

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522¹

วัฒนา ขาวสวน²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ที่ไม่มีความชัดเจนในบทนิยาม คำว่า “อาคารชุด” และปัญหาของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดไว้ มีการหลีกเลี่ยง ประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน โดยมีการสร้างอาคารในแนวราบ สูงเพียง 2-3 ชั้น มีห้องติดต่อกันหลายสิบห้องอย่างเช่น ตึกแถวทั่วไป และมีถนนผ่ากลาง ใช้ร่วมกันหรือบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว เช่นนี้ จดทะเบียน อาคารชุด เพื่อต้องการใช้สิทธิตามกฎหมายอาคารชุด โดยเมื่อนำ กฎหมายมาปฏิบัติแล้วเกิดปัญหาอันควรศึกษาค้นคว้า

ปัญหาบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ถึงความเป็นมา หลักการ แนวคิดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่า เหตุผลในการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่า ในปัจจุบันปัญหาใน ด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองตามความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดย ร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็น สัดส่วน แต่ด้วยเหตุผลในการตราพระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าวทำให้เกิดช่องว่างของกฎหมายอันศึกษา วิเคราะห์จากประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินความเห็นของกรมที่ดิน และความเห็น ของคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้วสรุปได้ว่า บทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละ ส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” กล่าวคือ จะต้อง เป็นอาคารที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วและตั้งอยู่บน โฉนดและได้จดทะเบียนที่ดินและอาคารให้เป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว กฎหมายจะให้สิทธิบุคคลแต่ละคน สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลอันได้แก่

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ รองศาสตราจารย์เรืองยศ แสนภักดี และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์สุเมธ จานประดับ และรองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรปริญญาโทศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ห้องชุดแต่ละห้องชุด และจากการศึกษาทำให้ทราบว่ากฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนชุดเมื่อได้ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว เกิดปัญหาด้วยกันหลายประการ ซึ่งสรุปได้ ดังต่อไปนี้

จากการศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการตีความบทนิยาม คำว่า “อาคารชุด” เห็นได้ว่า มีผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับห้องชุดยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยอ้างถึงบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 เป็นจำนวนมาก โดยขอจดทะเบียนอาคารลักษณะเป็นตึกแถว หรือมีลักษณะเป็นบ้านแฝด อันมีลักษณะหลักเล็งกฎหมายซึ่งภายในอาคารไม่ได้มีการแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางแต่อย่างใด กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารมีแต่ห้องชุดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลเท่านั้น ยกเว้นส่วนที่เป็นโครงสร้างของตัวอาคารซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมาย ซึ่งการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่กฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบใด หากข้อเท็จจริงพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการรับคำขอ และจดทะเบียนอาคารชุดได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่นำมาขึ้นจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว เห็นว่าที่ดินและอาคารที่ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ขอได้ แต่หากพิจารณาแล้วอาคารดังกล่าวไม่เข้าลักษณะของอาคารชุดตามความหมายของ “อาคารชุด” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด และแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งไม่รับจดทะเบียนให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดทราบต่อไป จึงเห็นได้ว่าผู้ประกอบการเกี่ยวกับอาคารชุดได้อาศัยช่องว่างของบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” มาเป็นเงื่อนไขในการขึ้นจดทะเบียนอาคารชุดอันไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ประเด็นปัญหาที่สอง เมื่อมีการหลักเล็งกฎหมายโดยอาศัยช่องว่างของบทนิยามดังประเด็นปัญหาข้อแรก ได้ส่งผลกระทบต่อการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย กล่าวคือ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกันคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม คือคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยมิได้ครอบครองละไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เป็นพาณิชยกรรมไม่เกิน 1 ไร่ และที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกิน 10 ไร่ ซึ่งเมื่อผู้ประกอบการหลักเล็งกฎหมายหรืออาศัยช่องว่างของกฎหมายในการดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด ในอาคารซึ่งมีลักษณะเป็นตึกแถวหรือลักษณะเป็นบ้านแฝด หากมีการจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวเกิดขึ้นได้ ส่งผลต่อการถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว อันไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งบุคคลต่างด้าวไม่มีสิทธิในการถือครองที่ดินในประเทศไทย

ประเด็นปัญหาที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดหลักเลียงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เนื่องด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะมีการกำหนดจำนวนห้องหรือจำนวนแปลงของที่ดิน รวมถึงมิได้มีการบังคับให้ชัดเจนว่าต้องมีผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้หรือไม่ อย่างไร เมื่อมีผู้ประกอบการทำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่ว ๆ ไป หลาย ๆ อาคารมาจดทะเบียนอาคารชุด อันมีลักษณะคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายมีความแตกต่างในเรื่องสิทธิในการมีกรรมสิทธิ์ และภาระของผู้เป็นเจ้าของระหว่างอาคารชุดกับบ้านพักอาศัยอันอยู่ในโครงการจัดสรรค่อนข้างมาก เป็นเหตุให้เกิดการเข้าใจผิดของผู้ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มิได้มีการกำหนดจำนวนห้องหรือจำนวนแปลงของที่ดิน รวมถึงมิได้มีการบังคับให้ชัดเจนว่าต้องมีผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ดังเช่นพระราช-บัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ประเด็นปัญหาที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดหลักเลียงกฎหมายอื่น อันได้แก่พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดกรณีการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวไว้คือ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ นี้ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนฯ ถือเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้ โดยไม่มีข้อจำกัดดังเช่น การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังได้กล่าวมาแล้ว การจดทะเบียนห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฯ เพื่อถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงอาจเป็นการหลักเลียงพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฯ การจดทะเบียนอาคารชุดหลักเลียงพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 เมื่อเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เห็นว่า ในส่วนของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มิได้มีการกำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมซึ่งเป็นคนต่างด้าว อันจะต้องมีคุณสมบัติเป็นไปตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยฯ เป็นผู้มียุติถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่อย่างใด เมื่อมีการกำหนดขั้นตอนมากมายเพื่อให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมซึ่งเป็นคนต่างด้าวได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทย จึงเห็นได้ว่า กว่าจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราช-บัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยฯ เสียก่อน แต่การจดทะเบียนห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดในเรื่องนี้ไว้แต่อย่างใด จึงอาจถือได้ว่าคนต่างด้าวซึ่งได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และการจดทะเบียนอาคารชุดหลักเลียงพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 อันเป็น

กฎหมายที่มีหลักการและนโยบายให้คนต่างด้าวที่ได้รับการรับรองจากสถานเอกอัครราชทูต สถานทูต หรือ สถานกงสุลของประเทศนั้น ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือของโนตารีพับลิก เมื่อได้รับการพิจารณาจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรมโดยผ่านเงื่อนไขต่างๆ ให้เข้ามาเป็นผู้รับสัมปทาน ซึ่งในการสำรวจแหล่งก๊าซธรรมชาติของคนต่างด้าวผู้รับสัมปทานนั้นจำเป็นต้องใช้เนื้อที่สำหรับการสำรวจขุดเจาะ และดำเนินกิจการที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ซึ่งหากเป็นที่ดินของผู้อื่นแล้วย่อมก่อให้เกิดอุปสรรคในการประกอบกิจการ ดังนั้น ในพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ได้อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้ แต่เท่าที่จำเป็น ซึ่งต้องไม่เกินกว่าสองหมื่นตารางกิโลเมตร ตลอดระยะเวลาที่ได้รับสัมปทานไม่เกินกว่า 60 ปี เพื่อเป็นประโยชน์ในการประกอบกิจการ โดยต้องได้รับอนุญาต และอยู่ภายใต้เงื่อนไขจากคณะกรรมการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยเป็นรายๆ ไป

จากการศึกษา ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ศึกษาพบข้อเสนอแนะ คือ

ปัญหาเกี่ยวกับการตีความบทนิยาม คำว่า “อาคารชุด” ซึ่งในบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอในการใช้ปฏิบัติงาน เพราะเมื่อมีการนำมาใช้ปฏิบัติงานจริง ผู้ประกอบ - การเกี่ยวกับอาคารชุด ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจย่อมอาศัยช่องว่างของความไม่ชัดเจนนี้ แสวงหาประโยชน์เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์สูงสุดสำหรับตนเอง ก่อความเสียหายให้เกิดแก่รัฐ อีกทั้งความไม่ชัดเจนในบทนิยามนี้ยังเกิดเป็นช่องว่างในการหลีกเลี่ยงกฎหมายต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ดังได้กล่าวมาแล้ว จึงควรมีกฎหมายระเบียบบัญญัติให้ชัดเจนเรื่องดังกล่าว โดยจะต้องมีการแก้ไขบทนิยาม ในบทบัญญัติกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีความชัดเจนมากขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ช่องว่างของกฎหมายดังกล่าวแสวงหาประโยชน์อันมิควรได้ อีกทั้งมีความจำเป็นต้องเพิ่มเติมอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีอำนาจพิจารณาไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด และให้ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัตินี้ด้วย

เอกสารอ้างอิง

เอกสารภาษาไทย

หนังสือ

ชนพล อินทนนท์. **เจ้าของร่วมอาคารชุด**. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ท., 2534.

บริสุทธิ์ กาสินพิลา. **ฝ่ายธุรกิจจัดสรรและคอนโดมิเนียม**. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ท., 2553.

วิชัย ดันติกุลานันท์. **คำอธิบายเกี่ยวกับอาคารชุดกฎหมายคอนโดมิเนียม**.

กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2559.

ศิริ เกวลินสฤกษ์. **คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์พิชการพิมพ์, 2532.

สมจิตร ทองประดับ. **คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ นิติบรรณาการ, 2554.
 โสภณ ชัยสุวรรณ. **คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด**. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ท., 2524.

บทความ

กรมที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. “รวมองค์ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุด.” **วารสารที่ดิน** (2558): 1.
 พิเศษ เสตเสถียร. “ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.” **วารสารกฎหมาย** 7 (2526): 44.
 วิกรณ์ รัศมีปวงชน. “ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ.”
บทบัญญัติ 44 ก (กันยายน 2531): 52.
 _____. “คอน โคมินีม: ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงควรรู้.” **วารสารกฎหมายสู่百姓**
ธรรมาธิราช 2, ข (ธันวาคม 2532): 40.

วิทยานิพนธ์

ถนอม อังคะวัฒนา. “ปัจจัยการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริญญา
 มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

กฎหมาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.
 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.
 พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514.
 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520.
 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522.
 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497.
 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.
 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่ง
 กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. 2547.
 กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออก
 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553.