

ปัญหา อุปสรรคทางกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคนต่างด้าว
ในการบริหารจัดการอาคารชุด

Legal Problems and obstacles regarding the authority
of the Alien in Condominium Management

เจตริน นิลภา

Jedtharin Ninlapha

มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

Sripatum University Chonburi Campus

Corresponding Author. E-mail: Jedtharin.law@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา วิวัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด และการบริหารจัดการอาคารชุดรวมทั้งการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว และศึกษาหลักกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าวของประเทศไทยและต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และเขตบริหารพิเศษ Special Administrative Region (SAR) ฮองกง รวมทั้งศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดโดยคนต่างด้าว โดยเปรียบเทียบประเทศไทยและต่างประเทศ และเพื่อให้ได้แนวทางแก้ไขปัญหามา ปรับปรุง และพัฒนากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของไทยในส่วนของการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าว การศึกษาครั้งนี้ใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Documentary research) เป็นหลัก โดยศึกษาจากบทบัญญัติของกฎหมาย วิทยานิพนธ์ สารานุกรม งานวิจัย คำพิพากษาของศาล เอกสารทางวิชาการ บทความ วารสารทางกฎหมาย การสืบค้นข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต ทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ ผลการศึกษาพบว่า ประการแรก พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้กำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มีสิทธิพิเศษเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 ทำให้อาคารชุดหลังนั้นคนต่างด้าวมีสิทธิในการบริหารอาคารชุด ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวไม่ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าวจะต้องดำเนินการทำธุรกรรมในการให้เข้าพื้นที่ของอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารชุดสำนักงานอันเป็นพื้นที่ส่วนกลางตามข้อบังคับอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 จะกระทำได้อย่างไร และประการสุดท้าย หากนิติบุคคลอาคารชุดจะจ้างคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเพื่อบริหารอาคารชุด จะทำได้หรือไม่ตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ.2542

คำสำคัญ:อาคารชุด; การบริหารอาคารชุด; คนต่างด้าว

Abstract

The objective of this thesis is to study the history, evolution, concepts, theories about condominium law and condominium management, as well as to control business operations of foreigners and study the legal principles of condominium management of foreigners in Thailand and abroad, such as Japan, Singapore, the United States of America and the Special Administrative Region (SAR) Hong Kong, as well as studying and analyzing problems related to condominium management by foreigners and comparing Thailand and other countries And to get solutions, improve and develop condominium laws in Thailand to be suitable for the social and economic conditions of Thailand in terms of condominium management of foreigners This study mainly uses documentary research, based on the provisions of the law, thesis, research, court verdicts. Academic papers, articles, legal journals and searching the information on the internet both in Thailand and abroad. The results show that, firstly, the Eastern Development Special Region Act B.E. 2561 (2018) stipulates that foreigners and foreign juristic persons in the 3 EEC provinces are Chonburi, Rayong and Chachoengsao that have a special right to buy a condominium in the ratio of more than 49 percent, resulting in the alien condominium has the right to manage the condominium. According to the said law, the condominium juristic person does not have to be a foreign juristic person in any way. Second, the problem with the condominium juristic person that is a foreign juristic person must conduct a transaction in the lease of the condominium area which is the office condominium which is the common area. According to condominium regulations According to the Alien Business Act B.E. 2542, can it be done or not? And finally If the condominium juristic person will hire foreigners or foreign juristic persons to manage condominiums will be able to do or not according to the Alien Business Act B.E. 2542.

Keywords : Condominium; Condominium Management; Alien

บทนำ

โดยทั่วไปคนต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ทั้งหมดในอาคารชุดนั้นๆ ทั้งนี้ เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 19 ทวิ บัญญัติไว้ว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุด จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกิน อัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6” (วิชัย ตันติกุลนันท์, 2559) อย่างไรก็ตามรัฐบาลของพลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ได้มีนโยบายในการพัฒนา เศรษฐกิจและศักยภาพการแข่งขันของประเทศด้วยการส่งเสริมกระบวนการผลิตสินค้าและบริการที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูง และผลักดันให้เกิดการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก หรือที่เรียกว่า “โครงการพัฒนาระเบียง เศรษฐกิจภาคตะวันออก” (Eastern Economic Corridor Development) โดยกำหนดพื้นที่เป้าหมายขึ้นต้น

ใน 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัด ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เพื่อนำร่องการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษของประเทศ บริเวณพื้นที่ ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก หรือที่หลาย ๆ คนเรียกว่าเป็นการพัฒนาต่อยอดจากโครงการอีสเทิร์นซีบอร์ด (Eastern Seaboard) เพื่อนำไปสู่การเป็นพื้นที่เศรษฐกิจชั้นนำของภูมิภาคเอเชีย โดยมีอุตสาหกรรมเป้าหมายที่จะผลักดัน ให้เกิดขึ้นในพื้นที่ เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าอิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์โทรคมนาคม อุตสาหกรรมการเกษตรและแปรรูปอาหาร อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ อุตสาหกรรมการบิน และโลจิสติกส์ อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ อุตสาหกรรมดิจิทัล อุตสาหกรรมแพทย์ครบวงจร และอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง เป็นต้น

ในการดำเนินการตามโครงการดังกล่าวได้มีการตราพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2561 ซึ่งวัตถุประสงค์พัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออกอย่างต่อเนื่อง เป็นระบบและโดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนายั่งยืน แล้วจะทำให้การใช้ที่ดินในภาคตะวันออกเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่ได้อย่างแท้จริง ทั้งยังจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวมแต่หากพิจารณาพระราชบัญญัติเขตพัฒนา พิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการซึ่งเป็นคนต่างด้าวในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามสามารถถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ได้เกินกว่าร้อยละ 49 ตามที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 49 วรรคสอง ทั้งนี้ เพื่อเปิดใจให้คนต่างด้าวได้เข้ามา ลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว(สายจิตต์ พลอินทร์,2560) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดหลักเกณฑ์สำคัญ ในการแบ่งแยกทรัพย์สินเป็นสองส่วน คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล (personal property) และทรัพย์สินกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 (common property) การถือกรรมสิทธิ์จึงต้องแบ่งเป็น 2 รูปแบบ ตามลักษณะทรัพย์สินด้วย คือ การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ซึ่งจะแตกต่าง จากการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่จะมีลักษณะการถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลคนเดียว หรือการถือ กรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น (วิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์ และพัลลภ กฤตยานวัช, 2560)

สำหรับในต่างประเทศได้มีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะ มาหลายทศวรรษแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่สามารถแยกออกจากกัน เป็นสัดส่วนได้ ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาความเจริญเติบโตของเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดิน ปัญหาสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ และปัญหาอื่น ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยทำให้ต้องขยายเมืองออกไปในทางสูง ก็คือ การก่อสร้างอาคารสูง เมื่อกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งมีอยู่เดิมไม่สามารถตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์ แยกส่วนเฉพาะบุคคลในอาคารสูงได้ จึงมีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้น ทำให้รูปแบบอาคารชุด ได้รับความนิยมขึ้นอย่างต่อเนื่อง และในหลายประเทศได้มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์อาคารชุด ขึ้นทั้งในยุโรป ฝรั่งเศส อเมริกา หลาย ๆ ประเทศในแถบละตินอเมริกา รวมถึงประเทศในทวีปเอเชีย เช่น

ประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศญี่ปุ่น เป็นต้นได้มีการนำกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาและเยอรมันมาใช้ (สยาม ลิขิตพงศ์, 2557 และ Nishimura & Asahi, 2017)

ในประเทศไทยก็เช่นเดียวกับประเทศอื่นที่ประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานคร อันเนื่องมาจากความเจริญของเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่มีนักลงทุนจำนวนมากพร้อมที่จะลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเสนอขายแก่ประชาชนแล้ว แต่ยังไม่กล้าดำเนินการ เพราะเกรงว่าจะยังไม่ได้รับความเชื่อมั่นจากประชาชน เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายออกมารองรับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและอุปนิสัยของคนไทยที่ยึดติดกับการอยู่แบบครอบครัวใหญ่ (Jinjutha Techakumphu, 2015) อย่างไรก็ตามในปัจจุบันได้เป็นที่ยอมรับจากประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดที่อยู่ในเขตชุมชนเมืองได้รับความสนใจจากประชาชนในการเข้าอยู่อาศัย นอกจากนี้การที่รัฐบาลได้เปิดโอกาสให้คนต่างด้าวได้เข้ามามีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเกินร้อยละ 50 ทำให้คนต่างด้าวมีสิทธิในการบริหารอาคารชุดตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 จึงทำให้เกิดปัญหาหลายประการที่น่าสนใจ ดังที่จะได้ศึกษาโดยลำดับ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา วิวัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและการบริหารจัดการอาคารชุดรวมทั้งการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว
2. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าวของประเทศไทยและต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และเขตบริหารพิเศษ Special Administrative Region (SAR) ฮองกง
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดโดยคนต่างด้าว โดยเปรียบเทียบประเทศไทยและต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และเขตบริหารพิเศษ Special Administrative Region (SAR) ฮองกง
4. เพื่อให้ได้แนวทางแก้ไขปัญหารับปรับปรุง และพัฒนามาตรฐานกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของไทยในส่วนของการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าว

สมมติฐานของการวิจัย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 จึงอาจก่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดโดยคนต่างด้าวรวมไปถึงการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นคนต่างด้าว ซึ่งอาจมีปัญหาในการทำงานตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องศึกษาโดยการเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และเขตบริหารพิเศษ Special Administrative Region

(SAR) อ่องกง เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการในอาคารชุด กรณีคนต่างด้าวในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ต่อไป

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้จะใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Documentary research) เป็นหลัก โดยศึกษาจากบทบัญญัติของกฎหมาย วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ งานวิจัย คำพิพากษาของศาล เอกสารทางวิชาการ บทความ วารสารทางกฎหมาย การสืบค้นข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ

ผลการวิจัย

จากการศึกษาปัญหา อุปสรรคทางกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคนต่างด้าวในการบริหารจัดการอาคารชุด พบว่า

ประการแรก พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 กำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ได้สิทธิพิเศษเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1)ให้ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตส่งเสริมเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามประมวลกฎหมาย

2)ให้ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมฯ ซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ในขณะที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนด กล่าวคือ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ ได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ทั้งนี้ คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 โดยคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวรายเดียว หรือรายหลายรวมกันแล้วมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารชุดแต่ละแห่งได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ๆ เนื้อที่หรือพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่งมีอยู่เท่าใด ก็ให้ถือตามความเป็นจริงขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 5 เป็นเกณฑ์ จึงย่อมจะส่งผลต่อการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งส่วนใหญ่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในการเลือกนิติบุคคลเข้ามาบริหารจัดการอาคารชุดพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้กำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มีสิทธิพิเศษเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49

ทำให้อาคารชุดหลังนั้นคนต่างด้าวมีสิทธิในการบริหารอาคารชุด ซึ่งไม่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

หากพิจารณาเปรียบเทียบการอนุญาตให้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเมื่อเปรียบเทียบกับต่างประเทศ มีดังนี้
ตารางที่ 1 การอนุญาตให้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเมื่อเปรียบเทียบกับต่างประเทศ

ประเทศไทย	ประเทศสิงคโปร์	ประเทศสหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศเวียดนาม
พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561อนุญาตให้มีกรรมสิทธิ์เกินกว่าร้อยละ 49 ได้ในขณะที่พระราชบัญญัติอาคารชุดอนุญาตไม่เกินร้อยละ 49	ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	อนุญาตให้คนต่างด้าวเช่าอาคารชุดได้แต่ห้ามมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

จะเห็นได้ว่าการที่ในแต่ละประเทศมีข้อกำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแตกต่างกันขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละประเทศ อย่างไรก็ดี การที่พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มีได้บัญญัติให้อำนาจแก่คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกและเลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในเนื้อที่ของห้องชุดเกินอัตราที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเช่นเดียวกัน จึงควรแก้ไขพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ต่อไป

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าวจะต้องดำเนินการทำธุรกรรมในการให้เช่าพื้นที่ของอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารชุดสำนักงานอันเป็นพื้นที่ส่วนกลางตามข้อบังคับอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 จะกระทำได้อย่างไรหรือไม่

ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติไว้ถึงการที่กฎหมายกำหนดให้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่าง ๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด นอกจากนี้ในกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการมีนิติบุคคลในมาตรา 40 โดยให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลเป็นตัวแทนในการดูแลรักษา

อาคารชุดแทนผู้อยู่อาศัย เพื่อที่นำเงินดังกล่าวไปใช้สอยกิจการภายในอาคารชุด ส่วนผู้ดำเนินการของนิติบุคคล ได้แก่ ผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้ โดยจ้างด้วยเงินของผู้อยู่อาศัยนั่นเองได้กำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนเพื่อที่จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและยังได้กระทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อบังคับที่ได้ทำการระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับพิเศษเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่น ๆ โดยทั่วไปการจัดระบบความปลอดภัยต่าง ๆ จัดยন্ত্রตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้า-ออกและการจัดการอื่น ๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน ค่าจ้างผู้ดำเนินการต่าง ๆ และกำหนดเงินค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้น (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, 2553)

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้ข้อบังคับไว้เป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิและหน้าที่ เจ้าของห้องชุดทุกคนต้องปฏิบัติตามข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการจัดกำหนดข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยที่ มิให้กระทบกระทั่งสิทธิของบุคคลอื่นโดยถือว่าข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสัญญาที่ต้องมีหน้าที่ ที่ต้องร่วมปฏิบัติตามสัญญา หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเกิดขึ้นโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดประกอบด้วย คณะกรรมการควบคุม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สิทธิของเจ้าของร่วมทุกคนเมื่อกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดขึ้นและมีอำนาจหน้าที่ คือ จะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดดังที่ได้กล่าวไว้ในวัตถุประสงค์ เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินกิจการส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางแล้วไม่สามารถดำเนินการนอกจากวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ เว้นแต่ในกฎหมายอาคารชุดจะได้ให้อำนาจไว้เป็นพิเศษยังมีอำนาจหน้าที่ในการออกข้อกำหนดข้อบังคับให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามรวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลง และยังมีความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกกับการกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และมาตรา 39 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์คืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ เช่น การทำสัญญาจ้างและยังมีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินคดีฟ้องร้องในฐานะโจทก์และจำเลย แม้กับเจ้าของร่วมหรือบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหายหรือแทนผู้เสียหายโดยนำบทลงโทษที่กำหนดเบี้ยปรับหรือได้กำหนดมาตรการ ในการดำเนินการให้กับทางเจ้าของร่วมและบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตตามข้อบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้นและรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับและหรือให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการอื่น ๆ ตามกฎหมายและข้อบังคับ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นหากนิติบุคคลอาคารชุดปล่อยปะละเลยเป็นเหตุให้ทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดบกพร่องและก่อความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด เช่น ท่อระบายน้ำอุดตัน เป็นเหตุให้น้ำท่วมห้องชุด ดังนั้นถือว่า นิติบุคคลอาคารชุดนั้นกระทำความผิดต่อเจ้าของห้องชุดนั้นโดยการละเว้น ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4493/2543) ในทางตรงข้ามนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจออกระเบียบหรือบังคับเจ้าของห้องชุด ที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยไม่ยอมส่งมอบกุญแจหรือบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้น เพราะเจ้าของห้องชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจที่จะเข้าไปใช้สอย หรือได้มาซึ่งประโยชน์ในห้องชุดนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 การกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวเป็น การรบกวนและทำให้ความสะดวกแห่งสิทธิของเจ้าของห้องชุดเสื่อมเสียไป เป็นการทำความผิดต้องชดเชย ค่าเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด ส่วนเรื่องเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องไปว่ากล่าวฟ้องร้องเป็นคดีต่างหากตามมาตรา 36 (2) (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5512/2553) แต่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถออกระเบียบกำหนดให้รถยนต์ที่จะให้เข้าจอดในอาคารจอดรถยนต์ของอาคารชุด ต้องได้รับสติ๊กเกอร์ติดหน้ารถยนต์ก่อน ซึ่งเป็นการดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอย่างหนึ่ง แต่จะออกระเบียบว่าผู้จะรับสติ๊กเกอร์ต้องไม่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกิน 6 เดือนไม่ได้ เพราะเป็นหน้าที่ต้องไปฟ้องร้องบังคับตามกฎหมายมาตรา 36 (1) การออกระเบียบดังกล่าวเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ใช้สิทธิให้ถูกต้องและมีเจตนาบีบบังคับเข้าห้องชุดโดยไม่ชอบ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1013/2550)

ในขณะที่นิติบุคคล ประเภทบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นด้วยความสมัครใจของผู้ร่วมก่อการทั้งหมด และเจตนารมณ์ของการจัดตั้งนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ เพื่อมุ่งประสงค์ในการประกอบธุรกิจในทางการค้า เพื่อแสวงหากำไร โดยมีเจตนาที่ต้องการจะนำผลกำไรที่ได้จากการประกอบกิจการมาแบ่งปันระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนด้วยกัน

แต่โดยที่อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่าง ๆ ของเจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุด มิได้ถือเป็นธุรกิจที่อยู่ภายใต้การควบคุมของ พ.ร.บ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะทำธุรกรรมที่อยู่ภายในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ต้องขออนุญาตแต่อย่างใด

ประการสุดท้าย หากนิติบุคคลอาคารชุดจะจ้างคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเพื่อบริหารอาคารชุด จะทำได้หรือไม่ตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 ทั้งนี้ ในขณะที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย ทั้งนี้เมื่อมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 แล้ว และผู้จัดการนิติบุคคลไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามมาตรา 35/1 ผู้จัดการนิติบุคคลผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งจะต้องนำหลักฐาน

หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35/2)

เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดตามกำหนด แต่การใช้อำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุด ก็ต้องทำตามกรอบที่กำหนดไว้เช่นกันโดยผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36)

- 1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่น วิทยุชนพึงจะรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- 4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- 5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน
- 6) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป
- 7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ถ้าหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบริหารอาคารชุด ไม่สุจริต ไม่เป็นธรรม และไม่มีความโปร่งใส เจ้าของร่วมก็สามารถถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ได้

เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ โดยเฉพาะอาจเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวที่มีความสามารถในการบริหารอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ หากพิจารณาตาม พ.ร.บ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 แล้ว จะเห็นได้ว่า เป็นธุรกิจที่อยู่ในบัญชีสามเป็นธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมที่จะแข่งขันในการประกอบกิจการกับคนต่างด้าว จึงไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบกิจการเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการธุรกิจที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักนายกรัฐมนตรี, 2553)

อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาปัญหา อุปสรรคทางกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคนที่ต่างด้าวในการบริหารจัดการอาคารชุด จะเห็นได้ว่าการที่พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้กำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มีสิทธิพิเศษเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 เป็นกรณีที่รัฐบาลสามารถดำเนินการให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในกรณีถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดซึ่งสอดคล้องกับ งานของ Nishimura & Asahi (Nishimura & Asahi ,2017)

ในส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในการบริหารอาคารชุดได้กล่าวภาพรวมไว้ในแต่ละประเทศ ได้แก่ สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และเวียดนาม เมื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับประเทศไทย จะเห็นว่าประเทศไทย คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจเกี่ยวกับบริหารอาคารชุดได้ หากได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ในขณะที่ต่างประเทศมีความแตกต่างกันไปตามกฎหมายและนโยบายของแต่ละประเทศ กล่าวคือ ในเวียดนามมีสิทธิของคนต่างด้าวมีเพียงการเช่า ดังนั้นจึงไม่มีสิทธิในการออกเสียงเพื่อบริหารอาคารชุด จึงไม่สามารถแต่งตั้งให้คนต่างด้าวบริหารอาคารชุด ในขณะที่สิงคโปร์ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงไม่มีสิทธิที่จะเลือกคนต่างด้าวเข้ามาบริหารเช่นเดียวกัน ส่วนสหรัฐอเมริกาคนต่างด้าวสามารถเข้ามาบริหารอาคารชุดได้ เพราะมิใช่เป็นธุรกิจต้องห้ามสำหรับคนต่างด้าว

ส่วนญี่ปุ่นนั้น แม้ไม่มีข้อกำหนดห้ามคนต่างด้าวเข้ามาบริหารอาคารชุดก็ตาม แต่ต้องติดขัดในแง่ของการนำเงินมาลงทุน จึงไม่สามารถเข้ามาบริหารอาคารชุดในประเทศญี่ปุ่น ด้วยเหตุนี้ การที่คนต่างด้าวถือครองเกินร้อยละ 49 ก็ย่อมที่จะมีสิทธิบริหารอาคารชุดอันเป็นสอดคล้องกับ ทฤษฎีนิติศาสตร์สังคมวิทยา (Sociological jurisprudence) ของรูดอล์ฟ ฟอน เฮียริง กล่าวคือ มองว่าประโยชน์มี 3 ประเภท คือ

- (1) ผลประโยชน์ของปัจเจกชน
- (2) ผลประโยชน์ของรัฐ
- (3) ผลประโยชน์ของสังคม

การจัดองค์ประกอบหรือการจัดความสมดุลของผลประโยชน์ทั้ง 3 ประเภทให้อยู่ร่วมกันได้ ไม่ให้มีการเหลื่อมล้ำ หรือมีการเอารัดเอาเปรียบมากเกินไป ซึ่งขบวนการในการสร้างความสมดุลของผลประโยชน์ที่แตกต่างกันนั้น เป็นเรื่อง“อรรถประโยชน์เชิงสังคม” คือ บรรลุสิ่งที่เป็ประโยชน์ของสังคมมนุษย์ที่จะอยู่ร่วมกันได้ การที่จะทำ ให้ผลประโยชน์ในเชิงสังคมมีความกลมกลืนกันได้นั้น การใช้กฎหมายเป็นสิ่งที่จำเป็นซึ่งนำเสนอในหนังสือนิติปรัชญา (จรัญ โฆษณานันท์,2561)

ในส่วนของการข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเจ้าของโครงการซึ่งต้องจัดทำสำเนา ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประกอบการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้น โดยมีเจ้าหน้าที่ฝ่ายนิติกรรม จะเป็นผู้ดูแลในเรื่องการจดทะเบียน

นิติบุคคลอาคารชุดสำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้จัดทำขึ้นจากฉันทามติของเจ้าของร่วม เนื่องจากในขณะที่จัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ยังไม่มีเจ้าของร่วมในทางปฏิบัติเจ้าของโครงการจะเป็นผู้ริเริ่มร่างขึ้นเนื่องจากกรรมที่ดิน มิได้จัดทำตัวอย่างหรือแบบของข้อบังคับไว้ให้ เมื่อเป็นเช่นนี้จึงทำให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัย ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดในต่างประเทศที่ได้กำหนดลักษณะของข้อบังคับอาคารชุดที่จะกำหนดไว้อย่างชัดเจน ได้แก่ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา เวียดนาม และสิงคโปร์ ได้กำหนดลักษณะของข้อบังคับอาคารชุดที่มีลักษณะของ สอดคล้องกับการอยู่ร่วมกันอย่างชัดเจน มีการกำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดในลักษณะที่ไม่เอาเปรียบกันและต้องมีการตกลงร่วมกันโดยใช้การลงคะแนนเสียง สอดคล้องกับงานของจิรัช วิระสย(2561) ซึ่งนำเสนอทฤษฎีโครงสร้าง - หน้าที่ (structural - functional theory) ซึ่งการอยู่อาศัยในอาคารชุดเปรียบเสมือนการใช้ชีวิตร่วมกันในสังคมหนึ่งจำเป็นต้องมีบรรทัดฐานกำหนดพฤติกรรมการอยู่ร่วมกันเพื่อมิให้มีความขัดแย้งกันที่สุดในที่สุด

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะสำหรับการนำไปใช้

- 1) แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ในมาตรา 11 คณะกรรมการนโยบายมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้
 - (1) กำหนดนโยบายเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
 - (2) ให้ความเห็นชอบแผนภาพรวมเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก แผนการใช้ประโยชน์ในที่ดินในภาพรวม แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค แผนการดำเนินงานและแผนการให้บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรภายในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
 - (3) ให้ความเห็นชอบแผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค
 - (4) ประกาศกำหนดพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ และสิทธิประโยชน์ที่จะให้แก่ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษแต่ละแห่ง
 - (5) อนุมัติแผนงาน โครงการ และงบประมาณในการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
- โดยการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 11 ในการให้อำนาจแก่คณะกรรมการนโยบายมีหน้าที่และอำนาจ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 ดังนี้
- (1) อนุมัติแผนงาน โครงการ และงบประมาณรวมทั้งอนุญาตให้ผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 ในการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

(2) แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ให้กำหนดธุรกิจการบริหารอาคารชุดเป็นธุรกิจที่อยู่ในบัญชีสาม

2. ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัย

1) มาตรการทางกฎหมายในการถือครองกรรมสิทธิ์อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เปรียบเทียบกับต่างประเทศ เพื่อเป็นแนวทางในการบังคับใช้ให้ทันต่อปัจจุบันที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์อาคารชุดเป็นจำนวนมาก

2) มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับการประกอบอาชีพการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าว เพื่อเป็นมาตรการของการศึกษาให้ตรงกับสภาพปัญหาปัจจุบันที่มีความต้องการของคนต่างด้าวเพิ่มมากขึ้น

เอกสารอ้างอิง

เจริญ โฆษณานนท์. (2561). *นิติปรัชญา*. (พิมพ์ครั้งที่ 20). กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัย

รามคำแหง.

จิโรช วีระสย.(2561). “ว่าด้วยทฤษฎีการหน้าที่ประโยชน์(Functionalism) ในสังคมวิทยา”. *วารสารมจร สังคมศาสตร์ปริทรรศน์*.ปีที่ 7 ฉบับที่ 2 เมษายน-มิถุนายน.

วิชัย ตันติกุลนันท์. (2559). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม*. (พิมพ์ครั้งที่9). กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร.

วิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์ และพัลลภ กฤตยานวัช. (2560). *หนังสือกฎหมายอาคารชุด และการบริหารนิติบุคคล อาคารชุด*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มาสเตอร์ คีย์.

สยาม ลิขิตพงศธร.(2557). *การขออนุญาตการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวและพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองกรณีของ “บริษัท นิฮอนวาโซ(ไทยแลนด์)จำกัด*. กรุงเทพฯ: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า.

สายจิตต์ พลอินทร์.(2560). *ยุทธศาสตร์การพัฒนางานวิจัยเพื่อรองรับเขตพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor)*.หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรประจำปีการศึกษา พุทธศักราช 2560-2561.

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2553). *คู่มือกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค*. กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี.

Jinjutha Techakumphu. (2015). *LEGAL PROBLEMS INVOLVING MIXED-USE CONDOMINIUM IN ONE BUILDING*.LLM.ThesisThammasart University.

Nishimura & Asahi. (2017). *Real Estate Law in Japan*.London : Global Legal Group Ltd.