



รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

The Developmental Project of the Condominium Act

โดย

รุ่ง ศรีสมวงษ์



งานวิจัยนี้ได้รับเงินอุดหนุนการวิจัยจากมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง  
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2554



หนังสือรับรองคุณภาพงานวิจัย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ เดือน สิงหาคม

พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้าพเจ้าได้รับเป็นที่ปรึกษาและผู้ทรงคุณวุฒิ ในงานวิจัยเรื่อง “การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด” ของ อาจารย์ ดร. รุ่ง ศรีสมวงษ์ โดยงานวิจัยฉบับนี้ได้รับเงินอุดหนุนการวิจัยจากมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง ข้าพเจ้าได้อ่านงานวิจัยดังกล่าวอย่างละเอียดแล้ว จึงขอรับรองว่า งานวิจัยฉบับนี้เป็นงานวิจัยที่ให้ คุณประโยชน์ด้านการพัฒนาปรับปรุงกฎหมาย โดยเน้นการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่ยังมีข้อบกพร่องอยู่ และที่ยัง มิได้เคยทำการแก้ไขปรับปรุง ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้มีความยุติธรรม และเหมาะสม กับผู้เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน

ข้าพเจ้ามีความเห็นว่า ผลงานวิจัยฉบับนี้ เป็นผลงานวิจัยที่มีคุณภาพระดับดี เหมาะสมที่ควรจะนำไป เผยแพร่เพื่อประโยชน์ส่วนรวมต่อไป

ลงชื่อ.....



(ศาสตราจารย์พิเศษ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล)

(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗ คณะกรรมการกฤษฎีกา)



หนังสือรับรองคุณภาพงานวิจัย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้าพเจ้าได้รับเป็นที่ปรึกษาและผู้ทรงคุณวุฒิ ในงานวิจัยเรื่อง “การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด” ของ อาจารย์ ดร. รุ่ง ศรีสมวงษ์ โดยงานวิจัยฉบับนี้ได้รับเงินอุดหนุนการวิจัยจากมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

ข้าพเจ้าในฐานะเป็นผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินได้ให้คำปรึกษา และคำแนะนำตั้งแต่เริ่มดำเนินการวิจัยจนแล้วเสร็จ ตลอดจนได้อ่านงานวิจัยดังกล่าวอย่างละเอียดแล้ว จึงขอรับรองว่า งานวิจัยฉบับนี้เป็นงานวิจัยที่ให้คุณภาพ ประโยชน์ด้านการพัฒนาปรับปรุงกฎหมาย โดยเน้นการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่ยังมีข้อบกพร่องอยู่ และที่ยังมิได้เคยทำการแก้ไขปรับปรุง ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้มีความยุติธรรม และเหมาะสมกับผู้เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน

ข้าพเจ้ามีความเห็นว่า ผลงานวิจัยฉบับนี้ เป็นผลงานวิจัยที่มีคุณภาพระดับดีเยี่ยม เหมาะสมที่ควรจะนำไปเผยแพร่เพื่อประโยชน์ส่วนรวมต่อไป

ลงชื่อ..... สหสิทธิ์ สหธรรมรังษี

(นาย สหสิทธิ์ สหธรรมรังษี)

(ที่ปรึกษาด้านภารกิจเกี่ยวกับการส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย)

ประวัติการทำงานภาครัฐ:

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

ผู้เชี่ยวชาญด้านงานที่ดิน

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กรมที่ดิน

ที่ปรึกษาด้านภารกิจเกี่ยวกับการส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ที่ปรึกษา (กิตติมศักดิ์) กรรมการ การเงิน การคลัง การธนาคารและสถาบันการเงิน (วุฒิสภา)



หนังสือรับรองคุณภาพงานวิจัย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้าพเจ้าได้รับเป็นที่ปรึกษาและผู้ทรงคุณวุฒิ ในงานวิจัยเรื่อง “การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด” ของอาจารย์ ดร.รุ่ง ศรีสมวงษ์ โดยงานวิจัยฉบับนี้ได้รับเงินอุดหนุนการวิจัยจากมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง ข้าพเจ้าได้อ่านงานวิจัยดังกล่าวอย่างละเอียดแล้ว จึงขอรับรองว่า งานวิจัยฉบับนี้เป็นงานวิจัยที่ให้คุณประโยชน์ด้านการพัฒนาปรับปรุงกฎหมาย โดยเน้นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ๆ ที่ยังมีข้อบกพร่องอยู่และที่ยังมิได้เคยทำการแก้ไขปรับปรุง ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้มีความยุติธรรม และเหมาะสมกับผู้เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน

ข้าพเจ้ามีความเห็นว่า ผลงานวิจัยฉบับนี้ เป็นผลงานวิจัยที่มีคุณภาพระดับดี เหมาะสมที่ควรจะนำไปใช้เผยแพร่เพื่อประโยชน์ส่วนรวมต่อไป

ลงชื่อ.....

ดร.ชโล ว่องวัฒนาภิกุล

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชโล ว่องวัฒนาภิกุล)

คณบดีคณะนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยจังหวัดพะเยา





## กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัย “โครงการพัฒนากฎหมายอาคารชุด” ฉบับนี้ได้รับความช่วยเหลือจากผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่ายจนสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ผู้วิจัยใคร่ขอขอบคุณมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง ส่วนบริการงานวิจัยและคณะกรรมการตรวจงานวิจัยทุกท่านที่ได้ให้โอกาสสนับสนุนในการทำงานวิจัยฉบับนี้พร้อมทั้งให้คำชี้แนะด้วยดีเสมอมา ขอขอบคุณท่านที่ปรึกษาโครงการวิจัย ศาสตราจารย์ (พิเศษ) ประสิทธิ์ โหมวิไลกุล รองศาสตราจารย์ ดร.ชลอ ว่องวัฒนาภิกุล นายสุรสิทธิ์ สหธรรมรังษี และนางสาวบุญยอร จำรัสพันธุ์ ในการให้คำปรึกษาและให้คำชี้แนะ ทำให้งานวิจัยฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงได้

รุ่ง ศรีสมวงษ์





## บทสรุปผู้บริหาร

### 1. ความสำคัญของปัญหาในการวิจัย

ประเทศไทยได้ออกพระราชบัญญัติอาคารชุดครั้งแรกเมื่อ ปี พ.ศ.2522 และได้แก้ไขปรับปรุงครั้งแรกในปี พ.ศ. 2534 โดยมีการแก้ไขในประเด็นคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้และได้กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่สามารถถือครองได้ ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 ได้มีการแก้ไขปรับปรุงเป็นครั้งที่สอง ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เพื่อให้สอดคล้องกับทบทวนของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเป็นหลัก ซึ่งตั้งแต่เริ่มบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นต้นมานั้น ถึงแม้ว่ามีการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดเป็นจำนวนสองครั้ง แต่การแก้ไขดังกล่าวล้วนแต่เป็นการแก้ไขในประเด็นการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น จนกระทั่งในปี พ.ศ.2547 คณะรัฐมนตรีในสมัยนายกรัฐมนตรี พันตำรวจโท ดร.ทักษิณ ชินวัตร ได้มีมติอนุมัติกระบวนการพัฒนากฎหมายโดยกำหนดให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนการพัฒนากฎหมายพร้อมกับแต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของแต่ละหน่วยราชการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาประมาณ 32 ปี จึงมีปัญหาในทางปฏิบัติที่สะสมมานานและมากขึ้นเรื่อยๆ จนกระทั่งในปีพ.ศ. 2551 ได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งได้มีการแก้ไขและเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในหลายประเด็นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและเจ้าของโครงการและเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการบริหารจัดการอาคารชุดให้มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น ในเรื่องการโฆษณาขายห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด สัญญาซื้อขายอาคารชุด การประกอบการค้าในอาคารชุด การจ่ายค่าภาษีอากรและทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรการป้องกันในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าส่วนกลาง คุณสมบัติ ลักษณะต้องห้ามและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการประชุมใหญ่ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามยังคงมีปัญหาทางกฎหมายบางประการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมิได้ทำการแก้ไขปรับปรุง ทั้งปัญหาที่มีความสัมพันธ์กับภาครัฐ ปัญหาระหว่างภาคเอกชนคือผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดกับประชาชนที่เกี่ยวข้อง ปัญหาระหว่างประชาชนที่เกี่ยวข้องด้วยกันเอง จนถึงปัญหาความสัมพันธ์ทางกฎหมายระหว่างกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายอื่น

ด้วยเหตุนี้งานวิจัยฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาวิวัฒนาการการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี พ.ศ.2522 และที่มีการแก้ไขทั้งหมดจนถึงปัจจุบัน รวมถึง

กฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ถึงการแก้ไขที่ผ่านมาและเพื่อศึกษาปัญหาที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมีได้ทำการปรับปรุงแก้ไข

## 2. วัตถุประสงค์

งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นในช่วงการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และเพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่กฎหมายยังมีได้รองรับและแก้ไขให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะเจ้าของห้องชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด รวมถึงประเด็นเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้

## 3. ขอบเขตการวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้มีขอบเขตการศึกษาวิจัยปัญหากฎหมายว่าด้วยอาคารชุดโดยละเอียด โดยแยกพิจารณาในประเด็นตามโครงสร้างของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับอื่นที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ในส่วนของเรื่องพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นเรื่องอำนาจทางปกครอง เรื่องค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายและเรื่องบทกำหนดโทษ และมีขอบเขตในการศึกษาปัญหาจากเอกสารข้อมูลการร้องเรียนปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดของกรมที่ดิน และข้อมูลจากการสัมภาษณ์เพื่อรับฟังปัญหาและข้อเสนอแนะของกรมที่ดิน

## 4. ระเบียบวิธีวิจัย และผลผลิตจากการวิจัย

### 4.1 ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้เป็นการศึกษาวิจัยในเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) มีวิธีการวิจัยโดยค้นคว้าจากเอกสาร (Documentary Research) เช่น กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประกาศของทางราชการ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารทางวิชาการต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารการสัมภาษณ์ของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

### 4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเอกสารข้อมูลที่เกี่ยวข้องเช่น กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประกาศของทางราชการ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารทางวิชาการต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารการสัมภาษณ์ของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด เพื่อนำมาพิจารณาถึงการพัฒนาและแก้ไขกฎหมายอาคารชุดในแต่ละครั้ง โดยแยกวิเคราะห์ออกเป็นโครงสร้างต่างๆ จากนั้นจะทำการ

การพิจารณาถึงประเด็นปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งยังกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุง โดยผู้วิจัยได้แบ่งขั้นตอนการวิจัยออกเป็นสี่ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ได้แก่ การศึกษาถึงที่มาและวัตถุประสงค์ในการตรากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย และวิเคราะห์โครงสร้างของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522 รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 2 ได้แก่ การศึกษาวิจัยถึงการแก้ไขโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 ได้แก่ การศึกษาปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นก่อนออกพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 และการศึกษาวิจัยถึงการแก้ไขโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง และ

ส่วนที่ 4 ได้แก่ การศึกษาและวิเคราะห์ประเด็นปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งยังกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุง รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

#### 4.3 ประชากรที่ใช้ในการศึกษา

4.3.1 การวิจัยในส่วนของการศึกษาวิจัยถึงการแก้ไขโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิจัยปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นจากหนังสือร้องเรียนถึงกรมที่ดินทั้งสิ้น 487 เรื่อง โดยแบ่งออกได้เป็น 8 ประเด็นปัญหา

นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารการจัดสัมมนาของกรมที่ดินซึ่งได้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมสัมมนาออกเป็นแปดส่วน ดังต่อไปนี้ 1. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน 3. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา 4. กองนิติการ 5. ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องอันประกอบไปด้วยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 6. ภาคเอกชน ประกอบไปด้วยผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ประกอบการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด 7. สถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทยและ 8. ผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน จำนวนผู้เข้าร่วมสัมมนารวมทั้งสิ้น 180 คน

4.3.2 การวิจัยประเด็นปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งยังกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุงนั้น ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจาก “โครงการประชุมชี้แจงแนวทางปฏิบัติงานตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด” เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 ภายใต้ชื่อ “โครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหการใช้กฎหมายอาคารชุด” เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งยังกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุงและถือเป็นปัญหาที่มีความเป็นปัจจุบันเป็นอย่างมาก

ทั้งนี้การสัมมนาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม และเจ้าหน้าที่ของรัฐมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น เสนอปัญหาและแนวทางแก้ไขที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมาย

อาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดิน มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งจากหน่วยงานภาครัฐ ประกอบไปด้วย เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งสิ้น 75 คน และหน่วยงานภาคเอกชนและประชาชน ประกอบไปด้วยผู้ประกอบการด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัยในอาคารชุด ผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัด นนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ จำนวนสิ้น 325 คน

#### 4.4 สรุปผลการดำเนินการวิจัย

4.4.1 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องสองครั้งแรกในปีพ.ศ.2534 และปีพ.ศ.2542

จากการวิจัยพบว่าการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องสองครั้งแรกในปีพ.ศ.2534 และปีพ.ศ.2542 เป็นเพียงการแก้ไขในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น ดังนั้นปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงไม่ได้มีการแก้ไขแต่อย่างใด

4.4.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้ทำการปรับปรุงและแก้ไขในปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่หรือนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้ส่วนตัว
2. ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม
3. ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามคำโฆษณา
4. เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
5. อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เหมาะสม
6. การลงมติแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
7. ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วม
8. ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

4.4.3 มีปัญหาท่อนปี พ.ศ.2551 ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ยังมีได้ทำการปรับปรุงแก้ไขในสามปัญหา ได้แก่

1. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด
2. ปัญหาการคัดค้านมติที่ประชุม
3. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่

4.4.4 การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ยังไม่สมบูรณ์ และยังคงมีปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่หลายประการ ผู้วิจัยใช้วิธีสรุปปัญหาต่างๆ ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขได้โดยแบ่งออกเป็นสามประเภทตามความสัมพันธ์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

4.4.4.1 ปัญหาที่เกี่ยวข้องในเชิงความสัมพันธ์ระหว่างภาคเอกชนกับภาครัฐ

- 1) ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของอาคารชุดและการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าว
- 2) ปัญหาเรื่องลักษณะรูปแบบของห้องชุด
- 3) ประเด็นเรื่องการจัดพื้นที่เพื่อประกอบการค้า

4.4.4.2 ปัญหาที่เกี่ยวข้องในเชิงความสัมพันธ์ระหว่างภาคเอกชนกับภาคเอกชน

- 1) ประเด็นเรื่องทางเข้าออกสู่สาธารณะ
- 2) ประเด็นเรื่องการทำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 3) ประเด็นการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- 4) ประเด็นเรื่องมาตรการลงโทษเจ้าของร่วมที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่าย

ส่วนกลาง

5) ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ

6) ประเด็นเรื่องการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดและอาคารชุดนั้นไม่มีผู้จัดการรับชำระค่าส่วนกลางและออกหนังสือปลดหนี้

- 7) ประเด็นเรื่องการนำสัญญาจ้างไปจดทะเบียนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการ
- 8) ประเด็นต้องเรื่องลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 9) ประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- 10) ประเด็นเรื่องการประชุมใหญ่
- 11) ประเด็นเรื่องการมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทน
- 12) ประเด็นเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 13) ประเด็นเรื่องแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22)
- 14) ประเด็นเรื่องแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23)

4.4.4.3 ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น

- 1) ปัญหาการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

## 5. ประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการวิจัย

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัยครั้งนี้สามารถจำแนกออกได้เป็น

5.1 ประโยชน์ต่อหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะกรมที่ดิน สามารถนำผลการวิจัยไปศึกษาและพัฒนาต่อเพื่อปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น และสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้

5.2 ประโยชน์ต่อประชาชนทั่วไปที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะผู้จะซื้อ ผู้ซื้อ ผู้อยู่อาศัยและผู้ที่เกี่ยวข้อง  
กับอาคารชุด โดยสามารถนำความรู้ที่ได้จากการวิจัยไปศึกษาเพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย  
อาคารชุดและระมัดระวังปัญหาด้านกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่อาจเกิดขึ้น

5.3 ประโยชน์ต่อนักเรียน นักศึกษา และผู้ที่สนใจทั่วไป โดยสามารถศึกษาเนื้อหาสาระ ปัญหาที่  
เกิดขึ้น รวมถึง การแก้ไขในปัจจุบันได้จากงานวิจัยฉบับนี้ ทั้งนี้ผู้วิจัยเป็นผู้สอนในรายวิชากฎหมายที่ดิน  
สามารถแทรกเนื้อหาสาระเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดเข้ากับเนื้อหาของรายวิชาดังกล่าว ซึ่งสามารถทำ  
ให้นักศึกษามีความรู้ในเรื่องนี้เพิ่มมากยิ่งขึ้น





## บทคัดย่อ

ประเทศไทยได้ออกพระราชบัญญัติอาคารชุดครั้งแรกเมื่อ ปี พ.ศ.2522 และได้แก้ไขปรับปรุงครั้งแรกในปี พ.ศ. 2534 โดยมีการแก้ไขในประเด็นคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้และได้กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่สามารถถือครองได้ ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 ได้มีการแก้ไขปรับปรุงเป็นครั้งที่สอง ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเป็นหลัก ซึ่งตั้งแต่เริ่มบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นต้นมานั้น ถึงแม้ว่ามีการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดเป็นจำนวนสองครั้ง แต่การแก้ไขดังกล่าวล้วนแต่เป็นการแก้ไขในประเด็นการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น จนกระทั่งในปีพ.ศ. 2551 ได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งได้มีการแก้ไขและเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในหลายประเด็นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและเจ้าของโครงการและเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการบริหารจัดการอาคารชุดให้มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตามยังคงมีปัญหาทางกฎหมายบางประการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมิได้ทำการแก้ไขปรับปรุง ทั้งปัญหาที่มีความสัมพันธ์กับภาครัฐ ปัญหาระหว่างภาคเอกชนคือผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดกับประชาชนที่เกี่ยวข้อง ปัญหาระหว่างประชาชนที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง จนถึงปัญหาความสัมพันธ์ทางกฎหมายระหว่างกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายอื่น

ด้วยเหตุนี้ งานวิจัยฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาวิวัฒนาการการแก้ไขกฎหมายอาคารชุด ตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี พ.ศ.2522 และที่มีการแก้ไขทั้งหมดจนถึงปัจจุบัน รวมถึงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ถึงการแก้ไขที่ผ่านมาและเพื่อศึกษาปัญหาที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมิได้ทำการปรับปรุงแก้ไข โดยทำการศึกษาเอกสารข้อมูลที่เกี่ยวข้องเช่น กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประกาศของทางราชการ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารทางวิชาการต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารการสัมมนาของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดที่เป็นปัจจุบันที่สุด เพื่อนำมาพิจารณาถึงการพัฒนาและแก้ไขกฎหมายอาคารชุดในแต่ละครั้ง

โดยแยกวิเคราะห์ออกเป็นโครงสร้างต่างๆ จากนั้นจะทำการพิจารณาถึงประเด็นปัญหาทางกฎหมาย  
อาคราชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งยังกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องและเกิด  
ประโยชน์กับสังคมไทยต่อไป



## Abstract

The first Thai Condominium Act has been stipulated in B.E.2522 and was amended in B.E.2534, in order to amend two main issues. First, the qualification of the alien and alien's corporation that can have the ownership in the condominium. Second, the Proprietary Ratio for the alien in each condominium. Thai Condominium Act was amended again in B.E.2542 in the same issue to comply with the provisions of law relating to Exchange Control, that has been amended the limitation of the foreign currency into the Kingdom. Since the first Enforcement of the Condominium Act BE 2522, although the Condominium Act was amended twice, however, both amendments have the purpose to resolve in the issue of the ownership of the alien and corporate alien in Condominium only. In B.E.2551, the fourth Condominium Act has been enforced, which was further modified the Condominium Act BE 2522 in many issues to achieve the fairness to the owners of Condominium and the owner of the Condominium project and to formulate the rules for the management to be appropriate in the current situation. However, there are still remain some legal issues with the Condominium Act (No. 4) BE 2551 has not amended. These are included the Government related problems, Private related problems and the other laws related problems.

Consequently, this research has the purpose to study the amendment of the condominium law since the first promulgation of the Condominium Act in B.E.2522, included the concerned laws and regulations, until today. To analyze the problems that the Condominium Act (No. 4) B.E. 2551 has not resolved. This research is a documentary research by study the related documents, included the laws and regulations, the government documents, published papers, thesis, researches, academic papers and Thai Department of Land's seminar documents. Then, analyze the developments and the amendments of the Condominium Law in each time. Analyze the laws to each structure and study the exist problems that has not been resolved.



## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	(2)
บทสรุปผู้บริหาร	(3)
บทคัดย่อภาษาไทย	(9)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(11)
สารบัญ	(12)
สารบัญตาราง	(15)
สารบัญภาพ	(16)
<b>บทที่</b>	
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	1
1.1 หลักการและเหตุผล	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 ขอบเขตของโครงการวิจัย	2
1.4 สรุปผลการดำเนินการวิจัย	3
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ	4
<b>บทที่ 2 วิวัฒนาการ ประเภทอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522</b>	6
2.1 วิวัฒนาการอาคารชุด	6
2.2 ประเภทของอาคารชุด	7
2.3 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	9
2.4 โครงสร้างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	11
<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย</b>	41
3.1 วิธีการศึกษา	41
3.2 สมมติฐานในการวิจัย	41
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	42
3.4 ประชากรที่ใช้ในการศึกษา	42
3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล	43
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล	44
3.7 การนำเสนอผลงานวิจัย	44

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
<b>บทที่ 4 การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคราชุด</b>	45
4.1 การแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522 ครั้งที่ 1 (พ.ศ. 2534)	45
4.2 การแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522 ครั้งที่ 2 (พ.ศ. 2542)	59
4.3 ปัญหาที่เกี่ยวกับอาคราชุดที่เกิดขึ้นในระหว่างการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522	83
4.4 การแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522 ครั้งที่ 3 (พ.ศ. 2551)	86
<b>บทที่ 5 ปัญหาเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522 ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข</b>	155
5.1 การเก็บข้อมูลปัญหาทางกฎหมายอาคราชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน	155
5.2 ผลจากการสัมมนาโครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐเข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคราชุด	156
5.3 ประเด็นอื่นๆ ที่ไม่ได้มีการกล่าวถึงในการสัมมนาโครงการ	165
<b>บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ</b>	173
6.1 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคราชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งแรกในปี พ.ศ.2534	173
6.2 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคราชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สองในปี พ.ศ.2542	173
6.3 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคราชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องสองครั้งแรกในปี พ.ศ.2534 และปี พ.ศ.2542	174
6.4 ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคราชุดที่เกิดขึ้นก่อนการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคราชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปีพ.ศ.2551	174
6.5 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคราชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปีพ.ศ.2551	175

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
6.6 ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นก่อนการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดรวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปีพ.ศ.2551	178
6.7 ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นหลังการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดรวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ.2551	179
รายการอ้างอิง	186
ภาคผนวก	190
ภาคผนวก ก การพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน พ.ศ. 2551	191
ภาคผนวก ข โครงการรับฟังปัญหาอาคารชุด พ.ศ.2553	200
ประวัติผู้วิจัย	236

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
4.2.5 ตารางแสดงการเปรียบเทียบพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ในประเด็นที่มีการปรับปรุงแก้ไข	73
4.4.22 ตารางแสดงการเปรียบเทียบพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551	136





## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า	
2.4.1	โครงสร้างการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการอนุมัติ	14
2.4.2	โครงสร้างการจดทะเบียนที่ดินที่ได้จดทะเบียนอาคารชุด	16
2.4.3	โครงสร้างกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	19
2.4.4	ขั้นตอนการออกหนังสือกรรมสิทธิ์	21
2.4.5	โครงสร้างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	23
2.4.6	ภาพขั้นตอนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดและการประชุมใหญ่เมื่อจดทะเบียน	25
2.4.7	โครงสร้างเกี่ยวกับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	27
2.4.8	โครงสร้างการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมและบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด	29
2.4.9	โครงสร้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	31
2.4.10	โครงสร้างคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด	33
2.4.11	โครงสร้างการประชุมใหญ่	35
2.4.12	โครงสร้างมติที่ประชุม	37
2.4.13	ขั้นตอนการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในกรณีที่ 1 กรณีที่ 2 และกรณีที่ 3	39
2.4.13	ขั้นตอนการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในกรณีที่ 4	40
4.1.1	โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	48
4.1.2	โครงสร้างการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	50
4.1.3	โครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด	53
4.1.4	โครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีการบุคลลธรรมดาเสียสัญชาติไทย	55
4.1.4	โครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีนิติบุคคลเสียสัญชาติไทย	56
4.1.5	โครงสร้างการกำหนดโทษในกรณีที่บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	57
4.1.6	การแก้ไขเพิ่มเติมขั้นตอนการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในกรณีที่ 1 กรณีที่ 2 และกรณีที่ 3	58

## สารบัญญภาพ (ต่อ)

ภาพ	หน้า	
4.2.1	โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	65
4.2.2	โครงสร้างการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	67
4.2.3	โครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด	69
4.2.4	โครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีการบุคคลธรรมดาเสียสัญชาติไทย	71
4.4.3	โครงสร้างหลักเกณฑ์การโฆษณาขายห้องชุด	94
4.4.4.2	โครงสร้างสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	100
4.4.5	โครงสร้างกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	102
4.4.8	มาตรการป้องกันในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และการกำหนดเบี้ยปรับ	105
4.4.9	โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	107
4.4.10	โครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว จำหน่ายห้องชุด	109
4.4.11	โครงสร้างกรณีบุคคลต่างด้าวเสียสัญชาติไทย	111
4.4.12	โครงสร้างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด	113
4.4.13	โครงสร้างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	115
4.4.14	โครงสร้างคุณสมบัติ การแต่งตั้งและการพ้นตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	118
4.4.14	โครงสร้างอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	119
4.4.15	โครงสร้างคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	122
4.4.16	โครงสร้างการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	124
4.4.17	โครงสร้างอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	126
4.4.18	โครงสร้างการประชุมใหญ่	128
4.4.19	โครงสร้างองค์ประชุม การลงคะแนนเสียงและการมอบฉันทะในการประชุมใหญ่	130
4.4.20	โครงสร้างมติที่ประชุมใหญ่	132

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 หลักการและเหตุผล

ประเทศไทยได้ออกพระราชบัญญัติอาคารชุดครั้งแรกเมื่อ ปี พ.ศ.2522 ในสมัย นายกรัฐมนตรี พลเอก เกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ และได้แก้ไขปรับปรุงครั้งแรกในปี พ.ศ. 2534 ในสมัย นายกรัฐมนตรี นาย อานันท์ ปันยารชุน โดยมีการแก้ไขในประเด็นคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ และได้กำหนดอัตราส่วน กรรมสิทธิ์ที่สามารถถือครองได้ ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 สมัยนายกรัฐมนตรี นายชวน หลีกภัย ได้มีการแก้ไขปรับปรุงเป็นครั้งที่สอง ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เพื่อให้สอดคล้องกับ บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเป็นหลัก ซึ่งตั้งแต่เริ่มบังคับใช้พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นต้นมานั้น ถึงแม้จะมีการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดเป็นจำนวนสองครั้ง แต่การแก้ไขดังกล่าวล้วนแต่เป็นการแก้ไขในประเด็นการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น จนกระทั่งในปี พ.ศ.2547 คณะรัฐมนตรีในสมัย นายกรัฐมนตรี พันตำรวจโท ดร.ทักษิณ ชินวัตร ได้มีมติอนุมัติกระบวนการพัฒนามาตรกฎหมายโดย กำหนดให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนการพัฒนามาตรกฎหมาย พร้อมกับแต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนามาตรกฎหมายของแต่ละหน่วยราชการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาประมาณ 32 ปี จึงมีปัญหาในทางปฏิบัติที่สะสม มานานและมากขึ้นเรื่อยๆ ในขณะที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องได้พยายามหามาตรการต่างๆ ออกมา ป้องกันและแก้ไขโดยตลอด เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและ เจ้าของโครงการ ตลอดจนเพื่อให้มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป จึงมีความจำเป็นที่จะต้องปรับปรุงกฎหมายให้มีความชัดเจนเพื่อลดปัญหาการตีความกฎหมายหรือปัญหา การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2551 สมัยนายกรัฐมนตรี พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์ โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้มีการแก้ไขและเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในหลาย ประเด็นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและเจ้าของโครงการเพื่อ กำหนดกฎเกณฑ์ในการบริหารจัดการอาคารชุดให้มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันที่

เปลี่ยนแปลงไป เช่น ในเรื่องการโฆษณาขายห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด สัญญาซื้อขายอาคารชุด การประกอบการค้าในอาคารชุด การจ่ายค่าภาษีอากรและทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรการป้องกันในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าส่วนกลาง คุณสมบัติ ลักษณะต้องห้ามและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการประชุมใหญ่ เป็นต้น

การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ถือเป็น การปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารชุดครั้งใหญ่ของประเทศไทยในเกือบทุกประเด็นปัญหาและสร้างความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าของโครงการ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องและมีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันเป็นอย่างมาก

อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัญหาด้านกฎหมายบางประการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมิได้ทำการแก้ไขปรับปรุง ทั้งปัญหาที่มีความสัมพันธ์กับภาครัฐ ปัญหาระหว่างภาคเอกชนคือผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดกับประชาชนที่เกี่ยวข้อง ปัญหาระหว่างประชาชนที่เกี่ยวข้องด้วยตนเอง จนถึงปัญหาความสัมพันธ์ทางกฎหมายระหว่างกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายอื่น

ด้วยเหตุนี้งานวิจัยฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาวิวัฒนาการการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี พ.ศ.2522 และที่มีการแก้ไขทั้งหมดจนถึงปัจจุบัน รวมถึงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ถึงการแก้ไขที่ผ่านมาและเพื่อศึกษาปัญหาที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งยังมีได้ทำการปรับปรุงแก้ไข

## 1.2 วัตถุประสงค์

งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นในช่วงการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และเพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่กฎหมายยังมิได้รองรับและแก้ไขให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะเจ้าของห้องชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด รวมถึงประเด็นเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้

## 1.3 ขอบเขตของโครงการวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้มีขอบเขตการศึกษาวิจัยปัญหากฎหมายว่าด้วยอาคารชุดโดยละเอียด โดยแยกพิจารณาในประเด็นตามโครงสร้างของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับอื่นที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ในส่วนในเรื่องพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นเรื่องอำนาจทางปกครอง เรื่องค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายและเรื่องบท

กำหนดโทษ และมีขอบเขตในการศึกษาปัญหาจากเอกสารข้อมูลการร้องเรียน ปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดของกรมที่ดินและข้อมูลจากการสัมมนาเพื่อรับฟังปัญหาและข้อเสนอแนะของกรมที่ดิน

#### 1.4 สรุปผลการดำเนินงานวิจัย

ผู้วิจัยได้รับอนุมัติและเริ่มดำเนินงานวิจัยฉบับนี้ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2553 โดยใช้เวลาในการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องเป็นเวลาทั้งสิ้นสี่เดือน จากนั้นได้ทำการเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นจริงโดยใช้เวลาประมาณเจ็ดเดือน โดยอาศัยข้อมูลการร้องเรียนปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดต่อกรมที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 487 เรื่อง และข้อมูลจากการสัมมนารับฟังปัญหาจากผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ ภาคเอกชนและประชาชนสองครั้ง โดยเป็นการสัมมนาก่อนการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 หนึ่งครั้งและการสัมมนาหลังการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 อีกหนึ่งครั้ง

จากการดำเนินงานวิจัยตลอดระยะเวลาประมาณหนึ่งปีที่ผ่านมาผู้วิจัยสามารถเห็นได้ถึงปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดซึ่งยังคงมีอยู่และไม่ได้รับการแก้ไขทางกฎหมายในหลายประเด็น อย่างไรก็ตาม ภาครัฐ โดยกรมที่ดินก็ได้ได้เพิกเฉยต่อปัญหาที่เกิดขึ้นแต่อย่างใด เนื่องจากแนวโน้มการอยู่อาศัยในอาคารชุดมีสูงขึ้นมากทุกปีอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 กรมที่ดินได้จัดการสัมมนาตาม “โครงการประชุมชี้แจงแนวทางปฏิบัติงานตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด” ของกรมที่ดินภายใต้ชื่อ “โครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุด” ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม และเจ้าหน้าที่ของรัฐมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น เสนอปัญหาและแนวทางแก้ไขที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดิน ผลจากการสัมมนาในครั้งนี้และจากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องทำให้ผู้วิจัยสามารถแยกปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดได้ออกเป็น 3 ส่วนตามความสัมพันธ์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ได้แก่ ส่วนที่ 1 ปัญหาระหว่างรัฐกับเอกชน เช่น ปัญหาในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุด เป็นต้น ส่วนที่ 2 คือ ปัญหาระหว่างภาคเอกชนคือผู้ประกอบการหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของห้องชุดหรือผู้อยู่อาศัยในห้องชุด เช่น ปัญหาในการบริหารงานอาคารชุด ปัญหาเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ ปัญหาการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริต ปัญหาเรื่องการรบกวนในบริเวณอาคารชุด เป็นต้น และส่วนที่ 3 คือ ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายอื่น ได้แก่ ปัญหาการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือ Escrow ซึ่งถือเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย

สำหรับปัญหาระหว่างภาคเอกชนคือผู้ประกอบการหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของห้องชุดหรือผู้อยู่อาศัยในห้องชุดนั้น กรมที่ดินสามารถรับรู้ปัญหาจากข้อร้องเรียนของผู้ที่เกี่ยวข้องได้ และสามารถจัดการสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย หลังจากนั้นสามารถนำข้อร้องเรียนและผลจากการสัมมนารับฟังความคิดเห็นไปปรับปรุงแก้ไขกฎหมายในประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องได้ แต่ในขณะเดียวกันก็มีปัญหาบางส่วน เช่น

ปัญหาในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดนั้น และเรื่อง การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เป็นปัญหาของรัฐโดยตรงที่ต้องกำหนดแนวทางและมาตรการเพื่อ รักษาไว้ซึ่งที่ดินซึ่งถือเป็นองค์ประกอบของอำนาจอธิปไตยของรัฐ แต่ในขณะเดียวกันก็ต้องทำการ พัฒนาที่ดินและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ ในปัจจุบัน

## 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่ จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะ ของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และ ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคาร ชุด

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของ เจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ.2522

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของ เจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด  
“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด  
“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> บทนิยามตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551.





## วิวัฒนาการ ประเภทอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

### 2.1 วิวัฒนาการอาคารชุด

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์อันเป็นรากฐานของความมั่นคงในชีวิตและครอบครัว ในสภาพที่สังคมและเศรษฐกิจมีการพัฒนาสูงขึ้น จำนวนประชากรในเขตเมืองใหญ่มีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการอพยพของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองเพื่อหางานทำที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น ประกอบกับปัญหาด้านการจราจรและรูปแบบการดำรงชีวิตของประชาชนในเขตเมือง จึงทำให้ต้องมีการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารที่อยู่อาศัยได้โดยเหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและเหมาะสมกับรายได้ของประชาชนมากที่สุด

การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารและอาณาเขตเดียวกันเกิดขึ้นมาตั้งแต่ประมาณ 4,000 ปีก่อน ในสมัยอาณาจักรบาบิโลนและอาณาจักรโรมันแต่ยังไม่มีกฎหมายรับรอง คอนโดมิเนียมได้เริ่มขึ้นเมื่อชาวยุโรปได้สร้างบ้านขึ้นสองชั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและได้ขายพื้นที่ของบ้านชั้นล่างให้แก่ผู้อื่น ส่วนชั้นบนเจ้าของบ้านเก็บไว้เอง มีการแยกการถือครองโดยเด็ดขาดและมีการร่วมกันจ่ายค่าดูแลรักษา จนกระทั่งในช่วงศตวรรษที่ 5-15 ก็เริ่มที่จะมีคอนโดมิเนียมในเมืองหรือชุมชนใหญ่ โดยในสมัยนั้นเมืองจะมีกำแพงเมืองล้อมรอบเพื่อป้องกันข้าศึกกรุกรานเมือง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้เมืองมีพื้นที่จำกัด พลเมืองจึงสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มและซ้อนๆ กัน ประมาณช่วงศตวรรษที่ 12 ประเทศเยอรมันได้สร้างอาคารที่มีห้องหลายๆ และแบ่งกันอยู่เป็นครอบครัวและถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ร่วมกัน ซึ่งปัจจุบันยังสามารถพบร่องรอยดังกล่าวได้ในแถบแคว้นบาวาเรีย (Bavaria) ทางใต้ของเยอรมันติดกับสวิทเซอร์แลนด์และออสเตรียซึ่งมีลักษณะเป็นช่องเข้าไปแถบเชิงเขาเพื่อเป็นที่พักอาศัยของคนงานที่สร้างปราสาทเชินบรุน จนกระทั่งในปีค.ศ. 1928 ประเทศบราซิลได้ตรากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่อยู่อาศัยภายในขอบเขตและอาคารเดียวกันเป็นครั้งแรก ในประเทศสหรัฐอเมริกามีการถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ในคอนโดมิเนียมในปีค.ศ.1937 เมื่อกลุ่มทหารผ่านศึกของอเมริการวมตัวกันซื้ออพาร์ทเมนท์ในนครนิวยอร์ก และมีการนำห้องชุดไปค้าประกันในการกู้ยืมเงินหรือจำนองไว้กับธนาคารจนมีการครองกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องตามกฎหมายในปีค.ศ.1961 สำหรับประเทศในแถบเอเชีย การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดได้เริ่มเข้าสู่ประเทศสิงคโปร์ซึ่งเหมาะสมกับภูมิประเทศมากเพราะมีพื้นที่น้อยและฮ่องกงซึ่งอังกฤษมาขอเช่าทั้งเกาะจากประเทศจีนโดยทำสัญญาเช่า 99 ปี และได้หมดสัญญาลงเมื่อปีพ.ศ.2540 ฮ่องกงมีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมมากและอาคารค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่เพราะมีพื้นที่จำกัดและประชาชน หนาแน่นมาก ราคาแพงมาก

สำหรับประเทศไทยนั้น คอนโดมิเนียมแห่งแรกได้เริ่มขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ.2513 บริเวณสี่แยกราชประสงค์ ถนนราชดำริ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมรีเจนท์ กรุงเทพมหานคร (Regent Bangkok) ในปัจจุบัน ในยุคแรกๆ โครงการไม่ประสบความสำเร็จเพราะยังใหม่มากในการอยู่ร่วมกัน แบบอาคารชุดของสังคมไทย หลังจากนั้นในปีพ.ศ.2516 ก็มีกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศทางด้าน อสังหาริมทรัพย์แถบประเทศสิงคโปร์และฮ่องกงพยายามที่จะสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อสนองความต้องการของคนกรุงเทพฯ ที่คาดว่าจะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและการเดินทางมากขึ้นเรื่อยๆ<sup>2</sup>

สำหรับสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่ามีกรจดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปีพ.ศ.2538 - 2539 และลดลงอย่างต่อเนื่องในปีพ.ศ. 2539 - 2544 และกลับมาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกครั้งตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 เป็นต้นมา โดยในปีพ.ศ. 2551 มีการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 198 อาคารชุด รวมจำนวนยูนิตได้ 24,605 ยูนิต และมีการจดทะเบียนอาคารชุดในต่างจังหวัดทั้งสิ้น 253 อาคารชุด รวมจำนวนยูนิตได้ 12,470 ยูนิต ในปีพ.ศ.2552 มีการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 220 อาคารชุด รวมจำนวนยูนิตได้ 28,817 ยูนิต และมีการจดทะเบียนอาคารชุดในต่างจังหวัดทั้งสิ้น 534 อาคารชุด รวมจำนวนยูนิตได้ 26,572 ยูนิต ในปี พ.ศ. 2553 มีการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 278 อาคารชุด รวมจำนวนยูนิตได้ 40,793 ยูนิต และมีการจดทะเบียนอาคารชุดในต่างจังหวัดทั้งสิ้น 398 อาคารชุด รวมจำนวนยูนิตได้ 21,988 ยูนิต และในปี พ.ศ.2554 จนถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ.2554 มีการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น 118 อาคารชุด รวมจำนวนยูนิตได้ 15,179 ยูนิต และมีการจดทะเบียนอาคารชุดในต่างจังหวัดทั้งสิ้น 102 อาคารชุด รวมจำนวนยูนิตได้ 5,178 ยูนิต<sup>3</sup>

## 2.2 ประเภทของอาคารชุด

ปัจจุบันรูปแบบของอาคารชุดในประเทศไทยมีหลายประเภท ได้แก่

2.2.1 อาคารชุดที่อยู่อาศัย (Residential Condominium) เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นมาจากอาศัยสถาปัตยกรรมและการออกแบบเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะมีหลายรูปแบบหลายขนาด และหลายราคาแตกต่างกันออกไป เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่ไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวในราคาแพงและต้องการเลี่ยงปัญหาการติดขัดในขณะเดินทาง อาคารชุดประเภทนี้อาจแบ่งออกได้ 4 กลุ่มระดับราคา ได้แก่

- กลุ่มระดับราคาสูง มีขนาดพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป และมีราคาขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 4 ล้านบาทถึง 10 กว่าล้านบาท มักตั้งอยู่ในย่านของผู้มีรายได้สูงหรือนักธุรกิจ

<sup>2</sup> เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร, มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด : ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ, (กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี, 2550), น.16-18.

<sup>3</sup> ข้อมูลสถิติจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ณ วันที่ 31 มิถุนายน พ.ศ. 2554.

ไทยหรือต่างประเทศที่ต้องการมีไว้เพื่อความสะดวกสบายใกล้แหล่งธุรกิจ เช่น สุขุมวิท สาทร สีลม เป็นต้น

- กลุ่มระดับราคาปานกลาง มีขนาดพื้นที่ห้องชุดระหว่างตั้งแต่ 80 ถึง 120 ตารางเมตร ขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 1 ล้านบาทถึง 3 ล้านบาท กลุ่มนี้มีลักษณะเช่นเดียวกับกลุ่มระดับราคาสูง แต่ขนาดและความหรูหรา หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอาจลดลงหรือแตกต่างกันไปบ้าง

- กลุ่มระดับสตูดิโอ (ห้องชุดขนาดเล็ก) มีขนาดพื้นที่ห้องชุดระหว่างตั้งแต่ 30 ถึง 80 ตารางเมตร ราคาขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 5 แสนบาทถึง 1 ล้านบาท และ

- กลุ่มระดับราคาต่ำ ราคาขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 2 แสนบาทถึง 5 แสนบาท กลุ่มนี้เป็นที่นิยมสร้างกันมากและมักกระจายอยู่ในย่านชุมชนผู้มีรายได้ต่ำตามชานเมืองหรือเขตพื้นที่ชั้นนอกเป็นส่วนใหญ่ และมักมีมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคค่อนข้างต่ำหรือสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่นๆ

**2.2.2 อาคารชุดสำนักงานและการพาณิชย์ (Official Condominium)** การก่อสร้างอาคารชุดสำนักงานขายและการพาณิชย์ในย่านธุรกิจที่สำคัญ อาคารชุดประเภทนี้เกิดขึ้นหลังอาคารชุดพักอาศัยเพียงเล็กน้อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นสำนักงานโดยเฉพาะ สาเหตุของการเกิดอาคารชุดประเภทนี้เนื่องจากผลของการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศทำให้ค่าเช่าอาคารสำนักงานต่างๆ เพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลา ในขณะที่ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการโดยเฉพาะห้างร้านหรือนิติบุคคลต่างๆ ที่จำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจจำนวนมากหันมาสนใจและต้องการมีอาคารชุดประเภทนี้เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะเล็งเห็นว่าการเช่าอาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมแม้จะให้สิทธิผู้ลงทุนสามารถนำค่าเช่าไปหักเป็นค่าใช้จ่ายหรืออาจนำไปคำนวณเป็นค่าเสื่อมราคาในทางภาษีอากรได้ก็ตาม แต่ไม่ถือว่าเป็นการเพิ่มสินทรัพย์ให้แก่ผู้ลงทุนที่จะนำไปเป็นทุนหมุนเวียนหรือใช้เป็นหลักประกันหนี้เพื่อขยายธุรกิจของตนได้แต่อย่างใด ดังนั้นอาคารชุดประเภทนี้จึงเป็นการเปิดโอกาสทางเลือกใหม่สำหรับผู้ลงทุน

**2.2.3 อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ (Resort Condominium)** เป็นอาคารชุดสำหรับพักผ่อนชมวิวิวทิวทัศน์หรือตากอากาศ ส่วนใหญ่มีอยู่ใกล้ทะเลและมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่างๆอย่างสมบูรณ์ครบถ้วนและพร้อมเข้าใช้บริการได้ตลอดเวลา ซึ่งไม่แตกต่างจากโรงแรมหรือที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับราคาแพงที่มีอยู่ทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นระบบรักษาความปลอดภัยต่างๆ สถานที่พักผ่อนหรือบริการส่วนรวม เป็นต้น อาคารชุดประเภทนี้จึงได้รับการตอบสนองและกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับนักธุรกิจหรือครอบครัวของผู้มีรายได้สูง นอกจากนี้ยังเหมาะสำหรับการรับรองเพื่อต้อนรับแขกส่วนตัวที่มาเยี่ยมเยียนหรือทำธุรกิจ อย่างไรก็ตาม สำหรับอาคารชุดประเภทนี้เนื่องจากเจ้าของร่วมมิได้มีวัตถุประสงค์สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยถาวร ดังนั้นในช่วงขณะที่เจ้าของไม่ได้พักอาศัยนั้นเจ้าของร่วมอาจนำห้องชุดของตนเองออกไปให้คนอื่นเช่า หรืออาจมอบหมายให้เจ้าของโครงการไปดำเนินธุรกิจบริการลูกค้าชาวต่างชาติในช่วงที่ไม่อยู่แล้วแต่กรณี ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นเพื่อชดเชย

กับค่าใช้จ่ายต่างๆที่ต้องเสียไปหรือที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละเดือน เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ภาระหนี้สินที่ต้องผ่อนชำระกับสถาบันการเงินต่างๆ เป็นต้น

2.2.4 อาคารชุดแบบผสมหรือแบบคอมเพล็กซ์ (Complex Condominium) เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้อาคารทั้งเพื่ออยู่อาศัยและเป็นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าพร้อมๆกัน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและผู้อยู่อาศัยให้ได้รับความสะดวกสบาย ไม่ต้องเดินทางไกลในการทำงานหรือซื้อสินค้า ในอนาคตคาดว่าอาคารชุดลักษณะนี้จะมีมากขึ้น อาคารชุดแบบผสมเกิดขึ้นเนื่องจากปริมาณอาคารชุดในตลาดจะล้นเกินความต้องการ แต่นักลงทุนก็ไม่หยุดยั้งความคิดในการลงทุน การหาส่วนแบ่งตลาดให้ได้มากกว่าหรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุความสำเร็จได้จึงจำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้นเพื่อสนองความต้องการของผู้อาศัยให้ได้มากที่สุด

2.2.5 อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่ต้องการจะอยู่รวมตัวกันในเมือง หรือใกล้แหล่งโรงงาน ทั้งนี้ เพื่อร่วมกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนกระทั่งค่าขนส่งด้วย แต่ทั้งนี้ อาคารชุดประเภทนี้ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดได้ กล่าวคือจะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีมลพิษหรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรงและต้องไม่มีการอุตสาหกรรม เป็นต้น<sup>4</sup>

นอกจากอาคารชุดประเภทต่างๆ ดังกล่าวแล้ว ในอนาคตอาจจะมีอาคารชุดประเภทอื่นๆ อีก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพการณ์ด้านเศรษฐกิจและสังคม

## 2.3 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ประเทศไทยได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด โดยในปีพ.ศ. 2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่มลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยเจ้าหน้าที่ได้แสดงความเห็นต่อกระทรวงมหาดไทยว่าอาจมีการสร้างอาคารชุดในประเทศไทยขึ้นในอนาคตจึงควรมีกฎหมายรับรองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบและได้เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อขอรับนโยบาย คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบและมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อยกร่างกฎหมาย ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส ฮาวายและกฎหมายของประเทศในแถบยุโรปเป็นหลักในการยกร่างและจากนั้นได้ส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาทางกฎหมายและทางปฏิบัติหลายประการ คณะกรรมการ

<sup>4</sup> ถนอม อังคะวัฒนา, ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในกรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหะการ, (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), น.68.

กฤษฎีกาจึงได้เสนอให้คณะรัฐมนตรีร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ไว้ก่อน<sup>5</sup> หลังจากที กระทบมหาดไทยได้พยายามแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องเรื่อยมาโดยมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็น เจ้าของเรื่องและคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการร่างขึ้นใหม่จนออกเป็นพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 ในสมัยนายกรัฐมนตรี นายเกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ พระราชบัญญัติดังกล่าวมีผล บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ.2522 เป็นต้นไป โดยพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้บัญญัติ เหตุผลในการตราพระราชบัญญัติฉบับนี้ไว้ว่า

“เนื่องจากปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่ง ต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน อาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา อาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็น หลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

จากเหตุผลในการตรากฎหมายและจากบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 สามารถสรุปวัตถุประสงค์ที่สำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้สองประการ คือ

1. เพื่อการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินบุคคล กล่าวคือเป็นการสร้างระบบ กรรมสิทธิ์รวมแบบใหม่ที่แตกต่างจากกรรมสิทธิ์รวมตามมาตรา 1356 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พหุศาสตร์ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน ท่านให้ใช้บทบัญญัติในหมวด นี้บังคับ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น”

2. การตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการอาคารชุด โดยมีการเก็บค่าใช้จ่ายและค่าดูแล รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ระเบียบ บันได เฉลียง ผังนั่งตัวตึก สนามหญ้า โรงรถ สระว่ายน้ำ ลิฟต์ หรือ ของใช้ร่วมกันหรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันอื่นๆ

ทั้งนี้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยรับรองวัตถุประสงค์ในการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยได้มีบันทึกสำนักงานกฤษฎีกา เรื่อง การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด (เรื่องเสรีจที่ 81/2553) ลง วันที่ (ไม่ปรากฏ) เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ.2553 ว่า “...พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีขึ้นเพื่อ วางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคาร ส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน...หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารใดแยก ถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล...และ กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง...และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้...”

<sup>5</sup> เฟิงอ่าง, น. 31.

## 2.4 โครงสร้างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ถูกบัญญัติขึ้นทั้งหมด 62 มาตรา โดยผู้วิจัยได้ทำการแบ่งเป็น 13 โครงสร้าง ดังต่อไปนี้

1. การยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการอนุมัติ
2. การจัดแจ้งโฉนดที่ดินที่ได้จดทะเบียนอาคารชุด
3. กรรมสิทธิ์ในห้องชุด
4. การออกหนังสือกรรมสิทธิ์
5. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6. การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดและการประชุมใหญ่เมื่อจดทะเบียน
7. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
8. การใช้สิทธิของเจ้าของร่วมและบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด
9. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
10. คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
11. การประชุมใหญ่
12. ประเภทมติที่ประชุม และ
13. การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

### 2.4.1 การยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการอนุมัติ

ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการอนุมัตินั้น ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อาคารชุดโดยยื่นคำขอตามแบบ อ.ช.1<sup>6</sup> และแสดงหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. โฉนดที่ดิน
  2. แผนผังอาคารชุด
  3. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม
- มาตรา 14<sup>7</sup>
4. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง

<sup>6</sup> โปรดดูกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 1.

<sup>7</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 14 “กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”.

5. คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน และ

6. หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งได้แก่

6.1 โฉนดที่ดิน แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน 1:500 หรือ 1:1000 ตามความเหมาะสม

6.2 แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูงและเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุดแผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

6.3 บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และคำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน<sup>8</sup>

โดยผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่

ต่อมากฎกระทรวงฉบับที่ 5 พ.ศ. 2541 ซึ่งอยู่ในช่วงของการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2534 (ฉบับที่ 2) ได้เพิ่มหลักฐานอื่นที่ต้องยื่นดังต่อไปนี้

7. ใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ และ

8. หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี<sup>9</sup>

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนมีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการประกาศค้ำข้อนั้นไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน แห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และ ณ บริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแห่งหนึ่งฉบับ<sup>10</sup> พร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศไปให้เจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารดังกล่าว มาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง<sup>11</sup>

<sup>8</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 2.

<sup>9</sup> โปรดดู กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 .

<sup>10</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 3(1).

<sup>11</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 3(2).

ถ้าเจ้าหน้าที่จําเองได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหน้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการชี้แจงค่าของจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นพร้อมทั้งจํานวนเงินที่เจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะได้รับชำระหน้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดและบันทึกค่าชี้แจงคํายินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหน้าที่และให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ทราบถึงค่าของจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น และบันทึกค่าชี้แจงให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อไว้ ถ้าเจ้าหน้าที่จําเองและเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหน้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องบันทึกถึงการนั้นไว้ในคําชอ<sup>12</sup>

ในกรณีทีเจ้าหน้าที่จําเองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด หรือไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหน้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งไม่รับจดทะเบียนและแจ้งให้ผู้น้คําชอทราบโดยไม่ชักช้า ในกรณีทีมีเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคาร ไม่ว่าเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหน้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้น้คําชอทราบเพื่อให้ผู้น้คําชอดำเนินการให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากภาระผูกพันภายในเก้าสิบวันนับแต่วันทีได้รับแจ้ง ถ้าผู้น้คําชอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียน<sup>13</sup>

ที่ดินและอาคารทีจะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้น้คําชอโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีทีที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจําเอง ต้องปรากฏว่าผู้น้จําเองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมทีจะรับชำระหน้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจํานวนเงินทีตกลงกันแล้วและอาคารนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์ส่วนกลางได้<sup>14</sup>

ในกรณีทีพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้น้คําชอมีสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันทีทราบคำสั่งให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันทีได้รับอุทธรณ์ และคําวินิจฉัยของรัฐมนตรีถือเป็นที่สุด<sup>15</sup>

<sup>12</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 4.

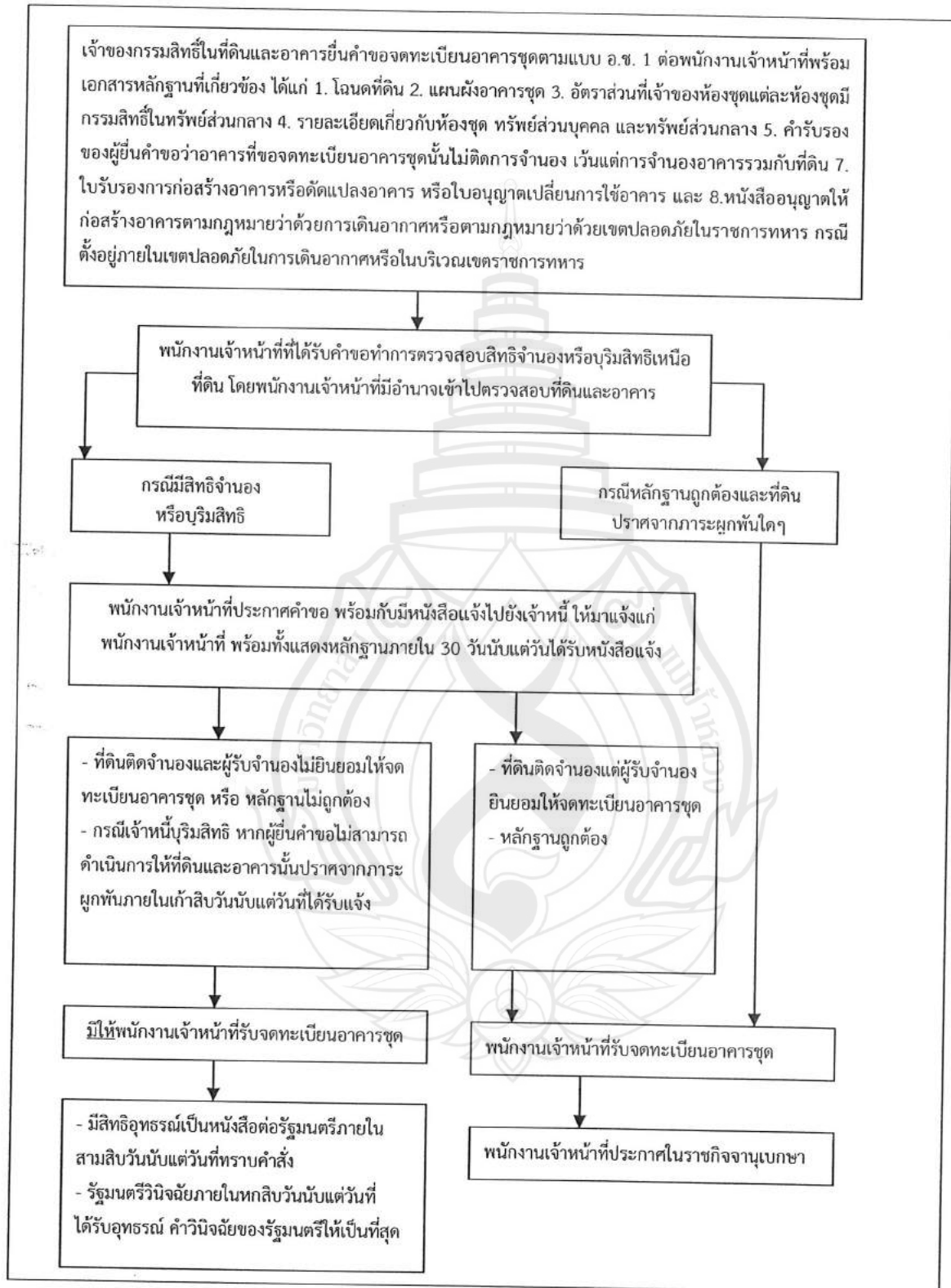
<sup>13</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 5.

<sup>14</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 6.

<sup>15</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 11.



### ภาพโครงสร้างการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการอนุมัติ



ภาพที่ 1 โครงสร้างการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการอนุมัติตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

## 2.4.2 การจดทะเบียนที่ดินที่ได้จดทะเบียนอาคารชุด

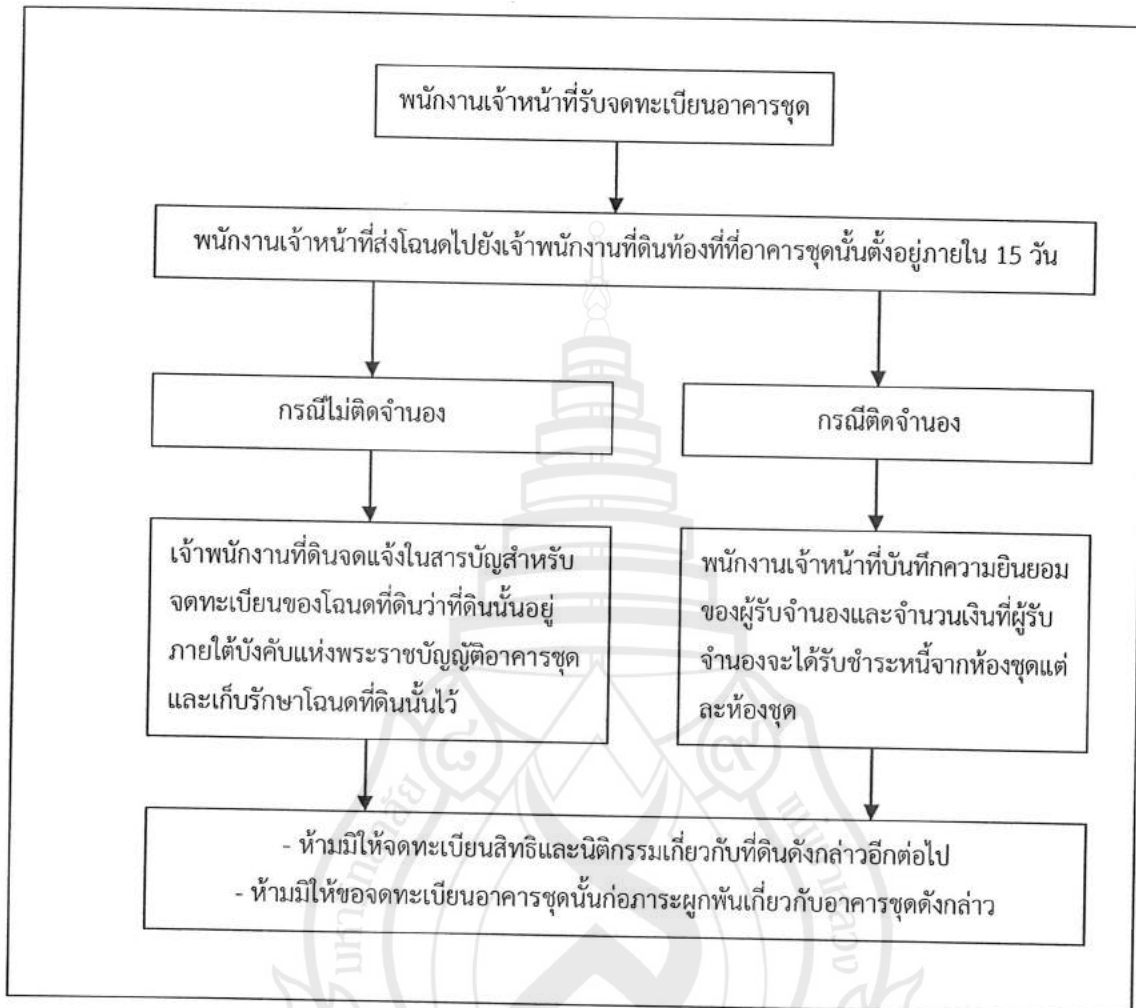
เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเอกสารหลักฐานและรับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นคำร้องขอจดทะเบียนไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จดทะเบียนในสารบัญชารับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และให้เจ้าพนักงานเก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้ ส่วนในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ด้วย<sup>16</sup> เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกและห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว



<sup>16</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 22 “ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 15 (1) หรือ (2) ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และจดทะเบียนการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ในสารบัญชารับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น”.

### ภาพขั้นตอนการจดทะเบียนที่ดินที่ได้จดทะเบียนอาคารชุด



ภาพที่ 2 โครงสร้างการจดทะเบียนที่ดินที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

#### 2.4.3 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรื่องอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดถือเป็นเหตุผลหลักที่สำคัญในการตราพระราชบัญญัติอาคารชุดตามที่ได้บัญญัติไว้ในหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งได้มีการวางหลักเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุดไว้โดยแบ่งโครงสร้างของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และกรรมสิทธิ์ในพื้นที่และผนังกันห้องระหว่างห้องชุด ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน ซึ่งหมายถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายในห้องชุดของตนทั้งหมดและกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนี้ไม่สามารถแบ่งแยกได้

2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขจองจดทะเบียนอาคารชุด<sup>17</sup> เพื่อให้สามารถจำแนกมูลค่าของทรัพย์สินที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ได้โดยชัดเจน แต่เนื่องจากสภาพของอาคารชุดหรือทรัพย์สินประเภทนี้ไม่เปิดช่องให้สามารถแบ่งแยกการใช้งานหรือการนำไปใช้เป็นหลักประกันทางธุรกิจสำหรับเจ้าของร่วมแต่ละคนได้โดยสภาพ ดังนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงได้บัญญัติห้ามมิให้แบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล กล่าวคือ การกำหนดหลักการในเรื่องกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับว่าเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนอันสามารถทำนิติกรรมทางกฎหมายได้โดยสมบูรณ์ แต่การรับรองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การจัดสรรผลประโยชน์ที่ได้มาจากทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปโดยชอบธรรมแต่มิได้มีวัตถุประสงค์ในการรองรับให้เจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางสามารถแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัวด้วยตนเอง ในขณะที่เดียวกันเจ้าหน้าที่ของเจ้าของร่วมก็ไม่สามารถขอแบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดในทรัพย์สินส่วนกลางของลูกหนี้ของตนซึ่งเป็นเจ้าของร่วมได้เนื่องจากการกระทำดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วมคนอื่นๆ<sup>18</sup>

3. กรรมสิทธิ์ในพื้นที่และผนังกันห้องระหว่างห้องชุด ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้องชุด นอกจากเรื่องกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ละประเภทของอาคารชุดแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังได้กำหนดการรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ละประเภทโดยกำหนดให้จัดสรรค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด<sup>19</sup> และจัดสรรค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>20</sup>

สำหรับกรณีการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม<sup>21</sup> กล่าวคือ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้<sup>22</sup>

<sup>17</sup> อ้างแล้ว เิงอรธที่ 7.

<sup>18</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 16.

<sup>19</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคหนึ่ง.

<sup>20</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง.

<sup>21</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 19

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หมวด 8 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว มาตรา 86-96

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หมวด 9 การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท มาตรา 97-100.

<sup>22</sup> โปรดดู ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 89.

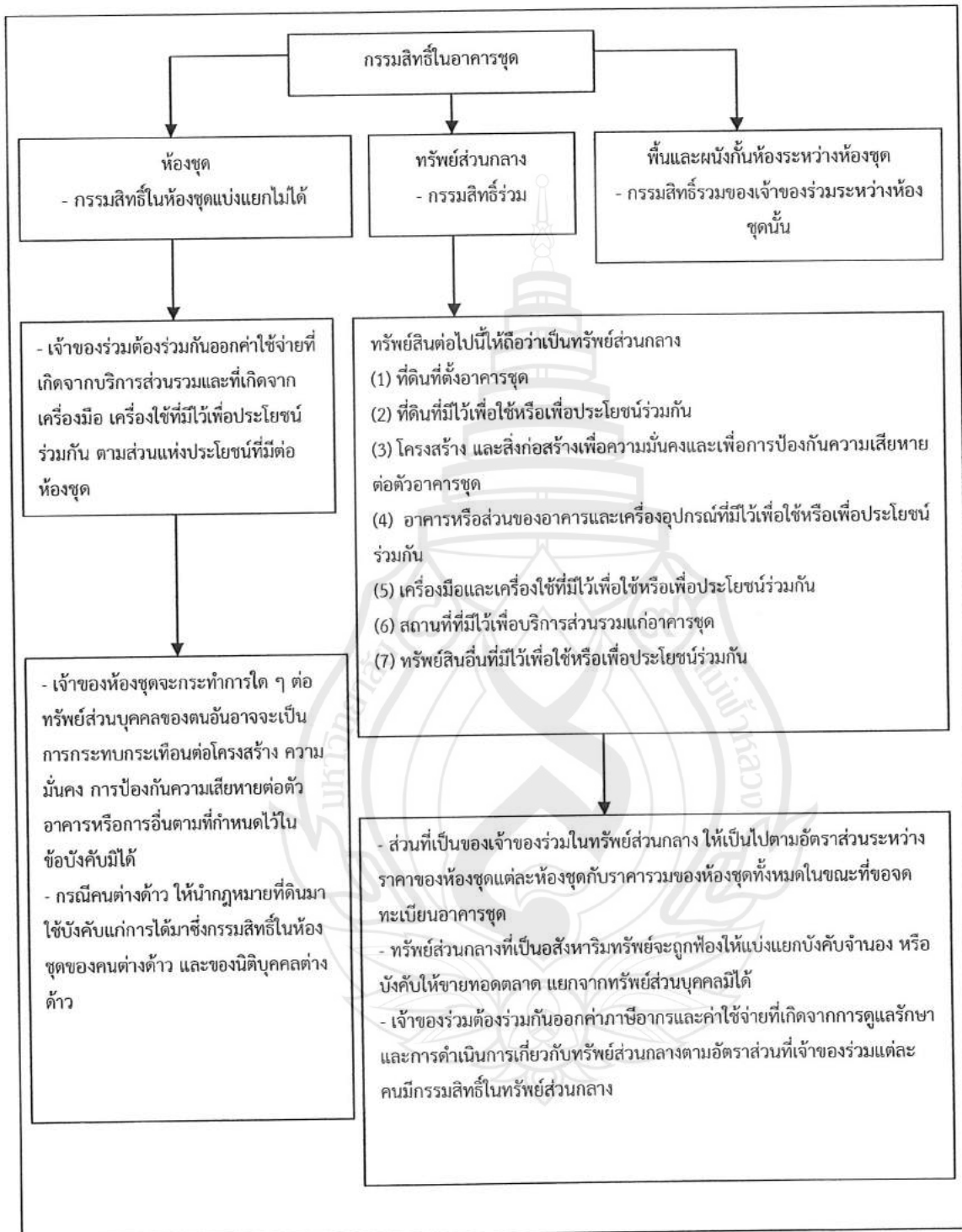
เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา โดยที่อยู่อาศัย มีได้ครอบครัวยุติไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมไม่เกิน 1 ไร่ และที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ เป็นต้น<sup>23</sup>



---

<sup>23</sup> โปรดดู ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 87.

### ภาพโครงสร้างกรรมสิทธิ์ในห้องชุด



ภาพที่ 3 โครงสร้างกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

#### 2.4.4 การออกหนังสือกรรมสิทธิ์

หลังจากที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า โดยอาศัยหลักฐานจากแผนผังอาคารชุดและรายละเอียดอื่น ๆ ที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดใดๆ จะไม่สามารถกระทำได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโฉนดจองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำนองไว้ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องมีสาระสำคัญ ได้แก่

1. ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
2. ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง
3. อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง
4. ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
5. สารบัญญัตินำจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6. ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
7. ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

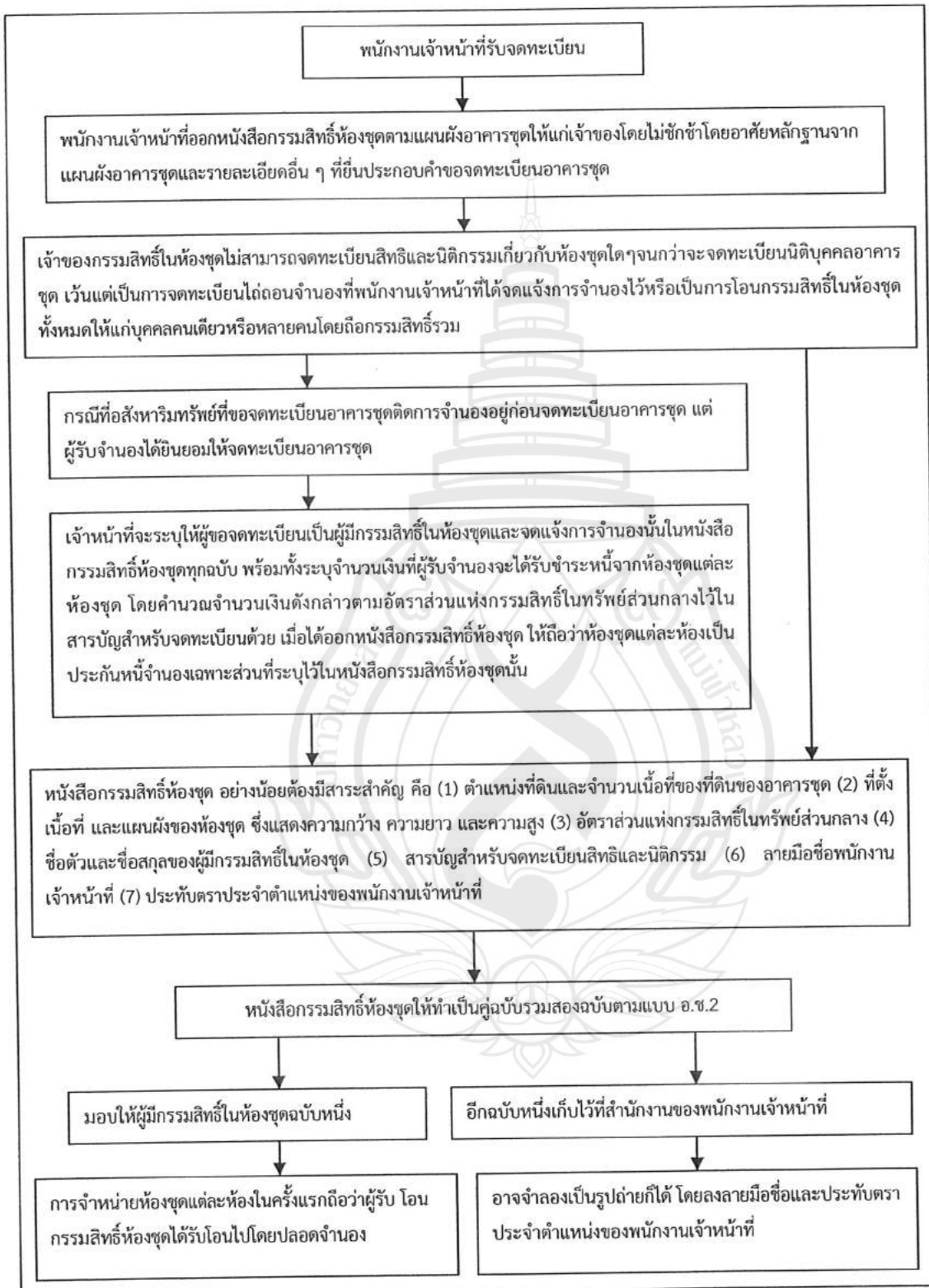
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะมอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่งและอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่อีกฉบับหนึ่ง โดยในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนจะใช้แบบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาตรฐาน เรียกว่า แบบ อ.ช.2<sup>24</sup>

ในกรณีที่ที่ดินหรืออาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดติดจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจัดแจ้งการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ในสารบัญญัตินำจดทะเบียนโดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง<sup>25</sup> และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง

<sup>24</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 8.

<sup>25</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 9(2)

### ภาพขั้นตอนการออกหนังสือกรรมสิทธิ์



ภาพที่ 4 ขั้นตอนการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522



#### 2.4.5 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

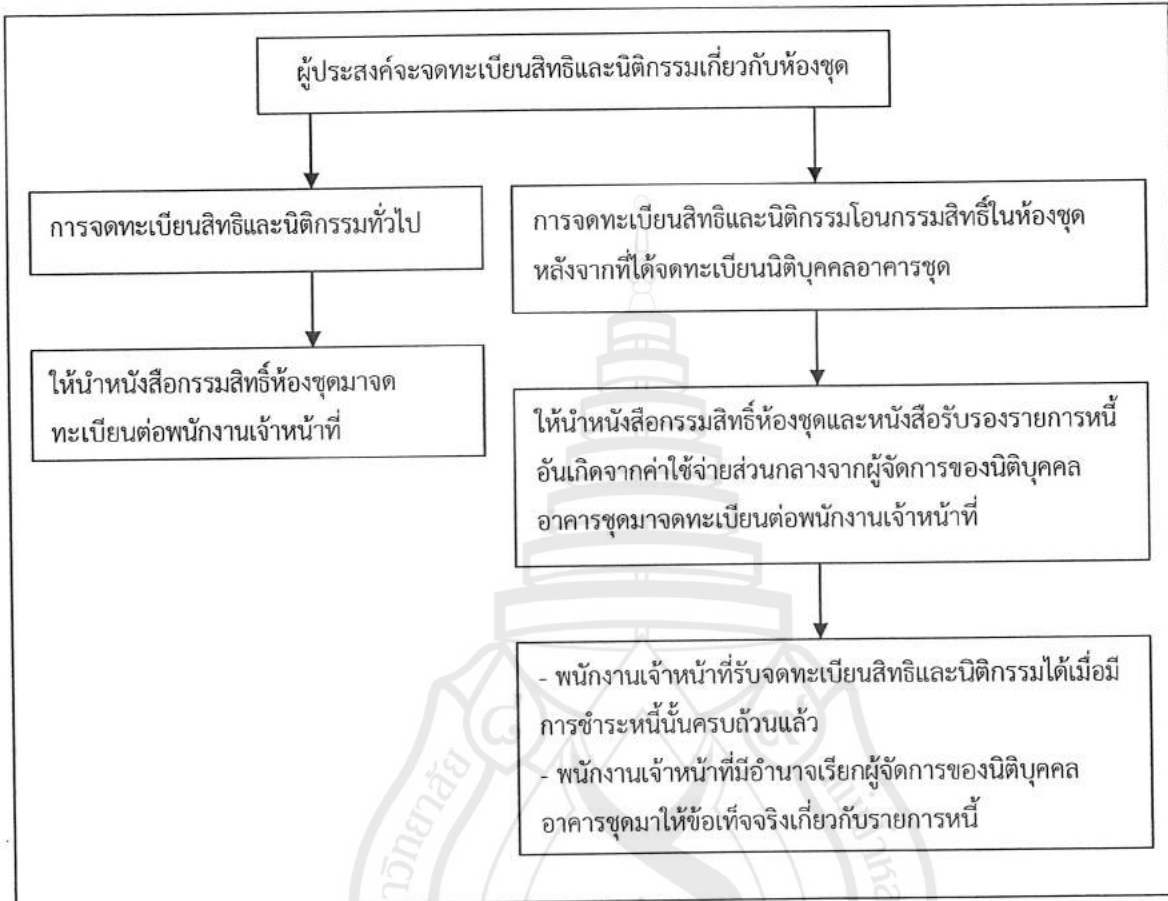
สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีที่เป็น การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำหนังสือรับรอง รายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18<sup>26</sup> จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมา แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการ ชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้วเท่านั้น ทั้งนี้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้ จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติ บุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้



<sup>26</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14”.

### ภาพโครงสร้างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



ภาพที่ 5 โครงสร้างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

#### 2.4.6 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดและการประชุมใหญ่เมื่อจดทะเบียน

เนื่องจากโครงสร้างกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องตั้งบุคคลผู้มาบริหารสิทธิดังกล่าว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้สร้างโครงสร้างในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในกรรมสิทธิ์ร่วมให้นิติบุคคลอาคารชุดกระทำได้โดยผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยใช้แบบ อ.ช.3<sup>27</sup> พร้อมทั้งต้องยื่นสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าถูกต้อง พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันไปและประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา และบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

<sup>27</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 12.

และบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับด้วย หลังจากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ<sup>28</sup>

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามมติของเจ้าของร่วม หลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

1. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
2. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่และ

3. เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด<sup>29</sup>

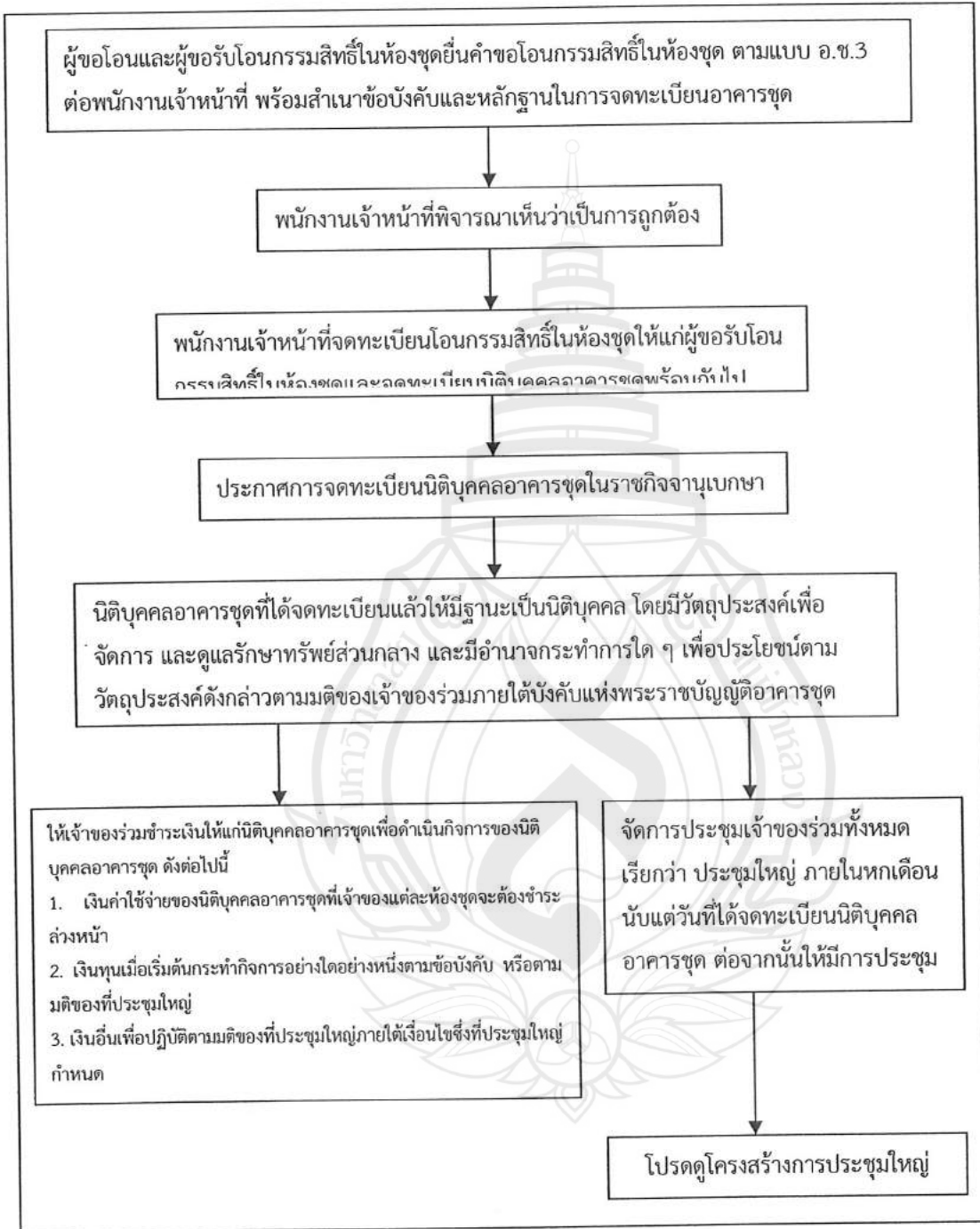
ในขณะเดียวกันนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดหรือที่เรียกว่าการ “ประชุมใหญ่” ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ออย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง



<sup>28</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 14.

<sup>29</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 40.

ภาพขั้นตอนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคล  
อาคารชุดและการประชุมใหญ่เมื่อจดทะเบียน



ภาพที่ 6 ภาพขั้นตอนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดและการประชุมใหญ่เมื่อจดทะเบียนตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

#### 2.4.7 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.3 ผู้ยื่นคำขอต้องยื่นหลักฐานที่เกี่ยวข้องพร้อมสำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด<sup>30</sup>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดเนื้อหาสาระสำคัญที่ต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

9. การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ
12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วสามารถทำได้โดยยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.4 พร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว จะดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย<sup>31</sup>

<sup>30</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 13.

<sup>31</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 15.

## ภาพแสดงโครงสร้างเกี่ยวกับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
9. การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ
12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ ต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ภาพที่ 7 โครงสร้างเกี่ยวกับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

### 2.4.8 การใช้สิทธิของเจ้าของร่วมและบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากเจ้าของร่วมได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้<sup>32</sup> นอกจากนี้เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง<sup>33</sup> โดยมีบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิมูลการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 259 (1)

<sup>32</sup> โปรตดู พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 39.

<sup>33</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคหนึ่ง “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ...”.

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>34</sup> และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน สำหรับบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง<sup>35</sup> ให้ถือว่าบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิมูลรักษาสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>36</sup> และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดบุริมสิทธิ และให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานองในกรณีที่ผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว<sup>37</sup>



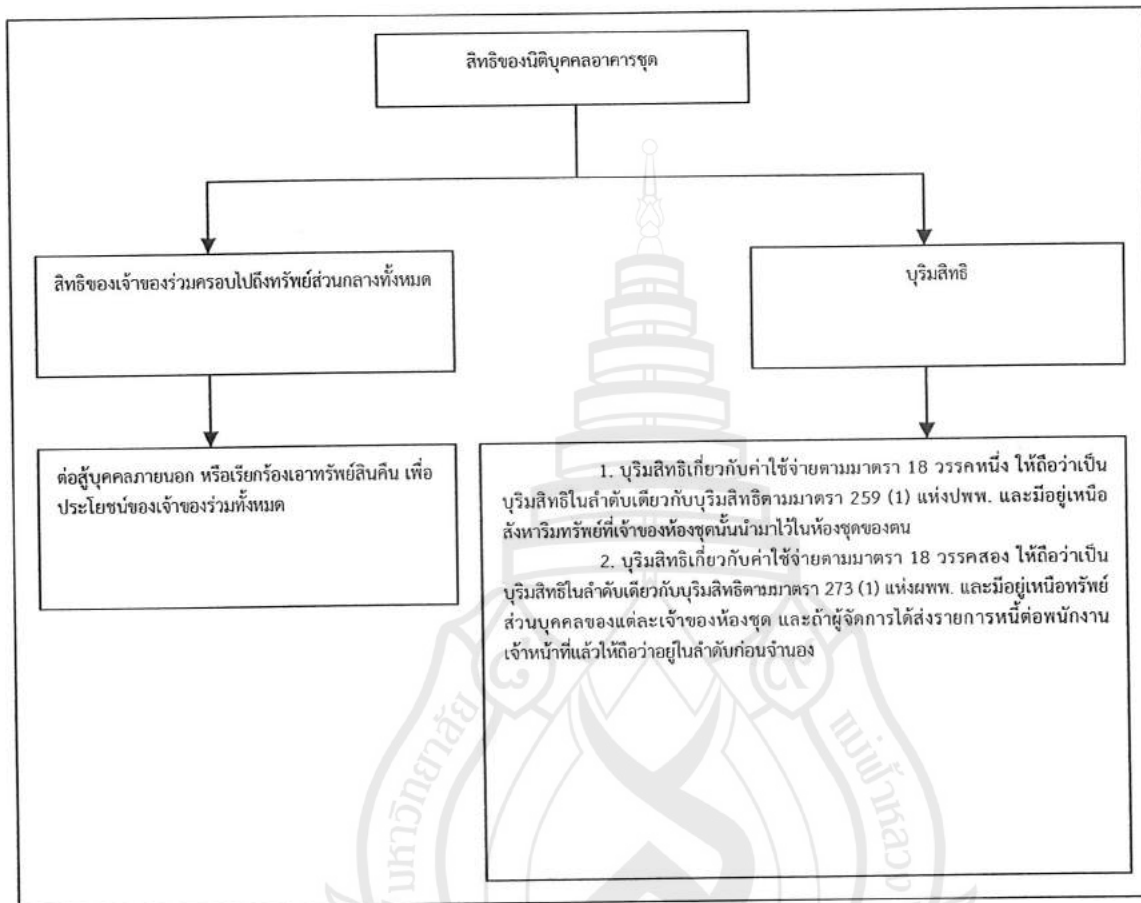
<sup>34</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 259 “ถ้านี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลผู้ใดในมุลอย่างหนึ่งอย่างใดคงจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลผู้นั้นย่อมมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ (1) เช่าอสังหาริมทรัพย์...”.

<sup>35</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14...”.

<sup>36</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 273 “ถ้านี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลผู้ใดในมุลอย่างหนึ่งอย่างใดคงจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลผู้นั้นย่อมมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ (1) รักษาอสังหาริมทรัพย์...”.

<sup>37</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 722 ได้วางหลักไว้ว่า “สิทธิจํานองย่อมเป็นใหญ่กว่าภาระจํายอมหรือทรัพย์สินสิทธิอื่น เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อได้ทำการเพื่อบำรุงรักษานั้นสำเร็จแล้วและได้ลงทะเบียนไว้โดยพลัน” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 285 และบุริมสิทธิในมุลจ้างทำของบนอสังหาริมทรัพย์ และได้ทำรายการประมาณราคาชั่วคราวและได้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือการทำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 286.

### ภาพแสดงโครงสร้างการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมและบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 8 โครงสร้างการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมและบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่

1) พ.ศ.2522

#### 2.4.9 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ได้มีการกำหนดโครงสร้างของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ 2.4.6 นอกจากนี้ยังได้มีการจัดตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นโดยอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ซึ่งในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการนั้นต้องทำการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้อำนวยการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการด้วย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการโดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ



2. ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

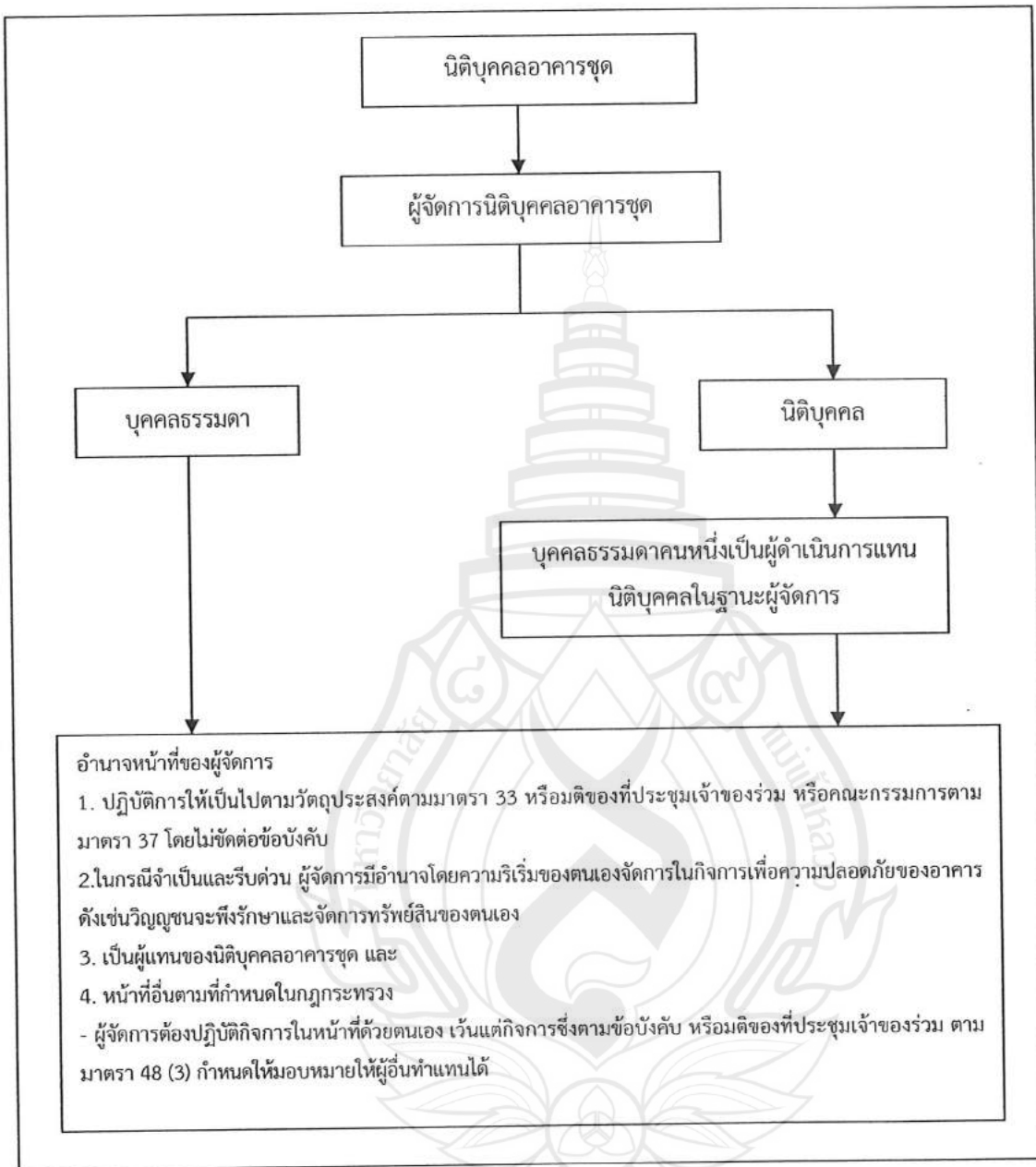
3. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด และ

4. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งได้กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้



### ภาพแสดงโครงสร้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 9 โครงสร้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

#### 2.4.10 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

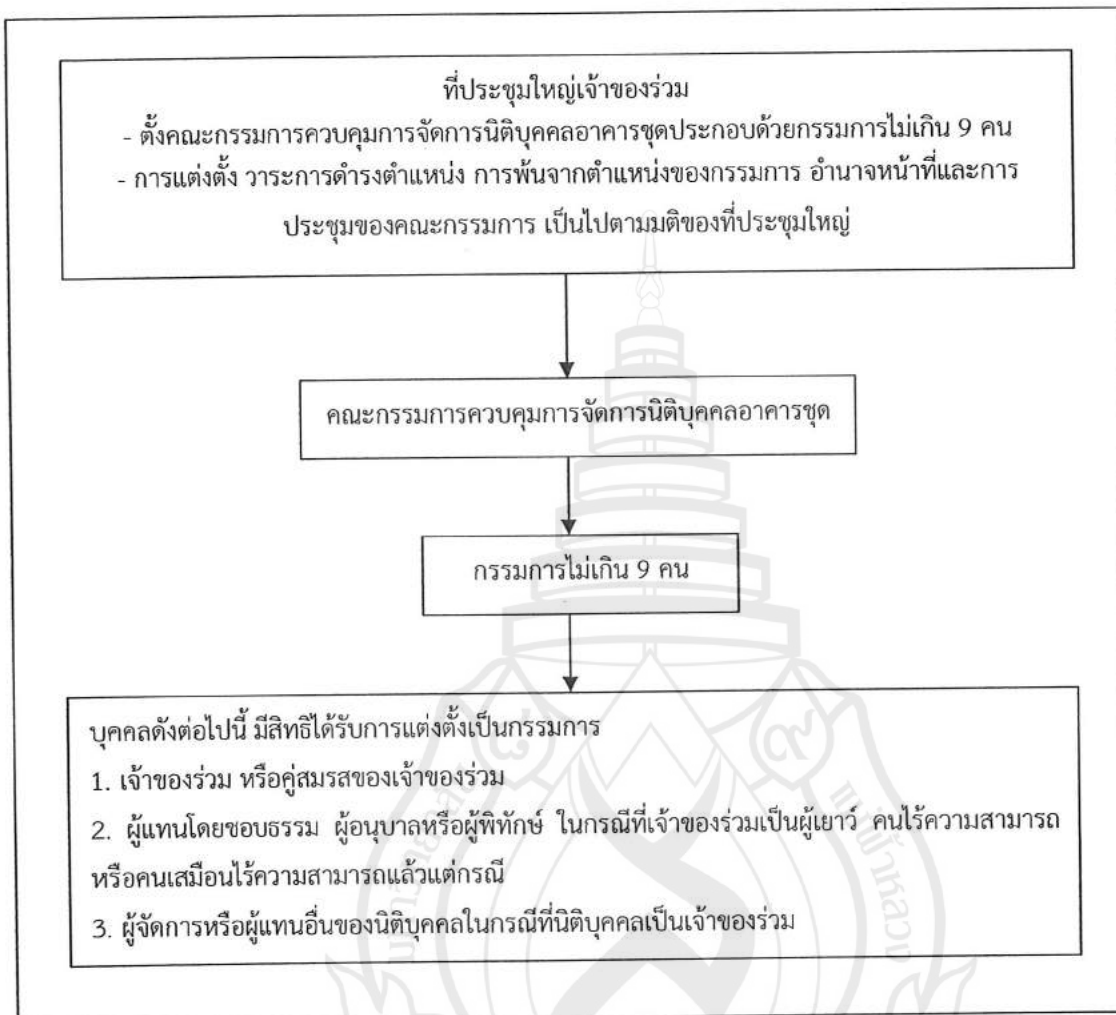
เพื่อการควบคุมการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ได้มีการกำหนดโครงสร้างคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยเจ้าของร่วมอาจจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่ และการประชุมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เช่นกัน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดตัวบุคคลผู้มีสิทธิเป็นกรรมการไว้ ดังต่อไปนี้

1. เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม หรือ
2. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี หรือ
3. ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม



### ภาพโครงสร้างคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 10 โครงสร้างคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
ตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

#### 2.4.11 การประชุมใหญ่

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้ดำเนินการจัดประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งเรียกว่าการ “ประชุมใหญ่” ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย และได้กำหนดองค์ประชุมไว้โดยในการประชุมใหญ่แต่ละครั้งต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมได้

ในเรื่องคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละราย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์โดยใช้อัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางเป็นเกณฑ์ และในกรณีที่

เจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด จะต้องลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ในกรณีที่ข้อบังคับได้กำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ให้แต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด

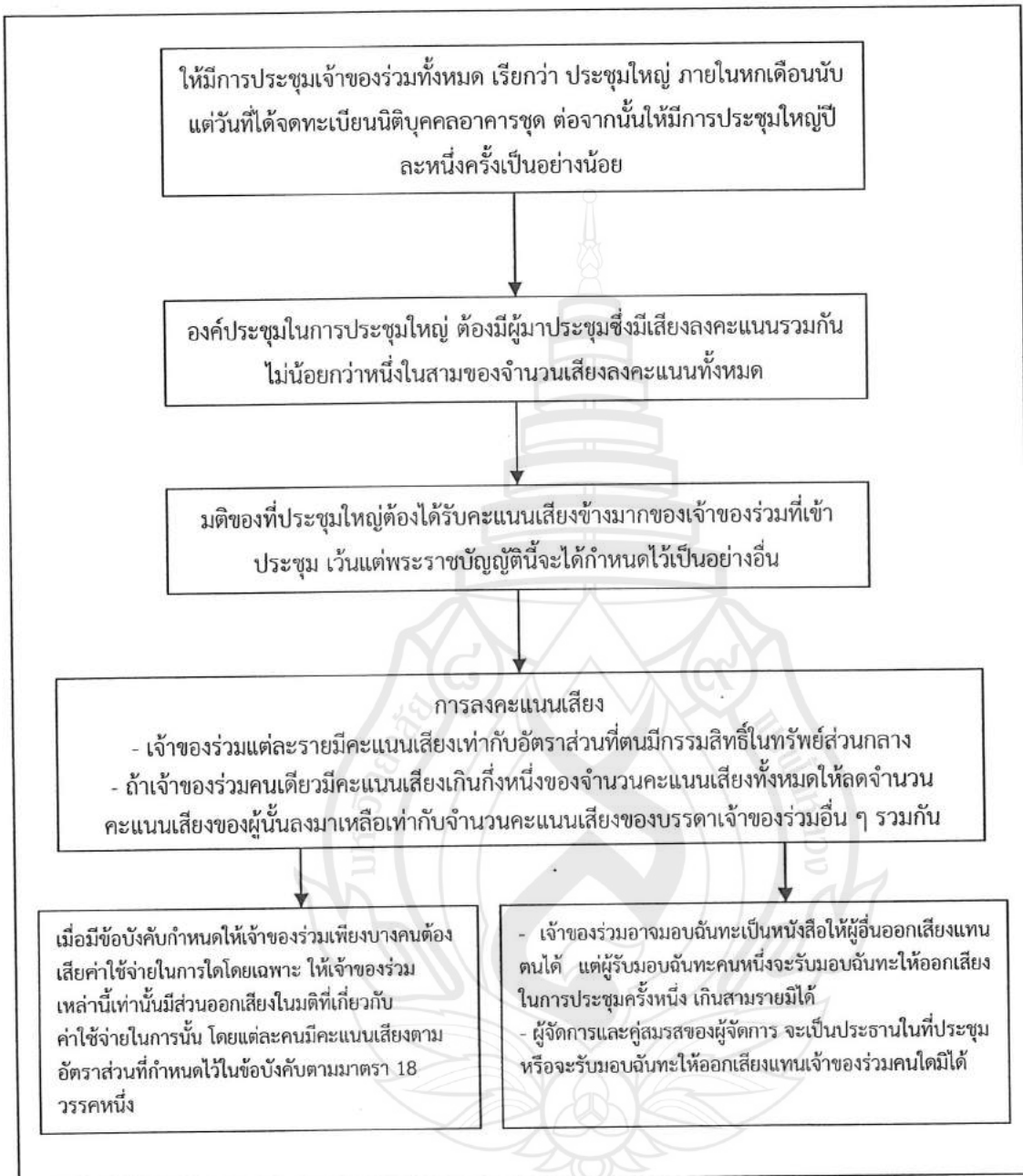
ในการประชุมใหญ่ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งผู้วิจัยได้อธิบายไว้ในหัวข้อถัดไป<sup>38</sup> นอกจากนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดกฎเกณฑ์การมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้โดยทำเป็นหนังสือ ซึ่งผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ และผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดไม่ได้



---

<sup>38</sup> โปรดดู หัวข้อ 2.4.12.

### ภาพโครงสร้างการประชุมใหญ่



ภาพที่ 11 โครงสร้างการประชุมใหญ่ตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

#### 2.4.12 ประเภทมติที่ประชุม

เพื่อการตัดสินใจในเรื่องทั่วไปและเรื่องสำคัญซึ่งจำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของร่วมในสัดส่วนที่แตกต่างกัน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้แบ่งเรื่องที่ต้องมีการลงมติออกเป็นสองประเภท ดังต่อไปนี้

ประเภทแรกคือเรื่องทั่วไปซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ได้แก่

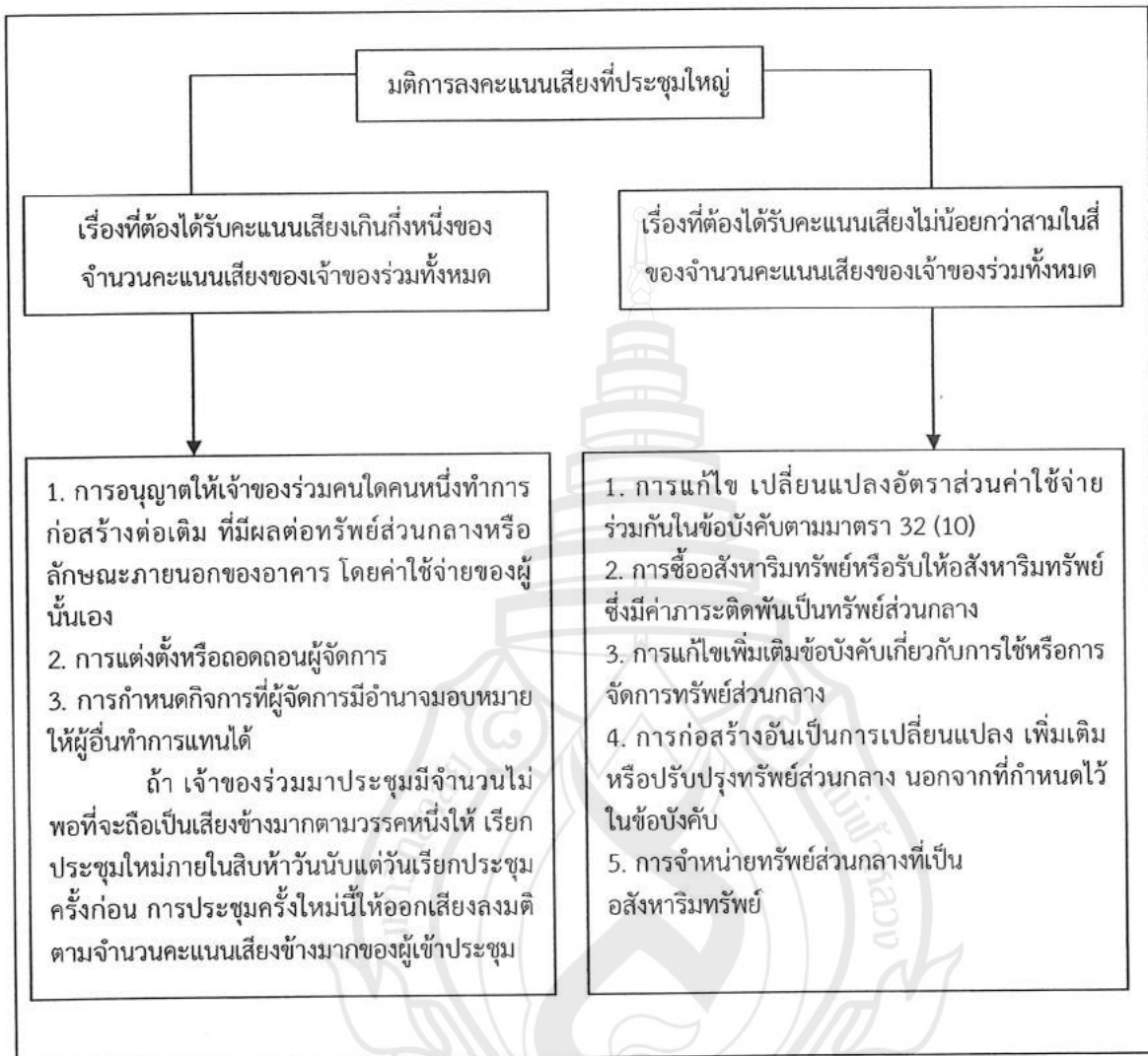
1. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
2. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ และ
3. การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้ ในกรณีเรื่องทั่วไปนี้ถ้าการประชุมครั้งนั้นมีเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมาก ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุมการประชุมครั้งใหม่

ประเภทที่สองคือเรื่องสำคัญซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า  $\frac{3}{4}$  ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ได้แก่

1. การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (10)<sup>39</sup>
2. การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่ากระดัดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
3. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
4. การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ และ
5. การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

<sup>39</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 32 (10) “ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้...(10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18”.

### ภาพโครงสร้างประเภทมติที่ประชุม



ภาพที่ 12 โครงสร้างมติที่ประชุมตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522

#### 2.4.13 การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้แบ่งกรณีการเลิกอาคารชุดออกเป็นสี่กรณี ได้แก่

1. กรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด

2. เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

3. อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ และ

4. อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดสามารถจำแนกได้เป็นสองประเภท

ประเภทที่ 1 : สำหรับกรณีที่ 1 กรณีที่ 2 และกรณีที่ 3 ผู้ขอเลิกต้องยื่นคำขอจดทะเบียนเลิก

อาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งในกรณีที่ 2 และกรณีที่ 3 ผู้ขอ



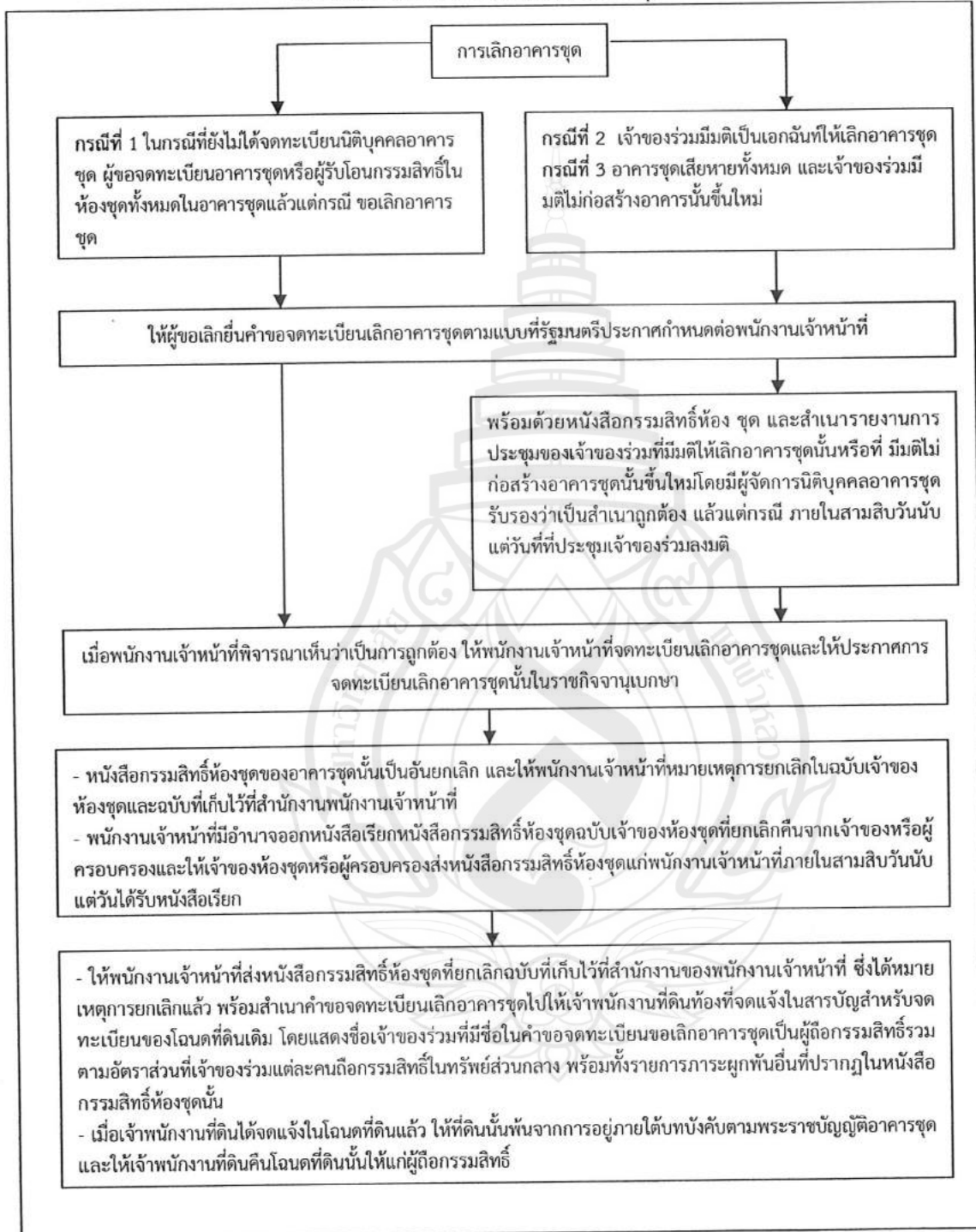
เลิกต้องทำการยื่นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติพร้อมกับคำขอ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

หลังจากพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นถือเป็นอันยกเลิก โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการหมายเหตุการณ์ยกเลิก ซึ่งเจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองต้องส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

หลังจากที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้หมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่จดทะเบียนใน สารบัญญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือ กรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโฉนดที่ดิน ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

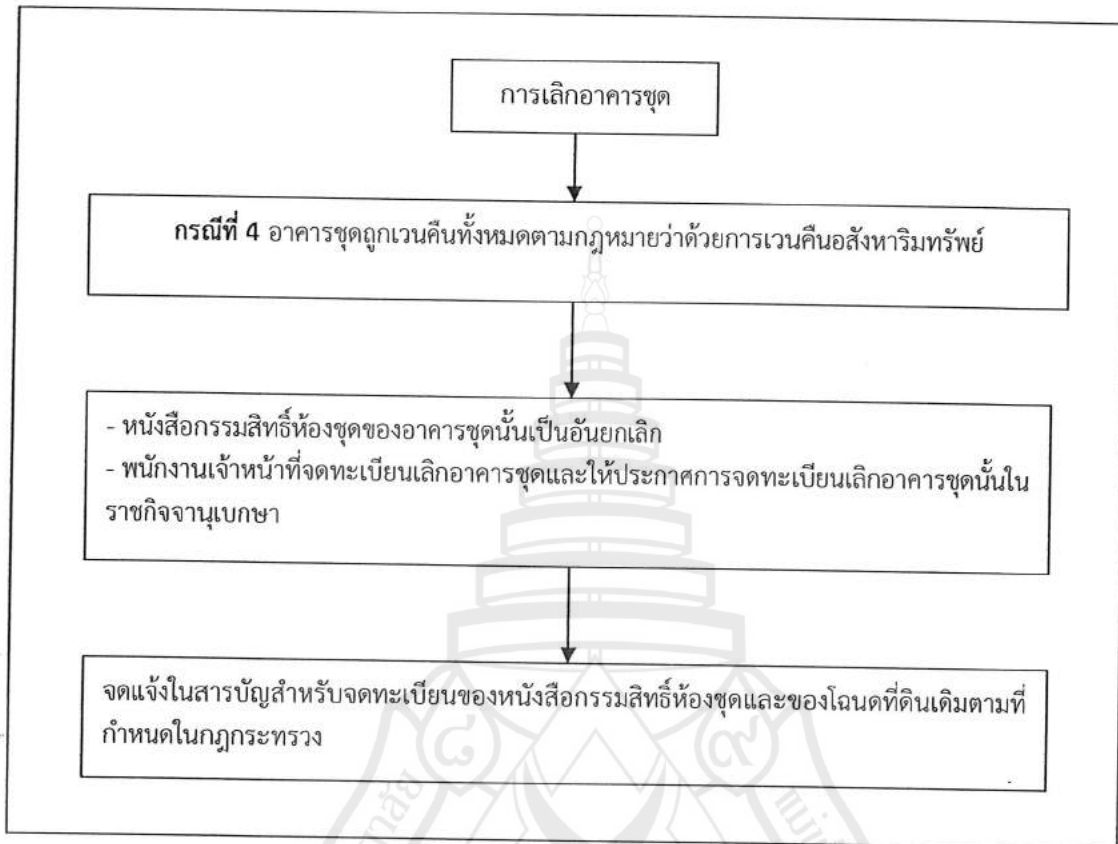
ประเภทที่ 2 : สำหรับกรณีที่ 4 การยกเลิกอาคารชุดเนื่องจากถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

### ภาพขั้นตอนการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด



ภาพที่ 13 ขั้นตอนการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในกรณี 1 กรณี 2 และกรณี 3 ตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่

ภาพขั้นตอนการจดทะเบียนเล็กอาคารชุด ในกรณีที่ 4



ภาพที่ 14 ขั้นตอนการจดทะเบียนเล็กอาคารชุดในกรณีที่ 4 ตาม พรบ. อาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522



## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยเรื่อง “การพัฒนากฎหมายอาคารชุด” ในบทนี้จะเป็นการนำเสนอในส่วนของระเบียบวิธีวิจัย ได้แก่ วิธีการวิจัย เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประชากรที่ใช้ในการวิจัย การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการนำเสนอผลการศึกษา

#### 3.1 วิธีการศึกษา

สำหรับการวิจัยเรื่อง “การพัฒนากฎหมายอาคารชุด” ฉบับนี้เป็นการศึกษาวิจัยในเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) มีวิธีการวิจัยโดยค้นคว้าจากเอกสาร (Documentary Research) เช่น กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประกาศของทางราชการ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารทางวิชาการต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารการสัมมนาของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

#### 3.2 สมมติฐานในการวิจัย

การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องจนถึงปัจจุบันยังคงมีปัญหาที่ไม่ได้รับการแก้ไขหรือไม่ โดยผู้วิจัยได้ตั้งคำถามในการวิจัยเจ็ดข้อดังต่อไปนี้

1. การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งแรกในปี พ.ศ.2534 ได้แก้ไขในประเด็นใดบ้างและมีรายละเอียดอย่างไร
2. การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สองในปี พ.ศ.2542 ได้แก้ไขในประเด็นใดบ้างและมีรายละเอียดอย่างไร
3. การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องสองครั้งแรกในปี พ.ศ.2534 และปี พ.ศ.2542 เป็นเพียงการแก้ไขในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้นใช่หรือไม่
4. ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นก่อนการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งสามในปี พ.ศ.2551 ได้แก่ปัญหาใดบ้าง
5. การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ.2551 ได้แก้ไขในประเด็นใดบ้างและมีรายละเอียดอย่างไร
6. ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นก่อนการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งสามในปี พ.ศ.2551 ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข ได้แก่ปัญหาใดบ้าง
7. ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นหลังการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งสามในปี พ.ศ.2551 ได้แก่ปัญหาใดบ้าง

### 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเอกสารข้อมูลที่เกี่ยวข้องเช่น กฎหมายระเบียบข้อบังคับและประกาศของทางราชการ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารทางวิชาการต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารการสัมมนาของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด เพื่อนำมาพิจารณาถึงการพัฒนาและแก้ไขกฎหมายอาคารชุดในแต่ละครั้ง โดยแยกวิเคราะห์ออกเป็นโครงสร้างต่างๆ จากนั้นจะทำการพิจารณาถึงประเด็นปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุง โดยผู้วิจัยได้แบ่งขั้นตอนการวิจัยออกเป็นสี่ส่วน ดังต่อไปนี้

**ส่วนที่ 1** ได้แก่ การศึกษาถึงที่มาและวัตถุประสงค์ในการตรากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย และวิเคราะห์โครงสร้างของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2522 รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

**ส่วนที่ 2** ได้แก่ การศึกษาวิจัยถึงการแก้ไขโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

**ส่วนที่ 3** ได้แก่ การศึกษาปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นก่อนออกพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 และการศึกษาวิจัยถึงการแก้ไขโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง และ

**ส่วนที่ 4** ได้แก่ การศึกษาและวิเคราะห์ประเด็นปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุง รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

### 3.4 ประชากรที่ใช้ในการศึกษา

#### 3.4.1 การวิจัยในส่วนของการศึกษาวิจัยถึงการแก้ไขโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิจัยปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นจากหนังสือร้องเรียนถึงกรมที่ดินทั้งสิ้น 487 เรื่อง โดยแบ่งออกได้เป็น 8 ประเด็นปัญหา

นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารการจัดสัมมนาของกรมที่ดินซึ่งได้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมสัมมนาออกเป็นแปดส่วน ดังต่อไปนี้ 1. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน 3. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา 4. กองนิติการ 5. ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องอันประกอบไปด้วยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 6. ภาคเอกชน ประกอบไปด้วยผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ประกอบการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด 7. สถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทยและ 8. ผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน จำนวนผู้เข้าร่วมสัมมนารวมทั้งสิ้น 180 คน

การสัมมนาดังกล่าวใช้วิธีการสัมมนาแบ่งกลุ่มย่อยโดยวิธี Focus group การอภิปรายเป็นคณะ (Panel Discussion) และการนำเสนอผลการประชุมกลุ่ม โดยจัดแบ่งระยะเวลาการสัมมนาออกเป็นสองครั้ง ครั้งแรกในวันจันทร์ที่ 13 มีนาคม พ.ศ.2549 ณ ห้องเทวกรรมรังสรรค์ อาคารสโม่สรกองทัพ กรุงเทพมหานคร มีผู้เข้าร่วมสัมมนาทั้งสิ้น 98 คน ประกอบด้วยผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดและข้าราชการกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง ครั้งที่สองในวันจันทร์ที่ 20 มีนาคม พ.ศ.2549 ณ ห้องพาโนรามา 1 ชั้น 14 โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ กรุงเทพมหานคร มีผู้เข้าร่วมสัมมนาทั้งสิ้น 92 คน ประกอบด้วยผู้ประกอบการอาคารชุดและส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง สถาบันการเงิน และผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

### 3.4.2 การวิจัยประเด็นปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

กฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุงในส่วนนี้ ผู้วิจัยจึงได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจาก “โครงการประชุมชี้แจงแนวทางปฏิบัติงานตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด” ซึ่งจัดขึ้น ณ ห้องเมจิก ๒ (ชั้น ๒) โรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชัน เขตหลักสี่ เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 ภายใต้ชื่อ “โครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุด” เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุงและถือเป็นปัญหาที่มีความเป็นปัจจุบันเป็นอย่างมาก

ทั้งนี้การสัมมนาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม และเจ้าหน้าที่ของรัฐมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น เสนอปัญหาและแนวทางแก้ไขที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดิน มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งจากหน่วยงานภาครัฐ ประกอบไปด้วย เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งสิ้น 75 คน และหน่วยงานภาคเอกชนและประชาชน ประกอบไปด้วยผู้ประกอบการด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัยในอาคารชุด ผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ จำนวนทั้งสิ้น 325 คน

การสัมมนาในครั้งนี้ได้ใช้วิธีการแบ่งกลุ่มย่อยโดยวิธี Focus group การอภิปรายเป็นคณะ (Panel Discussion) โดยแบ่งผู้เข้าร่วมการสัมมนาออกเป็นจำนวน 3 กลุ่ม เพื่อเปิดโอกาสให้มีการแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาได้อย่างทั่วถึง

## 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้มีขั้นตอนในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

1. ทำการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยทำการศึกษารวบรวมแนวคิด ทฤษฎี จากหนังสือ ตำรา บทความ วารสาร วิทยานิพนธ์ ผลงานวิจัย เอกสารของหน่วยงานราชการต่างๆที่เกี่ยวข้อง
2. นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและจากข้อมูลการจัดงานสัมมนาของกรมที่ดินตามหัวข้อ 3.4.1 มาวิเคราะห์และสร้างโครงสร้างทางกฎหมายเพื่อวิเคราะห์ถึงการปรับปรุงแก้ไขในแต่ละโครงสร้าง
3. นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและจากข้อมูลการจัดงานสัมมนาของกรมที่ดินตามหัวข้อ 3.4.2 มาวิเคราะห์ถึงปัญหาอื่นๆในแต่ละโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดในประเด็นปัญหาที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลทางวิชาการและข้อมูลการร้องเรียนปัญหาที่เกิดขึ้นจริงจากกรมที่ดิน และนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาวิเคราะห์โดยแบ่งแยกตามโครงสร้าง แยกแยะเป็นหมวดหมู่ สรุป และเสนอแนะตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ซึ่งผู้วิจัยจะนำข้อมูลทั้งหมดเสนอในรูปแบบของการพรรณนา

### 3.7 การนำเสนอผลการวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยการนำข้อมูลทั้งหมดเสนอในรูปแบบของการพรรณนา โดยแบ่งออกเป็น 6 บท ดังนี้

บทที่ 1 บทนำ ซึ่งรวมถึง หลักการและเหตุผล วัตถุประสงค์ในการวิจัย ขอบเขตของโครงการวิจัย และนิยามศัพท์

บทที่ 2 วรรณกรรม ประเภทอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

บทที่ 4 การปรับปรุงกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พ.ศ.2534 และพ.ศ. 2542 ในประเด็นต่างๆ

บทที่ 5 ปัญหาทางกฎหมายที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ



## บทที่ 4

### การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด

หลังจากที่มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นระยะเวลาประมาณสิบสองปี ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ครั้งแรกในปี พ.ศ.2534 และครั้งที่สองในปี พ.ศ. 2542 ซึ่งการแก้ไขทั้งสองครั้งแรกนี้เป็น การแก้ไขในประเด็นการถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น โดยมีได้การแก้ไขในประเด็นปัญหา ระหว่างผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดหรือระหว่างผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดกับนิติบุคคลอาคารชุดหรือระหว่างผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดด้วยกันเอง หรือประเด็นการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด จนกระทั่งหลังจากที่มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ฉบับแรกเป็นระยะเวลาประมาณสามสิบปี จึงได้มีการพิจารณาปรับปรุงในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกิดขึ้นในประเด็นอื่นที่ไม่ใช่ประเด็นการถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามปัญหาร้องเรียนของผู้ที่มีส่วนได้เสียต่อกรรมที่ดิน

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ถึงปัญหาที่เกิดขึ้น รวมทั้งเปรียบเทียบโครงสร้างต่างๆที่เกี่ยวข้องในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ได้มีการแก้ไขทั้งหมดสามครั้ง คือ ครั้งที่ 1 ในปี พ.ศ.2534 ครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ.2542 และครั้งที่ 3 ในปี พ.ศ.2551

#### 4.1 การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ครั้งที่ 1 ในปี พ.ศ. 2534

ในปีพ.ศ. 2534 สมัยนายกรัฐมนตรี อานันท์ ปันยารชุน ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยมีเหตุผลเพื่อให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภทอาจสามารถได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศไทย<sup>40</sup> และเพื่อลดอัตราส่วนการมีสิทธิถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวจากเดิมร้อยละ 49 ลดเหลือเป็นร้อยละ 40<sup>41</sup>

<sup>40</sup> โปรดดู หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534.

<sup>41</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 ทวิ  
“มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ยอดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”.

#### 4.1.1 การถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคน

##### ต่างด้าว

ในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภท กล่าวคือคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา โดยที่อยู่อาศัย มีได้ครอบครัพละไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ เป็นต้น<sup>42</sup>

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยได้กำหนดคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไว้เฉพาะห้ากรณี ดังต่อไปนี้

1. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง<sup>43</sup>
2. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน<sup>44</sup>
3. นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97<sup>45</sup> และมาตรา 98<sup>46</sup> แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

<sup>42</sup> โปรดดู ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 87.

<sup>43</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522 หมวด 5 การเข้ามามีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร มาตรา 40-52.

<sup>44</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520.

<sup>45</sup> ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 97 กำหนดให้นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงทุนมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่.

<sup>46</sup> ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 98 กำหนดให้ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้น แล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว.

4. นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และ

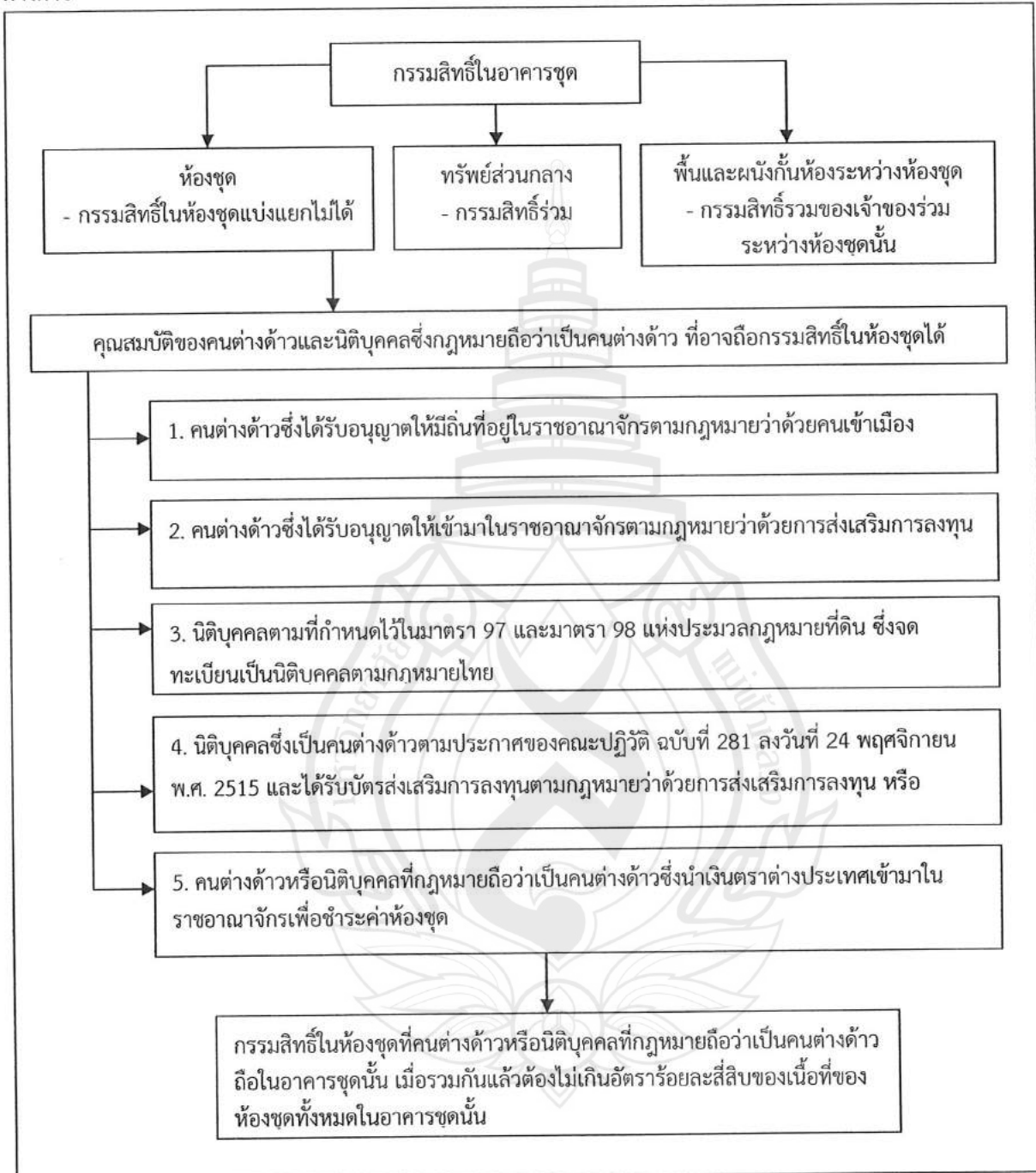
5. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด

นอกจากนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยอนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด<sup>47</sup>



<sup>47</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 มาตรา 19 และมาตรา 19 ทวิ.

ภาพโครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว



ภาพที่ 15 โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

#### 4.1.2 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่าง ด้าว

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในกรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเดิมต้องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยกำหนดให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานที่แสดงถึงคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ กล่าวคือ

1. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

2. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

3. นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

4. นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และ

5. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุดต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุดตามที่ตนมีสิทธิที่จะซื้อได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานข้างต้นตามแต่ละประเภทแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวว่าถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ และตรวจสอบอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวโดยเมื่อรวมอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่บุคคลดังกล่าวถืออยู่เดิมกับที่มีค่าขอรับโอนเพิ่มเติมต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ในกรณีที่หลักฐานทั้งหมดถูกต้องครบถ้วนและอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ขอรับโอนนั้น

ภาพแสดงโครงสร้างการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว



ภาพที่ 16 โครงสร้างการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

#### 4.1.3 การกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้อง

##### ชุด

ในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นทำให้อัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนด หรือในกรณีที่คุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เสียไป กล่าวคือ

1. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือ

2. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ หรือถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ หรือ

3. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ หรือ

4. นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน หรือ

5. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมโดยกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้ถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องจำหน่ายห้องชุดที่ตนได้ถือครองกรรมสิทธิ์ในขณะนั้น โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด โดยสามารถแบ่งออกเป็นสองกรณี ได้แก่

1. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคน

ต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกรณีที่ 1 ข้างต้น คนต่างด้าวดังกล่าวต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

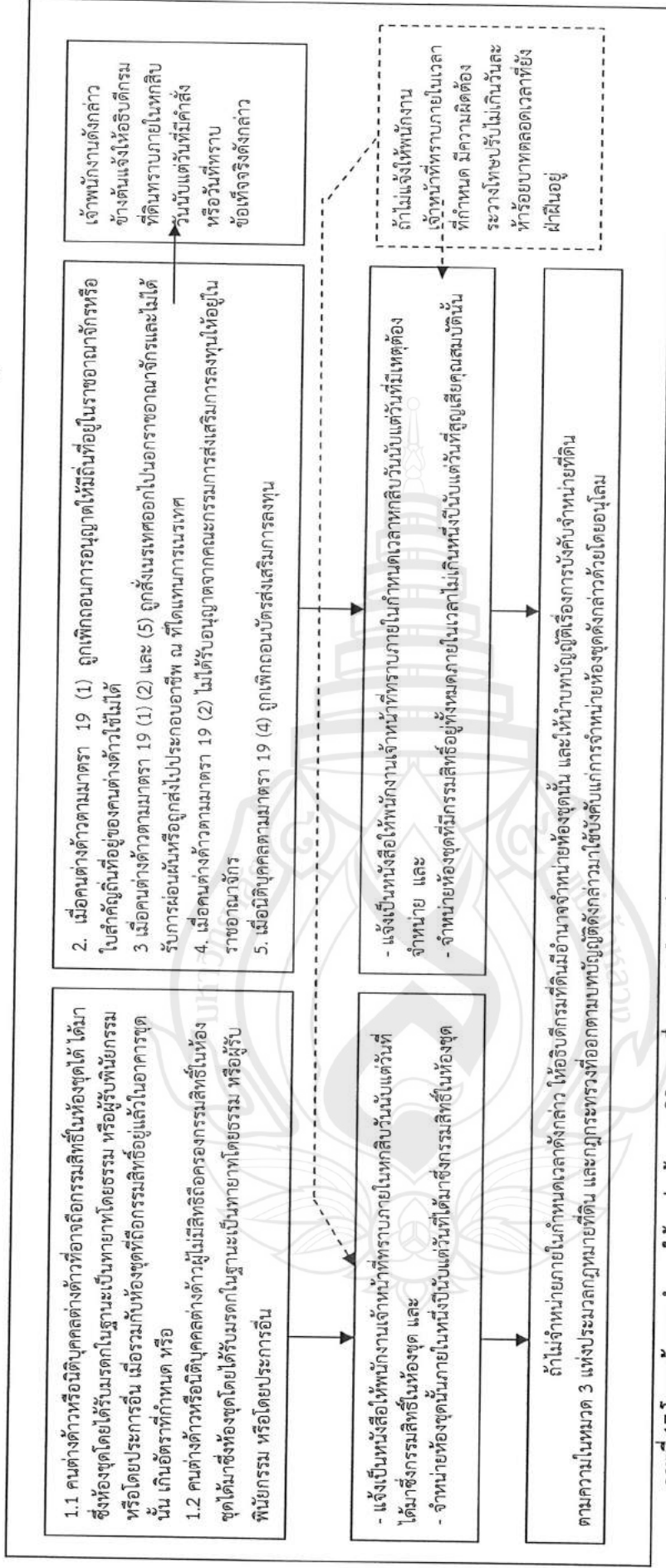
2. ในกรณีอื่นๆ ซึ่งทำให้คุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เสียไป ตามกรณีที่ 2, 3, 4 และ 5 ข้างต้น คนต่างด้าวดังกล่าวต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่สูญเสียคุณสมบัติดังกล่าว และหากไม่จำหน่ายภายในกำหนดระยะเวลาหนึ่งปี ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน

ในขณะที่เดียวกันพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวออกไปนอกราชอาณาจักรหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวอยู่ในราชอาณาจักรหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มมีคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวควบคู่กันเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้มีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่มีได้มีคุณสมบัติที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามที่กฎหมายกำหนดได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดก ในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน



ภาพแสดงโครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด



ภาพที่ 17 โครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

#### 4.1.4 การกำหนดให้จำหน่ายห้องชุดในกรณีที่บุคคลเสียสัญชาติไทย

##### 4.1.4.1 กรณีบุคคลธรรมดา

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยแล้วต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เนื่องจากการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีคุณสมบัติที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยหากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยแล้วต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เนื่องจากการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ แต่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 หากประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

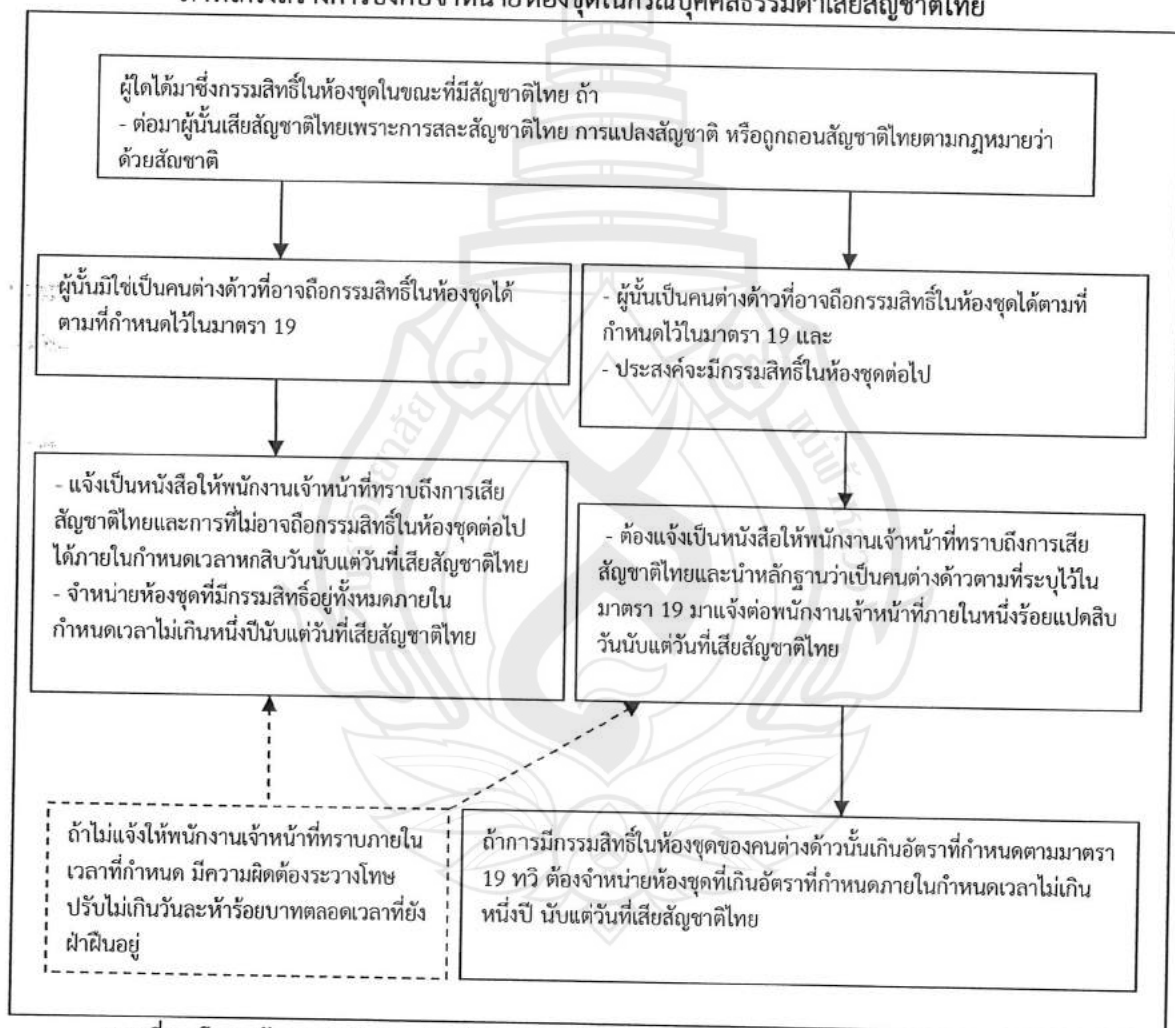
##### 4.1.4.2 กรณีนิติบุคคล

ในกรณีที่นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมีใช่เป็นนิติบุคคลที่มีคุณสมบัติที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 กำหนดให้นิติบุคคลดังกล่าวต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน

หากนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพราะเป็นนิติบุคคลที่มีคุณสมบัติที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากนิติบุคคลดังกล่าวประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดให้นิติบุคคล

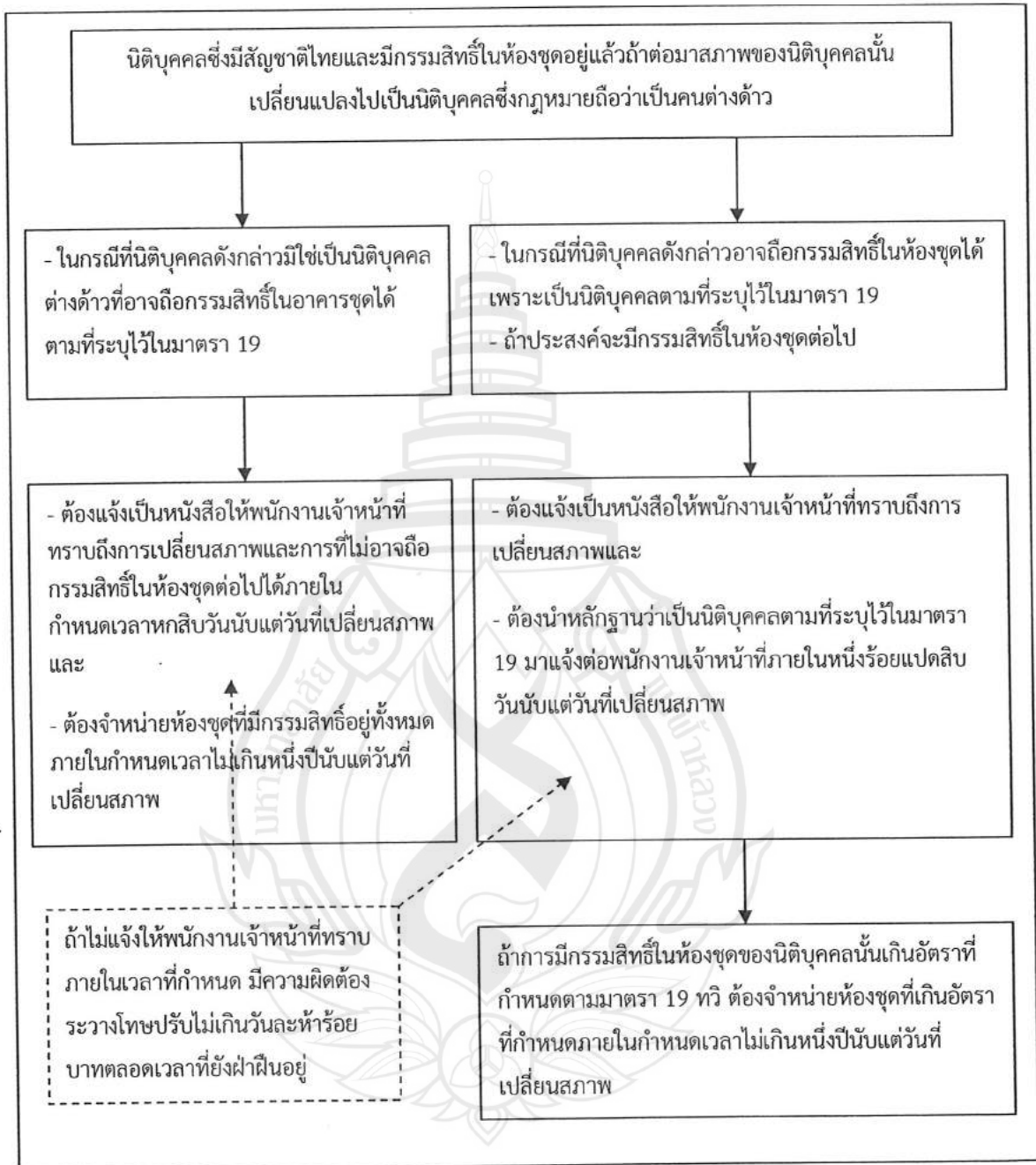
ดังกล่าวต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลที่มีคุณสมบัติที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ หากไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนดมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ แต่หากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนด นิติบุคคลดังกล่าวต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน

### ภาพโครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีบุคคลธรรมดาเสียสัญชาติไทย



ภาพที่ 18 โครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีบุคคลธรรมดาเสียสัญชาติไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

ภาพโครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีนิติบุคคลเสียสัญชาติไทย

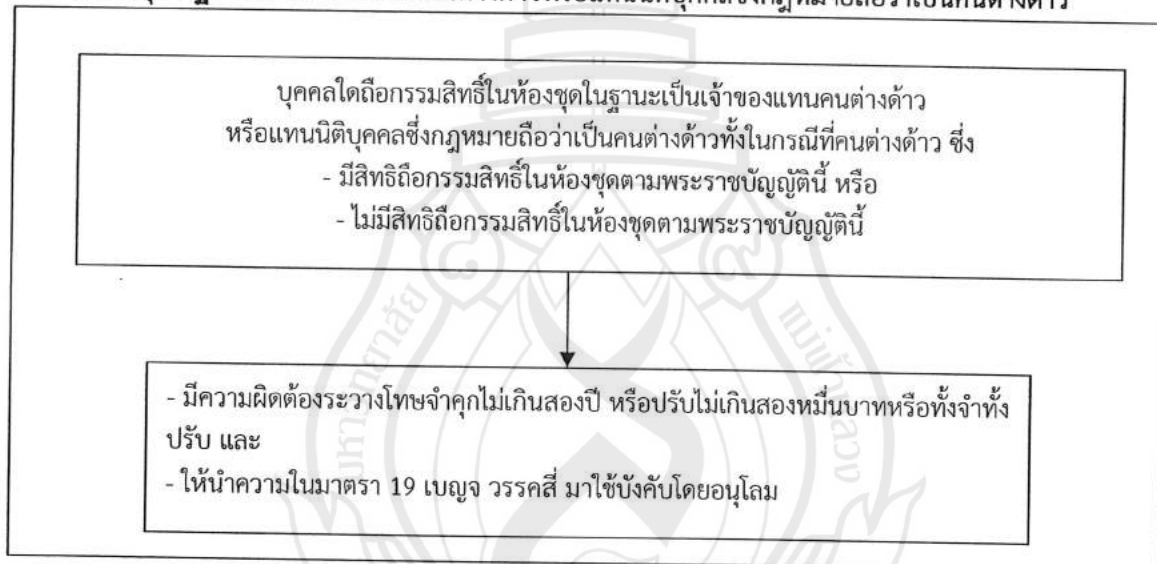


ภาพที่ 19 โครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีนิติบุคคลเสียสัญชาติไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

#### 4.1.5 ความผิดในการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือ แทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

พระราชบัญญัติอาคารซุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดความผิดและโทษในกรณีที่บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดตามพระราชบัญญัติอาคารซุดหรือไม่ และกำหนดโทษของฐานความผิดนี้โดยต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน

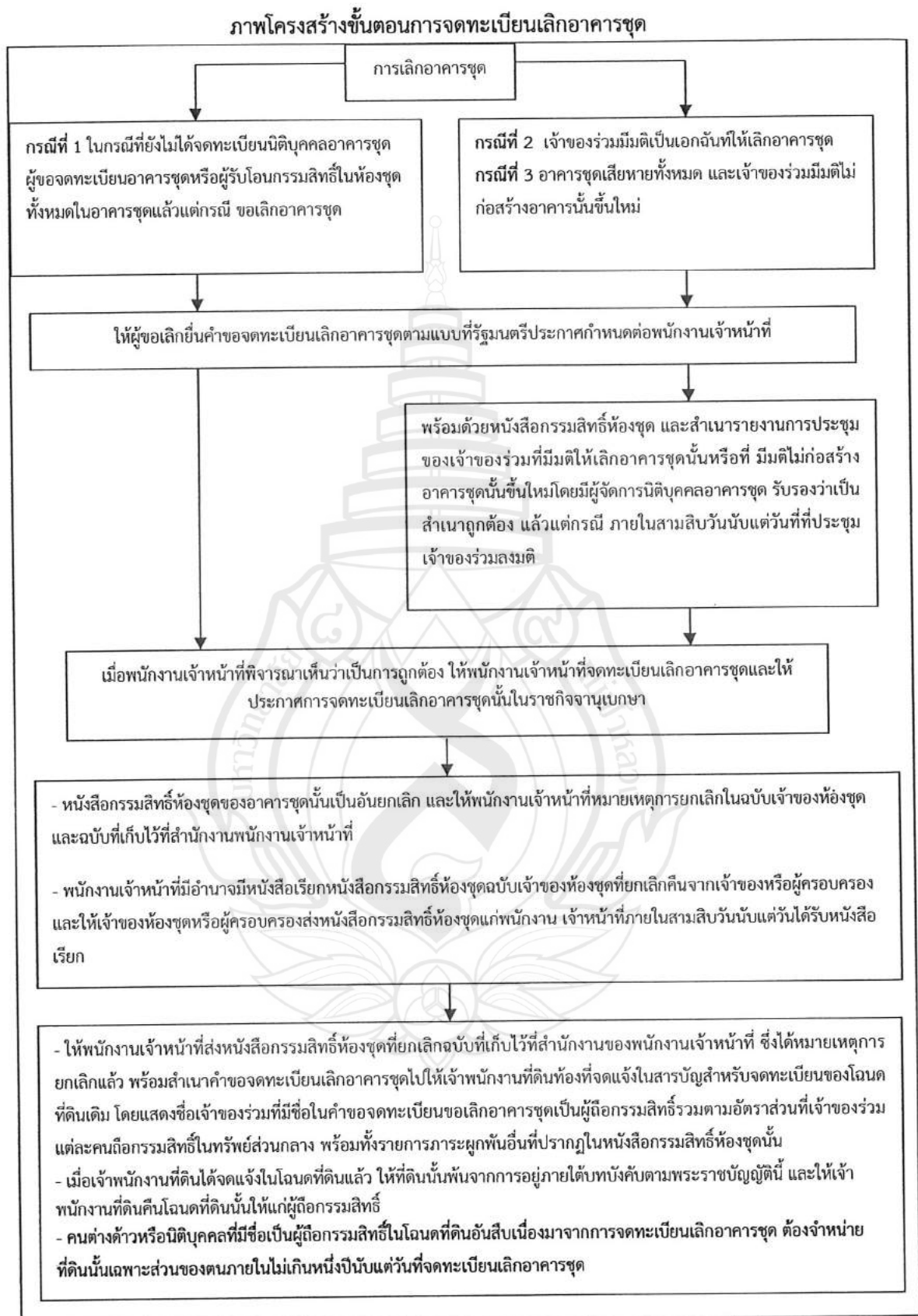
#### ภาพโครงสร้างการกำหนดโทษในกรณีที่บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว



ภาพที่ 20 โครงสร้างการกำหนดโทษในกรณีที่บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารซุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

#### 4.1.6 การจดทะเบียนเลิกอาคารซุด

หลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนเลิกอาคารซุดอันส่งผลให้เจ้าของท้องซุดมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารซุด ในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีคุณสมบัติซึ่งอาจถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารซุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารซุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน



ภาพที่ 21 การแก้ไขเพิ่มเติมขั้นตอนการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในกรณี 1 กรณีที่ 2 และกรณีที่ 3 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

## 4.2 การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 ครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ. 2542

ในปี พ.ศ. 2542 สมัยนายกรัฐมนตรี ชวน หลีกภัย ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 เป็นครั้งที่ 2 โดยมีเหตุผลเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาต และแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ท้องชุดในแต่ละอากรชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อท้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซาซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม<sup>48</sup>

### 4.2.1 การถือครองกรรมสิทธิ์ท้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

พระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ท้องชุดได้ไว้ว่ากรณี<sup>49</sup> ต่อมาพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ได้แก้ไขบางหลักเกณฑ์ในเรื่องการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าท้องชุด โดยได้แก้ไขและกำหนดหลักเกณฑ์ใหม่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศโดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาต<sup>50</sup>

<sup>48</sup> โปรดดู หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542.

<sup>49</sup> โปรดดูหัวข้อ 4.1.1 หน้า 46.

<sup>50</sup> พระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 “มาตรา 19 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในท้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าท้องชุด”

พระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 มาตรา 3 “ให้ยกเลิกความใน (5) ของมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ”.

จากการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาศรัย (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ซึ่งต่อมารวมที่ดิน ได้ออกระเบียบว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนที่ต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น คนต่างด้าว พ.ศ.2547 โดยสามารถสรุปคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น คนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ท้องที่และหลักฐานที่ต้องแสดงได้ 5 กรณี ดังนี้

1. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้า เมือง ในกรณีนี้คนต่างด้าวต้องแสดงเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ
- ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.11 ตม.15 ตม.16 และ ตม.17 แบบใดแบบหนึ่งแล้วแต่กรณี)

หรือ

- ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมิเกลมีถิ่นที่อยู่

2. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการ ลงทุนต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการ ส่งเสริมการลงทุน ในกรณีนี้คนต่างด้าวต้องแสดงเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ
- หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับ

อนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

3. นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งจัด ทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา 19 (3) ในกรณีนี้ต้องแสดงหลักฐานการจด ทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่ จดทะเบียนแล้ว โดยอาจให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนา ธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

4. นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ในกรณีนี้ต้องแสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่าง ด้าวที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

5. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามา ในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจาก บัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศโดยกำหนดให้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้อง ขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาต ในกรณีนี้ต้องแสดงหลักฐานการนำ เงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศใน จำนวนไม่น้อยกว่าท้องที่ที่จะซื้อ แล้วแต่กรณี ดังนี้

5.1 กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ให้แสดง หลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

5.1.1 หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)



5.1.2 การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อน วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2534 ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.71 ก. หรือ ล.ป.71 ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

5.1.3 การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2534 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2543 ให้ใช้หลักฐานแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.1.3.1 ในกรณีที่จำนวนเงินเกินกว่า 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.3 ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

5.1.3.2 ในกรณีที่จำนวนเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

5.1.4 การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ.2543 ถึงวันที่ 1 กันยายน พ.ศ.2545 ให้ใช้หลักฐานแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.1.4.1 ในกรณีที่จำนวนเงินเกินกว่า 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.3 (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.3 (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.3 (ก) หรือ ธ.ต.3 (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

5.1.4.2 ในกรณีที่จำนวนเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

5.1.5 การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 2 กันยายน พ.ศ.2545 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2547 ให้ใช้หลักฐานแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.1.5.1 ในกรณีที่จำนวนเงินเกินกว่า 10,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.3 (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.3 (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.3 (ก) หรือ ธ.ต.3 (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

5.1.5.2 ในกรณีที่จำนวนเงินไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้

หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

5.1.6 การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2547 เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.1.6.1 ในกรณีที่จำนวนเงินตั้งแต่ 20,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

5.1.6.2 ในกรณีที่จำนวนเงินต่ำกว่า 20,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

5.2 กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ

5.3 กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.3.1 การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ 28 เมษายน พ.ศ.2542 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2543 ให้ใช้หลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.3.1.1 ในกรณีที่จำนวนเงินเกินกว่า 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. 3 ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

5.3.1.2 ในกรณีที่จำนวนเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

5.3.2 การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ.2543 ถึงวันที่ 1 กันยายน พ.ศ.2545 ให้ใช้หลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.3.2.1 ในกรณีที่จำนวนเงินเกินกว่า 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.3 (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. 3 (ข)

5.3.2.2 ในกรณีที่จำนวนเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

5.3.3 การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ 2 กันยายน พ.ศ.2545 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2547 ให้ใช้หลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.3.3.1 ในกรณีที่จำนวนเงินเกินกว่า 10,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.3 (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.3 (ข)

5.3.3.2 ในกรณีที่จำนวนเงินไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

5.3.4 การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2547 เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

5.3.4.1 ในกรณีที่จำนวนเงินตั้งแต่ 20,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

5.3.4.2 ในกรณีที่จำนวนเงินต่ำกว่า 20,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

นอกจากการแก้ไขหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ได้แก้ไขหลักเกณฑ์ในเรื่องอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยอนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

นอกจากนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ยังได้กำหนดข้อยกเว้นในเรื่องอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเพื่อให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเกินกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ โดยอนุญาตให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละ 49 โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นที่กำหนดในกฎกระทรวง ได้แก่ เมืองพัทยา<sup>51</sup> และ

<sup>51</sup> กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 “ให้เมืองพัทยาเป็นเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง”.

2. มีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

ในขณะที่เดียวกันหลังจากที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 พ้นเวลาห้าปีไปแล้ว คือตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน พ.ศ.2547 เป็นต้นไป ให้ยกเลิกเงื่อนไขว่าอาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่และอนุญาตให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้และได้มาซึ่งห้องชุดจากเงื่อนไขดังกล่าว หรือคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้และได้มาซึ่งห้องชุดจากการรับโอนจากกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าตามที่กฎหมายกำหนด<sup>52</sup> ทั้งนี้กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2543) ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

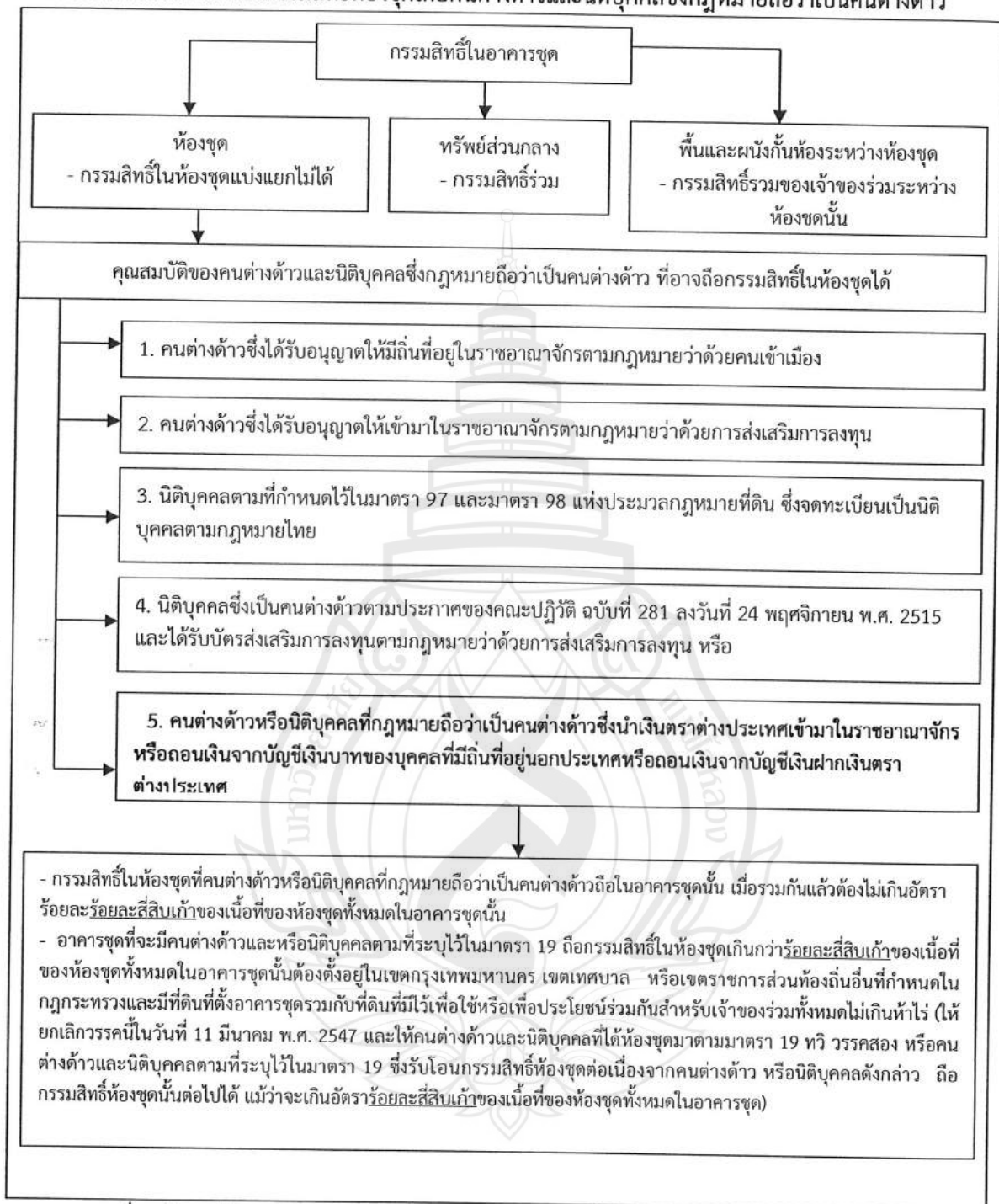
1. เป็นอาคารชุดที่มีห้องชุดไม่น้อยกว่าสี่สิบห้องชุด
2. เป็นอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีก่อนวันที่คนต่างด้าวขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
3. เป็นอาคารชุดที่ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร
4. ต่างด้าวต้องใช้ห้องชุดโดยไม่ขัดต่อจารีตประเพณีหรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น
5. เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ คนต่างด้าวต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและการใช้ห้องชุดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด<sup>53</sup>

<sup>52</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 มาตรา 9 “เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามวรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง”.

<sup>53</sup> โปรดดู กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.

ภาพโครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว



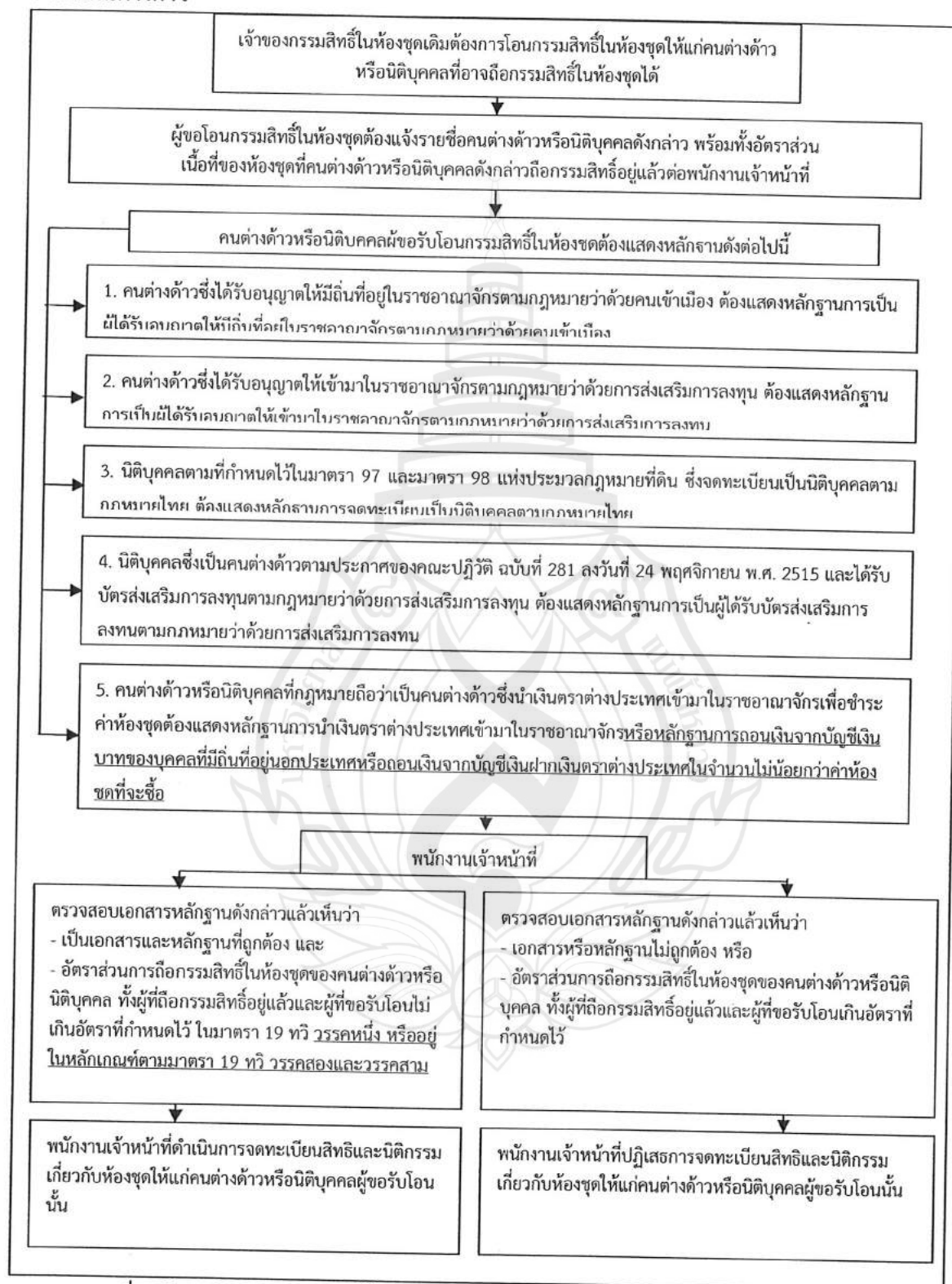
ภาพที่ 22 โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542

#### 4.2.2 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่าง ด้าว

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในกรณีของการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด ซึ่งได้แก้ไขและกำหนดหลักเกณฑ์ใหม่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อที่แล้ว จึงจำเป็นต้องแก้ไขในหลักเกณฑ์การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวในกรณีดังกล่าวด้วยเช่นกัน พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 จึงได้แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เรื่องหลักฐานของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ยื่นคำขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อแก่พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดดังกล่าว



ภาพแสดงโครงสร้างการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว



ภาพที่ 23 โครงสร้างการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542

#### 4.2.3 การกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้อง

ชุด

เช่นเดียวกันกับเหตุผลในเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในกรณีของการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุดและเรื่องการแก้ไขอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่อนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือได้และการยกเว้นในบางกรณีที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ได้แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เรื่องการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุดในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องจำหน่ายห้องชุดที่ได้รับมาจากการได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่ได้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ออกจดทะเบียนอาคารชุดและมีได้อยู่ในหลักเกณฑ์ของข้อยกเว้นที่อนุญาตให้สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด

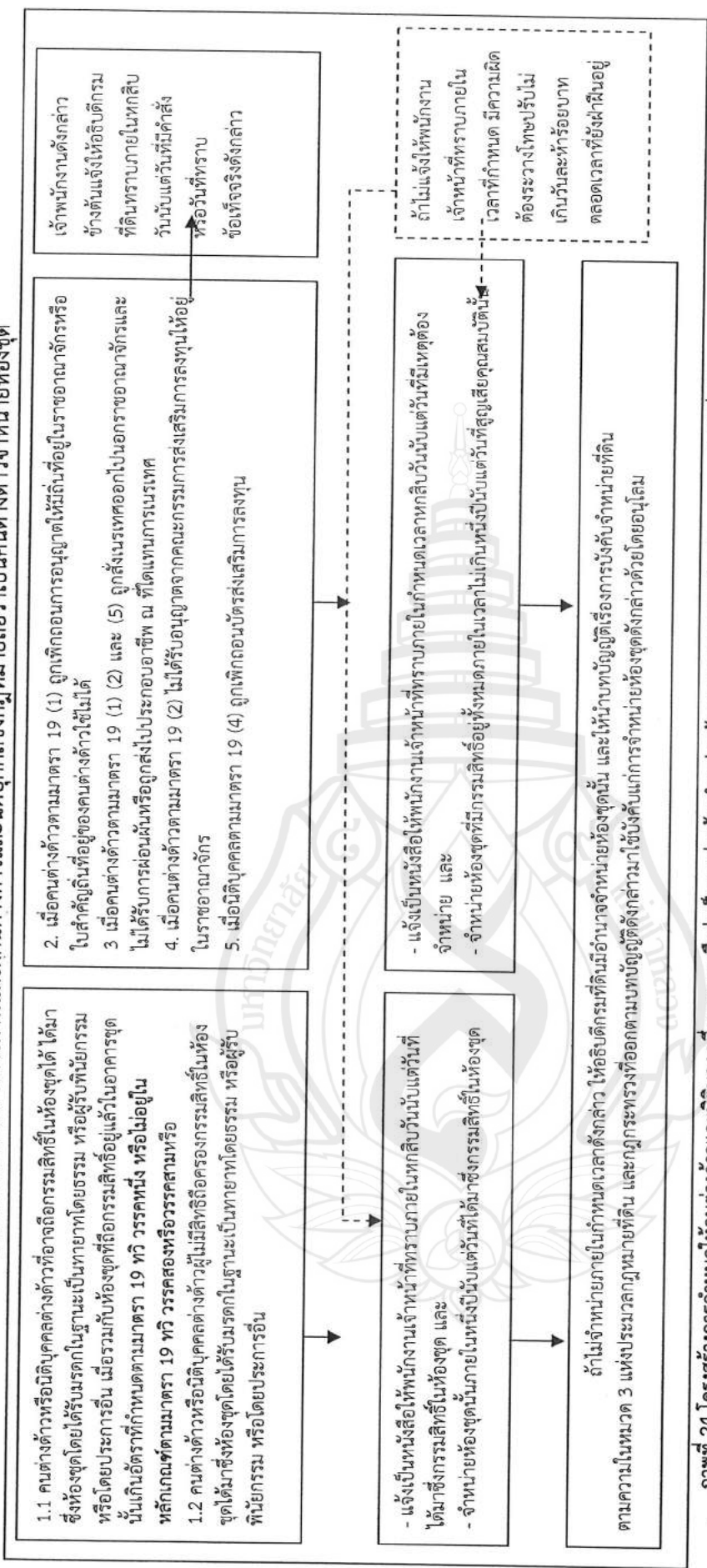
ในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดไม่จำหน่ายห้องชุดตามกำหนดระยะเวลาของแต่ละกรณี ระเบียบว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.2547 ได้กำหนดให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง และพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลมีความผิดตามมาตรา 19 ทวิหรือมาตรา 19 เดรสและหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีเพื่อพิจารณายกจำหน่ายห้องชุด<sup>54</sup>

<sup>54</sup> ระเบียบว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.2547 ข้อ 8 วรรคสอง “เมื่ออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุด ให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา 50-55 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ.2479) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2479 มาใช้บังคับแก่การบังคับจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวโดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดตามวรรคหนึ่งหรือไม่ อย่างไร และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(1) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี) (2) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย (3) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้ร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ (4) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป ”.



### ภาพแสดงโครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด

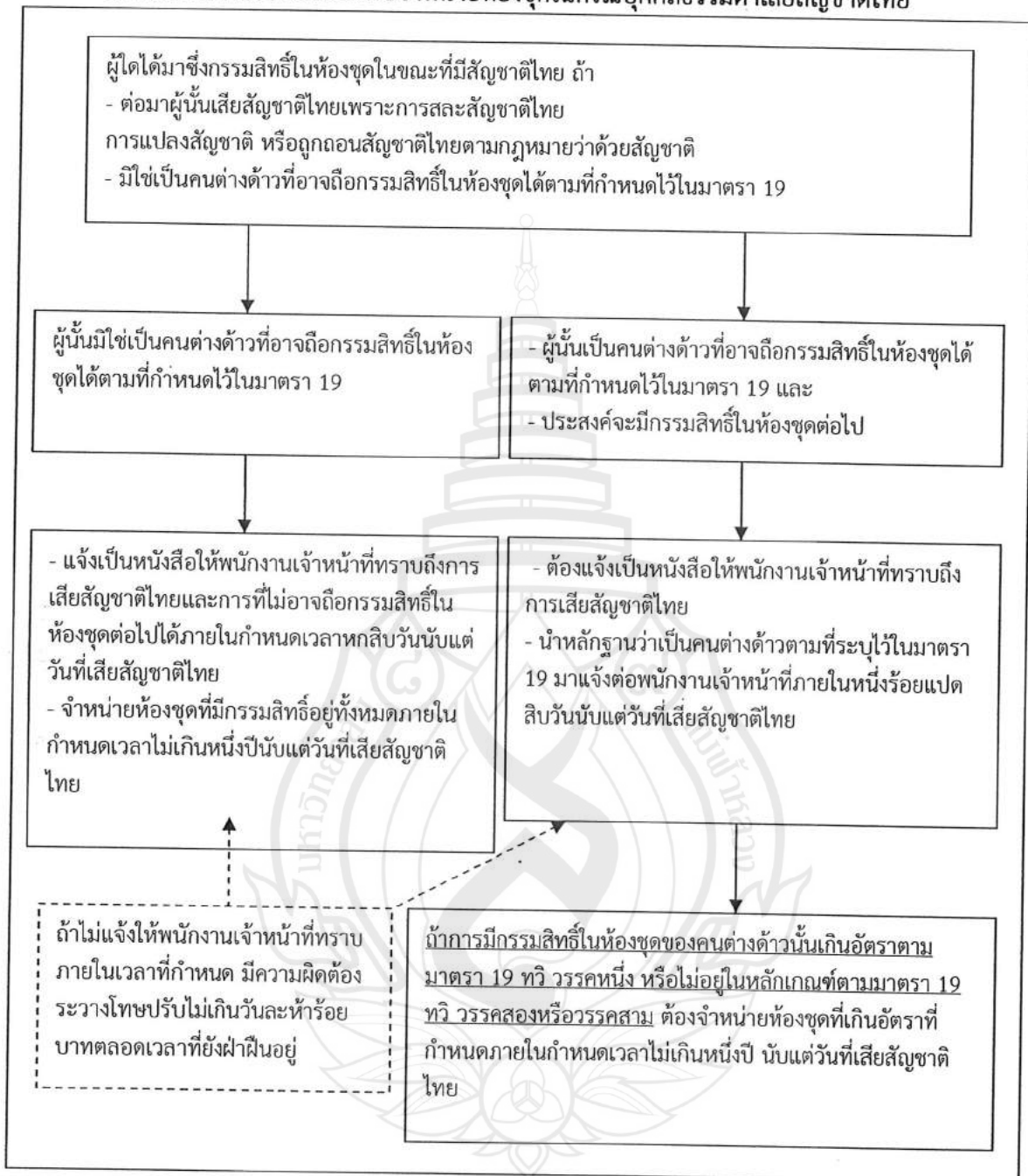


ภาพที่ 24 โครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542

#### 4.2.4 การบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีการบุคลลธรรมดาเสียสัญชาติไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เรื่องอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยอนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้และเรื่องข้อยกเว้นที่อนุญาตให้สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 จึงได้เพิ่มเติมแก้ไขหลักเกณฑ์ในกรณีการบังคับให้บุคคลต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีบุคลลธรรมดาเสียสัญชาติไทย โดยกำหนดให้ในกรณีที่บุคลลธรรมดาผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยแล้วถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ แต่ถือเป็นคนต่างด้าวซึ่งเป็นบุคลลธรรมดาที่มีคุณสมบัติที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ตามที่กฎหมายกำหนด มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดและไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติอาคารชุดอนุญาตให้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทนตามระเบียบว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.2547 ซึ่งได้อธิบายไว้ในหัวข้อที่แล้ว

### ภาพแสดงโครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีบุคคลธรรมดาเสียสัญชาติไทย



ภาพที่ 25 โครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีบุคคลธรรมดาเสียสัญชาติไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542

4.2.5 ตารางแสดงการเปรียบเทียบพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ในประเด็นที่มีการปรับปรุงแก้ไข



ตารางแสดงการเปรียบเทียบพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ.2542

พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ.2522	พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ.2534	พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ.2542
<p>มาตรา 19 ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับ การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนที่ต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น</p>	<p>มาตรา 3 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 19 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ใด ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้</p> <p>(1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ตั้งถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง</p> <p>(2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน</p> <p>(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย</p> <p>(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน</p> <p>(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด”</p>	<p>มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (5) ของมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ”</p>
<p>มาตรา 19 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 ทวิ</p> <p>“มาตรา 19 ทวิ อาชญากรรมแต่ละอาชญากรรมจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ใดเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตรา <u>ร้อยละสิบ</u> ของเนื้อที่ของท้องที่ทั้งหมดในอาชญากรรมนั้นในขณะที่ยังมีอาชญากรรมตาม</p>	<p>มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น</p> <p>“มาตรา 19 ทวิ อาชญากรรมแต่ละอาชญากรรมจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ใดเมื่อรวมกัน</p>

	<p>มาตรา 6”</p>	<p>แล้วต้องไม่เกินอัตรา<u>ร้อยละสี่สิบเก้า</u> ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตาม มาตรา 6</p> <p>อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งอาคารชุดนั้นจะต้องอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นที่กำหนดในกฎกระทรวงและมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่</p> <p>การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนที่ต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”</p>
<p>มาตรา 19 ครี ไม่มี</p>	<p>มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 ครี</p> <p>“<b>มาตรา 19 ครี</b> การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้ผู้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อหรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย</p> <p>(1) สำหรับคนต่างด้าวตามทีระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง</p> <p>(2) สำหรับคนต่างด้าวตามทีระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้</p>	<p><b>มาตรา 5</b> ให้ยกเลิกความใน (5) ของมาตรา 19 ครี แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน</p>

	<p>ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน</p> <p>(3) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (3) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย</p> <p>(4) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน</p> <p>(5) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องเช่าหรือค่าเช่าที่ดินที่มีสิทธิเช่าได้ตามพระราชบัญญัตินี้”</p>	<p>“(5) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องเช่าที่จะซื้อ”</p>
<p>มาตรา 19 จัตวา ไม่มี</p>	<p>มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 จัตวา</p> <p>“มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 (3) และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา 19 (3) และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนที่ต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 (3) ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 (3) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับท้องที่ดังกล่าวตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อโอนนั้น”</p>	<p>มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 (3) และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา 19 (3) และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนที่ต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 (3) ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 (3) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับท้องที่ดังกล่าวตามมาตรา 19 (3) ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อโอนนั้น”</p>

<p>มาตรา 19 เบญจ ไม่มี</p>	<p>มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 เบญจ</p> <p>“มาตรา 19 เบญจ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี หรือสิทธิที่อยู่ในอาคารชุดนั้น เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ</p> <p>(2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้</p> <p>(3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ</p> <p>(4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร</p> <p>(5) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน</p> <p>คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง</p> <p>ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกิดขึ้นอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด</p> <p>การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่ถูก</p>
<p>กรมเกี่ยวกับห้องชุดตามมาหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อบ้าน”</p>	<p>มาตรา 7 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 19 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น</p> <p>“(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่งหรือสองหรือวรรคสาม”</p>



	<p>คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม”</p>	
<p><b>มาตรา 19 ง</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 4</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 ง</p> <p>“<b>มาตรา 19 ง</b> เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) หรือ (5) ออกไปนอกราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) อยู่ในราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว”</p>	<p><b>มาตรา 19 ง</b> เหมือนเดิม</p>
<p><b>มาตรา 19 สัตต</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 4</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 สัตต</p> <p>“<b>มาตรา 19 สัตต</b> คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคตรี มาใช้บังคับโดยอนุโลม”</p>	<p><b>มาตรา 19 สัตต</b> เหมือนเดิม</p>
	<p><b>มาตรา 4</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 อัญสุ</p>	

<p><b>มาตรา 19 อัญญา</b> ไม่มี</p>	<p><b>“มาตรา 19 อัญญา</b> ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใจเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องแจ้งเป็นหนึ่งในสื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายท้องซุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”</p>	<p><b>มาตรา 19 อัญญา</b> เหมือนเดิม</p>
<p><b>มาตรา 19 นว</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 4</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น<b>มาตรา 19 นว</b></p> <p><b>“มาตรา 19 นว</b> ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายท้องซุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนึ่งในสื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายท้องซุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายใน</p>	<p><b>มาตรา 8</b> ให้ยกเลิกความใน<b>วรรคหนึ่ง</b>ของมาตรา ๑๙ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารซุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปเป็นแทน</p> <p><b>“มาตรา 19 นว</b> ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายท้องซุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>

	กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”	ตัวนับเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกิดอัตราที่กำหนดหรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม”
มาตรา 19 ทศ ไม่มี	<p>มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 ทศ</p> <p>“มาตรา 19 ทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช้เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”</p>	มาตรา 19 ทศ เหมือนเดิม
มาตรา 19 เอกาทศ ไม่มี	<p>มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 19 เอกาทศ</p> <p>“มาตรา 19 เอกาทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพและต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ แต่ถ้าการ</p>	มาตรา 19 เอกาทศ เหมือนเดิม

	<p>มีการมสิทธิในท้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายท้องชุดที่เกิดอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีการมสิทธิในท้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพภายในกำหนดเวลาที่สิบวันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงสภาพและต้องจำหน่ายท้องชุดที่มีการมสิทธิอยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”</p>	
<p><b>มาตรา 19 ทวาทศ</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 4</b> ให้เพิ่มความต่อไปเป็น<b>มาตรา 19 ทวาทศ</b></p> <p>“<b>มาตรา 19 ทวาทศ</b> คนต่างตัวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างตัวซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ต้องจำหน่ายท้องชุดตาม มาตรา 19 เบญจ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิในท้องชุดตามมาตรา 19 สัตต หรือการเสียสัญญาดีไทยตามมาตรา 19 อัญญ และมาตรา 19 นว หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกาทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่คืนอยู่”</p>	<p><b>มาตรา 19 ทวาทศ</b> เหมือนเดิม</p>
<p><b>มาตรา 19 เตรศ</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 4</b> ให้เพิ่มความต่อไปเป็น<b>มาตรา 19 เตรศ</b></p> <p>“<b>มาตรา 19 เตรศ</b> บุคคลใดถือกรรมสิทธิในท้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างตัวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างตัว ไม่ว่าคนต่างตัวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิในท้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ได้ตามมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”</p>	<p><b>มาตรา 19 เตรศ</b> เหมือนเดิม</p>
<p><b>มาตรา 55</b> ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือ</p>		<p><b>มาตรา 5</b> ให้เพิ่มความต่อไปเป็น<b>วรรคสาม</b>ของ<b>มาตรา 55</b> แห่งพระราชบัญญัติ</p>

<p>กรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา 54 แล้ว พร้อมสำเนา ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จดทะเบียนแล้ว สารบัญญัตินำจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือ กรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วน กลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น</p> <p>เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์</p>	<p>อาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p><b>มาตรา 55</b> (เพิ่มวรรคสาม)... “คนต่างด้าวหรือบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบื้อง วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”</p>	
		<p><b>มาตรา 9</b> เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้</p> <p>เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามมาวรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคล</p>

<p>ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง</p>	
---	--

ตารางที่ 1 แสดงการเปรียบเทียบการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พ.ศ.2534 และพ.ศ.2542



การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดทั้งสองครั้ง คือ ครั้งแรกในปี พ.ศ.2534 และครั้งที่สองในปี พ.ศ.2542 ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ให้เห็นถึงโครงสร้างในส่วนต่างๆของกฎหมายในหัวข้อ 4.1 และหัวข้อ 4.2 แล้วนั้น สามารถเห็นได้โดยชัดเจนว่าการแก้ไขทั้งสองครั้งเป็นเพียงการแก้ไขในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวเท่านั้นโดยที่ไม่ได้มีการปรับปรุงแก้ไขในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอาคารชุดหรือการดำเนินงานของอาคารชุด เช่น การโฆษณาขายห้องชุด การบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น โดยในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ต่อเนื่องเป็นเวลาประมาณสามสิบปี ได้มีผู้ร้องเรียนถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในหลายประเด็นปัญหาทั้งจากผู้บริโภค ผู้จัดการนิติบุคคลและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ผู้วิจัยได้ทำการค้นคว้าข้อมูลการร้องเรียนต่อกรมที่ดินอันทำให้เห็นถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจริงและเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดครั้งใหญ่ในปี พ.ศ.2551 ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ถึงสภาพปัญหาต่างๆดังกล่าวและทำการแสดงโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดที่ได้มีการปรับปรุงแก้ไขในหัวข้อถัดไป

#### 4.3 ปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นในช่วงการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมานานเป็นเวลากว่าสามสิบปี และหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นที่จะต้องแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเพื่อปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น<sup>55</sup> ในหัวข้อนี้ผู้วิจัยจะทำการวิเคราะห์และจำแนกประเภทของสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจริงจากข้อมูลการร้องเรียนปัญหาต่อกรมที่ดินทั้งหมด 487 เรื่อง โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 8 ประเด็นปัญหา ดังต่อไปนี้

##### 4.3.1 ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด

จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่ามีผู้ร้องเรียนในปัญหาประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 263 เรื่อง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 44.80 ของปัญหาทั้งหมด โดยสามารถแยกเป็นประเด็นข้อร้องเรียนต่างๆได้ดังต่อไปนี้

4.3.1.1 ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่หรือนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้ส่วนตัว มีประเด็นปัญหาย่อยดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ ไม่ดูแลรักษาหรือไม่จัดการทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพดี

<sup>55</sup> โปรดดู หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551.

2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยกยอทรัพย์นำเงินไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวโดยมีพฤติการณ์เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้วไม่นำเงินไปลงบัญชี หรือเบิกเงินค่าใช้จ่ายการจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแล้วไม่นำเงินไปจ่ายจริง

3) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดทำบัญชีรายรับ-รายจ่าย แสดงให้เจ้าของร่วมตรวจสอบ

4) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำทรัพย์ส่วนกลางไปแสวงหาประโยชน์ส่วนตัว และ

5) ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดชำระเงินค่าใช้จ่ายล่าช้า มีการกำหนดค่าปรับที่สูงมาก

4.3.1.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม

นิติบุคคลอาคารชุดหลายแห่งไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม บางแห่งมีเพียงการจัดประชุมใหญ่ภายในหกเดือนแรกเพียงครั้งเดียวนับแต่มีการจดทะเบียนอาคารชุดและต่อจากนั้นไม่มีการประชุมใหญ่หรือประชุมเจ้าของร่วมอีกเลย ทั้งที่กฎหมายได้กำหนดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

4.3.1.3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มีประเด็นปัญหาอยู่ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการนิติบุคคลบางแห่งไม่ยอมออกหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมิได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแต่อย่างใด นอกจากนี้ผู้จัดการนิติบุคคลบางรายดำเนินการไม่สุจริตโดยเรียกเรื่องเงินค่าตอบแทนพิเศษจึงจะออกหนังสือรับรองให้

2) มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลบ่อยครั้งโดยที่ผู้จัดการนิติบุคคลคนก่อนจัดทำบัญชีไว้ไม่เรียบร้อยทำให้ไม่สามารถตรวจสอบหลักฐานการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้

#### 4.3.2 ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของโครงการ

จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่ามีผู้ร้องเรียนในปัญหาประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 121 เรื่อง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 20.61 ของปัญหาทั้งหมด โดยสามารถแยกเป็นประเด็นข้อร้องเรียนต่างๆได้ดังต่อไปนี้

4.3.2.1 จดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามคำโฆษณา

ส่วนใหญ่จะทำการโฆษณาขายในขณะที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่แล้วเสร็จหรือยังมิได้เริ่มก่อสร้าง ในคำโฆษณาบรรยายถึงสภาพของอาคารชุดว่าจะประกอบด้วย สถานที่จอดรถยนต์ สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกาย สภาพห้องสะดวกสบาย มีสาธารณูปโภคครบครัน ฯลฯ แต่เมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ซื้อผ่อนเงินค่างวดจนกระทั่งสร้างเสร็จถึงกำหนดโอน ปรากฏว่าไม่ได้เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ ปัญหาที่มีการร้องเรียนกันมาก ได้แก่ กรณีการไม่สร้างที่จอดรถยนต์ ไม่มีสระว่ายน้ำ ไม่มีสถานที่ออกกำลังกาย การก่อสร้างสาธารณูปโภคไม่ได้มาตรฐาน

4.3.2.2 เจ้าของโครงการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มีประเด็นปัญหาอยู่ดังต่อไปนี้

1) เจ้าของโครงการที่จำหน่ายห้องชุดไม่หมดไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแต่ผลักภาระให้ผู้ซื้อทั้งหมด



2) บางกรณีมีการนำห้องชุดที่ขายไม่ได้ไปให้บุคคลภายนอกเช่าพักอาศัยแต่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทำให้ผู้ซื้อต้องร่วมรับภาระในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด

#### 4.3.3 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด

จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่าผู้ร้องเรียนในปัญหาประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 61 เรื่อง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10.40 ของปัญหาทั้งหมด

ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนตั้งอาคารนี้เริ่มเกิดขึ้นมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 โดยกรมที่ดินได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้เจ้าของที่ดินและอาคารที่ประสงค์จะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งมีห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ทำให้เจ้าของโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและมีความประสงค์ที่จะจดทะเบียนตั้งอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วไม่สามารถจดทะเบียนตั้งอาคารชุดได้เพราะมิได้มีการเตรียมการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาก่อน เป็นเหตุให้เจ้าของโครงการได้รับความเดือดร้อนเนื่องจากได้ลงทุนก่อสร้างอาคารไปแล้วแต่ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้

#### 4.3.4 ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่าผู้ร้องเรียนในปัญหาประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 54 เรื่อง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 9.20 ของปัญหาทั้งหมด โดยสามารถแยกเป็นประเด็นข้อร้องเรียนต่างๆได้ดังต่อไปนี้

##### 4.3.4.1 เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

อาคารชุดเกือบทุกแห่งจะมีปัญหาในเรื่องนี้ทั้งที่เจ้าของห้องชุดนั้นมีหน้าที่ต้องชำระและอยู่ในฐานะที่ชำระได้

##### 4.3.4.2 อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เหมาะสม

นิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราที่แพงเกินควรและหากชำระล่าช้าจะถูกเรียกเก็บเบี้ยปรับในอัตราที่สูง

#### 4.3.5 ปัญหาเกี่ยวกับการประชุมเจ้าของร่วม

จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่าผู้ร้องเรียนในปัญหาประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 33 เรื่อง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.62 ของปัญหาทั้งหมด โดยสามารถแยกเป็นประเด็นข้อร้องเรียนต่างๆได้ดังต่อไปนี้

##### 4.3.5.1 การลงมติแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 (1) การลงมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการไม่ได้กำหนดไว้ในองค์ประชุม ทำให้การประชุมครั้งที่สองจะมีผู้เข้าประชุมกี่คนก็ได้

##### 4.3.5.2 การคัดค้านมติที่ประชุม มีประเด็นปัญหาย่อยดังต่อไปนี้

- 1) กรณีการคัดค้านเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมมิใช่เจ้าของร่วมที่แท้จริง
- 2) คัดค้านการนับคะแนนเสียงว่าไม่ถูกต้อง
- 3) คัดค้านว่าการจัดประชุมผิดระเบียบ

#### 4.3.6 ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วม

จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่าผู้ร้องเรียนในปัญหาประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 24 เรื่อง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของปัญหาทั้งหมด

- เจ้าของร่วมทำการต่อเติมหรือดัดแปลงห้องชุดโดยกระทบถึงโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภค

- นำสัตว์เลี้ยงเข้าไปเลี้ยงในห้องชุดซึ่งเป็นการรบกวนผู้อื่น
- มีการสังสรรค์ จัดปาร์ตี้ ส่งเสียงรบกวนห้องใกล้เคียง

#### 4.3.7 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่

จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่าผู้ร้องเรียนในปัญหาประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 19 เรื่อง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3.24 ของปัญหาทั้งหมด

กรณีผู้รับโอนเป็นผู้ที่ได้สิทธิ์มาโดยคำสั่งศาลหรือซื้อมาจากการขายทอดตลาดได้ยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานโดยมิได้มีหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาแสดงต่อเจ้าพนักงาน

#### 4.3.8 ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากข้อมูลของกรมที่ดินพบว่าผู้ร้องเรียนในปัญหาประเภทนี้จำนวนทั้งสิ้น 12 เรื่อง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.05 ของปัญหาทั้งหมด

- คณะกรรมการเป็นพวกพ้องของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ใส่ใจในการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด ไม่บริหารงานอย่างสุจริตให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด
- คณะกรรมการเป็นคนละฝ่ายกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงทำการควบคุมอย่างเข้มงวดหรือคัดค้านการบริหารงานทุกเรื่องอย่างไม่เหมาะสมถูกต้อง

### 4.4 การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ครั้งที่ 3 ในปี พ.ศ. 2551

หลังจากที่กรมที่ดินได้รับการร้องเรียนปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดในประเด็นปัญหาต่างๆ กรมที่ดินจึงได้จัดโครงการสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารชุดตามแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินขึ้นตามโครงการที่ 13/2549 ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ.2547 อนุมัติกระบวนการพัฒนากฎหมาย โดยกำหนดให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนพัฒนากฎหมายพร้อมกับแต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของแต่ละส่วนราชการ กรมที่ดินจึงมีคำสั่งที่ 130/2548 ลงวันที่ 18 มกราคม พ.ศ.2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินเพื่อจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2548-2551 ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ.2549 กรมที่ดินได้ดำเนินการพัฒนาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อให้เป็นไปตามกรอบการพัฒนากฎหมาย

#### 4.4.1 การสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารชุดของกรมที่ดิน

การสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารชุดของกรมที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากภาคราชการและภาคเอกชนผู้เกี่ยวข้องในการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตลอดจนกฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้องเพื่อที่จะนำความคิดเห็นดังกล่าวมาพิจารณาและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบซึ่งควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจหรือกำหนดให้รัฐประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชนโดยไม่จำเป็น เพื่อพิจารณาและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่ก่อให้เกิดความยุ่งยาก ข้ำซ้อนหรือล่าช้าต่อการปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการอื่น และเพื่อพิจารณาสรรหาวิธีการเผยแพร่ให้ประชาชนสามารถเข้าถึงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดได้สะดวกรวดเร็วเนื่องจากกฎหมายอาคารชุดมีผลกระทบต่อประชาชนโดยตรง

การสัมมนาดังกล่าวมีขอบเขตเพื่อการรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารชุดตามแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน โดยกรมที่ดินได้กำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมสัมมนาออกเป็นแปดส่วน จำนวนผู้เข้าร่วมสัมมนารวมทั้งสิ้น 180 คน ดังต่อไปนี้ 1. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน 3. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา 4. กองนิติการ 5. ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องอันประกอบไปด้วยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 6. ภาคเอกชน ประกอบไปด้วยผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ประกอบการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด 7. สถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทยและ 8. ผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

การสัมมนาดังกล่าวใช้วิธีการสัมมนาแบ่งกลุ่มย่อยโดยวิธี Focus group การอภิปรายเป็นคณะ (Panel Discussion) และการนำเสนอผลการประชุมกลุ่ม โดยจัดแบ่งระยะเวลาการสัมมนาออกเป็นสองครั้ง ครั้งแรกในวันจันทร์ที่ 13 มีนาคม พ.ศ.2549 ณ ห้องเทวกรรมรังสรรค์ อาคารสโมสรกองทัพบก กรุงเทพมหานคร มีผู้เข้าร่วมสัมมนาทั้งสิ้น 98 คน ประกอบด้วยผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดและข้าราชการกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง ครั้งที่สองในวันจันทร์ที่ 20 มีนาคม พ.ศ.2549 ณ ห้องพานอรามา 1 ชั้น 14 โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ กรุงเทพมหานคร มีผู้เข้าร่วมสัมมนาทั้งสิ้น 92 คน ประกอบด้วยผู้ประกอบการอาคารชุดและส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง สถาบันการเงิน และผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

ในการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินมีความเป็นมาเนื่องจากรัฐบาลในขณะนั้นมีนโยบายในการชำระกฎหมายทั้งระบบเพื่อเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ จึงได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายเพื่อการศึกษาและเสนอแนะการยกเลิกและปรับปรุงกฎหมายทั้งระบบเพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและการพัฒนาของประเทศซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มติในคราวประชุมเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ.2547 อนุมัติกระบวนการพัฒนากฎหมาย โดยกำหนดให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของแต่ละส่วนราชการและให้แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของแต่ละส่วนราชการเพื่อปฏิบัติหน้าที่พัฒนากฎหมาย และให้ถือว่าการพัฒนากฎหมายเป็นนโยบายสำคัญ

ของรัฐบาลที่กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งต้องให้ความสำคัญ จึงให้ทุกหน่วยงานให้ความร่วมมือกับคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายและคณะอนุกรรมการทุกคณะ พร้อมทั้งได้กำหนดกรอบนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากฎหมาย 3 หลักการ 15 แนวทาง<sup>56</sup>

ในคราวประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 8 มีนาคม พ.ศ.2548 และวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ.2548 ได้มีมติให้ส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐดำเนินบูรณาการทางกฎหมายโดยให้พิจารณารวบรวมกฎหมายต่างๆ ที่อยู่ในความรับผิดชอบและที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีบทบัญญัติในเรื่องเดียวกันแต่อยู่ในกฎหมายหลายฉบับให้เป็นหมวดหมู่หรืออยู่ในกฎหมายฉบับเดียวกัน ซึ่งอาจเป็นลักษณะประมวลกฎหมายหรือไม่ก็ได้โดยยึดหลักสาระสำคัญของเรื่องเป็นหลัก (Compilation of law and

<sup>56</sup> หลักการที่ 1 การดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญหรือกฎหมายกำหนดไว้  
แนวทางที่ 1 แก้ไข เพิ่มเติมหรือยกเลิกกฎหมายที่ขัดรัฐธรรมนูญหรือจัดทำกฎหมายใหม่ให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญกำหนด

แนวทางที่ 2 เลิกกฎหมายที่ไม่ได้มีการบังคับใช้

แนวทางที่ 3 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชนตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.2546

แนวทางที่ 4 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบซึ่งควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจหรือกำหนดให้รัฐประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชนโดยไม่จำเป็นตามรัฐธรรมนูญมาตรา 87

แนวทางที่ 5 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่ก่อให้เกิดความยุ่งยาก ข้ำซ้อนหรือล่าช้าต่อการปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการอื่น ตามมาตรา 42 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.2546

หลักการที่ 2 การพัฒนากฎหมายตามนโยบายพิเศษของรัฐบาล

แนวทางที่ 6 แก้ไข เพิ่มเติมกฎหมายหรือจัดให้มีกฎหมาย เพื่อแก้ไขปัญหาความยากจนและขยายโอกาสให้คนจนและคนด้อยโอกาสเข้าถึงกระบวนการยุติธรรม

แนวทางที่ 7 ลด เลิกหรือจัดให้มีกฎหมายเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันของประเทศ

แนวทางที่ 8 การปรับปรุงกฎหมายเพื่อเอื้อต่อการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจ

แนวทางที่ 9 การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายหรือกระบวนการปฏิบัติราชการเพื่อป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบ

แนวทางที่ 10 การปรับปรุงกฎหมายตามนโยบายของคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายหรือคณะอนุกรรมการพัฒนากฎหมายหรือทีมผู้เชี่ยวชาญ (Focus group) ที่แต่งตั้งโดยคณะอนุกรรมการกำกับการพัฒนาของส่วนราชการที่กำหนด

หลักการที่ 3 การพัฒนากฎหมายเชิงกระบวนการ

แนวทางที่ 11 การจัดทาระบบตรวจสอบความจำเป็นในการตามกฎหมายหรือตามมติคณะรัฐมนตรี

แนวทางที่ 12 การจัดทาระบบการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของราชการตามมาตรา 7, 9 และ 11 ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.2540 และมาตรา 44 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.2546

แนวทางที่ 13 การลด เลิกหรือแก้ไขกระบวนการหรือขั้นตอนที่ล่าช้าหรือไม่จำเป็นตามกฎหมาย

แนวทางที่ 14 การจัดทาระบบรับฟังความคิดเห็นในการตราหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย

แนวทางที่ 15 การจัดทาระบบการทบทวนกฎหมายโดยรับฟังข้อเสนอแนะของผู้บังคับกฎหมายเป็นระยะ ตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.2546.

regulation) และเพื่อให้ส่วนราชการใช้เป็นทางเลือกในการดำเนินการพัฒนากฎหมาย จึงได้เพิ่มเติม  
แนวการพัฒนากฎหมายอีก 2 แนวทาง<sup>57</sup>

จากการประชุมคณะรัฐมนตรี กรมที่ดินจึงได้มีคำสั่งกรมที่ดินที่ 130/2548 ลงวันที่ 18  
มกราคม พ.ศ.2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประกอบด้วยนักวิชาการที่มี  
ความรู้ความชำนาญในกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน ผู้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย  
และผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานในสังกัดกรมที่ดิน<sup>58</sup> เพื่อดำเนินการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรม  
ที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามหลักการในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และ  
วิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.2546 โดยในปีพ.ศ.2548 ได้จัดทำแผนพัฒนากฎหมายที่สำคัญ  
จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อยกเลิกการค้าที่ดินตามหมวด 10 และบทนิยามตามมาตรา 1  
ซึ่งเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับหลักการที่ 1 การดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญหรือ  
กฎหมายกำหนดไว้ แนวทางที่ 3 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่  
ประชาชนตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมือง  
ที่ดี พ.ศ.2546

2. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการ  
ยกเลิกการจัดสรรที่ดิน รองรับการดำเนินการตามมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน  
พ.ศ.2543 ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน  
จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่  
กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้การยกร่างกฎกระทรวงฯ เป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับหลักการที่ 2  
การพัฒนากฎหมายตามนโยบายพิเศษของรัฐบาล แนวทางที่ 8 การปรับปรุงกฎหมายเพื่อเอื้อต่อการ  
ปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจ

ต่อมารองนายกรัฐมนตรี นายวิษณุ เครืองาม พิจารณาเห็นว่าโดยที่ส่วนราชการต่างๆ จะต้อง  
ดำเนินการจัดทำแผนปฏิบัติการ 4 ปี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงกฎหมายและการพัฒนาบุคลากร  
ทางกฎหมายของหน่วยงานให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 6 ก ตามแผนการบริหารราชการ  
แผ่นดินฯ จึงมีคำสั่งให้ทำแผนปฏิบัติการการพัฒนากฎหมายและการพัฒนาบุคลากรทางกฎหมายของ  
หน่วยงานประจำปี พ.ศ.2548 ถึง พ.ศ. 2551 รวม 4 ปี ประกอบกับคณะรัฐมนตรีมีมติในวันที่ 27  
กันยายน พ.ศ. 2548 เห็นชอบให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐ แต่งตั้ง  
คณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐ เพื่อปฏิบัติหน้าที่  
จัดทำแผนพัฒนากฎหมายตามแผนบริหารราชการแผ่นดินสำหรับปี พ.ศ.2548 ถึง พ.ศ. 2551 ดังนั้น  
กรมที่ดินจึงมีคำสั่ง ที่ 2950/2548 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่

<sup>57</sup> แนวทางที่ 16 การรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายเรื่องเดียวกันไว้ด้วยกัน (Compilation of law and regulation)

แนวทางที่ 17 การยกเลิกใบอนุญาตหรือการอนุญาตในกฎหมายที่กระทรวงรับผิดชอบโดยขอให้กระทรวง  
พิจารณายกเลิกใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่จะสร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชนจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20  
ของจำนวนใบอนุญาตและการอนุญาตที่มีอยู่

<sup>58</sup> โปรดดูเอกสารแนบท้าย หมายเลข คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2934/2548 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน พ.ศ.2548

130/2548 ลงวันที่ 18 มกราคม พ.ศ.2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน โดยมี นายพีรพล ไตรทศาวิทย์ อธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานคณะกรรมการ<sup>59</sup> และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 3292/2548 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 แต่งตั้งศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี และว่าที่ ร.ต. สอาด ชมบุญ เป็นกรรมการที่ปรึกษาในคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน โดยให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่สำคัญในการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประจำปี พ.ศ.2548 ถึงปี พ.ศ.2551 และในปี พ.ศ.2549 กรมที่ดินได้ดำเนินการพัฒนากฎหมายดังนี้

1. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เป็นปัญหาอุปสรรคและมีผลกระทบต่อประชาชนทั้งผู้บริโภค และผู้ประกอบการในประเด็นที่เกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่าย สาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด การประชุมใหญ่ มติการประชุมเจ้าของร่วม บทกำหนดโทษ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ซึ่งเป็นการ พัฒนากฎหมายให้สอดคล้องกับกรอบการพัฒนากฎหมายหลักการที่ 1 การดำเนินการให้เป็นไปตามที่ รัฐธรรมนูญหรือกฎหมายกำหนดไว้ แนวทางที่ 3 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระ โดยไม่จำเป็นแก่ประชาชนตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหาร กิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.2546 แนวทางที่ 4 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบซึ่งควบคุมธุรกิจที่ไม่ สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจหรือกำหนดให้รัฐประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชนโดยไม่ จำเป็นตามรัฐธรรมนูญมาตรา 87 แนวทางที่ 5 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่ก่อให้เกิดความ ยุ่งยาก ซ้ำซ้อนหรือล่าช้าต่อการปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการอื่น ตามมาตรา 42 ของพระราช กฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.2546 หลักการที่ 3 การ พัฒนากฎหมายเชิงกระบวนการ แนวทางที่ 13 การลด เลิกหรือแก้ไขกระบวนการหรือขั้นตอนที่ล่าช้า หรือไม่จำเป็นตามกฎหมาย แนวทางที่ 14 การจัดทำระบบรับฟังความคิดเห็นในการตราหรือแก้ไข เพิ่มเติมกฎหมาย แนวทางที่ 15 การจัดทำระบบการทบทวนกฎหมายโดยรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ได้ บังคับกฎหมายเป็นระยะ ตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหาร กิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.2546 ทั้งนี้โดยกรมที่ดินได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 3582/2548 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพื่อพิจารณา ปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตลอดจนกฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยอาจารย์ ผู้ทรงคุณวุฒิ กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

2. การรวบรวมกฎหมายด้านที่ดิน เป็นการศึกษา วิเคราะห์ตรวจสอบบทบัญญัติกฎหมาย ด้านที่ดินของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แล้วดำเนินการรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายด้าน ที่ดิน รวมทั้งการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด โดยไม่เปลี่ยนแปลงเนื้อหาสาระหรือหลักการของกฎหมาย แต่ละฉบับ โดยนำกฎหมายฉบับต่างๆที่เกี่ยวข้องด้านที่ดินการจัดสรรที่ดินและอาคารชุดมารวบรวมไว้ เพื่อให้เห็นภาพรวมของกฎหมายทั้งหมด ทั้งกฎหมายระดับพระราชบัญญัติและกฎหมายระดับอนุ บัญญัติ ไม่ว่าจะเป็นพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ในกรณีที่มีการแก้ไข

<sup>59</sup> โปรดเอกสารแนบท้าย หมายเลข คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2950/2548 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ.

เพิ่มเติมกฎหมายดังกล่าวจะต้องปรับปรุงข้อมูลให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันด้วย ซึ่งเป็นการพัฒนา  
กฎหมายให้สอดคล้องกับกรอบแนวทางพัฒนากฎหมายแนวทางที่ 16 การรวบรวมบทบัญญัติ  
กฎหมายเรื่องเดียวกันไว้ด้วยกัน (Compilation of law and regulation)

หลังจากที่กรมที่ดินได้จัดสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย  
อาคารชุดในเดือนมีนาคม พ.ศ.2549 กรมที่ดินได้จัดทำร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) โดย  
มีหลักการตามบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่...) พ.ศ. ...  
ดังต่อไปนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “เจ้าของร่วม” เพื่อให้รวมถึงผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งยังมี  
มิได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วด้วย

2. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้มีหน้าที่ชำระเงินและ  
สภาพบังคับกรณีไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลา (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 18 และเพิ่มมาตรา 18/1)

3. เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย  
ร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 29)

4. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับสาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไข  
เพิ่มเติมมาตรา 32)

5. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับคุณสมบัติลักษณะต้องห้าม การแต่งตั้ง การพ้นจาก  
ตำแหน่งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 35 และมาตรา  
35/1 มาตรา 35/2 และมาตรา 35/3 และมาตรา 36)

6. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่งและอำนาจหน้าที่ของ  
คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 37 และมาตรา 38 และ  
เพิ่มมาตรา 37/1 และมาตรา 38/1)

7. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ การกำหนดวาระ บุคคลที่มีสิทธิเรียก  
ประชุม การมอบฉันทะของเจ้าของร่วม และมติการประชุมของเจ้าของร่วมในบางกรณี (แก้ไขเพิ่มเติม  
มาตรา 42 และมาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49 และเพิ่มมาตรา 42/1)

8. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้กับ  
พระราชบัญญัติอาคารชุดโดยอนุโลม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 62)

9. เพิ่มบทกำหนดโทษ (เพิ่มหมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64 มาตรา 65 และ  
มาตรา 66)

10. แก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ใน  
ส่วนของค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่าย

ต่อมาในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2551 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับ  
ที่ 4) พ.ศ.2551 โดยได้มีการแก้ไขและเพิ่มเติมเนื้อหาของกฎหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.  
2551 ในส่วนที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

#### 4.4.2 หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อาคารชุดโดยยื่นคำขอตามแบบ อ.ช.1 และแสดงหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังอาคารชุด
3. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
4. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง
5. คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน และ

#### 6. หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งได้แก่

- 6.1 โฉนดที่ดิน
- 6.2 แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน 1:500 หรือ 1:1000 ตามความเหมาะสม
- 6.3 แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูงและเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด
- 6.4 รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น
- 6.5 บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และ
- 6.6 คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน<sup>60</sup>

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารต้องแสดงหลักฐานดังกล่าวทั้งหมดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ แต่เนื่องจากหลักฐานดังกล่าวยังไม่เพียงพอในการคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียจากการจดทะเบียนอาคารชุด ด้วยเหตุนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จึงได้มีการแก้ไขหลักเกณฑ์ในเรื่องหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุดโดยเพิ่มเติมหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

7. เส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
8. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด
9. ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

#### 4.4.3 การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

จากข้อร้องเรียนในเรื่องปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามคำโฆษณา<sup>61</sup> ซึ่งส่วนใหญ่จะทำการโฆษณาขายในขณะที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่แล้วเสร็จหรือยังมิได้เริ่มก่อสร้าง ในคำ

<sup>60</sup> โปรดดู กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 2.



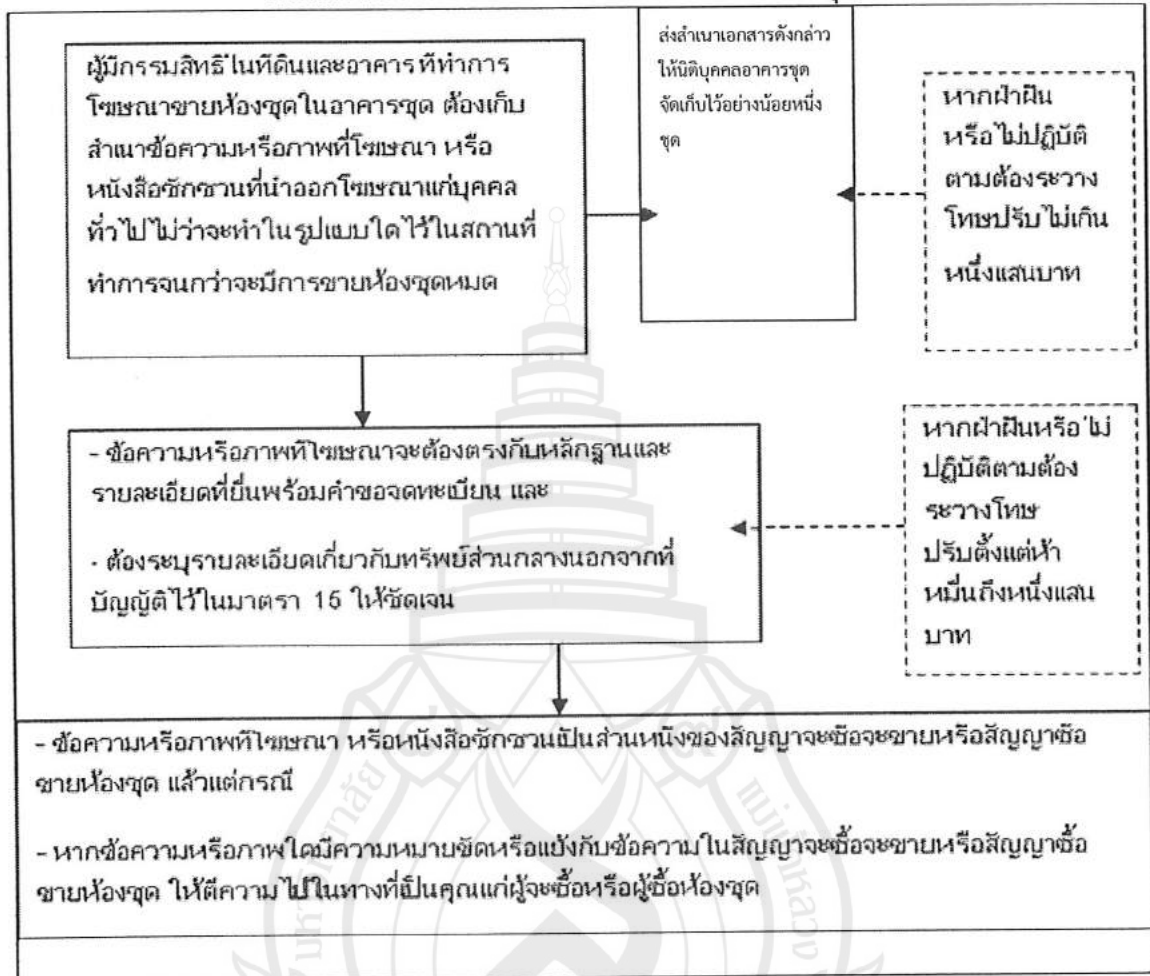
โฆษณาบรรยายถึงสภาพของอาคารชุดว่าจะประกอบด้วย สถานที่จอดรถยนต์ สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกาย สภาพห้องสะดวกสบาย มีสาธารณูปโภคครบครัน ฯลฯ แต่เมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อขายกับผู้ซื้อผ่อนเงินดาวน์จนกระทั่งสร้างเสร็จถึงกำหนดโอน ปรากฏว่าไม่ได้เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้ ปัญหาที่การร้องเรียนกันมาก ได้แก่ กรณีการไม่สร้างที่จอดรถยนต์ ไม่มีสระว่ายน้ำ ไม่มีสถานที่ออกกำลังกาย การก่อสร้างสาธารณูปโภคไม่ได้มาตรฐาน เพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหานี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการโฆษณาทั้งในรูปแบบของข้อความและภาพ โดยกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด หากไม่ปฏิบัติตามมีโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องบรรยายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 15<sup>62</sup> ให้ชัดเจน หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท และให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด<sup>63</sup> ทั้งนี้ ในสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (สัญญามาตรฐาน) ของกรมที่ดิน ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ.2554 ได้กำหนดเนื้อหาเกี่ยวกับการโฆษณาในสัญญาว่า “หากผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพโฆษณา เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขาย” เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามคำโฆษณาอีกทางหนึ่ง

<sup>61</sup> โปรดดู หัวข้อ 4.3.2.1 หน้าที่ 83.

<sup>62</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 15 “ทรัพย์สินต่อไปนี้จะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน”.

<sup>63</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/1.

ภาพโครงสร้างหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุด



ภาพที่ 26 โครงสร้างหลักเกณฑ์การโฆษณาขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ.

2551

#### 4.4.4 สัญญาซื้อขายและสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารผู้จดทะเบียนอาคารชุดใช้สัญญาสำเร็จรูปซึ่งมีเนื้อหาของสัญญาในทางที่เป็นคุณแก่ตนเพียงฝ่ายเดียว พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารผู้ขายห้องชุดกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องเป็นไปตามแบบสัญญามาตรฐานตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท ในกรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดส่วนใดไม่ได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ให้ถือว่าสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ<sup>64</sup> ซึ่งในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 นาย สิทธิชัย ไควสุรัตน์ รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติ

<sup>64</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 6/2.

ราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีเนื้อหา ดังนี้

“...รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช.22 ท้ายประกาศนี้

ข้อ 2. สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช.23 ท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ.2551 เป็นต้นไป”

4.4.4.1 เนื้อหาสาระของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดตามแบบ อ.ช.22

ส่วนที่ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

1) คำรับรองของผู้จะขาย ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดตามโฉนด และระบุรายละเอียดของโฉนดและรายละเอียดของที่ดินโดยชัดเจน นอกจากนี้ต้องระบุถึงรายละเอียดการจำนองหรือบุริมสิทธิในกรณีที่ดินที่จะทำการซื้อขายกันติดจำนองหรือมีหนี้บุริมสิทธิเหนือที่ดินที่จะทำการซื้อขายกัน รวมถึงมูลค่าการประกันหนี้จำนองหรือบุริมสิทธิ

2) ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และต้องระบุถึงรายละเอียดการจำนองหรือบุริมสิทธิในกรณีที่อาคารที่จะทำการซื้อขายกันติดจำนองหรือมีหนี้บุริมสิทธิเหนืออาคารที่จะทำการซื้อขายกัน รวมถึงมูลค่าการประกันหนี้จำนองหรือบุริมสิทธิ

3) ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว โดยระบุรายละเอียดของใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เลขที่และลงวันที่ และชี้แจงรายละเอียดว่าอาคารชุด ณ เวลาทำสัญญาจะซื้อจะขายอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ในกรณีนี้ต้องสัญญาว่าเมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด หรือได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

ส่วนที่ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

1) รายละเอียดในการจะซื้อจะขายห้องชุดว่าผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด จำนวนห้องชุด และรายละเอียดของแต่ละห้องชุด โดยระบุเลขที่ห้องชุด ชั้นที่ตั้งห้องชุดและเนื้อที่ของห้องชุดให้ชัดเจน

2) รายละเอียดของทรัพย์สินส่วนกลาง กำหนดให้นอกจากผู้จะซื้อจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่นๆ ได้แก่

- ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โดยระบุขนาดเนื้อที่ของที่ดิน

- สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้ซื้อจะได้รับ โดยผู้ขายมีความผูกพัน ที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา)

- หากผู้ขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพโฆษณา เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขาย

### ส่วนที่ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับราคาจะซื้อจะขาย ได้แก่

1) จำนวนห้องชุดที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุด ระบุราคาตามตารางเมตร และราคารวมทั้งหมดเป็นเงินบาท

2) ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่ามีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาดตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อที่แล้ว และคำนวณราคาที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อที่แล้ว

### ส่วนที่ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับการชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่

1) คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันที่ยื่น ระบุวันที่และจำนวนเงิน และเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันทำสัญญา ระบุจำนวนเงิน รวมเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้น ระบุจำนวนเงิน เป็นการชำระ ราคาห้องชุด ส่วนหนึ่ง

2) ผู้ซื้อตกลงชำระราคาห้องชุดที่เหลือ ระบุจำนวนเงิน โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ โดยแสดงรายละเอียดของจำนวนเงินที่จะชำระในแต่ละงวด และกำหนดระยะเวลาการชำระในแต่ละงวด

3) ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้ซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้ขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้ขายที่ปรากฏในสัญญานี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้ขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้ขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อ

4) ผู้ขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในวันที่ ระบุวัน เดือน และปี โดยผู้ขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้ซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ขายกำหนด ผู้ขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ

5) ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้ซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้ขาย โดยผู้ขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้ขายต้อง จัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

### ส่วนที่ 5 รายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

1) รายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้ขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

2) รายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

3) ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอขยายนับจะขอขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้ โดยเงื่อนไขนี้มีให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเฉพาะ

4) ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาณ และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้โอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

#### ส่วนที่ 6 รายละเอียดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และภาษี

ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

#### ส่วนที่ 7 รายละเอียดเกี่ยวกับเบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

1) หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4) ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ..... ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ แต่รวมกัน แล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

2) ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

- ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว
- ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป
- ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระ ภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

3) หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลา ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

- ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ .....ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น)

- ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ ..... (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

- ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ .....ต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

#### ส่วนที่ 8 รายละเอียดเกี่ยวกับความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

1) ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่อง ของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

- กรณีส่วนควบอันนอกจากกรณีโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ในข้อที่แล้ว ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

2) ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้นผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดย ผู้จะขายยินยอมชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

#### ส่วนที่ 9 รายละเอียดเกี่ยวกับคำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่รับหนังสือดังกล่าว เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

#### ส่วนที่ 10 รายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขายจำนวน ... แผ่น

- สำเนาโฉนดที่ดิน

- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) หรือ สำเนาใบอนุญาตรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

- แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความและภาพโฆษณา

#### ส่วนที่ 11 ปังฉิมบท

- ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

- สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความ ในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

#### 4.4.4.2 เนื้อหาสาระของสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดตามแบบ อ.ช.23

##### ส่วนที่ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน ห้องชุด ผู้ซื้อ และผู้ขาย

1) ระบุตำแหน่งที่ดิน และเลขที่โฉนดที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด เลขที่ห้องชุด ชั้นที่ตั้งห้องชุด หมายเลขอาคาร ชื่ออาคารชุด เลขที่ทะเบียนอาคารชุด เนื้อที่ห้องชุดเป็นตารางเมตร

2) ระบุวันที่ทำสัญญาซื้อขายและสำนักงานที่ดินจังหวัดที่ทำการซื้อขาย

3) รายละเอียดและภูมิลำเนาของผู้ซื้อและผู้ขาย

##### ส่วนที่ 2 ผู้ขายตกลงขาย

1) ผู้ขายตกลงขายห้องชุดตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ซื้อ ระบุชื่อผู้ซื้อ และระบุราคาเป็นเงินบาท

2) ผู้ซื้อตกลงซื้อห้องชุดตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 จากผู้ขาย ระบุชื่อผู้ขาย

##### ส่วนที่ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับความรับผิดชอบในความเสียหาย

ผู้ขายจะรับผิดชอบความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และจะแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นผู้ซื้อจะมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้ขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

##### ส่วนที่ 4 ผู้ขายไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

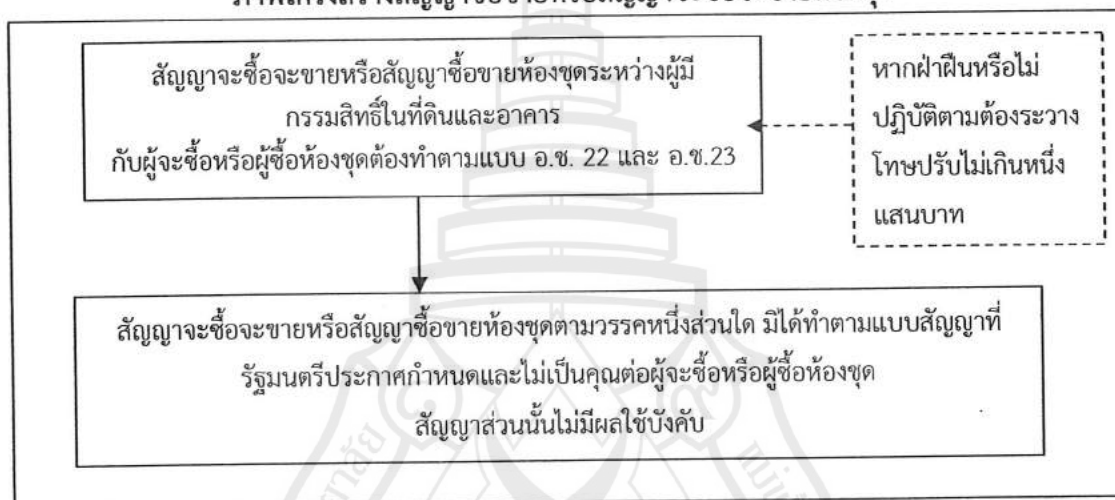
ผู้ขายต้องไม่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแล้ว

#### ส่วนที่ 5 ปังฉิมบท

- หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น ..... ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัดหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้ขายถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับผู้ซื้อหรือผู้ขาย)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาที่ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

#### ภาพโครงสร้างสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อขายห้องชุด



ภาพที่ 27 โครงสร้างสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.5 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วม

เดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีการวางหลักเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุดไว้โดยแบ่งโครงสร้างของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง และกรรมสิทธิ์ในพื้นที่และผนังกันห้องระหว่างห้องชุด โดยเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง และได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอตระเบียนอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางใหม่โดยให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอตระเบียนอาคารชุด<sup>65</sup> และเดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้ทรัพย์สินกลาง ได้แก่

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

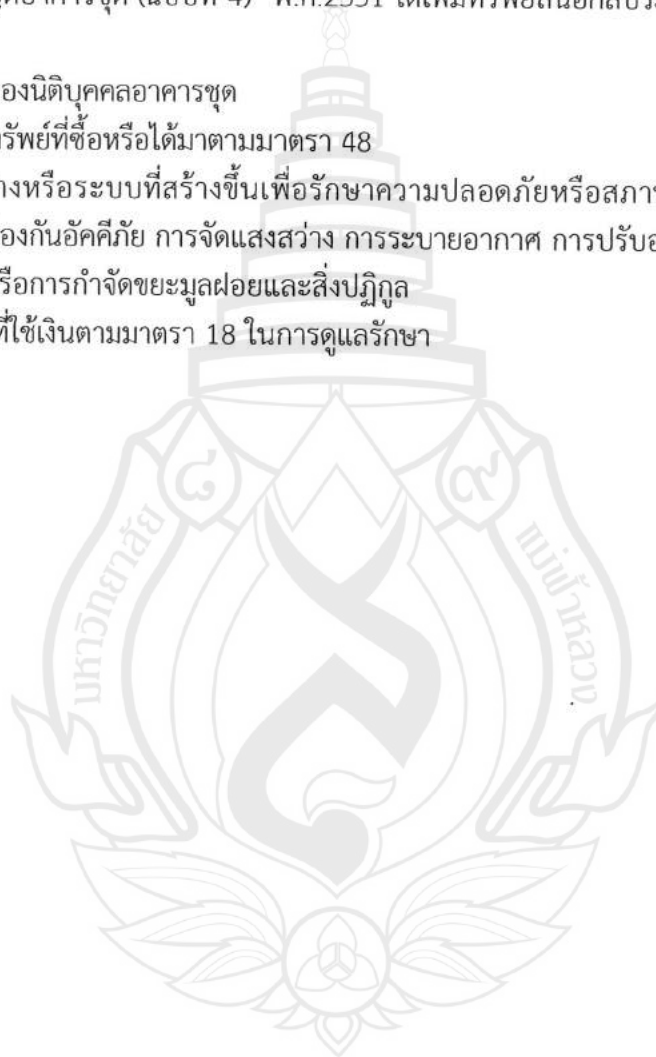
<sup>65</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 14.



2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
3. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร
4. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
5. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้เพิ่มทรัพย์สินอีกสี่ประเภทให้เป็นทรัพย์สินกลาง ได้แก่

8. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
9. อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48
10. สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
11. ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา



### ภาพโครงสร้างกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด



ภาพที่ 28 โครงสร้างกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.6 การประกอบการค้าในอาคารชุด

เพื่อแก้ไขปัญหาการสร้างความรบกวนแก่เจ้าของร่วมอันเนื่องมาจากการจัดตั้งพื้นที่ประกอบการค้าภายในอาคารชุดและใช้ทางเข้าออกเดียวกันกับทางเข้าออกปกติ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้การประกอบการค้าในอาคารชุดต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม และห้ามมิให้ประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ และได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

#### 4.4.7 การจ่ายค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การจ่ายค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันรับผิดชอบ ในประเด็นนี้มีปัญหาที่เกิดขึ้นคือ 1. ปัญหาเจ้าของโครงการที่จำหน่ายห้องชุดไม่หมดไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแต่ผลักภาระให้ผู้ซื้อทั้งหมด และ 2. บางกรณีมีการนำห้องชุดที่ขายไม่ได้ไปให้บุคคลภายนอกเช่าพักอาศัยแต่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทำให้ผู้ซื้อต้องร่วมรับภาระในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ซึ่งไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อห้องชุด ด้วยเหตุนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารผู้จดทะเบียนอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งและต้องร่วมออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

นอกจากนี้สัญญาจะซื้อจะขาย (ฉบับมาตรฐาน) ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ. 2554 ยังได้กำหนดให้ผู้จะขายเป็นผู้จ่ายค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ให้ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบคนละครึ่ง

#### 4.4.8 มาตรการป้องกันในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและการกำหนดเบี้ยปรับ

จากปัญหาในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ได้แก่ ปัญหาเจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและปัญหาอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เหมาะสม โดยนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราที่แพงเกินควรและหากชำระล่าช้าจะถูกเรียกเก็บเบี้ยปรับในอัตราที่สูง

ด้วยเหตุนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนด เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น เพื่อแก้ไขปัญหาการเรียกเก็บเบี้ยปรับในอัตราที่สูง และหากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงิน

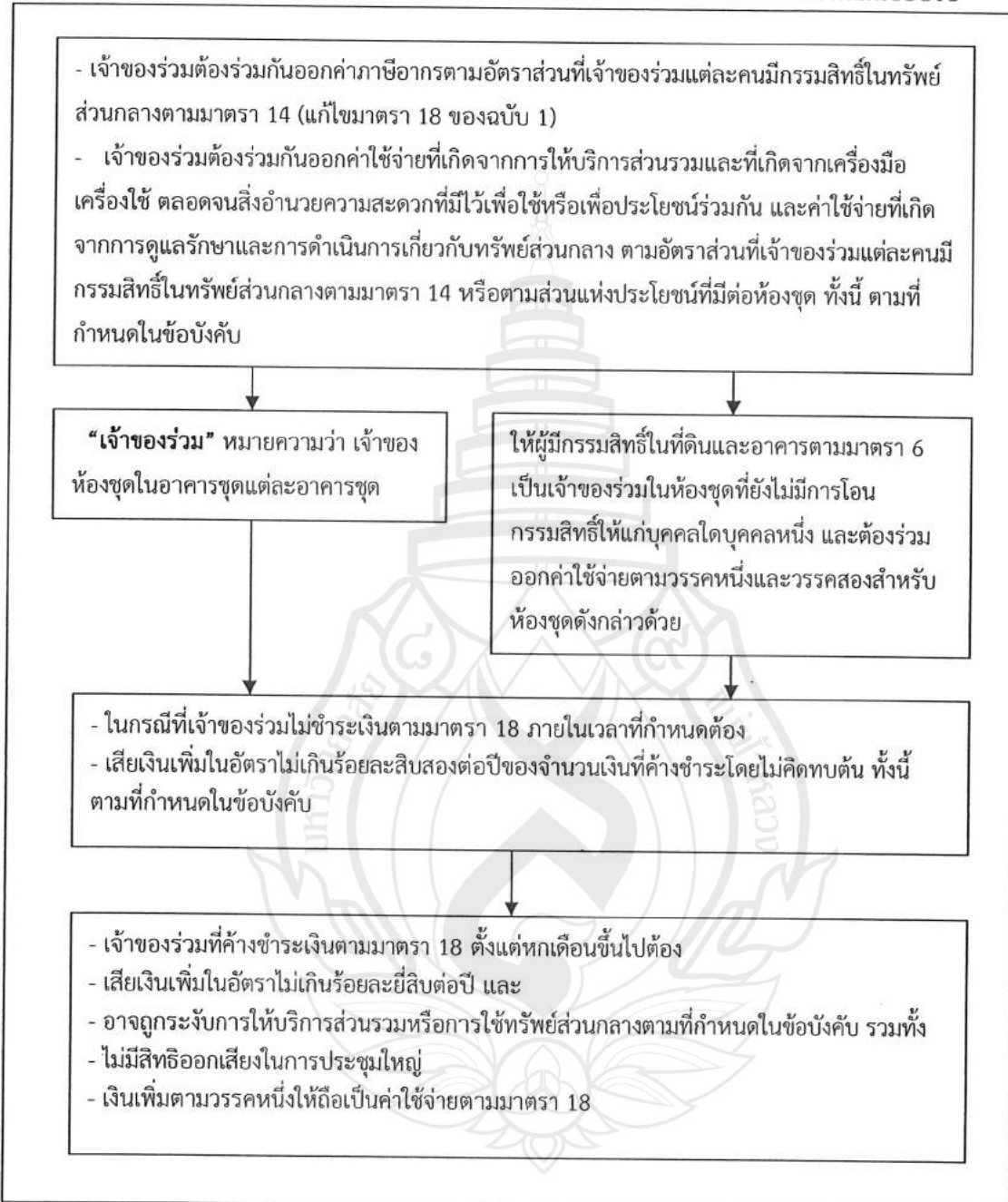
เพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่<sup>66</sup>



---

<sup>66</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 18/1.

ภาพมาตรการป้องกันในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและการกำหนดเบี้ยปรับ



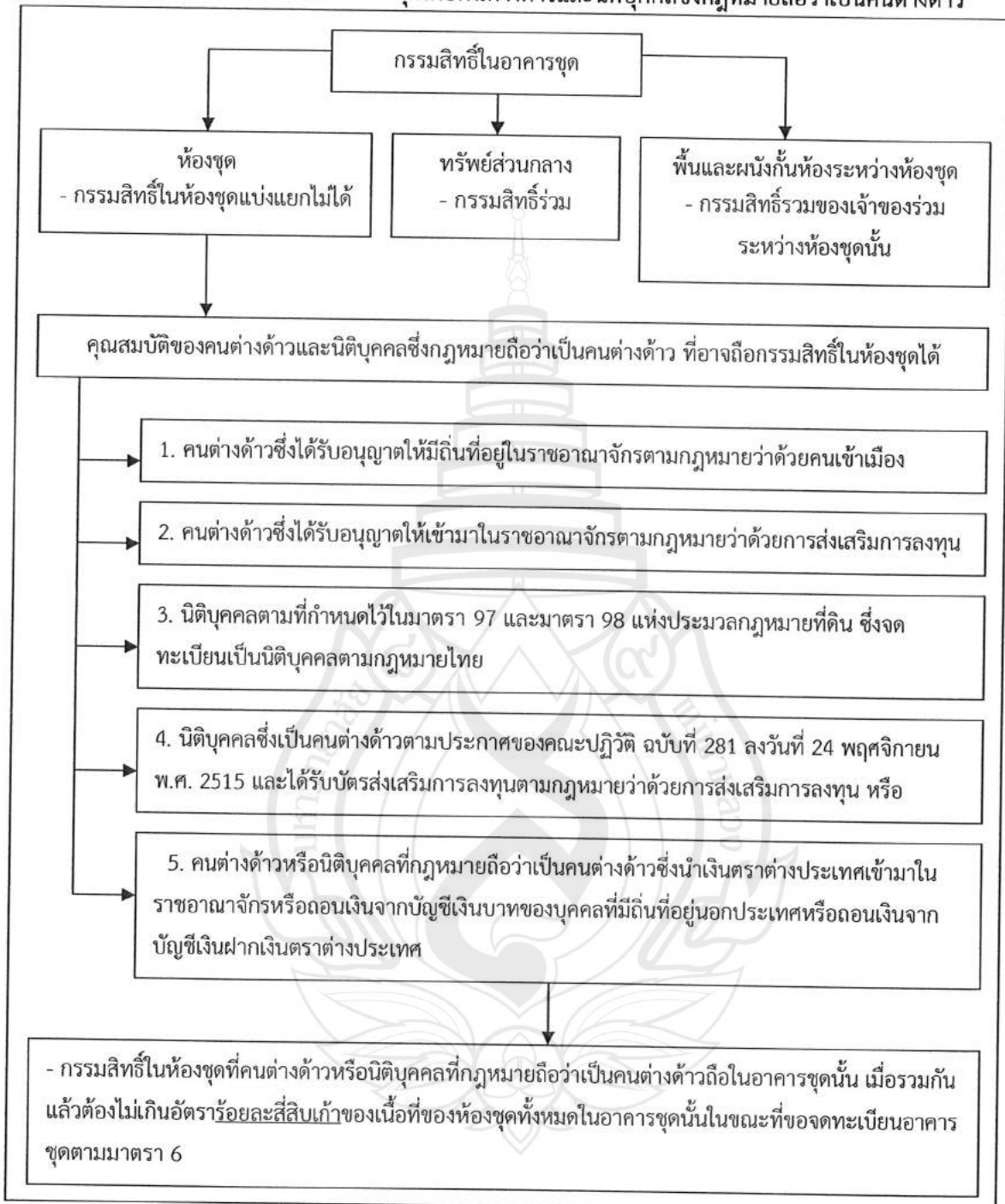
ภาพที่ 29 มาตรการป้องกันในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและการกำหนดเบี้ยปรับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.9 การถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ได้กำหนดข้อยกเว้นโดยอนุญาตให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยมีเงื่อนไขว่าอาคารชุดนั้นจะต้อง

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่ ทั้งได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าเมื่อพ้นเวลาห้าปีไปแล้ว คือตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2547 เป็นต้นไป ให้ยกเลิกเงื่อนไขว่าอาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่และอนุญาตให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้และได้มาซึ่งห้องชุดจากเงื่อนไขดังกล่าว หรือคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้และได้มาซึ่งห้องชุดจากการรับโอนจากกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าตามที่กฎหมายกำหนด เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซาซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศในช่วงเวลานั้น ซึ่งในปัจจุบันไม่มีความจำเป็นต้องใช้มาตรการดังกล่าวอีกต่อไป ด้วยเหตุนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้ทำการยกเลิกหลักเกณฑ์การอนุญาตให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ได้อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดกฎหมายไว้ และกลับไปใช้หลักการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวทั่วไปคืออาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ภาพโครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว



ภาพที่ 30 โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

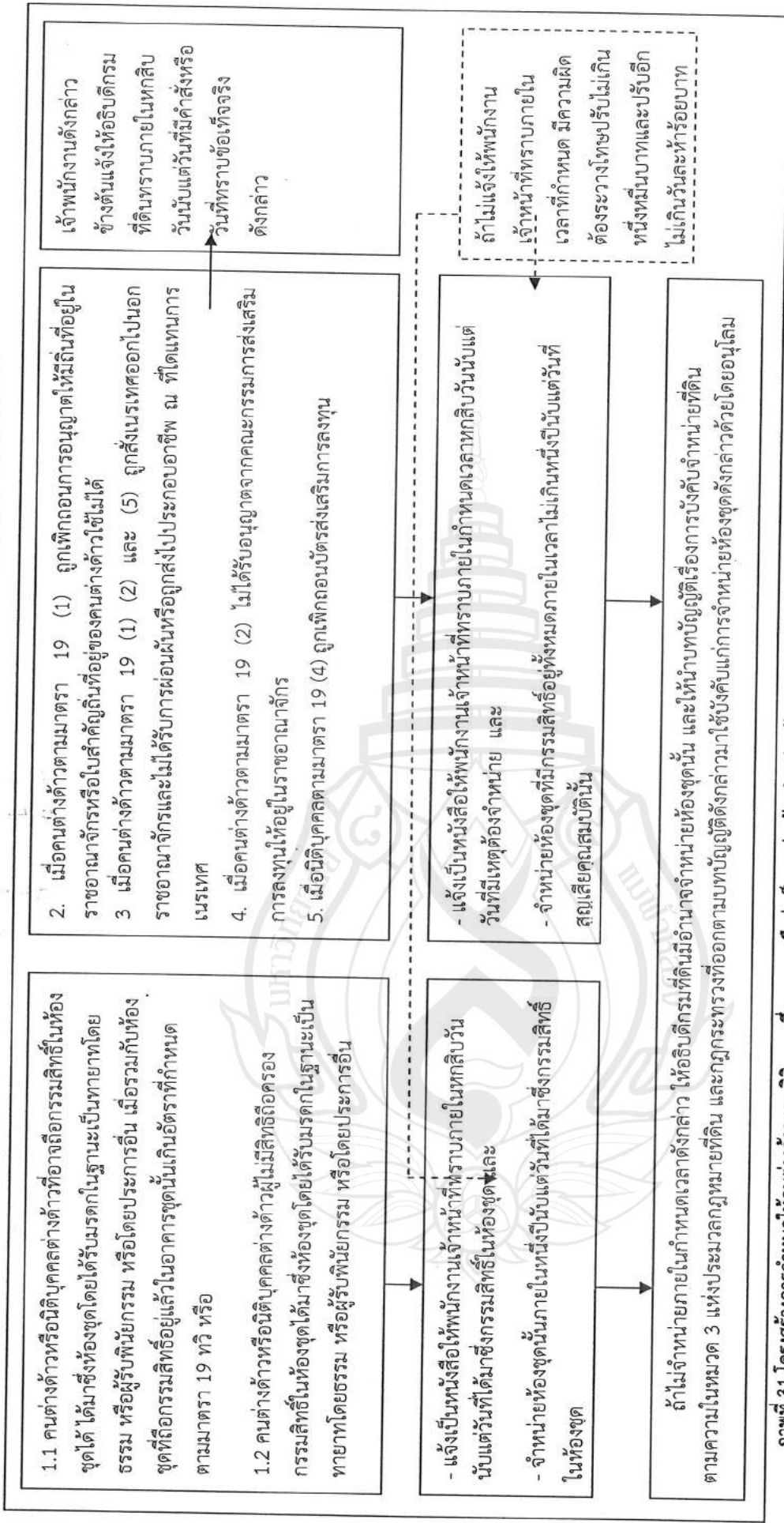
#### 4.4.10 การกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด

เนื่องมาจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้ทำการยกเลิกหลักเกณฑ์การอนุญาตให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ใน

อาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ได้อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ และกลับไปใช้หลักการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวทั่วไปคืออาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามที่ได้กล่าวในข้อที่แล้ว จึงส่งผลกระทบต่อหลักเกณฑ์ในการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด จากเดิมซึ่งคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจอาศัยข้อยกเว้นซึ่งทำให้อาจถือกรรมสิทธิ์ได้อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ ต้องกลับไปใช้เกณฑ์ทั่วไปคืออาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ด้วยเหตุนี้ในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้และได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด บุคคลดังกล่าวต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทลงโทษจากเดิมซึ่งปรับวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ในกรณีที่ไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด เป็นต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากไม่จำหน่ายภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน



ภาพโครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด

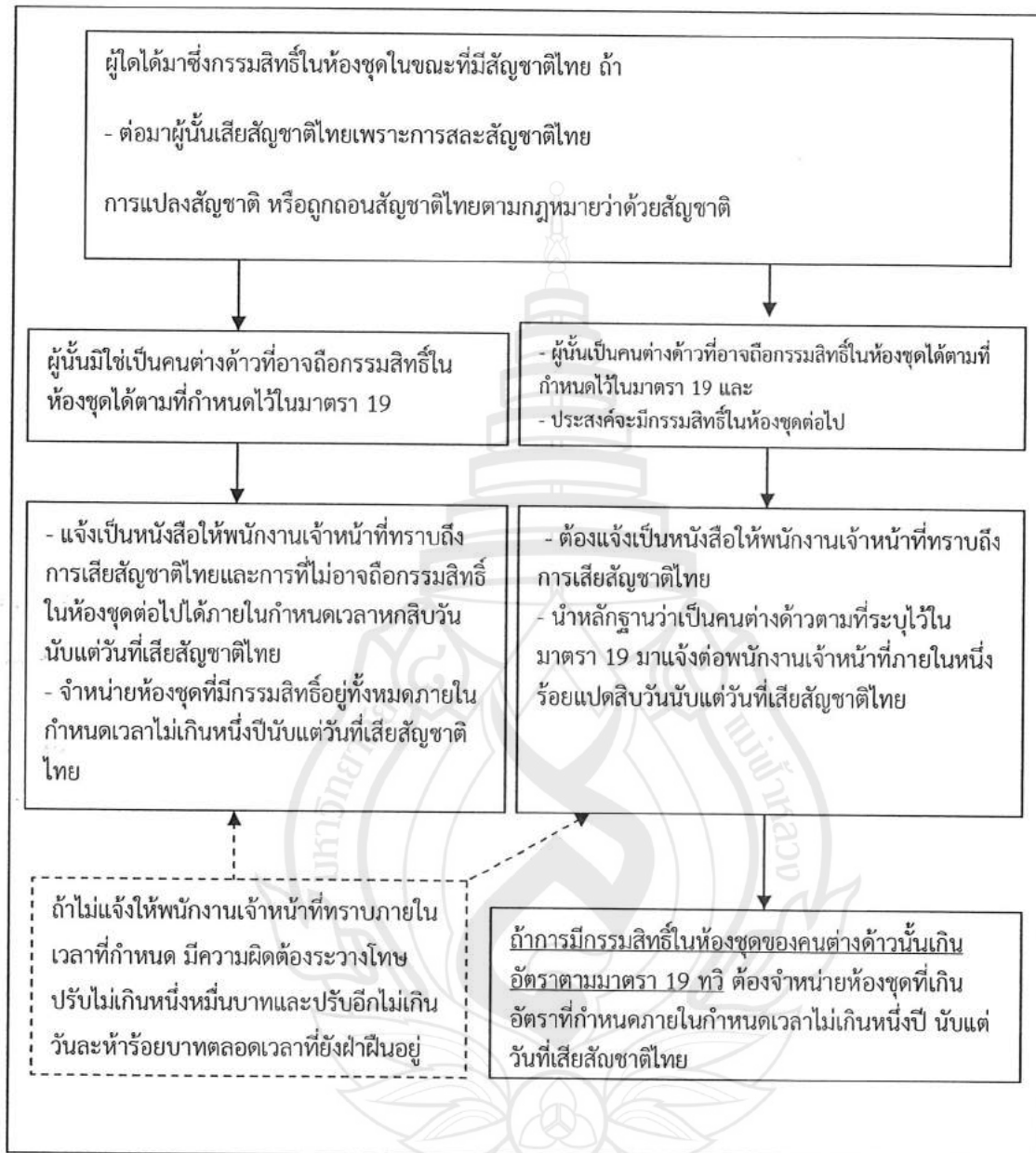


ภาพที่ 31 โครงสร้างการกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.11 การกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่าย ห้องชุดในกรณีเสียสัญชาติไทย

เช่นเดียวกับกับกรณีอื่นๆอันเนื่องมาจากการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้ทำการยกเลิกหลักเกณฑ์การอนุญาตให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ได้อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ และกลับไปใช้หลักการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวทั่วไปคืออาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุด ดังนั้นในกรณีที่ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าวัดมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย หากไม่แจ้งภายในระยะเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุด ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจในการจำหน่ายแทน

ภาพโครงสร้างกรณีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเสียสัญชาติ  
ไทย



ภาพที่ 32 โครงสร้างการบังคับจำหน่ายห้องชุดในกรณีบุคคลธรรมดาเสียสัญชาติไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.12 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

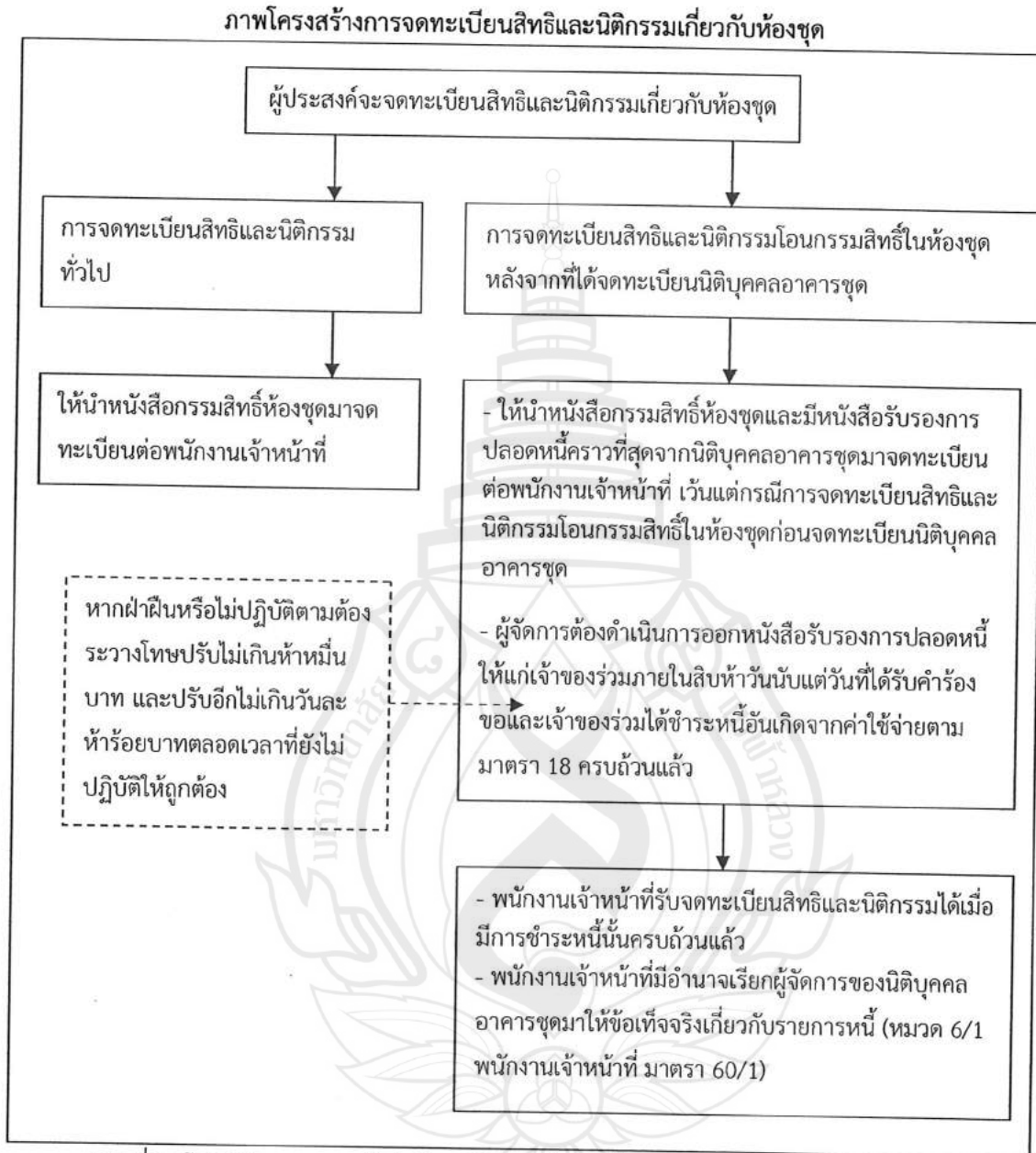
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยต้องแสดงหลักฐานเกี่ยวกับหนี้สินที่ค้างชำระมาแสดง ซึ่งเดิมพระราชบัญญัติอาคารชุดเพียงแต่กำหนดให้ผู้ขอให้นำหนังสือรับรองรายการหนี้สินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคาร

ชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้แล้ว

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้บัญญัติเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เพื่อความชัดเจนยิ่งขึ้น โดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง พร้อมทั้งได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

นอกจากนี้สัญญาซื้อขายห้องชุด (ฉบับมาตรฐาน) ของกรมที่ดิน หรือ อ.ช.23 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ.2554 ได้กำหนดให้ผู้ขายต้องไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่





ภาพที่ 33 โครงสร้างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด  
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.13 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้มีการเปลี่ยนแปลงการกำหนดเนื้อหาสาระในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

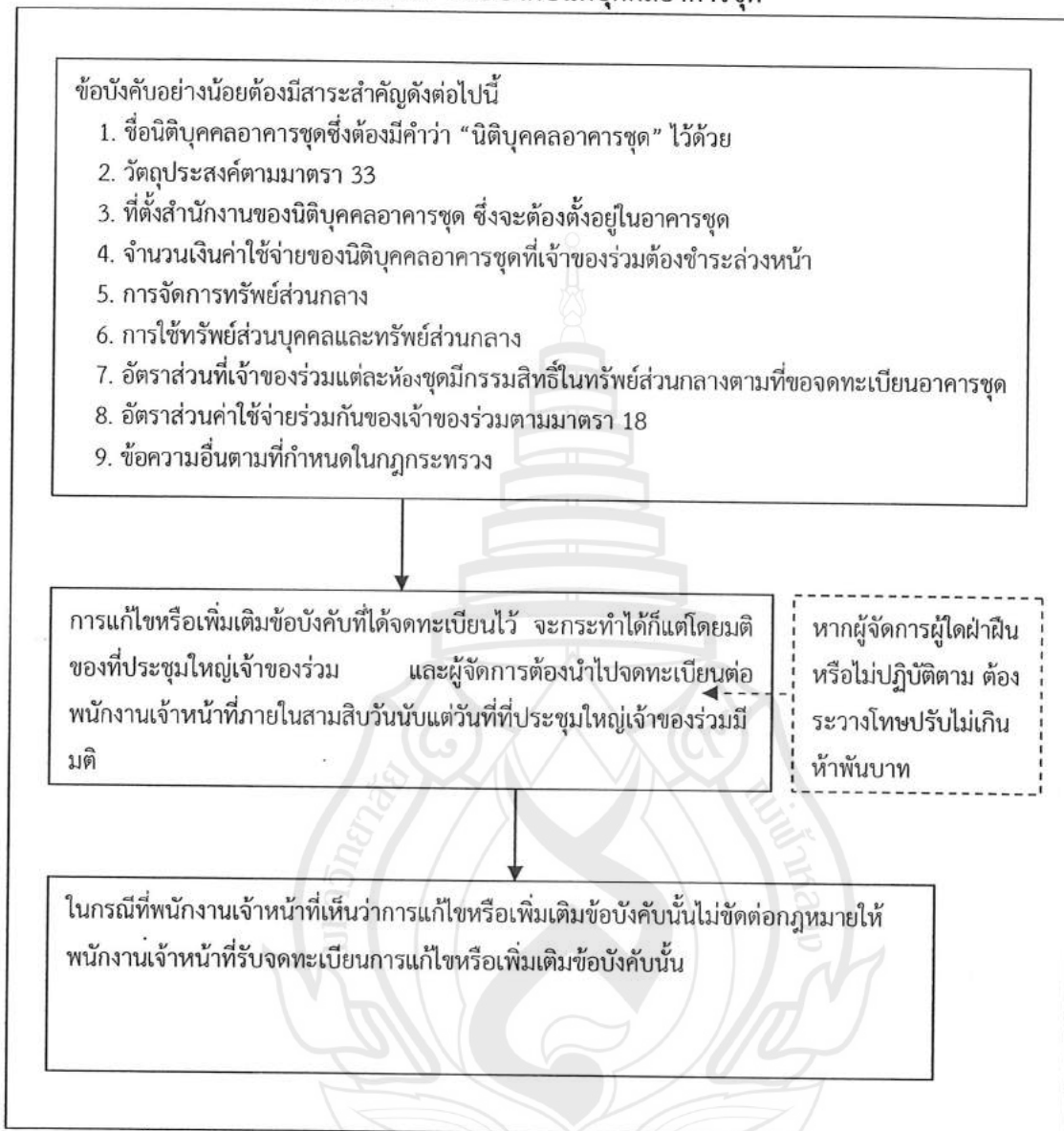
1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33<sup>67</sup>
  3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
  4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
  5. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
  6. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
  7. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
  8. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
  9. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- สำหรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในเนื้อหาของข้อบังคับ เดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดไว้ว่าต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะมีผลสมบูรณ์เท่านั้น ต่อมาพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้เพิ่มหลักเกณฑ์การเปลี่ยนแปลงและระยะเวลาการจดทะเบียนโดยกำหนดให้การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ หากผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

<sup>67</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 33 “นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้”.

### ภาพโครงสร้างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 34 โครงสร้างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.14 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เดิมในเรื่องผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพียงแต่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งมีได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติ การแต่งตั้งและการพ้นจากตำแหน่ง ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ ด้วยเหตุนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้ทำการเพิ่มเติมในเรื่องดังกล่าว

สำหรับหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

1. เป็นบุคคลล้มละลาย
2. เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
3. เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
4. เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

5. เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี หรือ

6. มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18
- นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งในกรณีต่อไปนี้

1. ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
2. ลาออก
3. สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
4. ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1
5. ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49 หรือ

6. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะในกรณีการจัดทำและแสดงบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและการดูแลความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดซึ่งเป็นปัญหาที่ได้รับการร้องเรียนมากที่สุด พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
2. ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
3. จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
4. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
5. จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง
6. พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

ไป



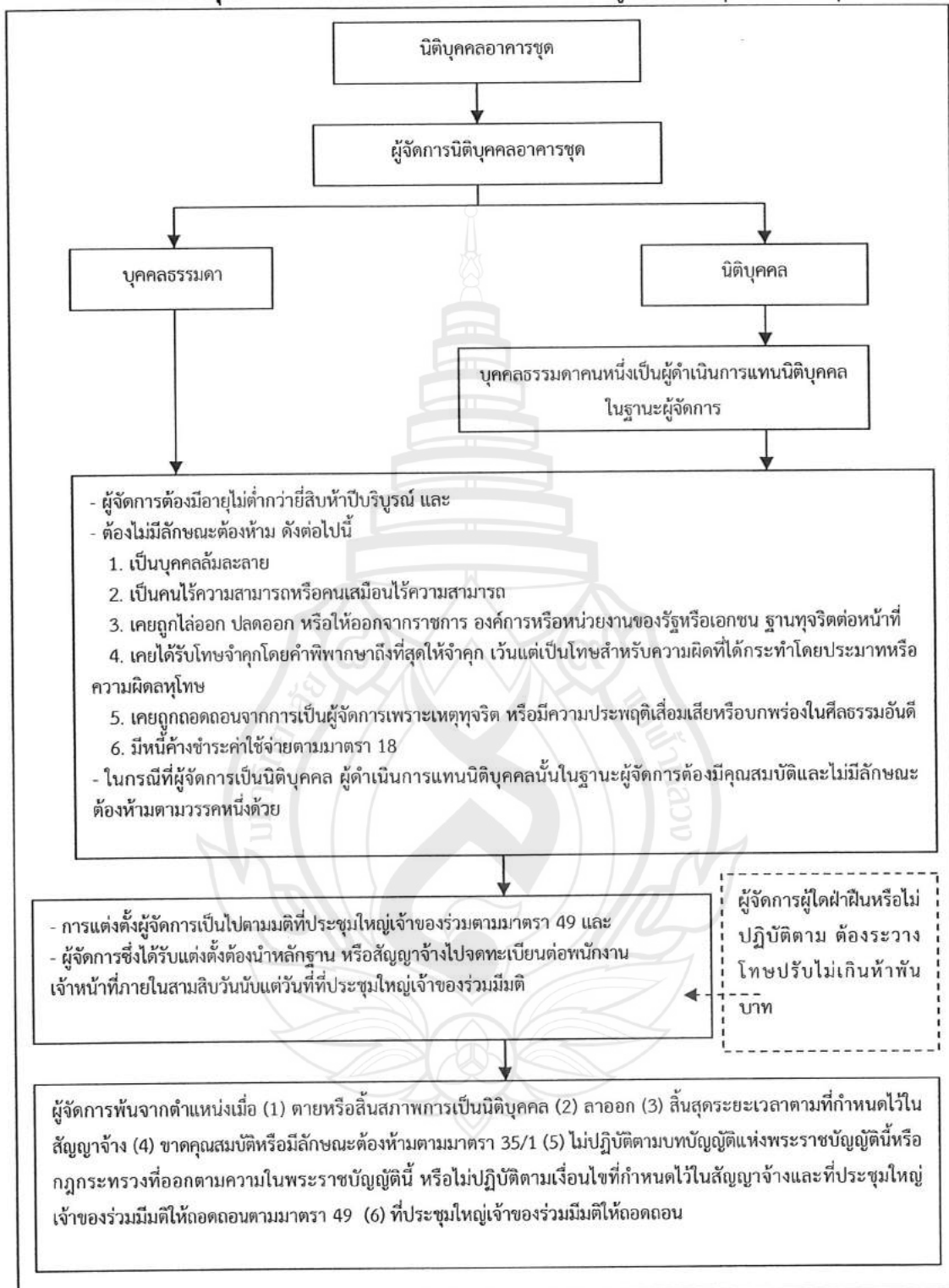
#### 7. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

การแต่งตั้งผู้จัดการต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งต้องนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

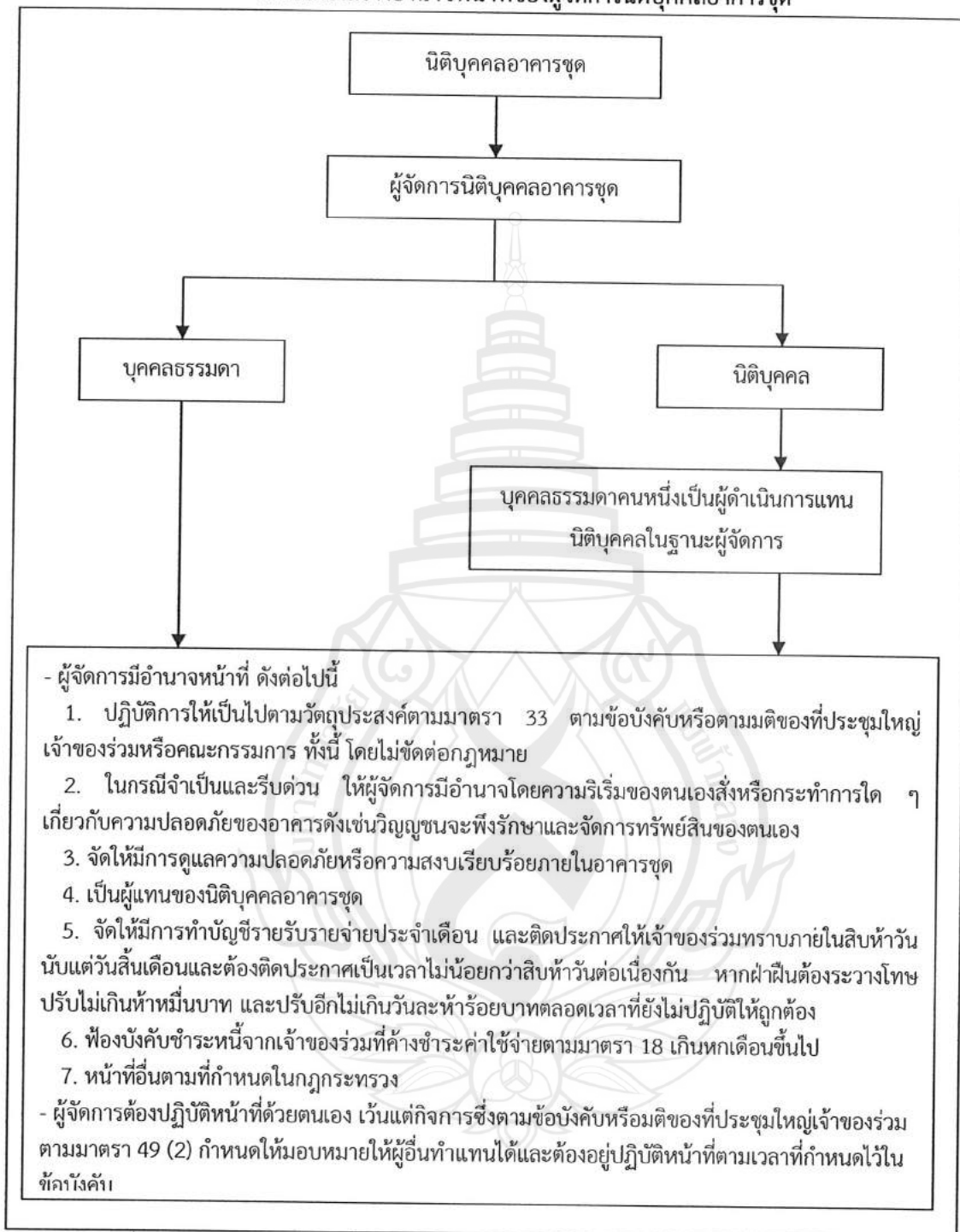


ภาพโครงสร้างคุณสมบัติ การแต่งตั้งและการพ้นตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 35 โครงสร้างคุณสมบัติ การแต่งตั้งและการพ้นตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

ภาพโครงสร้างอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 36 โครงสร้างอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.15 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ในหลักเกณฑ์เรื่องคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ โดยให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่และกำหนดถึงตัวบุคคลที่สามารถได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการได้ ได้แก่

1. เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
2. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
3. ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

จากกรณีปัญหาที่เกิดขึ้น กล่าวคือ คณะกรรมการเป็นพวกพ้องของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ใส่ใจในการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด ไม่บริหารงานอย่างสุจริตให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการเป็นคนละฝ่ายกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงทำการควบคุมอย่างเข้มงวดหรือคัดค้านการบริหารงานทุกเรื่องอย่างไม่เหมาะสมถูกต้อง จึงเป็นเหตุให้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต้องกำหนดเรื่องวาระการดำรงตำแหน่ง และเรื่องลักษณะต้องห้ามเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และในเรื่องวาระการดำรงตำแหน่งได้กำหนดให้กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว และในกรณีที่ครบกำหนดวาระ หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ นอกจากนี้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ และเมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการ ผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

สำหรับบุคคลที่สามารถได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการได้ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 กำหนดให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

1. เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
2. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
3. ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน นอกจากนี้ได้กำหนดลักษณะต้องห้ามของกรรมการไว้ดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

2. เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

3. เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

4. เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

และกำหนดให้กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

1. ครบกำหนดตามวาระ

2. ตาย

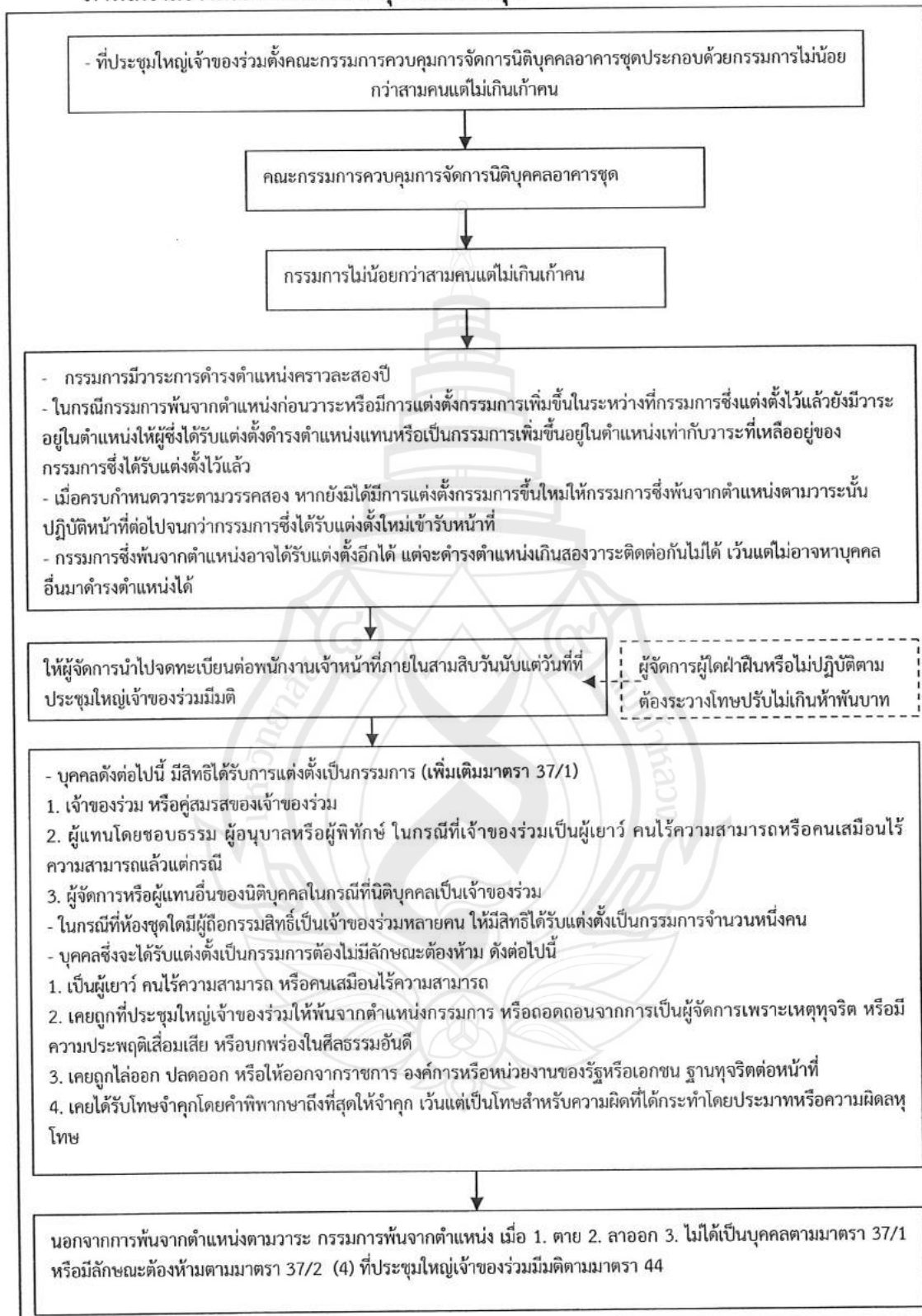
3. ลาออก

4. เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2

5. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง



### ภาพโครงสร้างคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 37 โครงสร้างคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4)

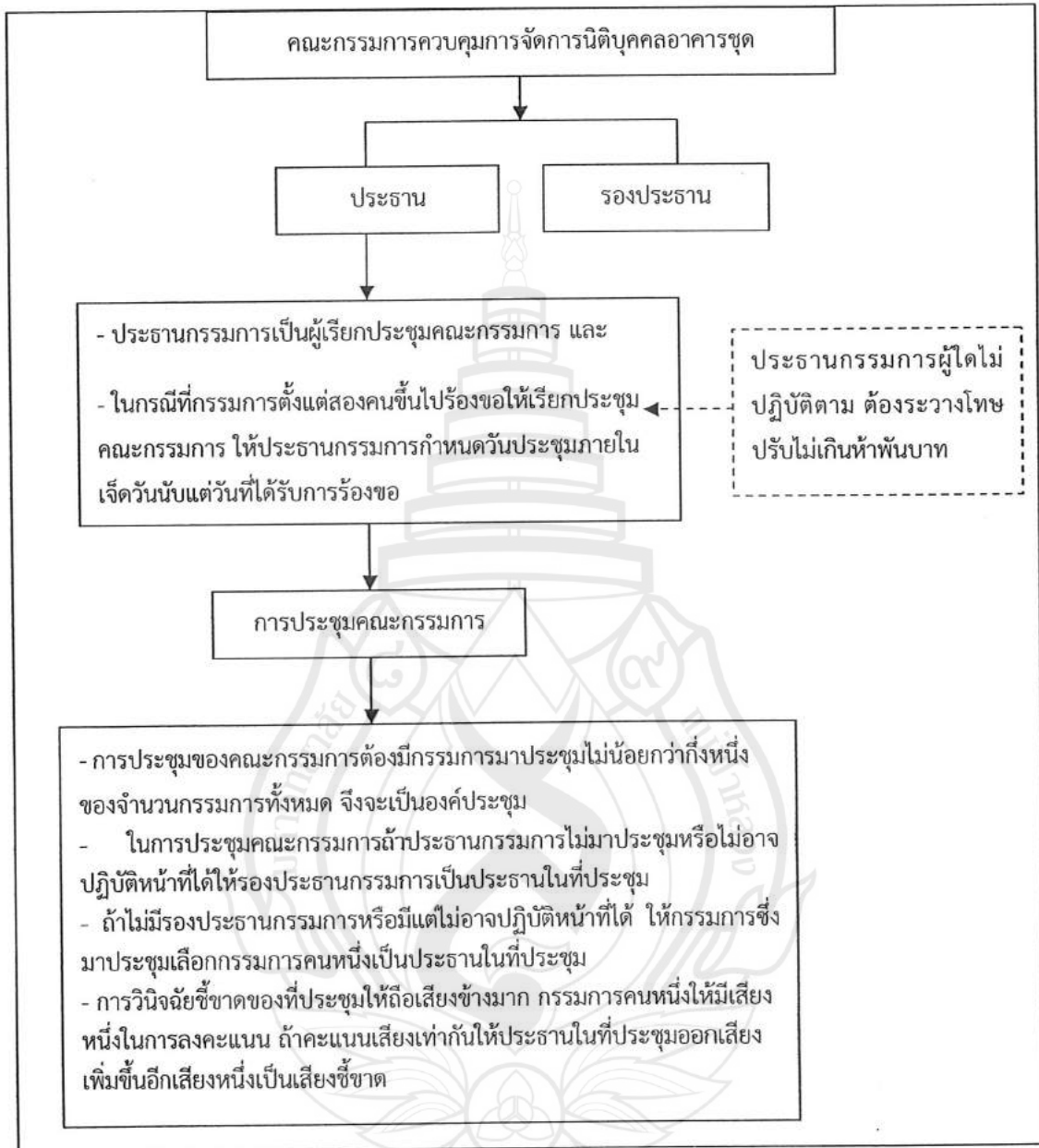
#### 4.4.16 การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากเรื่องหลักเกณฑ์เรื่องการแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ยังได้กำหนดโครงสร้างการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น โดยหลังจากที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้มีมติแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและอาจเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการ โดยประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

สำหรับองค์ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมได้ ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด



### ภาพโครงสร้างการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 38 โครงสร้างการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.17 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้ทำการกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดโดยชัดแจ้ง ด้วยเหตุนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้ทำการเพิ่มเติมบทบัญญัติในการกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้



1. ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
2. แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
3. จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท
4. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

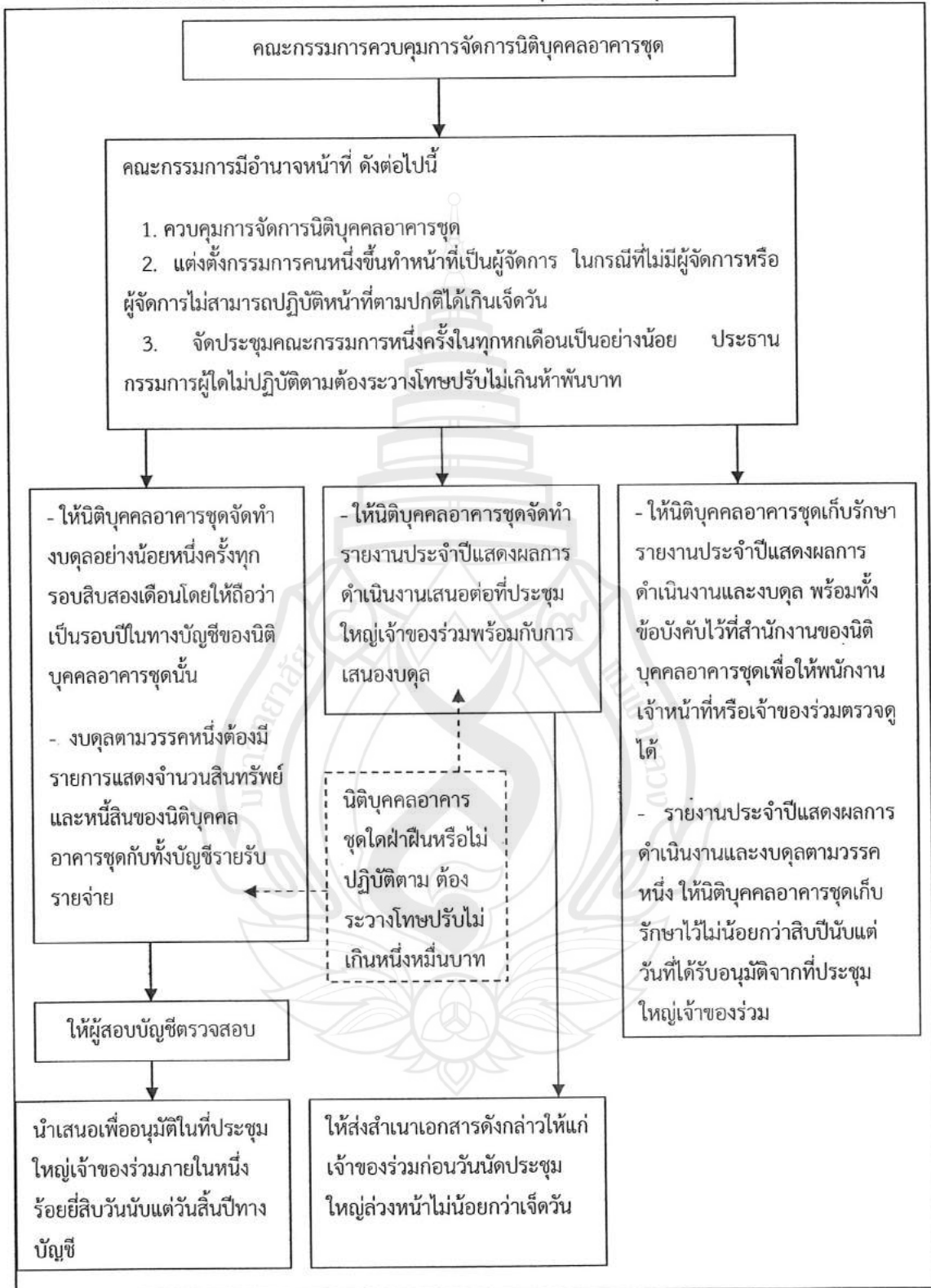
นอกจากนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งถือเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการต้องจัดการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดดังต่อไปนี้

1. นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท โดยผู้จัดการต้องรับโทษด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

2. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท โดยผู้จัดการต้องรับโทษด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

3. ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลพร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้และให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ภาพโครงสร้างอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 39 โครงสร้างอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด  
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.18 การประชุมใหญ่

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพียงแต่กำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการ ผู้เฝ้าฝันหรือไม่ปฏิบัติตาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย แต่มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องวาระการประชุม พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้เพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในเรื่องวาระการประชุม โดยกำหนดให้ผู้จัดการ จัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการ ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย และสำหรับการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณานุมัติงบดุล
2. พิจารณารายงานประจำปี
3. แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
4. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ในกรณีมีเหตุจำเป็น พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

1. ผู้จัดการ
2. คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
3. เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ

ในกรณีการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม ทั้งนี้การเรียกประชุมใหญ่แต่ละครั้งต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม



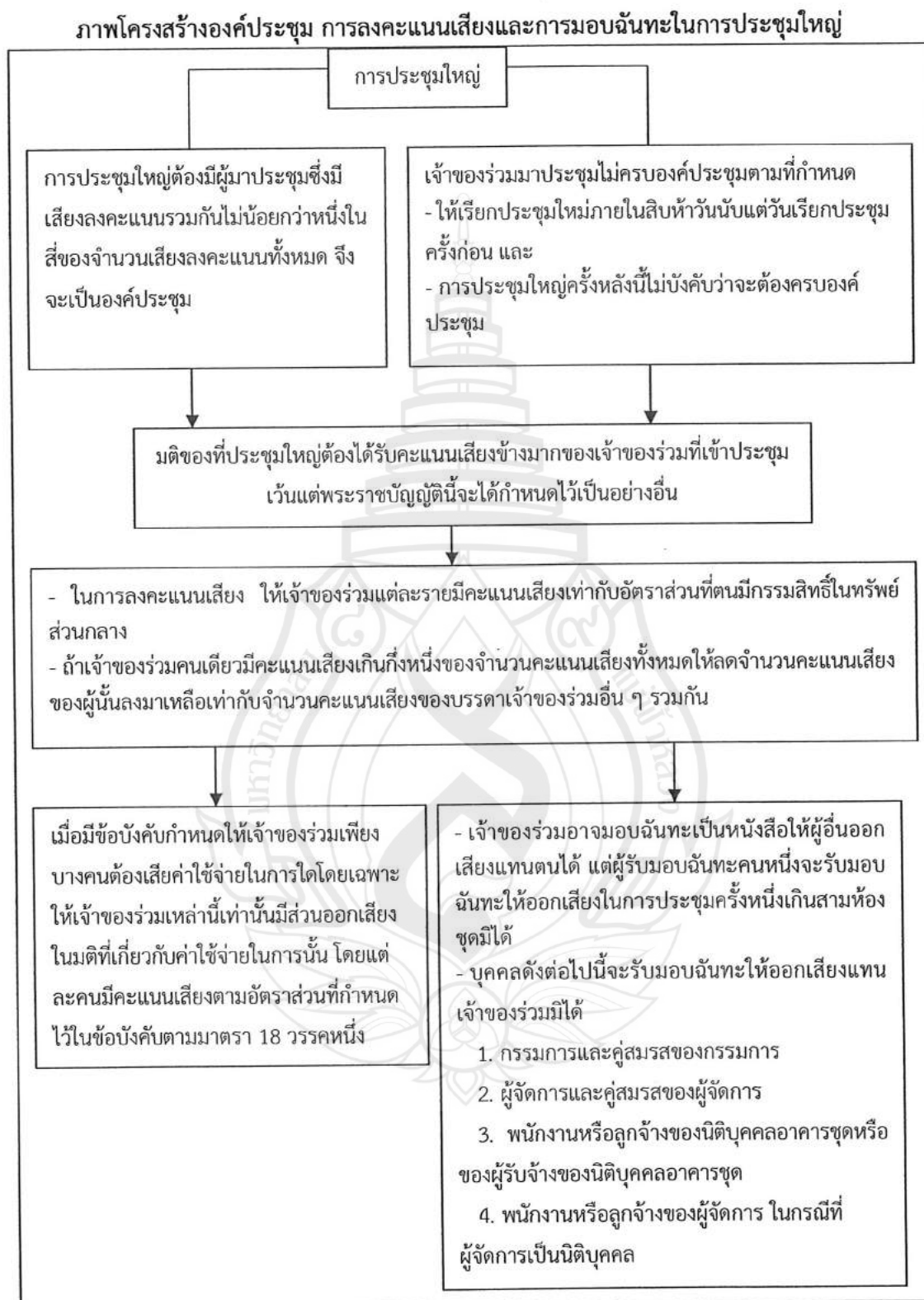
ภาพที่ 40 โครงสร้างการประชุมใหญ่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

#### 4.4.19 องค์ประชุม การลงคะแนนเสียงและการมอบฉันทะในการประชุมใหญ่

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพียงแต่กำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมซึ่งเป็นอัตราที่ค่อนข้างมากในทางปฏิบัติ ทั้งนี้ได้กำหนดวิธีการแก้ไขในกรณีที่ไม่มีใครบงค์ประชุม พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราของผู้ที่เข้าร่วมเป็นองค์ประชุมโดยต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาในกรณีที่ไม่มีใครบงค์ประชุม จึงได้กำหนดให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องใครบงค์ประชุม

ในเรื่องการมอบฉันทะ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดหลักเกณฑ์อนุญาตให้เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ ซึ่งการกำหนดการรับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเป็นรายๆ ไป ก่อให้เกิดปัญหาเนื่องจากบางห้องชุดอาจมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายคน ดังนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้แก้ไขโดยห้ามมิให้ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุด และได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมโดยห้ามมิให้บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วม

1. กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
  2. ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
  3. พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- และ
4. พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล



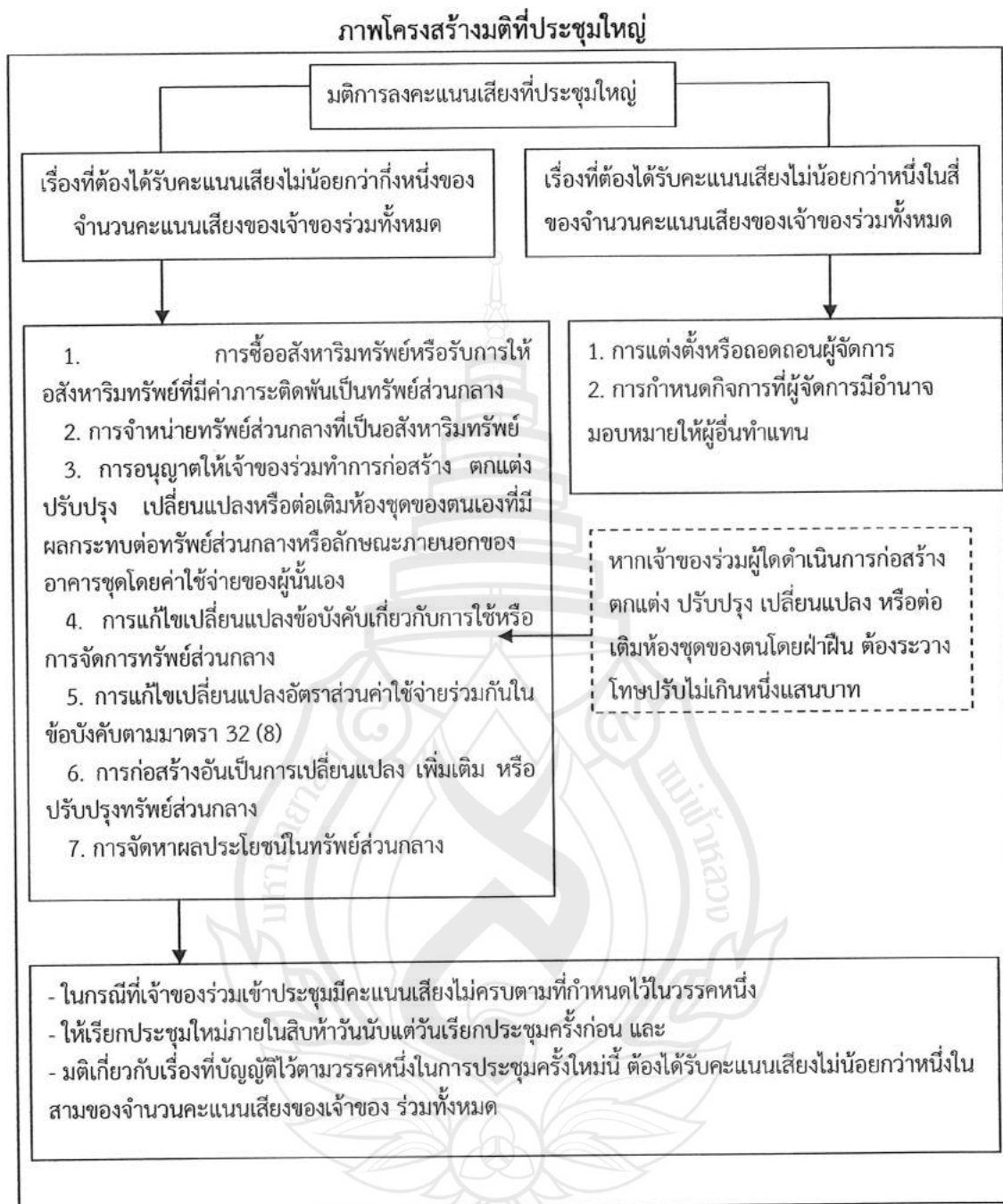
#### 4.4.20 มติที่ประชุมใหญ่

เพื่อการตัดสินใจในเรื่องทั่วไปและเรื่องสำคัญซึ่งจำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของร่วมในสัดส่วนที่แตกต่างกัน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงได้แบ่งเรื่องที่ต้องมีการลงมติออกเป็นสองประเภทตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ 2.4.12

เนื่องจากในบางกรณีหากจำเป็นต้องได้รับเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด อาจทำให้เป็นการยากในการที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข เช่นในเรื่องการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและการกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน ด้วยเหตุนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและการให้ความสำคัญ โดยถือว่าเรื่องสำคัญซึ่งได้แก่การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและการกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนนั้น หากมีมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ย่อมถือได้ว่ามติดังกล่าวมีผล ในขณะที่เรื่องอื่นๆที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ได้แก่

1. การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินกลาง
2. การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
3. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั่นเอง หากเจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท
4. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินกลาง
5. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)
6. การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินกลาง และ
7. การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมผู้เข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ถึงกึ่งหนึ่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดวิธีการแก้ไขโดยให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องในการประชุมครั้งนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด



ภาพที่ 42 โครงสร้างมติที่ประชุมใหญ่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551



#### 4.4.21 บทลงโทษ

การกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุดเริ่มมีมาตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ซึ่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ใช้วิธีการกำหนดโทษส่วนใหญ่ไว้ในมาตราเดียว<sup>68</sup> โดยสามารถจำแนกฐานความผิดและโทษได้สามกรณี ดังต่อไปนี้

1) กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งมี หน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตาม มาตรา 19 เบื้อง หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา 19 สัตต หรือการเสียสัญชาติไทยตามมาตรา 19 อัฐ และมาตรา 19 นว หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกาทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

2) กรณีที่บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตามมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และ

3) กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็นเมื่อมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด แล้ว

บุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ต่อมาพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้เพิ่มบทกำหนดโทษขึ้นเป็นหมวดที่ 8 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และได้จำแนกฐานความผิดและโทษ ผู้วิจัยได้ทำการจำแนกเป็น 8 กรณี ดังต่อไปนี้

1) กรณีที่ผู้มึกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคหนึ่ง เรื่องการเก็บสำเนาภาพหรือข้อความที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวน หรือมาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง เรื่องแบบสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

2) ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคสอง เรื่อง ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

<sup>68</sup> โปรดดู พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 มาตรา 19 ทวาทศ.

3) ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 17/1 เรื่องการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

4) กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 19 เบญจ วรคสอง มาตรา 19 สัตต มาตรา 19 อัญฐ มาตรา 19 นว มาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ ซึ่งมีฐานความผิดเช่นเดียวกันกับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ทั้งหมด แต่เพิ่มระวางโทษจากเดิมคือระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่เป็นปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

5) กรณีที่บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ซึ่งกรณีไม่ได้มีการแก้ไขระวางโทษของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 แต่อย่างใด

6) กรณีที่ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรคสาม เรื่องการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ และมาตรา 36 (5) เรื่องการทำบัญชีและติดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

7) กรณีที่ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 วรคสอง เรื่องการนำข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติมไปจดทะเบียน มาตรา 35/2 เรื่องการนำหลักฐานหรือสัญญาแจ้งในการแต่งตั้งผู้จัดการไปจดทะเบียน มาตรา 37 วรคห้า เรื่องการจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมาตรา 42 วรคหนึ่ง เรื่องการจัดประชุมใหญ่ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

8) กรณีที่ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 เรื่องการเรียกประชุม และมาตรา 38 (3) การจัดประชุมทุกหกเดือน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

9) กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 เรื่องการจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในสิบสองเดือน การตรวจสอบและการเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอนุมัติ มาตรา 38/2 เรื่องการจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงาน และมาตรา 38/3 การจัดเก็บรายงานประจำปี ผลการดำเนินงานและงบดุล ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท โดยความผิดตามฐานเหล่านี้ ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

10) กรณีที่เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) เรื่อง มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท และ

11) กรณีที่ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา 60/1 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

4.4.22 ตารางแสดงการเปรียบเทียบพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551



ตารางแสดงการเปรียบเทียบพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542	พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
<p>มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้</p> <p>“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลและการมีส่วนร่วมในทรัพย์สินบางส่วน “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย</p> <p>“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล</p> <p>“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ติดอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับ เจ้าของร่วม</p> <p>“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และการมีส่วนร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด</p> <p>“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่จัดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาความพระราชบัญญัตินี้</p> <p>มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนี้ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย</p> <p>(1) โฉนดที่ดิน</p>	<p>มาตรา 3 เพิ่มบทนิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อบังคับ” และคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี</p> <p>“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”</p> <p>มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนี้ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โฉนดที่ดิน</p>

<p>(2) แผนผังอาคารชุด</p> <p>(3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง</p> <p>(4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง</p> <p>(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน</p> <p>(6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p>	<p>(2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ</p> <p>(3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด</p> <p>(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา 14</p> <p>(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน</p> <p>(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”</p>
<p>มาตรา 6/1 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 6/1 ในกรณีที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด</p> <p>การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน</p> <p>ให้อธิบายข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด”</p>
<p>มาตรา 6/2 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 6/2 สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด</p> <p>สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่</p>

	รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณสมบัติของผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนี้ไม่มีผลใช้บังคับ”
<p>มาตรา 7 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จำหน่ายหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกันหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง</p> <p>ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานประมวลประมวลกฎหมายอาญา</p> <p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากการผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ดินนั้นติดการจำหน่ายแต่ผู้รับจำหน่ายยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำหน่ายโดยใครจนถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด</p> <p>ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า</p> <p>การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา</p>	<p>มาตรา 6 ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>มาตรา 7 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จำหน่ายหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกันหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง</p> <p>(ยกเลิกมาตรา 7 วรรคสอง)</p> <p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากการผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำหน่ายแต่ผู้รับจำหน่ายยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำหน่ายโดยใครจนถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด</p> <p>ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า</p> <p>การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา</p> <p>มาตรา 7 ให้ยกเลิกความในมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปแทน</p> <p>“มาตรา 14 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุด ทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”</p>
<p>มาตรา 14 กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6</p> <p>มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้เป็นทรัพย์สินกลาง</p>	<p>มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (8) (9) (10) และ (11) ของมาตรา 15 แห่ง</p>

<p>(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด  (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน  (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด  (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปโภคที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน  (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน  (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อให้บริการรวบรวมแก่อาคารชุด  (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน</p>	<p>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522  “(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด  (9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)  (10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล  (11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา”</p>
<p><b>มาตรา 17</b> การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ</p>	<p><b>มาตรา 9</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 17/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522  “<b>มาตรา 17/1</b> ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออก ในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”</p>
<p><b>มาตรา 18</b> เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวมแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ  เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ</p>	<p><b>มาตรา 10</b> ให้ยกเลิกความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปเป็นแทน  “<b>มาตรา 18</b> เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14  เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ</p> <p>ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”</p>
	<p><b>มาตรา 11</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p>

<p>มาตรา 18/1 ไม่มี</p>	<p>“มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่ติดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ</p> <p>เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสี่ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อ บังคับ รวมท้ั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่</p> <p>เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”</p>
<p>มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างตัวและหรือนิติบุคคลตามที่จะระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้า ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของชุดทะเบียนอาคารชุดตาม มาตรา 6</p> <p>อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างตัวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร พหุขนานนคร เขตเทศบาล หรือเขตราชวส่วนท้องถิ่นที่กำหนดในกฎกระทรวงและมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่ใช้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่</p> <p>การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างตัวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”</p>	<p>มาตรา 12 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างตัวหรือนิติบุคคลตามที่จะระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้า ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของชุดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”</p>
<p>มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ครี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติ มาตรา 19 ครี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างตัวหรือนิติบุคคลตาม มาตรา 19 ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ซื้อหรือรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างตัว</p>	<p>มาตรา 13 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ครี และตรวจสอบแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา 19 ครี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างตัวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ซื้อหรือรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างตัวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อหรือรับโอนนั้น”</p>



<p>หรือนิติบุคคลผู้xorบีโอนัน”</p> <p><b>มาตรา 19 เบญจ</b> คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>“(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม”</p>	<p><b>มาตรา 14</b> ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 19 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ”</p>
<p><b>มาตรา 19 นว วรรคหนึ่ง</b> ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทย กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดหรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสามมาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>	<p><b>มาตรา 15</b> ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา 19 นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“<b>มาตรา 19 นว วรรคหนึ่ง</b> ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติไทย และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสีย สัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่ วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำบทบัญญัติในมาตรา 19 เบญจ วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม”</p>
<p><b>มาตรา 19 ทวาต</b> คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการจำหน่ายห้องชุดตาม มาตรา 19 เบญจ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา 19 สัตต หรือการเสียสัญชาติไทยตามมาตรา 19 อนุฎ และมาตรา 19 นว หรือการเปลี่ยนสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกา</p>	<p><b>มาตรา 16</b> ให้ยกเลิกมาตรา 19 ทวาต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534</p>

<p>ทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่สำนึก”</p>	
<p><b>“มาตรา 19 เศรษฐ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตามมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำความในมาตรา 19 เปรียบเทียบมาใช้บังคับโดยอนุโลม”</b></p>	<p><b>มาตรา 16</b> ให้ยกเลิกมาตรา 19 เศรษฐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534</p>
<p><b>มาตรา 29</b> ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>ในกรณีที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้นำนามหนังสือรับรองรายการหนี้ก่อนเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้นำงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว</p> <p>ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ชื่อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง</p> <p>ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด</p>	<p><b>มาตรา 17</b> ให้ยกเลิกความในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน</p> <p><b>“มาตรา 29</b> ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>ในกรณีที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้ก่อนเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของ</p> <p>ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ก่อน เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว</p> <p>ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”</p>
<p><b>มาตรา 32</b> ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ซ้อนนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย</p> <p>(2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33</p> <p>(3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า</p>	<p><b>มาตรา 18</b> ให้ยกเลิกความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปเป็นแทน</p> <p><b>“มาตรา 32</b> ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ซ้อนนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย</p> <p>(2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33</p> <p>(3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะตั้งอยู่ในอาคารชุด</p> <p>(4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า</p>

<p>(5) ทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี</p> <p>(6) การจัดการทรัพย์สินกลาง</p> <p>(7) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง</p> <p>(8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางที่จดทะเบียนอาคารชุด</p> <p>(9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม</p> <p>(10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18</p> <p>(11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ</p> <p>(12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่</p>	<p>(5) การจัดการทรัพย์สินกลาง</p> <p>(6) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง</p> <p>(7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางที่จดทะเบียนอาคารชุด</p> <p>(8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18</p> <p>(9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำก็ได้แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ</p> <p>ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”</p>
<p><b>มาตรา 35</b> ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นคนธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้</p> <p>ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการ</p> <p>ให้นิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ</p> <p><b>มาตรา 35/1</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 19</b> ให้เพิ่มความต่อไปเป็นมาตรา 35/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“<b>มาตรา 35/1</b> ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นบุคคลล้มละลาย</li> <li>(2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ</li> <li>(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่</li> <li>(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ</li> <li>(5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี</li> <li>(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18</li> </ol> <p>ในกรณีนี้ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย”</p>
	<p><b>มาตรา 19</b> ให้เพิ่มความต่อไปเป็นมาตรา 35/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p>

<p>มาตรา 35/2 ไม่มี</p>	<p>“มาตรา 35/2 การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งให้หลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”</p>
<p>มาตรา 35/3 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 19 ให้เพิ่มความต่อไปมีมาตรา 35/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 35/3 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ</p> <p>(1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล</p> <p>(2) ลาออก</p> <p>(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง</p> <p>(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1</p> <p>(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49</p> <p>(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”</p>
<p>มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อบังคับ</p> <p>(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง</p> <p>(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>ผู้จัดการต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำหน้าที่</p>	<p>มาตรา 20 ให้ยกเลิกความในมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปเป็นแทน</p> <p>“มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย</p> <p>(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง</p> <p>(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด</p> <p>(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาน้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน</p> <p>(6) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เก็บหนี้เดือนขึ้นไป</p>

	<p>(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>ผู้จัดการต้องปฏิบัติตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำหน้าที่และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ”</p>
<p><b>มาตรา 37</b> เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการณ์ติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44</p>	<p><b>มาตรา 20</b> ให้ยกเลิกความในมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปแทน</p> <p>“<b>มาตรา 37</b> ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม</p> <p>กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว</p> <p>เมื่อครบกำหนดวาระคราวละสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่</p> <p>กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้</p> <p>การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”</p>
<p><b>มาตรา 37/1</b> ไม่มี</p> <p><b>มาตรา 38</b> บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ</p> <p>(1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม</p> <p>(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี</p> <p>(3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม</p>	<p><b>มาตรา 21</b> ให้เพิ่มความต่อไปเป็นมาตรา 37/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“<b>มาตรา 37/1</b> บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ</p> <p>(1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม</p> <p>(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี</p> <p>(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม</p> <p>ในกรณีที่ยื่นขอได้มีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ</p>

	จำนวนหนึ่งคน”
มาตรา 37/2 ไม่มี	<p>มาตรา 21 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 37/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 37/2 บุคคลซึ่งจะเข้ารับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ</li> <li>(2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี</li> <li>(3) เคยถูกปล่อยก ปล่อยออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่</li> <li>(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ”</li> </ol>
มาตรา 37/3 ไม่มี	<p>มาตรา 21 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 37/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 37/3 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ตาย</li> <li>(2) ลาออก</li> <li>(3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามกฎหมายมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2</li> <li>(4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง”</li> </ol>
มาตรา 37/4 ไม่มี	<p>มาตรา 21 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 37/4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 37/4 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้”</p>
มาตรา 37/5 ไม่มี	<p>มาตรา 21 ให้เพิ่มความต่อไปเป็นมาตรา 37/5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 37/5 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับร้องขอ”</p>
มาตรา 37/6 ไม่มี	<p>มาตรา 21 ให้เพิ่มความต่อไปเป็นมาตรา 37/6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 37/6 การประชุมของคณะกรรมการต้องมีการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p>

	<p>ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”</p>
<p><b>มาตรา 38</b> บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ</p> <p>(1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม</p> <p>(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี</p> <p>(3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลเป็นนิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม</p>	<p><b>มาตรา 22</b> ให้ยกเลิกความในมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p><b>“มาตรา 38</b> คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้ เกินเจ็ดวัน</p> <p>(3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย</p> <p>(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”</p>
<p><b>มาตรา 38/1</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 23</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 38/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p><b>“มาตรา 38/1</b> ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกกรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น</p> <p>งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี”</p>
<p><b>มาตรา 38/2</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 23</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 38/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p><b>“มาตรา 38/2</b> ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน”</p>
<p><b>มาตรา 38/3</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 23</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 38/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p><b>“มาตรา 38/3</b> ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและ</p>

	<p>บุคคล พร้อมทั้งข้อบังคับที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้</p> <p>รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม”</p>
<p>มาตรา 42 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย</p>	<p>มาตรา 24 ให้ยกเลิกความในมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 42 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สำหรับแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้มีของจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว</p> <p>ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย”</p>
<p>มาตรา 42/1 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 25 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 42/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 42/1 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ที่จากรณานุมัติบุคคล</li> <li>(2) พิจารณารายงานประจำปี</li> <li>(3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี</li> <li>(4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ”</li> </ol>
<p>มาตรา 42/2 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 25 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 42/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 42/2 ในกรณีที่เหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญโดยทันทีได้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการ</li> <li>(2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่าครึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ</li> <li>(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุม</li> </ol>



	<p>ภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม”</p>
<p>มาตรา 42/3 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 25 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 42/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> <p>“มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือแนบรายชื่อผู้ร่วมประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”</p>
<p>มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p>	<p>มาตรา 26 ให้ยกเลิกความในมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน</p> <p>“มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรกก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม</p> <p>ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้”</p>
<p>มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่ง เกินสามรายมิได้ ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้</p>	<p>มาตรา 27 ให้ยกเลิกความในมาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน</p> <p>“มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ</li> <li>(2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ</li> <li>(3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด</li> <li>(4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่มีผู้จัดการเป็นนิติบุคคล”</li> </ol>
	<p>มาตรา 27 ให้ยกเลิกความในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน</p>

<p><b>มาตรา 48</b> มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าขอร่วมทั้งหมด</p> <p>(1) การอนุญาตให้เจ้าขอร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง</p> <p>(2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ</p> <p>(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้</p> <p>ถ้า เจ้าขอร่วมมาประชุมมีจำนวนพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้ประชุม</p>	<p>“<b>มาตรา 48</b> มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าขอร่วมทั้งหมด</p> <p>(1) การซื้อสิ่งของหรือรับการให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่มีค่าการระมัดพิณเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(3) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นการก่อสร้างหรือเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ</p>
<p><b>มาตรา 49</b> มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าขอร่วมทั้งหมด</p> <p>(1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๑๐)</p> <p>(2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้ก่อสร้างหรือทรัพย์สินซึ่งมีค่าการระมัดพิณ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ</p>	<p><b>มาตรา 27</b> ให้ยกเลิกความในมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“<b>มาตรา 49</b> มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าขอร่วมทั้งหมด</p> <p>(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ</p> <p>(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”</p>
<p><b>มาตรา 48</b> มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าขอร่วมทั้งหมด</p> <p>(1) การอนุญาตให้เจ้าขอร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง</p> <p>(2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ</p> <p>(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้</p> <p>ถ้า เจ้าขอร่วมมาประชุมมีจำนวนพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้ประชุม</p>	<p>“<b>มาตรา 48</b> มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าขอร่วมทั้งหมด</p> <p>(1) การซื้อสิ่งของหรือรับการให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่มีค่าการระมัดพิณเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(3) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นการก่อสร้างหรือเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)</p> <p>(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(7) การจัดทำผลประโยชน์หรือทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>ในการที่เจ้าขอร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้สามารถหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าขอร่วมทั้งหมด”</p>

(5) การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นสิ่งทรมิทรัพย์สิน	
หมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่มี	<p><b>มาตรา 28</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา 60/1 มาตรา 60/2 และมาตรา 60/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p>
<p><b>มาตรา 60/1</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 28</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 60/1</p> <p><b>“มาตรา 60/1</b> ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>(2) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>(3) อายัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>การปฏิบัติหน้าที่ตาม (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา</p> <p>ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร”</p>
<p><b>มาตรา 60/2</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 28</b> ให้เพิ่มความต่อไปเป็นมาตรา 60/2</p> <p><b>“มาตรา 60/2</b> ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด”</p>
<p><b>มาตรา 60/3</b> ไม่มี</p>	<p><b>มาตรา 28</b> ให้เพิ่มความต่อไปเป็นมาตรา 60/3</p> <p><b>“มาตรา 60/3</b> ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”</p>
	<p><b>มาตรา 29</b> ให้ยกเลิกความในมาตรา 62 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้</p>

<p>มาตรา 62 ในทำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 11 คำธรรมเนียมมาตรา 104 มาตรา 105 และมาตรา 106 มาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม</p> <p>หมวด 8 บทกำหนดโทษ ไม่มี</p>	<p>ความต่อไปนี้เป็นแทน</p> <p>“มาตรา 62 ในทำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 11 คำธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”</p> <p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64 มาตรา 65 มาตรา 66 มาตรา 67 มาตรา 68 มาตรา 69 มาตรา 70 มาตรา 71 มาตรา 72 และมาตรา 73 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p>
<p>มาตรา 63 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 63</p> <p>“มาตรา 63 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคหนึ่งหรือมาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท”</p>
<p>มาตรา 64 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 64</p> <p>“มาตรา 64 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท”</p>
<p>มาตรา 65 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 65</p> <p>“มาตรา 65 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 17/1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่”</p>
<p>มาตรา 66 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 66</p> <p>“มาตรา 66 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 19 เบื้อง วรรคสอง มาตรา 19 สัตต มาตรา 19 อนุมัติ มาตรา 19 นว มาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่”</p>
<p>มาตรา 67 ไม่มี</p>	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปเป็น มาตรา 67</p> <p>“มาตรา 67 บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้ทำบทบัญญัติในมาตรา 19 เบื้อง วรรคสี่ มา</p>

	ใช้บังคับ โดยอนุโลม”
มาตรา 68 ไม่มี	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 68</p> <p>“มาตรา 68 ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสาม และมาตรา 36 (5) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามถูกต้อง”</p>
มาตรา 69 ไม่มี	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 69</p> <p>“มาตรา 69 ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 วรรคสอง มาตรา 35/2 มาตรา 37 วรรคห้า และมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท”</p>
มาตรา 70 ไม่มี	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 70</p> <p>“มาตรา 70 ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 และมาตรา 38 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท”</p>
มาตรา 71 ไม่มี	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 71</p> <p>“มาตรา 71 นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท</p> <p>ในกรณีที่ยื่นอุทธรณ์อาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น”</p>
มาตรา 72 ไม่มี	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 72</p> <p>“มาตรา 72 เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท”</p>
มาตรา 73 ไม่มี	<p>มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 73</p> <p>“มาตรา 73 ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติกรตามมาตรา 60/1 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ”</p>
	<p>มาตรา 31 มีให้นำบทบัญญัติในมาตรา 14 มาตรา 15 และมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนด</p>

	<p>อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ</p> <p>ให้มาตรา 14 มาตรา 15 และมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อน หรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ</p>
	<p>มาตรา 32 มิให้ห้ามบทบัญญัติในมาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ</p>
	<p>มาตรา 33 ให้ข้อบังคับที่ซึ่งบังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ</p>
	<p>มาตรา 34 ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้แต่ข้อบังคับหรือฉันทกฏใหญ่เจ้าของร่วมจะส่งการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี</p>
	<p>มาตรา 35 ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทำยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้อัตราราคาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทำยพระราชบัญญัตินี้แทน</p>

ตารางที่ 2 แสดงการเปรียบเทียบการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2552

## บทที่ 5

### ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข

#### 5.1 การเก็บข้อมูลปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 กรมที่ดินได้จัดการสัมมนาตาม “โครงการประชุมชี้แจงแนวทางปฏิบัติงานตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด” ของกรมที่ดินภายใต้ชื่อ “โครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุด” การสัมมนานี้วัตถุประสงค์เพื่อให้ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม และเจ้าหน้าที่ของรัฐมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น เสนอปัญหาและแนวทางแก้ไขที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดิน และมีผู้เข้าร่วมประชุมจำนวน 400 คน ประกอบไปด้วยหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชนและประชาชน ดังต่อไปนี้

1. หน่วยงานภาครัฐ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งสิ้น 75 คน และ

2. หน่วยงานภาคเอกชนและประชาชน ได้แก่ ผู้ประกอบการด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัย ในอาคารชุด/หมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ รวมทั้งสิ้น 325 คน

การสัมมนาโครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุด มีวิธีการดำเนินการโดยแบ่งออกเป็นสองช่วง ได้แก่

1. ช่วงที่ 1 ในภาคเช้าของวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 เป็นการให้ความรู้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการในเรื่องธุรกิจและกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ อาคารชุด และที่ดินจัดสรร

2. ช่วงที่ 2 ภาคบ่ายของวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 เป็นการประชุมกลุ่มด้านอาคารชุดจำนวน 3 กลุ่ม และกลุ่มด้านจัดสรรที่ดินจำนวน 3 กลุ่ม เพื่อเปิดโอกาสให้มีการแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหา

## 5.2 ผลจากการสัมมนาโครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุด

### 5.2.1 ประเด็นเรื่องความหมายของอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุด

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังไม่มีการกำหนดไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นอาคารประเภทใดบ้าง ซึ่งที่ประชุมเห็นว่า ควรกำหนดความหมายของอาคารชุดให้ชัดเจนว่า “อาคารชุดหมายความว่า อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป มีทางเดินเชื่อมกันได้ทุกห้องชุดและสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง”

#### 5.2.1.1 ปัญหาเรื่องลักษณะของอาคารซึ่งนำมาจดทะเบียนอาคารชุด

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติกำหนดลักษณะในทางกายภาพหรือรูปทรงของอาคารที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไว้โดยตรง เพียงแต่ให้คำจำกัดความบทยามความหมาย คำว่า “อาคารชุด” ไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง” ซึ่งหมายถึงอาคารประเภทใดก็ได้ที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวย่อมถือว่าอยู่ในขอบเขตของกฎหมายอาคารชุดทั้งสิ้น ด้วยเหตุนี้ทำให้มีการตีความว่า อาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดนั้นอาจเป็นได้ทั้งอาคารในแนวสูง (High Rise Building) หรืออาคารในแนวราบ (Low Rise Building) และอาคารชุดหนึ่งๆ อาจเป็นอาคารหลังเดียวหรืออาคารหลายอาคารรวมกันเป็นอาคารชุดหนึ่งก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเจตนาของผู้จดทะเบียนอาคารชุด ดังนั้นจึงมีปัญหาว่าการนำอาคารที่มีลักษณะดังกล่าวมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดจะกระทำได้หรือไม่ซึ่งปัญหาในเรื่องนี้มีความเห็นเป็นสองแนวทาง

1) แนวทางแรก เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเป็นการจัดการระบบกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งประกอบด้วยห้องชุดหลายห้องชุดโดยมีผู้ถือกรรมสิทธิ์แยกกันและมีส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุดและที่ดินเป็นทรัพย์สินกลาง โดยมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ดังนั้นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจึงมีอาคารเพียงหนึ่งอาคาร ด้วยเหตุนี้ในกรณีของอาคารหลายอาคารที่สร้างบนที่ดินซึ่งสามารถแยกกรรมสิทธิ์กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่อาจรับจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด แต่สามารถแยกจดทะเบียนเป็นหลายอาคารชุดได้ ทั้งนี้เมื่อพิจารณาคำนิยามของคำว่า “อาคารชุด” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติดังกล่าวว่า “...โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคาร



เดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วน ที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้...”

นอกจากนี้หากแปลความหมายว่า อาคารชุดหนึ่งอาคารชุดมีหลายอาคารได้แล้ว จะมีการเสี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวโดยการนำอาคารที่มีลักษณะบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีเงื่อนไขการจำหน่ายว่า ผู้ซื้อแต่ละรายต้องซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวมียุทธินิเทศในอาคารและที่ดินได้ ซึ่งผิดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมียุทธินิเทศเฉพาะในห้องชุดบางส่วนของอาคารชุดเท่านั้นและการยอมให้จดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นหนึ่งอาคารชุดในลักษณะนี้ยังทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2515) ซึ่งบังคับให้การจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินและต้องสร้างสาธารณูปโภคในที่ดินด้วย

2) แนวทางที่สอง เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้มีบทบัญญัติใดกำหนดว่า อาคารชุดหนึ่งจะต้องมีอาคารเพียงอาคารเดียว และตามกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศซึ่งประเทศไทยใช้เป็นแบบอย่างในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 คือ กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส (Loi No.65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ.1965) ได้บัญญัติไว้โดยชัดเจนว่า อาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะประกอบด้วย “อาคารหรือกลุ่มอาคาร” ก็ได้ ซึ่งแสดงว่า อาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะมีหลายอาคารก็ได้ อีกทั้งหากตีความว่า การจดทะเบียนอาคารชุดต้องมีหนึ่งอาคารต่อหนึ่งอาคารชุดนั้น ไม่น่าจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดระบบกรรมสิทธิ์แตกต่างจากที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมุ่งที่จะให้บุคคลอยู่รวมกันในอาคารเดียวกันสามารถแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของแต่ละบุคคลได้ รวมทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการดูแลและบริหารอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนและเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ด้วยเหตุนี้การนำอาคารหลายอาคารที่จัดสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดจึงสามารถกระทำได้

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2553 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีสาระสำคัญดังนี้ “...สรุปความได้ว่าขณะนี้ได้มีผู้ประกอบการหลายรายนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป เช่น บ้านเดี่ยว บ้าน บ้านแถว มายื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และจดทะเบียนให้ห้องชุดมีที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้อห้องชุดได้กรรมสิทธิ์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไปทั้งที่ดินและอาคารทำให้เกิดปัญหาการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าอาคารดังกล่าวเข้าลักษณะความหมายของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หรือไม่ ประกอบกับคณะกรรมการพิจารณาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้พิจารณากรณีจังหวัดภูเก็ตหรือเรื่อง บริษัท โอทิวิลล่าส์ จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” ลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้น 5 อาคาร จำนวน 16 ห้องชุด ประกอบด้วยอาคารเอและอาคารบี ลักษณะเป็นตึกแถว ส่วนลักษณะอาคารซี ดี และอี ลักษณะเป็นบ้านแฝด เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวอาจจะเป็นการอาศัยช่องว่างของกฎหมายอาคารชุดในการเสี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัด คือ การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ของคนต่างด้าว โดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในอาคารและที่ดินได้ ซึ่งผิดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องชุดบางส่วนในอาคารชุดเท่านั้น และการยอมให้จดทะเบียนตามกรณีปัญหาดังกล่าวจะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน...<sup>69</sup>

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 5) ได้พิจารณาข้อหาหรือของกรมที่ดิน โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและกรมโยธาธิการและผังเมือง) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีขึ้นเพื่อวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกเป็นสัดส่วน...กฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเช่นใด หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารใดสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุดสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เครื่องอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุดแล้ว และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจดทะเบียนอาคารชุดนั้นเป็นอาคารชุดได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลพินิจพิจารณาข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีว่า อาคารชุดที่นำมาจดทะเบียนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดหรือไม่ โดยเฉพาะการแยกถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลาง”

ด้วยเหตุนี้หากมีการนำที่ดินในส่วนที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ตามมาตรา 4 และมาตรา 15 (1) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มากำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้ว ย่อมถือว่าการจดทะเบียนอาคารชุดในลักษณะของอาคารดังกล่าวยอมเป็นการขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดโดยตรง ไม่สามารถกระทำได้

จากเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ซึ่งยังคงบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จะมีได้กำหนดประเภทและวัตถุประสงค์การใช้ของอาคารชุดที่จะนำมาจดทะเบียนอาคารชุดไว้ก็ตาม แต่ก็มิได้หมายความว่าอาคารที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดสามารถนำเอาอาคารทุกประเภทมาจดทะเบียนโดยไม่คำนึงถึงความจำเป็นและเจตนารมณ์ที่แท้จริง และความหมายคำว่าอาคารชุด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ซึ่งได้ให้ความหมายและประเภทของอาคารไว้โดย

<sup>69</sup> รณชัย ชูสุวรรณประทีป, ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต (นิติศาสตร์), บัณฑิตวิทยาลัย, (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), น. 161-164.

ชัดเจนว่า อาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยเท่านั้น ด้วยเหตุนี้การนำเอาอาคารประเภทต่างๆ ที่มีใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยมาจดทะเบียนอาคารชุดจึงไม่สามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดได้<sup>70</sup>

ในช่วงเดือนกรกฎาคม พ.ศ.2553 นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ อธิบดีกรมที่ดิน ได้เปิดเผยข้อมูลต่อสื่อสาธารณะ ในเรื่องนี้ว่า

“กรมที่ดินได้ยกเว้นแก้ไข พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2551 โดยเฉพาะประเด็นการกำหนดรูปแบบและนิยามของอาคารชุดให้มีความชัดเจนมากขึ้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาในอนาคตจากการอาศัยช่องว่างทางกฎหมายในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ไม่เป็นธรรมกับผู้บริโภค เนื่องจากปัจจุบันการขยายตัวของคอนโดมิเนียมสำหรับอยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างมาก ปัจจุบันมีอาคารชุดถึง 7.5 แสนยูนิต และเฉพาะในกทม.มีกว่า 200,000 ยูนิต และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวตามความต้องการสูงขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้น หากหน่วยงานรัฐไม่กำหนดรูปแบบต่างๆ ให้ชัดเจนและรัดกุมแล้ว ในอนาคตห้องชุด (คอนโดมิเนียม) อาจจะมีขนาดเล็กลงเรื่อยๆ และสุดท้ายอาจจะทำในลักษณะห้องน้ำรวมคล้ายกับหอพักก็เป็นได้ กรมที่ดินจึงได้กำหนดกรอบการปรับแก้กฎหมายให้มีความชัดเจนมากขึ้น เช่น อาคารต้องมีขนาดพื้นที่ภายในห้องไม่ต่ำกว่า 30 ตร.ม. ต้องมีห้องน้ำในตัว มีห้องครัวและห้องนอน ตัวอาคารต้องมีความสูงจากพื้นดินอย่างน้อย 3 ชั้นขึ้นไป ส่วนจำนวนห้องกำลังพิจารณาอยู่ว่าขั้นต่ำควรมีตั้งแต่ 10 ห้อง หรือ 20 ห้องขึ้นไป

โดยเฉพาะประเด็นการกำหนดรูปแบบของอาคารชุด ที่กฎหมายฉบับเดิมไม่ได้มีการกำหนดไว้ ส่งผลให้ที่ผ่านมามีผู้ประกอบการบางรายลักไก่อาศัยช่องว่างทางกฎหมายนำบ้านแฝดขายเป็นอาคารชุดให้กับชาวต่างชาติ จึงต้องป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาขึ้นอีกในอนาคต โดยร่างดังกล่าวนี้จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุดเพื่อให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา และเสนอให้ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป โดยร่างแก้ไข พ.ร.บ. นี้ไม่เพียงแต่ป้องกันในเรื่องของขนาดห้องชุดเท่านั้น แต่ยังเป็นการปิดช่องว่างทางกฎหมายเกี่ยวกับรูปแบบของตัวอาคารด้วย เพราะที่ผ่านมามีผู้ประกอบการบางรายอาศัยช่องว่างทางกฎหมายที่ไม่ได้มีการ ระบุรายละเอียดของรูปแบบอาคารที่ชัดเจนไปปรับใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายให้กับชาวต่างชาติ ในลักษณะรูปร่างหน้าตาของตัวอาคารคล้ายกับบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด แต่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารชุด เพื่อเจาะขายกลุ่มต่างชาติ ทั้งนี้ พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าต่างชาติส่วนใหญ่จะมีความต้องการบ้านแนวราบมากกว่าห้องชุด แต่ด้วยข้อจำกัดของกฎหมายที่ระบุเงื่อนไขกำหนดว่าต่างชาติไม่มีสิทธิซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ แต่มีสิทธิที่จะซื้อห้องชุดได้ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมด ผู้ประกอบการบางรายจึงดำเนินการหลบเลี่ยงด้วยการออกแบบคอนโดมิเนียมให้คล้ายกับบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด พร้อมกับขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารชุด ซึ่งโครงการลักษณะดังกล่าวมีเกิดขึ้นแล้วในพื้นที่จังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวชายทะเล นอกจากนี้ ทางกรมที่ดินยังอยู่ระหว่างแก้ไขกฎหมายนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยกำหนดให้ผู้ที่ผู้จัดการและกรรมการจะต้องมีความรู้เรื่องเกี่ยวกับวิชาชีพในเรื่องดังกล่าว เพื่อแก้ปัญหาเกี่ยวกับการดูแลนิติบุคคลทั้งอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่ไม่เป็นระบบระเบียบและลดการร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าวที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น”<sup>71</sup>

<sup>70</sup> เพิ่งอ้าง, น.165-169.

<sup>71</sup> หนังสือพิมพ์สยามธุรกิจ, ฉบับที่ 1178 ประจำวันที่ 19-2-2011 ถึง 22-2-2011, ที่มา [www.siamturakij.com/home/news/print\\_news.php?news\\_id=413351208](http://www.siamturakij.com/home/news/print_news.php?news_id=413351208).

## 5.2.2 ประเด็นเรื่องทางเข้าออกสู่สาธารณะ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 6 กำหนดให้ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดต่างๆ โดยในมาตรา 6(2) กำหนดให้ยื่นพร้อมแผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่สาธารณะ โดยไม่ได้กำหนดว่าทางเข้าออกสู่สาธารณะดังกล่าวต้องมีสภาพเป็นอย่างไร ต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการหรือไม่

ผู้เข้าร่วมประชุมเห็นว่า กฎหมายควรกำหนดให้ทางเข้าออกต้องเป็นที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการและจะต้องนำมายื่นจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดด้วย

### 5.2.2.1 ปัญหาเรื่องที่ดินซึ่งนำมาจดทะเบียนอาคารชุด

ในเรื่องที่ดินซึ่งนำมาจดทะเบียนอาคารชุดนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติกำหนดลักษณะรายละเอียดทั่วไปของที่ดินไว้โดยตรง เพียงแต่มีการกำหนดให้ที่ดินนั้นต้องมีโฉนดและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ นอกจากการจำนองที่ดินหรืออาคารรวมกับที่ดินซึ่งเจ้าหนี้ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดไว้แล้วเท่านั้น<sup>72</sup>

ดังนั้น จึงมีปัญหาว่าในกรณีที่นำที่ดินซึ่งเป็นแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่พักอาศัยทั่วไป กล่าวคือ เป็นอาคารเก่าซึ่งมีการนำมาปรับปรุงใหม่ หรือนำอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ซึ่งมิใช่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ<sup>73</sup> มาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ปรากฏว่าที่ดิน

<sup>72</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 6 “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้.

#### (1) โฉนดที่ดิน...”

“มาตรา 7 วรรคสอง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครองถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด”

#### <sup>73</sup> ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับ พื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป...

ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ อาคาร รวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้น ยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด นับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้น ยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า

ดังกล่าวถูกแปลงอื่นล้อยู่จนไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะอีกทั้งไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนการจำยอมในเรื่องทางเข้าออกเพื่อใช้ผ่านที่ดินแปลงข้างเคียงของบุคคลอื่นที่มีแนวเขตติดถนนสาธารณะโดยตรง ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณารับจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

#### 5.2.2.2 แนวทางการวินิจฉัยของกรมที่ดินในกรณีไม่มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ

ในกรณีปัญหาการนำที่ดินซึ่งเป็นแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่พักอาศัยทั่วไป ซึ่งเป็นอาคารเก่าซึ่งมีการนำมาปรับปรุงใหม่ หรือนำอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ซึ่งมิใช่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวถูกแปลงอื่นล้อยู่จนไม่มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอีกทั้งไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนการจำยอมในเรื่องทางเข้าออกเพื่อใช้ผ่านที่ดินแปลงข้างเคียงของบุคคลอื่นที่มีแนวเขตติดถนนสาธารณะแต่อย่างใดในเรื่องนี้กรมที่ดินได้มีความเห็นว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมพิจารณารับจดทะเบียนอาคารชุดตามคำขอดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นจะติดทางสาธารณะหรือไม่หรือในกรณีที่ไม่ติดทางสาธารณะ ก็ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานการจดทะเบียนการจำยอมแต่อย่างใด ทั้งนี้เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (พ.ศ. 2533) มิได้กำหนดให้ต้องพิจารณาเรื่องนี้แต่อย่างใด

ในประเด็นปัญหานี้กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Succession Laws of Hawaii (Horizontal Property Act 1962) มาตรา 2 (r) มีความแตกต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย โดยได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่า อาคารชุด (Apartment) หมายถึงทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งเป็นเอกเทศ และมีทางออกสู่ถนนสาธารณะ (Public Street) หรือทางหลวง (Highway) หรือทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Element) ซึ่งติดอยู่กับถนนหรือทางหลวงโดยตรง

ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงหรืออาศัยความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายอาคารชุด โดยการนำอาคารประเภทดังกล่าวมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนจากการไม่มีทางเข้าออกและเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ในการรับจดทะเบียน จึงมีความสมควรที่จะต้องแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดของไทยโดยอาจกำหนดเงื่อนไขในการจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ ดังนี้

1) กำหนดเพิ่มเติมไว้เป็นอนุ (4) ของกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 6<sup>74</sup> ดังข้อความต่อไปนี้ คือ

18.00 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดเป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้น หรือไม่น้อยกว่า 500.00 เมตร นับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร.

<sup>74</sup> กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ข้อ 6 ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าเกณฑ์ตาม (2)... (2) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว... (3) อาคารนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและสามารถ

(4) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นเป็นทางเข้าออกติดกับถนนสาธารณะ หรือต้องมีหลักฐานในการจดทะเบียนการจำยอม ในเรื่องทางเข้าออก รวมทั้งสาธารณูปโภคอย่างอื่น (ถ้ามี) ผ่านที่ดินของบุคคลอื่นออกสู่ถนนสาธารณะอย่างใดอย่างหนึ่ง แล้วแต่กรณี

2) กำหนดเพิ่มเติมไว้เป็นอนุ (7) ของกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน ดังข้อความต่อไปนี้ คือ

(7) หลักฐานเชื่อมทางเข้าออกติดกับถนนสาธารณะ ซึ่งออกโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีอำนาจตามกฎหมายนั้น หรือหลักฐานในการจดทะเบียนการจำยอมเรื่องทางเข้าออก รวมทั้งสาธารณูปโภคอย่างอื่น (ถ้ามี) ผ่านที่ดินของบุคคลอื่นออกสู่ถนนสาธารณะ<sup>75</sup>

### 5.2.3 ประเด็นเรื่องการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

มาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้ทำการปรับปรุงและกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางใหม่โดยกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ผู้เข้าร่วมประชุมเห็นว่าควรกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งจะถูกต้องและเป็นธรรมมากกว่าการกำหนดตามเนื้อที่ เนื่องจากบางห้องมีเนื้อที่เท่ากันแต่ราคาขายไม่เท่ากันโดยขึ้นอยู่กับชั้นที่ตั้งของห้องชุด

### 5.2.4 ประเด็นเรื่องการจัดพื้นที่เพื่อประกอบการค้า

ควรขยายให้หมายความรวมถึงการนำห้องชุดไปประกอบกิจการโรงแรมด้วย เนื่องจากการประกอบกิจการโรงแรมถือเป็นธุรกิจการค้าประเภทหนึ่ง ทำให้ผู้ประกอบการไม่ต้องหลบเลี่ยงและรัฐสามารถจัดเก็บภาษีได้เต็มที่

### 5.2.5. ประเด็นการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถแยกได้ว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ทำให้เกิดความสับสน

ควรเพิ่มเติมให้มีนิยามศัพท์คำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” และคำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง” เพื่อให้เกิดความชัดเจนและนิติบุคคลสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้ถูกต้องตามกฎหมาย

ใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้.

<sup>75</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 69, น.140 -142.

### 5.2.6 ประเด็นเรื่องมาตรการลงโทษเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

มาตรา 18/1 วรรคสอง กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น

ที่ประชุมเห็นว่า ระยะเวลาที่กำหนดไว้หกเดือนนั้นเป็นระยะเวลาที่ยาวนานเกินไป ทำให้นิติบุคคลขาดสภาพคล่อง เห็นควรแก้ไขเป็นระยะเวลาสามเดือนจะเหมาะสมกว่า และควรกำหนดบทลงโทษให้ชัดเจนว่าให้ระงับการให้บริการส่วนรวมในเรื่องใดบ้างเพื่อจะได้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เช่น สามารถตัดน้ำ ตัดไฟ ได้หรือไม่

### 5.2.7 ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ

มาตรา 32 วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดการมีหน้าที่ต้องนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ แต่การประชุมใหญ่จัดขึ้นโดยคณะกรรมการ ซึ่งผู้จัดการอาจไม่ได้เข้าร่วมประชุมหรือเข้าร่วมประชุมแต่ไม่เห็นด้วยกับมติที่ประชุมใหญ่ ทำให้ไม่ยอมนำมตินั้นไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เห็นควรเพิ่มเติมในมาตรา 32 วรรคสอง จากเดิมกำหนดให้ “ผู้จัดการ” ควรแก้ไขเป็น “ผู้จัดการหรือประธานในที่ประชุมใหญ่”

### 5.2.8 ประเด็นเรื่องการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดและอาคารชุดนั้นไม่มีผู้จัดการรับชำระค่าส่วนกลางและออกหนังสือปลอดหนี้

ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เพราะขัดกับมาตรา 29 จึงควรแก้ไขกฎหมายให้กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อจากการขายทอดตลาดไม่ต้องใช้หนังสือปลอดหนี้

### 5.2.9 ประเด็นเรื่องการทำสัญญาจ้างไปจดทะเบียนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการ

มาตรา 35/2 กำหนดให้การแต่งตั้งผู้จัดการเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการที่ได้รับการแต่งตั้งต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ซึ่งการทำสัญญาจ้างเป็นเรื่องที่คู่กรณีตกลงทำสัญญากันและต้องบังคับกันตามสัญญานั้น เจ้าของร่วมไม่สามารถมีมติเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบกับสัญญาจ้างนั้น จึงควรตัดคำว่า “หรือสัญญาจ้าง” ออก เนื่องจากไม่สามารถปฏิบัติได้

### 5.2.10 ประเด็นเรื่องลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการ

มาตรา 35/1 (5) กำหนดลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการว่า ต้องไม่เคยถูกถอดถอนเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดีนั้น

ที่ประชุมเห็นว่าในเรื่องความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดีเป็นเรื่องของนามธรรม ในทางปฏิบัติเป็นการยากที่จะหาข้อยุติ จึงควรยกเลิกข้อความในมาตรา มาตรา 35/1 (5)

### 5.2.11. ประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคณะกรรมการ

ควรเพิ่มลักษณะต้องห้ามของกรรมการว่าต้องไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

### 5.2.12 ประเด็นเรื่องการประชุมใหญ่

มาตรา 43 วรรคท้าย กำหนดห้ามมิให้ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ไม่ได้ แต่ไม่มีข้อกำหนดห้ามมิให้ประธานกรรมการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ ซึ่งในการประชุมใหญ่ หากที่ประชุมมีมติให้ถอดถอนประธานกรรมการซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมขณะนั้นอาจทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้

### 5.2.13 ประเด็นเรื่องการมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทน

มาตรา 47 กำหนดให้ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดไม่ได้ เป็นปัญหาในทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบการที่มีห้องชุดที่ยังจำหน่ายไม่หมด ไม่สามารถจัดหาผู้รับมอบฉันทะจำนวนมากได้ เห็นควรมีข้อยกเว้นสำหรับเจ้าของร่วมรายเดียวที่มีห้องชุดเกิดสามห้องชุดสามารถมอบฉันทะให้บุคคลคนเดียวมาออกเสียงแทนตนได้ โดยกำหนดให้ผู้รับมอบฉันทะนั้นไม่สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะเจ้าของร่วมรายอื่นได้อีก

### 5.2.14. ประเด็นเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ประเด็นเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 49 ที่กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งเป็นไปได้ยาก เห็นควรเพิ่มเติมเป็นวรรคสองให้สามารถเรียกประชุมครั้งที่สองได้โดยใช้มติเสียงข้างมาก

### 5.2.15 ประเด็นเรื่องแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22)

กลุ่มผู้ประกอบการได้เสนอให้กรมที่ดินแก้ไขแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) เนื่องจากสัญญาดังกล่าวมีข้อความบางประการที่ไม่ชัดเจน ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจอาคารชุด โดยขอให้แก้ไขประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. กรณีใบอนุญาตก่อสร้างกำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างก่อนจึงจะสามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายได้นั้น จะทำให้ล่าช้าและธุรกิจเสียหาย เนื่องจากก่อนขอออกใบอนุญาตก่อสร้างจะต้องผ่านรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อน จึงขอให้เพิ่มตัวเลือกกรณีที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไว้ด้วย

2. การโอนกรรมสิทธิ์ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดไว้ในสัญญา ผู้จะขายต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ ผู้ประกอบการอ้างว่าระยะเวลาเจ็ดวันไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อได้ทัน เนื่องจากต้องใช้เวลาในการติดต่อเรื่องสินเชื่อกับธนาคาร โดยแต่ละรายใช้เวลามากกว่าสิบวัน จึงขอให้แก้ไขจากระยะเวลาเจ็ดวันเป็นสิบวัน



3. กรณีการโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลภายนอก ตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อเป็นการป้องกันการเก็งกำไร ผู้ประกอบการควรต้องได้พิจารณาและให้ความยินยอมผู้ที่เข้ามาเป็นคู่สัญญาใหม่ด้วย ไม่ใช่ไปตกลงกันเอง เนื่องจากบุคคลที่เข้ามาเป็นคู่สัญญาใหม่นี้อาจไม่ได้รับการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคารก็ได้

4. เรื่องเบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัดและการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบการขอแก้ไขจำนวนงวดที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้เนื่องจากสัญญาเดิมกำหนดไว้ไม่ครอบคลุม มีเฉพาะการผิดนัดชำระหนึ่งงวดและสามงวดติดต่อกัน ในกรณีที่มีการตกลงชำระสองงวดและมีการผิดนัดชำระไม่สามารถบอกเลิกสัญญาได้ และขอแก้ไขในกรณีที่มีการผิดนัดสามงวดว่าไม่ต้องเป็นการผิดนัดติดต่อกันสามงวด โดยให้การผิดนัดสามงวดแม้จะไม่ติดต่อกันก็ให้สามารถบอกเลิกได้

#### 5.2.16 ประเด็นเรื่องแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23)

ตามความในข้อ 3 ของแบบสัญญาซื้อขายห้องชุดเรื่องความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องที่กำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้น ไม่ตรงกันกับข้อความที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย โดยสัญญาจะซื้อจะขายกำหนดให้ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดใน 2 กรณี คือ ในกรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด และในกรณีที่เป็นส่วนควบอื่นในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด จึงควรแก้ไขให้ตรงกัน

### 5.3 ประเด็นอื่นๆ ที่ไม่ได้มีการกล่าวถึงในการสัมมนาโครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุด

นอกจากประเด็นต่างๆที่ได้กล่าวถึงในการสัมมนาโครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุดที่ผู้วิจัยได้สรุปไว้ในหัวข้อที่แล้ว ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาประเด็นปัญหาอื่นๆ จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่ายังคงมีประเด็นปัญหาที่มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดที่ควรได้รับการพิจารณา ได้แก่ ปัญหาการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและปัญหาเรื่องลักษณะรูปแบบของห้องชุด

### 5.3.1 ประเด็นปัญหาการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา<sup>76</sup>

ในการซื้อขายห้องชุดอาคารชุดมีผู้ที่เกี่ยวข้องสำคัญสองฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายผู้ขายซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจด้านโครงการที่อยู่อาศัยและฝ่ายผู้ซื้อซึ่งเป็นประชาชนทั่วไป โดยการซื้อขายห้องชุดมีขั้นตอนการทำนิติกรรมกันอย่างง่าย ๆ โดยการเจรจาตกลงกันระหว่างผู้ซื้อห้องชุดและผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด โดยผู้ซื้อห้องชุดและผู้ประกอบธุรกิจเจรจาตกลงราคาและเงื่อนไขการซื้อขาย หากตกลงกันได้แล้ว ผู้จะซื้อมักจะต้องชำระเงินจองให้แก่ผู้จะขายและได้ใบเสร็จรับเงินจองเป็นหลักฐาน โดยที่ยังมิได้มีการทำสัญญาต่อกัน หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินจองแล้ว ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุด โดยอาจทำสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องร่วมด้วย เช่น สัญญาว่าจ้างตกแต่งภายใน เป็นต้น ซึ่งในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีการกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดวางเงินจำนวนหนึ่งในวันทำสัญญาและชำระเงินคาวานี้ให้แก่ผู้จะขายก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงินคาวานี้ถือเป็นเงินค่างวดอาคารชุดส่วนหนึ่ง โดยอาจเป็นจำนวนเงินร้อยละ 10 - 30 ของราคาซื้อขาย และโดยปกติสัญญาจะกำหนดให้ผ่อนชำระเป็นงวด และเมื่อผู้จะขายดำเนินการจัดสรรอาคารชุดและสาธารณูปโภคตามที่ตกลงกันในสัญญาเสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมกับได้แนบใบอนุญาติต่างๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และผู้จะซื้อได้ผ่อนชำระเงินคาวานี้จนครบถ้วนแล้ว ผู้ขายจะทำการนัดผู้จะซื้อไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อห้องชุด โดยในวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อจะต้องชำระค่างวดห้องชุดที่ยังคงเหลือทั้งหมด ทั้งนี้ผู้ซื้อมักใช้วิธีการกู้เงินจากสถาบันการเงินโดยจำนองห้องชุดไว้กับสถาบันการเงินนั้น

เนื่องจากรูปแบบการซื้อขายด้วยวิธีทั่วไปนี้มักเกิดปัญหาเกี่ยวกับการที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่ทำตามสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อจะขาย ในขณะที่ได้รับเงินมาจากผู้จะซื้อห้องชุดมาแล้วบางส่วนหรืออาจเป็นกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนแก่ผู้ซื้อห้องชุดได้เนื่องจากไม่มีกรรมสิทธิ์หรือมีกรรมสิทธิ์โดยบกพร่องเพราะติดภาระผูกพันต่างๆ กรณีเหล่านี้ได้สร้างความเสียหายให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อรายย่อยอันทำให้ต้องเสียเงินไปโดยไม่ได้รับที่อยู่อาศัยตามที่ตนต้องการ และอาจมีบางกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่ได้รับชำระเงินจากผู้จะซื้อห้องชุดทำให้ไม่สามารถนำเงินไปก่อสร้าง จัดสรรหรือพัฒนาได้ตามสัญญา

เมื่อพิจารณากฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องในเรื่องนี้ ที่สำคัญ ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2542 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ซึ่งล้วนแต่มีมาตรการในการคุ้มครองหรือดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในเชิงแก้ไข กล่าวคือต้องรอให้เกิดปัญหาหรือความเสียหายขึ้นก่อน คู่สัญญาจึงจะอ้างสิทธิตามกฎหมายเหล่านั้นในการเยียวยาความเสียหายได้ โดยอาศัยอำนาจศาลฟ้องร้องดำเนินคดี ซึ่งทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายมาก

#### 5.3.1.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการทำธุรกิจอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551

<sup>76</sup> กรุณา ทาแก้ว, การทำธุรกิจอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์บัณฑิต, (กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552).

การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือ Escrow มาจากภาษาฝรั่งเศสคือคำว่า Escroue ซึ่งมีความหมายว่า ม้วนกระดาษ หรือแผ่นหนังที่สมัยก่อนใช้แทนหนังสือ ในอดีตเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จะทำการใช้แผ่นหนังดังกล่าวเป็นเครื่องมือในการโอนทรัพย์สินที่ดินให้แก่บุคคลอื่น และเมื่อมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะทำการมอบแผ่นหนังพร้อมกับคำสั่งต่างๆ และจะมีผลกลายเป็นโฉนดเมื่อได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขครบถ้วน เช่น การชำระเงินตามที่กำหนดไว้ ต่อมาจึงมีการเรียกวิธีการนี้เป็นภาษาอังกฤษว่า การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือ Escrow ซึ่งมีความหมายว่า รูปแบบบัญชีซึ่งถือโดย “ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ซึ่งอาจเป็นเอกชน บริษัท ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือบริษัทที่ได้ถูกจัดตั้งขึ้น) โดยรับฝากเอกสารและเงินทุนเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน รวมถึง เงินตรา การจ้างงานหรือตราสาร หรือตัวสัญญาใช้เงินซึ่งเป็นประกันทรัพย์สินที่แท้จริง “วิธีการ” ในการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะถูกกำหนดขึ้นโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยต้องจัดทำนิติกรรมเกี่ยวกับบัญชีเงินทุนและเอกสารต่างๆให้สมบูรณ์ภายในวันเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ “เรียกวันดังกล่าวว่าวันปิดการขายหรือ Closing” เมื่อเงินทุนถูกจัดทำโดยสมบูรณ์และเรียกเก็บเงินตามตราสารแล้ว ตัวแทนผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะบันทึกตราสารให้แก่ผู้ซื้อและส่งมอบเงินให้แก่ผู้ขาย ซึ่งตัวแทนผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาถือเป็นผู้ถือโดยอิสระและเป็นตัวแทนของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการให้บริการ”<sup>77</sup>

### 5.3.1.2 คำนิยามของการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในทางกฎหมาย

ในประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการให้คำนิยามคำว่า “การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” ดังนี้

- 1) ประมวลกฎหมายแพ่งของรัฐแคลิฟอร์เนีย (California Civil Code)

<sup>77</sup> พจนานุกรม Black law's Dictionary, Escrow, n. a form of account held by an "escrow agent" (an individual, escrow company or title company) into which is deposited the documents and funds in a transfer of real property, including the money, a mortgage or deed of trust, an existing promissory note secured by the real property, escrow "instructions" from both parties, an accounting of the funds and other documents necessary to complete the transaction by a date ("closing") agreed to by the buyer and seller. When the funding is complete and the deed is clear, the escrow agent will then record the deed to the buyer and deliver funds to the seller. The escrow agent or officer is an independent holder and agent for both parties who receives a fee for his/her/its services ที่มา <http://dictionary.law.com/Default.aspx?selected=656>

Shenkel W.M. (1980). *Market Real Estate*. p. 466 ได้ให้คำนิยามของคำว่า “การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไว้ว่า การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา คือ บุคคลที่สามที่มีหน้าที่อย่างเป็นทางการต่อทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ในการส่งมอบโฉนดที่ดิน เมื่อมีการปฏิบัติตามทุกขั้นตอนที่จำเป็นในการปิดการขายอสังหาริมทรัพย์”

Wofford L.E. (1986). *Real Estate*. p. 478 ได้ให้คำนิยามของคำว่า “การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไว้ว่า การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา คือ การมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งอื่นๆ ไว้กับบุคคลที่สาม พร้อมกับการกำหนดคำสั่งในการส่งมอบต่อให้กับบุคคลอื่นเมื่อได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาแล้ว”

Downes J. (1985). *Dictionary of Finance and Investment Terms*. p.116. ได้ให้คำนิยามของคำว่า “การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไว้ว่า การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา คือ เงิน หลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินหรือตราสารใดๆ ที่เก็บรักษาโดยบุคคลที่สามเพื่อส่งมอบต่อจนกว่าจะได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาแล้ว”

ประมวลกฎหมายแพ่งของรัฐแคลิฟอร์เนียได้บัญญัติคำว่า การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ไว้ในมาตรา 1057 ดังต่อไปนี้ “สิ่งที่จะมอบโอนอาจจะมีการนำไปฝากไว้กับบุคคลที่สามโดยผู้โอน (grantor) เพื่อทำการส่งมอบต่อไปยังผู้รับโอน (grantee) เมื่อได้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดแล้ว เมื่อบุคคลที่สามที่รับฝากสิ่งของที่จะมอบโอนนั้นได้ทำการส่งมอบให้กับผู้รับโอนแล้ว การมอบโอนจึงมีผล สิ่งที่จะมอบโอนอยู่ในความครอบครองของบุคคลที่สามเพื่อทำการโอนต่อไปภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด”<sup>78</sup>

2) ประมวลกฎหมายการเงินของรัฐแคลิฟอร์เนีย (California Financial Code) ได้บัญญัติคำว่า การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ไว้ในมาตรา 17003 ดังต่อไปนี้ “ธุรกรรมใดๆที่บุคคลหนึ่งเพื่อจุดประสงค์ในการขาย การมอบโอน การก่อภาระผูกพัน หรือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ทำการส่งมอบเอกสารที่เป็นลายลักษณ์อักษร เงิน หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ หรือสิ่งอื่นใดที่มีมูลค่าแก่บุคคลที่สามเพื่อให้ถือไว้ จนกว่าจะเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ หรือจนกว่าเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้าจะได้รับการปฏิบัติเสร็จสิ้น เมื่อนั้นจึงจะมีการส่งมอบโดยบุคคลที่สามแก่ผู้รับโอน ผู้โอน ผู้ให้ค้ำประกัน ผู้รับค้ำประกัน เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ต้องประกันภัย ผู้ประกัน หรือตัวแทนหรือพนักงานของบุคคลนั้น”<sup>79</sup>

3) หนังสือศัพท์กฎหมายของ โกลด์ โซภาคย์วิจิตร ได้ให้คำนิยามของคำว่า การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ดังต่อไปนี้ “การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หมายถึง นิติกรรม สัญญา หรือเอกสารที่มอบไว้แก่บุคคลที่สามเก็บไว้ชั่วคราว จนคู่สัญญาได้ชำระหนี้ตามเงื่อนไขแล้วค่อยส่งมอบเอกสารนี้แก่ผู้รับโอน ปัจจุบันนี้อาจหมายความถึงเงินที่คู่ความหรือคู่สัญญานำมาวางศาล หรือมามอบไว้ให้บุคคลที่สามถือไว้ก็ได้ในกรณีที่ยังตกลงกันไม่ได้ว่าใครมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น”

### 5.3.1.3 แนวความคิดเกี่ยวกับบทบาทการทำธุรกิจอาคารชุดตามพระราชบัญญัติ

#### การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

แนวความคิดเรื่องการปรับใช้การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow) เพื่อคุ้มครองคู่สัญญานี้ได้มีการนำเสนอมาไม่ต่ำกว่า 10 ปีแล้ว จนกระทั่งได้มีการบรรจุมาตรการเรื่องการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาครั้งแรกในร่างนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติในปี พ.ศ.2536 จนกระทั่งในปี พ.ศ.2538 กรมที่ดิน (โดยคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด) ได้ยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินโดยมีบทบัญญัติเกี่ยวกับหลักการในเรื่องการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยในมาตรา 31 ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน) มีสิทธิชำระค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่สถาบันการเงินหรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนด

<sup>78</sup> พัลลภ กฤตยานวัช, (ม.ป.ป.), เอกสารเอสโครว์กับการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์, น. 5-6

<sup>79</sup> เพิ่งอ้าง

#### 5.3.1.4 การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ...

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ... ได้นำระบบการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มาบัญญัติไว้ในมาตรา 31 แต่มีได้นำมาใช้ทั้งระบบ เพียงแต่นำมาใช้ในบางเรื่องเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้บริโภคในกรณีการซื้อขายที่ดินจัดสรรเท่านั้น โดยมาตรา 31 ของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้บัญญัติดังนี้

“ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทำการจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา 30 วรรคหนึ่ง สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างผู้ขอทำการจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องจัดทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

ผู้ซื้อตามวรรคหนึ่งมีสิทธิชำระค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายแก่สถาบันการเงินหรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดให้เป็นผู้รับชำระค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทนและผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะมีสิทธิได้รับเงินจำนวนดังกล่าวจากสถาบันการเงินหรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดต่อเมื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะรับเงินค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามความในวรรคสอง ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันต่อคณะกรรมการก่อนว่า หากจะต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สถาบันการเงินจะเป็นผู้ชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการเกี่ยวกับการชำระเงินค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงให้นำความในมาตรา 29 มาใช้บังคับในกรณีที่ผู้ทำการจัดสรรจะทำการจำหน่ายที่ดินตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตโดยอนุโลม”

#### 5.3.1.5 ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำธุรกิจอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจอาคารชุดช่วงต้นปี พ.ศ.2522 เป็นสาเหตุส่วนหนึ่งของการขาดแคลนบุคลากรในการก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลทำให้โครงการอาคารชุดต่างๆ มีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ยังมีปัญหาอื่นตามมาหลังจากที่โครงการต่างๆ ได้เริ่มดำเนินการหรือหลังจากที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว เช่น ความไม่พร้อมของระบบสาธารณูปโภคของโครงการ และที่สำคัญคือปัญหาการบริหารอาคารชุดหลังการขาย<sup>80</sup> เช่น ปัญหาความไม่แน่นอนของโครงการในด้านบุคลากรและวัสดุก่อสร้าง อันส่งผลให้โครงการไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนที่กำหนดไว้ได้ ปัญหาความไม่พร้อมของระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบการจราจร ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการกำจัดขยะมูลฝอย เป็นต้น ปัญหาการจัดระบบการบริหารอาคารชุดหลังการขาย และปัญหาเรื่องสัญญาสำเร็จรูปซึ่งไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ

<sup>80</sup> ไชยยศ เหมะรัชตะ, (ม.ป.ป.), คู่มือคอนโดมิเนียม กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม

### 5.3.1.6 ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของการบังคับใช้กฎหมายในการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

การทำธุรกิจอาคารชุดนั้น ถ้าให้มีคนกลางมาเป็นผู้รักษาผลประโยชน์ให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยยังไม่มี การส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือเงินค่าทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะเป็นที่พอใจแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้วว่า สัญญาได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วน ย่อมเป็นการป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นในอนาคตได้อย่างชัดเจน เพราะเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่คู่สัญญาทั้งฝ่ายผู้ซื้อและฝ่ายผู้ขาย

จากกฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของประเทศสหรัฐอเมริกาสามารถแบ่งลักษณะของกฎหมายในการดูแลผลประโยชน์ได้เป็น 2 ลักษณะคือ

1) กฎหมายที่กำหนดในเรื่องบัญชีดูแลผลประโยชน์ โดยมีการกำหนดบังคับให้เปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์สำหรับการทำธุรกรรมตามกฎหมายนั้น โดยอาจออกเป็นกฎหมายเฉพาะเพื่อควบคุมการประกอบการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือไม่ก็ได้ โดยการกำหนดหลักเกณฑ์เช่นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นหลักประกันว่าคู่สัญญาจะมีการปฏิบัติตามสัญญาที่ตนได้ร่วมกันตกลง หรือเพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้มีสิทธิได้รับเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์จะสามารถได้รับเงินนั้นอย่างแน่นอนและตรงเวลา เช่นกฎหมายของมลรัฐอลาสกา (Alaska)<sup>81</sup> และกฎหมายของมลรัฐอาร์คันซอร์ (Arkansas)<sup>82</sup> เป็นต้น

2) กฎหมายที่ควบคุมกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา บางมลรัฐของสหรัฐอเมริกาได้มีการตรากฎหมายเฉพาะขึ้นเพื่อควบคุมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยล้วนแต่มีเหตุผลเพื่อคุ้มครองประชาชนทั่วไปหรือผู้บริโภคที่ใช้บริการผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา จากการฉ้อโกงหรือจากการหลอกลวงของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เช่นกฎหมาย The Vacation Ownership and Time-Share Act 2004 ของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย

นอกจากนี้กฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาของประเทศออสเตรเลีย มีกระบวนการหรือขั้นตอนการซื้อขายอาคารชุดที่คล้ายคลึงกับประเทศไทย กล่าวคือ การซื้อขายอาคารชุดสามารถทำกันได้ง่ายๆ โดยทำเป็นสัญญาซื้อขายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และหลังจากที่มีการชำระราคาและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ในสัญญาครบถ้วนแล้ว ผู้ซื้อห้องชุดและผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดจะไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โดยส่วนใหญ่แล้ว การซื้อขายอาคารชุดในประเทศออสเตรเลียจะไม่ทำกันเองระหว่างผู้ซื้อห้องชุดและผู้ประกอบการธุรกิจ

<sup>81</sup> กฎหมายควบคุมธุรกิจการซื้อขายสินค้าของมลรัฐอลาสกา กำหนดห้ามผู้ขายเรียกให้ผู้ซื้อผลิตภัณฑ์อุปกรณ์ วัสดุหรือบริการต่างๆ ชำระเงินล่วงหน้าเกินกว่าร้อยละ 20 ของราคาสินค้าที่ซื้อขาย เว้นแต่ว่าส่วนที่เกินนั้นจะนำฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้ถือบัญชีดูแลผลประโยชน์ต้องเป็นบุคคลที่เป็นอิสระต่อผู้ขายและห้ามมิให้เบิกจ่ายเงินโดยตรงจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่เมื่อพ้นกำหนดเวลา 30 วันนับแต่วันที่ผู้ขายลงนามในสัญญาและผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ถือบัญชีดูแลผลประโยชน์ว่าตนได้รับมอบสินค้าที่ซื้อแล้ว ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย หรือวันเสียแต่เป็นกรณีที่ผู้ซื้อ แจ้งให้ผู้ถือบัญชีดูแลผลประโยชน์ทราบว่ามีการยกเลิกสัญญาซื้อขายแล้ว และให้ผู้ถือบัญชีดูแลผลประโยชน์คืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ

<sup>82</sup> กฎหมายเกี่ยวกับฟาร์มโคมนของมลรัฐอาร์คันซอร์ กำหนดให้ผู้ทำฟาร์มโคมนมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ผลิตนมเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อรับชำระราคานั้นเมื่อผู้ผลิตนั้นไม่ยอมชำระค่าน้ำมันให้

อาคารชุด และจะกระทำกับบุคคลที่เรียกว่า ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Estate Agent หรือ Real Estate Agent) ซึ่งมีความรู้ความชำนาญ ด้วยเหตุนี้มลรัฐต่างๆของประเทศออสเตรเลียจึงได้มีการออกกฎหมายการควบคุมการเป็นตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดจากการเอาเปรียบของตัวแทนนายหน้า โดยกำหนดถึงคุณสมบัติการประกอบอาชีพตัวแทนนายหน้าและข้อจำกัดการดำเนินกิจกรรมตามกฎหมาย

สำหรับประเทศไทยซึ่งได้มีการตราพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในลักษณะที่ควบคุมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์แต่เพียงอย่างเดียว ทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างเด็ดขาด เนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดเพียงแค่หลักเกณฑ์และมาตรการในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา และตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มาตรา 5<sup>83</sup> ไม่ได้มีการบัญญัติในลักษณะบังคับให้คู่สัญญาต้องใช้บริการของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในการทำธุรกรรมต่างๆ การใช้หรือไม่ใช้บริการของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามความสมัครใจของผู้ซื้อห้องชุดและผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดเอง ดังนั้นหากคู่สัญญาไม่เลือกที่จะใช้บริการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและเลือกที่จะทำธุรกรรมกันเอง ความประสงค์ที่จะให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาเป็นคนกลางเพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก็ไม่อาจเกิดขึ้นได้

นอกจากนี้ประเทศไทยควรพิจารณาบังคับให้มีการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยกำหนดให้การทำธุรกิจอาคารชุด รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอย่างอื่นที่จำเป็นต้องอาศัยความน่าเชื่อถือระหว่างคู่สัญญาเป็นหลัก เพื่อเป็นการประกันว่าคู่สัญญาจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตนได้ตกลงร่วมกันไว้หรือเพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้ที่มีสิทธิได้รับเงินที่ฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะได้รับเงินอย่างแน่นอนและรวดเร็ว เพราะการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ตามที่กำหนดนั้น อาจส่งผลให้ระบบการซื้อขายห้องชุด อสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาต่างตอบแทนอื่นๆ เกิดความเสียหายหรือหยุดชะงักอันส่งผลกระทบต่อคู่สัญญาและระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เช่นเดียวกับกฎหมายของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ที่มีกฎหมายควบคุมกิจการดูแลผลประโยชน์ และกฎหมายเฉพาะในเรื่องบัญชีดูแลผลประโยชน์ควบคู่กัน

### 5.3.2 ประเด็นปัญหาเรื่องลักษณะรูปแบบของห้องชุด<sup>84</sup>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ได้ให้นิยามความหมายของคำว่า “ห้องชุด” หมายความว่า “ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล” โดยมีได้มีการกำหนดลักษณะรูปร่างในทางกายภาพของห้องชุดไว้ว่าจะต้องมีลักษณะรูปแบบอย่างไร และมาตรา 13 วรรคสองกำหนดให้ “พื้นห้อง พ้นกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดนั้นๆ ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของระหว่างห้องชุดนั้น” จึงเกิดปัญหาว่าห้องชุดจะต้องมีผนังกันห้องหรือไม่ จึงจะถือว่าเป็นห้องชุด หากข้อเท็จจริงมีการนำที่ประกอบการพาณิชย์ซึ่งมีลักษณะเป็นแผงตลาดแต่ไม่มี

<sup>83</sup> พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มาตรา 5 บัญญัติว่า “ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใดๆ คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้”

<sup>84</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 68.

ผนังกันห้อง มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดจะสามารถกระทำได้หรือไม่ ซึ่งในเรื่องนี้มีความเห็นเป็นสองแนวทาง ดังนี้

1. แนวทางแรก เห็นว่า การนำที่ประกอบการพาณิชย์ไม่มีผนังกันห้องไปจดทะเบียนอาคารชุดไม่สามารถกระทำได้ ทั้งนี้เนื่องจากหากไม่มีผนังกันห้องแบ่งระหว่างห้องชุดแล้ว ย่อมถือว่าอาคารชุดนั้นมีลักษณะเป็นเพียงห้องใหญ่ห้องเดียว และมีได้แยกถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัวเฉพาะของแต่ละบุคคล จึงไม่มีลักษณะเป็นห้องชุดตามบทวิเคราะห์ศัพท์มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อีกทั้งหากพิจารณาในหมวด 3 เรื่อง หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 21 (2) แห่งพระราชบัญญัตินี้ จะเห็นได้ว่า จะต้องมีการสำคัญดังต่อไปนี้ คือ ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง ด้วยเหตุนี้ถ้าห้องชุดไม่มีผนังกันห้องก็ไม่สามารถแสดงแผนผังของห้องชุดได้อย่างชัดเจน เป็นเหตุให้ไม่ทราบความกว้างความยาว และเนื้อที่ที่ถูกต้องของห้องชุดได้แต่อย่างใด ในทางกลับกัน ถ้าในกรณีห้องชุดที่มีผนังกันห้องอยู่แล้ว จะรื้อผนังกันห้องออกเป็นห้องเดียว ในกรณีอาจกระทำได้ แต่ต้องไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคงหรือ การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามนัยมาตรา 13 วรรคท้ายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

2. แนวทางที่สอง เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีได้บัญญัติถึงลักษณะห้องชุดว่าต้องมีผนังกันห้องจึงจะถือว่าเป็นห้องชุด อีกทั้งการที่ มาตรา 13 วรรคสองบัญญัติเกี่ยวกับผนังกันห้องว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น เป็นการบัญญัติเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุด ในกรณีที่มีผนังกันห้องเท่านั้น จึงมิใช่เป็นหลักเกณฑ์ว่า ห้องชุดจะต้องมีผนังกันห้องแต่อย่างใด ดังนั้น การนำที่ประกอบการพาณิชย์ซึ่งมีลักษณะเป็นแผงตลาดไม่มีผนังกันห้อง แต่มีความกว้าง ความยาว ความสูงและสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลได้ ตามคำจำกัดความของ “ห้องชุด” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น ย่อมสามารถกำหนดให้เป็นห้องชุดได้<sup>85</sup>

<sup>85</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/166 ลงวันที่ 9 มกราคม 2535 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด.



## บทที่ 6

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้ผู้วิจัยจะเขียนบทสรุปและข้อเสนอแนะโดยจะมีการสรุปประเด็นตามสมมติฐานก่อน จากนั้นจะทำการสรุปประเด็นปัญหาทั้งหมดและเสนอแนะวิธีทางแก้ควบคู่กันไป ดังต่อไปนี้

จากข้อมูลของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ.2538 จนถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ.2554 ประเทศไทยมีจำนวนอาคารชุดรวมทั้งสิ้น 4,971 อาคาร โดยมีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 550,558 ห้องชุด

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารทางวิชาการต่างๆ ทำให้ผู้วิจัยสามารถตอบคำถามที่ตั้งขึ้นตามสมมติฐานการวิจัยในบทที่ 3 หัวข้อ 3.2 ได้สามข้อดังต่อไปนี้

#### 6.1 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ครั้งแรกในปีพ.ศ.2534 ได้มีการแก้ไขในประเด็น

การแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุดครั้งแรกในปีพ.ศ.2534 ได้แก้ไขในประเด็นดังต่อไปนี้

- 1) คุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้
- 2) การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
- 3) การกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด
- 4) การกำหนดให้จำหน่ายห้องชุดในกรณีที่บุคคลเสียชีวิตไทย
- 5) ความผิดในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
- 6) การกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินในกรณีที่มีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

#### 6.2 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ครั้งที่สองในปีพ.ศ.2542 ได้มีการแก้ไขในประเด็น

การแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุดครั้งแรกในปีพ.ศ.2534 ได้แก้ไขในประเด็นดังต่อไปนี้

- 1) คุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้
- 2) การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
- 3) การกำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด
- 4) การกำหนดให้จำหน่ายห้องชุดในกรณีที่บุคคลเสียชีวิตสัญชาติไทย

### 6.3 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องสองครั้งแรกในปีพ.ศ.2534 และปีพ.ศ.2542 เป็นเพียงการแก้ไขในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้นใช่หรือไม่

จากการวิจัยพบว่า การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องสองครั้งแรกในปีพ.ศ.2534 และปีพ.ศ.2542 เป็นเพียงการแก้ไขในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น ดังนั้นปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงไม่ได้มีการแก้ไขแต่อย่างใด

### 6.4 ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นก่อนการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปีพ.ศ.2551 ได้แก่ปัญหาใดบ้าง

จากการวิจัยพบว่า มีปัญหาที่เกิดขึ้นจริงตามข้อมูลการร้องเรียนของผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่ายต่อกรมที่ดินทั้งหมด 487 เรื่องก่อนปี พ.ศ. 2551 ซึ่งผู้วิจัยได้จำแนกออกเป็น 8 ประเภทในบทที่ 4 หัวข้อที่ 4.3 ได้แก่

#### 6.4.1 ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่

- ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่หรือนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้ส่วนตัว
- ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม
- ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

#### 6.4.2 ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของโครงการ ได้แก่

- ปัญหาจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามคำโฆษณา
- ปัญหาเจ้าของโครงการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

#### 6.4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด

#### 6.4.4 ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ได้แก่

- ปัญหาเจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- ปัญหาอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เหมาะสม

#### 6.4.5 ปัญหาเกี่ยวกับการประชุมเจ้าของร่วม ได้แก่

- ปัญหาการลงมติแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- ปัญหาการคัดค้านมติที่ประชุม

#### 6.4.6 ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วม

#### 6.4.7 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ และ

#### 6.4.8 ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

### 6.5 การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ.2551 ได้แก่แก้ไขในประเด็นใดบ้างและมีรายละเอียดอย่างไร

จากการวิจัยพบว่าในปัญหาทั้ง 8 ประเภทตามคำถามข้อที่แล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้ทำการปรับปรุงและแก้ไขในปัญหาดังต่อไปนี้

#### 6.5.1 ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่หรือนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้ส่วนตัว

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 35/1 ได้กำหนดคุณสมบัติเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือและความประพฤติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยชัดแจ้งซึ่งถือเป็นการกลั่นกรองผู้ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในขั้นต้น ในขณะที่เดียวกันหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขาดคุณสมบัติดังกล่าวในขณะที่ดำรงตำแหน่ง ย่อมทำให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่ง และยังได้ให้อำนาจแก่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในการลงมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

#### 6.5.2 ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพียงแต่กำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย แต่มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องวาระการประชุม พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้เพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในเรื่องวาระการประชุม โดยกำหนดให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหก

เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว และกำหนดให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อ

นอกจากนี้ในกรณีมีเหตุจำเป็น พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้ โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้

### 6.5.3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

### 6.5.4 ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามคำโฆษณา

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการโฆษณาทั้งในรูปแบบของข้อความและภาพ โดยกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 15 ให้ชัดเจน และให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ทั้งนี้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (สัญญามาตรฐาน) ตามแบบ อ.ช. 22 ของกรมที่ดิน ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ.2554 ได้กำหนดเนื้อหาเกี่ยวกับการโฆษณาในสัญญาว่า “หากผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพโฆษณา เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขาย” เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามคำโฆษณาอีกทางหนึ่ง

### 6.5.5 เจ้าของโครงการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารผู้จดทะเบียนอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งและต้องร่วมออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

นอกจากนี้สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดตามแบบ อ.ช.23 ของกรมที่ดินยังได้กำหนดให้ผู้ขายต้องไม่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ครวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงในขณะเซ็นสัญญาซื้อขายห้องชุด

#### 6.5.6 เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดมาตรการในการป้องกันในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนด เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

#### 6.5.7 อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เหมาะสม

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนด เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น เพื่อแก้ไขปัญหาการเรียกเก็บเบี้ยปรับในอัตราที่สูง และหากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี

#### 6.5.8 การลงมติแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและการให้ความสำคัญ โดยถือว่าเรื่องสำคัญซึ่งได้แก่การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและการกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนนั้น หากมีมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ย่อมถือได้ว่ามติดังกล่าวมีผล

#### 6.5.9 ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วม

เพื่อแก้ไขปัญหาการสร้างควมรบกวนแก่เจ้าของร่วมอันเนื่องมาจากการจัดตั้งพื้นที่ประกอบการค้าภายในอาคารชุดและใช้ทางเข้าออกเดียวกันกับทางเข้าออกปกติ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้การประกอบการค้าในอาคารชุดต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม และห้ามมิให้ประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้

### 6.5.10 ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากกรณีปัญหาที่เกิดขึ้น กล่าวคือ คณะกรรมการเป็นพวกพ้องของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ใส่ใจในการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด ไม่บริหารงานอย่างสุจริตให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการเป็นคนละฝ่ายกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงทำการควบคุมอย่างเข้มงวดหรือคัดค้านการบริหารงานทุกเรื่องอย่างไม่เหมาะสมถูกต้อง จึงเป็นเหตุให้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต้องกำหนดเรื่องวาระการดำรงตำแหน่งและเรื่องลักษณะต้องห้ามเพิ่มเติม ในเรื่องการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และในเรื่องวาระการดำรงตำแหน่งได้กำหนดให้กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว และในกรณีที่ครบกำหนดวาระ หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ นอกจากนี้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ และเมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการ ผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

### 6.6 ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นก่อนการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ.2551 ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขได้ แก้ปัญหาได้บ้าง

จากข้อมูลปัญหาที่เกิดขึ้นจริงตามข้อมูลการร้องเรียนของผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่ายต่อกรมที่ดิน ทั้งหมด 487 เรื่องก่อนปี พ.ศ. 2551 และจากการวิเคราะห์การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 พบว่ายังคงมีปัญหาก่อนปี พ.ศ.2551 ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ยังมิได้ทำการปรับปรุงแก้ไขในสามปัญหา ได้แก่

#### 6.6.1 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด

เนื่องจากในปี พ.ศ. 2541 กรมที่ดินได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้เจ้าของที่ดินและอาคารที่ประสงค์จะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งมีห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ทำให้เจ้าของโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและมีความประสงค์ที่จะจดทะเบียนตั้งอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วไม่สามารถจดทะเบียนตั้งอาคารชุดได้เพราะมิได้มีการเตรียมการจัดทำรายงาน

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาก่อน เป็นเหตุให้เจ้าของโครงการได้รับความเดือดร้อนเนื่องจากได้ลงทุนก่อสร้างอาคารไปแล้วแต่ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้

ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่าประกาศของกรมที่ดินในปี พ.ศ. 2541 นั้นส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอาคารชุดจำนวนหนึ่งในเวลานั้น จึงควรมหามาตรการในการช่วยเหลือผู้ประกอบการดังกล่าว ซึ่งประเด็นนี้ไม่มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ต้องการสร้างอาคารชุดในเวลาต่อมา

### 6.6.2 ปัญหาการคัดค้านมติที่ประชุม

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ไม่ได้กำหนดหลักการในเรื่องการคัดค้านการประชุมและการคัดค้านการลงมติที่ไม่ชอบ จึงทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เช่นในกรณีการคัดค้านเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมมิใช่เจ้าของร่วมที่แท้จริง การคัดค้านการนับคะแนนเสียงว่าไม่ถูกต้องหรือการคัดค้านว่าการจัดประชุมผิดระเบียบ ผู้วิจัยเห็นว่าประเด็นที่ควรได้รับการพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติม

### 6.6.3 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ผู้รับโอนเป็นผู้ที่ได้สิทธิมาโดยคำสั่งศาลหรือซื้อมาจากการขายทอดตลาดได้ยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานโดยมิได้มีหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาแสดงต่อเจ้าพนักงาน ทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ผู้วิจัยเห็นว่าประเด็นที่ควรได้รับการพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อคุ้มครองผู้รับโอนเป็นผู้ที่ได้สิทธิมาโดยคำสั่งศาลหรือซื้อมาจากการขายทอดตลาด โดยอาจเพิ่มข้อกำหนดให้ผู้รับโอนดังกล่าวเป็นผู้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดให้ครบถ้วนก่อนเพื่อไม่ให้ตกเป็นภาระแก่เจ้าของร่วมคนอื่นๆ เป็นต้น

## 6.7 ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นหลังการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ.2551 ได้แก่ปัญหาใดบ้าง

หลังจากที่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2551 นับจนถึงปัจจุบันเป็นเวลาประมาณสามปีหกเดือน กรมที่ดินได้จัดการสัมมนาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุดเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 ซึ่งจากข้อมูลการสัมมนาดังกล่าว และจากการวิจัยเอกสารที่เกี่ยวข้องพบว่า การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ยังไม่สมบูรณ์ และยังคงมีปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่หลายประการ ผู้วิจัยใช้วิธีสรุปปัญหาต่างๆ ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขโดยแบ่งออกเป็นสามประเภทตามความสัมพันธ์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

### 6.7.1 ปัญหาที่เกี่ยวข้องในเชิงความสัมพันธ์ระหว่างภาคเอกชนกับภาครัฐ

- 1) ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของอาคารชุดและการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่าง
- คำ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม กล่าวคือคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา โดยที่อยู่อาศัย มิได้ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน 1 ไร่ และที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่

เนื่องจากการกำหนดหลักเกณฑ์โดยใช้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้นไม่สอดคล้องกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ดังนั้นจึงได้มีการกำหนดคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดโดยได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมไว้ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 ได้มีการแก้ไขปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าวอีกครั้งเพื่อเป็นการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยและอนุญาตให้คนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติในการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

เนื่องจากมีผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดบางรายต้องการใช้สิทธิตามกฎหมายอาคารชุดซึ่งอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 เพื่อขายห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวและเพื่อประโยชน์ในธุรกิจของตนเอง โดยการนำอาคารในแนวราบที่มีลักษณะเป็นบ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดซึ่งเป็นที่นิยมของผู้ซื้อหรือชาวต่างชาติมากกว่าห้องชุดโดยทั่วไปมาจดทะเบียน และสามารถหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน อันอาจนำไปสู่ปัญหาในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวที่มากเกินความจำเป็นและไม่เป็นการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยภายในเมืองตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด

แต่เนื่องจากหลักการสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 คือการรับรองการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคลและการสร้างหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ด้วยเหตุนี้หากอาคารดังกล่าวสามารถแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างชัดเจนและผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดได้ดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนย่อมไม่สามารถปฏิเสธการรับจดทะเบียนอาคารชุดในลักษณะเช่นนี้ได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวที่มากเกินความจำเป็นและปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยภายในเมืองตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ อธิบดีกรมที่ดิน ได้มีแนวทางในการป้องกันปัญหาโดยการกำหนดรูปแบบและนิยามของอาคารชุดให้มีความชัดเจนมากขึ้น เช่น อาคารต้องมีขนาดพื้นที่ภายในห้องไม่ต่ำกว่า 30 ตร.ม. ต้องมีห้องน้ำในตัว มีห้องครัวและห้องนอน ตัวอาคารต้องมีความสูงจากพื้นดินอย่างน้อย 3 ชั้นขึ้นไป ส่วนจำนวนห้องกำลังพิจารณาอยู่ว่าขั้นต่ำควรมีตั้งแต่ 10 ห้อง หรือ 20 ห้องขึ้นไป เป็นต้น

## 2) ปัญหาเรื่องลักษณะรูปแบบของห้องชุด



เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้นิยามความหมายของคำว่า “ห้องชุด” หมายความว่า “ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล” โดยมีได้มีการกำหนดลักษณะรูปร่างในทางกายภาพของห้องชุดไว้ว่าจะต้องมีลักษณะรูปแบบอย่างไร และมาตรา 13 วรรคสองกำหนดให้ “พื้นห้อง พ้นกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดนั้นๆ ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของระหว่างห้องชุดนั้นๆ” จึงเกิดปัญหาว่าห้องชุดจะต้องมีผนังกันห้องหรือไม่ จึงจะถือว่าเป็นห้องชุด ซึ่งปัญหานี้ยังไม่มีแนวโน้มในการปรับปรุงแก้ไขว่าจะเป็นไปได้ในทิศทางใด

### 3) ประเด็นเรื่องการจัดพื้นที่เพื่อประกอบการค้า

พระราชบัญญัติอาคารชุดได้บัญญัติรับรองการอนุญาตให้สามารถจัดพื้นที่ภายในอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าได้ แต่ไม่ได้รวมไปถึงการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งในทางปฏิบัติมีเจ้าของห้องชุดนำห้องชุดของตนออกให้บริการให้ผู้อื่นเช่าพักอาศัย และไม่มีการแจ้งรายได้ในการให้บริการให้รัฐรับทราบ ก่อให้เกิดการหลีกเลี่ยงภาษี จึงยังคงเป็นประเด็นที่รัฐต้องพิจารณาต่อไป

## 6.7.2 ปัญหาที่เกี่ยวข้องในเชิงความสัมพันธ์ระหว่างภาคเอกชนกับภาคเอกชน

### 1) ประเด็นเรื่องทางเข้าออกสู่สาธารณะ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 6 กำหนดให้ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดต่างๆ โดยในมาตรา 6(2) กำหนดให้ยื่นพร้อมแผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่สาธารณะ แต่ไม่ได้กำหนดว่าทางเข้าออกสู่สาธารณะดังกล่าวต้องมีสภาพเป็นอย่างไร หรือต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการหรือไม่ จึงเป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาว่ากฎหมายควรกำหนดให้ทางเข้าออกต้องเป็นที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการและจะต้องนำมายื่นจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือไม่

ในเรื่องนี้กรมที่ดินได้มีความเห็นว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมพิจารณารับจดทะเบียนอาคารชุดตามคำขอดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นจะติดทางสาธารณะหรือในกรณีที่ไม่ติดทางสาธารณะ ก็ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานการจดทะเบียนการจำยอมแต่อย่างใด ทั้งนี้เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (พ.ศ. 2533) มิได้กำหนดให้ต้องพิจารณาเรื่องนี้แต่อย่างใด

ซึ่งในประเด็นปัญหานี้ได้มีตัวอย่างกฎหมายต่างประเทศ เช่น กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา กำหนดไว้โดยชัดเจนว่า อาคารชุด (Apartment) ต้องมีทางออกสู่ถนนสาธารณะ (Public Street) หรือทางหลวง (Highway) หรือทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Element) ซึ่งติดอยู่กับถนนหรือทางหลวงโดยตรง ซึ่งถือเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงหรืออาศัยความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายอาคารชุด โดยการนำอาคารประเภทดังกล่าวมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนจากการไม่มีทางเข้าออกและเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ในการรับจดทะเบียน

### 2) ประเด็นเรื่องข้อกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แต่มีผู้คัดค้านว่าควรกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่าง

ราคาของห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งจะถูกต้องและเป็นธรรมมากกว่าการกำหนดตามเนื้อที่ เนื่องจากบางห้องมีเนื้อที่เท่ากันแต่ราคาขายไม่เท่ากันโดยขึ้นอยู่กับชั้นที่ตั้งของห้องชุด จึงยังคงเป็นประเด็นที่ต้องศึกษาและวิจัยต่อไปว่าอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางควรเป็นไปตามราคาหรือตามเนื้อที่จึงจะมีความเป็นธรรมต่อเจ้าของห้องชุดมากที่สุด

### 3) ประเด็นการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่พระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้กำหนดค่านิยามของคำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” และค่านิยามของคำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง” ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการตีความ ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมค่านิยามของคำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” และ “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง” ให้ชัดเจนเพื่อแก้ไขปัญหาในการตีความ

### 4) ประเด็นเรื่องมาตรการลงโทษเจ้าของร่วมที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป อาจถูกกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ยังคงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาคือในระยะเวลาหกเดือนนั้นถือนานเกินไปหรือไม่ นอกจากนี้ยังไม่มีแนวทางที่ชัดเจนว่าการลงโทษโดยการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นรวมถึงสิ่งใดบ้าง เช่น สามารถตัดน้ำ ตัดไฟ ได้หรือไม่

### 5) ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ

ในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องนำมติที่ประชุมเจ้าของร่วมไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เนื่องจากการประชุมใหญ่จัดขึ้นโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจไม่ได้เข้าร่วมประชุมหรือไม่เห็นด้วยกับมติที่ประชุมใหญ่และไม่ยอมนำมติดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งในประเด็นนี้เป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาแก้ไขต่อไป โดยอาจเพิ่มเติมให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือประธานในที่ประชุมใหญ่เป็นผู้มีหน้าที่ในการนำมติที่ประชุมใหญ่ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น

### 6) ประเด็นเรื่องการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดและอาคารชุดนั้นไม่มีผู้จัดการรับชำระค่าส่วนกลางและออกหนังสือปลดหนี้

ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 กำหนดให้ต้องแสดงหนังสือรับรองการปลดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีข้อยกเว้นในกรณีเดียวคือในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติ

กรรมไอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จึงก่อให้เกิดปัญหาในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาด ในประเด็นนี้จึงควรได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมโดยกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

#### 7) ประเด็นเรื่องการนำสัญญาจ้างไปจดทะเบียนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการ

ในการจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 กำหนดให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยผู้จัดการที่ได้รับการแต่งตั้งต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยคำว่า “หลักฐาน” ตามมาตรา 35/2 หมายถึงหลักฐานรับรองมติการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งในประเด็นนี้ไม่มีปัญหาแต่อย่างใด ส่วนในการนำสัญญาจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนนั้น มีผู้เกี่ยวข้องเห็นว่าเป็นเรื่องที่คู่กรณีตกลงกันและเจ้าของร่วมไม่สามารถมีมติเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบ ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่าสามารถใช้สัญญาจ้างเพื่อเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนได้ เนื่องจากสัญญาจ้างย่อมเกิดขึ้นหลังจากที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลแล้วเท่านั้น และการใช้หลักฐานสัญญาจ้างในการจดทะเบียนนั้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการรับรองว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการนิติบุคคลที่ถูกต้องเท่านั้น มิได้เกี่ยวข้อง กับเนื้อหาสาระในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด

#### 8) ประเด็นเรื่องลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้หกประการ หนึ่งในนั้นคือเคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นว่าเป็นเรื่องของนามธรรมและยากที่จะหาข้อยุติ ทั้งปัจจุบันยังไม่มีความพิพากษาฎีการับรองว่าการกระทำใดถือว่าเป็นความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ทั้งนี้ผู้วิจัยเห็นว่ายังไม่ควรยกเลิกตัวบทกฎหมายข้อนี้ เนื่องจากเป็นประโยชน์ในการให้ศาลใช้ดุลพินิจในการพิจารณา แต่ควรบัญญัติเพิ่มเติมถึงลักษณะของการกระทำที่ถือว่ามี ความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดีให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้นในอนาคต

#### 9) ประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคณะกรรมการ

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดลักษณะต้องห้ามของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้สี่ประการ ได้แก่

1. เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
2. เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
3. เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
4. เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

แต่มีผู้ที่เกี่ยวข้องเห็นว่าควรเพิ่มลักษณะต้องห้ามในเรื่องการไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้วิจัยเห็นว่ายังมี ความจำเป็นที่ต้องศึกษาและพิจารณาเรื่องนี้ต่อไป เนื่องจากการไม่ชำระค่าใช้จ่าย

ส่วนกลางไม่น่าจะถือเป็นเรื่องที่น่าร้ายแรงถึงขนาดที่ทำให้ขาดคุณสมบัติในการเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

#### 10) ประเด็นเรื่องการประชุมใหญ่

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดห้ามมิให้ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ แต่มิได้มีการห้ามมิให้ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นประธานในการประชุมใหญ่ ซึ่งมีผู้เห็นว่าหากที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอนประธานกรรมการซึ่งกำลังปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมใหญ่แล้ว อาจทำให้เกิดปัญหาได้ ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่ามีความจำเป็นต้องพิจารณาแก้ไขในประเด็นนี้ต่อไปเนื่องจากก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้

#### 11) ประเด็นเรื่องการมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทน

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดห้ามมิให้ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งรับมอบฉันทะในการออกเสียงการประชุมในแต่ละครั้งเกินกว่าสามห้องชุด ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติในกรณีที่เจ้าของห้องชุดมีห้องชุดจำนวนมากหรือผู้ประกอบการอาคารชุดยังไม่สามารถจำหน่ายห้องชุดได้ทั้งหมดทำให้เหลือห้องชุดจำนวนมาก และไม่สามารถหาผู้รับมอบฉันทะจำนวนมากได้ ซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายในการกำหนดหลักเกณฑ์นี้เพื่อไม่ต้องการให้เจ้าของห้องชุดหลายห้องร่วมมอบฉันทะหรืออำนาจการตัดสินใจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง ประเด็นนี้จึงเป็นประเด็นที่จำเป็นต้องศึกษาต่อไปว่าควรได้รับการยกเว้นในกรณีเจ้าของห้องชุดรายเดียวที่มีห้องชุดเกินสามห้องหรือไม่

#### 12) ประเด็นเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่มีผู้ที่เกี่ยวข้องเห็นว่ามตินี้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนั้นเป็นไปได้ยาก ทำให้เกิดปัญหาในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยเห็นว่ามตินี้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนั้นถือเป็นตัวเลขขั้นต่ำในทางกฎหมายและเรื่องการแต่งตั้งหรือการถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเรื่องที่สำคัญซึ่งควรได้รับมติในอัตราส่วนที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ควรทำการศึกษาปัญหาในทางปฏิบัติประกอบ

#### 13) ประเด็นเรื่องแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22)

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารผู้ขายห้องชุดกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดใช้แบบสัญญามาตรฐานตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ซึ่งแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ยังมีเนื้อหาบางประการที่ยังคงมีปัญหาในทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่เรื่องข้อกำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขาย เรื่องระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อ เรื่องการโอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลภายนอก และการผิดสัญญา ซึ่งแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มีเนื้อหาที่คุ้มครองผู้บริโภค ในประเด็นเหล่านี้ผู้วิจัยเห็นว่าควรทำการศึกษาเพิ่มเติมและต้องพิจารณาถึงผู้ประกอบการควบคู่กันว่าเป็นการสร้างภาระให้ผู้ประกอบการมากเกินไปหรือไม่

#### 14) ประเด็นเรื่องแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23)

แบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) ข้อ 3 กำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด แต่แบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) กำหนดให้ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดใน 2 กรณี คือ ในกรณีที่ เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด และในกรณีที่ เป็นส่วนควบอื่นในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด ผู้วิจัยเห็นว่าควรทำการศึกษาวางจะใช้หลักการใด กล่าวคือจะแบ่งแยกทรัพย์สินออกเป็นทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างและทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบหรือไม่ และระยะเวลาที่กฎหมายควรกำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดควรเป็นระยะเวลาเท่าใดจึงจะเหมาะสมกับสภาพของอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และควรทำการแก้ไขข้อความในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) และแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) ให้ถูกต้องตรงกัน

#### 6.7.3 ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น

##### 1) ปัญหาการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

ประเทศไทยซึ่งได้มีการตราพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 ในลักษณะที่ควบคุมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์แต่เพียงอย่างเดียว ทำให้ไม่สามารถแก้ไข ปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างเด็ดขาด เนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดเพียงแค่หลักเกณฑ์และ มาตรการในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา และตามพระราชบัญญัติการดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา มาตรา 5 ไม่ได้มีการบัญญัติในลักษณะบังคับให้คู่สัญญาต้องใช้บริการของ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในการทำธุรกรรมต่างๆ การใช้หรือไม่ใช้บริการของผู้ดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามความสมัครใจของผู้ซื้อห้องชุดและผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดเอง ดังนั้นหาก คู่สัญญาไม่เลือกที่จะใช้บริการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและเลือกที่จะทำธุรกรรมกันเอง ความ ประสงค์ที่จะให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาเป็นคนกลางเพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก็ ไม่อาจเกิดขึ้นได้

ผู้วิจัยเห็นว่าควรพิจารณาบังคับให้มีการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดย กำหนดให้การทำธุรกิจอาคารชุด รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอย่างอื่นที่จำเป็นต้องอาศัย ความน่าเชื่อถือระหว่างคู่สัญญาเป็นหลัก เพื่อเป็นการประกันว่าคู่สัญญาจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตนได้ ตกลงร่วมกันไว้หรือเพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้ที่มีสิทธิได้รับเงินที่ฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของ คู่สัญญาจะได้รับเงินอย่างแน่นอนและรวดเร็ว เช่นเดียวกับกฎหมายของประเทศอื่นๆ เช่น กฎหมาย ของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ที่มีกฎหมายควบคุมกิจการดูแลผลประโยชน์ และกฎหมายเฉพาะในเรื่องบัญชี ดูแลผลประโยชน์ควบคู่กัน



รายการอ้างอิง







## รายการอ้างอิง

### หนังสือ

กรุณา ทาแก้ว. การทำธุรกิจอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์บัณฑิต. (กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552).

ไชยยศ เหมะรัชตะ, (ม.ป.ป.), คู่มือคอนโดมิเนียม กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม.

ถนอม อังคะวัฒนา, ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในกรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหะการ, (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534).

รณชัย ชูสุวรรณประทีป, ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต (นิติศาสตร์). บัณฑิตวิทยาลัย, (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540).

เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร, มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด : ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ, วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ, (กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี, 2550).

### กฎหมายไทยและต่างประเทศ

กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ.2479) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479.

กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.

กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551.

พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522.

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534.

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542.

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551.

ระเบียบว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่าง  
 ด้าว พ.ศ.2547.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/166 ลงวันที่ 9 มกราคม 2535 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด.

Black law's Dictionary.

California Civil Code.

Downes J. (1985). Dictionary of Finance and Investment Terms.

Shenkel W.M. (1980). Market Real Estate.

Succession Laws of Hawaii (Horizontal Property Act 1962).

The Vacation Ownership and Time-Share Act 2004.

Wofford L.E. (1986). Real Estate.

## เอกสารอื่นๆ

พัลลภ กฤตยานวัช, (ม.ป.ป.), เอกสารเอสโคว์กับการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขาย  
 อสังหาริมทรัพย์.

หนังสือพิมพ์สยามธุรกิจ, ฉบับที่ 1178 ประจำวันที่ 19-2-2011 ถึง 22-2-2011, ที่มา

[www.siamturakij.com/home/news/print\\_news.php?news\\_id=413351208](http://www.siamturakij.com/home/news/print_news.php?news_id=413351208).















## เรื่อง การพัฒนานโยบายของกรมที่ดิน

### 1. ความเป็นมา

ขณะนี้รัฐบาลมีนโยบายในการชำระกฎหมายทั้งระบบเพื่อเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ จึงได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนานโยบายเพื่อให้ศึกษาและเสนอแนะการยกเลิกและปรับปรุงกฎหมายทั้งระบบเพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและการพัฒนาของประเทศซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติในคราวประชุมเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2547 อนุมัติกระบวนการพัฒนานโยบาย โดยกำหนดให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนการพัฒนานโยบายของแต่ละส่วนราชการและให้แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนานโยบายของแต่ละส่วนราชการเพื่อปฏิบัติหน้าที่พัฒนานโยบาย และให้ถือว่าการพัฒนานโยบายเป็นนโยบายสำคัญของรัฐบาลที่กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งต้องให้ความสำคัญ จึงให้ทุกหน่วยงานให้ความร่วมมือกับคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนานโยบายและคณะกรรมการทุกคณะ พร้อมทั้งได้กำหนดกรอบนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนานโยบาย 3 หลักการ 15 แนวทาง ดังนี้

หลักการที่ 1 การดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญหรือกฎหมายกำหนดไว้

แนวทางที่ 1. แก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกกฎหมายที่ขัดรัฐธรรมนูญหรือจัดทำกฎหมายใหม่ให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญกำหนด

แนวทางที่ 2 เลิกกฎหมายที่ไม่ได้มีการบังคับใช้

แนวทางที่ 3 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชน ตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

แนวทางที่ 4 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบซึ่งควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจหรือกำหนดให้รัฐประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชน โดยไม่จำเป็นตามรัฐธรรมนูญ มาตรา 87

แนวทางที่ 5 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่ก่อให้เกิดความยุ่งยาก ข้ำซ้อน หรือความล่าช้าต่อการปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการอื่น ตามมาตรา 42 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

หลักการที่ 2 การพัฒนานโยบายตามนโยบายพิเศษของรัฐบาล

แนวทางที่ 6 แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือจัดให้มีกฎหมาย เพื่อแก้ไขปัญหาความยากจน และขยายโอกาสให้คนจนและคนด้อยโอกาสเข้าถึงกระบวนการยุติธรรม

แนวทางที่ 7 ลด เลิกหรือจัดให้มีกฎหมายเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันของประเทศ

แนวทางที่ 8 การปรับปรุงกฎหมายเพื่อเอื้อต่อการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจ

แนวทางที่ 9 การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายหรือกระบวนการปฏิบัติราชการเพื่อป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบ

แนวทางที่ 10 การปรับปรุงกฎหมายตามนโยบายของคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายหรือคณะอนุกรรมการพัฒนากฎหมายหรือทีมผู้เชี่ยวชาญ (Focus group) ที่แต่งตั้งโดยคณะอนุกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการที่กำหนด

หลักการที่ 3 การพัฒนากฎหมายเชิงกระบวนการ

แนวทางที่ 11 การจัดทำระบบการตรวจสอบความจำเป็นในการตรากฎหมายตามมติคณะรัฐมนตรี

แนวทางที่ 12 การจัดทำระบบการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของราชการตามมาตรา 7, 9 และ 11 ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 และมาตรา 44 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

แนวทางที่ 13 การลด เลิกหรือแก้ไขกระบวนการหรือขั้นตอนที่ล่าช้าหรือไม่จำเป็นตามกฎหมาย

แนวทางที่ 14 การจัดทำระบบรับฟังความคิดเห็นในการตราหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย

แนวทางที่ 15 การจัดทำระบบการทบทวนกฎหมายโดยรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ได้บังคับกฎหมาย เป็นระยะตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

ในคราวประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2548 และ 22 มีนาคม 2548 ได้มีมติให้ส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐดำเนินการบูรณาการกฎหมายโดยให้พิจารณารวบรวมกฎหมายต่าง ๆ ที่อยู่ในความรับผิดชอบและที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีบทบัญญัติในเรื่องเดียวกันแต่อยู่ในกฎหมายหลายฉบับให้เป็นหมวดหมู่หรืออยู่ในกฎหมายฉบับเดียวกัน ซึ่งอาจมีลักษณะประมวลกฎหมายหรือไม่ก็ได้ โดยยึดสาระสำคัญของเรื่องเป็นหลัก (compilation of law and regulation) และเพื่อให้ส่วนราชการใช้เป็นทางเลือกในการดำเนินการพัฒนากฎหมายจึงได้เพิ่มเติมแนวทางการพัฒนากฎหมายอีก 2 แนวทาง คือ

แนวทางที่ 16 การรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายเรื่องเดียวกันไว้ด้วยกัน (compilation of law and regulation)

แนวทางที่ 17 การยกเลิกใบอนุญาตหรือการอนุญาตในกฎหมายที่กระทรวงรับผิดชอบ โดยขอให้กระทรวงพิจารณายกเลิกใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่จะสร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชนจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนใบอนุญาตและการอนุญาตที่มีอยู่



คำสั่งกรมที่ดิน  
ที่ ๑๑๓๒ / ๒๕๔๘

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 1020/2545 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2545 แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยมีนายวันชัย ตันท์สกุล รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานกรรมการ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 334/2546 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546 แต่งตั้งนายเอนก เกษมสุข ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ เป็นประธานกรรมการ แทนนายวันชัย ตันท์สกุล รองอธิบดีกรมที่ดิน เนื่องจากได้เกษียณอายุราชการ นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่านายเอนก เกษมสุข ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ได้เกษียณอายุราชการ ประกอบกับองค์ประกอบของคณะกรรมการดังกล่าวไม่เป็นปัจจุบัน จึงให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว และแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดใหม่ โดยมีองค์ประกอบ และมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. องค์ประกอบ
  - 1.1 ศาสตราจารย์พิเศษประสิทธิ์ ไชวโกลกุล กรรมการที่ปรึกษา  
อธิการบดีมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
  - 1.2 นายพีรพล ไตรทศวิทย์ ประธานกรรมการ  
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์  
รักษาราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน
  - 1.3 ว่าที่ ร.ต. ชันธุ์ชัย วิจักขณะ รองประธานกรรมการ  
รองอธิบดีกรมที่ดิน
  - 1.4 รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต กรรมการ  
อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
  - 1.5 รองศาสตราจารย์ ดร. ต่อตระกูล ยมนาค กรรมการ
  - 1.6 ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ กรรมการ
  - 1.7 ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรรมการ
  - 1.8 ผู้อำนวยการกองนิติการ กรรมการ
  - 1.9 นายถวัลย์ ทิมาสาร กรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการออกหนังสือ  
แสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

## 2. การดำเนินการ

กรมที่ดินจึงได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 130/2548 ลงวันที่ 18 มกราคม 2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประกอบด้วยนักวิชาการที่มีความรู้ความชำนาญในกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน ผู้อยู่ได้บังคับของกฎหมายและผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานในสังกัดกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประจำปี 2548 ให้แล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 เพื่อให้การดำเนินการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามหลักการในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 โดยในปี 2548 ได้จัดทำแผนพัฒนากฎหมายที่สำคัญ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

(1) ประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อยกเลิกการค้าที่ดินตามหมวด 10 และบทนิยามตามมาตรา 1 ซึ่งเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับ หลักการที่ 1 การดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญหรือกฎหมายกำหนดไว้ แนวทางที่ 3 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชน ตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 ขณะนี้ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว คณะรัฐมนตรีได้พิจารณารับหลักการเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2548 และได้ส่งร่างพระราชบัญญัติฯ ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาอยู่ระหว่างการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน รองรับการดำเนินการตามมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ โดยยกร่างกฎกระทรวงฯ ซึ่งเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับ หลักการที่ 2 การพัฒนากฎหมายตามนโยบายพิเศษของรัฐบาล แนวทางที่ 8 ปรับปรุงกฎหมายเพื่อเอื้อต่อการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจ ขณะนี้ร่างกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวอยู่ระหว่างการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ต่อมารองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) พิจารณาเห็นว่าโดยที่ส่วนราชการต่าง ๆ จะต้องดำเนินการจัดทำแผนปฏิบัติการ 4 ปี ในส่วนที่เกี่ยวกับการปรับปรุงกฎหมายและการพัฒนาบุคลากรทางกฎหมายของหน่วยงานให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 6 ก ตามแผนการบริหารราชการแผ่นดินฯ จึงมีคำสั่งให้จัดทำแผนปฏิบัติการการพัฒนากฎหมายและการพัฒนาบุคลากรทางกฎหมายของหน่วยงานประจำปี 2548 - 2551 รวม 4 ปี ประกอบกับคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2548 เห็นชอบให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐ แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐ เพื่อปฏิบัติหน้าที่จัดทำแผนพัฒนากฎหมายตามแผนบริหารราชการแผ่นดินสำหรับปี 2548-2551 ดังนั้น กรมที่ดินจึงมีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2950/2548 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 130/2548

ลงวันที่ 18 มกราคม 2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนามากฎหมายของกรมที่ดิน โดยมีนายพีรพล ไตรทศาวิตย์ อธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานคณะกรรมการ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 3292/2548 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 แต่งตั้งศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤต และว่าที่ ร.ต.สอาด ชมบุญ เป็นกรรมการที่ปรึกษาในคณะกรรมการพัฒนามากฎหมายของกรมที่ดิน โดยให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่สำคัญ ในการจัดทำแผนพัฒนามากฎหมายของกรมที่ดินประจำปี 2548-2551 และในปี 2549 กรมที่ดินได้ ดำเนินการพัฒนามากฎหมาย ดังนี้

(1) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เป็นปัญหาอุปสรรคและมีผลกระทบต่อประชาชนทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการในประเด็นที่เกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดการประชุมใหญ่มติการประชุมเจ้าของร่วม บทกำหนดโทษค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย/ซึ่งเป็นการพัฒนามากฎหมาย เพื่อให้สอดคล้องกับกรอบการพัฒนามากฎหมายหลักการที่ 1 การดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญหรือกฎหมายกำหนดไว้ แนวทางที่ 3 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชนตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 แนวทางที่ 4 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบซึ่งควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจหรือกำหนดให้รัฐประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชนโดยไม่จำเป็นตามรัฐธรรมนูญ มาตรา 87 แนวทางที่ 5 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่ก่อให้เกิดความยุ่งยาก ข้ำซ้อน หรือความล่าช้าต่อการปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการอื่น ตามมาตรา 42 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 หลักการที่ 3 การพัฒนามากฎหมายเชิงกระบวนการ แนวทางที่ 13 การลด เลิกหรือแก้ไขกระบวนการหรือขั้นตอนที่ล่าช้าหรือไม่จำเป็นตามกฎหมาย แนวทางที่ 14 การจัดทำระบบรับฟังความคิดเห็นในการตราหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย แนวทางที่ 15 การจัดทำระบบการทบทวนกฎหมายโดยรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ได้บังคับกฎหมาย เป็นระยะตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ โดยกรมที่ดินได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2934/2548 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2548 และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 3582/2548 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพื่อพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตลอดจน กฎ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยอาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้แทนหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการดังกล่าว

(2) การรวบรวมกฎหมายด้านที่ดิน เป็นการศึกษา วิเคราะห์ตรวจสอบบทบัญญัติกฎหมาย ด้านที่ดินของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แล้วดำเนินการรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายด้านที่ดิน รวมทั้งการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด โดยไม่เปลี่ยนแปลงเนื้อหาสาระหรือหลักการของกฎหมาย แต่ละฉบับ โดยนำกฎหมายฉบับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องด้านที่ดิน การจัดสรรที่ดินและอาคารชุดมารวบรวมไว้ เพื่อให้เห็นภาพรวมของกฎหมายทั้งหมด ทั้งกฎหมายระดับพระราชบัญญัติและกฎหมายระดับอนุบัญญัติ ไม่ว่าจะเป็นพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม กฎหมายดังกล่าวจะต้องปรับปรุงข้อมูลให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันด้วย ซึ่งเป็นการพัฒนากฎหมาย เพื่อให้สอดคล้องกับกรอบแนวทางการพัฒนากฎหมายแนวทางที่ 16

ขณะนี้คณะกรรมการเจรจาข้อตกลงและการประเมินการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ คณะที่ 8 ได้พิจารณารับหลักการตามแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประจำปี 2549 ของกรมที่ดิน แล้วแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2548

อย่างไรก็ตาม กรมที่ดินในฐานะที่รับผิดชอบดูแลการบังคับใช้กฎหมาย จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 รวมทั้งกฎ ระเบียบต่าง ๆ อีกหลายฉบับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเรื่องการให้บริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการรังวัดที่ดิน ได้มีการมอบหมายให้หน่วยงานในสังกัดกรมที่ดินดำเนินการพิจารณาตรวจสอบกฎหมาย กฎระเบียบต่าง ๆ แล้วปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับหลักการและแนวทางในการพัฒนากฎหมาย ที่กล่าวแล้วเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่มีผลกระทบต่อประชาชนโดยตรง เพื่อให้มีการลดขั้นตอน การปฏิบัติงาน ลดภาระและอำนวยความสะดวกเร็วให้แก่ประชาชน โดยต้องมีความโปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปในแนวทางการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีและสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่มุ่งเน้นประชาชนเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ

กองนิติการ

24 กุมภาพันธ์ 2549

เลขที่	4754	เลขที่	421
วันที่	13/1/2550	วันที่	13/1/2550
เวลา	11:40	เวลา	11:40

กค  
๑

ที่ นร ๐๕๐๓/ ๑๗๙๑

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี  
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ...

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๒๖๑๒  
ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

กลุ่มเลขที่	230
รับ	3
วันที่	13/1/2550

สำนักงาน	มท.๑
รับ	1/503
วันที่	13/1/2550
เวลา	

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ นร ๐๓๐๔/๑๕๓๕๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๙
  ๒. สำเนาหนังสือคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และการประเมินการพัฒนามากฎหมายของส่วนราชการ คณะที่ ๘ ด่วนมาก ที่ นร ๐๕๐๓/คจจ. คณะที่ ๘/๒๔ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๙

ตามที่ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ....  
ไปเพื่อดำเนินการ นั้น

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และการประเมินการพัฒนามากฎหมายของส่วนราชการ คณะที่ ๘ ได้พิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว มาเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๐ ลงมติอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. .... ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยให้รับข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรีไปพิจารณาด้วย ดังนี้

๑. การจ่ายเงินเพิ่มกรณีชำระเงินล่าช้าตามร่างมาตรา ๗ ซึ่งเพิ่มความ  
เป็นมาตรา ๑๘/๑ สมควรพิจารณาว่าควรกำหนดให้มีการเตือนก่อนหรือไม่

๒. อัตราส่วนที่คนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามร่างมาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ ควรพิจารณาว่าหากจะกำหนดให้สูงกว่าร้อยละสี่สิบเก้าเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนในประเทศ และสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเหมาะสมหรือไม่เพียงใด

๓. คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามร่างมาตรา ๑๒ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๗ ควรกำหนดให้เป็นผู้มีสัญชาติไทยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

๔. การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ตามร่างมาตรา ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ ควรกำหนดวาระการประชุมที่สำคัญและจำเป็นให้ชัดเจนไว้ในร่างพระราชบัญญัติด้วย

๕. สิทธิเรียกประชุมเจ้าของร่วมตามร่างมาตรา ๑๕ ซึ่งเพิ่มความเป็นมาตรา ๔๒/๑ ควรตัด (๑) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออก หรือแก้ไขให้มีสิทธิเรียกประชุมได้เมื่อคณะกรรมการมีมติตาม (๒) แล้วเท่านั้น และควรเพิ่มจำนวนเจ้าของร่วมที่จะร้องขอให้เปิดประชุมตาม (๓) จากเดิมร้อยละสิบห้าเป็นร้อยละยี่สิบห้าของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด เพื่อมิให้มีการใช้สิทธิร้องขอให้เปิดประชุมจนเกินความจำเป็น แล้วส่งให้คณะกรรมการประสานงานสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ก่อนเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาต่อไป

จึงเรียนยืนยันมา ทั้งนี้ ได้ส่งร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้ไปเพื่อสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาตามมติคณะรัฐมนตรีต่อไปแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(นางโฉมศรี อารยะศิริ)

คุณฉวีพร  
(นายประภัสสร สืบถนอม)  
6 ก.ค. 50

รองเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

ร.ก.

(นายวีรชัย น้อยศิริ)

ผู้อำนวยการกองนิติการ

1 ก.ค. 2550

กองนิติการ  
รับที่ 228  
วันที่ 5 ก.พ. 2550  
เวลา

สำนักนิติธรรม

โทร. ๐ ๒๒๕๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๐๘-๙

โทรสาร ๐ ๒๒๕๐ ๙๐๕๕

(B1036/Er)

ที่ มท 0102/ 600

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

2550 (นายวีรชัย ธรรมชอบ)

เลขานุการรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

2. ก.พ. 2550







โครงการสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุง  
แก้ไขกฎหมายอาคราชุดตมแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

โครงการที่ 13/2549

1. หลักการและเหตุผล

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2547 อนุมัติกระบวนการพัฒนากฎหมาย โดยกำหนดให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนการพัฒนากฎหมายพร้อมกับแต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของแต่ละส่วนราชการ กรมที่ดินจึงมีคำสั่งที่ 130/2548 ลงวันที่ 18 มกราคม 2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน เพื่อจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2548 - 2551 ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. 2549 กรมที่ดินจะได้ดำเนินการพัฒนาพระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้เป็นไปตามกรอบการพัฒนากฎหมายต่อไป

2. วัตถุประสงค์

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากภาคราชการและภาคเอกชน ผู้เกี่ยวข้องในการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคราชุด ตลอดจนกฎ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะได้นำความคิดเห็นดังกล่าวมาดำเนินการดังนี้

2.1 พิจารณาลดและเลิกกฎหมาย หรือกฎ ระเบียบ ซึ่งควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจ หรือกำหนดให้รัฐประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชน โดยไม่จำเป็น

2.2 พิจารณาลดและเลิกกฎหมาย หรือกฎ ระเบียบ ที่ก่อให้เกิดความยุ่งยาก ซ้ำซ้อนหรือล่าช้าต่อกรปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการอื่น

2.3 พิจารณาสรรหาวิธีการเผยแพร่ให้ประชาชนสามารถเข้าถึงกฎหมาย ว่าด้วยอาคราชุดได้สะดวก รวดเร็ว เพราะกฎหมายอาคราชุดมีผลกระทบต่อประชาชน

3. ขอบเขตของกรสัมมนา

เป็นการรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคราชุดตามแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

4. คุณสมบัติของผู้เข้าร่วมสัมมนา

- 4.1 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
  - 4.2 สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
  - 4.3 เจ้าหน้าที่งานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา
  - 4.4 กองนิติการ
  - 4.5 ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย
    - สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
    - กรุงเทพมหานคร
    - กรมโยธาธิการและผังเมือง
    - การเคหะแห่งชาติ
    - สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม :
  - 4.6 ภาคเอกชน ประกอบด้วย
    - ผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด
    - ผู้ประกอบการอาคารชุด
    - เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด
  - 4.7 สถาบันการเงิน
    - ธนาคารแห่งประเทศไทย
  - 4.8 ผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน
- รวมทั้งสิ้น 190 คน

5. วิธีการสัมมนา

การแบ่งกลุ่มย่อยโดยวิธี Focus group การอภิปรายเป็นคณะ (Panel Discussion) และการวิเสา ทผล การประชุมกลุ่ม

6. ระยะเวลาและสถานที่สัมมนา แบ่งเป็น 2 วัน ดังนี้

6.1 วันจันทร์ที่ 13 มีนาคม 2549 ณ ห้องแถวกรรมรังรักษ์ อาคารสโมสรกองทัพบก ถนนวิภาวดีรังสิต กรุงเทพมหานคร ผู้เข้าร่วมสัมมนา จำนวน 98 คน ประกอบด้วยผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด, เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุด และข้าราชการกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง

16.2 วันจันทร์...

6.2 วันจันทร์ที่ 20 มีนาคม 2549 ณ ห้องพาโนรามา 1 ชั้น 14 โรงแรมดิเอ็มเพอร์ ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร ผู้เข้าร่วมสัมมนา จำนวน 92 คน ประกอบด้วยผู้ประกอบการอาคารชุด และส่วนราชการ ที่เกี่ยวข้อง สถาบันการเงิน และผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

## 7. วิทยากร ประกอบด้วย

7.1 คณะผู้อภิปราย และรับฟังการนำเสนอผลการประชุมกลุ่มจากกรมที่ดิน

1. อธิบดีกรมที่ดิน (นายพีรพล ไตรทศวิทย์)
2. รองอธิบดีกรมที่ดิน (ว่าที่ ร.ต.จันทร์ชัย วิจักขณะ)
3. ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (นายบุญเชิด ลิดเห็น)
4. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (นายวิชา นิลเพชรพลอย)
5. ผู้อำนวยการกองนิติการ (นางทิพย์วดี มีสมกลิ่น) ผู้ดำเนินการอภิปราย

7.2 วิทยากรประจำกลุ่มจากกรมที่ดิน

1. นายถวัลย์ ทิมมาสาร นักวิชาการที่ดิน 8 สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
2. นายชูศักดิ์ ศรีอนุชิต นักวิชาการที่ดิน 8 ว สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
3. นายณรงค์ชัย ชาญรัตน์ นิติกร 8 ว กองนิติการ
4. นายณัฐพัชร์ กล้าทอง นิติกร 7 ว กองนิติการ

## 8. ค่าใช้จ่ายในการสัมมนา

- ได้รับการสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการสัมมนาจากสมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ค่าสถานที่,ค่าอาหาร,ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด)
- ค่าตอบแทนผู้อภิปราย และค่าวิทยากร เบิกจ่ายจากงบประมาณของกองนิติการ จำนวน 19,200 บาท

## 9. การประเมินผลการสัมมนา

โดยการทดสอบสอบถามหลังเสร็จสิ้นการสัมมนา


10. ผู้รับผิดชอบ

กองฝึกอบรม และกองนิติการ กรมที่ดิน

11. วันที่อนุมัติโครงการ

วันที่ 6 เดือนมีนาคม พ.ศ. 2549


ลงชื่อ

  
( นายสุชาติ เต็งสุวรรณ )

ผู้เสนอโครงการ

ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

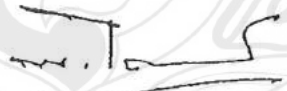
ลงชื่อ ว่าที่ ร.ต.

  
( ชันช์ชัย วิจิทขณะ )

ผู้เห็นชอบโครงการ

รองอธิบดีกรมที่ดิน

ลงชื่อ

  
( นายพรพล ไตรทศาวีทย์ )

ผู้อนุมัติโครงการ

อธิบดีกรมที่ดิน

เอกสารประกอบการสัมมนาฯรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง .....

ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ .. ) พ.ศ. ....

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

## เรื่อง การพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

### 1. ความเป็นมา

ขณะนี้รัฐบาลมีนโยบายในการชำระกฎหมายทั้งระบบเพื่อเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ จึงได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมาย เพื่อให้ศึกษาและเสนอแนะการยกเลิกและปรับปรุงกฎหมายทั้งระบบเพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและการพัฒนาของประเทศซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติในคราวประชุมเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2547 อนุมัติกระบวนการพัฒนากฎหมาย โดยกำหนดให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนการพัฒนากฎหมายของแต่ละส่วนราชการและให้แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของแต่ละส่วนราชการเพื่อปฏิบัติหน้าที่พัฒนากฎหมาย และให้ถือว่าการพัฒนากฎหมายเป็นนโยบายสำคัญของรัฐบาลที่กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งต้องให้ความสำคัญ จึงให้ทุกหน่วยงานให้ความร่วมมือกับคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายและคณะกรรมการทุกคณะ พร้อมทั้งได้กำหนดกรอบนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากฎหมาย 3 หลักการ 15 แนวทาง ดังนี้

**หลักการที่ 1** การดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญหรือกฎหมายกำหนดไว้

**แนวทางที่ 1.** แก้ไข เพิ่มเติมหรือยกเลิกกฎหมายที่ขัดรัฐธรรมนูญหรือจัดทำกฎหมายใหม่ ให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญกำหนด

**แนวทางที่ 2** เลิกกฎหมายที่ไม่ได้มีการบังคับใช้

**แนวทางที่ 3** ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชน ตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

**แนวทางที่ 4** ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบซึ่งควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจหรือกำหนดให้รัฐประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชน โดยไม่จำเป็นตามรัฐธรรมนูญ มาตรา 87

**แนวทางที่ 5** ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่ก่อให้เกิดความยุ่งยาก ซ้ำซ้อน หรือความล่าช้าต่อการปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการอื่น ตามมาตรา 42 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

**หลักการที่ 2** การพัฒนากฎหมายตามนโยบายพิเศษของรัฐบาล

**แนวทางที่ 6** แก้ไข เพิ่มเติมกฎหมาย หรือจัดให้มีกฎหมาย เพื่อแก้ไขปัญหาความยากจน และขยายโอกาสให้คนจนและคนด้อยโอกาสเข้าถึงกระบวนการยุติธรรม

**แนวทางที่ 7** ลด เลิกหรือจัดให้มีกฎหมายเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันของประเทศ



- แนวทางที่ 8 การปรับปรุงกฎหมายเพื่อเอื้อต่อการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจ
- แนวทางที่ 9 การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายหรือกระบวนการปฏิบัติราชการเพื่อป้องกันการทุจริต และประพฤติมิชอบ
- แนวทางที่ 10 การปรับปรุงกฎหมายตามนโยบายของคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายหรือคณะอนุกรรมการพัฒนากฎหมายหรือทีมผู้เชี่ยวชาญ (Focus group) ที่แต่งตั้งโดยคณะอนุกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของ ส่วนราชการที่กำหนด

หลักการที่ 3 การพัฒนากฎหมายเชิงกระบวนการ

แนวทางที่ 11 การจัดทำระบบการตรวจสอบความจำเป็นในการตรากฎหมายตามมติ คณะรัฐมนตรี

แนวทางที่ 12 การจัดทำระบบการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของราชการตาม มาตรา 7, 9 และ 11 ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 และมาตรา 44 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

แนวทางที่ 13 การลด เลิกหรือแก้ไขกระบวนการหรือขั้นตอนที่ล่าช้าหรือไม่จำเป็นตามกฎหมาย

แนวทางที่ 14 การจัดทำระบบรับฟังความคิดเห็นในการตราหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย

แนวทางที่ 15 การจัดทำระบบการทบทวนกฎหมายโดยรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ได้บังคับ กฎหมาย เป็นระยะตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

ในคราวประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2548 และ 22 มีนาคม 2548 ได้มีมติให้ส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐดำเนินการบูรณาการกฎหมายโดยให้พิจารณารวบรวม กฎหมายต่าง ๆ ที่อยู่ในความรับผิดชอบและที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีบทบัญญัติในเรื่องเดียวกันแต่อยู่ในกฎหมาย หลายฉบับให้เป็นหมวดหมู่หรืออยู่ในกฎหมายฉบับเดียวกัน ซึ่งอาจมีลักษณะประมวลกฎหมายหรือไม่ก็ได้ โดยยึดสาระสำคัญของเรื่องเป็นหลัก (compilation of law and regulation) และเพื่อให้ส่วนราชการ ใช้เป็นทางเลือกในการดำเนินการพัฒนากฎหมายจึงได้เพิ่มเติมแนวทางการพัฒนากฎหมายอีก 2 แนวทาง คือ

แนวทางที่ 16 การรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายเรื่องเดียวกันไว้ด้วยกัน (compilation of law and regulation)

แนวทางที่ 17 การยกเลิกใบอนุญาตหรือการอนุญาตในกฎหมายที่กระทรวงรับผิดชอบ โดยขอให้กระทรวงพิจารณายกเลิกใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่จะสร้างภาระ โดยไม่จำเป็นแก่ประชาชนจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนใบอนุญาต และการอนุญาตที่มีอยู่

## 2. การดำเนินงาน

กรมที่ดินจึงได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 130/2548 ลงวันที่ 18 มกราคม 2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประกอบด้วยนักวิชาการที่มีความรู้ความชำนาญในกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน ผู้อยู่ได้บังคับของกฎหมายและผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานในสังกัดกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประจำปี 2548 ให้แล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2548 เพื่อให้การดำเนินการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามหลักการในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 โดยในปี 2548 ได้จัดทำแผนพัฒนากฎหมายที่สำคัญ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

(1) ประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อยกเลิกการค้าที่ดินตามหมวด 10 และบทนิยามตามมาตรา 1 ซึ่งเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับ หลักการที่ 1 การดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญหรือกฎหมายกำหนดไว้ แนวทางที่ 3 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชน ตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 ขณะนี้ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว คณะรัฐมนตรีได้พิจารณารับหลักการเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2548 และได้ส่งร่างพระราชบัญญัติฯ ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาอยู่ระหว่างการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน รองรับการดำเนินการตามมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ โดยยกเว้นกฎกระทรวงฯ ซึ่งเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับ หลักการที่ 2 การพัฒนากฎหมายตามนโยบายพิเศษของรัฐบาล แนวทางที่ 8 ปรับปรุงกฎหมายเพื่อเอื้อต่อการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจ ขณะนี้ร่างกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวอยู่ระหว่างการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ต่อมารองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) พิจารณาเห็นว่าโดยที่ส่วนราชการต่างๆ จะต้องดำเนินการจัดทำแผนปฏิบัติการ 4 ปี ในส่วนที่เกี่ยวกับการปรับปรุงกฎหมายและการพัฒนาบุคลากรทางกฎหมายของหน่วยงานให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 6 ก ตามแผนการบริหารราชการแผ่นดินฯ จึงมีคำสั่งให้จัดทำแผนปฏิบัติการการพัฒนากฎหมายและการพัฒนาบุคลากรทางกฎหมายของหน่วยงานประจำปี 2548 - 2551 รวม 4 ปี ประกอบกับคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2548 เห็นชอบให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐ แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐ เพื่อปฏิบัติหน้าที่จัดทำแผนพัฒนากฎหมายตามแผนบริหารราชการแผ่นดินสำหรับปี 2548-2551 ดังนั้น กรมที่ดินจึงมีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2950/2548 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 130/2548

ลงวันที่ 18 มกราคม 2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน โดยมีนายพีรพล ไตรทศวิทย์ อธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานคณะกรรมการ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 3292/2548 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548 แต่งตั้งศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤต และว่าที่ ร.ต.สอาด ชมบุญ เป็นกรรมการที่ปรึกษาในคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน โดยให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่สำคัญในการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประจำปี 2548-2551 และในปี 2549 กรมที่ดินได้ดำเนินการพัฒนากฎหมาย ดังนี้

(1) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เป็นปัญหาอุปสรรคและมีผลกระทบต่อประชาชนทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการในประเด็นที่เกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดการประชุมใหญ่มติการประชุมเจ้าของร่วม บทกำหนดโทษค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ซึ่งเป็นการพัฒนากฎหมายเพื่อให้สอดคล้องกับกรอบการพัฒนากฎหมายหลักการที่ 1 การดำเนินการให้เป็นไปตามที่รัฐธรรมนูญหรือกฎหมายกำหนดไว้ แนวทางที่ 3 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่สร้างภาระโดยไม่จำเป็นแก่ประชาชนตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 แนวทางที่ 4 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบซึ่งควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจหรือกำหนดให้รัฐประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชนโดยไม่จำเป็นตามรัฐธรรมนูญ มาตรา 87 แนวทางที่ 5 ลดและเลิกกฎหมายหรือกฎระเบียบที่ก่อให้เกิดความยุ่งยาก ซ้ำซ้อน หรือความล่าช้าต่อการปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการอื่น ตามมาตรา 42 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 หลักการที่ 3 การพัฒนากฎหมายเชิงกระบวนการ แนวทางที่ 13 การลด เลิกหรือแก้ไขกระบวนการหรือขั้นตอนที่ล่าช้าหรือไม่จำเป็นตามกฎหมาย แนวทางที่ 14 การจัดทำระบบรับฟังความคิดเห็นในการตราหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย แนวทางที่ 15 การจัดทำระบบการทบทวนกฎหมายโดยรับฟังข้อเสนอแนะของผู้ได้บังคับกฎหมาย เป็นระยะตามมาตรา 35 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ โดยกรมที่ดินได้มีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2934/2548 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2548 และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 3582/2548 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2548 แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพื่อพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตลอดจน กฎ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยอาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้แทนหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการดังกล่าว

(2) การรวบรวมกฎหมายด้านที่ดิน เป็นการศึกษา วิเคราะห์ตรวจสอบบทบัญญัติกฎหมายด้านที่ดินของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แล้วดำเนินการรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายด้านที่ดิน รวมทั้งการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด โดยไม่เปลี่ยนแปลงเนื้อหาสาระหรือหลักการของกฎหมายแต่ละฉบับ โดยนำกฎหมายฉบับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องด้านที่ดิน การจัดสรรที่ดินและอาคารชุดมารวบรวมไว้ เพื่อให้เห็นภาพรวมของกฎหมายทั้งหมด ทั้งกฎหมายระดับพระราชบัญญัติและกฎหมายระดับอนุบัญญัติ ไม่ว่าจะเป็นพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายดังกล่าวจะต้องปรับปรุงข้อมูลให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันด้วย ซึ่งเป็นการพัฒนากฎหมาย เพื่อให้สอดคล้องกับกรอบแนวทางการพัฒนากฎหมายแนวทางที่ 16

ขณะนี้คณะกรรมการเจรจาข้อตกลงและการประเมินการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ คณะที่ 8 ได้พิจารณารับหลักการตามแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินประจำปี 2549 ของกรมที่ดิน แล้วแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2548

อย่างไรก็ตาม กรมที่ดินในฐานะที่รับผิดชอบดูแลการบังคับใช้กฎหมาย จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 รวมทั้งกฎ ระเบียบต่าง ๆ อีกหลายฉบับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเรื่องการให้บริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และการรังวัดที่ดิน ได้มีการมอบหมายให้หน่วยงานในสังกัดกรมที่ดินดำเนินการพิจารณาตรวจสอบกฎหมายกฎระเบียบต่างๆ แล้วปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับหลักการและแนวทางในการพัฒนากฎหมายที่กล่าวแล้วเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่มีผลกระทบต่อประชาชนโดยตรง เพื่อให้มีการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน ลดภาระและอำนวยความสะดวกรวดเร็วให้แก่ประชาชน โดยต้องมีความโปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปในแนวทางการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีและสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่มุ่งเน้นประชาชนเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ

กองนิติการ

24 กุมภาพันธ์ 2549

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้

- (1) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า "เจ้าของร่วม" เพื่อให้รวมถึงผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วด้วย
- (2) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้มีหน้าที่ชำระเงินและสภาพบังคับกรณีไม่ชำระตามกำหนดเวลา. (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 18 และเพิ่มมาตรา 18/1)
- (3) เพิ่มเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 29)
- (4) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับสาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 32)
- (5) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับคุณสมบัติลักษณะต้องห้าม การแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 35 มาตรา 35/1 มาตรา 35/2 มาตรา 35/3 และมาตรา 36)
- (6) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่ง และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 37 และมาตรา 38 และเพิ่มมาตรา 37/1 และมาตรา 38/1)
- (7) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ การกำหนดวาระ บุคคลที่มีสิทธิเรียกประชุม การมอบฉันทะของเจ้าของร่วม และมติการประชุมเจ้าของร่วมในบางกรณี (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 42 มาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49 และเพิ่ม มาตรา 42/1)
- (8) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้กับพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 62)
- (9) เพิ่มบทกำหนดโทษ (เพิ่มหมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64 มาตรา 65 และมาตรา 66)
- (10) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในส่วนของค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่าย

## เหตุผล

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางประการเพื่อแก้ไขปัญหาการจัดเก็บ  
ค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยเฉพาะข้อโต้แย้งเกี่ยวกับความรับผิดชอบในการออก  
ค่าใช้จ่ายร่วมกันระหว่างผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่มีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับเจ้าของห้องชุด  
อื่น ที่มีผู้จดทะเบียนอาคารชุด การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลต่างด้าว  
รวมทั้งวางมาตรการเพื่อลดปัญหาอันเกิดจากการจัดการอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีได้  
ปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือบทบัญญัติของกฎหมาย ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะการใช้ทรัพย์สินส่วน  
บุคคลบางประเภท ปัญหาการตีความกฎหมาย การนำบัญญัติค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน  
มาใช้บังคับ นอกจากนี้สมควรเพิ่มบทกำหนดโทษแก่ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย  
และแก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522  
ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้





มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 16/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. 2522

"มาตรา 18/1 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินตามมาตรา 18 ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะต้องจ่ายค่าปรับไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าปรับต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ

ผู้ที่ค้างชำระเงินตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป หรือเมื่อรวมจำนวนเงินแล้วมีอัตราเทียบเท่ากับที่เจ้าของร่วมแต่ละคนต้องชำระตามมาตรา 18 วรรคสองรวมกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป นอกจากต้องเสียค่าปรับตามวรรคหนึ่งแล้ว อาจถูกระงับการให้บริการ หรือให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือไม่มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุม ตามที่กำหนดในข้อบังคับ"

มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ห้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอให้นำหนังสือรับรองไม่มีหนี้ หรือหนังสือรับรองรายการหนี้ ในกรณีมีหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ที่ครบถ้วนแล้ว

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองให้ผู้ขอภายใน 7 วัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ ตามวรรคสอง หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มาภายใน 7 วัน นับแต่วันมีหนังสือแจ้งหรือมาแต่ไม่ยอมให้ข้อเท็จจริง พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอได้ หนังสือรับรองตามมาตรา 29 ให้ใช้ได้เพียง 7 วัน นับแต่วันออกหนังสือรับรอง และหากมีหลักฐานการชำระหนี้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกิน 7 วัน นับแต่วันชำระหนี้ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ความในวรรคสองและวรรคสามมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด"

มาตรา 7 ให้ยกเลิกความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 32 ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามแบบมาตรฐานที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะสมบูรณ์ได้เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ประชุมมีมติ"

มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 35/1 มาตรา 35/2 และมาตรา 35/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522



“มาตรา 35/1 ผู้จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลภายใต้กฎหมายของประเทศไทยจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) มีสัญชาติไทย
- (2) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์
- (3) เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของร่วม

หรือผู้แทนของนิติบุคคล กรณีเจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคล

- (4) ไม่เป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด
- (5) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (6) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความ

ผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

- (7) ไม่เคยถูกถอดถอนตามมาตรา 48 เพราะเหตุทุจริต
- (8) ไม่มีหนี้สินภาระค้างจ่ายตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น
- (9) คุณสมบัติอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องมีสัญชาติไทย

และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม (4) และ (8)

นิติบุคคลที่มีสัญชาติไทยตามวรรคสอง หมายถึง บริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วน หรือนิติบุคคลอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่ง

- (1) มีทุนเกินกึ่งหนึ่งเป็นของคนสัญชาติไทย และ
- (2) มีคนสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือผู้

เป็นหุ้นส่วน

กรณีไม่มีบุคคลตาม (3) ประสงค์จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้คัดเลือกจากบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคล ซึ่งไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคสองและต้องมีคุณสมบัติตามวรรคสาม

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

มาตรา 35/2 การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 และให้มีผลใช้บังคับเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ประชุมมีมติ

มาตรา 35/3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา 35/2 พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ที่ประชุมของเจ้าของร่วมทั้งหมดมีมติให้ถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามมาตรา 48

- (4) ขาดคุณสมบัติและมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1

มาตรา 9 ให้ยกเลิกความในมาตรา 36 และมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 36 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) สั่งให้ผู้ที่ฝ่าฝืน แก้ไข ปรับปรุง ทรัพย์สินส่วนบุคคลให้อยู่ในสภาพเดิม หรือสั่งให้ผู้ที่อยู่อาศัย หรือพักชั่วคราวออกจากห้องชุด และให้มีอำนาจเข้าไปตรวจสอบในห้องชุดของผู้ฝ่าฝืน

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม

(6) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (2)

"มาตรา 37 เจ้าของร่วมต้องจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกินสองปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกินกว่าสองคราวไม่ได้"

การแต่งตั้งคณะกรรมการ หรือการเปลี่ยนแปลงกรรมการ จะสมบูรณ์ต่อเมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ประชุมมีมติ"

มาตรา 10 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 37/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. 2522

"มาตรา 37/1 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) เป็นบุคคลล้มละลาย

(4) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(5) ได้รับความผิดโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดลหุโทษ

หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(6) ที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 มีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

(7) ขาดคุณสมบัติตามมาตรา 38

มาตรา 11 ให้ยกเลิกความในมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 38 บุคคลดังกล่าวต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม หรือผู้อนุบาล ในกรณีที่เจ้าของร่วม

เป็นผู้เยาว์ หรือคนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ผู้แทนของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจำนวนตั้งแต่สองห้องชุดขึ้นไปให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลตามวรรคหนึ่งซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมมีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ไม่เกินหนึ่งคน โดยให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการแสดงหลักฐาน เช่น หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทะเบียนสมรส ทะเบียนบ้าน เป็นต้น"

มาตรา 12 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 38/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

"มาตรา 38/1 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) แต่งตั้งกรรมการคนใดคนหนึ่งซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการชั่วคราวในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้

(3) จัดประชุมเจ้าของร่วมกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดประชุม

(4) จัดประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยให้มีการประชุมอย่างน้อยสามเดือนต่อหนึ่งครั้ง

(5) เรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น

(6) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 13 ให้ยกเลิกความในมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 42 ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่าประชุมใหญ่ภายในหนึ่งปี แต่ไม่ก่อนหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมครั้งแรกตามวรรคหนึ่ง ต้องมีวาระเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่จดทะเบียนไว้แล้ว ถ้าไม่เห็นชอบให้พิจารณาแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่แล้วแต่กรณี"

มาตรา 14 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 42/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

"มาตรา 42/1 ให้บุคคลต่อไปนี้ มีสิทธิเรียกประชุมได้

(1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมเข้าชื่อไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ร้องขอให้เปิดประชุมต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุม ภายในสามสิบวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดประชุมภายในกำหนด เวลาดังกล่าว ให้ร้องขอเปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีเช่นนี้คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุม ภายในสามสิบวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลา ดังกล่าว เจ้าของร่วมซึ่งเป็นผู้ร้องขอตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม"

มาตรา 15 ให้ยกเลิกความในมาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด จะเป็นประธานในที่ประชุมมิได้

บุคคลดังกล่าวต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

(1) กรรมการ และคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของกรรมการ  
(2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด และพนักงาน หรือลูกจ้างของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 16 ให้ยกเลิกความในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 48 การประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

(3) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงจำนวนและวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ

ตามมาตรา 32

(4) การให้บุคคลอื่นเช่าหรือจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้เรียก ประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ต้องมีเจ้าของร่วมมา ประชุมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และให้ใช้มติตามจำนวน คะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนเสียงไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคสอง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งที่สอง การประชุมครั้งใหม่นี้ให้มติตาม จำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม"

มาตรา 17 ให้ยกเลิกความในมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 49 การประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
  - (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร
  - (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (5) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา 18 ให้ยกเลิกความในมาตรา 62 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 62 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 11 คำธรรมเนียม มาตรา 104 มาตรา 105 มาตรา 105 ทวิ มาตรา 105 ตริ มาตรา 105 จัตวา มาตรา 105 เบญจ มาตรา 105 ฉ มาตรา 105 สัตต และมาตรา 105 อัฏฐ มาใช้บังคับแก่คำธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม"

มาตรา 19 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64 มาตรา 65 และมาตรา 66 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

"หมวด 8  
บทกำหนดโทษ

มาตรา 63 เจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนมาตรา 13 วรรคสาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท และปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา 64 ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหรือไม่ให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 36 (2) และ (3) ต้องระวางโทษปรับวันละไม่เกินสามพันบาท

มาตรา 65 เจ้าของร่วมที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 18 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา 66 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดผู้ใดกระทำการหรือไม่กระทำการอย่างใดเพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มีควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่นอันเป็นการเสียหายแก่เจ้าของร่วมหรืออาคารชุด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท "

มาตรา 20 ให้ยกเลิกความใน (7) และ (8) แห่งอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

## "(7) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(1) ค่าคำขอ		5.00 บาท
(2) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	10.00 บาท
(3) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	10.00 บาท
(4) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	20.00 บาท
(5) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	20.00 บาท
(6) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประเมินราคาหรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	50.00 บาท

## (8) ค่าใช้จ่าย

(1) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	คนละ	20.00 บาท
(2) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	10.00 บาท"

มาตรา 21 การใดที่ได้ดำเนินการไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ก่อนพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ดำเนินการต่อไปได้ การดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดำเนินการเสร็จแล้วตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้นำมาขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา 22 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้มีสาระสำคัญตามกฎหมายกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่กฎหมายกระทรวงที่ออกตามมาตรา 32 มีผลใช้บังคับ

เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วหนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุดใดที่ยังไม่แก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้มีสาระสำคัญตามกฎหมายกระทรวงที่ออกตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับห้องชุดหรืออาคารชุดนั้นจนกว่าจะได้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

นายกรัฐมนตรี



คำสั่งกรมที่ดิน  
ที่ ๑๑๓๒ / ๒๕๔๘

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐๒๐/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๔๕ แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยมีนายวันชัย ตันท์สกุล รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานกรรมการ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓๓๔/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ แต่งตั้งนายเอนก เกษมสุข ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ เป็นประธานกรรมการ แทนนายวันชัย ตันท์สกุล รองอธิบดีกรมที่ดิน เนื่องจากได้เกษียณอายุราชการ นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่านายเอนก เกษมสุข ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ได้เกษียณอายุราชการ ประกอบกับองค์ประกอบของคณะกรรมการดังกล่าวไม่เป็นปัจจุบัน จึงให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว และแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดใหม่ โดยมีองค์ประกอบ และมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๑. องค์ประกอบ

- |   |                  |
|---|------------------|
| ๑.๑ ศาสตราจารย์พิเศษประสิทธิ์ โฆวิไลกุล           | กรรมการที่ปรึกษา |
| อธิการบดีมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ       |                  |
| ๑.๒ นายพีรพล ไตรทศวิทย์                           | ประธานกรรมการ    |
| ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์                      |                  |
| รักษาราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน                     |                  |
| ๑.๓ ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจิทขณะ                  | รองประธานกรรมการ |
| รองอธิบดีกรมที่ดิน                                |                  |
| ๑.๔ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต                     | กรรมการ          |
| อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์         |                  |
| จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย                             |                  |
| ๑.๕ รองศาสตราจารย์ ดร. ต่อตระกูล ชมนาค            | กรรมการ          |
| ๑.๖ ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | กรรมการ          |
| ๑.๗ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน       | กรรมการ          |
| ๑.๘ ผู้อำนวยการกองนิติการ                         | กรรมการ          |
| ๑.๙ นายดวัลย์ ทิมาสาร                             | กรรมการ          |
| ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการออกหนังสือ               |                  |
| แสดงสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ  |                  |

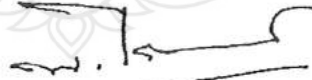
- |      |   |                     |
|------|---|---------------------|
| 1.10 | ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค             | กรรมการ             |
| 1.11 | ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ                                 | กรรมการ             |
| 1.12 | ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง                         | กรรมการ             |
| 1.13 | นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย                           | กรรมการ             |
| 1.14 | นายกสมาคมอาคารชุดไทย                                  | กรรมการ             |
| 1.15 | นายกสมาคมบริหารทรัพย์สิน                              | กรรมการ             |
| 1.16 | หัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษา<br>กองนิติการ | กรรมการและเลขานุการ |
| 1.17 | นิติกร กลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษา<br>กองนิติการ | ผู้ช่วยเลขานุการ    |

2. ให้คณะกรรมการดังกล่าวมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

- 2.1 พิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตลอดจนกฎ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้เกิดความเป็นธรรมแก่ประชาชนและสอดคล้องกับสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ลดหรือขจัดขั้นตอนที่ไม่จำเป็น และปรับปรุงประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่ของรัฐในการปฏิบัติงานเพื่ออำนวยความสะดวกในการให้บริการประชาชน และให้เหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล
- 2.2 เชิญผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาร่วมประชุมพิจารณาหรือชี้แจงข้อเท็จจริง หรือให้ความเห็น ตลอดจนขอเอกสารหรือหลักฐานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ
- 2.3 แต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือคณะทำงานหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548



(นายพีรพล ไตรทศวิทย์)

ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์ รักษาราชการแทน  
อธิบดีกรมที่ดิน





คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ ๒๙๕๐ / ๒๕๔๘

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

ตามที่นายกรัฐมนตรีได้มีนโยบายในการชำระกฎหมายทั้งระบบเพื่อเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยนายกรัฐมนตรีได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายเพื่อให้ศึกษาและเสนอแนะการยกเลิกและปรับปรุงกฎหมายทั้งระบบเพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและการพัฒนาของประเทศ และคณะรัฐมนตรีได้มีมติในการประชุมเมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๗ อนุมัติกระบวนการพัฒนากฎหมาย โดยกำหนดให้กระทรวง ทบวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนการพัฒนากฎหมายของแต่ละส่วนราชการ และให้แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของแต่ละส่วนราชการเพื่อปฏิบัติหน้าที่พัฒนากฎหมาย ซึ่งกรมที่ดินได้มีคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๓๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๘ แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน ประจำปี ๒๕๔๘ ให้แล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ นั้น

บัดนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) พิจารณาเห็นว่าโดยที่ส่วนราชการต่าง ๆ จะต้องดำเนินการจัดทำแผนปฏิบัติการ ๔ ปี ในส่วนที่เกี่ยวกับการปรับปรุงกฎหมายและการพัฒนาบุคลากรทางกฎหมายของหน่วยงานให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๖ ก ตามแผนการบริหารราชการแผ่นดินฯ ดังนั้น เพื่อให้การจัดทำแผนปฏิบัติการ ๔ ปี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงกฎหมายและการพัฒนาบุคลากรทางกฎหมายของส่วนราชการต่าง ๆ เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้มีคำสั่งให้จัดทำแผนปฏิบัติการพัฒนากฎหมายและการพัฒนาบุคลากรทางกฎหมายของหน่วยงานประจำปี ๒๕๔๘ - ๒๕๕๑ รวม ๔ ปี ให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๖ ก ตามแผนการบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๘ - ๒๕๕๑ ประกอบกับคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๘ เห็นชอบให้กระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐ แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกระทรวง กรม รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานของรัฐ เพื่อปฏิบัติหน้าที่จัดทำแผนพัฒนากฎหมายตามแผนการบริหารราชการแผ่นดินสำหรับปี ๒๕๔๙ - ๒๕๕๑

ดังนั้น เพื่อให้คณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สอดคล้องกับกรอบนโยบายแผนปฏิบัติการฯ แผนการบริหารราชการแผ่นดินฯ และมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวตลอดจนเพื่อให้การพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งเป็นไปตามหลักการในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ จึงให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๓๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๘ และแต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน โดยมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ ดังนี้

## 1. องค์ประกอบ

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1.1 นายพีรพล ไตรทศาวินัย                                   | ประธานคณะกรรมการ    |
| ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์ รักษาราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน |                     |
| 1.2 ว่าที่ ร.ต. ชันธุ์ชัย วิจักขณะ                         | รองประธานคณะกรรมการ |
| รองอธิบดีกรมที่ดิน   |                     |
| 1.3 นายนิกร เวชภูติ  | คณะกรรมการ          |
| 1.4 นายวันชัย ตันท์สกุล                                    | คณะกรรมการ          |
| 1.5 นายเอนก เกษมสุข  | คณะกรรมการ          |
| 1.6 หม่อมหลวงศุภกิตต์ จรูญโรจน์                            | คณะกรรมการ          |
| อัยการจังหวัดประจำกรม                                      |                     |
| 1.7 นางศรัณยา ไชยสุด หรือผู้แทน                            | คณะกรรมการ          |
| อุปนายกสมาคมบัณฑิตสตรีทางกฎหมาย                            |                     |
| 1.8 รองศาสตราจารย์มานิตย์ จุมปา                            | คณะกรรมการ          |
| อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย            |                     |
| 1.9 ผู้ช่วยศาสตราจารย์พิมพ์ใจ สระทองอุ่น                   | คณะกรรมการ          |
| อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง              |                     |
| 1.10 นายวราวุธ วากรณ์                                      | คณะกรรมการ          |
| ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน                         |                     |
| 1.11 นายสาธิต อนันตสมบูรณ์ หรือผู้แทน                      | คณะกรรมการ          |
| ผู้อำนวยการกลุ่มรัฐสภา สำนักนิติธรรม                       |                     |
| 1.12 ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน          | คณะกรรมการ          |
| หรือผู้แทน   |                     |
| 1.13 ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด           | คณะกรรมการ          |
| หรือผู้แทน   |                     |
| 1.14 ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ             | คณะกรรมการ          |
| หรือผู้แทน   |                     |
| 1.15 ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน               | คณะกรรมการ          |
| หรือผู้แทน   |                     |
| 1.16 ผู้อำนวยการสำนักจัดการที่ดินของรัฐ หรือผู้แทน         | คณะกรรมการ          |
| 1.17 ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์         | คณะกรรมการ          |
| หรือผู้แทน   |                     |
| 1.18 ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ หรือผู้แทน          | คณะกรรมการ          |

- 1.19 นายเทพประสิทธิ์ สว่างสุข คณะกรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย  
สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด
- 1.20 นายถวัลย์ ทิมาสาร คณะกรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
- 1.21 นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม คณะกรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
- 1.22 นายปฐม วิมลธรร คณะกรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนจัดที่ดินเพื่อประชาชน  
สำนักจัดการที่ดินของรัฐ
- 1.23 นายณรงค์ชัย ชวารัตน์ นิตินกร 8 ว กองนิติการ คณะกรรมการ
- 1.24 นายประภัสสร สืบเหล่านร นิตินกร 8 ว กองนิติการ คณะกรรมการ
- 1.25 ผู้อำนวยการกองนิติการ คณะกรรมการ  
และเลขานุการ
- 1.26 นางฉัตรพร พึ่งบุญ ณ อยุธยา นิตินกร 7 ว กองนิติการ คณะกรรมการ  
และผู้ช่วยเลขานุการ
- 1.27 นิตินกรกลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษา กองนิติการ ผู้ช่วยเลขานุการ

## 2. อำนาจหน้าที่

ให้คณะกรรมการพัฒนากฎหมายมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

2.1 ดำเนินการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน ประจำปี 2548 – 2551

ให้แล้วเสร็จและตามที่คณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกระทรวงกำหนดโดยแผนพัฒนากฎหมายดังกล่าวให้ระบุสาระสำคัญของการปรับปรุงให้ชัดเจน มีการกำหนดผู้รับผิดชอบและระยะเวลาแล้วเสร็จ โดยให้ดำเนินการตามแบบฟอร์ม (template) ที่คณะอนุกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการกำหนด

2.2 กำกับติดตามเร่งรัดการปฏิบัติตามแผนพัฒนากฎหมายและตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายหรือ คณะอนุกรรมการที่คณะกรรมการนโยบายฯ แต่งตั้งและปฏิบัติหน้าที่ประสานงานการพัฒนากฎหมายกับคณะอนุกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ ซึ่งมีรองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) เป็นประธาน

2.3 รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายคณะอนุกรรมการพัฒนากฎหมายทั้ง 9 คณะ และทีมผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการแต่งตั้ง โดยคณะอนุกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการแต่งตั้งตลอดจนผู้อยู่ได้บังคับของกฎหมาย และผู้มีส่วนได้เสียมาดำเนินการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินด้วย

2.4 ดำเนินการศึกษาและตรวจสอบกฎหมายที่จะดำเนินการพัฒนาให้อยู่ภายใต้กรอบนโยบายในการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการและหลักการตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546

2.5 ขอให้ส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐส่งเอกสาร ข้อมูล และความเห็น ประกอบการพิจารณาดำเนินการ หรือเชิญผู้แทนของส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ หรือบุคคลใดมาให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

2.6 แต่งตั้งบุคคลหรือคณะบุคคลให้ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. 2548

(นายสิรพล ไตรหะส่วทัย)

ผู้ว่าการจังหวัดนครสวรรค์ ศึกษาราชการแทน  
อธิบดีกรมที่ดิน



คำสั่งกรมที่ดิน  
ที่ ๓๓๗๑ / ๒๕๕๘

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๕๕๐/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓๒๘๒/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ แต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินพิจารณาเห็นควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ประกอบกับกรมการบางท่านได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งอื่น จึงให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๕๕๐/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ และคำสั่ง ที่ ๓๒๘๒/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ และแต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินโดยมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๑. องค์ประกอบ

- |   |                  |
|---|------------------|
| ๑.๑ ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤงค์   | กรรมการที่ปรึกษา |
| ๑.๒ อธิบดีกรมที่ดิน   | ประธานกรรมการ    |
| ๑.๓ นายนิกร เวชภูติ   | กรรมการ          |
| ๑.๔ นายวันชัย ดัดท์สกุล   | กรรมการ          |
| ๑.๕ นายเอก เกษมสุข  | กรรมการ          |
| ๑.๖ รองศาสตราจารย์มานิตย์ จุมปา<br>อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย        | กรรมการ          |
| ๑.๗ รองศาสตราจารย์วรวิมล เทพทอง<br>อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช | กรรมการ          |
| ๑.๘ นายวรวิฑูร วราภรณ์<br>ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน                              | กรรมการ          |
| ๑.๙ ว่าที่ ร.ต.พันธ์ชัย วิจักขณะ<br>รองอธิบดีกรมที่ดิน                                    | กรรมการ          |
| ๑.๑๐ นายสาธิต อนันตสมบุรณ์ หรือผู้แทน<br>ผู้อำนวยการกลุ่มรัฐสภา สำนักนิติธรรม             | กรรมการ          |

- ๑.๑๑ นายเทพประสิทธิ์ สว่างสุข กรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย  
สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด
- ๑.๑๒ นายถวัลย์ ทิมาสาร กรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
- ๑.๑๓ นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม กรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
- ๑.๑๔ นายปฐม วิมลธร กรรมการ  
ผู้อำนวยการส่วนจัดที่ดินเพื่อประชาชน  
สำนักจัดการที่ดินของรัฐ
- ๑.๑๕ นายไพรัตน์ เคียรสมาน กรรมการ  
หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
- ๑.๑๖ นายณรงค์ชัย คชรัตน์ กรรมการ  
นิติกร ๘ว กองนิติการ
- ๑.๑๗ นายประภัสสร สืบเหล้ารบ กรรมการ  
นิติกร ๘ว กองนิติการ
- ๑.๑๘ ผู้แทนหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง กรรมการ  
จำนวน ๒ คน
- ๑.๑๙ ผู้อำนวยการกองนิติการ กรรมการ  
และเลขานุการ
- ๑.๒๐ นางฉัตรพร พึ่งบุญ ณ อยุธยา กรรมการและ  
นิติกร ๘ว กองนิติการ ผู้ช่วยเลขานุการ
- ๑.๒๑ นายณัฐพัชร์ กล้าทอง กรรมการและ  
นิติกร ๘ว กองนิติการ ผู้ช่วยเลขานุการ

## ๒. อำนาจหน้าที่

๒.๑ ดำเนินการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินในแต่ละปีให้แล้วเสร็จ และตามที่คณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกระทรวงกำหนดโดยแผนพัฒนากฎหมายดังกล่าว ให้ระบุสาระสำคัญของการปรับปรุงให้ชัดเจน มีการกำหนดผู้รับผิดชอบและระยะเวลาแล้วเสร็จ โดยให้ดำเนินการตามแบบฟอร์ม (template) ที่คณะกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของ ส่วนราชการกำหนด

๒.๒ กำกับติดตามเร่งรัดการปฏิบัติตามแผนพัฒนากฎหมายและตามที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมายหรือคณะกรรมการ ที่คณะกรรมการนโยบายฯ แต่งตั้งและปฏิบัติหน้าที่ประสานงานการพัฒนากฎหมายกับคณะกรรมการ กำกับการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ

๒.๓ รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วย การพัฒนากฎหมายคณะกรรมการพัฒนากฎหมายทั้ง ๙ คณะ และที่ผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการ แต่งตั้งโดยคณะกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการแต่งตั้งตลอดจนผู้อยู่ได้บังคับ ของกฎหมายและผู้มีส่วนได้เสียมาดำเนินการจัดทำแผนพัฒนากฎหมายของกรมที่ดินด้วย

๒.๔ ดำเนินการศึกษาและตรวจสอบกฎหมายที่จะดำเนินการพัฒนาให้อยู่ภายใต้ กรอบนโยบายในการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการและหลักการตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๕๖

๒.๕ ขอให้ส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐส่งเอกสาร ข้อมูล และความเห็น ประกอบการพิจารณาดำเนินการหรือเชิญผู้แทนของส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ หรือบุคคลใดมา ให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

๒.๖ แต่งตั้งบุคคลหรือคณะบุคคลให้ดำเนินการต่างๆ ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๙

๕.

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

เลขที่	4754	เลขที่	421
วันที่	11/10/2554	วันที่	11/10/2554
เวลา		เวลา	11:40

๓๑

ที่ นร ๐๕๐๓/๑๗๗๑

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี  
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๕๐

เลขที่	230
วันที่	11/10/2554
เวลา	

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย  
อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๖๖๑๒  
ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

สำนักงาน	มหาดไทย
รับที่	503
วันที่	11/10/2554
เวลา	

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ นร ๐๓๐๔/๑๕๓๕๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๙
  ๒. สำเนาหนังสือคณะกรรมการชั่งตวงวัดและการประเมินการพัฒนามาตรฐานของส่วนราชการ คณะที่ ๘ ด่วนมาก ที่ นร ๐๕๐๓/คจจ. คณะที่ ๘/๒๔ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๙

ตามที่ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ไปเพื่อดำเนินการ นั้น

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และคณะกรรมการชั่งตวงวัดและการประเมินการพัฒนามาตรฐานของส่วนราชการ คณะที่ ๘ ได้พิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว มาเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๐ ลงมติอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยให้รับข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรีไปพิจารณาด้วย ดังนี้

๑. การจ่ายเงินเพิ่มกรณีชำระเงินล่าช้าตามร่างมาตรา ๗ ซึ่งเพิ่มความ เป็นมาตรา ๑๘/๑ สมควรพิจารณาว่าควรกำหนดให้มีการเตือนก่อนหรือไม่



๒. อัตราส่วนที่คนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามร่างมาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ ควรพิจารณาว่าหากจะกำหนดให้สูงกว่าร้อยละสี่สิบเก้าเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนในประเทศ และสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเหมาะสมหรือไม่เพียงใด

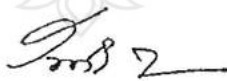
๓. คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามร่างมาตรา ๑๒ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๗ ควรกำหนดให้เป็นผู้มีสัญชาติไทยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

๔. การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ตามร่างมาตรา ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ ควรกำหนดวาระการประชุมที่สำคัญและจำเป็นให้ชัดเจนไว้ในร่างพระราชบัญญัติด้วย

๕. สิทธิเรียกประชุมเจ้าของร่วมตามร่างมาตรา ๑๕ ซึ่งเพิ่มความเป็นมาตรา ๔๒/๑ ควรตัด (๑) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออก หรือแก้ไขให้มีสิทธิเรียกประชุมได้เมื่อคณะกรรมการมีมติตาม (๒) แล้วเท่านั้น และควรเพิ่มจำนวนเจ้าของร่วมที่จะร้องขอให้เปิดประชุมตาม (๓) จากเดิมร้อยละห้าเป็นร้อยละสี่สิบห้าของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด เพื่อมิให้มีการใช้สิทธิร้องขอให้เปิดประชุมจนเกินความจำเป็นแล้วส่งให้คณะกรรมการประสานงานสถานนิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ก่อนเสนอสมานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาต่อไป

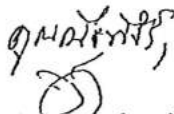
จึงเรียนยืนยันมา ทั้งนี้ ได้ส่งร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้ไปเพื่อสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาตามมติคณะรัฐมนตรีต่อไปแล้ว

ขอแสดงความนับถือ



(นางโฉมศรี อารยะศิริ)

กองนิติการ  
รับที่ ๒๒๘  
วันที่ ๕ ก.พ. ๒๕๕๐  
เวลา .....



(นางประภัสสร สืบเหล่ากรม) รองเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา ปฏิบัติราชการแทน  
6 ก.พ. ๕๐

เลขที่การคณะรัฐมนตรี

ที่ มท ๐๑๐๒/ ๖๐๐

สำนักนิติธรรม

ร.ก.

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

โทร. ๐ ๒๒๕๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๐๘-๙

(นายวิรัช น้อยศิริ)

โทรสาร ๐ ๒๒๕๐ ๙๐๕๘

ผู้อำนวยการกองนิติการ

(B1036/E/a)

5 ก.พ. 2550 (นายวิรัช ธรรมชอบ)



เลขที่การคณะรัฐมนตรีว่ากระทรวงมหาดไทย

พ. 2550

นพ



ที่ นร ๐๓๐๔/ 17355

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค  
ทำเนียบรัฐบาล เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาชญากรรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนมาก ที่ นร ๐๕๐๓/๑๐๕๐๘ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙  
๒. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนมาก ที่ นร ๐๕๐๓/๑๓๙๐๗ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามที่ได้ส่งร่างพระราชบัญญัติอาชญากรรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคพิจารณาให้ความเห็นและเร่งรัดการพิจารณา ความแจ้งอยู่แล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว เห็นว่าร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นผลให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาชญากรรมครบถ้วนแล้ว จึงเห็นชอบในร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางรัตมี วิศทเวทย์)

เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา

ฝ่ายควบคุม (ปริชมนานา)

โทร. ๐-๒๖๒๕-๗๐๖๑-๓

โทรสาร. ๐-๒๖๒๕-๗๐๕๕

นางสาวจุฑาทอง

(นางสาวจุฑาทอง ประเสริฐจิต)

นิติกร

คดีความ  
คดีปกครอง

ที่ นร ๐๕๐๓/คจจ. คณะที่ ๘/๒๕

คณะกรรมการข้อตกลงและการประเมิน  
การพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ คณะที่ ๘  
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาชญากรรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการ

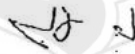
อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการ ส่วนมาก ที่ นร ๐๕๐๓/๑๐๕๑๐

ตามที่ขอให้คณะกรรมการข้อตกลงและการประเมินการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ  
คณะที่ ๘ พิจารณาร่างพระราชบัญญัติอาชญากรรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ในประเด็นเกี่ยวกับ  
ความสอดคล้องตามแผนพัฒนากฎหมายแห่งชาติ นั้น

คณะกรรมการข้อตกลงและการประเมินการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ คณะที่ ๘  
พิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวสอดคล้องกับแผนพัฒนากฎหมายของกระทรวงมหาดไทย  
และแผนพัฒนากฎหมายแห่งชาติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสาธิต อนันตสมบุรณ์)

เลขานุการคณะกรรมการข้อตกลงฯ คณะที่ ๘

ฝ่ายเลขานุการฯ

โทร. ๐ ๒๒๕๐ ๕๐๐๐ ต่อ ๓๐๘-๙

โทรสาร ๐ ๒๒๕๐ ๕๐๕๘

ทรบ.อาชญากรรม กกค. คจจ ๘

นางสาว รุจิรา

(นางสาว รุจิรา งามเสวีจูลี)  
ผู้ช่วย



## ประวัติผู้เขียน

- ชื่อ ดร. รุ่ง ศรีสมวงษ์ / Dr Rung Srisomwong
- รหัสบัตรประจำตัวประชาชน 3101202222556
- สถานที่อยู่ปัจจุบัน มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง  
เลขที่ 333 หมู่ 1 ต.ท่าสูด อ.เมือง จ.เชียงราย 57100  
หมายเลขโทรศัพท์ 053-916-858 โทรสาร 053-916-857  
E-mail address rsrisomwong@yahoo.com
- ประวัติการศึกษา
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  - นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
  - นิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต University of Canberra, Australia
- ประวัติการทำงาน
- 2552- ปัจจุบัน - อาจารย์ประจำสำนักวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง
- 2545-2549 - นักวิจัย School of Law, University of Canberra, Australia
- 2544-2545 - อาจารย์พิเศษ Canberra Institute of Technology, Australia
- 2538-2539 - นิติกร กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- 2527-2538 - นักวิชาการที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- 2521-2527 - เจ้าพนักงานจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม  
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- 2520 - เลขานุการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ  
พลตรีศิริ สิริโยธิน
- สาขาวิชาการที่มีความชำนาญพิเศษ (แตกต่างจากวุฒิการศึกษา) ระบุสาขาวิชาการ
- กฎหมายที่ดิน
- ประวัติการนำเสนอผลงานวิจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ
- ไม่มี



ประวัติการเผยแพร่ผลงานวิจัย ทั้งภายในและภายนอกประเทศ

- ไม่มี

ผลงานวิจัยที่ได้รับการจดทะเบียนทรัพย์สินทางปัญญา หรือผลงานวิจัยที่อยู่ระหว่างการยื่นขอจดทะเบียนทรัพย์สินทางปัญญา

- ไม่มี

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานวิจัยทั้งภายในและต่างประเทศ

- งานวิจัยที่ทำเสร็จแล้ว : ไม่มี

งานวิจัยที่กำลังทำ

- ไม่มี



