



ระเบียบกรมที่ดิน  
ว่าด้วยอาคารชุด  
(ฉบับที่ 5)  
พ.ศ. 2547

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และการหมายเหตุ การเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2547"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 โทยกเลิกความใน ข้อ 24 ข้อ 26 และข้อ 27 แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 24 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาข้อบังคับแล้วเห็นว่า มีสาระสำคัญครบถ้วน ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตรวจสอบเนื้อหาสาระสำคัญของข้อบังคับ ดังระบุไว้ท้ายนี้แล้วเห็นว่าถูกต้อง ก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วให้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลอาคารชุด โดยบันทึกสาระสำคัญไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และบันทึกการจดทะเบียน ในสำเนาข้อบังคับด้วยว่า " ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.... เดือน.....พ.ศ....." ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ยื่นคำขอมุ่งฉบับ แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ดังกล่าวแล้ว ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งให้ผู้นไปดำเนินการจัดทำให้ถูกต้องแล้วจึงสำเนาการต่อไป

ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ใช้แบบ จ.ช. 12 และ จ.ช. 13 ท้ายระเบียบนี้

เนื้อหาสาระสำคัญของข้อบังคับที่จะต้องตรวจสอบ ได้แก่

1. ข้อบังคับเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นไปตามมาตรา 33
2. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามีต้องระบุไว้ในข้อบังคับ

ไว้ชัดเจนด้วย

3. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางต้องตรงกับที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

/4. การ เรียกประชุม....

4. การเรียกประชุมใหม่และวิธีการประชุมใหม่ของเจ้าของร่วมต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการเรียกประชุมใหม่ และวิธีการประชุมใหม่ของเจ้าของร่วม

5. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม ตามมาตรา 18 ต้องแยกการเสียค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา 18 วรรคแรก ออกจากข้อบังคับการเสียค่าใช้จ่าย ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 18 วรรคสอง

6. มติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 48(2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ข้อ 26 เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงความประสงค์ขอลดทะเบียน เปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ยื่นคำขอตามแบบ อ.ช.4 โดยให้แนบสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่และสำเนานันทกการประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับด้วย

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่า ข้อบังคับที่ขอเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีข้อความเนื้อหาสาระสำคัญครบถ้วนถูกต้องตามข้อ 24 แล้ว ก็ให้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ และค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ตามข้อ 16 แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ โดยบันทึกข้อความที่มีการเปลี่ยนแปลงไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) รายงาน ในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปีกำกับไว้และบันทึกการจดทะเบียนในสำเนาข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงว่า "ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ ได้จดทะเบียนแล้ว เมื่อวันที่ ... เดือน ..... พ.ศ. ...." แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ หากเห็นว่าไม่ถูกต้องให้แจ้งให้ผู้นขอไปดำเนินการจัดทำไว้ถูกต้องแล้วจึงดำเนินการต่อไป

ข้อ 27 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่ โดยมีสำเนานันทกการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้เมื่อตรวจสอบวิธีการประชุมเพื่อลงมติดังกล่าวแล้วว่ามีบันทึกถูกต้องตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้ โดยเรียกเอกสารเกี่ยวกับการเรียกประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมและสำเนานันทกการประชุมเก็บไว้เป็นหลักฐานในสารบบ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุ ในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด(อ.ช.12) รายงานว่า " ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น..... โดยได้รับแต่งตั้งตามมติของเจ้าของร่วมในการประชุมเมื่อวันที่...เดือน.....พ.ศ....." พร้อมหมายเหตุต่อท้ายให้ปรากฏว่า มีเอกสารหลักฐานดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

/ส่วนกรม.....

ส่วนกรณีการเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้ง เป็นหนังสือจากผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ โดยมีหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุ ในรายการ เปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) ระบุว่า "ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น.....ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ....." แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้"

ประกาศ ณ วันที่ 1 มกราคม 2547

*[Signature]*

(นายบัญญัติ จันทน์เสนาะ)  
อธิบดีกรมที่ดิน

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 121 ตอนที่ 6 ง วันที่ 19 มกราคม 2547)