

ที่ สน ๐๐๑๘.๑/ว. ๖๕๕๓



ศาลากลางจังหวัดสกลนคร
ถนนศูนย์ราชการ สน ๔๗๐๐๐

๓๑ มีนาคม ๒๕๖๓

เรื่อง แจ้งแนวทางการปฏิบัติงานกรณีการนำบ้านหรืออาคารที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือจัดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/ว ๗๖๑๑
ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมการปกครองแจ้งว่าได้หารือไปยังกรมที่ดินกรณีการนำบ้าน หรืออาคารที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือจัดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จะถือเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หรือกรณีที่มีการนำโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการโดยความยินยอมของผู้มีกรรมสิทธิ์ทุกคนมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมโดยไม่มีความประสงค์จะไปจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ถือเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่

กรมการปกครองได้รับหนังสือตอบข้อหารือจากกรมที่ดิน โดยกรมที่ดินได้พิจารณาและมีความเห็นตามประเด็นที่หารือ ดังนี้

๑. กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะนำอาคารบ้านจัดสรรไปขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือของกรมที่ดินไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๗๓๒/๒๕๕๑ ว่า “เจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยและมุ่งหมายให้ผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเท่านั้น การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เขาได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน” จึงเห็นว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะนำอาคาร บ้านจัดสรร ไปขอรับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน จึงไม่อาจจะกระทำได้ เนื่องจากเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

๒. กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น เห็นว่า แม้ตามหลักเกณฑ์และการใช้กรรมสิทธิ์บนทรัพย์สินของตน ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น จะให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำทรัพย์สินของตนออกให้เขาได้ก็ตาม แต่การประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เป็นการดำเนินการที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน กรณีจึงมีความแตกต่างจากการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยตามปกติ โดยการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ได้มุ่งเน้นการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเท่านั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงต้องผูกพันปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้จัดสรรที่ดินด้วย โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวมที่อาจจะได้รับผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ที่ไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างปกติสุขภายในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยไว้ตามคดีหมายเลขแดง ที่ อ.๘๗๓/๒๕๕๕ ว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะผูกพันกับที่ดินจัดสรร

ในโครงการ...

“อยู่บ้าน หุดเชือก เพื่อชาติ”

ในโครงการทราบเท่าที่ที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมาย และยอมผูกพันไปกับที่ดินจัดสรรเสมอไม่ว่าที่ดินนั้นจะโอนไปเป็นของบุคคลใดก็ตาม การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีการแบ่งออกเป็นห้องจำนวนมากย่อมส่งผลกระทบต่อระบบมาตรฐานด้านสาธารณสุขและบริการสาธารณะ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดในการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นลดลงหรือเสื่อมประโยชน์ การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยไม่คำนึงถึงสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนรวม และขัดต่อเจตนารมณ์แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้าง จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” ดังนั้น การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะนำอาคารบ้านจัดสรรของตนมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงอาจเป็นการดำเนินการที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังเช่นคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าวข้างต้น

๓ กรณีนำโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการ โดยความยินยอมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือหนังสือรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยไม่มีความประสงค์จะจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้น เห็นว่าการนำทรัพย์สินออกให้เช่าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์จากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตน ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการได้ให้ความยินยอมในการนำทรัพย์สินของตน เพื่อขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงเป็นการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของทรัพย์สินในการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ในลักษณะเป็นการรวมตัวกันเพื่อทำธุรกิจอย่างหนึ่ง จึงอาจกระทำได้ทราบเท่าที่ไม่กระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น อย่างไรก็ตาม การพิจารณาเรื่องการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายทะเบียนโรงแรมที่จะต้องเป็นผู้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายมนต์สิทธิ์ ไพศาลธนวัฒน์)
ผู้ว่าราชการจังหวัดสกลนคร

ที่ทำการปกครองจังหวัด
กลุ่มงานปกครอง
โทร ๐๔๒-๗๑๑๔๖๑, ๗๑๖๕๒๗

“อยู่บ้าน หยุคเชื้อ เพื่อชาติ”

ala



<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	กรม. ศาลากลางจังหวัดภูเก็ต ๒๑๔๕ ๒๕๖๓ / ๒๕๖๓
เวลา	ที่ทำการปกครองจังหวัดภูเก็ต เลขที่ ๑๐๕ วันที่ ๒๕ มี.ค. ๒๕๖๓

ที่ มท ๐๓๐๗.๖/ว ๓๖๖๖

กรมการปกครอง
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๐ มีนาคม ๒๕๖๓

เรื่อง แจ้งแนวทางการปฏิบัติงานกรณีการนำบ้านหรืออาคารที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือจัดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๔๒๓ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เรื่อง ทาหรือแนวทางการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและการรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมการปกครองได้ทาหรือไปยังกรมที่ดินกรณีการนำบ้าน หรืออาคารที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือจัดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จะถือเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หรือกรณีที่มีการนำโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการโดยความยินยอมของผู้มีกรรมสิทธิ์ทุกคนมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมโดยไม่มีความประสงค์จะไปจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ถือเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่

กรมการปกครองได้รับหนังสือตอบข้อหาหรือจากกรมที่ดิน โดยกรมที่ดินได้พิจารณาและมีความเห็นตามประเด็นที่ทาหรือ ดังนี้

๑. กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะนำอาคารบ้านจัดสรรไปขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้เคยพิจารณาตอบข้อหาหรือของกรมที่ดินไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๗๓๒/๒๕๕๑ ว่า “เจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย และมุ่งหมายให้ผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเท่านั้น การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เข้าได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน” จึงเห็นว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะนำอาคาร บ้านจัดสรร ไปขอรับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนจึงไม่อาจจะกระทำได้ เนื่องจากการขัดต่อวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

๒. กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น เห็นว่า แม้ตามหลักแผนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตน ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น จะให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำทรัพย์สินของตนออกให้เช่าได้ก็ตาม แต่การประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เป็นการดำเนินการที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน กรณีจึงมีความแตกต่างจากการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยตามปกติ โดยการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม

/ ได้มุ่งเน้น ...

ได้มุ่งเน้นการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเท่านั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงต้องผูกพันปฏิบัติ เช่นเดียวกับผู้จัดสรรที่ดินด้วย โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยส่วนรวม ที่อาจจะได้รับผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ที่ไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างปกติสุขภายในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยไว้ตามคดีหมายเลขแดงที่ อ.๘๗๓/๒๕๕๕ ว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะผูกพันกับที่ดินจัดสรร ในโครงการทราบเท่าที่ที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมาย และยอมผูกพันไปกับที่ดินจัดสรรเสมอไม่ว่าที่ดินนั้นจะโอนไปเป็นของบุคคลใดก็ตาม การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีการแบ่งออกเป็นห้องจำนวนมาก ย่อมส่งผลกระทบต่อระบบมาตรฐานด้านสาธารณสุข โภค และบริการสาธารณะ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดในการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นลดลงหรือเสื่อมประโยชน์ การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยไม่คำนึงถึงสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนรวม และขัดต่อเจตนารมณ์แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้าง จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” ดังนั้น การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะนำอาคารบ้านจัดสรรของตนมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงอาจเป็นการดำเนินการที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังเช่นคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าวข้างต้น

๓. กรณีนำโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการ โดยความยินยอมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลง มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือหนังสือรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยไม่มีความประสงค์จะจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้น เห็นว่าการนำทรัพย์สินออกให้เช่าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์จากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตน ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการได้ให้ความยินยอมในการนำทรัพย์สินของตน เพื่อขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงเป็นการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของทรัพย์สินในการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ในลักษณะเป็นการรวมตัวกันเพื่อทำธุรกิจอย่างหนึ่ง จึงอาจกระทำได้ทราบเท่าที่ไม่กระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น องค์กรใด การพิจารณาเรื่องการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายทะเบียนโรงแรมที่จะต้องเป็นผู้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนาคม จงจิระ)
อธิบดีกรมการปกครอง