

การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด¹ The Developmental Project of the Condominium Act

รุ่ง ศรีสมวงษ์²
Rung Srisomwong

บทคัดย่อ

ในปี พ.ศ. 2551 ประเทศไทยได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งได้มีการแก้ไขและเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในหลายประเด็นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและเจ้าของโครงการและเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการบริหารจัดการอาคารชุดให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตามยังคงมีปัญหาทางกฎหมายบางประการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมิได้ทำการแก้ไขปรับปรุง ทั้งปัญหาที่มีความสัมพันธ์กับภาครัฐ ปัญหาของภาคเอกชนระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดกับประชาชนที่เกี่ยวข้อง ปัญหาระหว่างประชาชนที่เกี่ยวข้องด้วยกันเอง และปัญหาความสัมพันธ์ทางกฎหมายระหว่างกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายอื่น ด้วยเหตุนี้งานวิจัยฉบับนี้ จึงมุ่งศึกษาวิวัฒนาการการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี พ.ศ. 2522 และที่มีการแก้ไขทั้งหมดจนถึงปัจจุบัน รวมถึงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ถึงการแก้ไขที่ผ่านมาและเพื่อศึกษาปัญหาที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมิได้ทำการปรับปรุงแก้ไข

คำสำคัญ : พระราชบัญญัติอาคารชุด โครงสร้างพระราชบัญญัติอาคารชุด ปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด

¹ บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัยเรื่องการพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยได้รับเงินอุดหนุนการวิจัยมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2554

² อาจารย์ประจำสำนักวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง.



ABSTRACT

In B.E.2551, Thai (No.4) Condominium Act has been enforced, which was further modified the Condominium Act B.E.2522 in many issues to achieve the fairness of the owners of the condominium and the owner of the condominium project and to formulate the rules for the management to be appropriate in the current situation. Nevertheless, it remains some legal issues which the Condominium Act B.E. 2551 has not been 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 related laws and regulations, until the present and to analyze the problems which the Condominium Act B.E. 2551 has not been resolved.

KEYWORDS : Thai Condominium Act, Condominium Act's structure, Condominium Act's problems

ชื่อเรื่องงานวิจัย

การพัฒนานกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (The Developmental Project of the Condominium Act)

ผู้วิจัย

ดร. รุ่ง ศรีสมวงศ์ (สัดส่วนงานวิจัย 100%)

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยได้ออกพระราชบัญญัติอาคารชุดครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2522 และได้แก้ไขปรับปรุงครั้งแรกในปี พ.ศ. 2534 โดยได้แก้ไขในประเด็นคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ และได้กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่สามารถถือครองได้ ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 ได้มีการแก้ไขปรับปรุงเป็นครั้งที่สอง ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินตราที่ได้มี

การเปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเป็นหลัก ซึ่งตั้งแต่เริ่มบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารถูด พ.ศ. 2522 เป็นต้นมานั้น ถึงแม้ว่าได้มีการแก้ไขกฎหมายอาคารถูดถึงสองครั้ง แต่การแก้ไขดังกล่าวล้วนแต่เป็นการแก้ไขในประเด็นการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารถูดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น ปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารถูด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้มีการแก้ไขและเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารถูด พ.ศ. 2522 ในหลายประเด็น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารถูดและเจ้าของโครงการและเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการบริหารจัดการอาคารถูดให้มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งถือเป็นการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารถูดครั้งใหญ่ของประเทศไทยในเกือบทุกประเด็นปัญหาและสร้างความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าของโครงการ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

อย่างไรก็ตามยังคงมีปัญหาทางกฎหมายบางประการที่พระราชบัญญัติอาคารถูด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมิได้ทำการแก้ไขปรับปรุง ทั้งปัญหาที่มีความสัมพันธ์กับภาครัฐ ปัญหาของภาคเอกชนระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอาคารถูดกับประชาชนที่เกี่ยวข้อง ปัญหาระหว่างประชาชนที่เกี่ยวข้องด้วยกันเอง จนถึงปัญหาความสัมพันธ์ทางกฎหมายระหว่างกฎหมายอาคารถูดกับกฎหมายอื่น ด้วยเหตุนี้งานวิจัยฉบับนี้จึงมุ่งศึกษาวิวัฒนาการการแก้ไขกฎหมายอาคารถูดตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารถูดในปี พ.ศ. 2522 และที่มีการแก้ไขทั้งหมดจนถึงปัจจุบัน รวมถึงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ถึงการแก้ไขที่ผ่านมาและเพื่อศึกษาปัญหาที่พระราชบัญญัติอาคารถูด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมิได้ทำการปรับปรุงแก้ไข

วัตถุประสงค์

งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหเกี่ยวกับอาคารถูดที่เกิดขึ้นในช่วงการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารถูด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติอาคารถูด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารถูด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารถูด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และเพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหาเกี่ยวกับอาคารถูดที่กฎหมายยังมิได้รองรับและแก้ไขให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะเจ้าของห้องชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารถูด รวมถึงประเด็นเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารถูดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารถูดได้

วิธีการศึกษา

การวิจัยเรื่อง “การพัฒนากฎหมายอาคารชุด” ฉบับนี้เป็นการศึกษาวิจัยในเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) มีวิธีการวิจัยโดยค้นคว้าจากเอกสาร (Documentary Research) เช่น กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประกาศของทางราชการ บทความวิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารทางวิชาการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารการสัมมนาของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

สมมติฐานในการวิจัย

การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องจนถึงปัจจุบันยังคงมีปัญหาที่ไม่ได้รับการแก้ไขหรือไม่ โดยผู้วิจัยได้ตั้งคำถามในการวิจัยเจ็ดประการดังต่อไปนี้

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 รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ. 2551 ได้แก่ปัญหาใดบ้าง
5. การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ. 2551 ได้แก้ไขในประเด็นใดบ้างและมีรายละเอียดอย่างไร
6. ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นก่อนการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ. 2551 ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขได้แก่ปัญหาใดบ้าง
7. ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นหลังการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครั้งที่สามในปี พ.ศ. 2551 ได้แก่ปัญหาใดบ้าง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ประเทศไทยได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด โดยในปี พ.ศ. 2511 คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นชอบและมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้น เพื่อยกร่างกฎหมาย ในการยกร่างกฎหมายดังกล่าวได้อาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส กฎหมายของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกาและกฎหมายของประเทศในแถบยุโรป เป็นหลัก จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2522 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับแรกโดยมีเหตุผลหลักเพื่อการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินส่วนบุคคล กล่าวคือ เป็นการสร้างระบบกรรมสิทธิ์รวมแบบใหม่ที่แตกต่างจากกรรมสิทธิ์รวม ตามมาตรา 1356 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และเพื่อการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อการบริหารจัดการอาคารชุด โดยมีการเก็บค่าใช้จ่ายและค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

ในปี พ.ศ. 2534 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีเหตุผลเพื่อให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว บางประเภทอาจสามารถได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศไทย และเพื่อลดอัตราส่วน การมีสิทธิถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวจากเดิมร้อยละ 49 เหลือเป็น ร้อยละ 40 ทั้งนี้ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยได้กำหนดคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไว้เฉพาะห้ากรณี และได้กำหนดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยอนุญาตให้คนต่างด้าวและ นิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะ ที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

เนื่องจากการกำหนดคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไว้เฉพาะห้ากรณีทำให้ต้องมีการ ปรับปรุงแก้ไขในส่วนของโครงสร้างที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม ได้แก่ เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว การกำหนดให้ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจำหน่ายห้องชุด และการกำหนด ให้จำหน่ายห้องชุดในกรณีที่บุคคลดังกล่าวเสียชีวิตสัญชาติไทย

พระราชบัญญัติอาครซุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542

พระราชบัญญัติอาครซุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ได้แก้ไขบางหลักเกณฑ์ในเรื่องการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องซุด สำหรับคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศโดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตนอกจากการนี้ได้แก้ไขหลักเกณฑ์ในเรื่องอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาครซุดโดยอนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องซุดได้ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องซุดทั้งหมดในอาครซุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาครซุด และได้กำหนดข้อยกเว้นในเรื่องอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาครซุดเพื่อให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาครซุดเกินกว่าอัตราส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้ เฉพาะในกรณีที่อาครซุดนั้นตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง ได้แก่ เมืองพัทยา³ และมีที่ดินที่ตั้งอาครซุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ห้องซุดในกรณีของการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องซุด และการแก้ไขหลักเกณฑ์ในเรื่องอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาครซุดจึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขในโครงสร้างที่เกี่ยวข้องในประเด็นดังกล่าวด้วย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและประกาศของทางราชการ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารทางวิชาการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารการสัมมนาของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาครซุด เพื่อนำมาพิจารณาถึงการพัฒนาและแก้ไขกฎหมายอาครซุด

³ กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาครซุด พ.ศ. 2522 "ให้เมืองพัทยาเป็นเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง".

ในแต่ละครั้ง โดยแยกวิเคราะห์ออกเป็นโครงสร้างต่าง ๆ จากนั้นจะทำการพิจารณาถึงประเด็นปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุง 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

ขอบเขตโครงการวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้มีขอบเขตการศึกษาวิจัยปัญหากฎหมายว่าด้วยอาคารชุดโดยละเอียด โดยแยกพิจารณาในประเด็นตามโครงสร้างของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับอื่นที่เกี่ยวข้อง และมีขอบเขตในการศึกษาปัญหาจากเอกสารข้อมูล การร้องเรียนปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดและข้อมูลจากการสัมภาษณ์เพื่อรับฟังปัญหาและข้อเสนอแนะของกรมที่ดิน

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา

1. ในส่วนของการศึกษาวิจัยถึงการแก้ไขโครงสร้างกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิจัยปัญหา



เกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นจากหนังสือร้องเรียนถึงกรมที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 587 เรื่อง โดยแบ่งออกได้เป็น 8 ประเด็นปัญหา

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารการจัดสัมมนาของกรมที่ดินซึ่งได้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมสัมมนาออกเป็นแปดส่วน 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 ครั้งแรกมีผู้เข้าร่วมสัมมนาทั้งสิ้น 98 คน ประกอบด้วยผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดและข้าราชการกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง และครั้งที่สองมีผู้เข้าร่วมสัมมนาทั้งสิ้น 92 คน ประกอบด้วยผู้ประกอบการอาคารชุดและส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง สถาบันการเงิน และผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน

2. การวิจัยประเด็นปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งกฎหมายยังไม่ได้ทำการแก้ไขปรับปรุงนั้น ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจาก “โครงการประชุมชี้แจงแนวทางปฏิบัติงานตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด” ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 ภายใต้ชื่อ “โครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุด” เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งกฎหมายยังไม่ได้รับการแก้ไขปรับปรุงและถือเป็นปัญหาที่มีความเป็นปัจจุบันเป็นอย่างมาก การสัมมนาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ภาคเอกชน 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 จำนวนสิ้น 325 คน โดยการประชุมครั้งนี้ได้ใช้วิธีการแบ่งกลุ่มย่อยโดยวิธี Focus group การอภิปรายเป็นคณะ (Panel Discussion) โดยแบ่งผู้เข้าร่วมการประชุมออกเป็นจำนวน 3 กลุ่ม เพื่อเปิดโอกาสให้มีการแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาได้อย่างทั่วถึง

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้มีขั้นตอนในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

1. ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยทำการศึกษารวบรวมแนวคิด ทฤษฎี จากหนังสือ ตำรา บทความ วารสาร วิทยานิพนธ์ ผลงานวิจัย เอกสารของหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและจากข้อมูลจากการจัดงานสัมมนาของกรมที่ดินมาวิเคราะห์และสร้างโครงสร้างทางกฎหมายเพื่อวิเคราะห์ถึงการปรับปรุงแก้ไขในแต่ละโครงสร้าง
3. นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและจากข้อมูลจากการจัดงานสัมมนาของกรมที่ดินมาวิเคราะห์ถึงปัญหาอื่นๆ ในแต่ละโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดในประเด็นปัญหาที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข

ปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

จากการวิเคราะห์และจำแนกประเภทของสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจริงจากข้อมูลการร้องเรียนปัญหาต่อกรมที่ดินทั้งหมด 587 เรื่องในระหว่างบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จนถึงปี พ.ศ. 2548 โดยสามารถจำแนกปัญหาทั้งหมดเป็น 8 ประการ ได้แก่ 1. ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด (จำนวน 263 เรื่อง, 44.80%)



2. ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของโครงการ (จำนวน 121 เรื่อง, 20.61%) 3. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด (จำนวน 61 เรื่อง, 10.40%) 4. ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย (จำนวน 54 เรื่อง, 9.20%) 5. ปัญหาเกี่ยวกับการประชุมเจ้าของร่วม (จำนวน 33 เรื่อง, 5.62%) 6. ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วม (จำนวน 24 เรื่อง, 4.08%) 7. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ (จำนวน 19 เรื่อง, 3.24%) 8. ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (จำนวน 12 เรื่อง, 2.05%) ⁴

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และการแก้ไขปัญหากับอาคารชุดที่เกิดขึ้น

จากการวิจัยพบว่าในปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้นทั้ง 8 ประการ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้ทำการปรับปรุงและแก้ไขในปัญหาดังต่อไปนี้แล้ว

1. **ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่หรือนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้ส่วนตัว** โดยมีการกำหนดคุณสมบัติเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือและความประพฤติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยชัดเจนซึ่งถือเป็นการกลั่นกรองผู้ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในขั้นต้น ในขณะเดียวกันหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขาดคุณสมบัติดังกล่าวในขณะดำรงตำแหน่ง ย่อมทำให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่ง และยังได้ให้อำนาจแก่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในการลงมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

2. **ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม** ได้มีการเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในเรื่องวาระการประชุม โดยกำหนดให้ผู้จัดการต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ และถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว และกำหนดให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ผู้จัดการหรือคณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการหรือเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อ

⁴ ข้อมูลเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ส่งมายังกรมที่ดินระหว่าง พ.ศ. 2527 ถึงเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2548.

ทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้ โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ

3. **ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง** โดยมีการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับความร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

4. **ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามคำโฆษณา** ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการโฆษณาทั้งในรูปแบบของข้อความและภาพ โดยกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปและต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 15 ให้ชัดเจน และให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด

5. **เจ้าของโครงการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง** ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารผู้จดทะเบียนอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งและต้องร่วมออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย นอกจากนี้สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดตามแบบ อ.ช.23 ยังได้กำหนดให้ผู้ขายต้องไม่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงในขณะเซ็นสัญญาซื้อขายห้องชุด

6. **เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง** ได้มีการกำหนดมาตรการในการป้องกันในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนด เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

7. **อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เหมาะสม** ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนด เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยห้ามคิดทบต้น เพื่อแก้ไขปัญหาการเรียกเก็บเบี้ยปรับในอัตราที่สูง และหากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี



8. การลงมติแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและการให้ความสำคัญ โดยถือว่าเรื่องสำคัญซึ่งได้แก่การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและการกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนนั้น หากมีมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ย่อมถือได้ว่ามติดังกล่าวมีผล

9. ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วม ได้มีการกำหนดให้การประกอบการค้าในอาคารชุดต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม และห้ามมิให้ประกอบการค้าในอาคารชุดเว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้

10. ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้มีการกำหนดเรื่องวาระการดำรงตำแหน่งและเรื่องลักษณะต้องห้ามเพิ่มเติม ในเรื่องการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี

สรุปปัญหาที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังไม่ได้รับการแก้ไขและข้อเสนอแนะ

จากข้อมูลปัญหาที่เกิดขึ้นจริงตามข้อมูลการร้องเรียนของผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่ายต่อกรมที่ดินทั้งหมด 587 เรื่องก่อนปี พ.ศ. 2551 และจากการวิเคราะห์การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 พบว่ายังคงมีปัญหาก่อนปี พ.ศ. 2551 ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังมีได้ทำการปรับปรุงแก้ไขในสามประการ ได้แก่

1. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด เนื่องจากในปี พ.ศ. 2541 กรมที่ดินได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้เจ้าของที่ดินและอาคารที่ประสงค์จะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งมีห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ทำให้เจ้าของโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและมีความประสงค์ที่จะจดทะเบียนตั้งอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วไม่สามารถจดทะเบียนตั้งอาคารชุดได้เพราะมิได้มีการเตรียมการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาก่อน ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่าประกาศของ

กรมที่ดินในปี พ.ศ. 2541 นั้นส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอาคารชุดจำนวนหนึ่ง
ในเวลานั้น จึงควรหามาตรการในการช่วยเหลือผู้ประกอบการดังกล่าว ซึ่งประเด็นนี้
ไม่มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ต้องการสร้างอาคารชุดในเวลาต่อมา

2. ปัญหาการคัดค้านมติที่ประชุม เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดหลักการในเรื่องการคัดค้านการประชุมและการคัดค้าน
การลงมติที่ไม่ชอบ จึงทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เช่น กรณีการคัดค้านเจ้าของร่วม
ที่เข้าประชุมมิใช่เจ้าของร่วมที่แท้จริง การคัดค้านการนับคะแนนเสียงว่าไม่ถูกต้องหรือ
การคัดค้านว่าการจัดประชุมผิดระเบียบ จึงเป็นประเด็นที่ควรได้รับการพิจารณาแก้ไข
เพิ่มเติม

3. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่
ผู้รับโอนเป็นผู้ที่ได้สิทธิมาโดยคำสั่งศาลหรือซื้อมาจากการขายทอดตลาดได้ยื่น
ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานโดยมิได้มีหนังสือรับรองรายการ
หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาแสดงต่อเจ้าพนักงาน ทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมได้ ผู้วิจัยเห็นว่าเป็นประเด็นที่ควรได้รับการพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อคุ้มครอง
ผู้รับโอนเป็นผู้ที่ได้สิทธิมาโดยคำสั่งศาลหรือซื้อมาจากการขายทอดตลาด โดยอาจเพิ่ม
ข้อกำหนดให้ผู้รับโอนดังกล่าวเป็นผู้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด
ให้ครบถ้วนก่อนเพื่อไม่ให้ตกเป็นภาระแก่เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ

สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและข้อเสนอแนะ

หลังจากที่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 นับจนถึงปัจจุบันเป็นเวลาประมาณสามปีกว่า
กรมที่ดินได้จัดการสัมมนาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน
ภาคประชาสังคมและเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมาย
อาคารชุดเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 ซึ่งจากข้อมูลการสัมมนาดังกล่าวและจาก
การวิจัยเอกสารที่เกี่ยวข้องพบว่า การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดในพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังไม่สมบูรณ์ และยังคงมีปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่หลายประการ
ผู้วิจัยใช้วิธีสรุปปัญหาต่างๆ ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขได้โดยแบ่งออกเป็นสามประเภท
ตามความสัมพันธ์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้



1. ปัญหาในเชิงความสัมพันธ์ระหว่างภาครัฐและเอกชน

1.1 ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของอาคารชุดและการถือครองกรรมสิทธิ์

ในอาคารชุดของคนต่างด้าว เนื่องจากมีผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดบางรายต้องการใช้สิทธิตามกฎหมายอาคารชุดซึ่งอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 เพื่อขายห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวและเพื่อประโยชน์ในธุรกิจของตนเอง โดยการนำอาคารในแนวราบที่มีลักษณะเป็นบ้านแถว บ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝดซึ่งเป็นที่นิยมของผู้ซื้อชาวไทยหรือชาวต่างชาติมากกว่าห้องชุดโดยทั่วไป มาจดทะเบียน และสามารถหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ อธิบดีกรมที่ดิน ได้มีแนวทางในการป้องกันปัญหาโดยการกำหนดรูปแบบและนิยามของอาคารชุดให้มีความชัดเจนมากขึ้น เช่น ห้องชุดต้องมีขนาดพื้นที่ภายในห้องไม่ต่ำกว่า 30 ตร.ม. ต้องมีห้องน้ำในตัว มีห้องครัวและห้องนอน ตัวอาคารต้องมีความสูงจากพื้นดินอย่างน้อย 3 ชั้นขึ้นไป ส่วนจำนวนห้องกำลังพิจารณาอยู่ว่าขั้นต่ำควรมีตั้งแต่ 10 ห้อง หรือ 20 ห้องขึ้นไป เป็นต้น⁵

1.2 ปัญหาเรื่องลักษณะรูปแบบของห้องชุด เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้นิยามความหมายของคำว่า “ห้องชุด” หมายความว่า “ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล” โดยมีได้มีการกำหนดลักษณะรูปทรงในทางกายภาพของห้องชุดไว้ว่าจะต้องมีลักษณะรูปแบบอย่างไร และมาตรา 13 วรรคสองกำหนดให้ “พื้นที่ห้อง ผังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดนั้นๆ ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของระหว่างห้องชุดนั้น” จึงเกิดปัญหาว่าห้องชุดจะต้องมีผนังกันห้องหรือไม่ จึงจะถือว่าเป็นห้องชุด ซึ่งปัญหานี้ยังไม่มีแนวโน้มในการปรับปรุงแก้ไขว่าจะเป็นไปในทิศทางใด

1.3 ประเด็นเรื่องการจัดพื้นที่เพื่อประกอบการค้า พระราชบัญญัติอาคารชุดได้บัญญัติรับรองการอนุญาตให้สามารถจัดพื้นที่ภายในอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าได้ แต่ไม่ได้รวมไปถึงการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งในทางปฏิบัติปรากฏว่ามีเจ้าของห้องชุดนำห้องชุดของตนออกให้บริการให้ผู้อื่นเช่าพักอาศัยและไม่มีการแจ้งรายได้ในการให้บริการให้รัฐรับทราบ ก่อให้เกิดการหลีกเลี่ยงภาษี จึงยังคงเป็นประเด็นที่รัฐต้องพิจารณาต่อไป

⁵ หนังสือพิมพ์สยามธุรกิจ, (ฉบับที่ 1178 ประจำวันที่ 19-2-2011 ถึง 22-2-2011), สืบค้นเมื่อ 3 มกราคม 2555, จาก www.siamturakij.com/home/news/print_news.php?news_id=413351208

2. ปัญหาในเชิงความสัมพันธ์ระหว่างภาคเอกชนด้วยกัน⁶

2.1 ประเด็นเรื่องทางเข้าออกสู่สาธารณะ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด มาตรา 6 (2) กำหนดให้ยื่นพร้อมแผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่สาธารณะ แต่ไม่ได้กำหนดว่าทางเข้าออกสู่สาธารณะดังกล่าวต้องมีสภาพเป็นอย่างไร หรือต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการหรือไม่ จึงเป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาว่ากฎหมายควรกำหนดให้ทางเข้าออกต้องเป็นที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการและจะต้องนำมาเป็นจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือไม่ ในเรื่องนี้กรมที่ดินได้มีความเห็นว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุดตามคำขอดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นจะติดทางสาธารณะหรือไม่ หรือในกรณีที่ติดทางสาธารณะก็ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานการจดทะเบียนการจำยอมแต่อย่างใด ในประเด็นปัญหานี้ได้มีตัวอย่างกฎหมายต่างประเทศ เช่น กฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งกำหนดไว้โดยชัดเจนว่า อาคารชุด (Apartment) ต้องมีทางออกสู่ถนนสาธารณะ (Public Street) หรือทางหลวง (Highway) หรือทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Element) ที่ติดอยู่กับถนนหรือทางหลวงโดยตรง ถือเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลียงหรืออาศัยความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายอาคารชุด โดยการนำอาคารประเภทดังกล่าวมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนจากการไม่มีทางเข้าออกและเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ในการจดทะเบียน

2.2 ประเด็นเรื่องข้อกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แต่มีผู้คัดค้านว่าควรกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งจะถูกต้องและเป็นธรรมมากกว่าการกำหนดตามเนื้อที่ เนื่องจากบางห้องมีเนื้อที่เท่ากันแต่ราคาขายไม่เท่ากันโดยขึ้นอยู่กับชั้นที่ตั้งของห้องชุด จึงยังคงเป็นประเด็นที่ต้องศึกษาและวิจัยต่อไปว่าอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางควรเป็นไปตามราคาหรือตามเนื้อที่จึงจะมีความเป็นธรรมต่อเจ้าของห้องชุดมากที่สุด

⁶ เอกสารสรุปผลการสัมมนา “โครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม และเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุด” เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2554, กรมที่ดิน.



2.3 ประเด็นการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เนื่องจากเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่พระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้กำหนดค่านิยามของคำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” และค่านิยามของคำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง” ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการตีความ ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมค่านิยามให้ชัดเจนเพื่อแก้ไขปัญหาในการตีความ

2.4 ประเด็นเรื่องมาตรการลงโทษเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เนื่องจากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ยังคงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาคือในระยะเวลาหกเดือนนั้นถือว่านานเกินไปหรือไม่ นอกจากนี้ยังไม่มีแนวทางที่ชัดเจนว่าการลงโทษโดยการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นรวมไปถึงสิ่งใดบ้าง เช่น สามารถตัดน้ำ ตัดไฟ ได้หรือไม่

2.5 ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ ในการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องนำมติที่ประชุมเจ้าของร่วมไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น การประชุมใหญ่อาจจัดขึ้นโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจไม่ได้เข้าร่วมประชุมหรือไม่เห็นด้วยกับมติที่ประชุมใหญ่ และไม่ยอมนำมติดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องพิจารณาแก้ไขต่อไปโดยอาจเพิ่มเติมให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือประธานในที่ประชุมใหญ่เป็นผู้มีหน้าที่ในการนำมติที่ประชุมใหญ่ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น

2.6 ประเด็นเรื่องการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดและอาคารชุด นั้นไม่มีผู้จัดการรับชำระค่าส่วนกลางและออกหนังสือปลดหนี้ ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต้องแสดงหนังสือรับรองการปลดหนี้ครวที่ส่งจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีปัญหาในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาด ในประเด็นนี้จึงควรได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมโดยกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลดหนี้

2.7 ประเด็นเรื่องการนำสัญญาจ้างไปจดทะเบียนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการ

การจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยผู้จัดการที่ได้รับการแต่งตั้งต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีผู้เกี่ยวข้องเห็นว่าเป็นเรื่องที่คู่กรณีตกลงกันและเจ้าของร่วมไม่สามารถมีมติเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบ ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่าสามารถใช้สัญญาจ้างเพื่อเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนได้ เนื่องจากสัญญาจ้างย่อมเกิดขึ้นหลังจากที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลแล้วเท่านั้น และการใช้หลักฐานสัญญาจ้างในการจดทะเบียนนั้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการรับรองว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการนิติบุคคลที่ถูกต้องเท่านั้น มิได้เกี่ยวข้องกับเนื้อหาสาระในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด

2.8 ประเด็นเรื่องลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หนึ่งในลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคือเคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ซึ่งมีผู้ที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นว่าเป็นเรื่องของนามธรรมและยากที่จะหาข้อยุติ ทั้งปัจจุบันยังไม่มีคำพิพากษาฎีการับรองว่าการกระทำใดถือว่าความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ทั้งนี้ผู้วิจัยเห็นว่ายังไม่ควรตัดบทบัญญัติข้อนี้ทั้งเนื่องจากเป็นประโยชน์ในการให้ศาลใช้ดุลพินิจในการพิจารณา แต่ควรบัญญัติเพิ่มเติมถึงลักษณะของการกระทำที่ถือว่ามีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดีให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้นในอนาคต

2.9 ประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคณะกรรมการ มีผู้ที่เกี่ยวข้องเห็นว่าควรเพิ่มลักษณะต้องห้ามในเรื่องการไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้วิจัยเห็นว่ายังมีความจำเป็นที่ต้องศึกษาและพิจารณาเรื่องนี้ต่อไป เนื่องจากการชำระส่วนกลางไม่น่าจะถือเป็นเรื่องที่ร้ายแรงถึงขนาดที่ทำให้ขาดคุณสมบัติในการเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

2.10 ประเด็นเรื่องการประชุมใหญ่ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดห้ามมิให้ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ แต่มิได้มีการห้ามมิให้ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นประธานในการประชุมใหญ่ ซึ่งมีผู้เห็นว่าหากที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอนประธานกรรมการซึ่งกำลังปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมใหญ่แล้วอาจทำให้เกิดปัญหาได้ ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่ามีความจำเป็นต้องพิจารณาแก้ไขในประเด็นนี้ต่อไปเนื่องจากก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้



2.11 ประเด็นเรื่องการมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทน การกำหนดห้ามมิให้ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งรับมอบฉันทะในการออกเสียงการประชุมในแต่ละครั้งเกินกว่าสามห้องชุด ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติในกรณีที่เจ้าของห้องชุดมีห้องชุดจำนวนมากหรือผู้ประกอบการอาคารชุดยังไม่สามารถจำหน่ายห้องชุดได้ทั้งหมดทำให้เหลือห้องชุดจำนวนมากและไม่สามารถหาผู้รับมอบฉันทะจำนวนมากได้ ประเด็นนี้จึงเป็นประเด็นที่จำเป็นต้องศึกษาต่อไปว่าควรได้รับการยกเว้นในกรณีเจ้าของห้องชุดรายเดียวที่มีห้องชุดเกินสามห้องหรือไม่

2.12 ประเด็นเรื่องการจัดตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จากการกำหนดให้การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด มีผู้ที่เกี่ยวข้องเห็นว่ามติไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนั้นเป็นไปได้ยาก ทำให้เกิดปัญหาในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยเห็นว่ามติไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนั้นถือเป็นจำนวนขั้นต่ำในทางกฎหมายและเรื่องการจัดตั้งหรือการถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเรื่องที่สำคัญซึ่งควรได้รับมติในอัตราส่วนที่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ควรทำการศึกษาปัญหาในทางปฏิบัติประกอบ

2.13 ประเด็นเรื่องแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22) แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) ยังมีเนื้อหาบางประการที่ยังคงมีปัญหาในทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่เรื่องข้อกำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขาย เรื่องระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อ เรื่องการโอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลภายนอก และการผิดสัญญา ซึ่งแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) มีเนื้อหาที่คุ้มครองผู้บริโภค ในประเด็นเหล่านี้ผู้วิจัยเห็นว่าควรทำการศึกษาเพิ่มเติมและต้องพิจารณาถึงผู้ประกอบการควบคู่กันว่าเป็นการสร้างภาระให้ผู้ประกอบการมากเกินไปหรือไม่

2.14 ประเด็นเรื่องแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) แบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) ข้อ 3 กำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด แต่แบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) กำหนดให้ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด 2 กรณี คือ ในกรณีที่เป็นการก่อสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอันตรายถึงชีวิต เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด และในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารชุดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด ผู้วิจัยเห็นว่าควรทำการศึกษาว่าจะใช้หลักการใด กล่าวคือจะแบ่งแยกทรัพย์สินออกเป็น

ทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างและทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบหรือไม่ และระยะเวลาที่กฎหมายควรกำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดควรเป็นระยะเวลาเท่าใดจึงจะเหมาะสมกับสภาพของอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และควรทำการแก้ไขข้อความในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.22) และแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช.23) ให้ถูกต้องตรงกัน

3. ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น

3.1 ปัญหาการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

ประเทศไทยได้มีการตราพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในลักษณะที่ควบคุมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์แต่เพียงอย่างเดียว ทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้อย่างเด็ดขาดเนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดเพียงแค่หลักเกณฑ์และมาตรการในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาตรา 5 ไม่ได้มีการบัญญัติในลักษณะบังคับให้คู่สัญญาต้องใช้บริการของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในการทำธุรกรรมต่าง ๆ การใช้หรือไม่ใช้บริการของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามความสมัครใจของผู้ซื้อห้องชุดและผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดเอง ดังนั้นหากคู่สัญญาไม่เลือกที่จะใช้บริการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและเลือกที่จะทำธุรกรรมกันเอง ความประสงค์ที่จะให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามาเป็นคนกลางเพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก็ไม่อาจเกิดขึ้นได้ ผู้วิจัยเห็นว่าควรพิจารณาบังคับให้มีการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาโดยกำหนดให้การทำธุรกิจอาคารชุดรวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอย่างอื่นที่จำเป็นต้องอาศัยความน่าเชื่อถือระหว่างคู่สัญญาเป็นหลัก เพื่อเป็นการประกันว่าคู่สัญญาจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตนได้ตกลงร่วมกันไว้หรือเพื่อสร้างความมั่นใจว่าผู้ที่มีสิทธิได้รับเงินที่ฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะได้รับเงินอย่างแน่นอนและรวดเร็วเช่นเดียวกับกฎหมายของประเทศอื่น ๆ เช่น กฎหมายของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย ที่มีกฎหมายควบคุมกิจการดูแลผลประโยชน์และกฎหมายเฉพาะในเรื่องบัญชีดูแลผลประโยชน์ควบคู่กัน⁷

⁷ โปรดดู กรุณา ทาแก้ว, (2552), การทำธุรกิจอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทนิติศาสตรบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตรบัณฑิต, (กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต).



บรรณานุกรม

กรุณา ทาแก้ว. (2552). การทำธุรกิจอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผล

ประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

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

กรุงเทพฯ : ม.ป.พ.

พัลลภ กฤตยานวัช. (ม.ป.ป.). เอกสารเอสโครว์กับการคุ้มครองผู้บริโภค

ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ : ม.ป.พ.

ถนอม อังคะวัฒนา. (2534). ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

พักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในกรุงเทพมหานคร.

กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

รณชัย ชูสุวรรณประทีป. (2540). ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด.

กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/166 ลงวันที่ 9 มกราคม 2535 เรื่องการจดทะเบียน

อาคารชุด.

หนังสือพิมพ์สยามธุรกิจ. (ฉบับที่ 1178 ประจำวันที่ 19-2-2011 ถึง 22-2-2011).

สืบค้นเมื่อ 3 มกราคม 2555, จาก [www.siamturakij.com/home/news/print_](http://www.siamturakij.com/home/news/print_news.php?news_id=413351208)

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

เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. (2550). มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของ

นิติบุคคลอาคารชุด : ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและ

ค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี.