การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย
: กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

นายฐนัญพงษ์ สุขสมศักดิ์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2547
ISBN 974 -17- 7097 - 9
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CONDOMINIUM REGISTATION
: A CASE STUDY OF BANGKOK CONDOMINIUMS REGISTERED AT LAND OFFICE PHRA KHANONG BRANCH

Mr. Tananpong Suksomsak

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing
Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2004

ISBN 974 -17- 7097 - 9

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
โดย	นายฐนัญพงษ์ สุขสมศักดิ์
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

.....กรรมการ
(อาจารย์ ยุวดี ศิริ)

.....กรรมการ
(นายแคล้ว ทองสม)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ฐนัญพงษ์ สุขสมศักดิ์ : การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง. (CONDOMINIUM REGISTATION: A CASE STUDY OF BANGKOK CONDOMINIUMS REGISTERED AT LAND OFFICE PHRA KHANONG BRANCH) อาจารย์ที่ปรึกษา: รศ.ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย, 250 หน้า, ISBN 974–17–7097–9

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดประกาศใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 จนถึงปัจจุบันเป็นเวลา 26 ปี มีกฎกระทรวงและระเบียบปฏิบัติออกมาหลายฉบับ แต่ยังมิได้กำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติงานไว้ชัดเจน ประกอบกับมีการนำอาคารรูปแบบต่างๆมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้ต้องมีการวินิจฉัยตีความข้อกฎหมาย และวิธีปฏิบัติหลายครั้งทำให้เกิดความล่าช้า อันอาจส่งผลเสียตามมา

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1. ขั้นตอนและระยะเวลาการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2. เพื่อศึกษาสาเหตุ ปัญหาที่เกิดขึ้นในการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การศึกษามีขอบเขตการศึกษาเฉพาะขั้นตอน และระยะเวลาในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเลือกศึกษาเฉพาะโครงการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ.2547 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในเขตกรุงเทพมหานคร ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากสุด ประกอบกับมีประเภทของอาคารครอบคลุมทุกลักษณะ โดยสามารถสรุปผลการศึกษาส่วนของขั้นตอนและระยะเวลาในการจดทะเบียนอาคารชุดได้ดังนี้

1. กระบวนงานรับคำขอ มีขั้นตอน 7 ขั้นตอน มีระยะเวลาการปฏิบัติงาน จำนวน 1-4 วัน
2. กระบวนงานตรวจสภาพที่ดินและอาคาร มีระยะเวลาห่างจากกระบวนงานที่1 จำนวน 5-168 วัน
3. กระบวนงานจดทะเบียนอาคารชุด มีขั้นตอน 4 ขั้นตอน มีระยะห่างจากกระบวนงานที่ 2 จำนวน 1-145 วัน

สรุประยะเวลาโดยทั่วไปการจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ระหว่าง 7 วันถึง 69 วัน ไม่เกิน 145 วัน

ส่วนการศึกษาถึงสาเหตุและปัญหาพบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดจะเป็นเรื่องของเอกสารที่ใช้ในการยื่นคำขอที่ส่วนใหญ่แสดงหลักฐานไม่ครบในวันที่ยื่นคำขอ เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่อยู่ระหว่างขั้นตอนของการเก็บงาน และยังไม่ได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ที่ออกโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ปัญหาของการวัดระยะ และคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่ผู้ประกอบการยังขาดความรู้ความเข้าใจในวิธีการวัดและคำนวณพื้นที่ทำให้ต้องมีการแก้ไขในกระบวนงานของการตรวจสภาพที่ดินและอาคาร ทำให้เกิดความล่าช้าในกระบวนงานการจดทะเบียนอาคารชุด สำหรับในส่วนของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ปฏิบัติงานจะไม่ค่อยมีปัญหาเนื่องจากเป็นการจัดตั้งในรูปของคณะกรรมการในการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด

จากปัญหาที่เกิดขึ้นแนวทางแก้ไขควรอนุโลมให้รับคำขอไว้ก่อนเพื่อดำเนินการในกระบวนงานต่อไปและให้ผู้ยื่นนำเอกสารที่ยังขาดอยู่มาให้ในวันที่จดทะเบียนอาคารชุด และจะต้องมีการประชาสัมพันธ์ถึงวิธีการวัดระยะและคำนวณพื้นที่ห้องชุดให้ผู้ประกอบการทราบเพื่อผู้ประกอบการจักได้ดำเนินการให้ถูกต้องตั้งแต่การขายให้กับลูกค้า และ ผู้ยื่นคำขอจะต้องรีบดำเนินการในส่วนของการขอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร เพื่อนำมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อเสนอแนะจากการศึกษาครั้งนี้ พบว่าปัญหาที่เป็นอุปสรรคส่วนใหญ่เกิดจากการขาดเอกสารในการจดทะเบียน กรมที่ดินควรจะมีการประชาสัมพันธ์ถึงขั้นตอนระยะเวลาในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด และวิธีการวัดระยะและคำนวณพื้นที่ตามระเบียบของราชการให้ทราบโดยทั่วกัน และผู้ประกอบการสามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....2547.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

467 42540 25 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : CONDOMINIUM REGISTATION

TANANPONG SUKSOMSAK. CONDOMINIUM REGISTATION : A CASE STUDY OF BANGKOK CONDOMINIUMS REGISTERED AT LAND OFFICE PHRA KHANONG BRANCH. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF.BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., 250 pp. ISBN 974–17–7097–9

The Condominium Law enacted in1979 comprises many rules and regulations ,but the time for processing registration has not been clearly stated .There are also many different types of buildings registered as a “condominium”, thus,requiring several readings and time spent interpreting these rules and regulations which can cause a delay in approval and lead to undesirable consequences.

This research aimed at studying : 1) the steps and time required for processing registration based on the 1979 Act as well as rules and regulations of the offices involved 2) the causes of problems that occur during processing registration

This study focused only on the steps and time spent in processing registration as required by the the Condominium Law 1979 and rules and regulations of the offices involved. The subjects of the study were projects registered in 2004 at the Phra Khanong Office because the number registered was the highest ,and covered all types of buildings .

For steps and time,the study revealed that :1) there were 7steps in the process of applying for registration which took 1-2 days to complete 2)the process of examining the soil, land , and building, which was conducted after applying for the registration ,required 5-168 days.3) the registration process involved 4 steps and required 1-145 days following site examination. In conclusion, the entire registration process required as many 7-69 days,and no more than145days.

As for the causes of problems, it was found that most problems were caused by incomplete or invalid documents submitted on the first day of application. For example, there was no certificate of approval for the building as it was applied for during the work completion and the certificate had not yet been issued by the local officer. There were also problems in measuring rooms since some project owners would not calculate or measure the land and space . This would lead to a delay in registration because they had to correct the data from the land and building examination process.Problems with officers rarely occurred as this process was conducted by a committee.

Problem solutions include 1) that officers accept the request for registration first to commence processing and then ask for missing documents for submission on the day of registration.2) officers should publicize how to measure the land, and room space correctly,and3) the applicant should rush to get the certificate of approval for the building registered

The recommendation from this study is that the steps and time required for registration should be publicized together with the measurement technique based on official rules and regulations so that everyone involved can gain access to them conveniently.

Department of Housing……Student’s signature……

Field of study Housing……Advisor’s signature……

Academic year 2004……Co-advisor’s signature……

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ เรื่องการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง สำเร็จลงได้ด้วยความอนุเคราะห์ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง และด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ อาจารย์ ยุวดี ศิริ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำต่างๆ พร้อมทั้งช่วยกระตุ้นให้เกิดความพยายามจัดทำให้วิทยานิพนธ์เรื่องนี้สำเร็จสมบูรณ์ได้

ขอขอบคุณผู้บริหารสำนักประเมินราคาทรัพย์สินทุกท่าน ที่คอยให้กำลังใจ และให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดี และขอบคุณกระทรวงการคลังที่ให้โอกาสในการศึกษาในครั้งนี้

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณทุกคนในครอบครัวที่คอยให้กำลังใจ และยอมให้เวลากับการศึกษาจนจบหลักสูตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญ ..... ช

สารบัญตาราง ..... ฎ

สารบัญแผนผัง ..... ฒ

สารบัญภาพ ..... ณ

บทที่ 1 บทนำ 1

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา 5

1.3 ขอบเขตของการศึกษา 6

1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา 6

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา 6

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 7

บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 8

2.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด 8

2.2 แนวคิดและทฤษฎี 16

2.3 ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด 31

2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด 38

บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา 46

3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา 46

3.2 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา 47

หน้า

3.3 ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา 48
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา 51
3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล 52
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล 52

บทที่ 4 ผลการศึกษา 55
4.1 อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 4 55
4.2 อาคารชุดไพรม แมนชั่น 61
4.3 อาคารชุดเลคกรีน 67
4.4 อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6 73
4.5 อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7 79
4.6 อาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย 13 84
4.7 อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 5 90
4.8 อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15 96
4.9 อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม 102
4.10 อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61 108
4.11 อาคารชุดลุมพินีสวีท 41 114
4.12 อาคารชุดเดอะเลค 120
4.13 อาคารชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม 125
4.14 อาคารชุดแฮมป์ตันทองหล่อ 10 131

บทที่ 5 สรุปกระบวนงานการขอจดทะเบียนอาคารชุด 140
5.1 การจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุ ด พ.ศ. 2522 140
5.1.1 กระบวนงานรับคำขอ 140
5.1.2 กระบวนงานตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร 144
5.1.3 กระบวนงานการจดทะเบียนอาคารชุด 146

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หน้า

5.1.4 กระบวนงานการสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด 148
5.1.5 กระบวนงานการจัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด 148
5.1.6 กระบวนงานการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 149
5.1.7 กระบวนงานการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 149
5.1.8 กระบวนงานส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด..... 149
5.2 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 150
5.2.1 กระบวนงานรับเรื่องจากสำนักงานที่ดิน 150
5.2.2 กระบวนงานตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร 151
5.2.3 กระบวนงานการจัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์..... 153
5.2.4 กระบวนงานการประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 153
5.2.5 กระบวนงานการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ .. 154
5.2.6 กระบวนงานประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ 154
5.2.7 กระบวนงานส่งบัญชีประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ 155

บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ 156
6.1 การจดทะเบียนอาคารชุด 156
6.2 อภิปรายผล การจดทะเบียนอาคารชุด 158
6.3 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 160
6.4 อภิปรายผล การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 162
6.5 สรุปประเด็นปัญหา 163
6.6 ข้อเสนอแนะ 171

หน้า

รายการอ้างอิง 173

ภาคผนวก 176

ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ 177

ภาคผนวก ข กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง 179

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 250

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1.1	สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2548	3
ตารางที่ 1.2	ลำดับขั้นตอนการดำเนินการทำโครงการอาคารชุด	5
ตารางที่ 3.1	แสดงรายชื่อโครงการอาคารชุด ที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ในปี พ.ศ.2547 ในกรุงเทพมหานคร	48
ตารางที่ 3.2	แสดงรายชื่อโครงการอาคารชุด ที่จดทะเบียนอาคารชุด ในปี พ.ศ.2547 ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง	50
ตารางที่ 3.3	แสดงรายชื่อโครงการอาคารชุดที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 6 โครงการ	50
ตารางที่ 3.4	แสดงรายชื่อโครงการอาคารชุดที่ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 9 โครงการ	51
ตารางที่ 4.1.1	สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดบ้านสวนลาซาล 4	59
ตารางที่ 4.1.2	สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 4	60
ตารางที่ 4.1.3	รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขออาคารชุดบ้านสวนลาซาล 4	60
ตารางที่ 4.2.1	สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดไพรม แมนชั่น 2	64
ตารางที่ 4.2.2	สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดไพรม แมนชั่น 2	66
ตารางที่ 4.2.3	รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขออาคารชุดไพรม แมนชั่น 2	66
ตารางที่ 4.3.1	สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดเลคกรีน	70
ตารางที่ 4.3.2	สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุดอาคารชุดเลคกรีน	72

หน้า

ตารางที่ 4.3.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเลคกรีน 72
ตารางที่ 4.4.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6 76
ตารางที่ 4.4.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6 78
ตารางที่ 4.4.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6 78
ตารางที่ 4.5.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7 82
ตารางที่ 4.5.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7 83
ตารางที่ 4.5.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7 83
ตารางที่ 4.6.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุด บ้านสิริ สุขุมวิท ซอย13 87
ตารางที่ 4.6.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย13 89
ตารางที่ 4.6.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย13 89
ตารางที่ 4.7.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 5 93
ตารางที่ 4.7.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 5 95
ตารางที่ 4.7.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 5 95
ตารางที่ 4.8.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15 99

หน้า

ตารางที่ 4.8.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15 101
ตารางที่ 4.8.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15 101
ตารางที่ 4.9.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม 105
ตารางที่ 4.9.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม 107
ตารางที่ 4.9.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม 107
ตารางที่ 4.10.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61 111
ตารางที่ 4.10.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61 113
ตารางที่ 4.10.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61 113
ตารางที่ 4.11.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุดลุมพินี สวีท 41 117
ตารางที่ 4.11.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดลุมพินี สวีท 41 119
ตารางที่ 4.11.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดลุมพินี สวีท 41 119
ตารางที่ 4.12.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน อาคารชุดเดอะเลค 123
ตารางที่ 4.12.2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงานในการประเมินราคาทุนทรัพย์ ห้องชุดเดอะเลค 124
ตารางที่ 4.12.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเดอะเลค 124

หน้า

ตารางที่ 4.13.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน
อาคารชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม 128
ตารางที่ 4.13.2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงานในการประเมินราคาทุนทรัพย์
ห้องชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม 130
ตารางที่ 4.13.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ
อาคารชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม 130
ตารางที่ 4.14.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียน
อาคารชุดแฮมป์ตันทองหล่อ 10 134
ตารางที่ 4.14.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด
อาคารชุดแฮมป์ตันทองหล่อ 10 135
ตารางที่ 4.14.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ
อาคารชุดแฮมป์ตันทองหล่อ 10 136
ตารางที่ 6.2 แสดงกระบวนงานและระยะเวลาการจดทะเบียนอาคารชุด 158
ตารางที่ 6.4 แสดงระยะเวลาในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 162
ตารางที่ 6.5 สรุปประเด็นปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุด 170
ตารางที่ 6.6 สรุปประเด็นปัญหาการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 171

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนผัง

หน้า

แผนผังที่ 2.1	แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด	38
แผนผังที่ 2.2	แสดงขั้นตอนการพิจารณาการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	42
แผนผังที่ 2.3	แสดงขั้นตอนการพิจารณาการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม/จัดทำใหม่ทั้งฉบับ)	43
แผนผังที่ 2.4	แสดงเวลาและขั้นตอนการพิจารณาแบบ ตามมาตรา 21	45
แผนผังที่ 3.1	แสดงลำดับขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา	53
แผนผังที่ 3.2	การเก็บข้อมูล	54
แผนผังที่ 5.1	แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด	138
แผนผังที่ 5.2	ลำดับการจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง	139
แผนผังที่ 5.3	กระบวนงานที่ 1 รับคำขอ	140
แผนผังที่ 5.4	กระบวนงานที่ 2 ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	144
แผนผังที่ 5.5	กระบวนงานที่ 3 การจดทะเบียนอาคารชุด	146
แผนผังที่ 5.6	กระบวนงานที่ 4-8	147
แผนผังที่ 5.7	กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 1.....	150
แผนผังที่ 5.8	กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 2.....	151
แผนผังที่ 5.9	กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 3.....	153
แผนผังที่ 5.10	กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 4.....	153
แผนผังที่ 5.11	กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 5.....	154
แผนผังที่ 5.12	กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 6.....	154
แผนผังที่ 5.13	กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 7.....	155
แผนผังที่ 6.1	ลำดับกระบวนงาน และระยะเวลาการจดทะเบียนอาคารชุด	157
แผนผังที่ 6.3	ลำดับกระบวนงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	161

สารบัญภาพ

หน้า

รูปภาพที่ 4.1	อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 4	55
รูปภาพที่ 4.2	อาคารชุดไพรม แมนชั่น	61
รูปภาพที่ 4.3	อาคารชุดเลคกรีน	67
รูปภาพที่ 4.4	อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6	73
รูปภาพที่ 4.5	อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7	79
รูปภาพที่ 4.6	อาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย 13	84
รูปภาพที่ 4.7	อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 5	90
รูปภาพที่ 4.8	อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15	96
รูปภาพที่ 4.9	อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม	102
รูปภาพที่ 4.10	อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61	108
รูปภาพที่ 4.11	อาคารชุดลุมพินีสวีท 41	114
รูปภาพที่ 4.12	อาคารชุดเดอะเลค	120
รูปภาพที่ 4.13	อาคารชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม	125
รูปภาพที่ 4.14	อาคารชุดแฮมป์ตันทองหล่อ 10	131

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ความเป็นอยู่ของคนในสังคมใดๆที่เกิดขึ้น และที่มีอยู่ทั่วไปมักแปรเปลี่ยนไปตามสภาพแวดล้อม ปรัชญาในทางความคิดและอิทธิพลแอบแฝงที่ซ่อนเร้นหรือหล่อหลอมในรูปลักษณ์หรือค่านิยมต่างๆกัน ภาพที่เห็นเด่นชัดในวิถีการดำเนินชีวิตได้แก่เรื่องที่อยู่อาศัยซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่พื้นฐานที่สำคัญยิ่งในการดำรงชีวิตมนุษย์ ความต้องการของมนุษย์ในเรื่องที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นเมื่อมนุษย์ลืมตาดูโลก ครอบครัวขยายขึ้น การอพยพย้ายถิ่นฐาน เมื่อเศรษฐกิจมีความเจริญขึ้นความต้องการด้านที่อยู่อาศัยก็มีมากขึ้นเป็นตามลำดับ การอพยพเคลื่อนย้ายเข้าสู่เมืองของแรงงานจากภาคชนบทหรือภาคเกษตรกรรม ประกอบกับการขยายตัวของเมืองเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะเมืองใหญ่ หรือในย่านธุรกิจเกิดความขาดแคลน และไม่สมดุล จนทำให้สัดส่วนระหว่างพื้นที่ดินที่ใช้สร้างอาคารต่อพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด (Floor Area Ratio, F.A.R.) หรือสัดส่วนระหว่างอาคารชั้นล่างต่อพื้นที่แปลงเดียวกัน (Coverage Ratio) ต่ำกว่าเกณฑ์เฉลี่ยมาตรฐานที่กำหนดไว้โดยทั่วไป ดังนั้นการขยายเมืองออกไปในทางราบ (Horizontal Development) โดยขาดการวางแผน และไม่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นประเภทต่างๆอย่างชัดเจน แต่กลับปล่อยให้มีการพัฒนาลักษณะเมืองดังกล่าวขยายตัวออกไปในวงกว้างตามชานเมือง ดังเช่นในระยะเริ่มแรกที่ยังมีที่ดินเพียงพอนั้น ก็จะประสบปัญหาในด้านการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และยังเป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย พลังงานและเวลาในการเดินทาง เนื่องจากการจราจรแออัด ด้วยเหตุนี้จึงจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปในทางสูง เพื่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้คุ้มค่า นั่นก็คือ อาคารชุด หรือมักนิยมเรียกกันว่า “คอนโดมิเนียม” (Condominium) อันมีลักษณะเป็นการก่อสร้างสูงขึ้นในแนวดิ่ง (High Rise Building) โดยในอาคาร หรือบริเวณที่อยู่อาศัยดังกล่าว มีการแยกกรรมสิทธิ์ในการถือครองออกเป็นส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง[1]

---

[1] รณชัย ชูสุวรรณประทีป. “ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด” (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 1.

สำหรับประเทศไทย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดเริ่มมีบทบาทมากขึ้น และภาครัฐได้ออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินฉบับแรกในปี พ.ศ.2515 เรียกว่า ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในขณะที่ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตที่ดินที่มีราคาสูงไม่สามารถรองรับกับความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับหนึ่งได้ ทำให้เกิดอาคารชุดประเภทพักอาศัย ที่แตกต่างไปจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮาส์ จึงได้มีการผลักดันจากภาครัฐและภาคเอกชนในขณะนั้น ให้มีตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ขึ้นเป็นฉบับแรก เนื่องจากพัฒนาการของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ราคาที่ดินสูงขึ้น และขณะนั้นมีการก่อสร้างอาคารสูงเกิดขึ้น และมีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์พื้นที่บนอากาศเพื่อการถือครองโดยร่วมมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สำหรับฉบับที่ 2 พ.ศ.2534 เป็นการเพิ่มเติมสาระสำคัญให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดิน เสมือนคนต่างด้าวบางประเภทอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ และฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542 เป็นการแก้ไขการถือครองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้

จากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ อาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุดหลังแรกในเขตกรุงเทพมหานคร คืออาคารชุดแกรนด์วิลเฮ้าส์ ตั้งอยู่บริเวณเขตคลองเตย โดยห้างหุ้นส่วนจำกัด ศรีเจริญ ไทยสถาปัตย์ เป็นผู้ยื่นคำขอ และจดทะเบียนอาคารชุด เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2524 ส่วนในภูมิภาค คืออาคารชุดสุขสบายบีชรีสอร์ท ตั้งอยู่บริเวณนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยบริษัท สุขสบายบีชรีสอร์ท จำกัด เป็นผู้ยื่นคำขอและจดทะเบียนอาคารชุด เมื่อ วันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2524 ปัจจุบันได้จดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดไปแล้ว เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ.2530 และจากข้อมูลการจดทะเบียน ตั้งแต่ พ.ศ.2524-2547ในเขตกรุงเทพมหานครมีการจดทะเบียนอาคารชุด จำนวน 1,729 ราย 2,467 อาคาร 387,079 ยูนิต และในต่างจังหวัดมีการจดทะเบียนอาคารชุด จำนวน 1,332 ราย 2,003 อาคาร 240,441 ยูนิต รวมทั้งหมด 3,061 ราย 4,470 อาคาร 627,520 ยูนิต จะเห็นว่ามีการจดทะเบียนเพิ่มมากขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจและความต้องการของที่อยู่อาศัย ที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก และมีโอกาสที่จะมีมากขึ้น ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ออกมากำกับดูแลการจดทะเบียนอาคารชุดจะมีมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 แต่อาคารชุดในยุคต้นๆ ก็ยังไม่ได้รับความนิยมมากนักจากผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการเอง จะ

เห็นได้จากมีการจดทะเบียนอาคารชุดครั้งแรก ในปี พ.ศ. 2524-2530 ในเขตกรุงเทพมหานคร มีเพียง 107 ราย และในภูมิภาคเพียง 15 ราย ขั้นตอนต่างๆของการทำโครงการอาคารชุด ก็จะทำกันไปโดยขาดความรู้และขั้นตอนที่ถูกต้อง การดำเนินการส่วนใหญ่จะเป็นการแนะนำของเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานโดยตรง ทำให้ขาดการวางแผนการลงทุนล่วงหน้าในการก่อสร้าง การวางแผนการขาย การวางแผนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ทำให้เกิดเป็นต้นทุนในการผลิต ทำให้ประชาชนซื้อสินค้าในราคาที่สูงขึ้น ปัจจุบันความต้องการด้านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในเขตเมืองมีมากขึ้น เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง การจราจรติดขัด ความต้องการที่พักอาศัยใกล้แหล่งที่ทำงาน ใกล้ระบบการขนส่งสถานีรถไฟฟ้า ทำให้มีผู้ประกอบการมาลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยมากขึ้น

ตารางที่ 1.1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2548 [2]

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ภูมิภาค		
	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนยูนิต	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนยูนิต
2524-2530	107	146	43,935	15	22	1,703
2531	7	7	1,325	10	12	1,124
2532	26	46	4,652	18	19	1,734
2533	38	59	5,185	48	66	7,207
2534	119	195	23,486	217	249	27,460
2535	168	248	33,316	201	296	37,977
2536	258	278	31,486	133	138	25,829
2537	189	135	27,749	160	374	38,007
2538	161	300	44,168	133	185	28,670
2539	205	357	63,823	101	166	18,022
2540	199	285	47,067	138	208	25,353
2541	75	129	21,046	67	109	14,054
2542	31	53	7,639	15	28	2,147
2543	24	60	5,750	9	30	1,426
2544	14	21	4,561	23	30	3,725
2545	24	33	5,896	8	9	784
2546	34	50	7,115	12	17	2,739

[2] ข้อมูลสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, มกราคม 2548.

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ภูมิภาค		
	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนยูนิต	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนยูนิต
2547	48	60	8,057	23	44	2,252
2548	2	5	823	1	1	228
รวม	1,622	2,321	343,144	1,317	1,981	238,738

กฎหมายอาคารชุดประกาศใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 จนถึงปัจจุบันเป็นเวลา 26 ปี มีกฎกระทรวง ระเบียบปฏิบัติกรมที่ดินออกมาหลายฉบับ แต่ยังมิได้กำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติงานไว้ชัดเจนเหมือนกับกฎหมายอนุญาตอื่นๆ เช่นกฎหมายจัดสรร กฎหมายสิ่งแวดล้อม เป็นต้น การจดทะเบียนอาคารชุดเป็นขั้นตอนสุดท้ายของการนำอาคารพักอาศัย หรืออาคารที่สามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆโดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ดังนั้นการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการวางแผนพัฒนาธุรกิจของผู้ประกอบการ และประชาชนทั่วไป สำหรับขั้นตอนการขอจดทะเบียนอาคารชุด นั้น เป็นขั้นตอนหลังจากที่มีการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว[3] บางครั้งผู้ประกอบการไม่มีความเข้าใจในระเบียบและขั้นตอนการทำงาน อาจทำให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงานได้ บางครั้งอาจไม่สามารถนำอาคารนั้นมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และจากการศึกษาข้อมูล และระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถสรุปขั้นตอนของการทำโครงการอาคารชุดได้ดังนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

[3] กรมที่ดิน, “หนังสือที่ มท 0615/ว 3782”, 15 พฤศจิกายน 2525.

ตารางที่ 1.2 ลำดับขั้นตอนการดำเนินการทำโครงการอาคารชุด

ลำดับที่	งานที่ดำเนินการ	อาคารชุด จำนวนห้องชุด ไม่เกิน 80 ห้อง	อาคารชุด จำนวนห้องชุด มากกว่า 80 ห้อง
1.	จัดหาที่ดิน	☑	☑
2.	จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	☐	☑
3.	ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร	☑	☑
4.	ขอเลขที่อาคาร และเลขที่ห้องชุด	☑	☑
5.	ขอใช้ไฟฟ้า	☑	☑
6.	ขอใช้ประปา	☑	☑
7.	ขอเชื่อมท่อระบายน้ำ	☑	☑
8.	ขอเชื่อมทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ	☑	☑
9.	ขออนุญาตเปิดใช้อาคาร	☑	☑
10.	ขอจดทะเบียนอาคารชุด	☑	☑
11.	ขอกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	☑	☑
12.	ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	☑	☑

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารอยู่ในแนวทิศทางการบินหรือวิทยุการบิน และเขตความปลอดภัยทางทหารจะต้องได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติเดินอากาศ พ.ศ.2497 หรือพระราชบัญญัติวิทยุคมนาคม พ.ศ.2498 หรือพระราชบัญญัติว่าด้วยความปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ.2476

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2. เพื่อศึกษาสาเหตุ ปัญหาที่เกิดขึ้นในการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

การวิจัยครั้งนี้จะทำการศึกษาเฉพาะขั้นตอน และระยะเวลาในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2. พื้นที่ศึกษา

ศึกษาเฉพาะโครงการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดในปีพ.ศ. 2547 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเลือกศึกษาอาคารชุดที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา พระโขนง เนื่องจากพบว่า ในปี พ.ศ. 2547 มีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดในสาขาพระโขนงมากที่สุด และประกอบกับมีอาคารชุดที่จะเข้าไปเกี่ยวข้องกับกฎหมายแต่ละประเภทต่างกัน เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม สำหรับอาคารชุดมีจำนวนห้องชุดเกินกว่า 80 ห้อง ที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และยังมีทั้งโครงการที่เป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา

เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานภาครัฐที่รับผิดชอบงานที่เกี่ยวข้องในรอบปี พ.ศ. 2547 อาจมีการเปลี่ยนแปลงโยกย้าย ทำให้ไม่สามารถติดต่อได้ และรวมถึงผู้แทนผู้ประกอบการที่ดำเนินการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาในการศึกษามีระยะเวลาจำกัด

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา

1. การจดทะเบียนอาคารชุด หมายความว่า การนำอาคารมาจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีวิธีดำเนินการตาม พระราบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2. อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ร่วม และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

3. ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

4. ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

5. ทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

6. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

7. อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป

8. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

9. อ.1 หมายถึง หนังสืออนุญาตการก่อสร้างอาคารที่ออกโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

10. อ.6 หมายถึงหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคารที่ออกโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

11. แบบ กทม.6 หมายถึงหนังสือรับแจ้งการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

12. กระบวนงาน หมายถึง ขั้นตอนการทำงานที่จัดอยู่ในกลุ่มงานเดียวกัน

13. ขั้นตอน หมายถึงลำดับของการทำงานที่อยู่ในกลุ่มกระบวนงาน

14. ระยะเวลา หมายถึง ช่วงระยะเวลาตั้งแต่เริ่มกระบวนงานถึงกระบวนงานถัดไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบขั้นตอน ระยะเวลา ในการพิจารณาหรือให้ความเห็นชอบของงานในแต่ละหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด

2. เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการใช้ประกอบการวางแผนการดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้ถูกต้องตามระเบียบ สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

สำนักวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด

อาคารชุดเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยดั้งเดิมอย่างหนึ่งของผู้คนในอดีต ซึ่งได้เกิดขึ้นและมีมานานเป็นเวลาหลายศตวรรษแล้ว กล่าวคือ เมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาณาเขต และอาคารสถานที่เดียวกันถือเป็นประเพณีนิยมกันมากในอาณาจักรชาวบาบิโลน[1] จากการค้นคว้าวิจัยยังชี้ให้เห็นว่าการซื้อขายเพียงบางส่วนของตัวอาคารได้เกิดขึ้นและมีอยู่ทั่วไปตั้งแต่ยุคสมัยของชาวบาบิโลเนีย , ชาวอียิปต์ , ชางกรีก และชาวเวนีส[2] ในคริสต์ศตวรรษที่ 2 หรือประมาณไม่น้อยกว่า 2,000 ปีล่วงมาแล้ว กรุงโรม ในฐานะที่เป็นศูนย์กลางของการปกครองและพาณิชย์ของโลกขณะนั้น ประมาณกันว่ามีประชากรถึง 1.7 ล้านคน ซึ่งนับว่ามีจำนวนหนาแน่นมากมาก[3] ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนที่ดินจนต้องมีการนำที่อยู่อาศัยไปซ้อนทับอีกแห่งและมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินร่วมกัน[4] ด้วยเหตุผลเพื่อแก้ปัญหาความหนาแน่นดังกล่าว ประกอบกับเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางสำหรับการทำงาน การใกล้สถานศึกษา การใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก อย่างไรก็ตามการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยดังกล่าวมักจะเกิดความขัดแย้งในระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกัน จนเป็นกรณีพิพาทอยู่เสมอ จนกระทั่งภายหลังสภาซีเนตแห่งโรมัน (Roman Senate) ได้แก้ไขข้อพิพาทดังกล่าวโดยตรากฎหมายเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในบางส่วนของอาคาร โดยวิธีการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารขึ้น[5] เป็นผลให้ผลเมืองชาวโรมันสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารแยกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลในอาคารเดียวกันได้ นอกจากนี้ยังมี

---

[1] บริสุทธิ์ กาสินพิลา และคณะ, ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม . พิมพ์ครั้งที่ 2. (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สมิต, 2532), หน้า 175 -176.

[2] A. Rosenberg, Condominium in Canada. (Canada Law Book 1969), pp. 2 - 2.

[3] Jerome Carcopino, La. vie quotidianne 'a Rome' a l ' apogee-de l ' Empire, Hachette, 1939 บทที่ 1, อ้างถึงในประชุม โฉมฉาย, "การจัดสรรทรัพยากรของสังคมโรมัน โดยการใช้ภาระจำยอม", ในรวมบทความในโอกาสครบรอบ 60 ปี ดร. ปรีดี เกษมทรัพย์ , (กรุงเทพมหานคร , 2531) , หน้า 63.

[4] Keith B. Romney and Brad Romney, Condominium Development Guide, pp. 1 - 4.

[5] Bruce Hawood, Real Estate Principles, (Virginia: Reston Publishing Company Inc., 1977), p. 443.

ข้อมูลสนับสนุนจากประวัติศาสตร์ได้ค้นพบร่องรอยว่ารูปแบบและวิธีการอยู่อาศัยเช่นนี้ได้บัญญัติขึ้นแล้วในคัมภีร์โกหร่าน (Code Coranique) หรือกฎหมายเก่าของฝรั่งเศส[6]

2.1.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในต่างประเทศ

ในยุโรปยุคกลาง(Middle Ages)ระยะแรกปรากฏว่ามีการบัญญัติ กฎหมาย เรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารไว้โดยเฉพาะและถือปฏิบัติกันมานานทั้งนี้เพราะเมืองสำคัญๆ ของยุโรปในสมัยนั้นคับแคบ ไม่สามารถขยายอาณาเขตออกไปได้ ทำให้ประชาชนต้องอยู่ร่วมกันอย่างหนาแน่น หรือก็เกิดจากบ้านเมืองถูกทำลายโดยอัคคีภัย หรือโดยภัยธรรมชาติ เมื่อมีการก่อสร้างใหม่ ประชาชนนิยมที่จะก่อสร้างบ้านพักอาศัยร่วมกัน โดยเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในอาคารที่ก่อสร้างขึ้น เช่น ในประเทศฝรั่งเศส เมื่อเกิดอัคคีภัยครั้งใหญ่ที่เมือง Renes ในปี ค.ศ. 1720 เป็นต้น เมื่อมีความจำเป็นจึงได้มีการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายท้องถิ่นบางแห่ง เช่นได้บัญญัติไว้ในจารีตประเพณีของ Paris และ Nantes[7]

ช่วงก่อนสงครามโลกครั้งที่ 1 เป็นต้นมาระบบกรรมสิทธิ์รวมในอาคารได้เริ่มหยุดชะงักลง และไม่เป็นที่นิยมกันมากนักทั้งนี้เนื่องจากประเทศต่างๆในยุโรปส่วนใหญ่มีความมั่นคงในทางเศรษฐกิจและสังคมมากขึ้น ประกอบกับหลักกรรมสิทธิ์รวมในอาคารที่ใช้กันอยู่เดิมในสมัยกลางของหลายๆประเทศในยุโรปขณะนั้นแม้จะได้มีการบัญญัติรับรองไว้โดยเฉพาะในกฎหมายแพ่งก็ตาม แต่ก็ยังไม่มีรายละเอียดของหลักเกณฑ์ที่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องสิทธิ และการดูแลรักษาตัวอาคาร จึงก่อให้เกิดปัญหาข้อพิพาทเป็นอันมากในทางปฏิบัติ[8] จนกระทั่งในประมวลกฎหมายของบางประเทศถึงกับบัญญัติห้ามไว้โดยชัดเจนหรือยกเลิกไปเลย เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส ค.ศ. 1712 ได้ยกเลิกบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร[9] เป็นต้น

---

[6] อุกฤษ มงคลนาวิน, “กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส” บทบัณฑิตย์ เล่ม 29 ตอน 1 (มีนาคม 2515): 144.

[7] เรื่องเดียวกัน, หน้า 144.

[8] Patrich J. Rohan, Condominium Law and Practice Form, Volume 1. (New York: Matthaw Bender & Company Incorporated, 1985), pp. 2 - 2.

[9] อุกฤษ มงคลนาวิน, “กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส” บทบัณฑิตย์ เล่ม 29 ตอน 1 (มีนาคม 2515): 144.

ช่วงสงครามโลกครั้งที่ 1 (ค.ศ. 1914 – 1918) และครั้งที่ 2 (ค.ศ. 1939 – 1945) ผลของสงครามได้ส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจ และสังคมยุโรปเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเมืองใหญ่ ทำให้หลักเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารกลับมาเป็นที่นิยมอีก เพราะการสร้างอาคารลักษณะดังกล่าวเป็นภาระไม่มากนัก เนื่องจากเป็นการร่วมกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เป็นส่วนรวม หรือมิฉะนั้นในกรณีที่มีผู้ก่อสร้างอาคารเช่นนี้ขึ้นก็ไม่เป็นภาระแก่ผู้ซื้อ เพราะผู้ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนที่ตนต้องการและตามกำลังเศรษฐกิจของตน[10] และในระยะต่อมายังมีสาเหตุของการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว มีการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่ในเมืองกันมากขึ้น ประกอบกับที่ดินมีราคาสูงขึ้น

ช่วงต้นและหลังศตวรรษที่ 20 ความต้องการอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นได้ส่งผลให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติโดยเฉพาะในประเทศทางยุโรป เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารตามกฎหมายแพ่งที่ใช้กันอยู่เดิมดังกล่าวไม่อาจแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเป็นสัดส่วนได้ จึงได้มีการปรับปรุงกฎหมายและพัฒนารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ จนเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน เช่น ในประเทศฝรั่งเศสเดิมบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง ปี ค.ศ. 1804 มาตรา 664 ได้กำหนดให้มีการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคาร แต่ก็กำหนดไว้เพียงมาตราเดียวซึ่งยังไม่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ[11] ต่อมาได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน ค.ศ.1938 เป็นการแก้ไขเพิ่มเติม เรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร[12]

ประเทศเยอรมันนี มีบทบัญญัติรับรองการถือกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคาร ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน จนกระทั่งในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ได้มีการนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาปรับปรุง และได้มีการประกาศใช้เป็นกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยเฉพาะขึ้นในปี ค.ศ. 1951 ลงวันที่ 15 มีนาคม ค.ศ.1951[13]

---

[10] เรื่องเดียวกัน, หน้า 144 - 145

[11] Patrich J. Rohan, Condominium Law and Practice Form, Volume 1. (New York: Matthaw Bender & Company Incorporated, 1985), pp. 2 - 2.

[12] อุกฤษ มงคลนาวิน, "กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส" บทบัณฑิตย์ เล่ม 29 ตอน 1 (มีนาคม 2515): 145.

[13] Norbert Horn, Kein Kotz and Hans G. Leser, German Private and Commercial Law : An Introduction Translated by Tony Weir (Oxford : Clarendon Press, 1982), p. 178.

ประเทศอังกฤษใช้ระบบกฎหมายแบบ Common Law ซึ่งเป็นที่ยอมรับหลักการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารมานานแล้ว และมีการพัฒนาเป็นลำดับภายใต้หลักการตามระบบกฎหมาย Common Law มาตลอด[14]

ประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยนับตั้งแต่ปี ค.ศ.1828 เป็นต้นมาในช่วงแรกได้มีการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้อื่นภายใต้การก่อตั้งในรูปของนิติบุคคล มีลักษณะคล้ายคลึงกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาก่อนในรูปแบบต่างๆ เช่น สหกรณ์อาคารชุด (Co – Operative Apartment) หรือบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation)[15] ต่อมาภายหลังได้มีการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับแรกในรัฐเปอร์โตริโก (Puerto Rico) ในปี ค.ศ. 1958 และในปี ค.ศ.1961 ได้มีการประกาศใช้กฎหมาย เรียกว่า Federal Housing Administration โดย Federal Housing Authority (FHA) ซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้องค์การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมือง (The Department of Housing And Urban Development, HUD) สามารถรองรับจำนวนห้องชุดในอาคารได้[16] และต่อมาได้มีการยกร่างกฎหมายอาคารชุดโดยอาศัยข้อมูลจากรัฐบัญญัติ เรียกว่า The Puertorican Horizontal Property Act เป็นแบบอย่างจนได้มีการออก Federal Housing Administration model Condominium Statute ขึ้นในปี ค.ศ.1962[17] เป็นผลให้ทุกรัฐได้ออกรัฐบัญญัติออกมารองรับ เพื่อที่จะให้อาคารชุดก่อสร้างได้ในปี ค.ศ. 1968 ตลอดมาจนถึงปี ค.ศ. 1976 เกือบทุกมลรัฐทั้งหมดของสหรัฐอเมริกา จะมีกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดใช้บังคับในรัฐของตนแทบทั้งสิ้น[18]

สำหรับประเทศแทบเอเชีย โดยเฉพาะเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น ประเทศฟิลิปปินส์ นิวซีแลนด์ สิงคโปร์ มาเลเซีย อินโดนีเซีย เป็นต้นได้นำรูปแบบกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้ แต่สำหรับประเทศฮ่องกงมีสัญญาเช่าที่อังกฤษทำไว้กับสาธารณรัฐประชาชน

---

[14] Patrich E. Kehoe, Cooperatives and Condominiums, (New York : Oceana Publication Inc., 1974) p. 7 อ้างถึงในวิกรณ์ รักษ์ปวงชน, “กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด” (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528), หน้า 38.

[15] Bruce Hawood, Real Estate Principles, (Virginia: Reston Publishing Company Inc., 1977) pp. 456 – 459.

[16] Ralph E. Boyer, Survey of Law of Property, 3 Rd ed (Minnesoto: west Publishing Co., 1981), p. 659.

[17] Uniform Condominium Act, Prefatory note.

[18] Bruce Hawood, Real Estate Principles, (Virginia : Reston Publishing Company Inc., 1977) p. 444.

จีน ตั้งแต่ ปี ค.ศ. 1898 ตามสัญญาจำเพาะขยายเขตแดนฮ่องกง (The Convention Respecting an Extension of Hong Kong Territory) ฉบับลงวันที่ 9 มิถุนายน ค.ศ.1898 มีระยะเวลาเช่า 99 ปีและหมดสัญญาเช่ากลับมาอยู่ภายใต้อธิปไตยการปกครองของสาธารณรัฐประชาชนจีนเมื่อกลางปี ค.ศ. 1997 โดยกำหนดให้เป็นเขตแนวการปกครองพิเศษ (Special Administration Region) กล่าวคือยังสามารถดำเนินธุรกิจการค้าแบบเสรี และศูนย์กลางธุรกิจระหว่าประเทศ ดังนั้นคาดว่ารูปแบบการอยู่อาศัยน่าจะมีลักษณะการใช้ในรูปแบบของการเช่าตามข้อตกลง (Lease Agreement) ซึ่งเป็นรูปแบบคล้ายคลึงกับอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม

2.1.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย

ประเทศไทยในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมา ก็เหมือนกับประเทศอื่นๆที่ประสบกับปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดในเขตปริมณฑลที่ประสบปัญหา ราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูง ปัญหาการจราจรแออัด ตลอดจนปัญหาโครงสร้างพื้นฐานเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ทำให้จำเป็นต้องมีการขยายเมืองด้วยวิธีก่อสร้างอาคารขึ้นไปในทางสูง เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินสูงสุด

ช่วงก่อนสงครามโลกครั้งที่ 2 การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปไม่มีปัญหามากนัก เนื่องจากจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังไม่หนาแน่นจนเกินไปเมื่อเทียบสัดส่วนกับพื้นที่ของประเทศ ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักจะดำเนินการก่อสร้างกันเอง และสร้างในแนวราบ

ช่วงหลังสงครามโลก ครั้งที่ 2 ได้ยุติลง ผลของสงครามทำให้บ้านเมืองถูกทำลายไปมาก ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยเริ่มก่อตัวขึ้น ส่งผลให้การพัฒนาด้านเมืองและชุมชนของภาคเอกชนเปลี่ยนแปลงไป ประชาชนส่วนหนึ่งเริ่มลงทุนค้าขาย บ้านไม้ถูกรื้อถอนเพื่อสร้างเป็นตึกแถวสำหรับการค้าขาย ประชาชนที่มีรายได้น้อยส่วนหนึ่งไม่สามารถที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ส่วนหนึ่งต้องไปปลูกเป็นอาคารประเภทชั่วคราว ไม่ถูกสุขลักษณะอนามัยและแออัดยัดเหยียด ส่งผลให้เกิดเป็นแหล่งเสื่อมโทรม หรือที่เรียกว่า “ชุมชนแออัด” ทำให้เกิดปัญหาในสังคมและสภาพแวดล้อม จนรัฐบาลต้องจัดตั้งหน่วยงานมาจัดการที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนและรองรับปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ คือ กองเคหสถานสงเคราะห์ สังกัดกรมประชาสงเคราะห์ ในปี พ.ศ. 2483 เพื่อสร้างอาคารให้กับสมาชิกในนิคมสร้างตนเองในชนบท โดยเป็นการสร้างอาคารให้เช่าซื้อแก่ประชาชนเป็นครั้งแรกที่ซอยรางน้ำ ถนนราชวิถี ในปี พ.ศ.

2493 และก่อสร้างที่ดินแดง ถนนสวรรคโลก และห้วยขวาง โดยสร้างเป็นแบบเรือนไม้ แต่ก็ไม่สามารถแก้ไขปัญหาความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จนถึงปี พ.ศ. 2494 รัฐได้จัดตั้ง สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ขึ้นในกรมประชาสงเคราะห์ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2494 เพื่อทำหน้าที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้เช่าที่อยู่อาศัย[19] จนถึงในปี พ.ศ. 2496 รัฐบาลได้จัดตั้ง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สังกัดกระทรวงการคลัง เพื่อส่งเสริมและเพิ่มปริมาณการผลิตอาคารที่พักอาศัยให้แก่ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง

หลังจากที่รัฐบาลได้สร้างอาคารสงเคราะห์ต่างๆไปประมาณ 5 ปี อาคารก็เริ่มชำรุดทรุดโทรมไม่เหมาะที่จะเป็นที่อยู่อาศัย รัฐจึงได้สร้างอาคารแบบแฟลตขึ้นแทนอาคารสงเคราะห์เดิมที่เป็นเรือนไม้ ทั้งนี้เพราะเห็นว่าการสร้างอาคารแฟลตนั้นไม่ทำให้สิ้นเปลืองเนื้อที่และประกอบกับที่ดินมีราคาสูง การขยายที่อยู่อาศัยในทางราบทำได้ยาก จึงจำเป็นต้องขยายที่อยู่อาศัยไปในทางดิ่ง ซึ่งลักษณะของอาคารแบบแฟลตจะทนทานและผู้อยู่อาศัยไม่สามารถที่จะต่อเติมให้แฟลตกลายเป็นสลัมได้ ด้วยเหตุนี้รัฐจึงได้สร้างแฟลตขึ้นแทนเรือนไม้ที่ดินแดงและห้วยขวางขึ้นเป็นแห่งแรก ในปี พ.ศ. 2506 ตามลำดับซึ่งนับได้ว่าเป็นอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตรุ่นแรกที่สร้างขึ้นในประเทศไทย ความพยายามจากหลายหน่วยงานของภาครัฐ ที่ผลักดันกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในต่างประเทศขึ้นมาเพื่อรองรับสภาพปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และให้สอดคล้องกับการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 เป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงมหาดไทย โดยโอนกิจการทรัพย์สินของกองเคหสถานสงเคราะห์และสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และกิจการของสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนเทศบาลกรุงเทพมหานคร มาอยู่ภายใต้การดำเนินงานและความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติโดยตรง และขณะนั้นมีการสร้างอาคารแบบแฟลตให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และมีนโยบายที่ผลักดันให้มีกฎหมายดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าซื้ออาคารแฟลตได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแฟลตนั้น และยังเป็นการตัดภาระเรื่องการจัดการ ดูแล และการบำรุงรักษา

ในปี พ.ศ. 2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ไปร่วมประชุมสัมมนาในงาน International Conference Housing เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่รัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา และเมื่อกลับมาได้เสนอให้

---

[19] วัฒนะ โนนคู่เขตโขง, "บทบาทการพัฒนาที่อยู่อาศัย," วารสารที่ดิน 31 (มกราคม – กุมภาพันธ์ 2528): 6-7.

กระทรวงมหาดไทย และคณะรัฐมนตรีทราบว่าควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นบังคับใช้เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นชอบพร้อมแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นพิจารณายกร่างกฎหมายมีอธิบดีกรมที่ดินในขณะนั้นเป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงาน เช่น กระทรวงยุติธรรม ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักผังเมือง (กรมผังเมืองในปัจจุบัน) เป็นต้น ร่วมกันพิจารณายกร่าง โดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่องในการยกร่างกฎหมายนี้โดยอาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส และกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายของประเทศในยุโรปเป็นแนวทางในการร่าง[20] แต่เนื่องจากเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย ประกอบกับขนบธรรมเนียมประเพณีความเป็นอยู่ของคนไทยแตกต่างจากประเทศที่นำกฎหมายมาพิจารณาในการยกร่าง ดังนั้นการยกร่างกฎหมายนี้จึงใช้เวลาหลายปี จนถึงปลายปี พ.ศ. 2516 จึงได้แล้วเสร็จ และเสนอต่อคณะรัฐมนตรี คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ.2516 และได้ส่งเรื่องไปให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา[21]

จากการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา พบปัญหาในทางปฏิบัติ และข้อกฎหมาย รวมทั้งความเห็นขัดแย้งกับเจตนารมณ์อันเป็นหลักการของร่างกฎหมายนี้ ของกฎหมายโดยเฉพาะในเรื่องของฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด และในส่วนที่เกี่ยวกับเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด จึงได้เสนอรัฐมนตรีให้ระงับการร่างพระราชบัญญัติไว้ จนกว่ากระทรวงมหาดไทยผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดใหม่ได้โดยเหมาะสมพร้อมกับได้เสนอระบบกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศบางประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา และฟิลิปปินส์ ให้คณะรัฐมนตรีประกอบการพิจารณา[22] คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 กันยายน พ.ศ.2517 และส่งเรื่องให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาทบทวนอีกครั้ง[23]

---

[20]โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป. สัมพันธ์พาณิชย์, 2524), หน้า 1.

[21]สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, บันทึกด่วนมาก สร 0203/27576 เรื่อง “พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .....”, 7 พฤศจิกายน 2516.

[22]หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0810/3261 เรื่อง “ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....”, ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2517.

[23]หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0203/19629 เรื่อง “ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....”, ลงวันที่ 26 กันยายน 2517.

กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง และได้เสนอเรื่องใหม่ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้ง คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาลงมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2518 และส่งเรื่องให้คณะกรรมการกฤษฎีการ่างพระราชบัญญัติต่อไป[24] แต่ปรากฏว่าจากการพิจารณาแล้วเกิดปัญหาขัดแย้งหลายประการอันอาจทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้โดยเฉพาะเกี่ยวกับการดำเนินงานของอาคารชุดทำให้ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ข้อสังเกตและแนะนำอยู่หลายครั้ง แต่ก็ไม่อาจแก้ไขปัญหาข้อขัดข้องดังกล่าวได้ คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงมีมติให้ระงับการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ก่อน แล้วรอให้กระทรวงมหาดไทยโดยกรมที่ดินยกร่างพระราชบัญญัตินี้ขึ้นใหม่เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณารับหลักการดังกล่าวอีกครั้ง[25] จากปัญหาดังกล่าวทำให้ร่างกฎหมายค้างอยู่ที่กรมที่ดินเป็นเวลาประมาณ 8 ปี ทำให้การประกาศใช้กฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดล่าช้าออกไป

ในช่วงที่ภาครัฐเองกำลังพิจารณาร่างกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ปรากฏว่ามีนักลงทุนจากภาคเอกชนได้ทำโครงการอาคารชุดขึ้นในบริเวณถนนราชดำริในปี พ.ศ. 2513 โดยมีการโฆษณาทำแบบก่อสร้างและข่าวอย่างครึกโครม และมีผู้ให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก แต่ในที่สุดก็ล้มเลิกไปเนื่องจากไม่มีลูกค้าจริงจังและส่วนใหญ่เห็นว่ามีราคาแพงนอกจากนี้กลุ่มนักลงทุนก็ขาดแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่ชัดเจน[26] จนกระทั่งในปี พ.ศ.2520 ได้มีโครงการในลักษณะการอยู่อาศัยและโครงสร้างของอาคารที่คล้ายคลึงอาคารชุด ดำเนินการโดยบริษัท สตรามิดบอร์ด จำกัด บริเวณเมืองพัทยา จำนวน 30 - 40 หน่วย โดยเสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบที่เรียกว่า บริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด (Co-operative Ownership) กล่าวคือได้จัดตั้งบริษัทชื่อดังกล่าวขึ้นโดยกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุด1ห้อง ซื้อหุ้นในบริษัท1หุ้น ซึ่งเป็นโครงการที่ประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี[27]

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

[24] หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0203/18594 เรื่อง “ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....”, ลงวันที่ 11 กันยายน 2518.

[25] รายงานการประชุมคณะกรรมการร่างกฎหมาย กอง 1 พิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... ครั้งที่ 14/37/2519 วันพฤหัสบดีที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2519 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุมสำนักงานคณะคณะกรรมการกฤษฎีกา.

[26] รศ. มานพ พงศทัต, “บทบาทของคอนโดมิเนียมในเมืองไทย”, ในรวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, (2527): 2-17.

[27] รศ. มานพ พงศทัต, “บทบาทของคอนโดมิเนียมในเมืองไทย”, ในรวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, (2527): 25-2.

ปี พ.ศ. 2521 กระทรวงมหาดไทยมอบหมายให้สำนักนโยบายและแผนมหาดไทย เป็นเจ้าของเรื่อง ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ ยกร่างกฎหมายโดยนำร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขปรับปรุงให้ตรงกับที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเคยเสนอแนะและท้วงติงมาเพื่อนำเสนอความเห็นชอบต่อคณะรัฐมนตรีใหม่ ต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบพร้อมกับแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณายกร่างขึ้นใหม่โดยมีนายอรรถพร วิสูตรโยธิบาล อธิบดีกรมที่ดินสมัยนั้นเป็นประธาน และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิของคณะกรรมการกฤษฎีกา รวมทั้งผู้แทนของข้าราชการกระทรวงมหาดไทย ร่วมกันพิจารณาใหม่ โดยประยุกต์เอากฎหมายแพ่ง และประมวลกฎหมายที่ดินบางส่วน รวมทั้งระบบการจดทะเบียนทรัพยสิทธิ (Registration of Title) หรือที่เรียกว่าระบบทอร์เรนส์ (Torrens System) ของประเทศออสเตรเลียเข้ามาด้วย และเปลี่ยนชื่อร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวใหม่เป็น “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ....” คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบและได้เสนอพระราชบัญญัติเข้าสู่สภานิติบัญญัติแห่งชาติสมัยนั้น จนได้ผ่านกฎหมายฉบับนี้ เรียกว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกาศในราชกิจกานุเบกษา เล่มที่ 6 ตอน 67 ฉบับพิเศษเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2522 เป็นต้นไป

2.2 แนวคิดและทฤษฎี

2.2.1 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด

หลังจากพระราชบัญญัติอาคารชุดออกใช้บังคับ นักพัฒนาที่ดินเริ่มมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดอย่างจริงจัง ในช่วงปี พ.ศ. 2524 – พ.ศ. 2526 อาคารชุดส่วนใหญ่มุ่งความต้องการของผู้มีรายได้สูง และรายได้ปานกลางเป็นหลัก จนเรียกว่า เป็นยุคทองของโครงการอาคารชุดยุคแรก แต่โครงการส่วนใหญ่ไม่ค่อยประสบความสำเร็จ จนหลายโครงการปรับเปลี่ยนสภาพเป็นอาคารให้เช่า ในช่วงปี พ.ศ. 2527 เศรษฐกิจของประเทศประสบปัญหาการขาดดุลการค้าและดุลชำระเงิน การปล่อยสินเชื่อถูกจำกัด ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียนประกอบกับประชาชนมีกำลังซื้อน้อยลง ผู้ประกอบการบางรายถึงขั้นเลิกโครงการ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดพักอาศัย[28] จนกระทั่งปี พ.ศ. 2530 สภาพเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัว ส่งผลให้การลงทุนภายในประเทศกลับฟื้นตัวขึ้นอีก พร้อมกับมีนักลงทุนชาวต่างชาติเข้ามาลงทุน

---

[28]สิทธิชัย ตันติพิพัฒน์, “ วิกฤตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 39 ทางออกอยู่ที่ไหน” , วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2 (กรกฎาคม - กันยายน 2539) : 9.

มากขึ้นส่งผลให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อสร้างสำนักงาน โรงงาน และที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ.2531 – พ.ศ.2533 ที่ถือได้ว่าเป็นยุคทองของอาคารชุดยุคที่ 2

ช่วงปี พ.ศ. 2533 – 2535 เกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยปรับสูงขึ้น เกิดการปฏิวัติ โดยคณะ รสช. และเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ สงครามอ่าวเปอร์เซีย เป็นต้น ส่งผลให้เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และของโลกหดตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เกิดภาวะชะลอตัว จนในที่สุดได้ส่งผลให้การหมุนเวียนเงินตราภายในประเทศขณะนั้นเกิดภาวะเงินตึงตัว เป็นเหตุให้มีการผลักดันให้แก้ไขกฎหมายอาคารชุดโดยเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เพื่อให้คนต่างด้าวนำเงินมาซื้อห้องชุด ซึ่งจะทำให้มีเงินหมุนเวียนมากขึ้นอันจะเป็นการผ่อนคลายภาวะเงินตึงตัวได้ทางหนึ่ง และเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2534 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาลงมติให้ประกาศเป็นกฎหมาย เรียกว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ประกาศในราชกิจกานุเบกษา เล่มที่ 108 ตอน 171 ลงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2534 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2534 เป็นต้นไป

ปี พ.ศ. 2536 หลังจากที่ภาวะเศรษฐกิจเริ่มคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทำให้ผู้ลงทุนสามารถระดมทุนเงินทุนทั้งภายในและภายนอกได้ง่ายขึ้น และประกอบกับอัตราดอกเบี้ยลดต่ำลงส่งผลให้อำนาจซื้อของประชาชนสูงขึ้น ทำให้ธุรกิจอาคารชุดมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเห็นได้จากสถิติจากจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปี พ.ศ. 2536 มีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดถึง 258 โครงการ 278 อาคาร จำนวนห้องชุด 31,486 หน่วย และต่างจังหวัดมีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดถึง 133 โครงการ 138 อาคาร จำนวนห้องชุด 25,829 หน่วย[29] จนกระทั่งเกิดภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด (Over supply) และเกิดการแข่งขันด้านการตลาดและการขายอย่างรุนแรง จากนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 – พ.ศ. 2539 จนเกิดภาวะซบเซา จนถึงขั้นวิกฤติตามมาในปี พ.ศ. 2540

ช่วงปี พ.ศ. 2540 – 2544 ประเทศไทยประสบปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ รัฐจำเป็นต้องสั่งปิดกิจการของสถาบันการเงิน หลังจากประกาศเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทจากระบบตะกร้าเงินที่ใช้มามากกว่า 12 ปี มาเป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัว จนรัฐบาลต้องขอความช่วยเหลือจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ IMF (Internation Monetary Fund)

---

[29] ข้อมูลสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

เพื่อชดเชยการขาดดุลการชำระเงิน ด้วยเหตุนี้ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะธุรกิจอาคารชุดมีผลกระทบอย่างมาก ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทำให้การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยหยุดชะงักลงไป และบางรายเลิกกิจการไป ในที่สุดความเดือดร้อนจึงตกมายังผู้ซื้อและแผ่ขยายไปยังธุรกิจอุตสาหกรรมอื่นๆ เช่น การเงินการธนาคาร การจ้างงาน ประชาชนเป็นจำนวนมากว่างงาน ทำให้ขาดกำลังซื้อ เห็นได้จากสถิติจากจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัดในช่วงปี พ.ศ. 2541 – พ.ศ. 2544 มีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดลดลงไปตามลำดับ[30]

หลังจากปี พ.ศ. 2545 เป็นต้นมาภาวะเศรษฐกิจเริ่มคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การลงทุนด้านอาคารมีมากขึ้น จากสถิติจำนวนผู้ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดมีปริมาณมากขึ้นเป็นลำดับจนถึงปัจจุบัน

2.2.2 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

โดยที่ปัจจุบันปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัย จึงจำเป็นต้องตราเป็นพระราชบัญญัตินี้ขึ้น ดังได้ประกาศไว้ในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 6 ตอนที่ 67 ฉบับพิเศษ ลงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2522 และมีสาระสำคัญ ดังนี้

2.2.2.1 หลักการที่สำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือ วางหลักการถือกรรมสิทธิ์ ในอาคารชุด โดยให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของแต่ละคนเป็นเอกเทศ และในขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในสิ่งต่างๆที่ใช้ร่วมกัน และยังเป็นการบัญญัติเกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์ส่วนกลาง และการเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง โดยให้เป็นไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีอยู่ในทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งยังมีบทบัญญัติให้อาคาร

[30] ข้อมูลสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

ชุดจัดตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดนั้น เพื่อดูแลและจัดการต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดแต่ละแห่งด้วย และมีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์สำหรับห้องชุดแต่ละหน่วย

2.2.2.2 ความหมายของอาคารชุด

อาคาร หมายถึง สิ่งที่ก่อสร้าง เรือนโรง[31]

อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ฯลฯ[32]

อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม เป็นคำภาษาอังกฤษที่มาจากภาษาลาตินเดิม ได้แก่ คำว่า Con หมายถึง ร่วมกัน กับ Dominium หมายถึง สิทธิในทรัพย์สิน หรืออีกนัยหนึ่ง ได้แก่ กรรมสิทธิ์ประเภทหนึ่งนั่นเอง เมื่อรวมคำสองคำนี้แล้ว หมายถึง รูปแบบของกรรมสิทธิ์ในการอาศัยอยู่ร่วมกับผู้อื่น[33] ส่วนคำว่า Condominium ตามกฎหมายโรมัน หมายถึง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วมกันระหว่างบุคคลหลายๆคน[34]

อาคารชุด ตามพจนานุกรม Black's Law Dictionary หมายถึงระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคล ออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง แต่ขณะเดียวกันเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง[35]

อาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง[36]

---

[31] พจนานุกรมฉบับราชบัญฑิตสถาน พ.ศ. 2493

[32] พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4

[33] Keith B. Romney and Brad Romney, Condominium Development guide, pp. 1 - 4.

[34] คัมภีร์ แก้วเจริญ, "ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร (ตอนจบ)", วารสารอัยการ 6 (พฤษภาคม 2526) : 25

[35] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, "คอนโดมิเนียม: ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้" วารสารกฎหมาย สุโขทัยธรรมาธิราช 2 (ธันวาคม 2532) : 40.

อาคารชุดในที่นี้ หมายถึงที่อยู่อาศัยที่สร้างเป็นอาคารจะสูงกี่ชั้นก็ได้มีห้องสำหรับ พักอาศัยหลายๆห้องอยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ กรรมสิทธิ์แยกได้นั้นจะต้องประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล (Personal property) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (Common property) ดังนั้น หากอาคารใดไม่สามารถแยกทรัพย์ออกเป็นสองประเภทดังกล่าวจึงไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นอาคารชุด[37]

2.2.2.3 ความหมายของกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งในบรรดาทรัพย์สินทั้งหลายซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมาย[38] กรรมสิทธิ์ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่มีบทวิเคราะห์ไว้โดยตรง เพียงแต่กำหนดสาระไว้เพียงแต่ว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ย่อมมีสิทธิในตัวทรัพย์สินนั้น ได้แก่ สิทธิใช้สอย สิทธิการจำหน่าย สิทธิซึ่งดอกผล และย่อมมีสิทธิขัดขวางหรือหรือติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินนั้นจากผู้อื่นที่มาเกี่ยวข้องโดยไม่มีสิทธิตามกฎหมาย[39] สิทธิต่างๆเหล่านี้ถือเป็นสิทธิเด็ดขาด (Absolute Right) กล่าวคือ ไม่ใช่สิทธิอย่างใดในตัวมันเอง แต่เป็นที่รวมประชุมไว้ซึ่งสิทธิต่างๆ อย่างไรก็ตามการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะต้องกระทำภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายบัญญัติ และต้องใช้สิทธิโดยสุจริต มิให้กระทบถึงสิทธิผู้อื่นด้วย[40]

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด จากความหมายของอาคารชุด หมายความว่าอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

พื้นห้อง ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่า เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิ์เกี่ยวกับทรัพย์ดังกล่าว ให้เป็นไปตามข้อบังคับ

---

[36] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

[37] สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร กรมที่ดิน,"คู่มือทางปฏิบัติ การจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด", 9 มิถุนายน 2539.(เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

[38] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1298

[39] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

[40] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5, มาตรา 421

เจ้าของห้องชุดจะทำการใดๆต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้" จากบทบัญญัติดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแยกออกได้เป็น 3 ส่วนคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นห้อง ผนังกั้นห้อง

2.2.2.4 ความหมายของทรัพย์ส่วนบุคคล

กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65 – 557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 หมวด 1 บทนิยามและการจัดตั้งกรรมสิทธิ์รวม มาตรา 2 วรรคแรก ได้กำหนดความหมายไว้อย่างชัดเจนว่า ทรัพย์ส่วนบุคคล หรือเฉพาะตัว (Sont Privatives Les) หมายถึง "ส่วนของอาคารและที่ดิน ซึ่งสงวนไว้ใช้เฉพาะเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งที่กำหนดตัวแน่นอนเป็นส่วนตัวเฉพาะตัว" ในวรรคสองของมาตรานี้บัญญัติไว้ว่า "ส่วนเฉพาะตัวนั้นย่อมเป็นกรรมสิทธิ์โดยเฉพาะของแต่ละเจ้าของร่วม"[41]

ในส่วนของกฎหมายไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 บัญญัติว่า ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า "ห้องชุด และหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย" ดังนี้ ทรัพย์ส่วนบุคคล จึงแยกออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งคำจำกัดความหมายของคำว่า ทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นได้กำหนดไว้ชัดเจนตามแนวเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศส โดยสามารถแยกความหมายออกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

1) ห้องชุด หมายความถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารไม่ว่าจะเป็นแฟลต หรือ อพาร์ทเม้นท์ ก็ตาม ซึ่งสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปจะมีการแบ่งแยกออกเป็นหน่วยย่อยๆสำหรับใช้อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการอื่นหลายๆหน่วยในแต่ละหน่วยนั้นอาจประกอบไปด้วยห้องหลายๆห้องบุคคลสามารถเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหน่วยย่อยๆเหล่านั้นได้ หน่วยย่อยๆเหล่านั้นก็คือ ห้องชุด

---

[41] รณชัย ชูสุวรรณประทีป. "ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด" (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 39.

2) สำหรับสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละรายซึ่งถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลนี้ไม่ใช่ส่วนของห้องชุดแต่อาจตกลงกันให้เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลได้โดยระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เช่น ที่จอดรถ ห้องใต้หลังคา ห้องใต้ถุน ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อม ส่วนสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของแต่ละห้องชุดแต่ละรายนี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อเป็นอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ใช้สอย ให้เช่า หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดๆก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ ตามหลักของกรรมสิทธิ์ แต่อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิ์ต่างๆ ย่อมมีข้อจำกัดเสมอ และในการกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตน อันอาจกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ ซึ่งหมายความว่า เจ้าของห้องชุดถูกจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล คือ จะกระทำการใดๆต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือน ต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารมิได้ และกระทำการอื่นๆตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

2.2.2.5 ความหมายของทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนกลาง กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน นอกเหนือจากทรัพย์ส่วนบุคคล ในกฎหมายแต่ละประเทศมีหลักการทั่วไปที่คล้ายคลึงกันแต่อาจกำหนดรายละเอียดแตกต่างกัน ดังนี้

กฎหมายฝรั่งเศส กำหนดความหมายทรัพย์ส่วนกลาง (Sont Communes Les) ไว้ว่า ส่วนของอาคารและที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนหรือหลายคนในบรรดาเจ้าของร่วมเป็นส่วนกลาง ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

กฎหมายสหรัฐอเมริกา ให้คำนิยามความหมายของทรัพย์ส่วนกลาง ตาม Session Laws of Hawaii 1961, มาตรา 2 (e) ว่า เว้นเสียแต่จะได้บัญญัติเป็นอย่างอื่นในตราสารจัดตั้ง (Declaration) หรือคำขอจดทะเบียน หมายความและรวมถึง ที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บังคับระบบการควบคุมของอพาร์ทเมนท์ ไม่ว่าจะได้เช่ามาหรือเสียค่าธรรมเนียมปกติ เป็นต้น

สำหรับในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ให้คำนิยามในทรัพย์ส่วน กลาง ไว้ตามแนวทางเดียวกันกับกฎหมายฝรั่งเศส กล่าวคือ ทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า “ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม” ทรัพย์สินที่จะเป็นทรัพย์ส่วนกลาง อาจแยกออกได้ 4 ประการ ได้แก่

1) ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ได้แก่ส่วนต่างๆของอาคารเช่นฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า บันได บันไดหนีไฟ ระเบียง กันสาด รางลูกกรง ที่ใช้ร่วมกันเป็นต้น

2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดได้แก่ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้นรวมถึงบริเวณติดต่อกันด้วย เช่นที่ดินที่มีสนามหญ้าหรือมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณเดียวกัน ก็ถือว่าเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั่นเอง

3) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่นที่ดินที่เป็นลานจอดรถร่วมกันหรือ ที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้ เพื่อความสวยงามของอาคารชุดนั้น

4) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ ถังขยะ เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องดูดฝุ่น เป็นต้น หรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น เป็นต้น

มาตรา 15 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดทรัพย์ต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่

1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร

4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

อัตราส่วนในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 [42] กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมมีไม่เท่ากันทุกคน โดยให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งหมายความว่าราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดไม่เท่ากัน จึงต้องเฉลี่ยกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด และ ให้คิดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องตกติดไปพร้อมกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลเสมอ กล่าวคือทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลไม่ได้

2.2.2.5 ความหมายกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ห้อง ผนังกั้นห้อง

นอกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางแล้ว พื้นห้อง ผนังกั้นห้อง ที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น[43] และการใช้สิทธิ์เกี่ยวกับทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ กรรมสิทธิ์ในพื้นห้อง ผนังกั้นห้องตามกล่าวนี้ ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ดังนั้นถ้าข้อบังคับมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น การใช้สิทธิหรือผลของกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวม

ในการวัดระยะตรวจสอบห้องชุด กรมที่ดินได้มีหนังสือเวียน วางระเบียบแนวทางปฏิบัติไว้ในการวัดระยะและคำนวณเนื้อที่ห้องชุด และการจดแจ้งรายการทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุด โดยให้ถือปฏิบัติดังนี้

การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้วตามข้อ 6 แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 และให้คิดเฉพาะที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ ดังนี้ [44]

---

[42] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14

[43] กรมที่ดิน,"หนังสือที่ มท 0605/ว 15713," 5 มิถุนายน 2539.

[44] กรมที่ดิน,"หนังสือที่ มท 0605/ว 15713," 5 มิถุนายน 2539.

1) ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

2) ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดกับทรัพย์ส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

3) ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่วงล้ำไปในอากาศ ซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์ส่วนกลางไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

4) ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากพื้นชั้นล่างสุดของห้องชุด ขึ้นไปจนถึงเพดานชั้นบนสุด

2.2.2.6 ความหมายของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า[45] หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะคล้ายกับการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Certificate of Title) ซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นหลักฐานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันประเภทต่างๆ เป็นหลักฐานสำคัญที่จะใช้แสดงกรรมสิทธิ์เป็นหลัก ประกันและใช้ยันต่อบุคคลภายนอกได้

หลังจากที่ทำการวัดระยะตรวจสอบห้องชุดแล้ว กรมที่ดินได้มีหนังสือเวียนวางระเบียบแนวทางปฏิบัติไว้ในการเขียนแผนผังและเนื้อที่[46] โดยให้ถือปฏิบัติดังนี้

1) การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ให้เขียนรูปส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับให้แสดงแผนผังไว้ทุกระดับ และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ในภายในแผนผังแต่ละรูป

---

[45] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 20

[46] กรมที่ดิน,"หนังสือที่ มท 0605/ว 15713," 5 มิถุนายน 2539.

สำหรับทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่นๆ ให้แสดงแผนผังและระบุคำว่า ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่นๆกำกับแผนผังด้วย

2) จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม 2 ตำแหน่ง กรณีจุดทศนิยมตำแหน่งที่สามมีจำนวนตั้งแต่ 5 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นไป 1 เพิ่มให้จุดทศนิยมตำแหน่งที่ 2 ถ้าต่ำกว่า 5 ให้ปัดทิ้ง

3) มาตราส่วนแผนผังทรัพย์ส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

ในการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีรายละเอียดต่างๆคล้ายกับการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Certificate of Title) อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังนี้

1) ตำแหน่งที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
2) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้างความยาว และความสูง
3) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
4) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
5) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
7) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

2.2.2.7 ความหมายของการจดทะเบียนอาคารชุด

จากเจตนารมณ์ในการออกกฎหมาย เหตุผลปรากฏอยู่ในหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กล่าวว่า “ในปัจจุบันปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มตัวมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกออกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย”

การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กฎหมายได้กำหนดเงื่อนไขว่าการที่จะให้อาคารใดมีผลเป็นอาคารชุดและตกอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้นจะต้องมีการนำอาคารและที่ดินมาจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีวิธีดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ว่าอาคารนั้นจะมีลักษณะเข้าหลักเกณฑ์ตามความหมายของอาคารชุดก็ตาม ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและอยู่ภายใต้ข้อบังคับแห่งกฎหมายอาคารชุด ซึ่งการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และในมาตรา 6 บัญญัติว่าผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์ที่จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา แห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี พร้อมหลักฐานตามกฎกระทรวง พ.ศ.2523 กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2541) และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2522 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2537 ดังนี้

1) โฉนดที่ดิน

2) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลัง และสิ่งปลูกสร้าง โดยมี มาตราส่วน 1: 500 หรือ 1 : 1000 ตามความเหมาะสม

3) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้างยาว ความสูงและเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุแต่ละห้องชุด

4) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

5) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามแบบ อ.ช.5

6) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

7) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ ดังนี้

ก. ใบอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามมาตรา 21 หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

ข. ใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (อ.6)

จากบทบัญญัติดังกล่าว กฎหมายกำหนดให้ผู้ที่จะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคาร ถ้ามีกรรมสิทธิ์เฉพาะที่ดินหรืออาคารแต่เพียงอย่างหนึ่งอย่างใด ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะพึงรับจดทะเบียนให้ได้ อีกทั้งต้องมีเอกสารต่างๆตามที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับเป็นหลักฐานในการประกอบการพิจารณาการจดทะเบียนอาคารชุดด้วย ทั้งนี้เพราะการจดทะเบียนอาคารชุดมีความมุ่งหมายเพื่อให้มีการเปิดเผยสาระสำคัญต่างๆ ไว้เป็นหลักฐานที่แน่นอนให้มหาชนได้ทราบและสามารถตรวจสอบได้ อีกทั้งเป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการซื้อห้องชุดก่อนที่จะตกลงทำสัญญาหรือเป็นหลักประกันแก่ผู้ซื้อว่าจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ตามที่ได้ตกลงไว้กับผู้ขอจดทะเบียนถูกต้องครบถ้วน จะเห็นได้ว่า คำขอจดทะเบียนดังกล่าวข้างต้นเป็นตราสารจัดตั้งพื้นฐานที่กำหนดรายละเอียดเรื่องทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดว่ามีสัดส่วนเป็นอย่างไร โดยมีขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้น ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ ในการนี้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนหรือเรียกบุคคลใดๆมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และอาคารต้องเป็นอาคารที่ปลูกสร้างเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์พร้อมที่จะอยู่อาศัยได้ในการตรวจสอบพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

(1) อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินตามที่ผู้ยื่นคำขอยื่นมาหรือไม่

(2) ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใดหรือไม่

(3) ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่และเลขที่ถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ยื่นหรือไม่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการจดทะเบียนอาคารชุด และทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 104 จำเป็นกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมที่ดินได้แจ้ง

เรื่องให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน (สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ในขณะนั้น) ส่งเจ้าหน้าที่ไปร่วมตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารชุดพร้อมกับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินพื้นที่เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปในคราวเดียวกัน[47]

2) การพิจารณารับจดทะเบียนอาคารชุด

(1) อาคารนั้นสามารถใช้เป็นอาคารชุด โดยแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางได้เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนแล้ว ผู้ไปตรวจต้องบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่า รายการใดไม่ถูกต้องควรแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าเกณฑ์ตาม (3)

(3) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนอง แต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ด้วย และในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดได้ ต่อมาเมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดแจ้งการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และเมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธ์ห้องชุดนั้น

---

[47] กรมที่ดิน,"หนังสือที่ มท 0714/ว 22758," 6 ตุลาคม 2532.

(4) อาคารนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์ส่วนกลางได้

(5) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใดๆหรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครอบถึงที่ดินห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

(6) เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งเรื่องไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

3) การจดทะเบียนอาคารชุด

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด และเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่ในกรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า การขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีมหาดไทยภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทราบคำสั่งให้รัฐมนตรีมหาดไทยวินิจฉัยภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีมหาดไทยให้เป็นที่สุด

4) การประกาศจดทะเบียนอาคารชุด

หลังจากการจดทะเบียนอาคารชุดพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา กล่าวคือ จัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ส่งสำนักเลขาธิการรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา ทั้งส่งสำเนาประกาศและสำเนาหนังสือการจดทะเบียนอาคารชุดไปยังกรมที่ดินอย่างละหนึ่งฉบับ ซึ่งในทางปฏิบัติเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามแผนผังอาคารที่จดทะเบียนให้

ผู้ขอต่อไปได้ โดยไม่ต้องรอการประกาศในราชกิจจานุเบกษา หรือรอให้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดแต่อย่างใด[48]

2.3 ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

หลังจากที่มีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2522 เป็นต้นมา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยในฐานะผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ให้ใช้บังคับได้ โดยมีการออกกฎกระทรวงและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคาร ดังนี้

ปี พ.ศ.2522

1) คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 434/2522 เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522

2) หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท 0606/ว.10710 ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ.2522 เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522

ปี พ.ศ.2523

1) กฎกระทรวง พ.ศ.2523 ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 มาตรา 6(6) มาตรา 8 มาตรา 21 มาตรา 31 และมาตรา 61 แยกออกเป็น 4 หมวด ประกอบด้วย

หมวดที่ 1 การจดทะเบียนอาคารชุด
หมวดที่ 2 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
หมวดที่ 3 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
หมวดที่ 4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

---

[48] กรมที่ดิน,"หนังสือที่ มท 0605/ว 01960," 24 มกราคม 2539.

กรมที่ดินในฐานะผู้ใช้กฎหมายได้มีการวางระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดและการเลิกอาคารชุดไว้ โดยแยกเป็นหมวดดังนี้

2) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523 แยกออกเป็น 5 หมวด ประกอบด้วย

หมวดที่ 1 การจดทะเบียนอาคารชุด
หมวดที่ 2 การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
หมวดที่ 3 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
หมวดที่ 4 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด
หมวดที่ 5 การเลิกอาคารชุด

ปี พ.ศ.2524

1) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องแต่งตั้งคณะกรรมการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

2) คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 1/2524 เรื่องแต่งตั้งอนุกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

3) หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท 0612/1/ว.24895 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2524 เรื่องแต่งตั้งคณะกรรมการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และอนุกรรมการประจำจังหวัด

ปี พ.ศ.2529

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2529) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไข ในเรื่องค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปี พ.ศ.2532

กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดที่รับคำขอการจดทะเบียนอาคารชุดแจ้งให้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ปัจจุบัน) เข้าไปร่วมเป็นเจ้าหน้าที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารชุด ตามข้อ 6 ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยทำหน้าที่ประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดไปในคราวเดียวกัน คือ

1) หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท 0714/ว.22758 ลงวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ.2532 เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

ปี พ.ศ.2533

เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและรวดเร็วในการทำงานกรมที่ดินมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดปฏิบัติ คือ

1) หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท 0714/ว.6363 ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ.2533 เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยกำหนดให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอการจดทะเบียนอาคารชุดแจ้งให้กรมที่ดินทราบไม่น้อยกว่า 15 วัน พร้อมแนบเอกสารคำขอมาด้วย

2) หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท 0714/ว.9561 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ.2533 เรื่องการประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด กำหนดให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาพิจารณาคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเฉพาะที่ได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์

ปี พ.ศ.2534

เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและรวดเร็วในการทำงานกรมที่ดินมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดปฏิบัติ คือ

1) หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท 0720/ว.18198 ลงวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ.2534 เรื่องการประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยกำหนดให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอการจดทะเบียนอาคารชุดแจ้งให้กรมที่ดินทราบไม่น้อยกว่า 5 วัน จากเดิมกำหนดไว้ 15 วัน

สำนักวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปี พ.ศ.2535

กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ในกรณีที่มีการนำอาคารในรูปแบบหลายลักษณะมาขอจดทะเบียนอาคารชุด คือ

1) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว.16977 ลงวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ.2535 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด (ยกเลิก ตามหนังสือเวียนกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/12906 ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2537) กรณีอาคารชุดหลายอาคารสร้างบนโฉนดที่ดินแปลงเดียวดังกล่าวไม่สามารถจดทะเบียนได้

2) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว.16978 ลงวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ.2535 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดจากกรณีของ 1) ให้ส่งกรมที่ดินพิจารณาก่อนการจดทะเบียนอาคาร ชุด

ปี พ.ศ.2536

กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด คือ

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2536) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไข ในเรื่องค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536 แก้ไขแบบ อ.ช.15 เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด

3) หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท 0605/ว.14126 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ.2536 เรื่องแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด โดยกำหนดรายละเอียดของการรังวัดตรวจสอบห้องชุด และการเขียนแผนที่ การคำนวณเนื้อที่ห้องชุด (ยกเลิกตามหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0605/ว.15713 ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ.2539)

กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุดที่คณะกรรมการกฤษฎีกาตี ความ ในเรื่องของการจดทะเบียนอาคารชุดหลายอาคารเป็นหนึ่งอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 คือ

4) หนังสือเวียนกรมที่ดินที่ มท 0601/1466 ลงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2536 เรื่องปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ปี พ.ศ.2537

1) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/12906 ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2537 เรื่องปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยยกเลิกหนังสือเวียนกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว.16977 ลงวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ.2535 กรณีการจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นหนึ่งอาคารชุดนั้นย่อมกระทำได้ ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0601/1466 ลงวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2536

2) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/14777 ลงวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2537 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยส่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2537 มาเป็นแนวทางปฏิบัติ

3) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2537 ให้ยกเลิกความใน (๗) ของข้อ ๓ แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2522 และใช้ความดังต่อไปนี้แทน

(7) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ดังนี้

ก.ใบอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามมาตรา21หรือใบรับแจ้งตามมาตรา39ทวิแห่งพระราช บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

ข. ใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (แบบ อ.6)

ปี พ.ศ.2538

กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุดที่คณะกรรมการกฤษฎีกา ตี ความ ในเรื่องของการคิดพื้นที่ของ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด เจ้าของอาคารชุดในโครงการเมืองทองธานี ที่มีปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณเนื้อที่ห้องชุด คือ

1) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0605/ว.14498 ลงวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ.2538 เรื่องหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด มาเป็นแนวทางปฏิบัติในเรื่องการคิดพื้นที่ห้องชุด ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0601/172 ลงวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2538

ปี พ.ศ.2539

กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อให้เกิดความรวดเร็ว โดยกำหนดให้พิจารณาดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ตามกฎหมายและระเบียบโดยเร็ว โดยไม่ต้องรอการดำเนินการเรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด คือ

1) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว.01960 ลงวันที่ 24 มกราคม พ.ศ.2539 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด

กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด โดยยกเลิกหลักเกณฑ์การรังวัดตรวจสอบห้องชุดตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว.14126 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ.2536 และให้ถือปฏิบัติตาม

2) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0605/ว.15713 ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ.2539 เรื่องแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

ปี พ.ศ.2540

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไข ในเรื่องค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ปี พ.ศ.2541

ในปี พ.ศ.2541 มีการการแก้ไขเงื่อนไขในการขอจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ปี พ.ศ.2535 มีรายละเอียดดังนี้

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพิ่มเติม (๗) และ (๘) ของข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ.2523)

(7) ใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

(8) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี

2) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว.34733 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2541 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด ที่มิได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยให้ผู้ขอนำหลักฐานความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาประกอบการพิจารณาก่อนการจดทะเบียนอาคารชุด

ปี พ.ศ.2543

ในปี พ.ศ.2543 มีการการแก้ไขเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด ที่มิได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยให้ผู้ขอนำหลักฐานความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาประกอบการพิจารณาก่อนการจดทะเบียนอาคารชุด ตาม

1) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว.19180 ลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ.2543 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด ที่มิได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยให้ผู้ขอนำหลักฐานความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาประกอบการพิจารณาก่อนการจดทะเบียนอาคารชุดนั้นเฉพาะที่เจ้าของอาคารชุดใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ปี พ.ศ.2544

ปี พ.ศ.2544 กรมที่ดิน มีหนังสือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด คือ

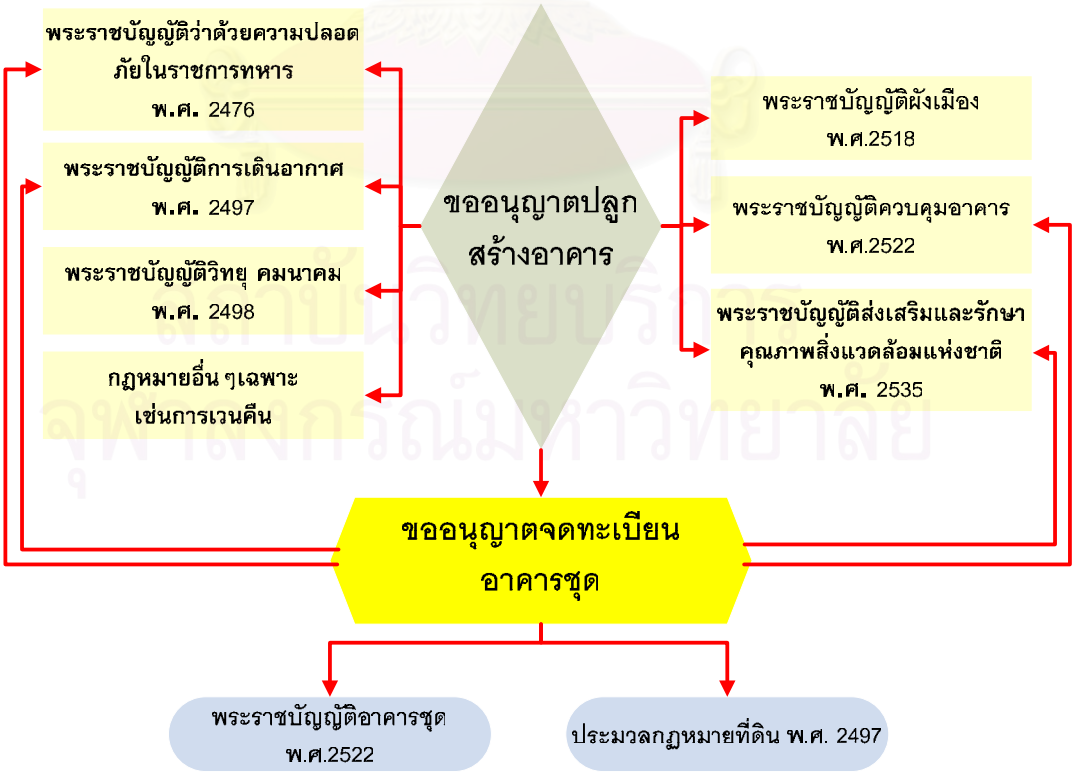
1) หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว.00927 ลงวันที่ 15 มกราคม พ.ศ.2544 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด

ตั้งแต่มีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จะเห็นได้ว่ามีการออกระเบียบวิธีปฏิบัติในการทำงานเพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็ว ตลอดจนลดปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

เนื่องจากการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นขั้นตอนสุดท้ายของการนำอาคารที่อยู่อาศัยมาแยกกรรมสิทธิ์การถือครอง ออกเป็นส่วนๆ จะสูงกี่ชั้นก็ได้ มีห้องสำหรับพักอาศัยหลายๆห้องอยู่ในอาคารเดียวกัน มาขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ดังนั้นก่อนที่จะก่อสร้างอาคารจึงมีกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย โดยผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อการวางแผนการพัฒนาและวางแผนการขาย โดยมีขั้นตอนหลักๆ คือ ขั้นตอนการจัดหาที่ดิน ผู้ประกอบการจะต้องเตรียมจัดหาที่ดินมาเป็นวัตถุดิบเพื่อทำธุรกิจ การจัดหาซื้อที่ดินผู้ประกอบการจะต้องทำการศึกษาถึงสิ่งต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ควรเลือกทำเลที่ตั้งที่ใกล้ศูนย์กลางคมนาคม การคมนาคมสะดวก เช่น ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ทางด่วน มีทางเข้าออกแปลงที่ดิน เป็นต้น มีการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวก่อนที่จะตัดสินใจเลือกซื้อที่ดิน และพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อตรวจสอบว่าที่ดินที่จะจัดหา สามารถก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ จำนวนความสูงของอาคาร รวมถึงพื้นที่อาคารรวม ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของภาครัฐ ที่จะขอเชื่อมต่อเข้าโครงการ

แผนผังที่ 2.1 แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด



2.4.1 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

ในเขตกรุงเทพมหานครได้มีการกำหนดสีของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ดังนั้นในการที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือทำประโยชน์ในที่ดินจำเป็นต้องดูสีของการใช้ประโยชน์ของผังเมืองประกอบด้วย โดยจะต้องยื่นขอตรวจสอบสีของผังเมืองจาก กองควบคุมทางผังเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร โดยจะต้องแนบเอกสารในการพิจารณา ยื่นหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักผังเมือง ซึ่งต้องมีเอกสารแนบดังนี้

1) หนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักผังเมือง แจ้งความประสงค์ขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่มีรายละเอียด (ระบุ) ชื่อกิจการที่ประสงค์ประกอบการ สถานที่ตั้ง บ้านเลขที่ ถนน แขวง เขต และแบบแปลนรูปด้านและผังบริเวณของอาคารที่ขอตรวจสอบ

2) แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งบริเวณที่ขอตรวจสอบอย่างละเอียดและลงนามรับรองด้วยว่าแผนที่ดังกล่าวถูกต้องตรงตามความเป็นจริงทุกประการ

3) สำเนาบัตรประชาชนของผู้ยื่นหนังสือคำร้องดังกล่าว และสำเนาหลักฐานนิติบุคคลในกรณีที่เป็นนิติบุคคล

4) สำเนาโฉนดที่ดิน

5) สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการที่ออกให้จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ดินแปลงนั้นมีการประกอบกิจการประเภทนั้นอยู่แล้ว

6) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ออกให้จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ดินแปลงนั้นมีการก่อสร้างและใช้สอยอาคารอยู่แล้ว พร้อมทั้งแบบแปลนรูปด้าน และผังบริเวณของอาคารที่เคยได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน

7) สถานที่ติดต่อกลับหรือบุคคลที่จะติดต่อเพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติม (ถ้ามี) หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร

8) สำเนาเอกสารทุกฉบับรับรับรองสำเนาถูกต้อง

2.4.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแหงชาติ พ.ศ.2535

หลังจากได้พิจารณากฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และจัดหาที่ดินพร้อมแล้วในกรณีที่ก่อสร้างอาคารที่มีห้องชุดเกินกว่า 80 ห้องชุด จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ตามความในมาตรา 46 และ มาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

แห่งชาติพ.ศ. 2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติกำหนดให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจและเอกชน ซึ่งดำเนินโครงการหรือกิจการหรือจะดำเนินการขยายโครงการหรือกิจการต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาและเห็นชอบก่อนดำเนินโครงการ โดยมีขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 เจ้าของโครงการจะต้องดำเนินการว่าจ้างนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2527 ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ให้เป็นผู้มีสิทธิเป็นผู้จัดทำรายงานฯผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยจะต้องจัดทำรายงานตั้งแต่ในระยะเริ่มพัฒนาโครงการโดยบริษัทฯผู้รับจ้างจะใช้ระยะเวลาในการจัดทำรายงานประมาณ 60 วัน จึงแล้วเสร็จ[49]

ขั้นตอนที่ 2 เจ้าของโครงการหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของโครงการจะต้องนำรายงานฯไปยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตรวจสอบความถูกต้องเบื้องต้นของรายงานฯก่อน แล้วนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาต่างๆที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาเห็นชอบกับรายงานก่อนในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่เห็นชอบกับรายงานฯเจ้าของโครงการจะต้องแก้ไขรายงานฯ (รายงานแก้ไข ต้องจัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์โดยผนวกส่วนที่แก้ไขไว้ด้วย และนำเสนอสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมและหน่วยงานผู้อนุญาต) จนคณะกรรมการฯมีมติให้ความเห็นชอบแล้ว สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ก็จะออกหนังสือแจ้งให้เจ้าของโครงการ และหน่วยงานผู้อนุญาตรับทราบ

ขั้นตอนที่ 3 เจ้าของโครงการจะต้องนำรายงานฉบับสมบูรณ์โดยผนวกส่วนที่แก้ไขไว้ด้วย และนำเสนอสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมและหน่วยงานผู้อนุญาตต่อไป

ขั้นตอน และระยะเวลาการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) สผ. ตรวจสอบรายงาน 15 วัน

---

[49]นันทวัลภ์ วุฒินันท์. "ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน" (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2535), หน้า 89.

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (สผ.) รับคำขอและตรวจสอบรายงาน เกี่ยวกับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายใน 15 วัน และหากรายงานไม่ถูกต้อง หรือ ข้อมูลไม่ครบถ้วน ส่งกลับไปให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วน

2) สผ. พิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้น 15 วัน

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (สผ.) จะพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายใน 15 วัน พร้อมนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา

3) คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา 45 วัน

คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะต้องแล้วเสร็จภายใน 45 วัน ในกรณีที่เห็นชอบกับรายงานฯหน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตจะออกใบอนุญาตให้เจ้าของโครงการดำเนินการต่อไป แต่หากคณะกรรมการไม่เห็นชอบ ให้บุคคลผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขรายงาน และแจ้งให้หน่วยงานซึ่งมีอำนาจอนุญาตรอการอนุญาต

4) สผ. พิจารณารายงานฉบับแก้ไข 30 วัน

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (สผ.) จะตรวจสอบพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับแก้ไขภายใน 30 วัน พร้อมนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญ การ พิจารณา

5) คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฉบับแก้ไข 30 วัน

คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน

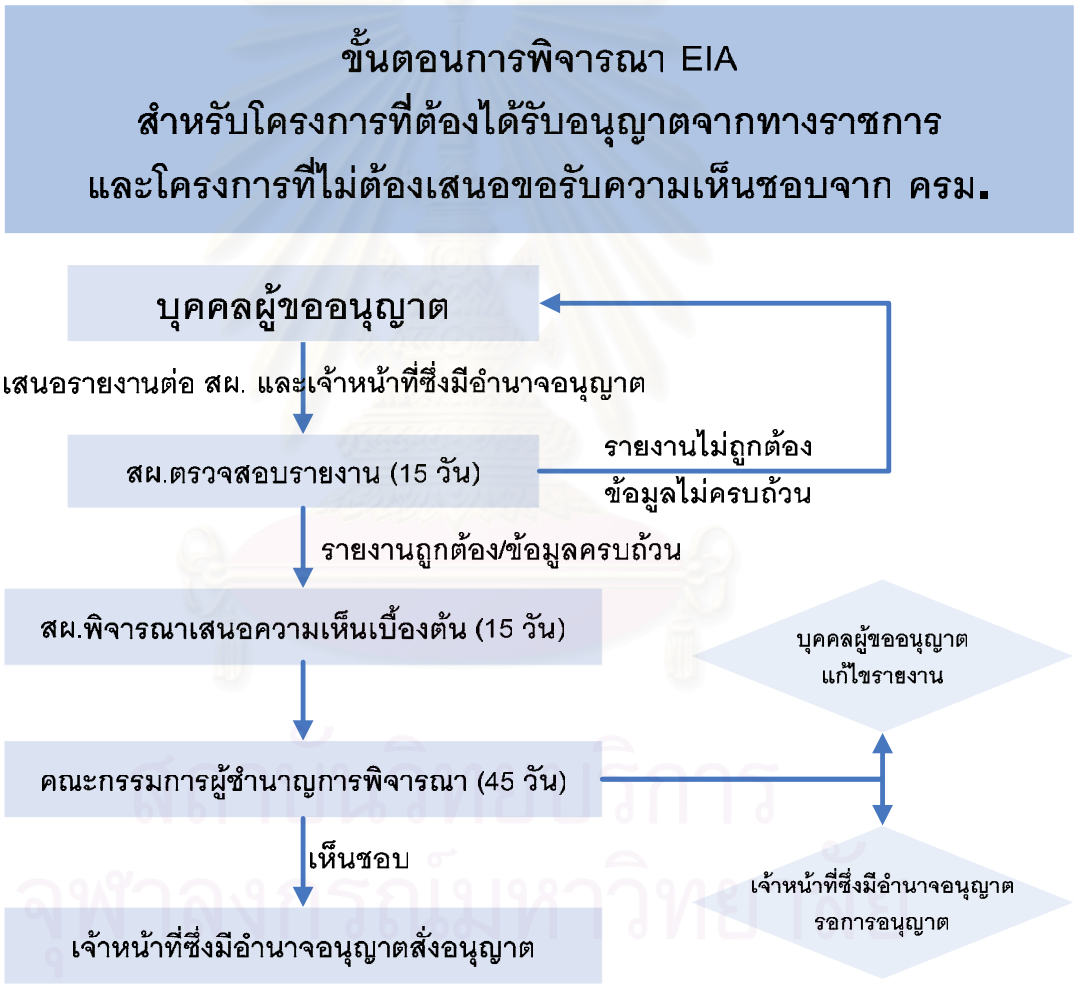
6) คณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาให้ถือว่า คณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบกับรายงานฯฉบับแก้ไข และเมื่อผู้ชำนาญการได้ให้ความเห็นชอบกับรายงานฯแล้ว ให้หน่วยงานผู้อนุญาตนำมาตรการที่นำเสนอไว้ในรายงานฯ ไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

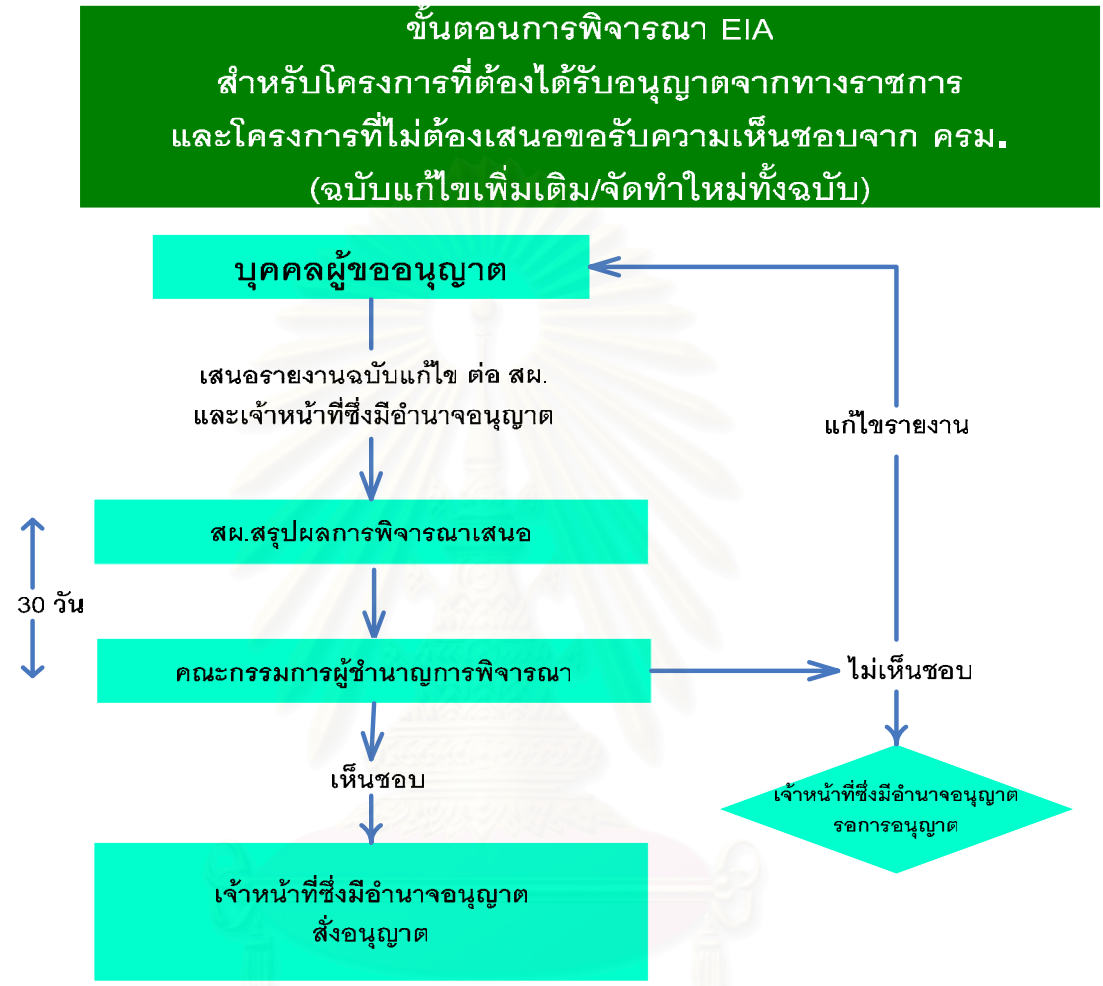
กำหนดเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาตด้วย โดยให้ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนี้ด้วย

รวมระยะเวลาในการดำเนินการ 135 วัน แยกออกเป็น
ครั้งที่ 1 รวมระยะเวลา 75 วัน
ครั้งที่ 2 รวมระยะเวลา 60 วัน (แก้ไข)

แผนผังที่ 2.2 แสดงขั้นตอนการพิจารณาการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม



แผนผังที่ 2.3 แสดงขั้นตอนการพิจารณาการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม / จัดทำใหม่ทั้งฉบับ)



2.4.3 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และขอใบรับรองการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายผังเมืองใช้บังคับในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และยังมีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารที่มีผลใช้บังคับใช้เขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยแยกประเภทของการขออนุญาต ออกเป็นดังนี้

1) ประเภทอาคารที่ขออนุญาตที่สำนักงานเขต

ผู้มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร สูงไม่เกิน 5 ชั้น ยกเว้นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โรงแรม โรงพยาบาล โรงมหรสพ และโรงงานทุกประเภทซึ่งไม่ใช่โรงงานที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมในครอบครัว และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

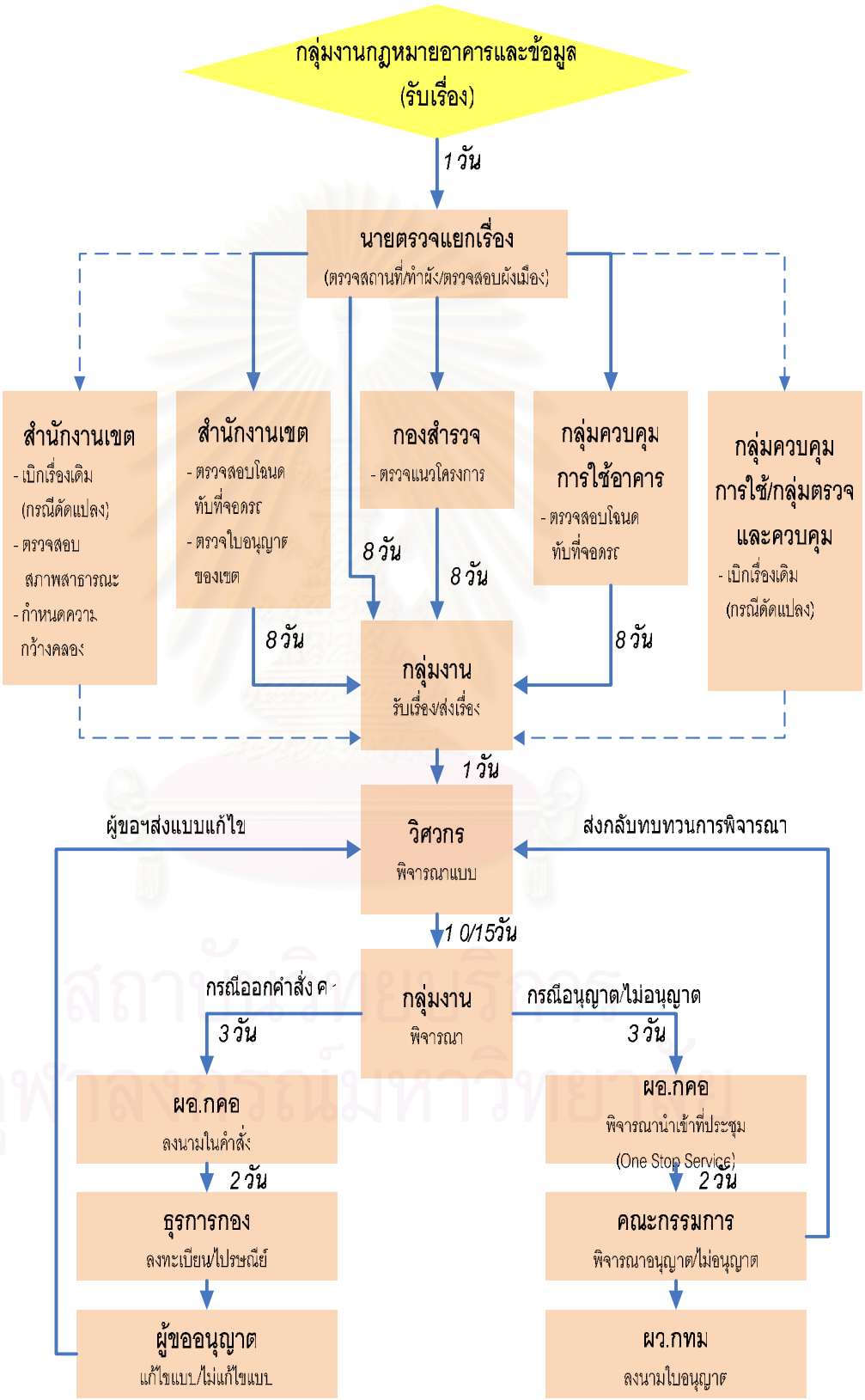
2) ประเภทอาคารที่ขออนุญาตที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา

ผู้มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น และอาคารอื่นใดที่นอกเหนืออำนาจของสำนักงานเขต ขั้นตอนในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ไม่เกิน 45 วัน และขยายได้ไม่เกิน 135 วัน

ขั้นตอนการขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารอาคารประเภทควบคุมการใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ไม่เกิน 30 วัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 2.4 แสดงเวลาและขั้นตอนการพิจารณาแบบ ตามมาตรา 21



บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงบรรยาย มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาขั้นตอน ระยะเวลาในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ตลอดจนปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นในขั้นตอนต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ โดยการศึกษานี้เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากโครงการอาคารชุดที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ในปี พ.ศ. 2547 ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เนื่องจากพบว่า ในปี พ.ศ. 2547 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง มีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุด และประกอบกับมีอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดเกินกว่า 80 ห้อง ที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมีจำนวนห้องชุดน้อยกว่า 80 ห้องซึ่งไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และยังมีทั้งโครงการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ และขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อการศึกษาจะได้คลอบคลุมทั้งหมด

3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

3.1.1 ศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ โดยข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

3.1.1.1 ศึกษาแนวคิดทฤษฎี กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.1.1.2 ศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติงานตามระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กับการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3.1.1.3 ศึกษาระยะเวลาในการปฏิบัติงานแต่ละขั้นตอนจากข้อมูลสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เกี่ยวกับการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ. 2547

3.1.2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้เครื่องมือช่วยในการศึกษา ได้แก่ การสัมภาษณ์เพื่อศึกษาขั้นตอนในการยื่นขออนุญาต และระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาต ตลอดจนปัญหาอุปสรรคของการดำเนินการ โดย

3.1.2.1 สัมภาษณ์ จ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เกี่ยวกับ ขั้นตอน ระยะเวลา และปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้น ในแต่ละโครงการที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด

3.1.2.2 สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เกี่ยวกับขั้นตอน ระยะเวลา และปัญหาอุปสรรที่เกิดขึ้นในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในแต่ละโครงการที่ยื่นขอกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

3.1.2.3 สัมภาษณ์ ตัวแทนของผู้ประกอบการ ที่ทำหน้าที่ประสานงานของโครงต่างๆ การเพื่อทราบขั้นตอน และระยะเวลาที่ที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินการติดต่อขออนุญาต และปัญหาอุปสรรคในการดำเนินการ

3.2 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา

จากการศึกษากฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้อง ทำให้ทราบถึงกระบวนการ และขั้นตอนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทำให้สามารถแยกกลุ่มประชากรออกเป็นกลุ่มประชากรที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ และเจ้าหน้าที่ของเอกชน โดยแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องจะเป็นการศึกษาในแต่ละขั้นตอนตามกฎหมาย และที่ปฏิบัติงานจริง จากเอกสารประกอบการพิจารณาขออนุญาต และจากการสัมภาษณ์ โดยแยกออกเป็นแต่ละขั้นตอน ดังนี้

3.2.1 ขั้นตอนการรับคำขอ การตรวจเอกสาร การตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร การรังวัดออกโฉนดห้องชุด และการพิจารณาอนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด โดยสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่ทำหน้าที่รับคำขอ และที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด

3.2.2 ขั้นตอนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร ตลอดจนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณากำหนดราคาประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

3.2.3 ขั้นตอนการจัดเตรียมเอกสารในการยื่นคำขอ ตลอดจนการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.2.4. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น โดยสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

3.3 ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา

ผู้ทำการศึกษาได้เลือกพื้นที่ที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา พระโขนง ประกอบด้วยเขตคลองเตย เขตวัฒนา เขตพระโขนง และเขตบางนา เป็นพื้นที่ที่ทำการศึกษา เนื่องจากพบว่า ในปี พ.ศ. 2547 มีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุด และประกอบกับมีอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดเกินกว่า 80 ห้อง ที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่ง แวดล้อม และมีจำนวนห้องชุดน้อยกว่า 80 ห้องซึ่งไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และยังมีทั้งโครงการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ และขนาดใหญ่พิเศษ โดยแยกออกเป็นอาคารที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 5 โครงการ และ อาคารที่ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 9 โครงการ

ตารางที่ 3.1 โครงการอาคารชุด ที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ.2547 ในกรุงเทพมหานคร[1]

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ซอย	ถนน	อำเภอ/เขต	สูง	จำนวนห้องชุด
1	ริเวอร์เฮเว่น	-	ถนนเจริญกรุง	บางคอแหลม	26	522
2	ลุมพินี เพลส นราธิวาสราชนครินทร์	-	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	ยานนาวา	9	233
3	สุพรีม เอลิแกนซ์	-	ถนนจันทน์	สาทร	8	35
4	บ้านสิริสาทร - สวนพลู	ซอยประพันธ์ศักดิ์	ถนนนางลิ้นจี่	ยานนาวา	8	
5	โบ๊เบ๊ ทาวเวอร์ 2	-	ถนนดำรงรักษ์	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	24	1187
6	ลุมพินี สวีท รัชดา - พระราม 3	-	ถนนรัชดาภิเษก	ยานนาวา	9	53
7	ลุมพินี วิลล์ พระแม่มารี - สาทร	ซอยพระแม่มารี	ถนนจันทร์	ยานนาวา	9	300
8	ปิยภิรมย์	ซอยสันนิบาตเทศบาล	ถนนรัชดาภิเษก	บางเขน	8	50
9	เจ.ดับบลิว.เพลส	ซอยสันนิบาตเทศบาล	ถนนรัชดาภิเษก	บางเขน	5	53
10	เจ.ดับพลิว เพลส	ซอยสันนิบาตเทศบาล	ถนนรัชดาภิเษก	บางเขน	5	53
11	แอร์เพลน เพลส	-	ถนนช่างอากาศอุทิศ	ดอนเมือง	5	45

[1] **ข้อมูลการยื่นขอกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2547**

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ซอย	ถนน	อำเภอ/เขต	สูง	จำนวนห้องชุด
12	แอร์เพลน เพลส	-	ถนนช่างอากาศอุทิศ	ดอนเมือง	5	55
13	บางกอกน้อย วอเตอร์ไซด์ 2	ซอยเติมบุญ	ถนนบางกอกน้อย-ตลิ่งชัน	บางกอกน้อย	8	192
14	ฝักข้าวโพด 1	ซอยรามคำแหง 40	ถนนรามคำแหง	บางกะปิ	21	320
15	อัสสกาญจน์ เพลส	ซอยวัดศรีบุญเรือง	รามคำแหง	บางกะปิ	8	63
16	อัสสกาญจน์ เพลส	ซอยวัดศรีบุญเรือง	รามคำแหง	บางกะปิ	9	63
17	อัสสกาญจน์ เพลส	ซอยวัดศรีบุญเรือง	ถนนรามคำแหง	บางกะปิ	9	63
18	ฝักข้าวโพด	ซอยรามคำแหง 40	ถนนรามคำแหง	บางกะปิ	21	320
19	ป.ธนาทาวเวอร์ 2	ซอยลาดพร้าว 60	ถนนลาดพร้าว	บางกะปิ	14	312
20	ลุมพินี เซ็นเตอร์ ลาดพร้าว 111	ซอยลาดพร้าว 111	ถนนลาดพร้าว	บางกะปิ	8	210
21	อัสสกาญจน์ เพลส	ซอยวัดศรีบุญเรือง	ถนนรามคำแหง	บางกะปิ	9	63
22	บ้านสวนลาซาล 4	ซอยสุขุมวิท 105	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	8	58
23	เดอะพาร์คแลนด์ 6	ซอยโครงการ	ถนนบางนา-ตราด	พระโขนง	8	180
24	เดอะพาร์คแลนด์ 7	ซอยโครงการ	ถนนบางนา-ตราด	บางนา	8	180
25	บ้านสิริ สุขุมวิทซอย13	ซอยสุขุมวิท 13	ถนนสุขุมวิท	คลองเตย	8	73
26	เลคกรีน	ซอยสุขุมวิท 8	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	27	70
27	บ้านสวนลาซาล 5	ซอยสุขุมวิท 105	ถนนศรีนครินทร์	พระโขนง	8	58
28	เออร์บานา สุขุมวิท 15	ซอยสุขุมวิท 15	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	8	51
29	พลัส 38 คอนโดมิเนียม	ซอยสุขุมวิท 38	ถนนสุขุมวิท	คลองเตย	8	112
30	ไพรม แมนชั่น 2	ซอยสุขุมวิท 49	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	8	14
31	เดอะแบงค์อค สุขุมวิท 61	ซอยสุขุมวิท 61	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	8	72
32	ลุมพินี สวีท 41	ซอยสุขุมวิท 41	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	9	78,80
33	เดอะเลค	-	ถนนรัชดาภิเษก	คลองเตย	36	165
34	ลุมพินี เซ็นเตอร์ สุขุมวิท 77	ซอยสุขุมวิท 77	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	9	15-184
35	พลัส 67 คอนโดมิเนียม	ซอยสุขุมวิท 67	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	9	121
36	แฮมป์ตันทองหล่อ 10	ซอยสุขุมวิท 55	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	30	73
37	นิรันดร์ซิตี้ บางแค 5	ซอยหนองใหญ่	ถนนกาญจนาภิเษก	ภาษีเจริญ	9	594
38	บ้านเพ็ญผล	ซอยอารีย์ 3	ถนนพหลโยธิน	พญาไท	7	5
39	สายลมซิตี้ รีสอร์ท	ซอยพหลโยธิน 2	ถนนพหลโยธิน	พญาไท	8	24
40	ลาเมซอง 25	ซอยประดิพัทธ์ 23	ถนนประดิพัทธ์	พญาไท	9	197
41	ไอ - เฮ้าส์ ลากูน่าการ์เด้น 1	ซอยศูนย์วิจัย - พระราม 9	ถนนพระราม 9	ห้วยขวาง	8	303

ตารางที่ 3.2 โครงการอาคารชุด ที่จดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ.2547 ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ซอย	ถนน	อำเภอ/เขต	สูง (ชั้น)	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	ขนาดพื้นที่ (ตรม)
1	บ้านสวนลาซาล 4	ซอยสุขุมวิท 105	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	8	58	2,512
2	ไพรม แมนชั่น 2	ซอยสุขุมวิท 49	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	8	14	6,424.1
3	เลคกรีน	ซอยสุขุมวิท 8	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	27	70	18,306
4	เดอะพาร์คแลนด์ 6	ซอยโครงการ	ถนนบางนา - ตราด	พระโขนง	8	180	9,375
5	เดอะพาร์คแลนด์ 7	ซอยโครงการ	ถนนบางนา - ตราด	บางนา	8	180	9,908
6	บ้านสิริสุขุมวิทซอย 13	ซอยสุขุมวิท 13	ถนนสุขุมวิท	คลองเตย	8	73	9,908
7	บ้านสวนลาซาล 5	ซอยสุขุมวิท 105	ถนนศรีนครินทร์	พระโขนง	8	58	2,512
8	เออร์บานาสุขุมวิท15	ซอยสุขุมวิท 15	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	8	51	9,404
9	พลัส 38 คอนโดมิเนียม	ซอยสุขุมวิท 38	ถนนสุขุมวิท	คลองเตย	8	112	8,702
10	เดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61	ซอยสุขุมวิท 61	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	8	72	10,402
11	ลุมพินี สวีท 41	ซอยสุขุมวิท 41	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	9	78,80	7,864.10
12	เดอะเลค	-	ถนนรัชดาภิเษก	คลองเตย	36	165	44,423
13	พลัส 67 คอนโดมิเนียม	ซอยสุขุมวิท 67	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	9	121	9,581
14	แฮมป์ตันทองหล่อ10	ซอยสุขุมวิท 55	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	30	73	22,918

จากตาราง 3.2 พบว่ามีอาคารชุดที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 5 โครงการ และอาคารที่ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 9 โครงการ ดังนี้

ตารางที่ 3.3 โครงการอาคารชุดที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 5 โครงการ

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ซอย	ถนน	อำเภอ/เขต	สูง	จำนวนห้องชุด	ขนาดพื้นที่ (ตรม
1	เดอะพาร์คแลนด์ 6	ซอยโครงการ	ถนนบางนา-ตราด	พระโขนง	8	180	9,375
2	เดอะพาร์คแลนด์ 7	ซอยโครงการ	ถนนบางนา-ตราด	บางนา	8	180	9,908
3	พลัส38 คอนโดมิเนียม	ซอยสุขุมวิท 38	ถนนสุขุมวิท	คลองเตย	8	112	8,702
4	เดอะเลค	-	ถนนรัชดาภิเษก	คลองเตย	36	165	44,423
5	พลัส 67 คอนโดมิเนียม	ซอยสุขุมวิท 67	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	9	121	9,581

ตารางที่ 3.4 โครงการอาคารชุดที่ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 9 โครงการ

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ซอย	ถนน	อำเภอ/เขต	สูง	จำนวนห้องชุด	ขนาดพื้นที่ (ตรม
1	บ้านสวนลาซาล 4	ซอยสุขุมวิท 105	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	8	58	2,512
2	ไพรม แมนชั่น 2	ซอยสุขุมวิท 49	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	8	14	6,424.1
3	บ้านสิริสุขุมวิท ซอย13	ซอยสุขุมวิท 13	ถนนสุขุมวิท	คลองเตย	8	73	9,908
4	เลคกรีน	ซอยสุขุมวิท 8	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	27	70	18,306
4	บ้านสวนลาซาล 5	ซอยสุขุมวิท 105	ถนนศรีนครินทร์	พระโขนง	8	58	2,512
5	เออร์บานาสุขุมวิท15	ซอยสุขุมวิท 15	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	8	51	9,404
7	เดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61	ซอยสุขุมวิท 61	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	8	72	10,402
8	ลุมพินี สวีท 41	ซอยสุขุมวิท 41	ถนนสุขุมวิท	วัฒนา	9	78,80	7,864.10
9	แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	ซอยสุขุมวิท 55	ถนนสุขุมวิท	พระโขนง	30	73	22,918

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูลรายละเอียดด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อกำหนดขอบเขตเนื้อหา และกำหนดกรอบของการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาโดยการสัมภาษณ์ที่มีลักษณะเจาะจงเพื่อสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงาน และเจ้าหน้าที่ติดต่อประสานงานกับหน่วยงาน โดยยึดหลักการพิจารณาตามระเบียบข้อปฏิบัติที่แต่ละหน่วยงานได้กำหนดไว้

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาเป็นการสัมภาษณ์ กึ่งมีโครงสร้าง ซึ่งได้มีการจัดแบ่งเนื้อหาการสัมภาษณ์ เป็น 3 ประเด็นหลัก ดังนี้

3.4.1 ประเด็นเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินงานการขออนุญาต ตามระเบียบข้อปฏิบัติและกฎหมาย ของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด

3.4.2 ประเด็นที่เกี่ยวกับระยะเวลา ตามระเบียบข้อปฏิบัติ ของแต่ละหน่วยงานกำหนดไว้ กับการปฏิบัติจริง ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด

3.4.3 ประเด็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.5.1 รวบรวมข้อกฎหมาย กฎระเบียบ คำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.5.2 ติดต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เพื่อรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างระหว่างวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ.2547 ถึง 11 มกราคม พ.ศ.2548 โดยขอดูเอกสาร และคัดลอกข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนการขอจดทะเบียนอาคารชุดตามระเบียบกฎหมาย และผู้ศึกษาได้ทำการสัมภาษณ์ขั้นตอนและระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริงของเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบในแต่ละส่วน

3.5.3 ติดต่อสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เพื่อรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างระหว่างวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2547 ถึง 11 มกราคม พ.ศ. 2548 โดยขอดูเอกสาร และคัดลอกข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนการขอกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดตามระเบียบกฎหมาย และผู้ศึกษาได้ทำการสัมภาษณ์ขั้นตอนและระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริงของเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบในแต่ละส่วน

3.5.4 สำรวจตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุดลักษณะทางกายภาพของโครงการแต่ละโครงการ

3.5.5 สัมภาษณ์ผู้แทนผู้ประกอบการที่ทำหน้าที่ติดต่อประสานงานสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

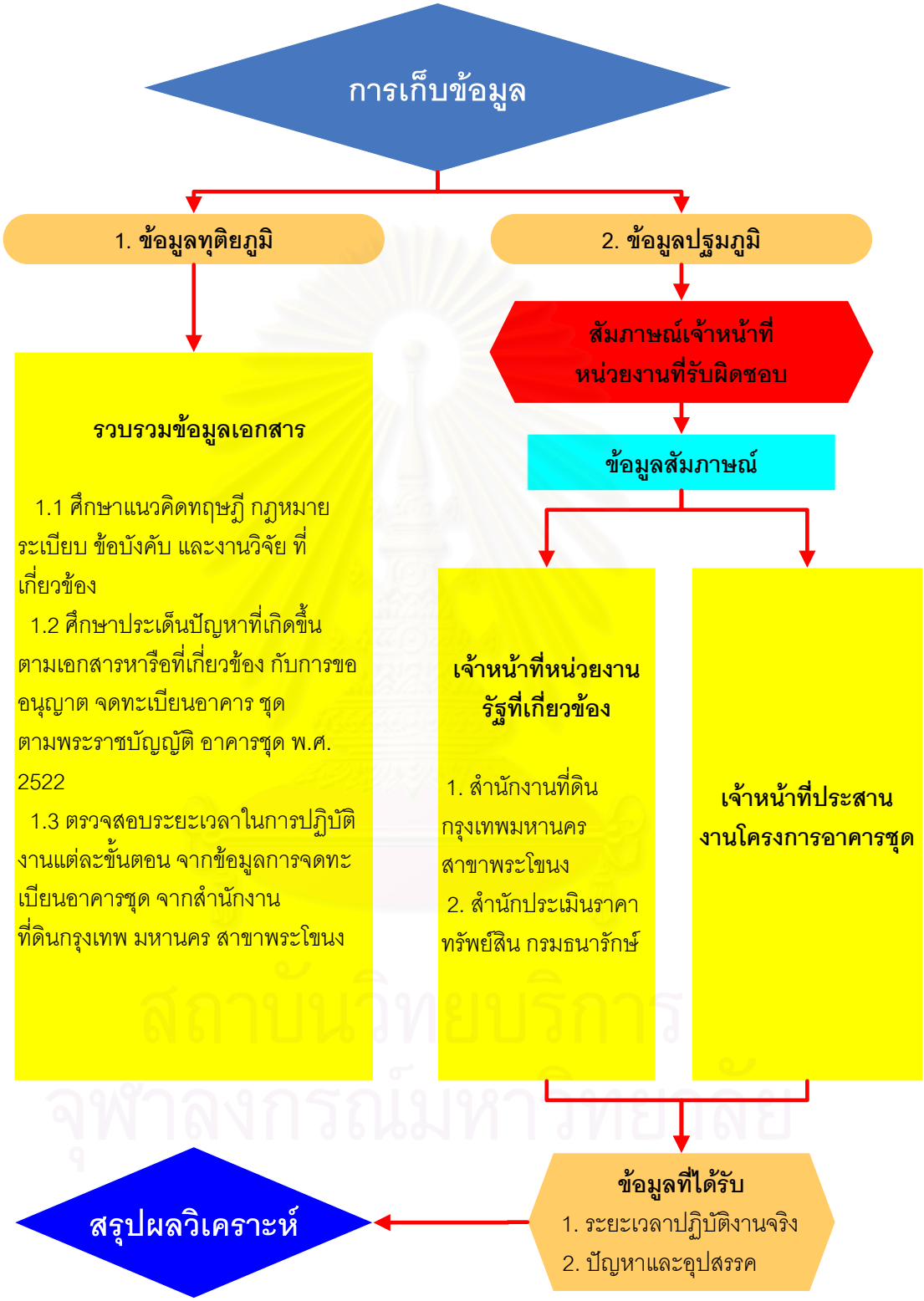
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษา รวมทั้งบทสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้นำมาประมวลข้อมูลและได้ทำการวิเคราะห์ผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ได้กำหนดไว้เบื้องต้น และการแก้ไขปัญหาจากผู้เชี่ยวชาญ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 3.1 แสดงลำดับขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

แผนผังที่ 3.2 การเก็บข้อมูล



บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากโครงการอาคารชุดที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ในปี พ.ศ. 2547 ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เนื่องจากพบว่า ในปี พ.ศ. 2547 มีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุด และประกอบกับมีอาคารชุดที่จะเข้าไปเกี่ยวข้องกับกฎหมายแตกต่างกัน เช่น อาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดเกินกว่า 80 ห้อง ที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และยังมีทั้งโครงการที่เป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อการศึกษาจะได้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นและมีผลต่อการจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีรายละเอียดของผลการศึกษา ดังนี้

4.1 อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 4

รูปที่ 4.1 อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 4

4.1.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	บ้านสวนลาซาล 4 อาคาร 8,9
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 105 (ซ.ลาซาล) ห่างจากถนนศรีนครินทร์ ประมาณ 200 เมตร เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	250615 ระวาง 5136 III 7808 - 1 เลขที่ดิน 51 หน้าสำรวจ 34528 ตำบลบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	0 ไร่ 2 งาน 53 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แพมไทยบ้าน และที่ดิน จำกัด
7) อาคารชุดสูง	8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร

8) พื้นที่อาคาร อาคารละ 2,512 ตารางเมตร

9) พื้นที่ห้องชุด อาคารละ 1,913.04 ตารางเมตร

10) ห้องชุดพักอาศัย ชั้น 1 - 8 จำนวน อาคารละ 29 ห้อง
พื้นที่ 59.90 ตารางเมตร

4.1.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 23 มีนาคม พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร และ แต่งตั้งกรรมการ 23 มีนาคม พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 23 มีนาคม พ.ศ.2547 (ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน[1] 23 มีนาคม พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 1 เมษายน พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 1 เมษายน พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 2 เมษายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 1/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 2 เมษายน พ.ศ.2547

9) ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 8 เมษายน พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 14 พฤษภาคม พ.ศ.2547

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

[1] กรมที่ดิน, “หนังสือที่ มท 0714 / ว.22758”, 6 ตุลาคม 2532.

4.1.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล[2]

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 14 พฤษภาคม พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 2/2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา

4.1.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 30 มีนาคม พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 2 เมษายน พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 8 เมษายน พ.ศ.2547 (สำนักงานที่ดินนัดตรวจ 1 เมษายน พ.ศ.2547)

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 8 เมษายน พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 12 เมษายน พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 12 เมษายน พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ12 เมษายน พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 22 เมษายน พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 29 เมษายน พ.ศ.2547

---

[2] ในขั้นตอนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำต่อเมื่อหลังจากที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุด และได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ต่อไปหากเจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของโครงการจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลหนึ่งบุคคลใด เป็นครั้งแรกหลังจากที่ได้รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วโดยไม่ใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นครั้งแรกนั้นต้องปฏิบัติตามมาตรา 31 และ กฎกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2523 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2523 ข้อ 12 และข้อ 13

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 30 เมษายน พ.ศ.2547

11) ประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 14 พฤษภาคม พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุดไปกรมที่ดิน 14 พฤษภาคม พ.ศ.2547

4.1.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาต มีเอกสารในการยื่นขอจดทะเบียนครบ และยังเป็นอาคารที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดต่อเนื่องจากโครงการเดิมที่จดทะเบียนอาคารแล้วหลายโครงการ ผู้ประกอบการมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของเอกสาร และขั้นตอน มีการประสานงานล่วงหน้า และประกอบกับอาคารมีความเสร็จสมบูรณ์

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่า มีปัญหาในเรื่องของหนังสือแจ้งวันตรวจทำให้จัดเจ้าหน้าที่ไปตรวจไม่ได้ตามกำหนด ผู้ประกอบการทราบขั้นตอน ทำให้ไม่เกิดปัญหาในการปฏิบัติ และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานครพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการประชุมครั้งที่ 3/2547 วันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเห็นชอบราคาประเมิน ในการประชุมครั้งที่ 4/2547 วันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2547 และประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการเก่าตั้งแต่ พ.ศ. 2543 แต่ติดในขั้นตอนการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทำให้ไม่สามารถยื่นจดทะเบียนได้ สำหรับในขั้นตอนของการจดทะเบียนอาคารชุดไม่มีปัญหาเนื่องจากยื่นหลังจากอาคารเสร็จแล้ว และได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

ตารางที่ 4.1.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดบ้านสวน ลาซาล 4

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 23 มีนาคม 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	1	1	- เอกสารครบถ้วน - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 1 เมษายน 2547	8	9	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 2 เมษายน 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	1	10	เอกสารครบถ้วน และเจ้าหนี้ที่จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ยินยอม ภายใน 30 วัน
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงาน		10		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 8 เมษายน 2547	6	16	จำนวน 2 อาคาร อาคารละ 29 ห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 14 พฤษภาคม 2547	36	52	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 14 พฤษภาคม 2547	0.5	0.5	
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 14 พฤษภาคม 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคล - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะนำอาคารชุดมาจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ซึ่งจะเป็นการโอนขายห้องแรก
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.14) ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 14 พฤษภาคม 2547	0.5	1	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน

ตารางที่ 4.1.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 4

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 30 มีนาคม 2547(สำนักงานที่ดินรับคำขอ 23 มีนาคม 2547 ตรวจ 1 เมษายน 2547)	1	7	ขั้นตอนหนังสือมากขึ้น และหนังสือแจ้งมาถึงช้า ทำให้จัดเจ้าหน้าที่ไปตรวจในวันที่แจ้งมาไม่ได้ตามกำหนด
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 8 เมษายน 2547	9	16	ไม่มี อาคารเสร็จสมบูรณ์
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 13 เมษายน 2547	4	20	ไม่มี เนื่องจากเปรียบเทียบอาคารในโครงการเดิม
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 22 เมษายน 2547	10	30	ไม่มี เนื่องจากทันประชุมในรอบเดือน
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 29 เมษายน 2547	7	37	ไม่มี เนื่องจากทันประชุมในรอบเดือน
6	ประกาศบัญชีฯ 14 พฤษภาคม 2547	15	52	ผู้ลงนามติดภารกิจ
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน	0	52	ไม่มี
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		52		

ตารางที่ 4.1.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดบ้านสวนลาซาล4

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ประสานงานล่วงหน้า	ประสานงานล่วงหน้า
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	วันตรวจไม่ตรงกัน	วันตรวจไม่ตรงกัน
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	นำหนังสือยินยอมจากเจ้าหนี้มาก่อนวันที่จดทะเบียนอาคารชุด	เพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายของโครงการ นอกเหนือจากเอกสารที่กำหนดไว้
4	ผลการตรวจสอบ	เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ	ปกติ
5	กรณีแก้ไข	ไม่มี	ไม่มี
6	จดทะเบียนอาคารชุด	ปกติ	-

4.2 อาคารชุดไพรม แมนชั่น 2

รูปที่ 4.2 อาคารชุดไพรม แมนชั่น 2

4.2.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	ไพรม แมนชั่น 2
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท ระยะห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 800 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	98,99,100 ระวาง 5136 III 7018 - 5 เลขที่ดิน 5630, 5631,5632 หน้าสำรวจ 21,22,23 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	0 ไร่ 2 งาน 52.1 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไพรม แมนชั่น จำกัด
7) อาคารชุดสูง	8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	6,424.10 ตรม.
9) พื้นที่ห้องชุด	3,900.06 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น 2 - 8 จำนวน 14 ห้อง พื้นที่ 127.06 - 601.43 ตารางเมตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 29 มีนาคม พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคารและแต่งตั้ง กรรมการ 29 มีนาคม พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 29 มีนาคม พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 29 มีนาคม พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 8 เมษายน พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 20 ตุลาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 11 พฤศจิกายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 2/2548

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 11 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 29 ธันวาคม พ.ศ.2547

2.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 15 ธันวาคม พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 15 ธันวาคม พ.ศ. 2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 3/2548

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

2.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 5 เมษายน พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 8 เมษายน พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร วันที่ 8 เมษายน พ.ศ.2547 และ วันที่ 13 กันยายน พ.ศ.2547

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 8 เมษายน พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 14 กันยายน พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 14 กันยายน พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ17 กันยายน พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 22 กันยายน พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 28 กันยายน พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 29 กันยายน พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 1 ตุลาคม พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 6 ตุลาคม พ.ศ. 2547

2.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาต ครั้งแรกสภาพอาคารยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ทำให้ต้องขยายเวลาในการตรวจสอบสภาพอาคารออกไป และประกอบกับการพิจารณาขอออกทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุดในส่วนของระเบียง และชั้นดาดฟ้าของผู้ประกอบการ ซึ่งไม่สามารถทำได้ และไม่ตรงตามแบบขออนุญาต จึงต้องมีการแก้ไขแบบจำลองโฉนดห้องชุด ทำให้เกิดความล่าช้า

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่ามีปัญหาในเรื่องของเอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และสภาพอาคารยังดำเนินการก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ ทำให้ต้องรอโครงการก่อสร้างให้แล้วเสร็จก่อน ทำให้เกิดความล่าช้า และหลังจากทำการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารใหม่ ได้จัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพร้อมนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 8/2547 วันที่ 22 กันยายน พ.ศ.2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการประชุมครั้งที่ 9/2547 วันที่ 28 กันยายน พ.ศ.2547 และนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณา ลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าโครงการดังกล่าวประสบปัญหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ทำให้การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และประกอบกับอาคารดังกล่าวได้ทำสัญญากับลูกค้าไว้นานแล้วแต่ไม่สามารถที่จะโอนได้เนื่องจากติดปัญหาเรื่องการก่อสร้าง และผู้ประกอบการเองขาดความรู้ความเข้าใจในการคำนวณพื้นที่ห้องชุด ทำให้การขอจดทะเบียนอาคารชุดเกิดความล่าช้า

ตารางที่ 4.2.1สรุปกระบวนงาน ระยะเวลาและปัญหาในการจดทะเบียนอาคารชุด ไพรมแมนชั่น 2

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 29 มีนาคม 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	1	1	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร ครั้งที่ 1. 8 เมษายน 2547 ครั้งที่ 2. 13 กันยายน 2547	168	169	- อาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้างต้องรอให้ก่อสร้างเสร็จก่อน - แผนผังห้องชุดไม่ตรงกับแบบ

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 11 พฤศจิกายน 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	59	228	- รอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - แก้ไขผังห้องชุด
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		228		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 16 พฤศจิกายน 2547	5	233	ห้องชุดมีขนาดใหญ่ และซับซ้อน มีการแก้ไขระยะ และรายละเอียด รวมถึงพื้นที่ห้องชุด และระเบียง
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 29 ธันวาคม 2547	48	281	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 15 ธันวาคม 2547	0.5	0.5	ผู้ประกอบการยื่นเมื่อต้องการโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 15 ธันวาคม 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะนำอาคารชุดมาจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ซึ่งจะเป็นการโอนขายห้องแรก
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 29 ธันวาคม 2547	14	15	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน

ตารางที่ 4.2.3 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดไพรม แมนชั่น 2

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 5 เมษายน 2547	1	6 7	สำนักงานที่ดินรับคำขอ 29 มีนาคม 2547
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 8 เมษายน 2547 และ13 กันยายน 2547	161	168	อาคารยังก่อสร้างไม้แล้วเสร็จทำให้ให้ต้องนัดตรวจสอบใหม่
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 17 กันยายน 2547	4	172	รออาคารแล้วเสร็จ
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 22 กันยายน 2547	5	177	ประชุมเดือนละหนึ่งครั้ง
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 28 กันยายน 2547	6	183	ประชุมเดือนละหนึ่งครั้ง
6	ประกาศบัญชีฯ 1 ตุลาคม 2547	3	186	ปกติ
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 6 ตุลาคม 2547	5	191	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		191		

ตารางที่ 4.2.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดไพรม แมนชั่น 2

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ไม่ทราบว่าจะต้องจัดเตรียมเอกสาร และมีขั้นตอนอย่าง ไร	ไม่ทราบว่าจะต้องจัดเตรียมเอกสาร และมีขั้นตอนอย่างไร
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	อาคารอยู่ระหว่างการก่อ สร้าง กรรมการขอตรวจใหม่	อาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้าง กรรมการขอตรวจใหม่
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ขนาดห้องชุด และ รูปแบบไม่ถูกต้อง	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	ต้องรอให้การก่อสร้างแล้วเสร็จ	ต้องรอให้การก่อสร้างแล้วเสร็จ
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	ปกติ	-

4.3 อาคารชุดเลคกรีน

รูปที่ 4.3 อาคารชุดเลคกรีน

4.3.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	เลคกรีน
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 8 ถนนสุขุมวิทระยะห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 600 เมตร เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	594,5641 ระวาง 5136 III 6818 - 10 เลขที่ดิน 2984, 2985 อำเภอพระโขนง(บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	0 ไร่ 3 งาน 78.7 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด(มหาชน)
7) อาคารชุดสูง	27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	18,306 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	9,995.00 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	8 - 26 จำนวน 70 ห้อง ลานจอดรถชั้น 1-7 พื้นที่ 69.13 - 163.23 ตารางเมตร

4.3.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 21 เมษายน พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคารและแต่งตั้ง กรรมการ 23 เมษายน พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 23 เมษายน พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 23 เมษายน พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 30 เมษายน พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 10 พฤษภาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 7 กันยายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 7/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 7 กันยายน พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 10 กันยายน พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และสำเนาส่งกรมที่ดิน

4.3.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 24 กันยายน พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 24 กันยายน พ.ศ. 2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 6/2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.3.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 29 เมษายน พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 11 พฤษภาคม พ.ศ.2547 (สำนักงานที่ดินนัดตรวจ 30 เมษายน พ.ศ.2547)

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 11 พฤษภาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 12 พฤษภาคม พ.ศ.2547

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 14 มิถุนายน พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ 15 มิถุนายน พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 24 มิถุนายน พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 2 กรกฎาคม พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 5 กรกฎาคม พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 8 กรกฎาคม พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 8 กรกฎาคม พ.ศ.2547

4.3.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด เป็นการนำอาคารเก่าที่เดิมเป็นอาคารอพาร์ทเม้นท์พักอาศัย มาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดพักอาศัย ในการตรวจสอบระยะความกว้าง ยาว ของห้องชุด เพื่อคำนวณพื้นที่สำหรับออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะกระทำด้วยความยากลำบากเนื่องจากภายในห้องชุดมีการตบแต่งเฟอร์นิเจอร์ต่างๆอยู่แล้ว และผู้ประกอบการยังขาดความรู้ เกี่ยวกับการทำอาคารชุดมาก่อน ทำให้การจัดเตรียมเอกสารยังไม่ครบถ้วน ประกอบกับต้องรอหนังสืออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร ในการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่ามีการเพิ่มเติมระบบป้องกันอัคคีไฟ เพราะเป็นอาคารเก่าที่มีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ เป็นอาคารชุดพักอาศัย การหาข้อมูลราคาตลาดที่จะนำมาเปรียบเทียบกระทำยากเนื่องจากในบริเวณใกล้เคียงไม่มีอาคารในลักษณะเดียวกัน และข้อมูลซื้อขายจดทะเบียนในช่วงระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมามีจำนวนน้อย ในการจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดใช้เวลานาน เนื่องจากรอทั้งเอกสารและข้อมูลราคาซื้อขาย ทำให้ นำเรื่องเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคา

ประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานครไม่ทันในเดือน พฤษภาคม และนำเข้าในการประชุม ครั้งที่ 5/2547 วันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุม ครั้งที่ 6/2547 วันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่จัดซื้ออาคารเก่ามาปรับปรุงใหม่ จึงจำเป็นต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารใหม่ ทำให้ต้องมีการแก้ไขระบบความปลอดภัยในตัวอาคาร โดยจัดทำระบบป้องกันอัคคีภัยใหม่ทั้งหมด และปรับปรุงภายในห้องชุดใหม่ ทำให้ต้องรอการอนุญาตการใช้อาคารก่อนจึงจะสามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ และผู้ยื่นคำขอไม่เคยทำอาคารชุดมาก่อนทำให้การจัดเตรียมเอกสารไม่ครบ

ตารางที่ 4.3.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดเลคกรีน

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 21 เมษายน 2547 ถึง 23 เมษายน 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	3	3	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 30 เมษายน 2547	7	10	การตรวจสอบระยะและขนาดห้องชุดลำบากเนื่องจากมีการตบแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 7 กันยายน 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	130	140	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - แก้ไขแบบแปลนห้องชุด
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		140		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 10 กันยายน 2547	3	143	แก้ไข ระยะ และเนื้อที่ห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 7 กันยายน 2547	1	143	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน
การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 24 กันยายน 2547	0.5	0.5	ดำเนินการเมื่อต้องการโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 24 กันยายน 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	0.5	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะนำอาคารชุดมาจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ซึ่งจะเป็นการโอนขายห้องแรก
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 24 กันยายน 2547		1	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุดอาคารชุดเลคกรีน

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 29 เมษายน 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 21 เมษายน 2547)	1	7	ได้รับหนังสือก่อนวันตรวจ1วันทำให้จัดเจ้าหน้า ที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารไม่ทันต้องเลื่อนออกไป
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 11 พฤษภาคม 2547 (เลื่อนจาก 30 เมษายน 2547)	12	20	วันตรวจไม่ตรงกับสำนักงานที่ดิน ทำให้ต้องประสานงานทางโทรศัพท์
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 15 มิถุนายน 2547	35	55	รอข้อมูลซื้อขายและข้อมูลเอกสารในการยื่นคำขอ
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 24 มิถุนายน 2547	9	64	ไม่ทันประชุมในเดือนพฤษภาคม
5	ประชุม คณะกรรมการฯ 2 กรกฎาคม 2547	8	72	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 8 กรกฎาคม 2547	6	78	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 8 กรกฎาคม 2547	-	78	ไม่มี
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		78		

ตารางที่ 4.3.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเลคกรีน

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)	ไม่ทราบว่าจะต้องจัดเตรียมเอกสาร และมีขั้นตอนอย่างไร
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	การวัดระยะห้องชุดใช้เวลาเนื่องจากมีเฟอร์นิเจอร์แล้ว	ไม่มี
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	แก้ไขระยะและพื้นที่	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	ให้แก้ไขขนาดพื้นที่ และระยะ	ส่งเอกสารเพิ่มเติม
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	เพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง	

4.4 อาคารชุดเคอะพาร์คแลนด์ 6

รูปที่ 4.4 อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6

4.4.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	เดอะพาร์คแลนด์ 6 อาคาร 11,12
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยโครงการเดอะพาร์คแลนด์ ถนนบางนา-ตราด (กม.5) ระยะห่างจากถนนบางนา-ตราด กม. 5 ประมาณ 300 เมตร เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	249797 ระวาง 5136 III 7810 - 6 เลขที่ดิน 2154 ตำบลบางนา อำเภอบางนา กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	3 ไร่ 0 งาน 92 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สวนธารประภา จำกัด
7) อาคารชุดสูง	8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	9,375.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	7,158 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	1-8 จำนวน 180 ห้อง พื้นที่ 37.78 - 77.10 ตารางเมตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 26 เมษายน พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอกำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคารและแต่งตั้งกรรมการ 28 เมษายน พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 23 มีนาคม พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 30 เมษายน พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 20 พฤษภาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 16 มิถุนายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 2/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 16 มิถุนายน พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 21 มิถุนายน พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 17 มิถุนายน พ.ศ.2547

4.4.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 25 มิถุนายน พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 25 มิถุนายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 3/2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.4.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 4 พฤษภาคม พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม พ.ศ.2547

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 11 พฤษภาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 17 พฤษภาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 18 พฤษภาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ18 พฤษภาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 28 พฤษภาคม พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 31 พฤษภาคม พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 7 มิถุนายน พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 7 มิถุนายน พ.ศ. 2547

4.4.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาต ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร และเป็นโครงการที่เคยขออนุญาตจดทะเบียนอาคารแล้วหลายโครงการ ผู้ยื่นขอมีความเข้าใจในขั้นตอน

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่า ไม่มีปัญหาในเรื่องของเอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมิน และสภาพอาคารเสร็จสมบูรณ์ ผู้ยื่นขอทราบถึงขั้นตอนวิธีปฏิบัติการจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไม่ติดขัดปัญหาใดเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 4/2547 วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 5/2547 วันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ.2547 และประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในวันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. พ.ศ.2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าโครงการดังกล่าวเป็นอาคารในโครงการเดิมที่เคยยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้บ้างแล้ว ทำให้ทราบขั้นตอนและเอกสารที่ยื่นและยื่นทั้ง 2 โครงการพร้อมกัน

ตารางที่ 4.4.1สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 26เมษายน 2547 ถึง 30 เมษายน 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	4	4	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม 2547	10	14	- อาคารก่อสร้างเสร็จ - แก้ไขระยะ และพื้นที่ห้องชุด

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 16 มิถุนายน 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	37	51	- รอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - รอการแก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		51		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 21 มิถุนายน 2547	5	56	จำนวน 70 ห้องชุด โดยการถ่ายเอกสารจากแบบห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 17 มิถุนายน 2547	1	(56)	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน
การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 25 มิถุนายน 2547	0.5	0.5	เมื่อผู้ประกอบการต้องการโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 25 มิถุนายน 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะนำอาคารชุดมาจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ซึ่งจะเป็นการโอนขายห้องแรก
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 26 มิถุนายน 2547	1	2	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน

ตารางที่ 4.4.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 4 พฤษภาคม 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 26 เมษายน 2547)	1	7	หนังสือส่งจากสำนักงานที่ดินสาขาไปรอหนังสือส่งกรมธนารักษ์ที่กรมที่ดิน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม 2547	6	14	ไม่มีเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 18 พฤษภาคม 2547	8	22	ไม่มีเนื่องจากเปรียบเทียบอาคารเดิม
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 26 พฤษภาคม 2547	8	30	ประชุมเดือนละ 1 ครั้ง
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 28 พฤษภาคม 2547	2	32	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 7 มิถุนายน 2547	10	42	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน	-	42	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		42		

ตารางที่ 4.4.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 6

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ไม่มีเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง	ไม่มีเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง
2	รับเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	ไม่มี	ไม่มี
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ไม่มี	สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
4	ผลการตรวจสอบ	แก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด	ไม่มี
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด	ไม่มี
6	จดทะเบียนอาคารชุด	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง	-

4.5 อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7

รูปที่ 4.5 อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7

4.5.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	เดอะพาร์คแลนด์ 7 อาคาร 13
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยโครงการเดอะพาร์คแลนด์ ถนนบางนา-ตราด กม.5 เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	404 ระวาง 5136 III 7810 - 6 เลขที่ดิน 2160 ตำบลบางนา อำเภอบางนา กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1 ไร่ 2 งาน 39 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สวนธารประภา จำกัด
7) อาคารชุดสูง	8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	9,375.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	7,158.13 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	1-8 จำนวน 180 ห้อง พื้นที่ 37.78 - 77.10 ตารางเมตร

4.5.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 26 เมษายน พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคารและแต่งตั้งกรรมการ 28 เมษายน พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 28 เมษายน พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 30 เมษายน พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 20 พฤษภาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 16 มิถุนายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 2/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 16 มิถุนายน พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 21 มิถุนายน พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 17 มิถุนายน พ.ศ.2547

4.5.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 25 มิถุนายน พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 25 มิถุนายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 3/2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.5.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 4 พฤษภาคม พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม พ.ศ.2547

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 11 พฤษภาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 17 พฤษภาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 18 พฤษภาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ18 พฤษภาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินฯ 28 พฤษภาคม พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 31 พฤษภาคม พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 7 มิถุนายน พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินไปกรมที่ดิน 7 มิถุนายน พ.ศ.2547

4.5.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาต ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร และเป็นโครงการที่เคยขออนุญาตจดทะเบียนอาคารแล้วหลายโครงการ ผู้ยื่นขอมีความเข้าใจในขั้นตอน

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่า ไม่มีปัญหาในเรื่องของเอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมิน และสภาพอาคารเสร็จสมบูรณ์ ผู้ยื่นขอทราบถึงขั้นตอนวิธีปฏิบัติการจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไม่ติดขัดปัญหาใดเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 4/2547 วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 5/2547 วันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ.2547 และประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในวันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. พ.ศ.2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าโครงการดังกล่าวเป็นอาคารในโครงการเดิมที่เคยยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้บ้างแล้ว ทำให้ทราบขั้นตอนและเอกสารที่ยื่นและยื่นทั้ง 2 โครงการพร้อมกัน

ตารางที่ 4.5.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 26เมษายน 2547 ถึง 30 เมษายน 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	4	4	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม 2547	10	14	- อาคารก่อสร้างเสร็จ - แก้ไขระยะ และพื้นที่ห้องชุด
3	จดทะเบียนอาคารชุด 16 มิถุนายน 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11)	37	51	- รอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - รอการแก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		51		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 21 มิถุนายน 2547	5	56	จำนวน 70 ห้องชุด โดยการถ่ายเอกสารจากแบบห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 17 มิถุนายน 2547	1	(56)	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน
การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 25 มิถุนายน 2547	0.5	0.5	เมื่อผู้ประกอบการต้องการโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคล 25 มิถุนายน 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคล - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	0.5	1	อยู่กับผู้ประกอบการจะทำการโอนขายห้องชุดครั้งแรก
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 26 มิถุนายน 2547	1	2	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน

ตารางที่ 4.5.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 4 พฤษภาคม 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 26 เมษายน 2547)	1	7	หนังสือส่งจากสำนักงานที่ดินสาขาไปรอหนังสือส่งกรมธนารักษ์ที่กรมที่ดิน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 10 พฤษภาคม 2547	6	14	ไม่มีเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 18 พฤษภาคม 2547	8	22	ไม่มีเนื่องจากเปรียบเทียบอาคารเดิม
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 26 พฤษภาคม 2547	8	30	ประชุมเดือนละ 1 ครั้ง
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 28 พฤษภาคม 2547	2	32	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 7 มิถุนายน 2547	10	42	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน	-	42	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		42		

ตารางที่ 4.5.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 7

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ไม่มีเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง	ไม่มีเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง
2	รับเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	ไม่มี	ไม่มี
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ไม่มี	สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
4	ผลการตรวจสอบ	แก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด	ไม่มี
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด	ไม่มี
6	จดทะเบียนอาคารชุด	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง	-

4.6 อาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย13

รูปที่ 4.6 อาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย13

4.6.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	บ้านสิริ สุขุมวิท ซอย 13
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท ระยะห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 900 เมตร เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	745,746 ระวาง 5136 III 6820 - 14 เลขที่ดิน 158, 159 กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1 ไร่ 0 งาน 52 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แสนสิริ เวนเจอร์
7) อาคารชุดสูง	8 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้นจำนวน 1 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	9,908.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	5, 991.50 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น 2 - 8 จำนวน 73 ห้อง พื้นที่ 55.40 - 141.90 ตารางเมตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.6.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 6 พฤษภาคม พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคารและแต่งตั้งกรรมการ 6 พฤษภาคม พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 6 พฤษภาคม พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 6 พฤษภาคม พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 14 พฤษภาคม พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 20 พฤษภาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 21 มิถุนายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 4/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 21 มิถุนายน พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 24 มิถุนายน พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 25 มิถุนายน พ.ศ.2547

4.6.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 2 กรกฎาคม พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 4/2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.6.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 13 พฤษภาคม พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 14 พฤษภาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 14 พฤษภาคม พ.ศ.2547

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 15 พฤษภาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 19 พฤษภาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 20 พฤษภาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ 20 พฤษภาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 28 พฤษภาคม พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 31 พฤษภาคม พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 7 มิถุนายน พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 7 มิถุนายน พ.ศ. 2547

4.6.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาต ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร(อ.6) ซึ่งจะนำมาให้ในวันจดทะเบียนอาคารชุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่า ไม่มีปัญหาในเรื่องของเอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมิน และสภาพอาคารเสร็จสมบูรณ์ ผู้ยื่นคำขอทราบถึงขั้นตอนและการจัดเตรียมเอกสาร การตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารไม่มีปัญหาแก้ไข ในขั้นตอนของการจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานครได้ในเดือนพฤษภาคม ในการประชุมครั้งที่ 4/2547 วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 5/2547 วันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าผู้ประกอบการมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยหลายโครง ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในการติดต่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นอย่างดี และยังมีการประสานงานล่วงหน้ากับเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้องก่อนเข้ากระบวนการทำให้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

ตารางที่ 4.6.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย13

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 6 พฤษภาคม 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	1	1	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 14 พฤษภาคม 2547	8	9	แก้ไขระยะ และขนาดพื้นที่
3	จดทะเบียนอาคารชุด 21 มิถุนายน 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	38	47	- รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6)
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		47		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 24 มิถุนายน 2547	3	50	จำนวน 73 ห้องชุด ใช้วิธีถ่ายเอกสารจากแบบห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 25 มิถุนายน 2547	1	51	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 2 กรกฎาคม 2547	0.5	0.5	ผู้ประกอบการดำเนินการเมื่อโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 2 กรกฎาคม 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะนำอาคารชุดมาจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ซึ่งจะเป็นการโอนขายห้องแรก
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 2 กรกฎาคม 2547		(1)	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน

ตารางที่ 4.6.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย13

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา / อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 13 พฤษภาคม 254 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 6พฤษภาคม 2547)	1	6	ขั้นตอนของหนังสือเพิ่มมากขึ้น
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 14 พฤษภาคม 2547	1	8	อาคารแล้วเสร็จ มีรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางตรงตามที่ยื่น
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 20 พฤษภาคม 2547	6	14	หาอาคารเปรียบเทียบยากเนื่องจากอาคารลักษณะดังกล่าวมีน้อย
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 26 พฤษภาคม 2547	6	20	ไม่มี
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 28 พฤษภาคม 2547	2	22	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 7 มิถุนายน 2547	10	32	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 7 มิถุนายน 2547	-	32	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		32		

ตารางที่ 4.6.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดบ้านสิริ สุขุมวิท ซอย13

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ไม่มีเนื่องจากประสานงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้า	ไม่มีเนื่องจากประสานงานเจ้าหน้าที่ล่วงหน้า
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	แก้ไขระยะและพื้นที่	ไม่มี
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ขนาดห้องชุดในรายการทรัพย์ส่วนบุคคล	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	แก้ไขเพิ่มเติม	เพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขาย
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง	-

4.7 อาคารบ้านสวนลาซาล 5

รูปที่ 4.7 อาคารบ้านสวนลาซาล 5

4.7.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	บ้านสวนลาซาล 5 อาคาร 10,11
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 105(ซอยลาซาล) ถนนศรีนครินทร์ ระยะห่างจากถนนศรีนครินทร์ ประมาณ 200 เมตร เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	250616, 250611(22.81ส่วนใน 129 ส่วน), 1693(138.47ส่วนใน778ส่วน) เลขที่ดิน 52,47,44 ตำบลบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	0, 0, 1 ไร่ 2, 1, 3 งาน 50, 29, 78 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แพมไทย บ้านและที่ดิน จำกัด
7) อาคารชุดสูง	8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	อาคารละ 2,512.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	อาคารละ 1,915.94 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น1-8 จำนวน อาคารละ 29 ห้อง พื้นที่ 59.90 ตารางเมตร

4.7.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 21 มิถุนายน พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคารและแต่งตั้งกรรมการ 23 มิถุนายน พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 23 มิถุนายน พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 23 มิถุนายน พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 29 มิถุนายน พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 20 กรกฎาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 16 สิงหาคม พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 6/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 16 สิงหาคม พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 17 สิงหาคม พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปกรมที่ดินเพื่อส่งประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 18 สิงหาคม พ.ศ.2547

4.7.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.7.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 30 มิถุนายน พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 5 กรกฎาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 5 กรกฎาคม พ.ศ.2547 (สำนักงานที่ดินนัดตรวจ 29 มิถุนายน พ.ศ.2547)

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 12 เมษายน พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 13 กรกฎาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ 14 กรกฎาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 21 กรกฎาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 30 กรกฎาคม พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 3 สิงหาคม พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 9 สิงหาคม พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 9 สิงหาคม พ.ศ. 2547

4.7.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาต มีเอกสารในการยื่นขอจดทะเบียนครบถ้วนตามระเบียบกรมที่ดินที่ได้กำหนดไว้ และยังเป็นอาคารที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดต่อเนื่องจากโครงการที่ผ่านมาที่จดทะเบียนอาคารแล้วหลายโครงการ ผู้ประกอบการมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของเอกสาร และขั้นตอนเป็นอย่างดี มีการประสานงานล่วงหน้า และประกอบกับอาคารมีความเสร็จสมบูรณ์ เพียงแต่รอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่า ไม่มีปัญหาในเรื่องของเอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมิน และสภาพอาคารเสร็จสมบูรณ์ เนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง ผู้ยื่นคำขอทราบถึงขั้นตอนวิธีปฏิบัติ ทำให้การตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร ตลอดจนการจัดทำ

รายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดใช้เวลาไม่มาก และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 6/2547 วันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ.2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 7/2547 วันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าโครงการดังกล่าวที่ไม่สามารถยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อเนื่องจากโครงการที่ผ่านมาโดยเว้นวรรคไปตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เนื่องจากติดในขั้นตอนขอการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพราะเป็นการส่งเรื่องพิจารณาทั้งโครงการ ทำให้เข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม แต่ในขั้นตอนของการจดทะเบียนอาคารชุด ต้องรอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตารางที่ 4.7.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดบ้านสวนลาซาล 5

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 21 มิถุนายน 2547 ถึง 23 มิถุนายน 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	3	3	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 29 มิถุนายน 2547	6	9	อาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์เนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่อง

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 16 สิงหาคม 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	48	57	รอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		57		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) จำนวน 2 อาคาร อาคารละ 29 ห้องชุด 17 สิงหาคม 2547	1	58	ไม่มี เนื่องจากรูปแบบและขนาดเหมือนโครงการที่ผ่านมา
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 18 สิงหาคม 2547	1	59	ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 24 กันยายน 2547	0.5	0.5	ผู้ประกอบการต้องการโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 24 กันยายน 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	0.5	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะนำอาคารชุดมาจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ซึ่งจะเป็นการโอนขายห้องแรก และหากขายได้น้อยเพื่อลดการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา			ระยะเวลาของประกาศไม่มีผลต่อการจดทะเบียน แต่ต้องมีการประกาศตามระเบียบกรมที่ดิน

ตารางที่ 4.7.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 5

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 30 มิถุนายน 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ21 มิถุนายน 2547)	1	8	รับหนังสือหลังจากวันตรวจทำให้ต้องเลื่อนการตรวจออกไปจากที่สำนักงานที่ดินกำหนด
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 5 กรกฎาคม 2547 (สำนักงานที่ดินนัดตรวจ 29 มิถุนายน 2547)	5	14	ไม่มีเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่องและอาคารแล้วเสร็จสมบูรณ์
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 14 กรกฎาคม 2547	9	23	ไม่มีเนื่องจากเป็นโครงการต่อเนื่องนำอาคารเก่ามาเปรียบเทียบ
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 21 กรกฎาคม 2547	7	30	ไม่มี
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 30 กรกฎาคม 2547	9	39	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 9 สิงหาคม 2547	10	49	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 9 สิงหาคม 2547	-	49	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		49		

ตารางที่ 4.7.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดบ้านสวนลาซาล 5

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6)	เอกสารเหมือนกับของสำนักงานที่ดิน
2	รับเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	วันตรวจที่ดินและอาคารไม่ตรงกัน	วันตรวจที่ดินและอาคารไม่ตรงกัน
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	หนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6)	เพิ่มสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
4	ผลการตรวจสอบ	ไม่มี	เพิ่มเติมเอกสาร
5	กรณีแก้ไข	ไม่มี	ไม่มี
6	จดทะเบียนอาคารชุด	ไม่มี	-

4.8. อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15

รูปที่ 4.8 อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15

4.8.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	เออร์บานา สุขุมวิท 15
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 15 ถนนสุขุมวิท ระยะห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 500 เมตร เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	4059 ระวาง 5136 III 6818 - 2 เลขที่ดิน 775 หน้าสำรวจ 811 ตำบลคลองตัน(บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง(บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1 ไร่ 0 งาน 89 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท สยามพันธ์วัฒนา จำกัด
7) อาคารชุดสูง	8 ชั้น ใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	9,404.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	6,397.62 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น1-8 จำนวน 51ห้อง พื้นที่101.85 - 216.83 ตารางเมตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.8.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 25 มิถุนายน พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร และแต่งตั้งกรรมการ 25 มิถุนายน พ.ศ.พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 25 มิถุนายน พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 25 มิถุนายน พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 2 กรกฎาคม พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 23 กรกฎาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 10 สิงหาคม พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 5/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 10 สิงหาคม พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 10 สิงหาคม พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 10 สิงหาคม พ.ศ.2547

4.8.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 11 สิงหาคม พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 11 สิงหาคม พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 5/2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.8.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 30 มิถุนายน พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 2 กรกฎาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 6 กรกฎาคม พ.ศ.2547 (สำนักงานที่ดินนัดตรวจ 2 กรกฎาคม พ.ศ.2547)

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 6 กรกฎาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 12 กรกฎาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 15 กรกฎาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ16 กรกฎาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 21 กรกฎาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 30 กรกฎาคม พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 3 สิงหาคม พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 9 สิงหาคม พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 9 สิงหาคม พ.ศ.2547

4.8.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาตเป็นโครงการแรกทำให้ติดขัดในเรื่องของเอกสาร หนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6)จะนำมาให้ในวันที่จดทะเบียนอาคารชุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าเอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินขาดเหมือนกับของสำนักงานที่ดิน สภาพอาคารเสร็จสมบูรณ์เหลือเพียงงานตบแต่งเล็กน้อย การจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดใช้เวลาไม่มากนักเนื่องจากในบริเวณใกล้เคียงมีอาคารที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้ และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 6/2547 วันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ.2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 7/2547 วันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ.2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่จัดซื้ออาคารเก่าที่มีเฉพาะฐานรากและมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ และเป็นโครงการแรกที่ทำอาคารชุดยังขาดความรู้ความเข้าใจในขั้นตอนของการจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้ติดขัดในเรื่องของการจัดเตรียมเอกสาร และระยะเวลาในการยื่นคำขอทำให้ยื่นไม่ทันเข้าประชุมคณะอนุกรรมการ และคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในรอบเดือน มิถุนายนได้

ตารางที่ 4.8.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท15

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 25 มิถุนายน 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	1	1	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 2 กรกฎาคม 2547	7	8	- อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงาน - แก้ไขระยะ และพื้นที่ห้อง

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 10 สิงหาคม 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	39	47	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6)
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		47		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 10 สิงหาคม 2547	(1)	47	จำนวน 51 ห้องชุด และใช้ถ่ายเอกสารจากแบบห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 10 สิงหาคม 2547	(1)	(47)	ไม่มี
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 11 สิงหาคม 2547	0.5	0.5	ผู้ประกอบการยื่นเมื่อต้องการโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 11 สิงหาคม 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะโอนขายห้องชุดห้องแรกเมื่อใด
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา			ส่งภายหลังจากที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ตารางที่ 4.8.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 30 มิถุนายน 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 25 มิถุนายน 2547)	1	4	จัดเจ้าหน้าที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารไม่ทันต้องเลื่อนออกไป
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 6 กรกฎาคม 2547 สำนักงานที่ดินนัดตรวจ 2 กรกฎาคม 2547	6	11	วันตรวจไม่ตรงกัน ทำให้ต้องประสานงานทางโทรศัพท์
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 16 กรกฎาคม 2547	10	21	บริเวณใกล้เคียงมีโครงการใหม่ให้เปรียบเทียบ
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 21 กรกฎาคม 2547	5	26	ไม่มี
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 30 กรกฎาคม 2547	9	35	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 9 สิงหาคม 2547	10	45	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 9 สิงหาคม 2547	-	45	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		45		

ตารางที่ 4.8.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเออร์บานา สุขุมวิท 15

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ประสานงานก่อนยื่นคำขอ	ประสานงานก่อนยื่นคำขอ
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	วันตรวจที่ดินและอาคารไม่ตรงกัน	วันตรวจที่ดินและอาคารไม่ตรงกัน
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง เช่น อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ห้องชุด แบบแปลนห้องชุด	ขนาดห้องชุด และ รูปแบบไม่ถูกต้อง	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	แก้ไขระยะและพื้นที่	เพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขาย
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง	-

4.9. อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม

รูปที่ 4.9 อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม

4.9.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	พลัส 38 คอนโดมิเนียม
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 38 (ซอยแสงชัย) ถนนสุขุมวิท ระยะห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 350 เมตร เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	541 ระวาง 5136 IV 7016 - 6 เลขที่ดิน 5259 ตำบลพระโขนง อำเภอคลองเตย กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1 ไร่ 0 งาน 55 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท พลัส พร็อพ เพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
7) อาคารชุดสูง	9 ชั้น
8) พื้นที่อาคาร	8,702.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	5,806.60 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น 3 - 9 จำนวน 112 ห้อง พื้นที่ 33.01 - 73.63 ตารางเมตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.9.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 26 กรกฎาคม พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร และแต่งตั้งกรรมการ 26 กรกฎาคม พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 26 กรกฎาคม พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 26 กรกฎาคม พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 9 สิงหาคม พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 9 สิงหาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 13 กันยายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 8/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 15 กันยายน พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 13 กันยายน พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 8 ตุลาคม พ.ศ.2547

4.9.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 24 กันยายน พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 24 กันยายน พ.ศ. 2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 7/2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.9.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 30 กรกฎาคม พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 4 สิงหาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 9 สิงหาคม พ.ศ.2547

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 9 สิงหาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 17 สิงหาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 18 สิงหาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ 18 สิงหาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 20 สิงหาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 27 สิงหาคม พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 2 กันยายน พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 3 กันยายน พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 3 กันยายน พ.ศ. 2547

4.9.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6) ซึ่งจะนำมาให้ในวันที่จดทะเบียนอาคารชุด และได้มีการประสานงานกับเจ้าหน้าที่ก่อนล่วงหน้าที่จะยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าเอกสารประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินขาดเพียงหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6) สภาพโครงสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์เหลือเพียงงานตบแต่งเล็กน้อย ผู้ยื่นคำขอมีการประสานงานล่วงหน้ากับเจ้าหน้าที่ก่อนวันตรวจสภาพที่ดินและอาคาร ทำให้จัดเจ้าหน้าที่ไปร่วมตรวจได้ตรงกัน การจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดใช้เวลาไม่มากเนื่องจากมีอาคารชุดเกิดใหม่ในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถนำมาเปรียบเทียบราคาตลาดมากขึ้น และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานครได้ทันรอบเดือนสิงหาคม ในการประชุมครั้งที่ 7/2547 วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ.2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 8/2547 วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ.2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 3 กันยายน พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าผู้ประกอบการมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยหลายโครง ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในการติดต่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นอย่างดี และยังมีการประสานงานล่วงหน้ากับเจ้าหน้าที่ก่อนทำให้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

ตารางที่ 4.9.1สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 26 กรกฎาคม 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	1	1	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 9 สิงหาคม 2547	14	15	แก้ไขระยะ และขนาดห้องชุด

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 13 กันยายน 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	4	19	หนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6) ออกได้ก่อนวันที่จดทะเบียน
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		19		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 15 กันยายน 2547	2	21	จำนวน 112 ห้องชุด ใช้วิธีการถ่ายเอกสารจากแบบห้องชุดลงในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 8 ตุลาคม 2547	23	44	ส่งสำเนาหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว โดยไม่มีผลต่อการจดทะเบียนอาคารชุด
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 24 กันยายน 2547	0.5	0.5	ผู้ประกอบการต้องการโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 24 กันยายน 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าต้องการโอนขายห้องชุดห้องแรกเมื่อใด โดยไม่มีระยะเวลากำหนดว่าจะต้องยื่นเมื่อไร
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา			ส่งหลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ตารางที่ 4.9.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 30 กรกฎาคม 2547	1	3	ไม่มี เนื่องจากประสานงานล่วงหน้า และมีระยะเวลาในการจัดเจ้าหน้าที่ไปร่วมตรวจสอบ
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 9 สิงหาคม 2547	10	14	โครงสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์เหลือเพียงงานตบแต่งเล็กน้อย
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 18 สิงหาคม 2547	9	23	รอข้อมูลซื้อขายจดทะเบียนอาคารชุดเปรียบเทียบ
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 20 สิงหาคม 2547	2	25	ไม่มี
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 27 สิงหาคม 2547	7	32	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 3 กันยายน 2547	7	39	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 3 กันยายน 2547	-	39	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		39		

ตารางที่ 4.9.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดพลัส 38 คอนโดมิเนียม

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6)	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6)
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	แก้ไขระยะและพื้นที่	เพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ขนาดห้องชุด และ รูปแบบไม่ถูกต้อง	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	แก้ไขระยะและพื้นที่	ไม่มี
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง	ไม่มี

4.10 อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61

รูปที่ 4.10 อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61

4.10.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	เดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 61 ถนนสุขุมวิท ระยะห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 550 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	8383 ระวาง 5136 III 7016 - 4 เลขที่ดิน 401 หน้าสำรวจ 1718 ตำบลคลองตันเหนือ อำเภอวัฒนา กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1 ไร่ 2 งาน 87 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แอล เอช เรียลเอสเตท จำกัด
7) อาคารชุดสูง	8 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	10,402.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	6,412.76 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น 2-8 จำนวน 72 ห้อง พื้นที่ 68.86 - 131.90 ตารางเมตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.10.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 8 กันยายน พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคารและแต่งตั้งกรรมการ 10 กันยายน 254

3) ปลอดจำนองไม่ต้องประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 10 กันยายน พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 17 กันยายน พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 17 กันยายน พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 25 พฤศจิกายน พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 3/2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 25 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 2 ธันวาคม พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 29 ธันวาคม พ.ศ.2547

4.10.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 9 ธันวาคม พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 9 ธันวาคม พ.ศ. 2547 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 2/2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.10.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 15 กันยายน พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 17 กันยายน พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 17 กันยายน พ.ศ.2547

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 17 กันยายน พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 5 ตุลาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 26 ตุลาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ 26 ตุลาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 28 ตุลาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 5 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

4.10.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาต สภาพโครงสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์ เหลือเพียงงานเก็บรายละเอียด และงานตบแต่งภายในอาคาร และยังไม่ได้หนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6) ในการตรวจสภาพที่ดินและอาคาร ระยะและพื้นที่ห้องชุดมีการแก้ไขเนื่องจากไม่ตรงตามระเบียบที่กำหนดไว้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่า อาคารดังกล่าวการก่อสร้างยังไม่เสร็จสมบูรณ์ และเอกสารประกอบเรื่องมีการแก้ไข ทำให้ต้องขยายเวลาในการจัดทำรายงานออกไป ทำให้ไม่สามารถนำเข้าประชุมในรอบเดือนกันยายนได้ โดยไปเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานครประจำเดือนตุลาคม ในการประชุมครั้งที่ 9/2547 วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 10/2547 วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าผู้ประกอบการมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยหลายโครงการที่ทยอยเสร็จและเริ่มนำมาจดทะเบียนอาคารชุด เจ้าหน้าที่ที่เป็นผู้ประสานงานเป็นโครงการแรกที่ดำเนินงานทำให้ติดขัดในเรื่องของการจัดเตรียมเอกสาร และการติดต่อประสานงาน ถึงแม้จะมีการประสานงานล่วงหน้ากับเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้องก่อน ในการตรวจสอบอาคารมีการแก้ไขระยะ และพื้นที่ห้องชุด

ตารางที่ 4.10.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 8 กันยายน 2547 ถึง 10 กันยายน 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	3	3	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6) - ปลอดการจำนอง หรือบุริมสิทธิ์
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 17 กันยายน 2547	7	10	- อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงาน - แก้ไขระยะ และขนาดพื้นที่

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 25 พฤศจิกายน 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	69	79	-รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6) - แก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		79		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 2 ธันวาคม 2547	7	86	จำนวน 72 ห้องชุด โดยถ่ายเอกสารตามแบบห้องชุดลงในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 29 ธันวาคม 2547	27	113	ส่งสำเนาหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว โดยไม่มีผลต่อการจดทะเบียนอาคารชุด
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 9 ธันวาคม 2547	0.5	0.5	ผู้ประกอบการดำเนินการเมื่อโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 9 ธันวาคม 2547 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะโอนขายห้องชุดห้องแรกเมื่อไร ซึ่งไม่มีระเบียบกำหนดไว้ว่าจะต้องทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อไร
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 29 ธันวาคม 2547	20	21	ส่งหลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ตารางที่ 4.10.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 15 กันยายน 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 8 กันยายน 2547)	1	6	ขั้นตอนของหนังสือเพิ่มมากขึ้น หลังจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สินย้ายมาสังกัดกรมธนารักษ์
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 17 กันยายน 2547	2	9	อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงาน และเอกสารไม่ครบ
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 26 ตุลาคม 2547	39	48	รอเอกสาร และสัญญาจะซื้อจะขายของห้องชุด
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 28 ตุลาคม 2547	2	50	ไม่มี
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 5 พฤศจิกายน 2547	8	58	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 16 พฤศจิกายน 2547	11	69	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 16 พฤศจิกายน 2547	-	69	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		69		

ตารางที่ 4.10.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ขาดความรู้และประสบการณ์	ขาดความรู้และประสบการณ์
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	แก้ไขระยะและพื้นที่	เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ขนาดห้องชุด และ รูปแบบไม่ถูกต้อง	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	ต้องรอให้การก่อสร้างแล้วเสร็จ	เพิ่มเติมเอกสารและสัญญา
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง	-

4.11 อาคารชุดลุมพินี สวีท 41

รูปที่ 4.11 อาคารชุดลุมพินี สวีท 41

4.11.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	ลุมพินี สวีท สุขุมวิท 41
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 41(ภิรมย์) ถนนสุขุมวิท ระยะห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 75 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	4144 ระวาง 5136 III 7018 -13 เลขที่ดิน 3633 หน้าสำรวจ 903 ตำบลคลองตัน(บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง(บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1 ไร่ 2 งาน 78 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
7) อาคารชุดสูง	9 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	เอ 7,864.10 ตารางเมตร บี 5,539.70 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	เอ 4,735.50 ตารางเมตร บี 3,856.00 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	อาคารเอ78 ห้อง พื้นที่ 30.00 - 81.50 ตารางเมตร อาคารบี 80 ห้อง พื้นที่ 30.00 - 81.50 ตารางเมตร

4.11.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 4 ตุลาคม พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร และแต่งตั้งกรรมการ 4 ตุลาคม พ.ศ.2547

3) ปลอดจำนอง ไม่ต้องประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 6 ตุลาคม พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 11 ตุลาคม พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 11 ตุลาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 15 มีนาคม พ.ศ.2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 15 มีนาคม พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 16 มีนาคม พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 15 มีนาคม พ.ศ.2547

4.11.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 16 มีนาคม พ.ศ.2547

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 16 มีนาคม พ.ศ. 2547

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา 16 มีนาคม พ.ศ.2547

4.11.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 8 ตุลาคม พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 11 ตุลาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 11 ตุลาคม พ.ศ.2547

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 12 ตุลาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 18 ตุลาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 19 ตุลาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ 26 ตุลาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 28 ตุลาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบ 5 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

4.11.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาตขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6) อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงานและตบแต่ง มีการแก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด และอาคารชุดยังจดทะเบียนอาคารชุดไม่ได้เนื่องจากขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารพบว่า อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงาน มีรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางตรงตามที่ยื่น การจัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุดติดขัดในเรื่องของข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนอาคารชุดเปรียบเทียบ และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 9/2547 วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 10/2547 วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่ามีโครงการอาคารชุดพักอาศัยหลายโครง ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในการจัดเตรียมเอกสาร และมีการติดต่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่ก่อน ทำให้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น แต่ติดขัดในขั้นตอนของการจดทะเบียนอาคารชุด เนื่องจากติดปัญหาในเรื่องของหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6) เพราะมีการตีความในเรื่องของการวัดระยะความสูงของอาคารสูงเกินกว่า 23 เมตร

ตารางที่ 4.11.1สรุปกระบวนงานระยะเวลาและปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดลุมพินีสวีท 41

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 4 ตุลาคม 2547 ถึง 6 ตุลาคม 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	3	3	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6) - ปลอดการจำนอง หรือหนี้บุริมสิทธิ์
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 11 ตุลาคม 2547	5	8	แก้ไขระยะ และขนาดห้องชุด

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
3	จดทะเบียนอาคารชุด 15 มีนาคม 2548 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	145	153	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6)
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		153		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 16 มีนาคม 2548	1	154	จำนวน 2 อาคาร 78,80 ห้องชุด โดยถ่ายเอกสารตามแบบห้องชุดลงในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 15 มีนาคม 2548	(1)	154	ส่งสำเนาหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว โดยไม่มีผลต่อการจดทะเบียนอาคารชุด
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 16 มีนาคม 2548	0.5	0.5	ผู้ประกอบการดำเนินการเมื่อโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 16 มีนาคม 2548 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะโอนขายห้องชุดห้องแรกเมื่อไร ซึ่งไม่มีระเบียบกำหนดไว้ว่าจะต้องทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อไร
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 16 มีนาคม 2548	(1)	1	ส่งหลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ตารางที่ 4.11.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุด ลุมพินี สวีท 41

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 8 ตุลาคม 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 4 ตุลาคม 2547)	1	3	ขั้นตอนของหนังสือเพิ่มมากขึ้น หลังจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สินย้ายมาสังกัดกรมธนารักษ์
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 11 ตุลาคม 2547	3	7	อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงาน
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 26 ตุลาคม 2547	15	22	รอเอกสาร และข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบ
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 28 ตุลาคม 2547	2	24	ไม่มี
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 5 พฤศจิกายน 2547	8	32	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 16 พฤศจิกายน 2547	11	43	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 16 พฤศจิกายน 2547	-	43	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		43		

ตารางที่ 4.11.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุด ลุมพินี สวีท 41

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง	เหมือนสำนักงานที่ดิน
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	แก้ไขระยะและพื้นที่	อาคารอยู่ระหว่างเก็บงาน
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ขนาดห้องชุด และ รูปแบบไม่ถูกต้อง	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	แก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด	เพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
5	กรณีแก้ไข	แก้ไข แบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง	-

4.12 อาคารชุดเดอะเลค

รูปที่ 4.12 อาคารชุดเดอะเลค

4.12.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	เดอะเลค
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ถนนรัชดาภิเษกติดถนนรัชดาภิเษก เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	9794 ระวาง 5136 III 6818 - 15 เลขที่ดิน 5643 หน้าสำรวจ 403 ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1ไร่ 2 งาน 90.5 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	กองทุนรวมบางกอกพร็อพเพอร์ตี้
7) อาคารชุดสูง	36 ชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	44,423.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	26,093.00 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น 11-35 จำนวน 165 ห้อง พื้นที่ 67.00 - 440.00 ตารางเมตร

4.12.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 7 ตุลาคม พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร และแต่งตั้งกรรมการ 7 ตุลาคม พ.ศ.2547

3) ปลอดจำนองไม่ต้องประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 7 ตุลาคม พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 12 ตุลาคม พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 12 ตุลาคม พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 26 ตุลาคม พ.ศ.2547

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11)

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 29 ตุลาคม พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน

4.12.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.12.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 8 ตุลาคม พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 13 ตุลาคม พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 13 ตุลาคม พ.ศ.2547

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 14 ตุลาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 18 ตุลาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 19 ตุลาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ26 ตุลาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 28 ตุลาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 5 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

11) ประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

4.12.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าเป็นอาคารหลังแรกที่ยื่นขออนุญาตทำให้การจัดเตรียมเอกสารไม่ครบถ้วน โดยเฉพาะอาคารดังกล่าวยังไม่ได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และสำหรับแผนผังห้องชุดมีการแก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด ตลอดจนรายละเอียดของทรัพย์ส่วนกลาง

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารนั้นวันที่ตรวจนั้นไม่สามารถไปร่วมตรวจได้ และในการตรวจปรากฏว่าสภาพอาคารอยู่ระหว่างการเก็บงานมีรายละเอียดของทรัพย์ส่วนกลางบางรายการไม่ตรงกับรายการในบัญชี การจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 9/2547 วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 10/2547 วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 และประกาศบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารเก่าที่มีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากอาคารสำนักงานเป็นอาคารชุดพักอาศัย และยังมีการประสานงานล่วงหน้ากับเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้องก่อนเข้ากระบวนการทำให้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

ตารางที่ 4.12.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดเดอะเลค

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 7 ตุลาคม 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	1	1	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6)
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 12 ตุลาคม 2547	5	6	แก้ไขระยะ และขนาดพื้นที่แก้ไขรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง
3	จดทะเบียนอาคารชุด 26 ตุลาคม 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	14	20	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		20		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 29 ตุลาคม 2547	3	23	ถ่ายเอกสารตามแบบห้องชุดลงในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 26 ตุลาคม 2547	(1)	23	ส่งสำเนาหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว โดยไม่มีผลต่อการจดทะเบียนอาคารชุด
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด			ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคล - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด			ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา			ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน

ตารางที่ 4.12.2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงานในการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด เดอะเลค

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 8 ตุลาคม 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 7 ตุลาคม 2547)	1	1	จัดเจ้าหน้าที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารไม่ทันต้องเลื่อนออกไป
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 13 ตุลาคม 2547 (สำนักงานที่ดินตรวจ 12 ตุลาคม 2547)	5	7	อาคารอยู่ระหว่างงานเก็บ มีการแก้ไขรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 26 ตุลาคม 2547	13	20	หาข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบยากเนื่องจากในบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงาน
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 28 ตุลาคม 2547	2	22	ไม่มี
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 5 พฤศจิกายน 2547	8	30	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 16 พฤศจิกายน 2547	11	41	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 16 พฤศจิกายน 2547	-	41	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		41		

ตารางที่ 4.12.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดเดอะเลค

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง ผู้ยื่นคำขอขาดความเข้าใจในรายละเอียดและขั้นตอน	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างผู้ยื่นคำขอขาดความเข้าใจในรายละเอียดและขั้นตอน
2	รับเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	ไม่มี	ไม่มี
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	แก้ไขระยะและพื้นที่	แก้ไขพื้นที่
4	ผลการตรวจสอบ	แก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด	เพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขาย
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	ไม่มี	-

4.13 อาคารชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม

รูปที่ 4.13 อาคารชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม

4.13.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	พลัส 67 คอนโดมิเนียม
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 67(ซอยศรีจันทร์) ถนนสุขุมวิท ระยะห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 300 เมตร เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
4) โฉนดที่ดินเลขที่	7825 ระวาง 5136 III 7216 - 9 เลขที่ดิน 4193 ตำบลพระโขนง(ที่11พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1 ไร่ 2 งาน 0 วา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด
7) อาคารชุดสูง	9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
8) พื้นที่อาคาร	9,581.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	6,169.24 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น 3 - 9 จำนวน 121 ห้อง พื้นที่ 33.01 - 74.87 ตารางเมตร

4.13.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 3 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร และแต่งตั้งกรรมการ 3 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 3 พฤศจิกายน พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 3 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 12 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 12 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11)

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน

4.13.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.13.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 10 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 12 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547 (สำนักงานที่ดินนัดตรวจ 12 พฤศจิกายน พ.ศ.2547)

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 19 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 22 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ 22 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 23 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 26 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 1 ธันวาคม พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 3 ธันวาคม พ.ศ. 2547

4.13.5 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.13.6 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าในการยื่นขออนุญาตขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6) อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงานและตบแต่ง มีการแก้ไขระยะและพื้นที่ห้องชุด และอาคารชุดยังจดทะเบียนอาคารชุดไม่ได้เนื่องจากขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6)

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารพบว่า อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงาน มีรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางตรงตามที่ยื่น การจัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุดเปรียบเทียบอาคารชุดบริเวณใกล้เคียง และนำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 10/2547 วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 11/2547 วันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่ามีโครงการอาคารชุดพักอาศัยหลายโครง ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในการจัดเตรียมเอกสาร และมีการติดต่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่ก่อน ทำให้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น แต่ติดขัดในขั้นตอนของการจดทะเบียนอาคารชุดเนื่องจากติดปัญหาในเรื่องของหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6) เพราะมีการตีความในเรื่องของการวัดระยะความสูงของอาคารสูงเกินกว่า 23 เมตร

ตารางที่ 4.13.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 3 พฤศจิกายน 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	1	1	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 12 พฤศจิกายน 2547	9	10	แก้ไขระยะและพื้นที่
3	จดทะเบียนอาคารชุด - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)			ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง				
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2)			ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน			ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด			ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)			ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา			ณ วันเก็บข้อมูลยังไม่จดทะเบียน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.13.2 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงานในการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 10 พฤศจิกายน 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 3 พฤศจิกายน 2547)	1	6	จัดเจ้าหน้าที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารไม่ทันต้องเลื่อนออกไป
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 16 พฤศจิกายน 2547	6	13	อาคารอยู่ระหว่างการเก็บงาน
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 22 พฤศจิกายน 2547	6	19	ไม่มี
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 23 พฤศจิกายน 2547	1	20	ไม่มี
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 26 พฤศจิกายน 2547	3	23	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 1 ธันวาคม 2547	5	28	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 3 ธันวาคม 2547	2	30	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		30		

ตารางที่ 4.13.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดพลัส 67 คอนโดมิเนียม

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง
2	รับเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	ไม่มี	ไม่มี
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ขนาดห้องชุด และ รูปแบบไม่ถูกต้อง	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	แก้ไขขนาดเนื้อที่	เพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขาย
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง	-

4.14 อาคารชุดแฮมป์ตันทองหล่อ 10

รูปที่ 4.14 อาคารชุดแฮมป์ตันทองหล่อ 10

4.14.1 รายละเอียดโครงการ

1) ชื่ออาคารชุด	แฮมป์ตันทองหล่อ 10
2) ประเภทอาคารชุด	พักอาศัย
3) ที่ตั้งอาคารชุด	ซอยสุขุมวิท 55 ถนนสุขุมวิท
4) โฉนดที่ดินเลขที่	7083, 7084 เลขที่ดิน 4945, 4946 ระวาง 5136 III 7218 -16, 15 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
5) เนื้อที่	1 ไร่ 3 งาน 35 ตารางวา
6) ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เมเจอร์ดิเวลล็อปเม้นท์ จำกัด
7) อาคารชุดสูง	30 ชั้น ใช้ใต้ดิน 3 ชั้น
8) พื้นที่อาคาร	22,918.00 ตารางเมตร
9) พื้นที่ห้องชุด	12,907.53 ตารางเมตร
10) ห้องชุดพักอาศัย	ชั้น 4 – 30 จำนวน 73 ห้อง

4.14.2 การจดทะเบียนอาคารชุด

1) รับคำขอและตรวจสอบเอกสาร 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

2) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอ กำหนดวันออกตรวจสภาพที่ดินและอาคารและแต่งตั้งกรรมการ 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

3) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.7) 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2547(ในกรณีที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนบุริมสิทธิ์)

4) แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

5) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 19 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

6) รายงานผลการตรวจสอบ เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน 19 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

7) จดทะเบียนอาคารชุด 21 ธันวาคม พ.ศ.2547 เลขที่ทะเบียนอาคารชุด 4/2548

8) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11) 21 ธันวาคม พ.ศ.2547

9) สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) 21 ธันวาคม พ.ศ.2547

10) ส่งสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 19 มกราคม 2548

4.14.3 การจดทะเบียนนิติบุคคล

1) รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(ยื่นแบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.3) และตรวจสอบหลักฐาน 11 มกราคม 2548

2) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด,ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7) 11 มกราคม 2548 เลขที่ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด4/2548

3) ส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา

4.14.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

1) รับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

2) เสนอผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินแต่งตั้งกรรมการและอนุญาตออกตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 18 พฤศจิกายน พ.ศ.2547

3) ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 25 พฤศจิกายน พ.ศ.2547 (สำนักงานที่ดินนัดตรวจ 19 พฤศจิกายน พ.ศ.2547)

4) จัดเก็บข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ 7 ธันวาคม พ.ศ.2547

5) จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 9 ธันวาคม พ.ศ.2547

6) เสนอรายงานผ่านผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 17 ธันวาคม พ.ศ.2547

7) ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาเห็นชอบ(ถ้าไม่เห็นชอบส่งกลับมาแก้ไข) เห็นชอบ 20 ธันวาคม พ.ศ.2547

8) ประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ 20 ธันวาคม พ.ศ.2547

9) ประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นชอบ 24 ธันวาคม พ.ศ.2547

10) เสนอปลัดกรุงเทพมหานคร 29 ธันวาคม พ.ศ.2547

11) ลงนามประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด 29 ธันวาคม พ.ศ.2547

12) ส่งประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปกรมที่ดิน 29 ธันวาคม พ.ศ. 2547

4.14.5 ข้อมูลสัมภาษณ์

1) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่เป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่าผู้ยื่นคำขอดำเนินการโครงการนี้เป็นโครงการแรกยังไม่มีประสบการณ์ในการจดทะเบียนอาคารชุดมาก่อน ทำให้ไม่ทราบขั้นตอนและรายละเอียดในการยื่นคำขอ ในการยื่นคำขอผู้ยื่นยื่นคำขอก่อนได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ในการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารมีการแก้ไขระยะ ขนาดพื้นที่ห้องชุด และรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง ให้ตรงกับรายละเอียดที่ยื่น

2) สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมการในการพิจารณาตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร พบว่า เวลาที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารไม่ตรงกับสำนักงานที่ดินเนื่องจากเจ้าหน้าที่ติดภารกิจในวันดังกล่าว และประกอบกับเจ้าหน้าที่ของโครงการไม่สามารถจัดเจ้าหน้าที่มารับไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารได้ทำให้ต้องเลื่อนวันที่ตรวจออกไป ในการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร ปรากฏว่าอาคารอยู่ระหว่างการเก็บงาน และงานตบแต่งภายในอาคาร มีการแก้ไขรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางให้ตรงกับบัญชีทรัพย์ส่วนกลางที่ยื่น การจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดติดขัดในเรื่องของข้อมูลอาคารเปรียบเทียบเนื่องจากในบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นโครงการเก่า และรอเอกสารเพิ่มเติมจากผู้ยื่นขอ ทำให้นำเสนอคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำกรุงเทพมหานครได้ในเดือนธันวาคม ในการประชุมครั้งที่ 11/2547 วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2547 และนำเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 13/2547 วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2547 พร้อมนำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาลงนามประกาศเป็นบัญชีกำหนดราคา

ประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลงวันที่ 29 ธันวาคมพ.ศ. 2547

3) ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ประสานงาน พบว่าเป็นโครงอาคารชุดโครงการแรกผู้ประกอบการยังขาดความรู้ความเข้าใจในการติดต่อประสานงาน และขาดการประสานงานล่วงหน้าทำให้ติดขัดปัญหาในการพาเจ้าหน้าที่ไปทำการตรวจสภาพที่ดินและอาคาร ทำให้เกิดความล่าช้าในขั้นตอนของการตรวจ และประกอบกับไม่สามารถจัดส่งเอกสารให้เจ้าหน้าที่ได้ตามกำหนดทำให้ล่าช้า

ตารางที่ 4.14.1 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ในการจดทะเบียนอาคารชุดแฮมป์ตันทองหล่อ 10

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
จดทะเบียนอาคารชุด				
1	รับคำขอ 9 พฤศจิกายน 2547 - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด. - แต่งตั้งกรรมการตรวจ - แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน - ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	1	1	- ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) - จำนองที่ดินและอาคาร จะต้องประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 19 พฤศจิกายน 2547	10	11	อาคารอยู่ระหว่างงานเก็บแก้ไขระยะ และขนาดห้องชุด
3	จดทะเบียนอาคารชุด 21 ธันวาคม 2547 - ลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.9) - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) - ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ช.11)	32	43	ขาดหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6) แก้ไขระยะ และเนื้อที่ห้องชุด
รวมระยะเวลาที่ปฏิบัติงานจริง		43		
4	ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) 21 ธันวาคม 2547	(1)	43	จำนวน 73 ห้องชุด โดยถ่ายเอกสารตามแบบห้องชุดลงในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
5	ส่งสำเนาหนังสือสำคัญ และประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา และกรมที่ดิน 19 มกราคม 2548	29	72	ส่งสำเนาหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว โดยไม่มีผลต่อการจดทะเบียนอาคารชุด
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด				
6	รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 11 มกราคม 2548	0.5	0.5	ผู้ประกอบการดำเนินการเมื่อโอนขายห้องชุดห้องแรก
7	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 11 มกราคม 2548 - ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) - ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.7)	0.5	1	ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการว่าจะโอนขายห้องชุดห้องแรกเมื่อไร ซึ่งไม่มีระเบียบกำหนดไว้ว่าจะต้องทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อไร
8	ส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไปประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา 19 มกราคม 2548	8	9	ส่งหลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ตารางที่ 4.14.2 สรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และปัญหา ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด อาคารชุด แฮมป์ตันทองหล่อ 10

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
1	สำนักประเมินราคาทรัพย์สินรับเรื่อง 16 พฤศจิกายน 2547 (สำนักงานที่ดินรับคำขอ 9 พฤศจิกายน 2547)	1	6	จัดเจ้าหน้าที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารไม่ทัน
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 25 พฤศจิกายน 2547 (19 พฤศจิกายน 2547)	9	16	อาคารอยู่ระหว่างงานเก็บวันตรวจไม่ตรงกับสำนักงานที่ดิน
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาห้องชุด 20 ธันวาคม 2547	25	41	รอเอกสารจากผู้ยื่นคำขอ และอาคารเปรียบเทียบ
4	ประชุมอนุกรรมการฯ 20 ธันวาคม 2547	-	41	ไม่มี

ลำดับที่	กระบวนงาน	ระยะเวลา		ปัญหา/อุปสรรค
		เวลา	สะสม	
5	ประชุมคณะกรรมการฯ 24 ธันวาคม 2547	4	45	ไม่มี
6	ประกาศบัญชีฯ 29 ธันวาคม 2547	5	50	ไม่มี
7	ส่งบัญชีฯไปกรมที่ดิน 29 ธันวาคม 2547	-	50	ขั้นตอนหนังสือเพิ่มขึ้น
รวมระยะเวลาปฏิบัติงานจริง		50		

ตารางที่ 4.14.3 รายละเอียดการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ของผู้ยื่นคำขอ อาคารชุดแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10

ลำดับที่	รายละเอียด	ปัญหา/อุปสรรค	
		สำนักงานที่ดิน	สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
1	เตรียมเอกสารและยื่นคำขอ	ขาดเอกสาร และหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6)	ขาดเอกสาร และหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6)
2	ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร	แก้ไขระยะและพื้นที่ และรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง	ติดขัดในส่วนของการไปรับเจ้าหน้าที่
3	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารประกอบเรื่อง	ขนาดห้องชุด และ รูปแบบไม่ถูกต้อง	แก้ไขขนาดพื้นที่ห้องชุดให้ตรงตามแบบห้องชุดที่แก้ไขใหม่
4	ผลการตรวจสอบ	ต้องรอให้การก่อสร้างแล้วเสร็จ	เพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขาย
5	กรณีแก้ไข	แก้ไขแบบแปลนห้องชุด	แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
6	จดทะเบียนอาคารชุด	รอหนังสือรับรองการก่อสร้าง	-

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

สรุปขั้นตอนการขอจดทะเบียนอาคารชุด

จากความหมายของอาคารชุด หมายถึงที่อยู่อาศัยที่สร้างเป็นอาคารจะสูงกี่ชั้นก็ได้มีห้องสำหรับพักอาศัยหลายๆห้องอยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ กรรมสิทธิ์แยกได้นั้นจะต้องประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล (Personal property) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (Common property) ดังนั้น หากอาคารใดไม่สามารถแยกทรัพย์ออกเป็นสองประเภทดังกล่าวจึงไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นอาคารชุด

การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กฎหมายได้กำหนดเงื่อนไขว่าการที่จะให้อาคารใดมีผลเป็นอาคารชุดและตกอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้นจะต้องมีการนำอาคารและที่ดินมาจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีวิธีดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ว่าอาคารนั้นจะมีลักษณะเข้าหลักเกณฑ์ตามความหมายของอาคารชุดก็ตาม ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและอยู่ภายใต้ข้อบังคับแห่งกฎหมายอาคารชุด

จากคำกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า การจดทะเบียนอาคารชุดเป็นขั้นตอนสุดท้ายของการนำอาคารมาแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วนๆ กรรมสิทธิ์แยกได้นั้นจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล (Personal property) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (Common property) ดังนั้นในขั้นตอนของการเป็นอาคารเพื่อที่จะนำมาจดทะเบียนอาคารชุด จึงมีกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคาร

1) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518
2) พระราชควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
3) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
4) พระราชบัญญัติว่าด้วยความปลอดภัยทางทหาร พ.ศ. 2476
5) พระราชบัญญัติเดินอากาศไทย พ.ศ. 2497
6) พระราชบัญญัติวิทยุ คมนาคม พ.ศ. 2498
7) กฎหมายอื่นๆ เฉพาะ เช่น กฎหมายเวนคืน เป็นต้น

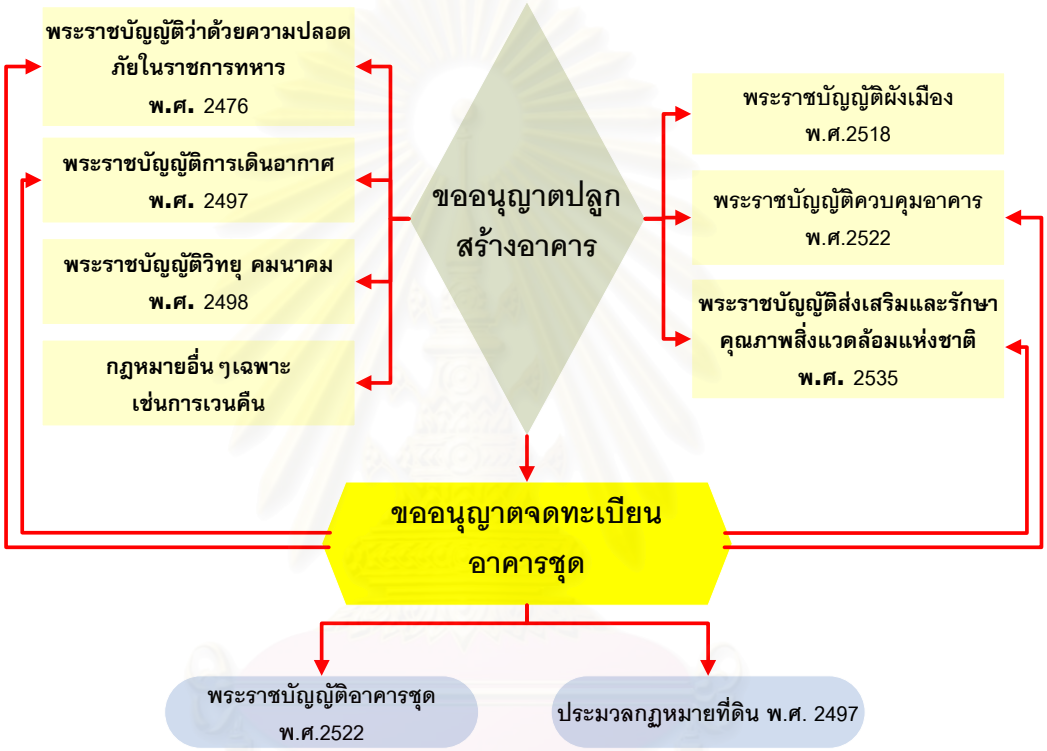
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กฎหมายที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด

1) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (เทียบเคียงใช้บางมาตรา)

แผนผังที่ 5.1 แสดงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



การที่จะให้อาคารใดมีผลเป็นอาคารชุดและตกอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้นจะต้องมีการนำอาคารและที่ดินมาจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีวิธีดำเนินการตาม พระราบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ว่าอาคารนั้นจะมีลักษณะเข้าหลักเกณฑ์ตามความหมายของอาคารชุดก็ตาม ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและอยู่ภายใต้ข้อบังคับแห่งกฎหมายอาคารชุด ซึ่งการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในมาตรา 6 บัญญัติว่าผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์ที่จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินสาขา แห่งท้องที่ ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ โดยมีลำดับการปฏิบัติงาน ดังนี้

แผนผังที่ 5.2 ลำดับการจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

5.1 การจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

5.1.1 กระบวนงานรับคำขอ

แผนผังที่ 5.3 กระบวนงานที่ 1 รับคำขอ

5.1.1.1 ขั้นตอนตรวจสอบเอกสาร

ผู้ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องนำหลักฐานต่างๆยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ จำนวน 2 ชุดโดยยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามแบบอ.ช.1 พนักงานเจ้าหน้าที่จะนำคำขอลงบ.ท.ด.2 และลงบัญชีคุมเรื่องตามแบบอ.ช.6 เอกสารประกอบการยื่น ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กฎกระทรวง พ.ศ.2523 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ.2541 ประกอบด้วย

1) โฉนดที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และหรือที่ตั้งของทรัพย์ส่วนกลาง

2) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด และสิ่งปลูกสร้าง มาตราส่วน 1:500 หรือ 1:1000

3) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

4) แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคล และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

5) แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

6) รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคล

7) รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง

8) หมายเลขประจำห้องชุดแต่ละห้องชุด

9) บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือราคาขายแต่ละห้อง (อ.ช.5)

10) ใบอนุญาตให้ก่อสร้าง (อ.1)หรือใบรับแจ้งตามมาตรา39 ทวิ (พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

11) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) ในกรณีที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

12) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตั้งอยู่ภายในเขตดังกล่าว

หลักฐานความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กรณีโครงการของเอกชน ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งใช้วิธีแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือกรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีการให้ใช้กฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานในขั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดตามประกาศ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539)

13) หลักฐานบุคคลที่ยื่นคำขอ

13.1 บุคคลธรรมดา ได้แก่ บัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หากเป็นกรณีมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นกระทำแทนให้แสดง ใบมอบอำนาจ รวมทั้งสำเนาทะเบียนบ้าน และบัตรประชาชนของผู้รับมอบด้วย

13.2 นิติบุคคล

- หนังสือรับรองการจดทะเบียนของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
- หนังสือบริคณห์สนธิ
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น โดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคนที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วในปัจจุบัน
- รายงานการประชุมกรรมการบริษัท
- ใบทะเบียนการค้า
- การจดทะเบียนการค้ากับสรรพากร
- บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัท

14) ค่าธรรมเนียมในการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด

- ค่าคำขอ 2.00 บาท
- ค่าจดทะเบียนอาคารชุด ฉบับละ 500.00 บาท
- ค่าปิดประกาศ ได้แก่ ผู้ปิดประกาศรายละ 10.00 บาท
- ค่าพยาน ได้แก่ พยาน คนละ 2.00 บาท

ในการตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นพร้อมกับคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วนหรือไม่ ถ้ายังไม่ครบให้แจ้งผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบถ้วน

5.1.1.2 ขั้นตอนนำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน

5.1.1.3 ขั้นตอนลงบัญชีคุมเรื่องตามแบบ อ.ช.6

5.1.1.4 ขั้นตอนออกใบรับเรื่องการขอจดทะเบียนอาคารชุด

5.1.1.5 ขั้นตอนเสนอคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อพิจารณารับคำขอ แต่งตั้งกรรมการ และกำหนดวันตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร

5.1.1.6 ขั้นตอนทำหนังสือแจ้งกรมที่ดินเพื่อแจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0714/ว.6363 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2533 เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด ล่วงหน้า ก่อนวันตรวจ 5 วัน พร้อมส่งเอกสารจำนวน 1 ชุด

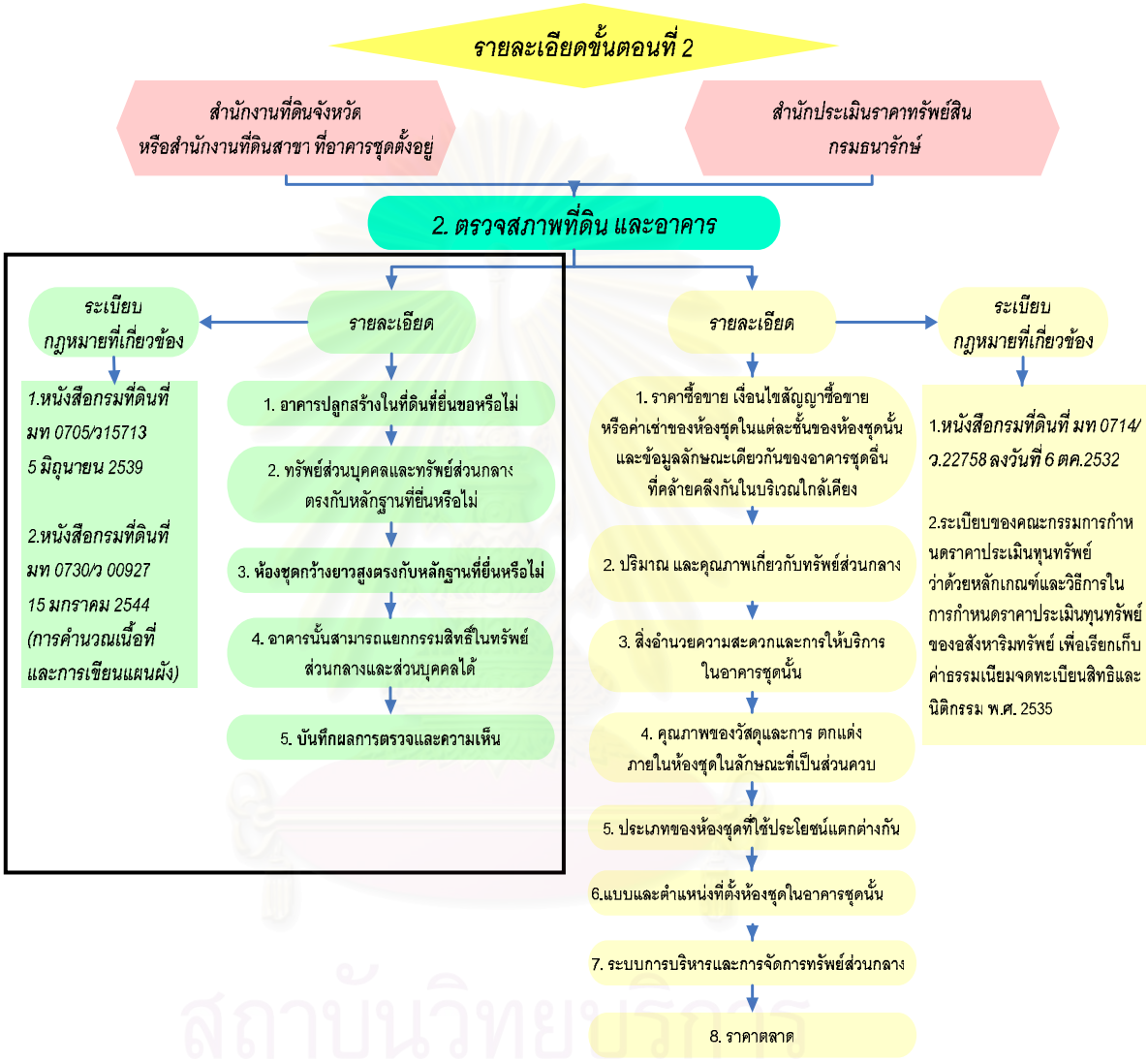
ในกรณีที่ ที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือการจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ในโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (แบบ อ.ช.7) ติดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี ที่ว่าการเขต ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนัน ท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแห่งละหนึ่งฉบับ และทำหนังสือแจ้งเจ้าหนี้ (แบบ อ.ช.8) พร้อมสำเนาประกาศเพื่อให้ทราบโดยตรง และมาแจ้งพร้อมแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน และกรณีของการจดทะเบียนบุริมสิทธิ์ ไม่ว่าเจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้หรือไม่ก็ตามให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบและดำเนินการให้ปราศจากภาระผูกพันภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียน

ประเด็นข้อกฎหมายพบว่า เมื่อปรากฏว่าเจ้าหนี้มาแสดงตัวก่อน 30 วัน แล้วพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

ในทางปฏิบัติเมื่อพิจารณาเจตนารมณ์ของกฎหมาย การกำหนดวันเพื่อกำหนดขอบเขตของระยะเวลาสิ้นสุด หากดำเนินการก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ ก็สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้และจากข้อมูลที่ศึกษาบางโครงที่มีการประกาศเจ้าหนี้ ก็ยังสามารถจดทะเบียนอาคารชุดก่อน 30 วัน

5.1.2 กระบวนงานตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร

แผนผังที่ 5.4 กระบวนงานที่ 2 ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร



ในการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารเป็นการตรวจร่วมระหว่างกรรมการชุดของสำนักงานที่ดิน และ กรรมการของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0714/ว. 6363 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2533 เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยลักษณะของการตรวจสอบ จะพิจารณาดังนี้

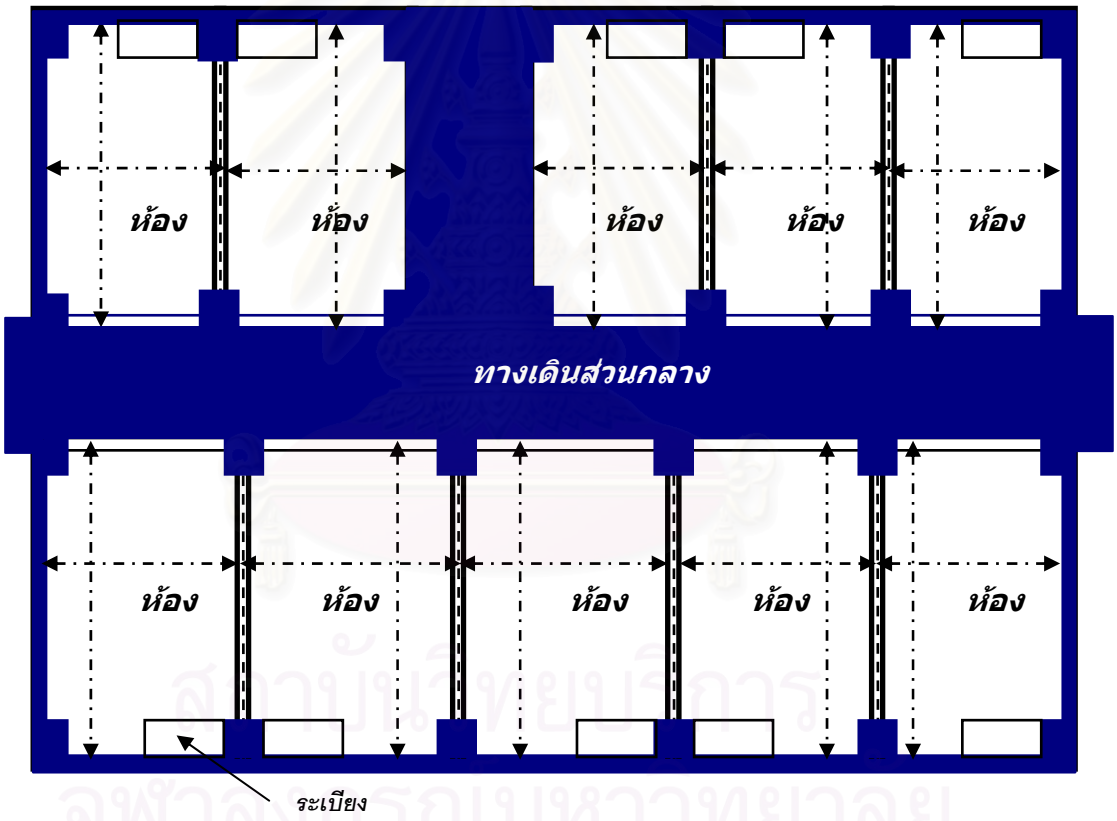
1) อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินตามที่ผู้ยื่นคำขอหรือไม่

2) ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ตรงกับหลักฐานหรือไม่

3) ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่และเลขที่ถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ยื่นหรือไม่ โดยการวัดระยะจริงตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0605/ว 15713 ลงวันที่ 5 มิถุนายน 2539 เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

4) อาคารนั้นสามารถใช้เป็นอาคารชุดโดยแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางได้

ตัวอย่างการวัดระยะห้องชุด



การวัดระยะตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0705/ว15713 ลงวันที่ 5 มิถุนายน 2539

ภายหลังจากการตรวจสภาพที่ดินและอาคารแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย และหากมีการแก้ไขให้แจ้งผู้ยื่นคำขอเพื่อดำเนินการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

5.1.3 กระบวนงานการจดทะเบียนอาคารชุด

แผนผังที่ 5.5 กระบวนงานที่ 3 การจดทะเบียนอาคารชุด

หลังจากที่ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน และได้ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารแล้ว พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สมควรรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ โดยพิจารณา ดังนี้

1) ที่ดินและอาคารนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าเกณฑ์ตามข้อ 2)

2) ในกรณีที่ดิน หรือทั้งที่ดินและอาคารติดจำนอง ต้องปรากฏว่า ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด ตามจำนวนเงินที่ได้ตกลงกันไว้

3) อาคารนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุด และทรัพย์ส่วนกลางได้

พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนที่ดินและอาคาร ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินเป็นอาคารชุดให้ โดยมีขั้นตอนดังนี้

1) พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอมาชำระเงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียนอาคารชุด ฉบับละ 500 บาท

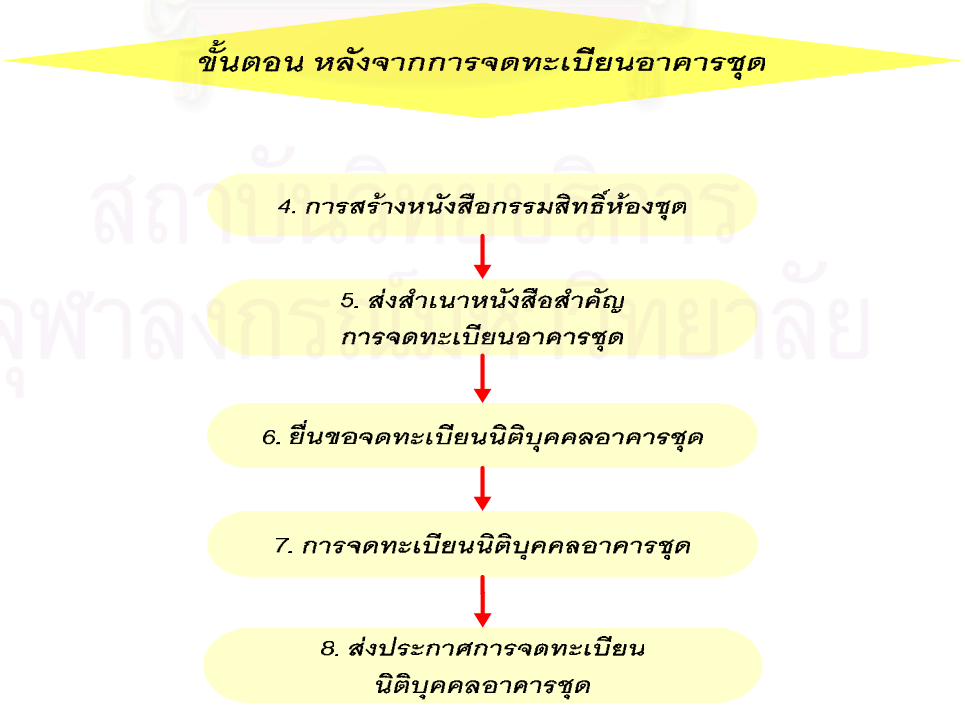
2) พนักงานเจ้าหน้าที่ลงทะเบียนอาคารชุด (แบบ อ.ช.9)

3) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (แบบ อ.ช.10) ให้ผู้ยื่นคำขอ 1 ฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ

4) จดแจ้งในสารบัญโฉนดที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522”

สำหรับในการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ถือว่าหลังจากผ่านกระบวนงานที่ 3 อาคารดังกล่าวอยู่ภายใต้กฎหมายแล้ว และขั้นตอนต่อไปจะเป็นในส่วนของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้อำนาจกระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้และเพื่อเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการขายห้องชุดห้องแรกที่มิใช่การขายกรรมสิทธิ์รวมทั้งอาคาร โดยสรุปขั้นตอนได้ดังนี้

แผนผังที่ 5.6 กระบวนงานที่ 4-8 หลังจากการจดทะเบียนอาคารชุด



5.1.4 กระบวนงานการสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีรายละเอียดต่างๆคล้ายกับการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Certificate of Title) อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังนี้

1) ตำแหน่งที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
2) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้างความยาว และความสูง
3) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
4) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
5) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
7) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

ในทางปฏิบัติ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนิน การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2) ตามแผนผังอาคารชุดที่ยื่นขอจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้ โดยไม่ต้องรอการประกาศในราชกิจจานุเบกษา หรือรอให้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดแต่อย่างใด[1] โดยในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2)นั้นรูปแผนผังห้องชุดจะใช้วิธีถ่ายเอกสารจากแบบห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0730/ว. 00927 ลงวันที่ 15 มกราคม พ.ศ.2544 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด

5.1.5 กระบวนงานการจัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด

เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (แบบ อ.ช.11) และส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา พร้อมส่งสำเนาหนังสือการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) ไปกรมที่ดิน 1 ชุด

[1] กรมที่ดิน,"หนังสือด่วนมาก ที่ มท 0605/ว 01960," 24 มกราคม 2539.

5.1.6 กระบวนงานการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อผู้ประกอบการหรือผู้ยื่นคำขอมีความประสงค์จะขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่เป็นการโอนทั้งหมดในอาคาร จะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.3 ก่อน โดยมีหลักฐานประกอบด้วย

1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)

2) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน

3) ชื่อที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีที่เป็นนิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อที่อยู่ของบุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

4) ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการให้ผู้ยื่นคำขอยื่นบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นด้วย

5.1.7 กระบวนงานการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจหลักฐานของผู้ยื่นมีเอกสารครบถ้วนพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้กับผู้ยื่นคำขอ พร้อมออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.13 ให้กับผู้ยื่นหนึ่งฉบับและเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

5.1.8 กระบวนงานส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

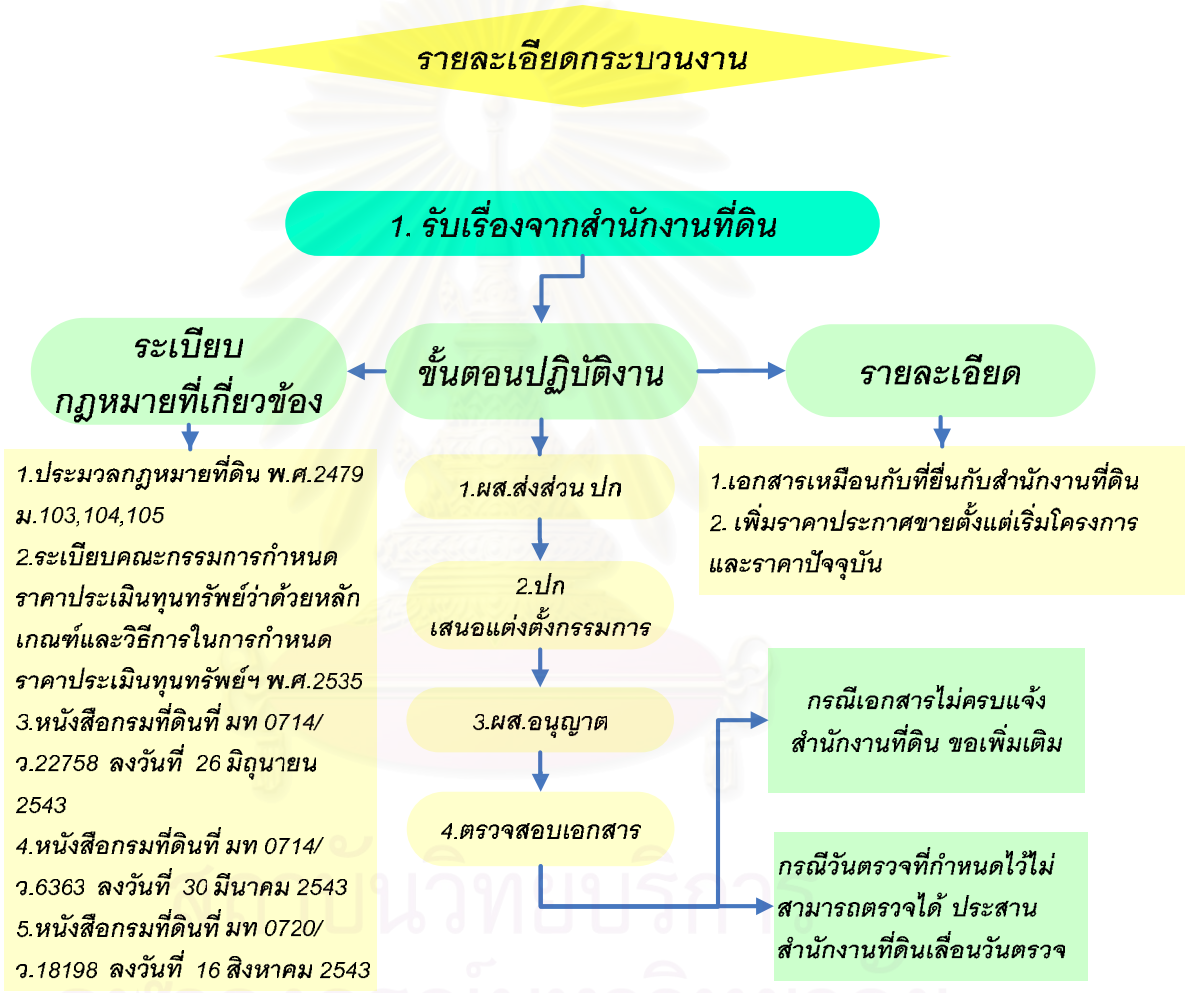
หลังจากที่จดทะเบียนนิติบุคลอาคารชุดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะจัดทำประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.14 ส่งไปสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจานุเบกษา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

สำหรับในส่วนของสำนักประเมินราคาทรัพย์สินที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด สามารถสรุปกระบวนงานต่างๆได้ดังนี้

แผนผังที่ 5.7 กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 1



5.2.1 กระบวนงานรับเรื่องจากสำนักงานที่ดิน ประกอบด้วย 4 ขั้นตอน

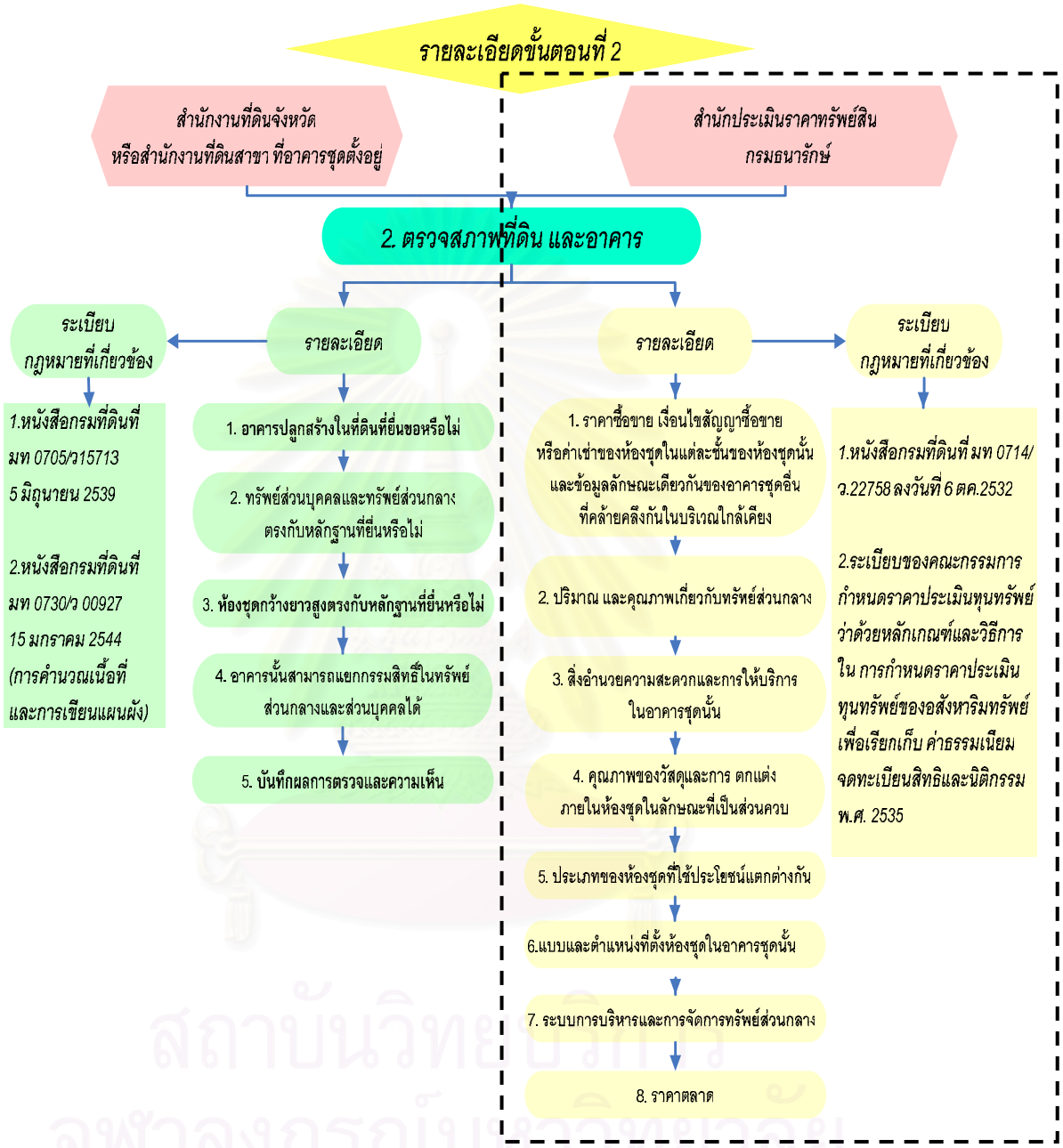
1) รับเรื่อง

2) ผู้อำนวยการสำนักสั่งการ

3) ผู้อำนวยการส่วนเสนออนุญาตแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจ

4) ตรวจสอบเอกสาร

แผนผังที่ 5.8 กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 2



5.2.2 กระบวนงานตรวจสภาพที่ดินและอาคาร เป็นการตรวจเพื่อจัดทำรายงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 โดยคำนึงถึง

1) ราคาซื้อขาย เงื่อนไขสัญญาซื้อขาย หรือค่าเช่าของห้องชุดในแต่ละชั้นของห้องชุดนั้น และข้อมูลลักษณะเดียวกันของอาคารชุดอื่นที่คล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง

2) ปริมาณ และคุณภาพเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง

3) สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการในอาคารชุดนั้น

4) คุณภาพของวัสดุและการตกแต่งภายในห้องชุดในลักษณะที่เป็นส่วนควบ

5) ประเภทของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์แตกต่างกัน เช่น ห้องชุดพาณิชยกรรม ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น

6) แบบและตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดในอาคารชุดนั้น

7) ระบบการบริหารและการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

8) ราคาตลาดของที่ดินอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด และต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ณ วันที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ภายหลังจากการตรวจสภาพที่ดินและอาคารแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย และหากมีการแก้ไขให้แจ้งผู้ยื่นคำขอเพื่อดำเนินการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร และเมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลเสร็จแล้วให้ดำเนินการประเมินราคาโดยใช้วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีประกอบกัน ดังนี้

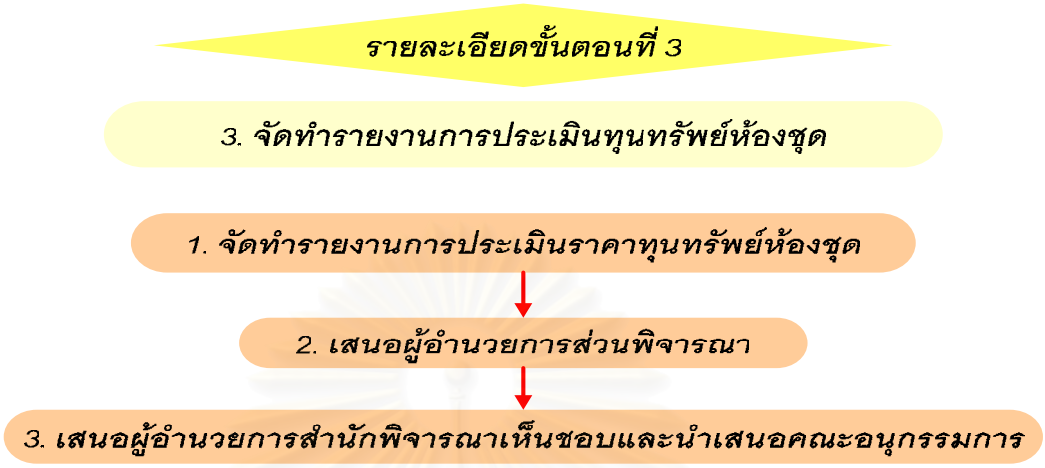
1) ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีมีข้อมูลราคาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

2) ให้ใช้วิธีคิดจากรายได้ กรณีมีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

3) ให้ใช้วิธีต้นทุนทดแทน กรณีมีข้อมูลใน (1) หรือ (2) ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

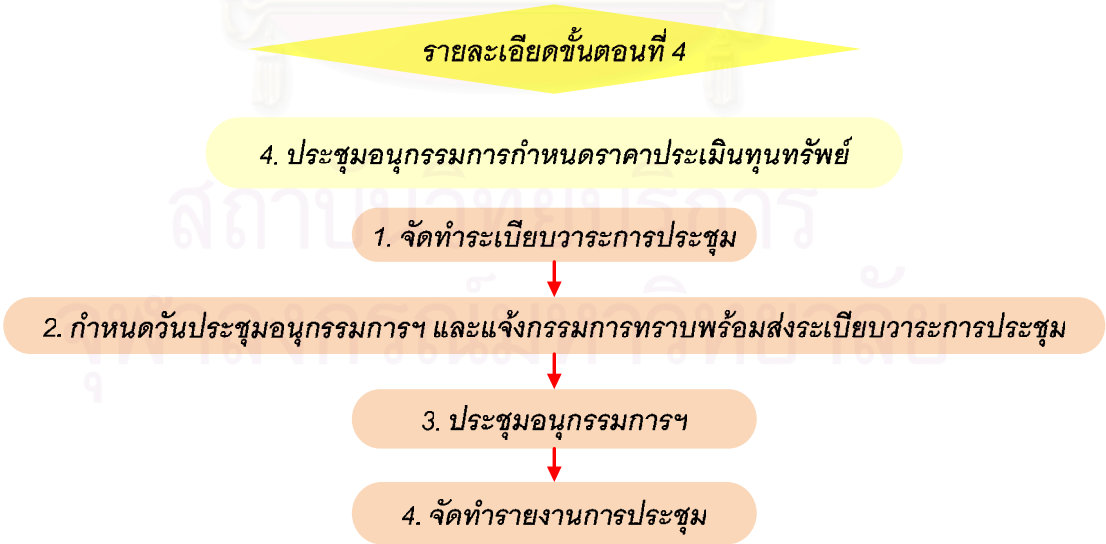
แผนผังที่ 5.9 กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 3



5.2.3 กระบวนงานการจัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์

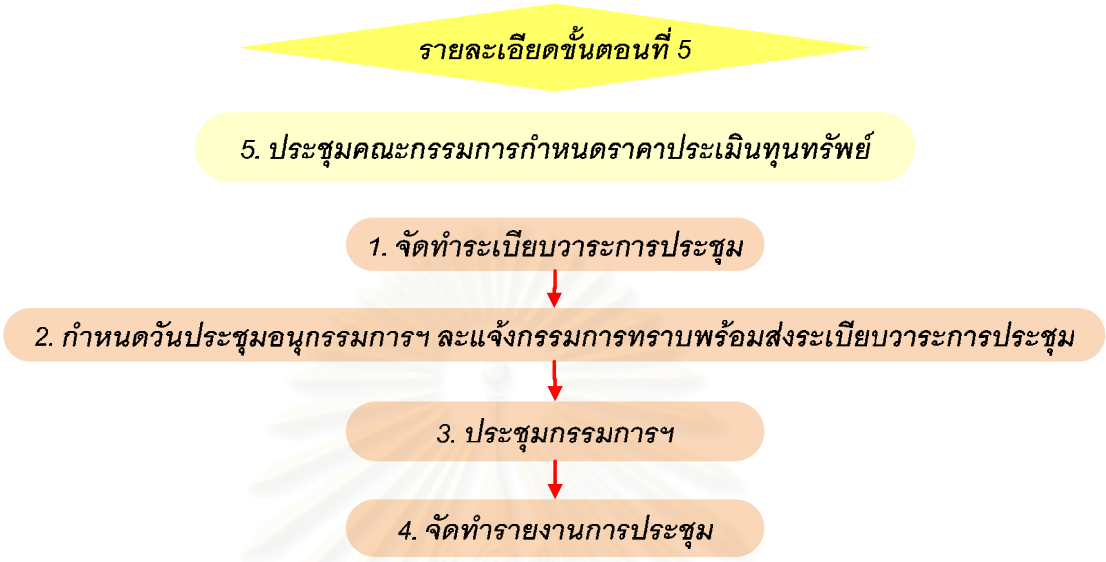
จัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ของคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร โดยใช้รูปแบบที่คณะกรรมการได้เห็นชอบในรายงานไว้แล้ว

แผนผังที่ 5.10 กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 4



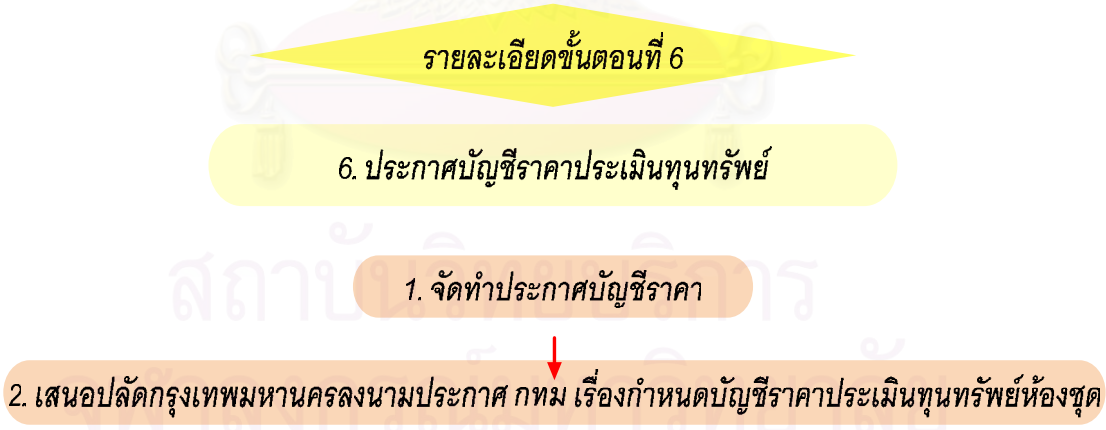
5.2.4 กระบวนงานการประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงาน 4 ขั้นตอน

แผนผังที่ 5.11 กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 5



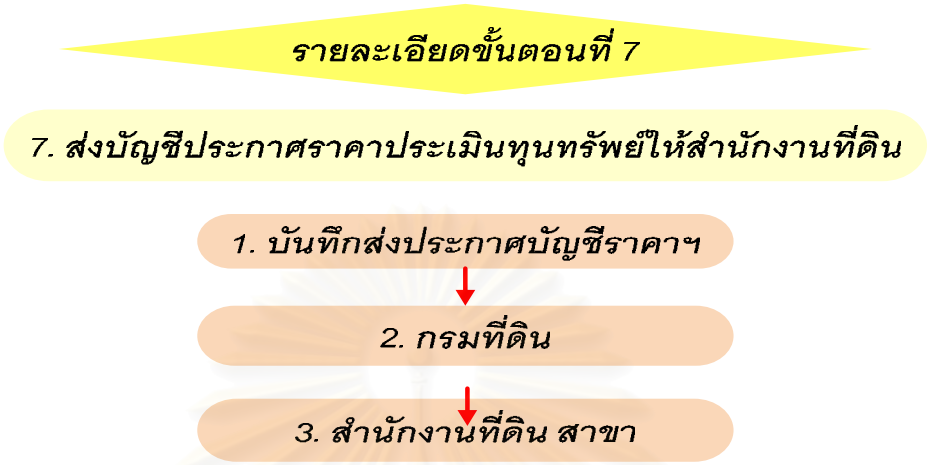
5.2.5 กระบวนงานการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงาน 4 ขั้นตอน

แผนผังที่ 5.12 กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 6



5.2.6 กระบวนงานประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงาน 2 ขั้นตอน

แผนผังที่ 5.13 กระบวนงานของการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กระบวนงานที่ 7



5.2.7 กระบวนงานส่งบัญชีประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงาน 2 ขั้นตอน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษารวบรวมขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดในรอบปี พ.ศ. 2547 ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จำนวน 14 โครงการ มีทั้งโครงการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ และขนาดใหญ่พิเศษ คือ มีพื้นที่รวมกันในอาคารเกินกว่า หนึ่งหมื่นตารางเมตร เพื่อศึกษาถึง ขั้นตอนและระยะเวลาการขอจดทะเบียนอาคารชุด และสาเหตุ ปัญหาที่เกิดขึ้นในการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปกระบวนงาน ระยะเวลา และประเด็นปัญหา ได้ดังนี้

6.1 การจดทะเบียนอาคารชุด

6.1.1 การจดทะเบียนอาคารชุด มีกระบวนงานและระยะเวลาดังนี้

6.1.1.1 กระบวนงานรับคำขอ มีขั้นตอนการปฏิบัติงาน 7 ขั้นตอน เริ่มตั้งแต่ผู้มายื่นคำขอ จนถึงขั้นตอนทำหนังสือแจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ใช้ระยะเวลา 1 วันถึง 4 วัน

6.1.1.2 กระบวนงานตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร มีขั้นตอนการปฏิบัติงาน 1 ขั้นตอน มีระยะเวลาห่างจากกระบวนงานที่ 1 ใช้ระยะเวลา 5 วันถึง 168 วัน

6.1.1.3 กระบวนงานการจดทะเบียนอาคารชุด มีขั้นตอนการปฏิบัติงาน 4 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลาห่างจากกระบวนงานที่ 2 ใช้ระยะเวลา 1 วันถึง 145 วัน

รวมระยะเวลาทั้งหมด 10 วัน ถึง 228 วัน

6.1.2 หลังจากจดทะเบียนอาคารชุด

6.1.2.1 กระบวนงานการสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ใช้ระยะเวลา 1 วันถึง 7 วันหลังจากจดทะเบียนอาคารชุด

6.1.2.2 กระบวนงานการจัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ใช้ระยะเวลา 1 วันถึง 140 วันหลังจากจดทะเบียนอาคารชุด

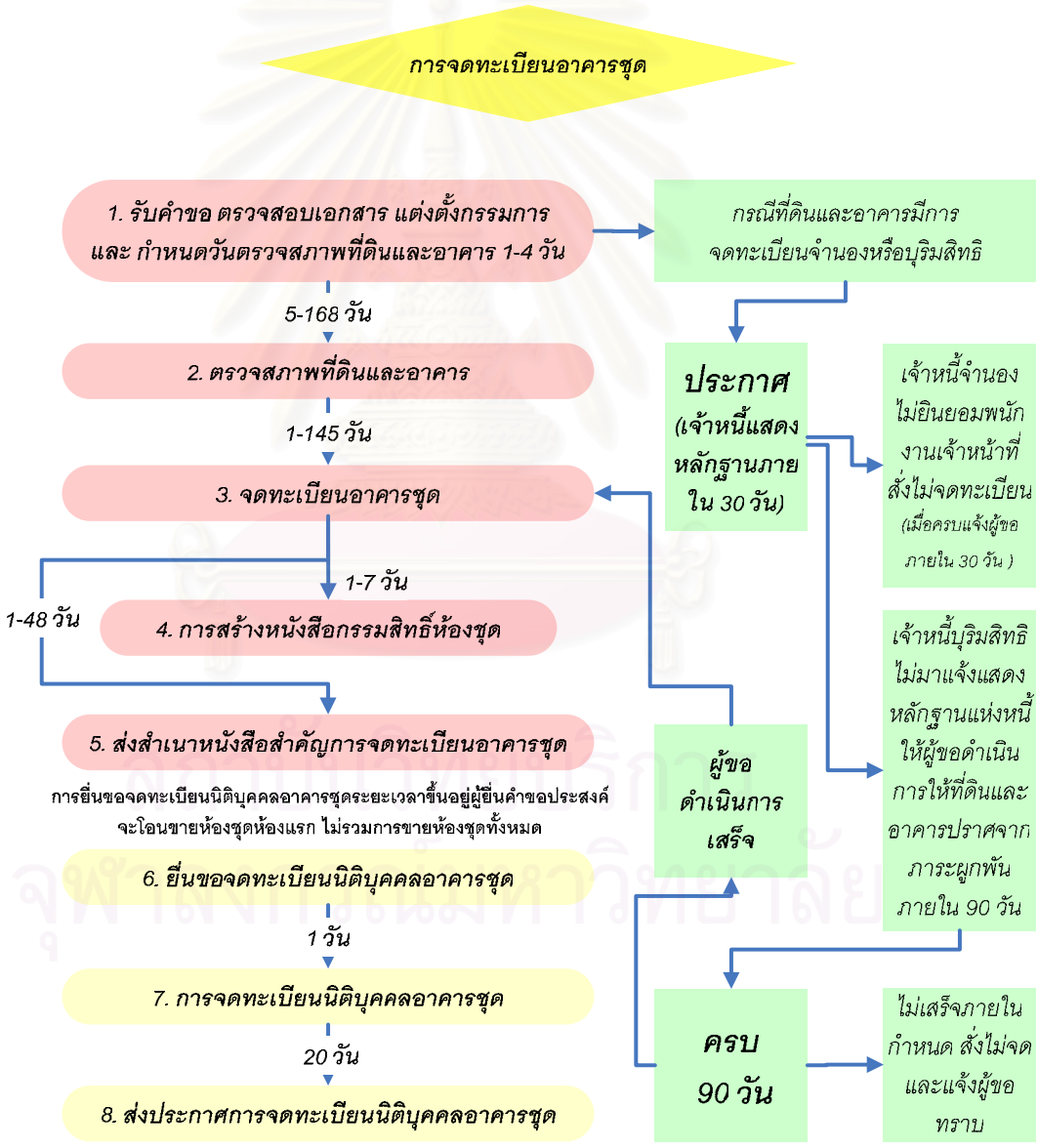
6.1.3 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

6.1.3.1 กระบวนงานการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

6.1.3.2 กระบวนงานการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ใช้ระยะเวลา 1 วัน รวมถึงกระบวนงานรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

6.1.3.3 กระบวนงานส่งประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ใช้ระยะเวลา 1 วันถึง 20 วันหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

แผนผังที่ 6.1 ลำดับกระบวนงาน และระยะเวลาการจดทะเบียนอาคารชุด



ตารางที่ 6.2 แสดงกระบวนงาน และระยะเวลาการจดทะเบียนอาคารชุด

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	กระบวนงานจดทะเบียนอาคารชุด				กระบวนงานหลังจดทะเบียนอาคารชุด			กระบวนงานจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด			
		1	2	3	รวม	4	5	รวม	6	7	8	รวม
1	บ้านสวนลาซาล 4	1	8	1	10	6	36	52	0.5	0.5	(1)	1
2	ไพรม แมนชั่น 2	1	168	59	228	5	48	281	0.5	0.5	14	15
3	เลคกรีน	3	7	130	140	3	(140)	143	0.5	0.5	(1)	1
4	เดอะพาร์คแลนด์ 6	4	10	37	51	5	(1)	56	0.5	1	1	2
5	เดอะพาร์คแลนด์ 7	4	10	37	51	5	(1)	56	0.5	1	1	2
6	บ้านสิริ สุขุมวิท ซอย 13	1	8	38	47	3	1	51	0.5	1	(1)	1
7	บ้านสวนลาซาล 5	3	6	48	57	1	1	59	0.5	1		
8	เออร์บานา สุขุมวิท 15	1	7	39	47	(1)	(1)	47	0.5	1		
9	พลัส 38 คอนโดมิเนียม	1	14	4	19	2	23	44	0.5	1		
10	เดอะแบงค็อค สุขุมวิท 61	3	7	69	79	7	27	113	0.5	1	20	21
11	ลุมพินี สวีท 41	3	5	145	153	1	(1)	154	0.5	1	(1)	155
12	เดอะเลค	1	5	14	20	3	(1)	23				
13	พลัส 67 คอนโดมิเนียม	1	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	แฮมป์ตันทองหล่อ 10	1	10	32	43	(1)	29	72	0.5	1	8	9
เฉลี่ย		2	20	42	66	4	24	89	0.5	1	9	23

6.2 อภิปรายผล การจดทะเบียนอาคารชุด

6.2.1 การจดทะเบียนอาคารชุด

6.2.1.1 กระบวนงานรับคำขอ ใช้ระยะเวลา 1 จากการศึกษาพบว่ามีทั้งหมด 8 โครงการจาก 14 โครงการ และใช้เวลามากสุด 4 วันมี 2 โครงการ (เป็นโครงการเดียวกันแต่แยกจดทะเบียนอาคารชุด) เมื่อพิจารณาจากขั้นตอนต่างๆในกระบวนงานที่ 1 พบว่าความสำคัญอยู่ที่ขั้นตอนเสนอคำขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ตั้งกรรมการ และกำหนดวันตรวจอาคารชุดหากผู้ยื่นคำขอมีการประสานงานล่วงหน้าในเรื่องของการจัดเตรียมเอกสารและวันที่เจ้าพนักงานที่ดินอยู่ปฏิบัติงานจะทำให้กระบวนงานรับคำขอเสร็จภายใน 1 วัน สำหรับเอกสารที่เกี่ยวข้องพบว่าทั้ง 14 โครงการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดก่อนได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้าง(อ.6)จากเจ้าพนักงาน

ท้องถิ่น และผู้ยื่นคำขอไม่ทราบถึงขั้นตอนจำนวน 5 โครงการ โดยที่ผู้ยื่นคำขอที่ทราบขั้นตอนส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เคยทำโครงการมาก่อน

6.2.1.2 กระบวนงานตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร ส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลา 5 ถึง 14 วันแต่จากการศึกษาพบว่ามีหนึ่งโครงการที่ใช้เวลาถึง 168 วันเนื่องจากเป็นโครงการที่ติดปัญหาเรื่องการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่วางแผนไว้ทำให้การจดทะเบียนอาคารชุดล่าช้า และปัญหาที่พบส่วนใหญ่เป็นเรื่องการวัดระยะห้องชุดและคำนวณพื้นที่ที่ไม่ถูกต้องตรงตามระเบียบที่กำหนดไว้ ในขั้นตอนนี้ผู้ยื่นคำขอจะต้องประสานงานระหว่างเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินในเรื่องวันเวลาที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารล่วงหน้าก่อนถึงวันตรวจเนื่องจากสำนักงานที่ดินพื้นที่จะต้องทำหนังสือแจ้งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน) และจากกรมที่ดินถึงกรมธนารักษ์ และจากกรมธนารักษ์ถึงสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน เห็นได้จากหลายโครงการที่ต้องเลื่อนวันตรวจออกไป ซึ่งทำให้เกิดความล่าช้าได้

6.2.1.3 กระบวนงานการจดทะเบียนอาคารชุด ใช้ระยะเวลา 1 วันถึง 145 วัน หลังจากที่ได้ทำการตรวจสภาพที่ดินและอาคารแล้ว ซึ่งจากการศึกษาพบว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการเก่าที่เคยยื่นขอจดทะเบียนอาคารไปบ้างแล้วและหยุดไปตั้งแต่ปี พ.ศ.2543 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ และการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ยื่นขอล่าช้า เมื่อได้มายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด สภาพอาคารเสร็จสมบูรณ์ลักษณะอาคารเหมือนกับโครงการที่ผ่านมาและได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) แล้ว แบบแปลนห้องชุดไม่แก้ไข ทำให้สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้รวดเร็ว สำหรับโครงการที่ใช้เวลามาก มีจำนวน 3 โครงการ โดยใช้เวลา 130,145 วันและอีก 1 โครงการยังไม่ได้จดทะเบียนอาคารชุด เนื่องจากปรากฏว่าเป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและอีก 2 โครงการเป็นการเปลี่ยนแปลงแบบแปลนอาคารทำให้ติดปัญหาเรื่องการออกหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ซึ่งจากข้อมูลระยะเวลาโดยทั่วไปใช้เวลา 1 วันถึง 69 วัน

ดังนั้น ระยะเวลาในช่วงของการจดทะเบียนอาคารชุดขึ้นอยู่กับ แบบแปลนห้องชุดถูกต้องตรงตามแบบที่ขออนุญาต และได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้

สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ตามวัตถุประสงค์ศึกษาเฉพาะขั้นตอนของการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งจากการศึกษาพบว่าหลังจากกรมที่ดินได้มีหนังสือด่วนมากที่ มท 0605/ว.01960 ลงวันที่ 24 มกราคม พ.ศ.2539 แจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรีบดำเนินการตรวจสอบพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยไม่ต้องรอการดำเนินการเรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดแต่อย่างใด เพื่อมิให้เกิดความล่าช้าและทำให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุดได้รับความเดือดร้อน ดังนั้นในการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดเมื่อผ่านกระบวนงานการตรวจสภาพที่ดินและอาคารแล้วและเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารดังกล่าวอยู่ในระเบียบและหลักเกณฑ์เจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดให้กับผู้ยื่นขอได้

เพื่อให้การศึกษาในครั้งนี้มีความสมบูรณ์มากขึ้น ประกอบกับในกระบวนงานที่ 2 การตรวจสภาพที่ดินและอาคารมีสำนักประเมินราคาทรัพย์สินเข้ามาเป็นกรรมการร่วมในการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารเพื่อทำหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุดไปพร้อมกัน ดังนั้นจึงขอสรุปเป็นภาพรวม ได้ดังนี้

6.3 การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

6.3.1 กระบวนงานรับเรื่องจากสำนักงานที่ดิน ประกอบด้วย 4 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลา 2 ถึง 9 วันหลังจากสำนักงานที่ดินรับคำขอ

6.3.2 กระบวนงานตรวจสภาพที่ดินและอาคาร 1 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลา 1 ถึง 161 วันหลังจากกระบวนงานที่ 1

6.3.3 กระบวนงานการจัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ ประกอบด้วย 3 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลา 4 ถึง 39 วันหลังจากกระบวนงานที่ 2

6.3.4 กระบวนงานการประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงาน 4 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลา 1 ถึง 10 วันหลังจากกระบวนงานที่ 3

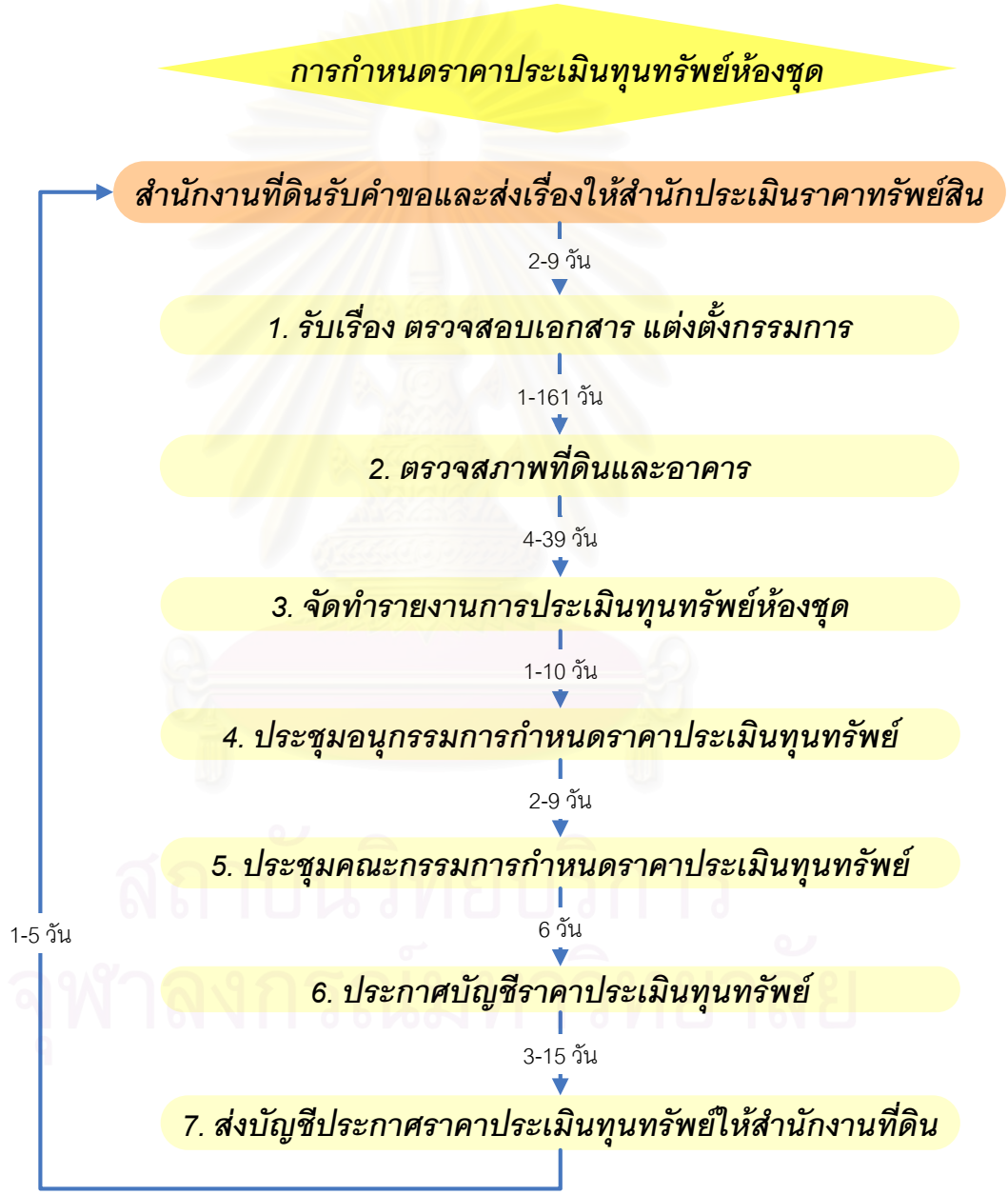
6.3.5 กระบวนงานการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงาน 4 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลา 2 ถึง 9 วันหลังจากกระบวนงานที่ 4

6.3.6 กระบวนงานประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงาน 2 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลา 3 ถึง 15 วันหลังจากกระบวนงานที่ 5

6.3.7 กระบวนงานส่งบัญชีประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงาน 2 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลา 1 ถึง 5 วันหลังจากกระบวนงานที่ 6

รวมระยะเวลาทั้งหมด 30 วัน ถึง 191 วัน

แผนผังที่ 6.3 ลำดับกระบวนงานการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์



ตารางที่ 6.4 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ขั้นตอน							
		1	2	3	4	5	6	7	รวม
1	บ้านสวนลาซาล 4	7	9	4	10	7	15	0	52
2	ไพรม แมนชั่น 2	7	161	4	5	6	3	5	191
3	เลคกรีน	8	12	35	9	8	6	0	78
4	เดอะพาร์คแลนด์ 6	8	6	8	8	2	10	0	42
5	เดอะพาร์คแลนด์ 7	8	6	8	8	2	10	0	42
6	บ้านสิริ สุขุมวิท ซอย 13	7	1	6	6	2	10	0	32
7	บ้านสวนลาซาล 5	9	5	9	7	9	10	0	49
8	เออร์บานา สุขุมวิท 15	5	6	10	5	9	10	0	45
9	พลัส 38 คอนโดมิเนียม	4	10	9	2	7	7	0	39
10	เดอะแบงค์อค สุขุมวิท 61	7	2	39	2	8	11	0	69
11	ลุมพินี สวีท 41	4	3	15	2	8	11	0	43
12	เดอะเลค	2	5	13	2	8	11	0	41
13	พลัส 67 คอนโดมิเนียม	7	6	6	1	3	5	2	30
14	แฮมป์ตันทองหล่อ 10	7	9	25	0	4	5	0	50
เฉลี่ย		6	17	14	5	6	9	1	57

6.4 อภิปรายผล การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

6.4.1 กระบวนงานรับเรื่องจากสำนักงานที่ดิน ใช้ระยะเวลา 2 ถึง 9 วันหลังจากสำนักงานที่ดินรับคำขอ จากการศึกษาพบว่าความล่าช้าของหนังสือเกิดขึ้นช่วงสำนักงานที่ดินสาขาแจ้งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทำหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์ สำหรับโครงการที่ใช้เวลา 2 วันเนื่องจากผู้ยื่นคำขอเป็นผู้เดินเรื่องหนังสือเอง

6.4.2 กระบวนงานตรวจสภาพที่ดินและอาคาร ใช้ระยะเวลา 1 ถึง 161 วัน หลังจากรับหนังสือแจ้งจากกรมที่ดิน จากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่มีระยะเวลา 1 ถึง 12 วัน สำหรับกรณี 161 วันเนื่องจากสภาพอาคารไม่แล้วเสร็จจึงมีการขยายเวลาในการตรวจสภาพที่ดินและอาคารออกไป

6.4.3 กระบวนงานการจัดทำรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ ใช้ระยะเวลา 4 ถึง 39 วันหลังจากตรวจสภาพที่ดินและอาคาร จากการศึกษาพบว่าระยะเวลามากน้อยขึ้นอยู่กับความพร้อมของเอกสาร สภาพอาคารแล้วเสร็จมากน้อยเพียงใด และข้อมูลราคาซื้อขายของอาคารชุดที่นำมาเปรียบเทียบ

6.4.4 กระบวนงานการประชุมคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ใช้ระยะเวลา 1 ถึง 10 วันหลังจากการจัดทำรายงานเสร็จ ซึ่งปกติโดยทั่วไปการกำหนดวันที่ประชุมจะกำหนดเดือนละหนึ่งครั้ง การกำหนดวันเวลาขึ้นอยู่กับเรื่องที่มีเข้าพิจารณาในแต่ละเดือน หรือบางครั้งขึ้นอยู่กับมติที่ประชุมว่าควรประชุมในช่วงไหนของเดือน ซึ่งบ้างครั้งเรื่องเข้ามาในจังหวะที่นัดประชุมพอดีทำให้ระยะเวลาน้อยลง ปัญหาที่พบส่วนใหญ่ผู้ประกอบการไม่ทราบวันประชุมที่แน่นอนจึงทำให้ไม่สามารถวางแผนล่วงหน้าในการยื่นคำขอให้พอดีกับวันที่ประชุม

6.4.5 กระบวนงานการประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ใช้ระยะเวลา 2 ถึง 9 วันหลังจากประชุมคณะอนุกรรมการฯ จากการศึกษาพบว่าโดยทั่วไป วันที่ประชุมคณะกรรมการฯจะมีระยะเวลาห่างจากคณะอนุกรรมการ 7 วัน

6.4.6 กระบวนงานประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ ใช้ระยะเวลา 3 ถึง 15 วันหลังจากประชุมคณะกรรมการฯแล้วเสร็จ ปัญหาที่พบเป็นขั้นตอนการทำงานปกติความล่าช้าเกิดจากการรับส่งหนังสือและผู้ลงนามติดภารกิจ

6.4.7 กระบวนงานส่งบัญชีประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ ใช้ระยะเวลา 1 ถึง 5 วันหลังจากประกาศบัญชีราคาฯ จากข้อมูลที่ศึกษาพบว่าส่วนใหญ่จัดส่งให้กรมที่ดินในวันเดียวกับที่ประกาศบัญชีราคาประเมิน ปัญหาที่พบเป็นขั้นตอนการทำงานปกติความล่าช้าเกิดจากการรับส่งหนังสือและผู้ลงนามติดภารกิจ

6.5 **สรุปประเด็นปัญหา**

6.5.1 กระบวนงานที่ 1 การรับคำขอ

6.5.1.1 ในกระบวนงานที่ 1 ขั้นตอนการรับคำขอ จะต้องจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และกฎกระทรวง พ.ศ.2523 และกฎกระทรวงฉบับที่ 5 พ.ศ.2541ที่กำหนดไว้ให้ครบถ้วน ถ้าไม่ครบถ้วนให้แจ้งผู้ยื่นคำขอนำมาให้ครบถ้วน

ในกรณีดังกล่าวจากการสอบถามเจ้าหน้าที่และนักวิชาการที่ดินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวมีมุมมองแยกออกได้เป็นสองประเด็นคือ

1) เจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการรับคำขอได้ เนื่องจากเจตนารมณ์ ของกฎหมาย และระเบียบกำหนดให้มุ่งหมายที่จะให้มีการเปิดเผยสาระสำคัญต่างๆให้มหาชนได้

ทราบเพื่อจะได้ตรวจสอบและรับทราบข้อเท็จจริง ดังนั้นเอกสารต่างๆจะต้องครบถ้วน และระเบียบกำหนดไว้ให้ต้องครบถ้วน

2) เจ้าหน้าที่สามารถรับคำขอได้ เนื่องจากยังไม่ถึงขั้นตอนของการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งไม่ทำให้เกิดความเสียหายแต่อย่างไร และยังเป็นการช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการปฏิบัติงาน ผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุดได้รับความรวดเร็ว และยังเป็นการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้ากับระบบการบริหารบ้านเมืองที่ดีที่ยึดประชาชนเป็นหลัก

ความเห็น ผู้ศึกษาเห็นด้วยกับแนวความคิดที่ 2 และประกอบกับผลจากการศึกษา พบว่าอาคารชุดที่ยื่นขอทั้งหมดมีเอกสารไม่ครบทั้งสิ้น เจ้าหน้าที่จะบันทึกเอกสารที่ขาดไว้และให้ผู้ยื่นนำมาให้ก่อนวันที่จดทะเบียนอาคารชุด

6.5.1.2 ในกระบวนงานที่ 1 ขั้นตอนการประกาศกรณีที่ที่ดินและอาคารนั้นมีเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ

ในกรณีดังกล่าวจากการสอบถามเจ้าหน้าที่และนักวิชาการที่ดินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวมีมุมมองแยกออกได้เป็นสองประเด็นคือ

1) กรณีของเจ้าหนี้จำนองจะจดทะเบียนอาคารชุดได้ต่อเมื่อครบ 30 วันไปแล้ว

2) กรณีของเจ้าหนี้จำนอง เมื่อเจ้าหนี้นำหลักฐานมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และรับรู้ถึงหนี้ที่จะเกิดขึ้นหลังจากการจดทะเบียนอาคารชุดที่เฉลี่ยหนี้ไปในแต่ละห้องชุดก่อนครบกำหนด 30 วัน พนักงานเจ้าหน้าที่นั้นก็เห็นควรที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดให้กับผู้ยื่นคำขอได้ เนื่องจากการกำหนดระยะเวลาไว้เพื่อให้เจ้าหนี้จำนองที่ได้มีการจดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดินมาดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน

ความเห็นของผู้ศึกษาเห็นด้วยกับความคิดที่ 2 และเมื่อพิจารณาผลจากการศึกษาปรากฏว่ามีอาคารชุดที่ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดก่อนระยะเวลา 30 วันมีจำนวน 2 โครงการ

6.5.1.3 ผู้ยื่นคำขอไม่ทราบขั้นตอนและระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

1) ตัวแทน หรือผู้ประกอบการไม่ทราบขั้นตอนและระยะเวลาที่แล้วเสร็จ

2) ไม่ทราบว่ามีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปพร้อมด้วย

6.5.2 กระบวนงานที่ 2 การตรวจสภาพที่ดินและอาคาร

6.5.2.1 อาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

กรณีดังกล่าวจากผลของการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่อาคารที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ระหว่างขั้นตอนของงานเก็บและงานตบแต่ง และอยู่ระหว่างการขอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร หากพิจารณาจากระเบียบและหนังสือเวียนกรมที่ดินจะเห็นว่าอาคารที่ยื่นขอจะต้องเป็นอาคารที่แล้วเสร็จ

ความเห็นของผู้ศึกษาเห็นว่ากรณีดังกล่าวเมื่อพิจารณาจากระยะเวลาของขั้นตอนและกระบวนงานที่เกี่ยวข้องซึ่งจะต้องใช้เวลาในแต่ละขั้นตอนเห็นว่าเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปในทิศทางเดียวกันในแต่ละพื้นที่ เห็นควรที่จะมีการออกระเบียบให้ผู้ยื่นคำขอสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดไปพร้อมกับการยื่นขอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร(อ.6) โดยแนบสำเนาคำขอมาพร้อมในวันที่ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เพื่อจะทำให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วและยังเป็นการสนับสนุนธุรกิจอาคารชุดอีกด้วย

6.5.2.2 แบบห้องชุดไม่ถูกต้องตามระเบียบ

1) เกิดจากการวัดระยะไม่ถูกต้องตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนดไว้ ทำให้การคิดพื้นที่คลาดเคลื่อน

2) การเขียนแผนที่ห้องชุดรวมกับพื้นที่ระเบียงเข้าด้วยกันเป็นห้องชุดโดยไม่แยกระเบียงออกจากห้องชุด

ในกรณีดังกล่าวจากการสอบถามเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแต่ละพื้นที่จะปฏิบัติงานแตกต่างกันออกไป บางสำนักงานที่ดินยอมให้เขียนรวมเป็นห้องชุดได้บางสำนักงานต้องแยกส่วนที่เป็นระเบียงออกจากห้องชุด

ความเห็นของผู้ศึกษาเห็นว่ากรณีดังกล่าวควรยึดปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0730/ว.00927 ลงวันที่ 15 มกราคม พ.ศ.2544 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด กำหนดให้ตรวจสอบแผนผังที่ยื่นตรงกับแบบแปลนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตแล้ว จึงจะสามารถใช้เป็นหลักฐานดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด ถ้าปรากฏว่าในแบบที่ขออนุญาตมีระเบียงก็สมควรที่จะต้องแยกระเบียงออกจากห้องชุด

3) การเขียนแผนผังห้องชุดไม่ตรงกับแบบที่ขออนุญาต จากการศึกษาพบว่ามีการนำพื้นที่ที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางมาเขียนเป็นแผนผังห้องชุด เช่น นำพื้นที่กัดสาดของอาคารมาเขียนเป็นพื้นที่ระเบียงของห้องชุด

ความเห็นของผู้ศึกษาเห็นว่ากรณีดังกล่าวควรยึดปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0730/ว.00927 ลงวันที่ 15 มกราคม พ.ศ.2544 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด เช่นเดียวกับ 2)

6.5.2.3 บัญชีรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางไม่ตรงกับที่มีอยู่

1) การจัดทำบัญชีรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดบางโครงการในบัญชีมีแจ้งไว้แต่ในข้อเท็จจริงมี บางโครงการในข้อเท็จจริงมีแต่ในบัญชีไม่ได้ระบุไว้

ความเห็นของผู้ศึกษาเห็นว่ากรณีดังกล่าวทางผู้ยื่นคำขอควรตรวจสอบให้ถูกต้องตามที่ได้ทำสัญญากับลูกค้าไว้ว่าโครงการมีอะไรบ้างที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่จัดไว้สำหรับโครงการส่วนที่นอกเหนือจากข้อตกลงดังกล่าวก็ควรที่จะแสดงไว้ในบัญชีรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง เนื่องจากวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดก็เพื่อที่จะเปิดเผยข้อมูลให้กับผู้ซื้อทราบก่อนการตัดสินใจซื้อ

6.5.2.4 เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานไม่เพียงพอ

1) วันตรวจสภาพที่ดินและอาคารไม่ตรงกันระหว่างเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินและเจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

ปัญหาดังกล่าวก่อนปี พ.ศ.2532 สำนักงานที่ดินจะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดก่อนและเจ้าหน้าที่เข้าไปกำหนดราคาประเมินภายหลัง ซึ่งทำให้เกิดความล่าช้าในขั้นตอนของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท 0714/ว.22758 ลงวันที่ 6 ตุลาคม

พ.ศ.2532 เรื่องการประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด กำหนดให้เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินเข้าไปเป็นกรรมการร่วมตรวจสอบเพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดไปในคราวเดียวกัน และปัจจุบันสำนักประเมินราคาทรัพย์สินย้ายมาสังกัดกรมธนารักษ์จากการปฏิรูประบบราชการและปรับโครงสร้างกระทรวงใหม่เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ.2545 ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของการส่งหนังสือแจ้งวันที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร

ความเห็นของผู้ศึกษาเห็นว่ากรณีดังกล่าวผู้ยื่นคำขอควรที่จะมีการประ สานงานกับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทั้งสองฝ่าย เพื่อกำหนดวันที่ตรวจให้พร้อมกันโดยคิดระยะเวลาของการส่งหนังสือแจ้งด้วย

2) การโยกย้ายของเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบ และความชำนาญในการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่าในกรณีดังกล่าวไม่ค่อยส่งผลมากนักเนื่องจากการพิจารณารับจดทะเบียนอาคารชุดจะเป็นรูปของกรรมการซึ่งประกอบด้วยเจ้าหน้าฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัด ซึ่งหากมีผู้ใดผู้หนึ่งย้ายไปเจ้าหน้าที่ที่เหลืออยู่ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้ และในส่วนของเจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าหน้าที่ประจำพื้นที่ที่รับผิดชอบซึ่งไม่ค่อยมีการโยกย้ายในรอบปี

6.5.3 กระบวนงานที่ 3 การจดทะเบียนอาคารชุด

6.5.3.1 ปัญหาการตีความข้อกฎหมาย

1) เกี่ยวกับที่ดิน

จากการศึกษาพบว่าหลังจากกฎหมายอาคารชุดมีผลบังคับใช้ มีผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดที่ก่อสร้างใหม่ หรืออาคารที่มีอยู่เดิม ซึ่งมิใช่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด แต่ที่ดินดังกล่าวไม่ติดทางสาธารณะ หรือไม่มีทางเข้าออกเพื่อใช้ผ่านที่ดินของบุคคลอื่นออกสู่สาธารณะแต่อย่างไร พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดกรณีดังกล่าวได้หรือไม่

กรมที่ดินมีหนังสือที่ มท 0605/1084 ลงวันที่ 21 กันยายน 2536 เรื่องขอทราบแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนอาคารชุด โดยเป็นการตอบข้อหารือว่า พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถที่จะจดทะเบียนให้ได้เนื่องจากกฎหมายและระเบียบมิได้กำหนดให้ต้องพิจารณาในเรื่องดังกล่าวด้วยอย่างไร และกรมที่ดินได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดตามคำสั่ง กรมที่ดิน ที่ 1020/2545 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2545 ให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และระเบียบที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเป็นธรรม ลดหรือขจัดขั้นตอนที่ไม่จำเป็น โดยคณะกรรมการประกอบด้วยผู้แทนส่วนราชการต่างๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งก็มีประเด็นที่เกี่ยวกับทางเข้า-ออก ของอาคารชุดรวมอยู่ด้วย

ความเห็นผู้ศึกษาเห็นด้วยกับการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายในเรื่องของทางเข้าออก เนื่องจากอาจส่งผลไปถึงผู้ซื้ออาคารชุดนั้นๆได้ และควรมีการแก้ไขโดยด่วน

2) ปัญหาเกี่ยวกับอาคาร

จากการศึกษาพบว่าตั้งแต่มีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นต้นมา มีการนำอาคารรูปแบบต่างๆมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดและมีการยื่นให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตีความในเรื่องของการนำอาคารมากกว่าหนึ่งอาคารที่ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินแปลงเดียวกันมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดว่าสามารถรับดำเนินการได้หรือไม่นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ นร 0601/ป7319 ลงวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ.2536 แจ้งว่ากรณีดังกล่าวย่อมกระทำได้ และจากการศึกษาอาคารชุดที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ยังไม่พบปัญหาเกี่ยวกับอาคารที่นำมาขอจดทะเบียนอาคารชุด

3) ปัญหาเกี่ยวกับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

จากการศึกษาพบว่าหลังจากการศึกษาสิ้นสุดมีโครงการอาคารชุดยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยใช้หนังสืออนุญาตก่อสร้างอาคารแบบ อ.1 มายื่นขอแต่ปรากฏว่าจำนวนห้องชุดไม่ตรงกับหนังสืออนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งกำลังพิจารณาส่งกรมที่ดินวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาหนึ่งที่ทำให้เกิดความล่าช้าในการจดทะเบียนอาคารชุด

4) ปัญหาเกี่ยวกับหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร(อ.6)

กรณีดังกล่าวผู้ประกอบการจะต้องรีบดำเนินการในส่วนนี้ให้แล้วเสร็จโดยเร็ว เพื่อนำมาประกอบการจดทะเบียนอาคารชุด จากการศึกษาพบว่าความล่าช้าของการจดทะเบียนอาคารชุดส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับการได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้าง

5) ปัญหาเกี่ยวกับหนังสือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กรณีของหนังสือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นปัญหาในการจดทะเบียนอาคารชุด แต่หลังจากกรมที่ดินมีหนังสือที่ มท 0705/ว.19180 ลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ.2543 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด ที่มิได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ปัญหาดังกล่าวจึงหมดไป

ความเห็นผู้ศึกษาเห็นว่ากรณีดังกล่าวถึงแม้ว่าจะได้รับการแก้ไขในระดับหนึ่งก็ตาม แต่ในทางปฏิบัติปัจจุบันการก่อสร้างอาคารผู้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยใช้วิธียื่นตามมาตรา 39 ทวิ โดยไม่ต้องรอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ก่อสร้าง (ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522) ซึ่งในหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวได้ระบุว่าหากอาคารที่นำมาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดที่เจ้าของไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร แต่ใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เมื่อผู้ขอได้ยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และขั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนอาคารชุดได้ต่อเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวได้รับความเห็นชอบแล้ว ดังนั้นในการจดทะเบียนอาคารชุดในกรณีที่ยื่นตามมาตรา 39 ทวิยังคงต้องแนบรายงานในขั้นตอนของการจดทะเบียนอาคารชุดด้วย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.5 สรุปประเด็นปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุด

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ปัญหา								ประกาศเจ้าหนี้	หมายเหตุ
		1	2	3	4	5	6	7	8		
1	บ้านสวนลาซาล 4	√								√	
2	ไพรม แมนชั่น 2	√	√	√	√	√				√	
3	เลคกรีน	√	√	√		√	√			√	
4	เดอะพาร์คแลนด์ 6	√	√							√	
5	เดอะพาร์คแลนด์ 7	√	√							√	
6	บ้านสิริ สุขุมวิท ซอย 13	√	√		√	√				√	
7	บ้านสวนลาซาล 5	√	√							√	
8	เออร์บานา สุขุมวิท 15	√	√	√	√	√				√	
9	พลัส 38 คอนโดมิเนียม	√	√		√	√				√	
10	เดอะแบงค์อค สุขุมวิท 61	√	√		√	√	√				
11	ลุมพินี สวีท 41	√	√		√	√					
12	เดอะเลค	√	√	√	√	√					
13	พลัส 67 คอนโดมิเนียม	√	√		√	√				√	
14	แฮมป์ตันทองหล่อ 10	√	√	√	√	√	√			√	
รวมประเด็นปัญหา (หน่วย)		14	13	5	9	10	3			11	

1 เอกสารการยื่นคำขอไม่ครบถ้วน (ยกเว้น 2)	2 ขาดหนังสือรับรองการใช้อาคาร (อ6)
3 ไม่ทราบขั้นตอนและระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง	4 อาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
5 แบบห้องชุดไม่ถูกต้องตามระเบียบ	6 บัญชีรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางไม่ตรงกับที่มีอยู่
7 เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานไม่เพียงพอ	8 การตีความข้อกฎหมาย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.6 สรุปประเด็นปัญหาการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ลำดับที่	ชื่ออาคารชุด	ปัญหา								หมายเหตุ
		1	2	3	4	5	6	7	8	
1	บ้านสวนลาซาล 4	√								
2	ไพรม แมนชั่น 2	√	√	√	√		√			
3	เลคกรีน	√		√	√		√	√		
4	เดอะพาร์คแลนด์ 6	√								
5	เดอะพาร์คแลนด์ 7	√								
6	บ้านสิริ สุขุมวิท ซอย 13	√	√							
7	บ้านสวนลาซาล 5	√						√		
8	เออร์บานา สุขุมวิท 15	√	√	√				√		
9	พลัส 38 คอนโดมิเนียม	√	√							
10	เดอะแบงค์อค สุขุมวิท 61	√	√	√	√					
11	ลุมพินี สวีท 41	√	√							
12	เดอะเลค	√	√	√	√		√	√		
13	พลัส 67 คอนโดมิเนียม	√	√					√		
14	แฮมป์ตันทองหล่อ 10	√	√	√	√		√	√		
รวมประเด็นปัญหา (หน่วย)										

1 เอกสารการยื่นคำขอไม่ครบถ้วน	*2 อาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้าง*
3 ไม่ทราบขั้นตอนและระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง	*4 รายละเอียดทรัพย์ส่วนกลางไม่ตรงกับข้อเท็จจริง*
5 การแยกพื้นที่ห้องและระเบียง	*6 การหาข้อมูลอาคารเปรียบเทียบ*
7 หนังสือแจ้งล่าช้า	*8 อื่นๆ*

6.6 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทำให้สามารถทราบถึงขั้นตอนและระยะเวลาในแต่ละกระบวนงานและปัญหาที่เกิดขึ้น ดังนั้นผู้ศึกษาจึงขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ดังนี้

6.6.1 กรมที่ดินควรมีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติในการพิจารณารับคำขอเกี่ยวกับเอกสารประกอบเรื่อง โดยบางเรื่องอาจนำเอกสารมาให้เพิ่มเติมก่อนถึงวันที่จะรับจดทะเบียนเพื่อที่จะให้กระบวนงานอื่นดำเนินการต่อไปได้ เช่น การประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อให้

เจ้าหนี้ มาแจ้งพร้อมแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน และขั้นตอนของการกำหนดราคาประเมินห้องชุด เป็นต้น

6.6.2 กรมที่ดินควรมีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนอาคารชุดได้กรณีที่ในกรณีที่ ที่ดินและอาคารมีการจดทะเบียนจำนองหรือการจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ในโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุด พร้อมสำเนาประกาศแจ้งเจ้าหนี้เพื่อให้ทราบโดยตรง และมาแจ้งพร้อมแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน นั้น หากเจ้าหนี้นั้นๆมาแจ้งหรือยินยอมให้จดทะเบียนได้โดยทำการเฉลี่ยหนี้ไปในแต่ละห้องชุด ก่อน 30 วัน เจ้าหน้าที่สามารถที่จะจดทะเบียนอาคารชุดได้โดยมิต้องรอให้ครบ 30 วัน

6.6.3 กรมที่ดินควรมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการวัดระยะและคำนวณพื้นที่ห้องชุดให้ทราบโดยเปิดเผย

6.6.4 กรมที่ดินควรมีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับขั้นตอนและระยะของการจดทะเบียนอาคารชุดให้ทราบโดยเปิดเผย

6.6.5 ผู้ประกอบการควรที่จะศึกษาระเบียบวิธีปฏิบัติให้ชัดเจนก่อน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

คัมภีร์ แก้วเจริญ. “ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร (ตอนจบ)”, วารสารอัยการ 6 (พฤษภาคม 2526): 25.

คู่มือทางปฏิบัติการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด,กรุงเทพมหานคร. : สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร กรมที่ดิน. 9 มิถุนายน 2539.

นันทวัลภ์ วุฒินันท์. “ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน” วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2535.

บริสุทธิ์ กาสินพิลา และคณะ . ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม , พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สมิต, 2532, หน้า 175 -176.

มานพ พงศทัต. “บทบาทของคอนโดมิเนียมในเมืองไทย”, ในรวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, (2527): 2 – 17, 25-2.

รณชัย ชูสุวรรณประทีป. “ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด” วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2540.

วัฒนะ โนนคู่เขตโขง. “บทบาทการพัฒนาที่อยู่อาศัย” วารสารที่ดิน 31 (มกราคม – กุมภาพันธ์ 2528): 6-7.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. “คอนโดมิเนียม: ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้” วารสารกฎหมาย สุโขทัยธรรมาธิราช 2 (ธันวาคม 2532): 40.

สิทธิชัย ตันติพิพัฒน์. “วิกฤตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี ‘39 ทางออกอยู่ที่ไหน”, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, ปีที่ 2 (กรกฎาคม – กันยายน 2539): 9.

โสภณ ชัยสุวรรณ. คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป. สัมพันธ์พาณิชย์, 2526.

หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สร 0810/3261 เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ..... ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2517.

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0605/ว 24826 เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ..... ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2518.

หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สร 0601/0211 เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์อาคารชุด พ.ศ. …… ลงวันที่ 27 กันยายน 2521.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0714/ว 22758 เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2532.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0714/ว 6363 เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด ลงวันที่ 30 มีนาคม 2533.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0714/ว 18198 เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2533.

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมากที่ มท 0715/ว 16977 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535.

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมากที่ มท 0715/ว 16978 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535.

หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สร 0601/1466 เรื่อง ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2536.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0605/ว 14777 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2537.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0605/ว 14498 เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2538.

หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว 01960 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด ลงวันที่ 24 มกราคม 2539.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0605/ว 15713 เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด ลงวันที่ 5 มิถุนายน 2539.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 191880 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด ที่มิได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2543.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว 00927 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด ลงวันที่ 15 มกราคม 2544.

อุกฤษ มงคลนาวิน. กรรมสิทธิ์ในแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส. <u>บทบัณฑิตย์</u> 29 (มีนาคม 2515) : 144 - 145.

ภาษาอังกฤษ

A. Rosenberg. Condominium in Canada. Canada: Law Book, 1969, pp. 2 – 2.

Bruce Hawood. Real Estate Principles. Virginia: Reston Publishing Company, 1977, pp. 443 - 444.

Keith B. Romney and Brad Romney. Condominium Development guide. pp. 1 - 4

Norbert Horn, Kein Kotz and Hans G. Leser. German Private and Commercial Law: An Introduction Translated by Tony Weir .Oxford: Clarendon Press, 1982, p. 178.

Patrich E. Kehoe. Cooperatives and Condominiums. New York: Oceana Publication, 1974, p. 7 อ้างถึงในวิกรณ์ รักษ์ปวงชน, “กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด”, วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528.

Patrich J. Rohan. Condominium Law and Practice Form. volume 1. New York: Matthaw Bender & Company Incorporated, 1985, pp. 2 - 2.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

เรื่อง การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย

กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....

หน่วยงาน.....สังกัด.....

วันที่สัมภาษณ์.....เวลา.....สิ้นสุด.....

ชื่อโครงการ.....

เรื่อง การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย

ขั้นตอน	รายละเอียด	วันที่	ระยะเวลา (วัน)	ปัญหา/อุปสรรค
1	การรับคำขอ - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ จพด - แต่งตั้งกรรมการ - กำหนดวันตรวจ - แจ้งสำนักประเมินฯ - ประกาศ(กรณีมีหนี้)	....	....	....
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร	....	....	....
3	จดทะเบียนอาคารชุด	....	....	....
4	สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	....	....	....
5	ส่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา	....	....	....
6	การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	....	....	....

เรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ขั้นตอน	รายละเอียด	วันที่	ระยะเวลา (วัน)	ปัญหา/อุปสรรค
1	รับแจ้งจากกรมที่ดิน - ตรวจสอบเอกสาร - เสนอ ผส - แต่งตั้งกรรมการ	....	....	....
2	ตรวจสภาพที่ดินและอาคาร	....	....	....
3	จัดทำรายงานการประเมินราคาอาคารชุด	....	....	....
4	ประชุมคณะอนุกรรมการฯ	....	....	....
5	ประชุมคณะกรรมการ	....	....	....
6	ประกาศบัญชีราคา	....	....	....
7	ส่งประกาศบัญชีราคา	....	....	....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

ที่ สร.๐๔๐๑/ ๓๖๔๑ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๒๓ กรกฎาคม ๒๕๑๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนมาก ที่ สร.๐๒๐๓/๑๓๕๓๖ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๑๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น
(๒) บันทึกเรื่องการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....
(๓) บันทึกเรื่อง ปัญหาเรื่องความเป็นนิติบุคคลของอาคารชุด
(๔) บันทึกเรื่อง ระบบกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศบางประเทศ

ตามหนังสือที่อ้างถึงความว่า คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา นั้น

บัดนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑) ได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยได้เชิญผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและกรมอัยการ) ไปร่วมชี้แจงแสดงความเห็นด้วยแล้ว มีความเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัตินี้มีปัญหาหลายประการทั้งในข้อกฎหมายและทางปฏิบัติ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นสมควรที่จะนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาก่อน คือ

ปัญหาประการแรก การตรากฎหมายให้อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ร่างมาตรา ๒๒) นั้น อาคารชุดนั้น ๆ จะเป็น "นิติบุคคล" ขึ้นจริงโดยถูกต้องชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑ เห็นว่านิติบุคคลไม่ว่าจะตั้งขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่นใด จะต้องเกิดหรือมีบุคคลอีกคนหนึ่งต่างหากจากบุคคลซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งขึ้น และมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สินเพื่อรองรับสิทธิและหน้าที่เช่นเกี่ยวกับบุคคลธรรมดา อาจเป็นลูกหนี้ เจ้าหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้ เช่นมูลนิธิที่รัฐบาลได้ให้อำนาจแล้ว บริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียนแล้ว เป็นต้น แต่อาคารชุดตามร่างพระราชบัญญัตินี้เมื่อจดทะเบียนแล้วไม่เป็นผลให้เกิดหรือมีบุคคลใดขึ้นใหม่ และไม่มีหรือไม่อาจมีซึ่งทรัพย์สินเป็น

ใช้เครื่องรองรับอำนาจและหน้าที่ เพราะเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินและทรัพย์สินอย่างอื่นซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด อาคารชุดดังกล่าวจึงไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง

ปัญหาประการต่อไปก็คือ ถ้าจะถือว่าอาคารชุดตามร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคลเพราะได้บัญญัติให้เป็น (ร่างมาตรา ๒๒) กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑ ก็เห็นว่าไม่เป็นการสมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวมีตนและไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เลย ทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย

สรุปแล้ว กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑ มีความเห็นว่า ปัญหาต่าง ๆ ดังได้กล่าวมาแล้วขัดแย้งกับเจตนารมณ์อันเป็นหลักการของร่างพระราชบัญญัตินี้ซึ่งประสงค์จะให้ "อาคารชุด" เป็น "นิติบุคคล" เพื่อบริหารงานของอาคารชุด จึงสมควรเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา

เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีในปัญหาดังกล่าวข้างต้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้ทำบันทึกระบบกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศบางประเทศเสนอมาพร้อมหนังสือนี้ด้วย มีสาระสำคัญโดยย่อดังนี้

(๑) อาคารชุดตามระบบกฎหมายสหรัฐอเมริกา ซึ่งแบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

(ก) อาคารชุดที่เรียกว่า Condominium มีลักษณะสำคัญ ๓ ประการ คือ

๑. การมีกรรมสิทธิ์เป็นเอกเทศในห้องชุดแต่ละราย และในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็มีฐานะเป็นผู้เช่าร่วมในทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง (เช่นที่ดิน ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ ของอาคารชุด)

๒. การมีผลประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์สินร่วมบางอย่างซึ่งใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดทั้งปวง

๓. การมีข้อตกลงระหว่างผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเกี่ยวกับการจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สิน

กฎหมายของบางรัฐบังคับให้ระบุถึงผลประโยชน์ที่ห้องชุดแต่ละห้องจะได้รับการแบ่งในทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกัน บางรัฐระบุให้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดอยู่ในฐานะผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันตามส่วนของราคาห้องชุดที่ผู้นั้นเป็นเจ้าของอยู่ สำหรับบางรัฐได้มีกฎหมายบัญญัติให้การจัดตั้งอาคารชุดกระทำในรูปของบรรษัท ทรัสต์ หรือสมาคม

อาคารชุดประเภทนี้ได้กำหนดวิธีการต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดการและการบำรุงรักษา การก่อสร้างใหม่เมื่ออาคารชุดถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วน การเก็บภาษี การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ข้อจำกัดในการแบ่งแยกห้องชุด ความรับผิดของเจ้าของห้องชุดที่ไม่ควบคุมโครงการก่อตั้งอาคารชุด และการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเพิกถอนโครงการ การขายอาคารชุด

(ข) อาคารชุดประเภท Cooperative Apartments มีลักษณะเป็นสหกรณ์ที่อยู่อาศัย โดยสหกรณ์จะออกหุ้นโดยมีมูลค่าทั้งสิ้นเท่ากับจำนวนที่ดินอาคารมา ผู้ที่ซื้อหุ้นมีสิทธิในการ

ในการบำรุงรักษา การซ่อมแซม และตบแต่งอาคารชุดซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้เช่า และขอจากความสูญเช่า จะโอนสิทธิหรือให้เช่าช่วงมิได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้ถือหุ้น

นอกจากลักษณะดังกล่าวแล้ว ก็เป็นเรื่องเกี่ยวกับสภาพของผลประโยชน์ ส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เช่า สิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เช่า การเก็บภาษี การเลิกสัญญาเช่า และการจำหน่ายผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ข้อจำกัดในการโอนผลประโยชน์ และการขับผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เช่าออกจากสหกรณ์

(๒) อาคารชุดตามกฎหมายฟิลิปปินส์ อาคารชุดตั้งขึ้นในลักษณะบริษัทอาคารชุด (Condominium corporation) โดยผู้ที่มีผลประโยชน์อยู่ในห้องชุดเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทอาคารชุดโดยอัตโนมัติ

ทรัพย์สินที่จะใช้จัดตั้งอาคารชุดต้องนำไปจดทะเบียนตราสารของจังหวัดในเขตที่ทรัพย์สินตั้งอยู่

อาคารชุดประเภทนี้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ขอบเขตของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด การแบ่งแยกอาคารชุด การเลิกกิจการอาคารชุด และวิธีการเก็บภาษีอาคารชุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นายสมภพ โหตระกิตย์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขานุการกรม

โทร. ๒๒๐๒๐๖ – ๙

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัญหาเรื่องความเป็นนิติบุคคลของอาคารชุด

นิติบุคคลเป็น "วัตถุในบังคับของกฎหมาย" (sujet de droits) ซึ่งสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าหนี้ ลูกหนี้และฟ้องคดีได้ตามกฎหมายเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา

โดยปกติ นิติบุคคลมักจะได้แก่ "กลุ่มบุคคล" เช่นห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน บริษัทจำกัด เป็นต้น อย่างไรก็ดี "นิติบุคคล" ไม่จำเป็นต้องเป็นกลุ่มบุคคลเสมอไป เพราะกฎหมายอาจบัญญัติให้ทรัพย์สินเป็นนิติบุคคลก็ได้ เช่นมูลนิธิเป็นต้น

ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของนิติบุคคลว่า การก่อตั้งนิติบุคคลนั้นควรจะประกอบด้วยโครงสร้างอย่างใดบ้าง มักจะเป็นเรื่องที่มีการถกเถียงกันในทางนักปรัชญา ซึ่งการถกเถียงในปัญหาเรื่องนี้อาจแยกได้เป็นสองระบบ

ระบบที่หนึ่ง เป็น "ระบบว่าด้วยการสมมติ" (systeme de la fiction) และระบบที่สองเป็น "ระบบตามความเป็นจริง" (systeme de la realite).

ระบบว่าด้วยการสมมติ ถือว่า บุคคลธรรมดาเท่านั้นจึงจะเป็นบุคคลตามกฎหมายได้ ส่วนการที่จะให้กลุ่มบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นนิติบุคคลหรือไม่ ย่อมเป็นการสมมติขึ้นและเป็นอำนาจของรัฐแต่ผู้เดียวที่จะตรากฎหมายให้กลุ่มบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลหรือไม่

ระบบว่าด้วยความเป็นจริง ถือว่า นิติบุคคลสามารถเกิดขึ้นได้จากความเป็นจริงเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา ผู้ที่สนับสนุนระบบนี้พยายามที่จะอธิบายถึงสิทธิของกลุ่มบุคคลที่สามารถเกิดขึ้นตามความเป็นจริงได้เช่นเดียวกับสิทธิของบุคคลธรรมดาแต่ละคนที่เกิดจากความเป็นจริง

ในปัจจุบันนี้ ได้เป็นที่ยอมรับว่า นิติบุคคลสามารถที่จะเกิดได้ตามความเป็นจริง และยอมรับว่าสิทธิทั้งหลายของนิติบุคคลนั้นไม่จำต้องเหมือนกับสิทธิของบุคคลธรรมดา นิติบุคคลอาจเกิดขึ้นได้แม้ว่ากฎหมายจะไม่บัญญัติให้ชัดแจ้งว่าให้สิ่งนั้นเป็นนิติบุคคล เงื่อนไขที่เป็นข้อกำหนดการก่อกำเนิดของนิติบุคคลได้แก่การมีผลประโยชน์ร่วมกัน และการมีวิธีการยอมรับให้มีการแสดงเจตนาและคุ้มครองรักษาผลประโยชน์นั้นไว้ได้

กล่าวโดยทั่ว ๆ ไปก็คือ นิติบุคคลเป็นเทคนิคของกฎหมายที่กำหนดวิธีการให้มีการคุ้มครองรักษาผลประโยชน์และมีการแสดงออกซึ่งเจตนา

ตามร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... การจัดการอาคารชุดนิติบุคคลมีผลประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของทรัพย์ห้องชุด และตามเทคนิคของกฎหมายก็ได้จัดวางระบบให้มีการแสดงออกซึ่งเจตนาของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น พร้อมทั้งได้บัญญัติวิธีการที่จะคุ้มครองผลประโยชน์ของการจัดการอาคารชุดและวิธีการที่จะรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ดังนั้น อาคารชุดตามกฎหมายฉบับนี้จึงเป็น "นิติบุคคล" และถึงแม้จะไม่มีถ้อยคำระบุไว้ชัดแจ้งว่าให้อาคารชุดนั้นเป็นนิติบุคคล อาคารชุดภายใต้บทบัญญัติของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... ก็มีลักษณะเป็นนิติบุคคลอยู่แล้วตามนัยของแนวความคิดของ "ระบบว่าด้วยความเป็นจริง"

(systeme de la realite) เพราะร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้นับทบัญญัติจัดเทคนิคของกฎหมายใหม่การคุ้มครองผลประโยชน์และมีการแสดงออกซึ่งเจตนา

การให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคลจะมีประโยชน์ในด้านที่ว่า ความรับผิดของเจ้าของห้องชุดต่อบุคคลภายนอกในหนี้สินที่เกิดจากดูแลรักษานิติบุคคลอาคารชุด จะสามารถแยกไปเป็นสัดส่วน เพราะเจ้าของห้องชุดแต่ละคนมิได้รับผิดต่อบุคคลภายนอกในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมซึ่งดำเนินการจัดการอาคารชุดในลักษณะของการตั้งตัวแทนร่วม ในกรณีนี้ นิติบุคคลอาคารชุดได้เข้ามาเป็นลูกหนี้กับบุคคลภายนอกโดยตรง ส่วนเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต่างก็รับผิดต่อนิติบุคคลอาคารชุดเฉพาะตามส่วนของตนเท่านั้น ทั้งนี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด

อมร จันทรสมบูรณ์

กรรมการร่างกฎหมายประจำ

๑๗ มิถุนายน ๒๕๑๗

ด่วนที่สุด

ที่ มท.๐๖๐๖/[illegible]24826

กรมที่ดิน

๑๓ ตุลาคม ๒๕๑๘

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ สร ๐๘๐๑/๔๔๓ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติ ฯ ๑๕ ชุด

ตามที่ได้มีการประชุมพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... (ค้างพิจารณา) เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๑๘ ณ ห้องประชุมสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งผู้แทนกระทรวงมหาดไทยได้มาร่วมประชุมชี้แจงด้วยแล้ว นั้น

ในการประชุมดังกล่าว คณะกรรมการร่างกฎหมาย (กองที่ ๑) พิจารณาเห็นว่า แม้กรมที่ดินจะได้ตรวจแก้ไขให้เป็นไปตามข้อสังเกตของคณะกรรมการ ฯ แล้วก็ตาม แต่ก็อาจมีปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด เช่น ของห้องชุดสะเทิดหรือถูกสะเทิด และอื่น ๆ อีก ในที่สุดคณะกรรมการ ฯ ได้แนะนำแนวทางให้รับไปแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ตามที่แนะนำไว้

บัดนี้ เจ้าหน้าที่กรมที่ดินซึ่งเป็นผู้แทนกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมตามที่คณะกรรมการ ฯ แนะนำแล้ว และได้ปรึกษาพิจารณาร่วมกับเลขานุการคณะกรรมการร่างกฎหมาย (กองที่ ๑) เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๘ ดังปรากฏตามร่างพระราชบัญญัติ ฯ ที่แก้ไขใหม่เสร็จแล้วดังได้ส่งมาพร้อมหนังสือนี้ รวม ๑๕ ชุด จึงขอเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

อนึ่ง กรมที่ดินขอเรียนว่า ในปัจจุบันนี้ประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อยได้รับความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นอันมาก แม้ว่าการเคหะแห่งชาติและเอกชนหลายรายจะได้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยการจำหน่าย หรือให้เช่า ให้เช่าซื้อแก่ประชาชนอยู่แล้วในขณะนี้ ก็ยังหาเพียงพอแก่ความต้องการไม่ ทั้งราคาที่ดินก็สูงขึ้นโดยลำดับ ฉะนั้น การก่อสร้างอาคารชุดเพื่อจำหน่ายจึงเป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องจัดให้มีขึ้นโดยรีบด่วน นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติยังได้แจ้งไปยังกระทรวงมหาดไทยเมื่อเดือนกรกฎาคม ๒๕๑๘ ว่า ได้จัดทำโครงการแฟลตเช่าซื้อหลายโครงการด้วยกันโดยใช้เงินกู้ ขณะนี้บางโครงการได้เริ่มงานก่อสร้างไปบ้างแล้ว และจำเป็นจะต้องดำเนินการจัดจำหน่ายซึ่งจะต้องมีการรับเงินชำระล่วงหน้า และอื่น ๆ เพื่อลดต้นทุนในการก่อสร้างและผ่อนชำระเงินกู้ แต่การทำสัญญาจำเป็นต้องอาศัยกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จึงขอให้กระทรวงมหาดไทยรีบดำเนินการให้กฎหมายนี้ใช้บังคับโดยด่วน

จึงขอเรียนมาเพื่อขอความกรุณาได้โปรดตรวจพิจารณาร่างกฎหมายฉบับนี้ ให้เสร็จโดยเร็วด้วย เพื่อจะได้ขจัดความเดือดร้อนของประชาชนดังที่ได้เรียนมาแล้วข้างต้น ก็จะเป็นกุศลอย่างยิ่ง.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ม.ล.ภ. [illegible])

อธิบดีกรมที่ดิน

กองวิชาการ

โทร. ๒๒๖๑๓๑ – ๘๐ ต่อ ๒๘๘

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ นร.๐๖๐๑/[illegible]

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์อาคารชุด พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร.๐๖๐๓/๑๐๘๘๘ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. .... ที่แก้ไขเพิ่มเติมแล้ว

ตามหนังสือที่อ้างถึงความว่า คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาของมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์อาคารชุด พ.ศ. .... ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งคณะกรรมการตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์อาคารชุด พ.ศ. .... ที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติ มอบให้รองนายกรัฐมนตรี (นายสมภพ โหตระกิตย์) ตั้งขึ้น ตรวจพิจารณา นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์อาคารชุด พ.ศ. .... ได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้นเสร็จแล้ว มีการแก้ไขเพิ่มเติมร่าง ฯ ในรายละเอียดให้ถูกต้อง สมบูรณ์และเหมาะสมยิ่งขึ้น และมีการแก้ไขเพิ่มเติมร่าง ฯ ในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ได้แก้ชื่อเป็นร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. .... เพื่อให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

(๒) ได้จัดหมวดใหม่เป็นหมวด ๑ การจดทะเบียนอาคารชุด หมวด ๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หมวด ๓ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมวด ๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หมวด ๕ นิติบุคคลอาคารชุด หมวด ๖ การเลิกอาคารชุด และหมวด ๗ การรายงานและค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ เพื่อให้เหมาะสมยิ่งขึ้นตามลำดับความสำคัญและขั้นตอนความต่อเนื่อง

(๓) บทนิยามได้แก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์

(๔) ได้แก้ไขให้หน้าที่การจดทะเบียนเป็นสองชั้น คือ (ก) จดทะเบียนอาคารชุด (ข) จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติตามกฎหมายได้เป็นไปตามวิธีการและขั้นตอนอันเหมาะสม

(๕) ได้นำหลักการของมาตรา ๖ และมาตรา ๗ เดิมมาแก้ไขเป็นมาตรา ๖ มาตรา ๗ มาตรา ๘ และมาตรา ๙ และใช้บังคับกับการจดทะเบียนอาคารชุด ทั้งนี้ โดยเพิ่มเติมหลักการเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดให้รัดกุมยิ่งขึ้น รวมทั้งให้ประกาศการจดทะเบียน

อาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาเพื่อให้ประชาชนทราบ

(๖) เพิ่มมาตรา ๑๐ ห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินหรือก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดหลังจากจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุด

(๗) มาตรา ๑๓ (มาตรา ๒๒ เดิม) เพิ่มวรรคสาม จำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล เพื่อไม่ให้กระทบกระเทือนต่อความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคาร

(๘) เพิ่มมาตรา ๒๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว และห้ามการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

(๙) เพิ่มมาตรา ๒๓ ให้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจำหน่ายห้องชุดไปครั้งแรก เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อห้องรับภาระการจำนองติดไปด้วยโดยไม่ทราบ

(๑๐) มาตรา ๒๔ (มาตรา ๓๔ เดิม) เพิ่มวรรคสอง และวรรคสาม ให้มีการชำระหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดให้ครบถ้วนเสียก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้อื่นได้ เพื่อคุ้มครองนิติบุคคลอาคารชุด

(๑๑) เพิ่มมาตรา ๓๐ ให้นำประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยอนุโลม เนื่องจากเป็นเรื่องที่ใกล้ชิดกับอย่างยิ่งและมีหลักการเหมือนกัน และจึงได้ตัดมาตรา ๓๒ เดิม และมาตรา ๓๔ – มาตรา ๔๐ เดิมออก

(๑๒) เพิ่มมาตรา ๓๑ กำหนดให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาเพื่อให้ประชาชนทราบ

(๑๓) เพิ่มมาตรา ๓๖ ให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วมต่อสู้บุคคลภายนอกได้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

(๑๔) มาตรา ๔๔ (มาตรา ๖๑ เดิม) เพิ่มวรรคสี่ ให้ถือว่าห้องชุดที่สร้างขึ้นใหม่แทนห้องชุดเดิมและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์สำหรับห้องชุดใหม่ เพื่อแก้ปัญหาการติดจำนอง

(๑๕) มาตรา ๔๔ (มาตรา ๔๓ เดิม) แก้ไขการให้เลิกอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการในการจดทะเบียนตาม (๘) และเมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วให้นิติบุคคลอาคารชุดเลิกไปโดยอัตโนมัติ (มาตรา ๕๕)

(๑๖) เพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา ๕๐ และมาตรา ๕๑) การยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (มาตรา ๕๒) การฟื้นคืนที่ของโฉนดที่ดินเมื่อเลิกอาคารชุด โดยให้เจ้าของร่วมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (มาตรา ๕๓) และการปฏิบัติในการเลิกอาคารชุดเพราะเหตุถูกเวนคืน

(๑๗) เพิ่มมาตรา ๕๖ ให้ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางซึ่งไม่เป็นทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุด

(๑๘) แก้ไขหลักการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้เรียกเก็บตามจำนวนทุนทรัพย์แทนยัตราตายตัวแต่ละครั้ง ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากสมควรมีหลักการเช่นเดียวกัน และจึงเพิ่มมาตรา ๖๐ ให้นำประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๑๙) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ทั้งนี้ โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (การเคหะแห่งชาติ กรมที่ดิน และสำนักนโยบายและแผนมหาดไทย) เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดและเห็นชอบในการแก้ไขเพิ่มเติมด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นายอมร จันทรสมบูรณ์)

รองเลขาธิการ ฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขานุการกรม

โทร. ๒๒๐๑๒๖ – ๙

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประกาศสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา
เรื่อง ตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.....

ด้วยในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ครั้งที่ ๑ วันพฤหัสบดีที่ 28 ธันวาคม 2521 ที่ประชุมได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ..... ซึ่งคณะรัฐมนตรีเป็นผู้เสนอ และตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา ประกอบด้วย

1. นายกำธร พันธุลาภ
2. นายโกเมน ภัทรภิรมย์
3. คุณหญิงนันทกา สุประภาตะนันทน์
4. พันเอก นิยม ศันสนาคม
5. นายปรีดี บุรณศิริ
6. นายปัจจัย บุนนาค
7. นายศุลี มหาสันทนะ
8. นายโสภณ ชัยสุวรรณ
9. นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล
10. พันเอก อร่าม รัตนกุล เสรีเริงฤทธิ
11. นายโอสถ โกศิน

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2521

พลอากาศเอก หะริน หงสกุล

ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
ทำหน้าที่ประธานรัฐสภา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(สำเนา)

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้มีการยื่นคำขอและการรับจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทน การยื่นคำขอและการรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวหรือไม่เกี่ยวด้วยกฎหมาย การยื่นคำขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงแต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ

๑. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับกรณีตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

๒. เจ้าพนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๑๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่กล่าวไว้ใน ๑.

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๒ เป็นต้นไป.

สั่ง ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

พลเอก เล็ก แนวมาลี

(เล็ก แนวมาลี)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๖๐๖/ว.๑๐๗๑๐ กรมที่ดิน

๕ มิถุนายน ๒๕๒๒

เรื่อง การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/ว.๔๕๔๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๒๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๖๗ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒ เพื่อขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้ศึกษาไว้เป็นการล่วงหน้า นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่ง ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่งตั้งให้

๑. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจเสกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลอดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

๒. เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ นอกจากที่กล่าวแล้วใน ๑ เป็นต้นว่า การรับคำขอและจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งการออกใบแทน การรับคำขอและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอส่งคำสั่งดังกล่าวมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบด้วย.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ร.ท.ท. ระคม มหาศรานนท์

(ระคม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองวิชาการ

โทร.๒๔๓๕๐๒

คำสั่ง ที่ ๑/๒๕๒๔

เรื่อง แต่งตั้งอนุกรรมการประจำจังหวัด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๒๔ แต่งตั้งคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แล้ว นั้น

อาศัยความตามมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ จึงแต่งตั้งให้ "อนุกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน" ที่ปลัดกระทรวงมหาดไทยในฐานะประธานกรรมการประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้งตามความในมาตรา ๑๐๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็น "อนุกรรมการประจำจังหวัด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒" ด้วย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๔

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการประเมินทุนทรัพย์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยความตามมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ให้ "คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน" ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งตามความในมาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็น "คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒" ด้วย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๒๔

(ลงนาม) พลเอกสิทธิ จิรโรจน์

(สิทธิ จิรโรจน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๘ ตอนที่ ๑๖๖ หน้า ๓๓๕๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๒๔

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

การเคหะแห่งชาติได้มีหนังสือ ที่ มท 5604/2144 ลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2536 ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย จัดตั้งขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 มีวัตถุประสงค์ประการหนึ่ง เพื่อจัดสรรที่อยู่อาศัยให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ซึ่งในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้จัดที่อยู่อาศัยบางโครงการในลักษณะอาคารชุดโดยได้ออกแบบวางผังสาธารณูปโภคต่าง ๆ และทรัพย์สินส่วนกลางรวมไว้ด้วยกันในระหว่างอาคารหลายอาคาร ซึ่งอาคารแต่ละอาคารจะประกอบด้วยห้องพักอาศัยจำนวนหลายหน่วย ทั้งนี้ โดยกำหนดให้กลุ่มอาคารในลักษณะเดียวกันนั้นรวมกันเป็นหนึ่งอาคารชุด เพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและให้ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาคารสามารถเฉลี่ยภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารอาคารชุดได้ถูกลงตามเป้าหมายของการจัดทำโครงการลักษณะนี้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้สามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้ การก่อสร้างอาคารชุดในลักษณะดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการมาแล้วหลายโครงการ และในบางโครงการได้นำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว

ต่อมากรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท 0605/ว 16997 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535 แจ้งต่อผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดว่า การนำอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลายหลังมาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดไม่อาจกระทำได้ จึงมีผลกระทบต่อโครงการของการเคหะแห่งชาติ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วซึ่งจะต้องดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินใหม่ให้เป็นที่ดินหนึ่งแปลงต่อหนึ่งอาคาร และโครงการในอนาคตซึ่งจะต้องมีค่าใช้จ่ายต้นทุนในโครงการสูงขึ้น เพราะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและทรัพย์ส่วนกลางของแต่ละอาคาร ทำให้เป็นภาระของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง การเคหะแห่งชาติได้

มีหนังสือขอให้กรมที่ดินผ่อนผันให้การเคหะแห่งชาติ แต่กรมที่ดินแจ้งว่าไม่สามารถผ่อนผันได้ การเคหะแห่งชาติจึงได้มีหนังสือถึงกระทรวงมหาดไทยขอให้ทบทวนเรื่องดังกล่าวโดยขอความเห็นจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อให้ได้ข้อยุติและถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

การเคหะแห่งชาติจึงขอหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาในประเด็นข้อกฎหมายว่า กรณีการนำอาคารหลายอาคารจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดจะกระทำได้หรือไม่ และในกรณีที่กฎหมายมิได้กำหนดไว้ชัดเจน กรมที่ดินจะสามารถวางแนวปฏิบัติประการใดได้หรือไม่

ในการพิจารณาปัญหาดังกล่าวคณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ 2) ได้เชิญผู้แทนกระทรวงมหาดไทย(กรมที่ดินและการเคหะแห่งชาติ)ไปชี้แจงข้อเท็จจริง ซึ่งผู้แทนการเคหะแห่งชาติชี้แจงว่า การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดสรรที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในลักษณะอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ประการหนึ่งของการเคหะแห่งชาติมาตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ และการเคหะแห่งชาติมีความเข้าใจตลอดมาว่าตามกฎหมายดังกล่าวอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ โดยในทางปฏิบัติก็ได้ดำเนินการในลักษณะนี้ และได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินให้จดทะเบียนอาคารชุดที่ประกอบด้วยอาคารหลายอาคารมาแล้วหลายโครงการ เช่น โครงการพิบูลวัฒนาซึ่งประกอบด้วยอาคาร 3 อาคาร มีที่อยู่อาศัย 410 หน่วย จดทะเบียนเป็นอาคารชุดเมื่อ พ.ศ. 2529 และโครงการบางบัวซึ่งประกอบด้วยอาคาร 7 อาคาร มีที่อยู่อาศัย 684 หน่วย จดทะเบียนเป็นอาคารชุดเมื่อ พ.ศ. 2532 เป็นต้น นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติเห็นว่าไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะต้องมีอาคารเพียงอาคารเดียว และตามกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศซึ่งประเทศไทยใช้เป็นแบบอย่างในการยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือ กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส (Loi No.65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965) ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะประกอบด้วย

"อาคาร" หรือ "กลุ่มอาคาร" ก็ได้ ซึ่งแสดงว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะมีอาคารหลายอาคารก็ได้ การเคหะแห่งชาติจึงมีความเห็นว่า การวางแนวปฏิบัติของกรมที่ดินที่กำหนดให้การจดทะเบียนเป็นอาคารชุดต้องมีอาคารเพียงหนึ่งอาคารต่อหนึ่งอาคารชุดนั้นไม่น่าจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดระบบกรรมสิทธิ์แตกต่างไปจากที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมุ่งที่จะให้บุคคลที่อยู่รวมกันในอาคารเดียวกันสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของแต่ละบุคคลได้ รวมทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบริหารดูแลรักษาอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และมิได้มีบทบัญญัติห้ามการนำอาคารหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด ดังนั้น ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์ให้มีอาคารหลายอาคารที่จัดสาธารณูปโภคและทรัพย์ส่วนกลางใช้ร่วมกันรวมเป็นอาคารชุดเดียวกันก็น่าจะกระทำได้ ดังเช่นที่กรมที่ดินได้เคยปฏิบัติรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดมาแล้ว

ผู้แทนกรมที่ดินชี้แจงว่า กรมที่ดินเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 252 ได้กำหนดการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเป็นการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งประกอบด้วยห้องชุดหลายห้องชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์แยกกันและมีส่วนของอาคารที่ไม่ใช่ห้องชุดและที่ดินเป็นทรัพย์ส่วนกลางซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน อาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจึงมีอาคารเพียงหนึ่งอาคาร ในกรณีของอาคารหลายอาคารที่สร้างบนที่ดินซึ่งสามารถแยกกรรมสิทธิ์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรมที่ดินจะไม่รับจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด แต่สามารถแยกจดทะเบียนเป็นหลายอาคารชุดได้ ทั้งนี้ โดยกรมที่ดินได้พิจารณานิยามของคำว่า "อาคารชุด" ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติดังกล่าวซึ่งระบุว่า "...โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองตามความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น

เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน..." แล้วเห็นว่า หากสามารถจัดระบบกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แล้วย่อมไม่เข้าลักษณะอาคารชุด ดังนั้นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะมีอาคารเพียงอาคารเดียว นอกจากนี้ หากแปลความว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดมีหลายอาคารได้แล้วจะมีการเลี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวโดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีเงื่อนไขการจำหน่ายว่าผู้ซื้อแต่ละรายต้องซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในอาคารและที่ดินได้ ซึ่งผิดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องชุดบางส่วนในอาคารชุดเท่านั้น และการยอมให้จดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นหนึ่งอาคารชุดในลักษณะนี้ยังจะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน(ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515) ซึ่งบังคับให้การจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินและต้องจัดสร้างสาธารณูปโภคในที่ดินด้วย กรมที่ดินจึงไม่รับจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นหนึ่งอาคารชุด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 2) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวข้างต้นประกอบกับคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย(กรมที่ดินและการเคหะแห่งชาติ)แล้ว มีความเห็นว่าอาคารซึ่งจะได้ชื่อว่าเป็น "อาคารชุด" ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะต้องเป็นอาคารที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และตั้งอยู่บนที่ดินที่มีโฉนดและได้จดทะเบียนที่ดินและอาคารให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว กฎหมายจะให้สิทธิบุคคลแต่ละคนสามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทด้วยกันคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุดแต่ละห้องชุดและอาจรวมถึงสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละราย หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางอันได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด เช่น โครงสร้างตัวอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ปลูกสร้างอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น บันได ระเบียง กันสาด ดาดฟ้า ฯลฯ

เมื่อเจ้าของโครงการได้จดทะเบียนอาคารชุดและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ถ้าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดจะต้องจัดให้มีองค์กรหนึ่งเพื่อดูแลจัดการรักษาทรัพย์ส่วนกลางซึ่งเรียกว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" โดยขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และจะต้องมีผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด การดำเนินงานของผู้จัดการหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด และเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่งโดยเลือกจากเจ้าของห้องชุดด้วยกันเองจำนวนไม่เกิน 9 คน เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดครบถ้วนแล้ว อาคารชุดแห่งนั้นจะตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กล่าวคือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละฉบับจะมีค่าเท่ากับโฉนด สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกประเภทได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน และมีบทบัญญัติว่าด้วยการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน การเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันเพื่อการบริการส่วนรวมและค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับตัวโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องหยุดใช้ชั่วคราว โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องบันทึกไว้ในโฉนดและเก็บโฉนดต้นฉบับนั้นไว้ตราบเท่าที่อาคารดังกล่าวยังเป็นอาคารชุด จนกว่าจะมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดจึงจะนำโฉนดเดิมมาใช้ตามปกติต่อไป

จากลักษณะของอาคารชุดดังได้กล่าวมาข้างต้น และเมื่อได้ตรวจดูบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยตลอดแล้วปรากฏว่า

(ก) ในส่วนที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ไม่มีมาตราใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้อย่างชัดแจ้งว่า การจดทะเบียนอาคารชุดจะจดได้เฉพาะอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น ยิ่งกว่านั้น กฎกระทรวง (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติ

ความที่ทำให้เข้าใจได้ว่าอาจจดทะเบียนอาคารชุดหลายอาคารชุดได้ดังปรากฏความข้อ 2 (2). ซึ่งบัญญัติความว่า "แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ..." และในแบบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดก็ยังมีข้อความที่สนับสนุนว่าจะจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารก็ได้ดังปรากฏตาม 4. ว่า "ในที่ดินดังกล่าวใน 2. และ 3. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน....หลัง" และตาม 6.(2) ที่ว่า "แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลังและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ....." และในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ก็มีข้อความที่สนับสนุนว่าในการจดทะเบียนอาคารชุดอาจมีอาคารหลายอาคารก็ได้ดังเช่นในบัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จะปรากฏข้อความว่า

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารหลังที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของแต่ละห้องชุด	หมายเหตุ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำว่า "อาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน....หลัง" ในแบบคำข
จดทะเบียนและ "อาคารหลังที่" ในช่องแรกแสดงให้เห็นว่าจะมีอาคารหลายอาคารก็ไ
แต่ละอาคารจะมีกี่ชั้นและกี่ห้องก็ได้

(ข) ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางก็ไม่มีบท
บัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เป็นอุปสรรคแก่การจดทะเบียน
อาคารชุดหลายอาคาร มาตรา 18 ได้บัญญัติว่า "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่
ที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการ
ดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วม
แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14"

ในเบื้องต้นนี้เข้าใจว่าผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ (เจ้าของโครงการผู้จดทะเบีย
อาคารชุด) และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นครั้งแรก (ผู้ซื้อห้องชุดคนแรกหรือถ้ามี
ผู้ซื้อหลายคนหมายถึงผู้ซื้อกลุ่มแรก) ต้องร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
และในการยื่นคำขอดังกล่าวจะต้องยื่นสำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับ
คำขอจดทะเบียนด้วย

ดังนั้น เจ้าของอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลาย
อาคารจะต้องตราข้อบังคับในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้สอดคล้องกับสภาพของ
จำนวนอาคารที่มีอยู่ในที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โดยเฉพาะอาคารแต่ละอาคารซึ่งมีขนาด
ไม่เท่ากันหรือสภาพของอาคารแตกต่างกันในด้านคุณภาพและราคา กล่าวคือ จะต้อง
กำหนดให้เจ้าของห้องชุดทุกอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดินที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดร่วม
รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวม เช่น สระว่ายน้ำ
สนามกีฬา ห้องเล่นกีฬาในร่ม ค่าใช้จ่ายสำหรับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์
ร่วมกัน เช่น ลานจอดรถ สวนดอกไม้ และค่าใช้จ่ายสำหรับเครื่องมือและเครื่องใช้
ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เสาไฟฟ้า โคมไฟ เครื่องตัดหญ้า
เครื่องดูดฝุ่น และจะต้องแยกกำหนดไว้ในข้อบังคับให้ชัดเจนว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละ

อาคารต้องรับผิดชอบในส่วนต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารซึ่งตนเป็นเจ้าของร่วมกันและกฎหมายกำหนดให้เป็นทรัพย์ส่วนกลางโดยใช้คำว่า "ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด" เช่น ฐานรากของอาคาร เสา หลังคา ดาดฟ้า บันไดขึ้นลงไปสู่อาคารทุกชั้น ลิฟต์ของอาคารแต่ละหลัง

จากบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมทั้งกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และระเบียบของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดดังได้กล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 2) จึงมีความเห็นว่า การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้

(นายไมตรี ตันเด็มทรัพย์)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ธันวาคม 2536

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ มท ๐๖๑๕/ล/ว.๑๓๓๐๒ กรมที่ดิน

๒๖ กรกฎาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยตามข้อ ๑๑ แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ กำหนดว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วให้จัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๑๑ แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศและสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ไปยังกรมที่ดินอย่างละหนึ่งฉบับ

บัดนี้ ปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ บางจังหวัดมิได้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดดังกล่าว จึงยากและไม่สะดวกแก่การตรวจสอบควบคุม โดยเฉพาะงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นงานใหม่ การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่อาจจะมีสิ่งบกพร่องและก่อให้เกิดการเสียหายแก่ทางราชการได้ ฉะนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดรายใดแล้ว ขอให้รีบส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนอาคารชุดและสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดอย่างละหนึ่งฉบับไปยังกรมที่ดิน เพื่อทราบโดยด่วนด้วย.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน
โทร. ๒๒๒๗๒๗๑

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๔/ว. ๒๒๗๕๘ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๓๒

เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นว่า การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อใช้เป็นบัญชีกำหน
จำนวนทุนทรัพย์ สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุ
ปัจจุบันเจ้าหน้าที่จะเข้าไปประเมินราคาภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนซื้อขา
กรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ซึ่งยังเป็นการไม่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเท่าที่ควร

เพื่อให้การดำเนินการประเมินราคาเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและได้ราค
ประเมินมาใช้ทันกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด ที่มีการซื้อขายกันในครั้งแร
กรมที่ดินจึงเห็นสมควรให้เจ้าหน้าที่จากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเข้าไปร่วมเป็นเจ้าหน้าที่ตรว
สภาพที่ดินและอาคารชุด ตามข้อ ๖ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ โดยให้ทำหน้าท
ประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดไปในคราวเดียวกันด้วย

ฉะนั้นเมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุ
และได้กำหนดวันออกไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารชุดแล้ว ขอให้แจ้งกรมที่ดินทราบ เพื่อจะได้สั่งเจ้าหน้าที่ไ
ร่วมดำเนินการในคราวเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ เพื่อถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

โทร.๔๒๔๑๐๓๙

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ มท ๐๗๑๔/ว. ๖๓๖๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓

เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๔/ว ๒๒๗๕๘ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๒

ตามที่กรมที่ดินได้เห็นสมควรให้เจ้าหน้าที่จากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเข้าไปร่วมเป็นเจ้าหน้าที่ตรวจสภาพที่ดินและอาคารชุด ตามข้อ ๖ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ โดยให้ทำหน้าที่ประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดไปในคราวเดียวกัน เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ด้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและได้กำหนดวันออกไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารชุดแล้ว ขอให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อจะได้สั่งเจ้าหน้าที่ไปร่วมดำเนินการในคราวเดียวกัน นั้น

เพื่อให้การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว กรมที่ดินจึงขอให้จังหวัดได้โปรดสั่งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและได้กำหนดวันออกไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารชุดแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินทราบไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน พร้อมกับให้ส่งเอกสารดังต่อไปนี้ คือ

๑. สำเนาคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑)

๒. สำเนาโฉนดที่ดิน

๓. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลัง และสิ่งปลูกสร้าง

๔. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

๕. แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

๖. บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

๗. สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

๘. รายการราคาประกาศขายเมื่อเริ่มโครงการและราคาขายปัจจุบัน พร้อมใบโฆษณาขาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

โทร.๔๒๔๑๐๓๙

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ มท ๐๗๒๐/ว. ๑๘๑๙๘ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๖ สิงหาคม ๒๕๓๔

เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๔/ว ๖๓๖๓ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓

ตามที่กรมที่ดินได้ขอให้จังหวัดสั่งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและได้กำหนดวันและเวลาออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารชุดแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน พร้อมกับให้ส่งเอกสารรวม ๘ รายการ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า การกำหนดวันและเวลาตามหนังสือที่อ้างถึงไม่สอดคล้องกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ.๒๕๓๒ จึงขอให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แจ้งกรมที่ดินเพื่อส่งเจ้าหน้าที่ไปร่วมตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารชุดทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๕ วัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ

(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

โทร. ๔๒๔๐๑๓๙

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๙๗๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยขณะนี้ปรากฏว่า ได้มีการขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบหลายลักษณะ ซึ่งบางรายเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ซึ่งหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ขอไปแล้ว อาจจะขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายและอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้ให้คำจำกัดความคำว่า "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ที่ว่า "โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น"

๒. จากเหตุผลตามข้อ ๑ จะเห็นได้ว่าการที่จะนำอาคารใดมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องได้ความว่า อาคารเดียวกันนั้น สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารออกได้เป็นส่วน ๆ โดยผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนได้ตามสัดส่วนที่ได้แยกไว้นั้น อีกทั้งสามารถจัด

ระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และจะต้องเป็นอาคารเดียวกัน กรณีจะนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลาย ๆ หลังมาขอจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด จึงไม่อาจกระทำได้

๓. สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด หากว่าเมื่อพิจารณาแผนผังอาคารที่ผู้ประกอบการนำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเห็นว่าครบองค์ประกอบของความหมายของคำว่า "อาคารชุด" และได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องด้วยวิธีการในการขอจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แล้ว ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

ส่วนการที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด โดยมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแหล่งย่อยติดต่อกันเพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายในแต่ละแปลง และที่ดินที่แบ่งนั้นมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะอยู่ในข่ายการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) หรือไม่ นั้น กรมที่ดินได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๒๕/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๓๕ มีมติว่า "ตามบทบัญญัติ ข้อ ๑. ของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ให้ความหมายของ "การจัดสรรที่ดิน" ว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน ดังนั้น การแบ่งแยกที่ดิน เพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายจึงเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ด้วย"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๙๗๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๐๗๑๐ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๒

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบว่า กระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยให้มีอำนาจดำเนินการรับคำขอและจดทะเบียนอาคารชุดออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด รับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด นั้น

เนื่องจากขณะนี้ปรากฏว่า การรับจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายยังดำเนินการไม่ถูกต้อง ตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เช่น การนำเอาอาคารหลาย ๆ อาคารมาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด หรือผู้ประกอบการบางรายมีความประสงค์ที่จะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไปซึ่งอาจจะเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น และหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดไปตามคำขอแล้ว อาจจะทำให้เป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคหรือมีผลกระทบต่อสภาพสิ่งแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภคของผู้ที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดหรือชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง ดังนั้น เพื่อป้องกันการผิดพลาดในการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอาคารที่ผู้ขอนำมาขอจดทะเบียนรายใดไม่อยู่ในรูปแบบและลักษณะของอาคารชุดโดยทั่ว ๆ ไป ก็ให้ส่งเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายดังกล่าวไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. สำเนาคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑)

๒. สำเนาโฉนดที่ดิน

๓. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลังและสิ่งปลูกสร้าง

๔. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

๕. แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

๖. บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

๗. สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

๘. ภาพถ่ายอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนนั้น

ส่วนการนัดตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะต้องออกไปร่วมกับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ข้อ ๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๔/ว ๒๒๗๕๘ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๒ นั้น ให้ดำเนินการไปได้ตามปกติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ นร 0601/1466

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ท่าช้างวังหน้า กรุงเทพฯ 10200

๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๖

เรื่อง ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๖๐๑/ป ๗๓๑๙ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๓๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึก เรื่อง การจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้กรมที่ดินจัดตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเรื่องที่การเคหะแห่งชาติขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายว่าการนำอาคารหลายอาคารจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดจะกระทำได้หรือไม่ ดังความแจ้งอยู่แล้วนั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว เห็นว่า เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ บัญญัติว่าการจดทะเบียนอาคารชุดจะทำได้เฉพาะอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น ยิ่งกว่านั้นกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และระเบียบกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดแสดงว่าอาคารชุดอาจประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ ดังนั้น การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้นย่อมกระทำได้

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาพร้อมหนังสือนี้และในการพิจารณาเรื่องนี้มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและการเคหะแห่งชาติ) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ไมตรี ตันเต็มทรัพย์

(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
โทร. ๒๒๒๐๒๐๖-๙
โทรสาร ๒๒๔๑๔๐๑
๒๒๖๓๖๑๑-๒

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๑๒๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๖

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ตามปรากฏว่า ขณะนี้มีปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดหลายประการ ซึ่งหน่วยงานของกรมที่ดินหลายหน่วยงานไม่สามารถตัดสินใจวินิจฉัยชี้ขาดได้ เนื่องจากบางกรณีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ กฎกระทรวงและระเบียบที่เกี่ยวข้องมิได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ และบางเรื่องเป็นกรณีที่มีกฎหมายและระเบียบกำหนดแนวทางไว้แล้ว ต่ออาจตีความได้หลายนัย เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การกำหนดทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์ส่วนบุคคล การคำนวณเนื้อที่ห้องชุด การเขียนแผนผังที่ห้องชุด และการรังวัดตรวจสอบห้องชุด เป็นต้น

ฉะนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติเป็นบรรทัดฐานอย่างเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุดดังต่อไปนี้

๑. การรังวัดตรวจสอบห้องชุด

๑.๑ เสาและคานโครงสร้างภายในแต่ละห้องของตัวอาคารชุดเป็นสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์ส่วนกลาง การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดให้กันพื้นที่ส่วนที่เป็นเสาและคานออก โดยแสดงในรูปแผนที่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชัดเจน สำหรับเสาโครงสร้างที่อยู่ภายในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามนัยดังกล่าวให้เขียนวงรูปเสาไว้และหักเนื้อที่เสาออกจากเนื้อที่ของห้องชุด

อนึ่ง เสาหรือคานใดจะเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดหรือไม่ ย่อมเป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นสำคัญ

๑.๒ ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดให้รังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดเป็นครึ่งหนึ่ง เพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

๑.๓ ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์ส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น การรังวัดให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

๑.๔ ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่วงล้ำไปในอากาศ ซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด การรังวัดให้วัดเพียงขอบผนังด้านในเท่านั้น

๑.๕ ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้วัดจากพื้นชั้นล่างสุดของห้องชุดขึ้นไปจนถึงเพดานชั้นบนสุด

๒. การเขียนแผนที่และการคำนวณเนื้อที่ห้องชุด

๒.๑ การเขียนรูปแผนที่ห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้แสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ข้อ ๑๓ วรรคท้าย ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับให้แสดงรูปแผนที่ทุกระดับในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้ทุกรูป และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในรูปแผนที่แต่ละรูปด้วย

๒.๒ จำนวนเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดคำนวณจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกระดับ โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง กรณีจุดทศนิยมตำแหน่งที่สามมีจำนวนตั้งแต่ ๕ ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นเป็น ๑ เพิ่มให้จุดทศนิยมตำแหน่งที่สอง ถ้าต่ำกว่า ๕ ให้ปัดทิ้ง

๒.๓ มาตราส่วนแผนผังห้องชุด ให้เขียนตามความเหมาะสม

๓. การจดแจ้งรายการทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุด

กรณีห้องชุดมีทรัพย์ส่วนบุคคลซึ่งอยู่นอกห้องชุด เช่น ระเบียง ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ที่จอดเรือ ฯลฯ ให้เขียนบรรยายรายการทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าวไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามตัวอย่างดังนี้

รายการทรัพย์ส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุด

๑. ระเบียง กว้าง..... .....ยาว.....เนื้อที่.....

๒. ที่จอดรถ จำนวน.....คัน หมายเลข.....(ถ้ามี)

ฯลฯ

(ลงชื่อ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน เดือน ปี

๔. การจดแจ้งโฉนดที่ดินทรัพย์ส่วนกลางและการสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

กรณีอาคารชุดหลายอาคารมีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินทรัพย์ส่วนกลางแปลงเดียวกันและมิใช่

แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารชุดให้ถือปฏิบัติดังนี้

๔.๑ กรณีแต่ละอาคารจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมกัน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางทั้งฉบับเจ้าของเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน ด้วยหมึกสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด (ระบุชื่ออาคารชุดทั้งหมด) อาคารชุดละ.....ส่วน ใน.....ส่วน" และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับ เสร็จแล้วให้เก็บโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าว รวมไว้ในเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดรายแรกสุด

๔.๒ กรณีแต่ละอาคารจดทะเบียนอาคารชุดไม่พร้อมกัน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินฉบับที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน ด้วยหมึกสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ บางส่วน โดยเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด.....จำนวน.....ส่วน ใน.....ส่วน" และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับ หากภายหลังมีการจดทะเบียนอาคารชุดใดให้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินทรัพย์ส่วนกลางแปลงนี้ ก็ให้ปฏิบัติตามนัยดังกล่าวจนกว่าที่ดินทรัพย์ส่วนกลางจะอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ทั้งแปลง

๔.๓ การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกรณีดังกล่าว ไม่ต้องระบุเครื่องหมายโฉนดที่ดินและเนื้อที่ที่ดินที่ขอจดทะเบียนเป็นทรัพย์ส่วนกลางลงใน อ.ช.๒ ด้วย เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของแต่ละห้องชุดย่อมเป็นไปตามอัตราส่วนที่ระบุใน อ.ช.๒ อยู่แล้วไม่ว่าทรัพย์ส่วนกลางจะมีจำนวนเท่าใด กรณีนี้จึงต้องระบุใน อ.ช.๒ เฉพาะโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๒๙๐๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗

เรื่อง ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๑๖๙๗๗ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๔๖๖ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๖

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดทราบและถือปฏิบัติ กรณีการจดทะเบียนอาคารชุด ความว่า การจะนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลาย ๆ หลังมาขอจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด ไม่อาจกระทำได้ นั้น

บัดนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งกรมที่ดินว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาเห็นว่า เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ บัญญัติว่าการจดทะเบียนอาคารชุดจะทำได้เฉพาะอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น ยิ่งกว่านั้นกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และระเบียบกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด แสดงว่าอาคารชุดอาจประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ ดังนั้น การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้

รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๔๖๖ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๖ ที่ส่งมาพร้อมนี้

ฉะนั้น เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าว จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๑๖๙๗๗ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕ ข้อ ๒ และใช้หลักเกณฑ์ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อรรถพร ทองประไพ

(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๑๔๗๗๗ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒ มิถุนายน ๒๕๓๗

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๒๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๗ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๗

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการให้ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมด้วยใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๒๓ หมวด ๑ ข้อ ๓ (๗) นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้วางระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๗ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๗ ยกเลิกความใน ข้อ ๓ (๗) แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ แล้ว และให้ใช้ความในระเบียบกรมที่ดินฉบับใหม่แทน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์

(นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยอาคารชุด
(ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๓๗

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การจดทะเบียนอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้เหมาะสมยิ่งขึ้น กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๗"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความใน (๗) ของข้อ ๓ แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ และให้ใช้ความดังต่อไปนี้แทน

"(๗) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ ดังนี้

ก. ใบอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามมาตรา ๒๑ หรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

ข. ใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (แบบ อ.๖)

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๓๖

(ลงชื่อ) ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์

(นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๔๙๘ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๓๘

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๗๒
ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๘

ด้วยจังหวัดนนทบุรีขอหารือว่า บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด เจ้าของอาคารชุดในโครงการเมืองทองธานี มีปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณเนื้อที่ห้องชุดของอาคารเลควิวคอนโดมิเนียม (บางส่วน) และป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ซึ่งก่อสร้างโดยใช้ระบบโครงสร้างเป็นผนังรับน้ำหนัก สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จึงคำนวณเนื้อที่ห้องชุดตามหนังสือ กรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๑๔๑๒๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๖ คือ ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่เป็นผนังโครงสร้างเข้าไปด้วย แต่บริษัทฯ เห็นว่าเป็นการแปลความที่ไม่สอดคล้องกับมาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ จึงให้กรมที่ดินวางหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติ

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ได้นำปัญหาเรื่องนี้หารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งบัดนี้คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะ ๒) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวแล้วเห็นว่า

๑. ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดที่รับน้ำหนัก ถือได้ว่าเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

๒. การรังวัดเนื้อที่ของห้องชุด ในกรณีที่ผนังที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ต้องรังวัดจากขอบผนังด้านในของห้องชุดสำหรับผนังกั้นห้องที่ไม่ได้รับน้ำหนักแต่เป็นผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุด จึงต้องรังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดครึ่งหนึ่งเพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้แนบมาพร้อมหนังสือนี้ จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและจังให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ปริญญา นาคฉัตรีย์
(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน
โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ นร ๐๖๐๑/๑๗๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ท่าช้างวังหน้า กรุงเทพ ๑๐๒๐๐

๑๖ มีนาคม ๒๕๓๘

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณเนื้อที่ห้องชุด
เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย
อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๒/๔๐๖๖๘ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๗
สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึก เรื่อง การคำนวณเนื้อที่ห้องชุด

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือตามที่อ้างถึงขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการคำนวณเนื้อที่ห้องชุด ดังนี้

๑. ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดของอาคารเลควิวคอนโดมิเนียม และอาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นผนังที่รับน้ำหนักจากชั้นบนของอาคารเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่

๒. การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดจะต้องรังวัดแบ่งผนังกั้นห้องระหว่างห้องชุดครึ่งหนึ่งเพื่อรวมเป็นพื้นที่ของแต่ละห้องชุดหรือไม่

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว เห็นว่า

๑. ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดที่รับน้ำหนักถือได้ว่าเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

๒. การรังวัดเนื้อที่ของห้องชุดในกรณีที่ผนังที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นทรัพย์ส่วนกลางต้องรังวัดจากขอบผนังด้านในของห้องชุดสำหรับผนังกั้นห้องที่ไม่ได้รับน้ำหนักแต่เป็นผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุด จึงต้องรังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดครึ่งหนึ่งเพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาพร้อมหนังสือนี้ และในการพิจารณาเรื่องนี้มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ผู้แทนวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยและผู้แทนสมาคมการค้าอาคารชุดเป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ไมตรี ตันเต็มทรัพย์
(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๐๑๙๖๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๔ มกราคม ๒๕๓๙

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่า ปัจจุบันนี้ในการขอจดทะเบียนอาคารชุด สำนักงานที่ดินจะรับคำขอและดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ให้ก็ต่อเมื่อได้มีประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุดนั้นแล้ว ทำให้การจดทะเบียนอาคารชุดและการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดล่าช้า ทำให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุดได้รับความเดือดร้อน

กรมที่ดินจึงขอซ้อมความเข้าใจเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกันว่า เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการตรวจสอบพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ตามกฎหมายและระเบียบโดยเร็ว โดยไม่ต้องรอการดำเนินการเรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ปริญญา นาคฉัตรีย์

(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. (๐๒) ๒๒๒๓๒๗๑

โทรสาร (๐๒) ๒๒๒๐๕๑๘

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ มท ๐๖๐๕/ว. ๑๕๗๑๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๕ มิถุนายน ๒๕๓๙

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ๑. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๒๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๑๒๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๖

เนื่องจากระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ข้อ ๖ ได้กำหนดเกี่ยวกับการไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเท่านั้น ไม่ได้กำหนดว่าจะต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัด และคำนวณเนื้อที่ห้องชุดจากการรังวัดแต่อย่างใด ประกอบกับตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ นิยามคำว่า "ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายความว่า "ห้องชุด" และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย" และ "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า "หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง" จึงเห็นควรวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการคำนวณเนื้อที่และการเขียนแผนผังส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลในหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (อ.ช.๒) ไว้ให้ชัดเจนโดยให้ยกเลิกหลักเกณฑ์การรังวัดตรวจสอบห้องชุด การเขียนแผนที่และการคำนวณเนื้อที่ห้องชุดและการจดแจ้งรายการทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุดตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๑๒๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๖ และให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. <u>การคำนวณเนื้อที่</u> ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้วตามข้อ ๖ แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ และให้คิดเฉพาะที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

- ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

- ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์ส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

- ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่วงล้ำไปในอากาศ ซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

- ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากพื้นชั้นล่างสุดของห้องชุดขึ้นไปจนถึงเพดานชั้นบนสุด

๒. <u>การเขียนแผนผังและเนื้อที่</u>

๒.๑ การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ให้เขียนรูปส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้านตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ข้อ ๑๓ วรรคท้าย ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับให้แสดงแผนผังไว้ทุกระดับ และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในแผนผังแต่ละรูป สำหรับทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่นๆ ให้แสดงแผนผังและระบุคำว่า ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่นๆ กำกับแผนผังด้วย

๒.๒ จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง กรณีจุดทศนิยมตำแหน่งที่สามมีจำนวนตั้งแต่ ๕ ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นไป ๑ เพิ่มให้จุดทศนิยมตำแหน่งที่สอง ถ้าต่ำกว่า ๕ ให้ปัดทิ้ง

๒.๓ มาตราส่วนแผนผังทรัพย์ส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ปริญญา นาคฉัตรีย์

(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. (๐๒) ๒๒๒๓๒๗๑

โทรสาร (๐๒) ๒๒๒๐๕๑๘

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๔๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ และมาตรา ๖ (๖) และมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๗) และ (๘) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

"(๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

(๘) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี"

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๒ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๑
(ลงชื่อ) วัฒนา อัศวเหม
(นายวัฒนา อัศวเหม)
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๕ ตอนที่ ๓๘ ก วันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๑)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๔๒)
ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความใน ข. ของ (๖) ในข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข. ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุดเฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอน ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท"

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความใน จ. ของ (๖) ในข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"จ. ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือ บริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้ขอจดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท"

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๔๒
(ลงชื่อ) วัฒนา อัศวเหม
(นายวัฒนา อัศวเหม)
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๖ ตอนที่ ๓๘ ก วันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒)

หมายเหตุ - เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนดให้มีการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนห้องชุดในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้โอนคืนให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับพระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ.๒๕๔๐ บัญญัติให้โอนกิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้ ทุน และความรับผิดของสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในธนาคารอาคารสงเคราะห์มาเป็นของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องลดหย่อนค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ์ให้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อไป จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๒)
ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น ช. ของ (๖) ในข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

"ช. ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด
เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียม
เป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ
ของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑"

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๗ พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๔๒
(ลงชื่อ) พลตรี สนั่น ขจรประศาสน์
(สนั่น ขจรประศาสน์)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๖ ตอนที่ ๓๘ ก วันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒)

หมายเหตุ - เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและการจำนองห้องชุด สำหรับกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๔๓)
ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ให้เมืองพัทยาเป็นเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๙ กันยายน พ.ศ.๒๕๔๓
(ลงชื่อ) วัฒนา อัศวเหม
(นายวัฒนา อัศวเหม)
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๙๑ ก วันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๓)

หมายเหตุ - เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้เมืองพัทยาเป็นเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นนอกจากเขตกรุงเทพมหานครและเขตเทศบาล เพื่อให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอัตราเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ประกอบกับมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒ ได้บัญญัติให้การกำหนดเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นต้องกำหนดโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๔๓)
ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

"คนต่างด้าว" หมายความว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙

ข้อ ๒ อาคารชุดที่คนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นอาคารชุดที่มีห้องชุดไม่น้อยกว่าสี่สิบห้องชุด

(๒) เป็นอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีก่อนวันที่คนต่างด้าวขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(๓) เป็นอาคารชุดที่ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

ข้อ ๓ คนต่างด้าวต้องใช้ห้องชุดโดยไม่ขัดต่อจารีตประเพณีหรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

ข้อ ๔ เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ คนต่างด้าวต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและการใช้ห้องชุดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๙ กันยายน พ.ศ.๒๕๔๓

(ลงชื่อ) วัฒนา อัศวเหม

(นายวัฒนา อัศวเหม)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ที่ มท 0705/ว 19180

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพัธ กท 10200

26 มิถุนายน 2543

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด ที่มิได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว.34733 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2541

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดว่า กรณีอาคารที่นำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ให้แจ้งให้ผู้ขอนำหลักฐานความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม มาประกอบการพิจารณาก่อนจดทะเบียนอาคารชุด นั้น

บัดนี้ปรากฏว่า จังหวัดต่าง ๆ ได้ส่งเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดที่มิได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไปให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นจำนวนมาก ประกอบกับผู้ประกอบการได้ร้องขอผ่อนผันให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดให้ โดยอ้างว่า อาคารที่นำมาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเสนอรายงาน ฯ และเลยขั้นตอนที่จะต้องเสนอรายงาน ฯ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ยื่นเสนอรายงานในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาทบทวนแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนอาคารชุด หรือการอนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นคำสั่งทางปกครอง ย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยเงื่อนเวลา หรือโดยเหตุอื่นตามนัยมาตรา 5 และมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ประกอบกับหลักทั่วไปตามกฎหมายปกครอง ว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ฝ่ายปกครองจะกระทำการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิเสรีภาพ หรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจและจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมเอกสารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกอบกับกฎกระทรวง (พ.ศ.2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ข้อ 1 ข้อ 2 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะ

/ พิจารณา

พิจารณาดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้กับผู้ขอได้ ตามนัยมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หากพนักงาน เจ้าหน้าที่ปฏิเสธการจดทะเบียน โดยไม่มีกฎหมายอนุญาต ให้กระทำอาจถือได้ว่าเป็นการละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการ อย่างไรก็ตามถ้าอาคารที่นำมาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดที่เจ้าของไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร แต่ใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เมื่อผู้ขอได้ยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และขั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว พนักงาน เจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนอาคารชุดได้ต่อเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน
โทร. 2223271

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๐๐๙๒๗ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๕ มกราคม ๒๕๔๔

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดบางราย ผู้ขอได้ยื่นแผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น และแผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ตามนัยกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๒ (๓) และ (๔) ไม่ตรงกับแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทำให้อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดมีส่วนก่อสร้างไม่ตรงตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งรื้อถอนส่วนที่ไม่ตรงซึ่งเป็นผลทำให้เกิดความเสียหายแก่ราชการและประชาชน

ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการก่อสร้างอาคารและการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ตรงตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ประชาชน ในการดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดถือปฏิบัติในการตรวจสอบแผนผังดังนี้

๑. กรณีผู้ขอนำแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว มายื่นเป็นแผนผังตามกฎกระทรวง พ.ศ.๒๕๒๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๒ (๓) และ (๔) พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถใช้เป็นหลักฐานดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้แก่ผู้ขอได้

๒. กรณีผู้ขอยื่นแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมกับแผนผังตามกฎกระทรวง พ.ศ.๒๕๒๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๒ (๓) และ (๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า แผนผังที่ยื่นตรงกับแบบแปลนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตแล้ว จึงจะสามารถใช้เป็นหลักฐานดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด

๓. กรณีผู้ขอยื่นแผนผังตามกฎกระทรวง พ.ศ.๒๕๒๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๒ (๓) และ (๔) อย่างเดียว โดยไม่มีแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาด้วยให้แจ้งผู้ขอ นำแผนผังไปให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบและรับรองว่าแผนผังที่ยื่นตรงกับแบบแปลนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตแล้ว จึงจะสามารถใช้เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนอาคารชุดได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ
(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร.๒๒๒๓๒๗๑, ๒๒๒๖๘๒๔
โทรสาร ๒๒๒๐๕๑๘

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำ

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2539)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 46 และมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ จึงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในส่วนขั้นตอนที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ให้ยกเลิกความในลำดับที่ 4 ตามบัญชีท้ายประกาศ 1 ของประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ.2535 และให้ใช้ความในลำดับที่ 1 ตามบัญชีท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 2. ให้ยกเลิกความในลำดับที่ 3 ตามบัญชีท้ายประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535) ลงวันที่ 9 กันยายน พ.ศ.2535 และให้ใช้ความในลำดับที่ 2 ตามบัญชีท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 3. ให้ยกเลิกความในลำดับที่ 5 ตามบัญชีท้ายประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535) ลงวันที่ 9 กันยายน พ.ศ.2535 และให้ใช้ความในลำดับที่ 3 ตามบัญชีท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 4. ให้ประเภทและขนาดของโครงการ ลำดับที่ 3,4 และ 5 ตามบัญชีท้ายประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2539) ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามขั้นตอนในลำดับที่ 4,5 และ 6 ตามบัญชีท้ายประกาศนี้

ข้อ 5. สำหรับการขยายโครงการหรือกิจการ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ.2535

ประกาศ ณ วันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2539

(นายยิ่งพันธ์ มนะสิการ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์

เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บัญชีท้ายประกาศ

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขั้นตอนการเสนอรายงาน
1.	โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ	1.1 กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ขั้นขอเปิดดำเนินกิจการและขอเปิดดำเนินกิจการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม 1.2 กรณีโครงการอยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอในขั้นขอเปิดดำเนินกิจการ และขอเปิดดำเนินกิจการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
2.	อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	2.1 กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณหรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง 2.2 กรณีโครงการของเอกชน 2.2.1 กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและขั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขั้นตอนการเสนอรายงาน
		2.2.2 กรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
3.	โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล 1)กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบหรือชายหาด ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม 2)กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 1	3.1 กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณหรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง 3.2 กรณีโครงการของเอกชน 3.2.1 กรณีโครงการที่อยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและขั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล 3.2.3 กรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ของโครงการหรือส่วนขยายของโครงการในขั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล
4.	โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน	4.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นขออนุญาตตั้งโรงงานและขอขยาย 4.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และขั้นขอขยาย

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขั้นตอนการเสนอรายงาน
		2.2.2 กรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
3.	โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล 1)กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบหรือชายหาด ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม 2)กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 1	3.1 กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณหรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง 3.2 กรณีโครงการของเอกชน 3.2.1 กรณีโครงการที่อยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯ ในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและขั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล 3.2.3 กรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ของโครงการหรือส่วนขยายของโครงการในขั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล
4.	โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน	4.1 กรณีโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นขออนุญาตตั้งโรงงานและขอขยาย 4.2 กรณีโครงการที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอในขั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี และขั้นขอขยาย

คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ ๒๔๖๕ /2547

เรื่อง มอบหมายให้รองอธิบดีมีอำนาจตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แทนอธิบดีกรมที่ดิน

ด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ออกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 378/2547 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2547 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยแต่งตั้งให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย สำหรับกรุงเทพมหานคร เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติราชการ และเป็นการกระจายอำนาจให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิรูประบบราชการในปัจจุบัน จึงมอบหมายให้รองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่รับผิดชอบในการกำกับดูแล และบริหารส่วนราชการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการเพิกถอนและแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย แทนอธิบดีกรมที่ดินต่อไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 2 กันยายน พ.ศ. 2547 เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒ กันยายน พ.ศ. 2547

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ มท 0517.3/ 4160

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. 10200

5 เมษายน 2547

เรื่อง การขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

อ้างถึง หนังสือจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก 0017.1/13725 ลงวันที่ 10 กันยายน 2546

ตามที่จังหวัดมีหนังสือหารือ กรณีบริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามันดา ได้นำอาคารชุดไปยื่นคำขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ดิ อัลลามันดา โดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ต่อนายทะเบียนประจำท้องที่อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ว่าจะดำเนินการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมโดยมิได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมทั้งหมดได้หรือไม่ นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เหตุผลและความจำเป็นในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็เพื่อสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ โดยกำหนดมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัติฉบับนี้บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาดูแลและจัดการ รักษาทรัพย์ส่วนกลาง มีผู้จัดการเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และไม่ขัดต่อข้อบังคับตามมาตรา 33 และมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น การที่บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อัลลามันดา ไปประกอบกิจการโรงแรม จึงเป็นการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นซึ่งขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งมีผลต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าวอยู่นอกกรอบวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามนัยมาตรา 33 และมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ อีกทั้งการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัย ไม่ใช่กรณีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 49(1)-(5)

/ แห่งพระราช...

แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่อาจอาศัยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด นำอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรมได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิวะ แสงมณี)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน
โทร.0-2622-3480
โทรสาร.0-2222-0518

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ 378 /2547
เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้มีการยื่นคำขอ และการรับจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทน การยื่นคำขอและการรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย การยื่นคำขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 434/2522 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2522 แต่งตั้งให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และเจ้าพนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่กล่าวไว้แล้ว

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติราชการ และเป็นการกระจายอำนาจให้สอดคล้องกับแนวทางการปฏิรูประบบราชการในปัจจุบัน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว และแต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ

1. อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย สำหรับกรุงเทพมหานครและผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย สำหรับจังหวัดอื่นเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับกรณีตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2. เจ้าพนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่กล่าวไว้ใน ข้อ 1

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2547 เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2547

(นายโภคิน พลกุล)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด จังหวัด.....

ลำดับที่	ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด	ที่ดินและอาคารตั้งอยู่			จดทะเบียนอาคารชุด		วัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด		หมายเหตุ
		โฉนดที่ดิน	ตำบล	อำเภอ	คำขอลง วัน เดือน ปี	วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน		คำขอลง วัน เดือน ปี	วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อ.ช. ๑

เลขที่รับ.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า

☐ (ก) บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....

ชื่อสกุล.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....

ตรอก.....ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ (ข) นิติบุคคลประเภท.....ชื่อ.....

.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่.....เดือน.....

พ.ศ..... ณ..... เลขทะเบียนที่.....

โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อนาย/นาง/นางสาว.....

ชื่อสกุล.....นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก.....ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๒. ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

๓. ที่ดินตาม ๒. มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๔. ในที่ดินดังกล่าวใน ๒. และ ๓. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน.....หลัง

๕. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดิน และอาคารดังกล่าวข้างต้นให้เป็นอาคารชุดโดยใช้ชื่อของอาคารชุดว่า.....

หมายเหตุ : ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการซึ่งให้ไว้เผื่อเลือกออก

๖. พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

(๑) โฉนดที่ดิน จำนวน.....ฉบับ

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลังและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน

☐ ๑ : ๕๐๐ ☐ ๑ : ๑๐๐๐

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุด รวมทั้งหมายเลขประจำห้องชุดแต่ละห้องชุด จำนวน.....ฉบับ

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนี้

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

๗. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

☐ (๑) ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ

☐ (๒) อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ไม่ติดการจำนอง

☐ (๓) ที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ติดการจำนอง แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ได้ตกลงกันแล้ว

☐ (๔) ทั้งที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ติดการจำนอง แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ได้ตกลงกันแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

☐ ๑. รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

☐ ๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(อ.ช.๒)

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ .....
ตำบล .....
อำเภอ .....
จังหวัด .....
เนื้อที่ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ .....
ชั้นที่ .....
อาคารเลขที่ .....
ชื่ออาคารชุด .....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ .....

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ ..... สัญชาติ ..... อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ .....
ถนน .....
ตรอก/ซอย ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

แผนผังห้องชุด

มาตราส่วน ๑ :

เนื้อที่ประมาณ ..... ตารางเมตร ยาว ..... เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จำนวน ..... ส่วน ใน ..... ส่วน

ออก ณ วันที่ ..... เดือน ..... พุทธศักราช .....

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

.....ผู้เรียน
.....ผู้ตรวจ
.....หัวหน้าการ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ ประทับตรา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(อ.ช. ๗)

ประกาศพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

จังหวัด.....

เรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุด

ด้วย.....

อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตรอก/ซอย.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

โทรศัพท์.....เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....ตำบล.....

.....อำเภอ.....จังหวัด.....และอาคารจำนวน.....หลัง

มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด

ฉะนั้น ถ้าผู้ใดเป็นเจ้าหนี้จำนอง หรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารดังกล่าว ขอให้ไปแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ) .....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(อ.ช. ๑๐)

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามคำขอของ.....

.....

ทะเบียนเลขที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด.....

๒. โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....

๓. ก. จำนวนอาคารชุด.....หลัง

ข. จำนวนห้องชุด.....ห้องชุด

๔. บันทึกรายละเอียด.....

.....

.....

.....

.....

(ลงชื่อ) ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง .....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(อ.ช. ๑๑)

ประกาศพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

จังหวัด.....

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

ด้วย.....

ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

และอาคารจำนวน.....หลัง ได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนที่ดิน และอาคารดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารของ.....

.....ดังกล่าว อยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสมควรเป็นอาคารชุดได้ จึงรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดชื่อ “.....” เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จึงประกาศเพื่อทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ) .....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายฐนัญพงษ์ สุขสมศักดิ์ เกิดวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2507 สำเร็จการศึกษาตอนต้นจากโรงเรียนอยุธยาวิทยาลัย สำเร็จการศึกษาตอนปลายสายอาชีพ จากสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีบริหารธุรกิจจากสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล และประกาศนียบัตรบัณฑิตจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เข้ารับราชการเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2531 ณ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดินจนถึงปัจจุบัน และได้เข้าศึกษาต่อในหลัก สูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในภาคปลายปีการศึกษา พ.ศ. 2546

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย