

เจ้าของร่วมอาคารชุด



นายธนพล อินทสิทธิ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำรงหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. 2534

ISBN 974-579-215-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

017370

117222920

THE CO-OWNERS IN A CONDOMINIUM



MR. THANAPON INTHANANT

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
A Thesis Submitted in partial Fulfillment of the Requirements

For the Degree of Master of Laws

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1991

ISBN 974-579-215-2




หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
ภาควิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา

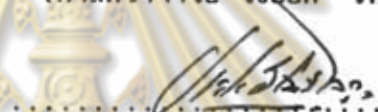
เจ้าของร่วมอาคารชุด
นายธนพล อินทน์มัท
นิติศาสตร์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุตินวงศ์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรวิทย์)


.....ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ไชยยศ เหมะรัชตะ)



.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ ไหมวิไลกุล)


.....กรรมการ
(ศาสตราจารย์ สิริ เกวลินสฤกษ์)


.....กรรมการ
(อาจารย์ มติ ตั้งพานิช)


.....กรรมการ
(อาจารย์ พงษ์ศักดิ์ สัมภาศุบัติ)


.....กรรมการ
(อาจารย์นกร เวชภูติ)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วานิช ชุตินวงศ์)

ชนพล อินทพันธ์ : เจ้าของร่วมอาคารชุด (The Co-Owners in a Condominium)
อ.ที่ปรึกษา : ผศ.วานิช ชุตินวงศ์, 174 หน้า. ISBN 974-579-216-2

แนวความคิดในการจัดระบบอาคารชุดนั้น มีแนวความคิดหลัก คือ การจัดตั้งระบบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด และการกำหนดองค์กรชั้น เพื่อทำหน้าที่บริหารอาคารชุดโดยมีเจ้าของร่วมอาคารชุดเป็นผู้ควบคุมการบริหารงานขององค์กรดังกล่าวนี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทย ก็ได้กำหนดหลักเกณฑ์พื้นฐานตามแนวความคิดดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม พบว่ายังมีข้อบกพร่องอยู่ในกฎหมายฉบับนี้ เนื่องจากพระราชบัญญัติฉบับนี้มุ่งเน้นเฉพาะหลักการวางระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด เพื่อให้บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและในขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นเพียงหลักพื้นฐานประการหนึ่งของอาคารชุดเท่านั้น โดยมิได้ให้ความสำคัญอย่างเพียงพอต่อองค์กรที่ทำหน้าที่จัดการบริหาร และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีได้เห็นถึงวิธีการ มาตรฐาน และหลักเกณฑ์ปลีกย่อยต่าง ๆ ซึ่งจะเป็ประโยชน์ต่อการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างผาสุกของเจ้าของร่วมในอาคารชุด อันเป็นหัวใจที่แท้จริงของการก่อตั้งระบบการอยู่อาศัยในอาคารชุด

ด้วยเหตุที่กฎหมายเรื่องอาคารชุดเป็นกฎหมายที่กำหนดขึ้น เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารของ "เจ้าของร่วมอาคารชุด" ดังนั้นเจ้าของร่วมอาคารชุดจึงเป็นผู้ได้รับซึ่งผลประโยชน์และผลกระทบโดยตรงจากกฎหมายฉบับนี้ ดังนั้นจึงเห็นว่าควรแก้ไข ปรับปรุง โดยควรศึกษาถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรการต่าง ๆ จากกฎหมายของต่างประเทศ ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการพัฒนามาแล้วว่ามีอยู่อย่างไร เพื่อจะได้วิเคราะห์เปรียบเทียบ และหาข้อสรุปที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย

วิทยานิพนธ์นี้ได้ทำการศึกษาหลักเกณฑ์ และมาตรการในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พร้อมไปการศึกษาหาแนวทางแก้ไขจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์และประเทศสหรัฐอเมริกา ดังที่กล่าวไว้ในบทที่ 2 ถึงบทที่ 3 และได้สรุปปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นและที่ได้พบจากการศึกษา พร้อมทั้งข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหาเหล่านั้นไว้ในบทที่ 4 ถึงบทที่ 5 เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการพิจารณาแก้ไข ปรับปรุง กฎหมายอาคารชุดต่อไปในอนาคต



ภาควิชานิติศาสตร์.....
สาขาวิชานิติศาสตร.....
ปีการศึกษา2533.....

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
(Handwritten signatures)

THANAPON INTHANANT : THE CO-OWNERS IN A CONDOMINIUM. THESIS ADVISOR
: ASSO. PROF. WANIT CHUTIWONG, 174 PP. ISBN 974-579-215-2

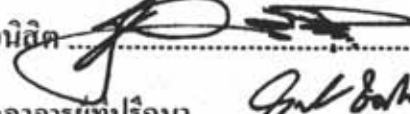
The principle idea of condominium management system is the establishment of private and common property rights of the respective condominium. The provision of personnal to form committee members to manage and discharge the entrusted tasks as well as the control of the team, is usually organized by the co-owners.

The Thai Condominium Act, B.E. 2522 contained basic rules and regulations along the lines as described above. However, loopholes are constantly found due to fact that the Act only put emphasis on the mainframe of the condominium rights system, enabling the differential of the individual and common property rights, which is only part of the many basic rules of the condominium set up. Yet, it insufficiency indicates the importance of management performed, overall system and maintenance of the common property, Moreover, it failed to touch upon useful ways and means, standards of operation and other detailed requirement, which subsequently will lead to happy lives of the co-owners. This is, of course, the core of the whole set-up of living standard in the condominium.

Condominium Act is a law specifically set up with the aim to systematize and benefit the collective living condition of the "co-owners in a condominium". It is apparent that the "co-owners" are direct beneficiaries and at the same time recipients of direct impact of this set of law. It is therefore considered appropriate to endeavour to improve or amend by having an in-depth study by taking into account those advantages of the various regulations and measures of laws currently in use in other countries which have been refined and developed for the purpose of analytical review to bring about proper recommendations and solutions to suit a country like Thailand.

This Thesis undertook to study these regulations and protection measures for co-owners of the condominium in accordance with the Thai Condominium Act, B.E. 2522. Efforts are also made to adapt and amend, from the result as found in such Acts of Singapore and the U.S.A. as stipulated in Chapters 2-3. The summaries of various problems encountered from this study and their recommendations are given in Chapters 4-5, with the aim to lay down guidelines for consideration and improvement for the future of the Thai Condominium Act.

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อผู้นิพนธ์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา





กิตติกรรมประกาศ

การดำเนินงานวิจัยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้อาศัยแนวความรู้และแนวความคิดที่ได้จากการศึกษาในหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาคณฺหหมายธุรกิจของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นสำคัญ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้รับข้อเสนอแนะในการแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ จากผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุตินวรงค์ อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ ยิ่งไปกว่านั้นผู้เขียนยังได้รับคำแนะนำต่าง ๆ และความสนับสนุนอย่างดียิ่ง จากท่านคณบดีคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ ไชยวิไลกุล ตลอดจนคณาจารย์ท่านอื่น ๆ ซึ่งได้แก่ ศาสตราจารย์ ไชยยศ เหมะรัชตะ ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสุภคย์ อาจารย์มณี ตั้งพานิช อาจารย์พงษ์ศักดิ์ สัมภาสุปต์ อาจารย์นิกร เวชภูติและรองศาสตราจารย์พิเศษ เสตเสถียร ที่กรุณาให้คำปรึกษาและชี้แนะแนวทาง อันเป็นประโยชน์ต่อการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มาโดยตลอด ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ในการดำเนินงานเขียนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้รับแรงกระตุ้น และกำลังใจจากเพื่อนร่วมรุ่นในภาควิชาคณฺหหมายธุรกิจ ขอขอบคุณ คุณดวงเดือน ทองสุข คุณกัลยา หงษ์สวัสดิ์ คุณนิทัศน์ วัฒนกุล และบุคคลที่มีได้กล่าวนามในที่นี้ทุกท่าน ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ช่วยเหลือและให้กำลังใจ จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงลงได้ และการดำเนินงานพิมพ์วิทยานิพนธ์ได้ดำเนินการโดยขยันขันแข็งจากพนักงานสำนักคณฺหหมาย ประเวศอินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งผู้เขียนขอขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา และคุณลุงประวิธ นิवासวัสดิ์ ซึ่งเป็นผู้มีส่วนสำคัญในความสำเร็จของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ที่กรุณาให้สติปัญญา กำลังใจ และสนับสนุน ผู้เขียนเสมอมาและขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาให้แก่ผู้เขียน หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้เขียนขออภัยไว้แต่เพียงผู้เดียว หากจะมีข้อติหรือเป็นประโยชน์แก่การศึกษา หรือมีส่วนช่วยพัฒนาความรู้ประการใดแล้ว ผู้เขียนขออุทิศแด่คุณแม่ ผู้เป็นที่เคารพรักยิ่งของผู้เขียน

ธนพล อินทพันธ์



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	๖
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๗
กิตติกรรมประกาศ.....	๘
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย.....	2
1.3 ขอบเขตและสมมติฐานของการศึกษาวิจัย.....	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.5 วิธีการศึกษา.....	4
บทที่ 2 บททั่วไป.....	5
2.1 ความเป็นมาของอาคารชุด.....	5
2.2 ประวัติการประกอบธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย.....	6
2.3 สถานะธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย.....	8
2.4 ความหมายของ "อาคารชุด".....	9
2.5 ความหมายของ "เจ้าของร่วมในอาคารชุด".....	11
2.6 แนวความคิดในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด.....	15
2.6.1 หลักเรื่องกรรมสิทธิในอาคารชุด.....	15
2.6.1.1 ทรัพย์สินส่วนบุคคล.....	16
2.6.1.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง.....	18
2.6.1.3 ทรัพย์สินส่วนกลาง เปรียบเทียบกับกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา..	22
2.6.1.4 ข้อสังเกตรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง..	24
2.6.2 หลักเรื่องการคุ้มครองสิทธิโดยวิธีการจัดการบริหารอาคารชุด..	24
(ก) ตราสารจัดตั้ง.....	25
(ข) ข้อบังคับ.....	27

ศูนย์วิจัยกฎหมาย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.6.3	หลักเรื่องการคุ้มครองเจ้าของร่วมข้างน้อยและเจ้าของร่วมข้างมากและเจ้าของร่วมเฉพาะกรณีในอาคารชุด.....	28
2.6.4	หลักเรื่องการคุ้มครองตามกฎหมายแพ่ง.....	30

บทที่ 3 มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุด..... 33

3.1	การคุ้มครองเจ้าของร่วมโดยระบบนิติบุคคลอาคารชุด.....	34
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	36
	: กฎหมายสิงคโปร์.....	37
3.1.1	วัตถุประสงค์และการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	39
	: วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด.....	40
	: การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	40
	: ข้อสังเกตการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งกระทบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด.....	44
3.1.2	อำนาจหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด.....	45
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	49
	: กฎหมายสิงคโปร์.....	53
	: ข้อสังเกตอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด.....	58
3.1.3	ข้อบังคับอาคารชุด.....	59
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	60
	: กฎหมายสิงคโปร์.....	63
	: สรุป หลักเกณฑ์ในการกำหนดข้อบังคับ.....	65
	: ข้อสังเกตผลกระทบของข้อบังคับของอาคารชุดซึ่งมีต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด.....	66
3.1.4	การเข้าไปมีส่วนในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด.....	67
3.1.4.1	การประชุม.....	67
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	68
	: กฎหมายสิงคโปร์.....	68
3.1.4.2	คณะกรรมการ.....	69
3.1.4.3	องค์ประชุม.....	71
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	71
	: กฎหมายสิงคโปร์.....	72

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินทางปัญญา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1.4.4	การออกเสียง.....	73
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	75
3.2	ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด.....	76
3.2.1	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารงาน.....	76
3.2.1.1	การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม.....	77
	: กฎหมายอเมริกา.....	80
3.2.2	การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายและการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ตามกฎหมายประเทศต่าง ๆ	80
3.2.2.1	การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วม.....	80
3.2.2.2	การเรียกเก็บค่าใช้จ่าย.....	82
	: ข้อสังเกตเรื่องค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของ อาคารชุดซึ่งกระทบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด ..	84
3.2.3	เงินสำรองและเงินกองทุนส่วนเกิน.....	87
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	87
	: กฎหมายสิงคโปร์.....	89
3.3	ระบบประกันวินาศภัยในอาคารชุด.....	90
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	91
	: กฎหมายสิงคโปร์.....	93
3.4	แนวความคิดเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุด.....	94
	: อาคารชุดพักอาศัย.....	95
	: อาคารชุดสำนักงาน.....	96
	: อาคารชุดตากอากาศ.....	96
	: อาคารชุดแบบผสม.....	97
	: อาคารชุดประเภทอื่น ๆ	97
	ข้อสังเกตเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุด ซึ่งกระทบต่อ เจ้าของร่วมในอาคารชุด.....	98
3.5	การเลิกอาคารชุด.....	99
	: กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	99

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินทางปัญญา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4 ปัญหาของเจ้าของร่วมอาคารชุด : บทวิเคราะห์.....	102
4.1 ปัญหาเรื่องระบบการจัดการอาคารโดยนิติบุคคลอาคารชุด.....	102
4.2 ปัญหาเรื่องข้อกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง.....	109
4.3 ปัญหาเรื่องข้อกำหนดความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลาง.....	112
4.4 ปัญหาเรื่องข้อกำหนดข้อบังคับอาคารชุด และการฝ่าฝืนข้อบังคับ.....	117
4.5 ปัญหาเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุด.....	120
4.6 ปัญหาเรื่องการเลิกอาคารชุด.....	125
4.7 ปัญหาอื่น ๆ และข้อเสนอแนะอื่น ๆ.....	125
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	142
บรรณานุกรม.....	150
ภาคผนวก.....	155
ก. ตัวอย่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....	155
ข. ตัวอย่างสัญญาจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด.....	165
ประวัติผู้เขียน.....	174

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย