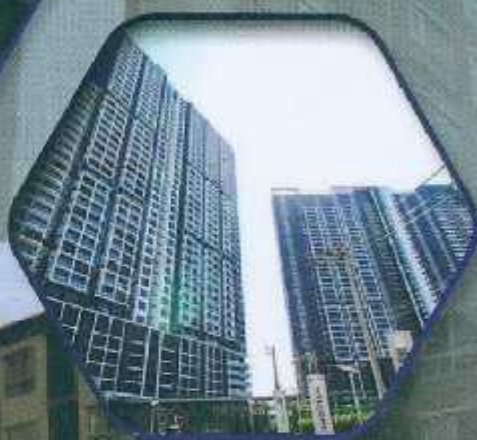


คำอธิบายกฎหมาย

เกี่ยวกับอาคารชุด

กฎหมายคอนโดมิเนียม

และหมู่บ้านจัดสรร



ผู้แต่ง ดร.วิชัย ตันติกุลานันท์ และ
ปรับปรุงโดย จุฬาลักษณ์ ตันติกุลานันท์
ผู้พิพากษาหัวหน้าคณะชั้นต้นในศาลจังหวัดระยอง

สารบัญ

หน้า

กฎหมายอาคารชุด

ข้อความเบื้องต้น.....	๑
มาตรา ๔ บทวิเคราะห์ศัพท์.....	๘
หมวด ๑ การจดทะเบียนอาคารชุด.....	๓๔
มาตรา ๖ ผู้มีสิทธิ และเอกสารที่ต้องยื่นขอจดทะเบียน อาคารชุด.....	๓๔
มาตรา ๖/๑ นิติบุคคลอาคารชุดต้องเก็บสำเนาข้อความ.....	๓๕
มาตรา ๖/๒ สัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบที่รัฐมนตรี กำหนด.....	๕๑
มาตรา ๗ การรับและไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด.....	๔๒
มาตรา ๘ การปฏิบัติตามกฎกระทรวง.....	๕๕
มาตรา ๙ ผลเกี่ยวกับโฉนดที่ดินเมื่อส่งรับจดทะเบียนเป็น อาคารชุด.....	๔๖
มาตรา ๑๐ เมื่อรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว ห้ามใช้ โฉนดเดิม.....	๕๘
มาตรา ๑๑ การอุทธรณ์คำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด	๕๑
หมวด ๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด.....	๕๒
มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้.....	๕๒
มาตรา ๑๓ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดประกอบด้วยทรัพย์สิน หลายอย่าง.....	๕๔
มาตรา ๑๔ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง.....	๕๖
มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง.....	๖๐
มาตรา ๑๖ ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะแบ่ง แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้.....	๖๔
มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง.....	๖๖
มาตรา ๑๗/๑ ข้อกำหนดการประกอบการค้าในอาคารชุด	๖๘
มาตรา ๑๘ เจ้าของห้องชุดต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายฯ.....	๗๐

มาตรา ๑๘/๑	บทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง.....	๗๖
มาตรา ๑๙	คนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด....	๗๘
มาตรา ๑๙ ทวิ	เอกสารที่ต้องแสดงในการโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดให้แก่คนต่างด้าว.....	๘๓
มาตรา ๑๙	จัดว่า หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่รับ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้แก่คนต่างด้าว.....	๘๗
มาตรา ๑๙	เบญจ กรณีคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด ของตน.....	๘๙
มาตรา ๑๙ ฉ	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเพิกถอนการให้ คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรฯ.....	๙๓
มาตรา ๑๙	สัตต กรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ห้องชุด โดยได้รับมรดกหรือโดยประการอื่น...	๙๕
มาตรา ๑๙	อัฐร ผู้เสียสัญชาติไทยต้องแจ้งพนักงาน เจ้าหน้าที่และต้องจำหน่ายห้องชุด.....	๙๗
มาตรา ๑๙	นว บุคคลที่เสียสัญชาติไทยกลายเป็นคน ต่างด้าวแล้วมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องฯ.....	๙๘
มาตรา ๑๙	ทศ กรณีนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและถือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต่อมาเปลี่ยนแปลงเป็น นิติบุคคลฯ.....	๑๐๑
หมวด ๓	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด.....	๑๐๗
มาตรา ๒๐	รูปแบบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด.....	๑๐๗
มาตรา ๒๑	รายละเอียดเกี่ยวกับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	๑๑๐
มาตรา ๒๒	การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฯ.....	๑๑๒
มาตรา ๒๓	การจดทะเบียนจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องชุด เป็นครั้งแรกต้องจดทะเบียนโอนโดยปลอด จำนอง.....	๑๑๕

มาตรา ๒๔	การเพิกถอน การแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด.....	๑๑๗
มาตรา ๒๕	การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ แก่เจ้าของ.....	๑๒๐
มาตรา ๒๖	เมื่อออกใบแทนแล้วหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก.....	๑๒๒
มาตรา ๒๗	กรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือ ชำรุด.....	๑๒๓
หมวด ๔	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	๑๒๔
มาตรา ๒๘	พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด.....	๑๒๔
มาตรา ๒๙	ผู้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องไม่ค้างค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง.....	๑๒๕
มาตรา ๓๐	ให้นำประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง มาใช้บังคับฯ.....	๑๓๐
หมวด ๕	นิติบุคคลอาคารชุด.....	๑๓๑
มาตรา ๓๑	การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด.....	๑๓๑
มาตรา ๓๒	ข้อบังคับของอาคารชุด.....	๑๓๕
มาตรา ๓๓	ฐานะนิติบุคคลอาคารชุดและวัตถุประสงค์.....	๑๓๘
มาตรา ๓๔	กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน.....	๑๔๐
มาตรา ๓๕	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	๑๔๔
มาตรา ๓๕/๑	คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	๑๔๖
มาตรา ๓๕/๒	การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด....	๑๔๘
มาตรา ๓๕/๓	การพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด.....	๑๔๙
มาตรา ๓๖	อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	๑๕๑

มาตรา ๓๗ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....	๑๕๔
มาตรา ๓๗/๑ คุณสมบัติของกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด.....	๑๕๖
มาตรา ๓๗/๒ บุคคลต้องห้ามเป็นกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด.....	๑๕๘
มาตรา ๓๗/๓ การพ้นจากตำแหน่งกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด.....	๑๖๐
มาตรา ๓๗/๔ ตำแหน่งประธานกรรมการและรองประธาน กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....	๑๖๓
มาตรา ๓๗/๕ ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่เรียกประชุมคณะกรรมการ.....	๑๖๓
มาตรา ๓๗/๖ องค์กรประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด.....	๑๖๔
มาตรา ๓๘ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด.....	๑๖๖
มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางได้.....	๑๗๒
มาตรา ๔๐ เจ้าของห้องชุดต้องชำระเงินค่าใช้จ่าย ส่วนกลางล่วงหน้า.....	๑๗๓
มาตรา ๔๑ นิติบุคคลอาคารชุด เป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘.....	๑๗๗
มาตรา ๔๒ การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก.....	๑๘๑
มาตรา ๔๒/๑ การประชุมใหญ่สามัญประจำปี.....	๑๘๓
มาตรา ๔๒/๒ การเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ.....	๑๘๖
มาตรา ๔๒/๓ ขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่.....	๑๘๘
มาตรา ๔๓ องค์กรประชุมใหญ่.....	๑๘๙
มาตรา ๔๔ มติที่ประชุมใหญ่ต้องถือเสียงข้างมาก.....	๑๙๓

มาตรา ๔๕	จำนวนคะแนนเสียงของแต่ละห้องชุด.....	๑๙๕
มาตรา ๔๖	กรณีเจ้าของร่วมบางคนเท่านั้นมีสิทธิออกเสียง	๑๙๗
มาตรา ๔๗	ข้อจำกัดการมอบฉันทะให้ออกเสียงแทน ในที่ประชุม.....	๑๙๘
มาตรา ๔๘	กรณีมติที่ประชุมใหญ่ต้องได้คะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง.....	๒๐๐
มาตรา ๔๙	กรณีมติที่ประชุมใหญ่ต้องใช้คะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่.....	๒๐๓
มาตรา ๕๐	การแก้ไขกรณีอาคารชุดได้รับความเสียหาย...	๒๐๖
หมวด ๖	การเลิกอาคารชุด.....	๒๐๘
มาตรา ๕๑	การเลิกอาคารชุด.....	๒๐๘
มาตรา ๕๒	วิธีดำเนินการเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๑) กรณีก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด.....	๒๑๑
มาตรา ๕๓	กรณีเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิก อาคารชุด.....	๒๑๒
มาตรา ๕๔	ผลของการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดเกี่ยวกับ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด.....	๒๑๔
มาตรา ๕๕	เมื่อเลิกอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องดำเนินการเอาโฉนดฉบับเดิมมาใช้.....	๒๑๕
มาตรา ๕๖	กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตาม มาตรา ๕๑ (๕).....	๒๑๗
มาตรา ๕๗	เมื่ออาคารชุดเลิกนิติบุคคลอาคารชุดก็เลิก โดยปริยาย.....	๒๑๘
มาตรา ๕๘	อำนาจของผู้ชำระบัญชีเมื่อเลิกอาคารชุด.....	๒๑๙
มาตรา ๕๙	ให้นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ แก่การชำระบัญชีโดยอนุโลม.....	๒๒๐
มาตรา ๖๐	ผลของการชำระบัญชี.....	๒๒๑

	หน้า
หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่.....	๒๒๒
มาตรา ๖๑/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจัดการดังนี้.....	๒๒๒
มาตรา ๖๑/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องแสดงบัตร.....	๒๒๔
มาตรา ๖๑/๓ พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตาม ประมวลกฎหมายอาญา.....	๒๒๕
หมวด ๗ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	๒๒๖
มาตรา ๖๑ ผู้ขอต้องเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	๒๒๖
มาตรา ๖๒ ให้นำประมวลกฎหมายที่ดินว่าด้วย ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับ.....	๒๒๗
หมวด ๘ บทกำหนดโทษ.....	๒๒๘
พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๑ อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	๒๒๙
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒.....	๒๓๑
รวมกฎกระทรวง และ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔.....	๒๓๓
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒.....	๓๑๗
พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓.....	๓๓๑
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดินฯ เกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒.....	๔๐๑
คำพิพากษาศาลฎีกา.....	๔๔๗

