

ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด

1. ผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามกฎหมายอาคารชุด ได้แก่

- 1.1 เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่
- 1.2 และเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น ๆ ด้วย

ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งใน 2 ประการดังกล่าวข้างต้น ไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดได้ อาคารที่จะขอจดทะเบียนอาคารชุดจะเป็นอาคารที่หลังก็ได้ และจะอยู่ในโฉนดที่ดินที่แปลงก็ได้

2. หลักฐานที่ต้องยื่นพร้อมคำขอ

2.1 หลักฐานแสดงตัวผู้ยื่นคำขอ

กรณีบุคคลธรรมดา ได้แก่

- (1) บัตรประจำตัวประชาชน
- (2) ทะเบียนบ้าน

กรณีบริษัทจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วน ได้แก่

- (1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
- (2) หนังสือบริคณห์สนธิ
- (3) บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
- (4) รายงานการประชุมกรรมการบริษัท
- (5) ใบทะเบียนการค้า
- (6) การจดทะเบียนการค้าสรรพากร
- (7) บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัท

2.2 โฉนดที่ดิน

2.3 แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง มาตรฐาน 1:500 หรือ 1:1000

2.4 แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุ ความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2.5 แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น

2.6 แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น

2.7 รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินบุคคล

2.8 รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง

2.9 หมายเลขประจำห้องชุดแต่ละห้องชุด

2.10 บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง หรือราคาขายแต่ละห้อง (อ.ช.5)

2.11 ใบอนุญาตให้ก่อสร้าง (อ.1)หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522)

2.12 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (อ.5) (พระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522)

2.13 หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยเขต
ปลอดภัยในราชการทหารในกรณี ที่อาคารที่ขอตระเบียนอาคารชุด ตั้งอยู่ภายในเขตดังกล่าว

2.14 คำรับรองว่า อาคารที่ขอตระเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ การจำนองอาคารรวม
กับที่ดิน

2.15 ร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

2.16 หลักฐานความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กรณี
โครงการของเอกชนซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 80
ห้องขึ้นไปที่อยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต
ก่อสร้างอาคารหรือกรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้
เสนอรายงานฯในชั้นขอตระเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง
อาคารหรือกรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่

3. ในการขายห้องชุด ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (เจ้าของโครงการ) จะต้องดำเนินการ ดังนี้

3.1 การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความ หรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำ

ออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำไว้ในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อย หนึ่งชุด

3.2 การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 2. ข้อ ความหรือภาพที่โฆษณาคือต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอยอด ทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้ชัดเจน

3.3 ให้ถือว่า ข้อความหรือภาพโฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

3.4 สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อห้องชุดจะต้องทำตามแบบ สัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด หากมิได้ทำตามแบบและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

4. เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์อะไรบ้าง?

4.1 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ตัวห้องชุดแต่ละห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัว ที่จอดรถส่วนตัว และที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะ เช่น สวนหย่อม ที่ดินสำหรับทำครัว ปลูกต้นไม้ เป็นต้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด จึงมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้แต่ผู้เดียว เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาใช้ร่วมด้วยไม่ได้

นอกจากนี้ เจ้าของห้องชุดยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารชุด ตัวอาคารชุด นอกจากส่วนที่เป็นห้องชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม คาดฟ้า และที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬาส่วนรวม ฯลฯ และทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ บันได เครื่องปั้มน้ำ หรือถังเก็บน้ำ เสาอากาศที่วิรวม เป็นต้น เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางนี้เจ้าของห้องชุดทุกห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ จึงสามารถใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันได้ทุกคนเท่าเทียมกัน

4.2 พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดแต่ละห้อง ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น ๆ คือ เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่มีพื้นห้องและผนังกันห้องร่วม กันอยู่ และการใช้ทรัพย์สินนั้นต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด

4.3 ข้อจำกัดการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล แม้เจ้าของห้องชุดจะเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและเป็นผู้มีสิทธิ ใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวแต่ผู้เดียวก็ตาม แต่การใช้สิทธิหรือใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นจะต้องไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร เช่น จะตั้งโรงงานเพื่อผลิตสินค้าในห้องชุดของตนย่อมไม่ได้

เพราะอาจสิ้นสละเพื่อนต่อโครงสร้างของตัวอาคารทั้งหมด หรือในกรณีที่มีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดว่า ห้ามมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ห้ามทำเป็นร้านค้าขายอาหาร เจ้าของห้องชุดก็ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนั้น ๆ

5. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคืออะไร?

เมื่อ จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว อาคารชุดนั้นจะมีทรัพย์สินสองส่วน คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและขณะเดียวกัน ก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่มีปัญหาเพราะมาตรา 13 วรรคแรกระบุว่า เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล

แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นกฎหมายระบุว่า เจ้าของห้องชุดทุกห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น จึงจำเป็นต้องระบุอัตราส่วนความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ให้แน่ชัดว่า เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอยู่เท่าไร ซึ่งมาตรา 14 ระบุว่า อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตรา ส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดใน อาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

เหตุที่กฎหมายบัญญัติให้กำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดแต่ละห้องชุด ว่ามีอัตราส่วนเป็นจำนวนเท่าใดของจำนวนเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในขณะจดทะเบียนอาคารชุด เพราะเมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โฉนดซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดจะถูกเก็บรักษาไว้ตั้งแต่ขณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดให้ และโฉนดที่ดินดังกล่าวนั้นจะถูกนำมาใช้อีกครั้ง เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ เจ้าหน้าที่ที่ดินจะต้องจัดแจ้งในสารบัญญัตินิติกรรมของโฉนดเดิมนั้น โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอเลิกอาคารชุดให้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดนั้นตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

6. การประกอบการค้าในอาคารชุด

ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม และห้ามมิให้ผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ดังกล่าวข้างต้น

7. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดต้องช่วยกันออก

เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม 5 ชนิด ดังนี้

7.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม ของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง ซึ่งทุกห้องจะได้รับประโยชน์จากบริการนี้เท่าเทียมกัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บขยะมูลฝอย ค่าไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคารชุด (นอกห้องชุด) เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมนี้ เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด และ

ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ กล่าวคือ ห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายในส่วนนี้โดยเท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่าจะมีราคาแตกต่างกันหรือไม่และต้องเป็น ค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

7.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศ อาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับโทรทัศน์ที่ตั้งอยู่ในห้องรับรอง [Lobby] ค่า เครื่องมือที่ใช้ในการทำ ความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของห้องชุดทุกห้องจะ ต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด คือ ออกเท่ากันทุกห้องชุดเพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์โดยเท่าเทียมกัน

7.3 ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีอากรที่ต้องจ่ายในนามของอาคารชุดและเกิดจากการดูแลรักษาและการ ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

7.4 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมไฟฟ้า อาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของ ร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกับข้อ 7.3

7.5 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินกิจการของนิติ บุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่าง ๆ ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกับข้อ 7.3

ค่า ใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องชำระนี้ ต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด และถ้าไม่ชำระผลก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินต่าง ๆ ของเจ้าของห้องชุด

ใน กรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (เจ้าของโครงการ) เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ให้แก่บุคคลใดบุคคล หนึ่ง จะต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นด้วย

8. เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

8.1 เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

8.2 เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

8.3 เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

9. ผลของการไม่ชำระเงินค่าใช้จ่าย

9.1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงิน เพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสอง ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบ ต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

9.2 ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มดังกล่าวให้ถือเป็นค่าใช้จ่าย

10.หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด มีดังนี้

10.1 จัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่า เป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น งบดุลดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของ นิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับ-รายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบบัญชี แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

10.2 จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อม กับการเสนอของบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมล่วงหน้าไม่ น้อยกว่า 7 วัน

10.3 เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลพร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้ รายงานประจำปีและงบดุล ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับ อนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

11. การออกไปแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่เจ้าของห้องชุด อาจมีได้ 2 กรณี คือ

11.1 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย

11.2 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด

นอกจากการออกไปแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเนื่องจากไปเก่าสูญหายหรือชำรุดแล้ว ยังมีกรณีอื่น ๆ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจจะต้องออกไปแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม ได้แก่

(1) กรณี ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างใดแล้ว แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำ พิพากษาหรือคำสั่งของศาลได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปแทนได้ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง (พ.ศ.2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 11 (3)

(2) กรณี คนต่างด้าวได้กรรมสิทธิ์ห้องชุดมาโดยไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นได้ แต่ไม่สามารถได้มาซึ่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปแทนได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง (พ.ศ.2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 11 (4)

12. เอกสารที่ต้องนำไปเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด มีดังนี้

(1) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

(2) กรณี เป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขอต้องนำหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมา แสดงว่า มิได้เป็นหนี้ค่าใช้จ่าเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 แนบมาด้วย

13. การประชุมใหญ่

13.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่ได้ ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ใน กรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามที่กล่าว ข้างต้น ให้ที่ประชุมใหญ่ พิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนหรือแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่ด้วย

13.2 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายใน 120 วันนับแต่วัน สิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณานุมัติงบดุล

(2) พิจารณารายงานประจำปี

(3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

13.3 ในกรณีมีเหตุจำเป็น บุคคลต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้า ของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือ ชื่อทำหนังสือร้องขอให้ เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน 15 วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ ถ้า คณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนเสียงข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการ ประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

13.4 การเรียกประชุมใหญ่ ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะ เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

13.5 องค์ประชุม: การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนน เสียงทั้งหมด ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ให้เรียกประชุมใหญ่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุม

ครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม อนึ่ง ผู้จัดการนิติบุคคลหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้

13.6 มติของที่ประชุมใหญ่: ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ กฎหมายอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

13.7 คะแนนเสียง: ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้า เจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดา เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ รวมกัน

13.8 การให้บุคคลอื่นเข้าประชุมแทน: เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่ง เกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

14. มติของที่ประชุมใหญ่

14.1 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1/2 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การซื้อหรือสังหาริมทรัพย์หรือการรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระผูกพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (3) การ อนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอก ของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั่นเอง
- (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ให้เรียกประชุมใหม่ ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่กำหนดไว้ข้างต้นนั้น ในการประชุมครั้งใหม่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

14.2 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1/4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการ

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

15." บทกำหนดโทษ "

15.1 ในกรณีที่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินและอาคาร (เจ้าของโครงการ) ทำการโฆษณาขายห้องชุดต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมี การขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเก็บ ไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน 100,000 บาท

15.2 การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน แผนผังอาคารชุดรวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ข้อความหรือภาพที่โฆษณา จะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน หากฝ่าฝืนมีโทษปรับตั้งแต่ 50,000 บาทถึง 100,000บาท

15.2 สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ อาคาร (เจ้าของโครงการ) กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน 100,000 บาท

15.3 ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกพื้นที่ดังกล่าวเป็นการ เฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่ โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม หากฝ่าฝืนปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 5,000 บาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

15.4 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งจะต้องจำหน่ายห้องชุดของตนเมื่อมีเหตุการณ์ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 เบญจ วรคหนึ่งเกิดขึ้นต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลา 60

วันนับแต่วันที่สี่เหตุต้องจำหน่าย หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ มีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท และปรับอีกไม่เกิน วันละ 500 บาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

15.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวได้มาซึ่งห้องชุดโดย ได้รับมรดกในฐานะเป็น ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ มีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

15.6 ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติ ไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีได้เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ใน มาตรา 19 ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อไปได้ ภายใน กำหนดเวลา 60 วันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ มีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท และ ปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

15.7 ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติ ไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติและเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุ ไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และ ต้องแสดงหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 180 วันนับแต่วันที่เสียสัญชาติ ไทย หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ มีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาทตลอด ระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

15.8 นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไป เป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง และการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลา 60 วัน นับแต่วันเปลี่ยนแปลง หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ มีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

15.9 นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไป เป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้า หน้าที่ทราบและต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 180 วันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ มีโทษ ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

15.10 บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

15.11 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกวันละไม่เกิน 500 บาทตลอดระยะเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

15.12 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่นำมติแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ปรับ 5,000 บาท

15.13 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งไม่นำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ปรับ 5,000 บาท

15.14 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่นำมติแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

15.15 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

15.16 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และไม่ติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือนและไม่ติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันต่อเนื่องกัน ฝ่าฝืนปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกวันละไม่เกิน 500 บาทตลอดระยะเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

15.17 ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไม่เรียกประชุมคณะกรรมการภายใน 7 วัน เมื่อกรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอ ปรับประธานกรรมการ ไม่เกิน 5,000 บาท

15.18 ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไม่เรียกประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย ปรับประธานกรรมการไม่เกิน 5,000 บาท

15.19 นิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน ปรับไม่เกิน 10,000 บาท

15.20 นิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีผู้ตรวจสอบบัญชีรับรองยอด แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี ปรับไม่เกิน 10,000 บาท ผู้จัดการนิติบุคคลต้องรับโทษปรับด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

15.21 นิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดทำรายงานประจำปี และไม่นำส่งสำเนารายงานประจำปีดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมาก่อนวันนัดประชุม ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ปรับไม่เกิน 10,000 บาท ผู้จัดการนิติบุคคลต้องรับโทษปรับด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

15.22 เจ้าของร่วมดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตน โดยมีได้รับมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีโทษปรับไม่เกิน 100,000 บาท

15.23 ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการเข้าไปในที่ดินและอาคารชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด ไม่มาตามหนังสือเรียก ไม่ให้ถ้อยคำ ชี้แจง ไม่จัดส่งเอกสารตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียก ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือนหรือปรับไม่เกิน 6,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ที่มา : กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

www.dol.go.th