



บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

วิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนในสังคมใด ๆ ที่เกิดขึ้น และมีอยู่ทั่วไป มักขึ้นอยู่กับ และแปรเปลี่ยนไปตามสภาพแวดล้อม ประชาชนในทางความคิดและอิทธิพลแอบแฝงที่ซ่อนเร้น หรือหล่อหลอมในรูปลักษณะหรือค่านิยมต่าง ๆ กัน ภาพที่เห็นค่อนข้างเด่นชัดในวิถีการดำเนินชีวิต ทางดังกล่าวน่าจะได้แก่เรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่พื้นฐานที่สำคัญยิ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในลักษณะเมืองที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง (Primate City) กล่าวคือ เป็นเมืองแห่งศูนย์กลางแห่งธุรกรรมในทางเศรษฐกิจการค้าหรือการเงิน อุตสาหกรรมและเทคโนโลยี รวมทั้งศูนย์เครือข่ายการสื่อสาร วิทยุ โทรคมนาคม หรือในเขตหัวเมืองใหญ่ต่าง ๆ ที่ความเจริญก้าวหน้าในลักษณะเมืองดังกล่าว ได้ขยายออกไปโดยรวดเร็ว เกิดสิ่งปลูกสร้างมากมาย เพื่อสนองความต้องการของผู้คนในวัตถุประสงค์ต่าง ๆ กัน แต่ในทางกลับกัน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากร อันเป็นผลมาจากความเจริญทางการแพทย์และเทคโนโลยีสมัยใหม่ การอพยพเคลื่อนย้ายเข้าสู่เมืองของแรงงานจากภาคชนบทหรือภาคเกษตรกรรม ประกอบกับการขยายตัวของเมืองดังกล่าว ได้เจริญเติบโตเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะเมืองใหญ่ หรือนิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปดังกล่าวเกิดความขาดแคลน และไม่สมดุล จนกระทั่งเป็นไปอย่างแออัดและมีราคาแพงหรือสูงกว่ามูลค่าที่แท้จริงและมีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จนทำให้สัดส่วนระหว่างพื้นที่ดินที่ใช้สร้างอาคารต่ออาคารรวมทั้งหมด (Floor Area Ratio, F.A.R.) หรือสัดส่วนระหว่างอาคารชั้นล่างต่อพื้นที่แปลงเดียวกัน (Coverage Ratio) ต่ำกว่าเกณฑ์เฉลี่ยมาตรฐานที่กำหนดไว้โดยทั่วไป ดังนั้นการที่จะขยายเมืองออกไปทางแนวราบ (Horizontal Development) โดยขาดการวางแผน และไม่มีการกำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินไว้เป็นประเภทต่าง ๆ อย่างชัดเจน และกลับปล่อยให้การพัฒนาลักษณะเมืองดังกล่าวมีการขยายตัวออกไปในวงกว้างตามชานเมือง ดังเช่นในระยะเริ่มแรกที่ยังมีที่ดินเพียงพอ นั้น ก็จะประสบปัญหาในด้านการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การขาดประสิทธิภาพในแง่ของการใช้ โดยไม่คุ้มค่าในระบบสาธารณูปโภคที่จัดเตรียมไว้ การสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย พลังงานและเวลาในการเดินทาง อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการจราจรแออัด และขาดยานพาหนะในลักษณะ Mass Transportation หรือระบบขนส่งมวลชน

ขาดแคลน อีกทั้งสูญเสียที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้ที่ดินภาคเกษตรกรรมถูกทำลาย ตลอดจนเสียหายคุณภาพ และเกิดผลกระทบทางด้านสภาพสิ่งแวดล้อม ด้วยเหตุนี้ จึงจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปในทางสูง เพื่อประโยชน์จากการใช้ที่ดินให้คุ้มค่า ประหยัดและสะดวกคล่องตัวต่อการครองชีพให้มากที่สุด แทนที่ที่ดินซึ่งนับวันจะมีจำกัดปริมาณลงเรื่อย ๆ ในรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือน ในอาณาเขต และอาคารเดียวกัน ซึ่งได้เกิดขึ้นในต่างประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรปหรือในกลุ่มประเทศแถบลาตินอเมริกา มาเป็นเวลาหลายทศวรรษแล้ว นั่นก็คือ อาคารชุด หรือมักนิยมเรียกกันว่า คอนโดมิเนียม (Condominium) อันมีลักษณะเป็นการก่อสร้างสูงขึ้นไปในแนวตั้ง (High Rise Building) โดยในอาคาร หรือบริเวณที่อยู่อาศัยดังกล่าว มีการแยกกรรมสิทธิ์ในการถือครองออกเป็นสัดส่วนได้ชัดเจน กล่าวคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล อาจจะประกอบไปด้วยห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ควบไปกับห้องชุด ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางอาจจะประกอบไปด้วยส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดดังกล่าว แต่เนื่องจากลักษณะของอาคารดังกล่าวนี้ การถือครองกรรมสิทธิ์แยกจากกันเป็นสัดส่วน ย่อมมีความละเอียดซับซ้อนกว่าปกติธรรมดา เพราะต้องให้ความสำคัญสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันเป็นสำคัญ ดังนั้น การถือครองกรรมสิทธิ์อาคารประเภทนี้ ตามระบบกรรมสิทธิ์ในหลักกฎหมายแพ่ง ซึ่งมีอยู่เดิมไม่สามารถตอบสนองความต้องการ ในการมีกรรมสิทธิ์แยกส่วนเฉพาะบุคคลในอาคารสูงได้ ทั้งนี้เพราะระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด มีลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นทั่ว ๆ ไป การเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนหนึ่ง แต่แยกจากกันในทรัพย์สินอีกส่วนหนึ่ง เป็นเรื่องที่น่าอึดใจนอกขอบเขตกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม¹ ดังนั้น ในประเทศต่าง ๆ ส่วนใหญ่ จึงได้บัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นรองรับและใช้บังคับโดยตรง

¹ Cribbet, Principles of the Law of Property (Foundation Press, 1975), อ้างถึงใน พิเศษ เสตเสถียร, "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม", วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 7 (กุมภาพันธ์ 2526) : 44

สำหรับประเทศไทยนั้นถือว่าเป็นประเทศที่มีอัตราความเป็นเมืองต่ำมาก เมื่อเทียบกับประเทศต่าง ๆ ในระดับการพัฒนาที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามอัตราความเป็นเมืองในอนาคต โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลจังหวัดใกล้เคียง คงสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ จนในที่สุดก็คงต้องประสบปัญหาเช่นเดียวกันกับที่กล่าวมาแล้ว ด้วยเหตุนี้ จึงได้มีการผลักดันจากภาครัฐประกอบกับแรงสนับสนุนจากภาคเอกชนในขณะนั้น ตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 ขึ้นมาใช้บังคับจนถึงปัจจุบันมีระยะเวลากว่า 18 ปีแล้ว ปรากฏว่าอาคารชุดได้รับความสนใจ และรู้จักกันแพร่หลายอย่างรวดเร็ว จนมีโครงการก่อสร้างอาคารชุดเกิดขึ้นมากมาย ตั้งแต่เริ่มมีการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นครั้งแรกในประเทศไทย * คือ ปี พ.ศ. 2524 ถึง ปี พ.ศ. 2540 ** ปรากฏว่า มีอาคารที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทั้งกรุงเทพมหานคร และจังหวัดในภูมิภาคต่าง ๆ จำนวนทั้งสิ้น 2,615 ราย โดยคิดเป็นจำนวนอาคาร 3,791 อาคาร และจำนวนยูนิต 539,278 ยูนิต ในจำนวนที่จดทะเบียนทั้งสิ้นนี้ หากพิจารณาเปรียบเทียบโดยแยกอาคารชุดที่จดทะเบียนของกรุงเทพมหานคร และภูมิภาค ออกจากกัน ปรากฏว่า เป็นอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร จำนวน 1,477 ราย จำนวนอาคาร 2,056 อาคาร จำนวนห้องชุด 326,192 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 55.72 ส่วนภูมิภาค เป็นอาคารชุด จำนวน 1,174 ราย จำนวนอาคาร 1,735 อาคาร จำนวนห้องชุด 213,086 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 44.28 ซึ่งจากข้อมูลสถิติการจดทะเบียนดังกล่าว ชี้ให้เห็นได้ว่า จำนวนผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการ (จำนวนราย) ซึ่งแต่เดิมมักจะกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพมหานครมากกว่าภูมิภาค เริ่มมีแนวโน้มกระจายออกไปตามภูมิภาค และมีสัดส่วนใกล้เคียงกับจำนวนผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการ (จำนวนราย) ที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร

*อาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดหลังแรกในเขตกรุงเทพมหานคร ใช้ชื่อว่า อาคารชุดแกรนด์วิลเฮ็สส์ จำนวน 72 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณคลองเตย พระโขนง กรุงเทพมหานคร โดย ห้างหุ้นส่วนจำกัด ศรีเจริญ ไทยสถาปัตย์ เป็นผู้ยื่นคำขอ และจดทะเบียนอาคารชุด เมื่อ 22 พฤษภาคม 2524 ส่วนในภูมิภาค ใช้ชื่อว่า อาคารชุดสุขสบายบิซริสอร์ท จำนวน 20 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณนาเกลือ บางละมุง ชลบุรี โดยบริษัท สุขสบายบิซริสอร์ท จำกัด เป็นผู้ยื่นคำขอและจดทะเบียนอาคารชุด เมื่อ 5 ตุลาคม 2524 ปัจจุบันได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปแล้ว เมื่อ 17 มิถุนายน 2530

** ข้อมูลสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน

นอกจากนี้ จากการวิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ.2537-2539) จำนวนทั้งสิ้น 461,493 หน่วย พบว่า เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากที่สุด โดยมีสัดส่วน ร้อยละ 37.30 (172,084 หน่วย) รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 34.90 (161,005 หน่วย) บ้านเดี่ยวร้อยละ 16.40 (75,846 หน่วย) ที่ดินจัดสรรร้อยละ 6.20 (28,543 หน่วย) อาคารพาณิชย์ร้อยละ 2.80 (13,044 หน่วย) บ้านแฝดร้อยละ 2.10 (9,855 หน่วย) และโฮมออฟฟิศร้อยละ 0.20 (1,116 หน่วย) ตามลำดับ² และคาดว่าในอนาคตอัตราความเป็นเมืองของด้านที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 46.30 ในปี พ.ศ. 2553 ทำให้ประชากรเมืองเพิ่มขึ้นจาก 18.10 ล้านคน ในปี พ.ศ.2533 เป็น 32.90 ล้านคน ในปี พ.ศ.2553 หรือเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 3.0 ต่อปี³ ดังนั้น การเพิ่มขึ้นในลักษณะดังกล่าวเช่นนี้คงชี้ให้เห็นถึงแนวโน้มของความต้องการด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารชุดยังคงมีการจดทะเบียนอย่างต่อเนื่องตามกระแสภาวะเศรษฐกิจมากบ้างน้อยบ้าง ซึ่งยังไม่รวมถึงกรณีอาคารชุดที่เกิดขึ้นใหม่ แต่อยู่ในระหว่างยื่นขอจดทะเบียน หรือกำลังก่อสร้าง และโฆษณาขายอยู่อีกหลายร้อย โครงการคิดเป็นมูลค่าหลายแสนล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอาคารชุดได้เข้ามามีบทบาท และเป็นที่ยอมรับส่วนหนึ่งของรูปแบบวิถีการดำเนินชีวิต หรือการอยู่อาศัยจากสังคมและขนบธรรมเนียมประเพณีของไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ในที่สุด

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะของการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วในภายใต้ภาวะการแข่งขันอย่างรุนแรง ที่ผ่านมามีในอดีตจนถึงปัจจุบันของธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ ได้หันมาประกอบธุรกิจอาคารชุดอย่างมากมาย ดังจะเห็นได้จากข้อมูลสถิติที่กล่าวมาในข้างต้นในรูปแบบต่าง ๆ หลายประเภท

²คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ "วิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลปี 2539 และแนวโน้ม ปี 2540" รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้มปี 2540 11 (2540) : 47

³กมล พลวัน, "การละเมิดสิทธิผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัย" วารสารอัยการ 20 (กรกฎาคม 2540) : 67

เช่น อาคารชุดพักอาศัย อาคารชุดพักตากอากาศ อาคารชุดสำนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้สาเหตุส่วนหนึ่ง อาจเป็นเพราะต้นทุน และค่าใช้จ่ายของการลงทุนโดยทั่วไปต่ำหรือไม่สูงมากนัก ทำให้ห้องชุดที่ผลิตออกมาเข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ จึงมีราคาถูก และไม่แพง อีกทั้งเป้าหมายของการผลิตห้องชุดที่ออกมาดังกล่าว ยังมุ่งเน้นไปยังระดับของผู้บริโภคที่มีรายได้ปานกลางหรือรายได้ต่ำเป็นหลัก ดังนั้น จึงทำให้ได้รับการตอบสนองและเป็นที่ต้องการของประชาชนโดยทั่วไปในทุกระดับสาขาอาชีพเป็นอย่างดี นอกจากนี้ในส่วนของขั้นตอน การดำเนินงานต่าง ๆ ในด้านการโฆษณาและการตลาดเพื่อจัดจำหน่ายของการประกอบธุรกิจอาคารชุดนี้ยังสะดวกรวดเร็ว ไม่มีขั้นตอน หรือข้อยุ่งยากใด ๆ ในด้านระเบียบกฎหมายหรือมีบทลงโทษในทางอาญากับกรณีผู้ทำการฝ่าฝืนในการกระทำบางอย่างที่กำหนดไว้เหมือนกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น การค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หรือการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้มีการนำที่ดินและอาคารในรูปแบบหลายลักษณะ หรือในรูปแบบที่ผิดแผกจากลักษณะของอาคารโดยทั่วไป มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันเป็นผลทำให้เกิดเป็นปัญหาทางกฎหมายอาคารชุดโดยตรง รวมทั้งปัญหาคาบเกี่ยวกับกฎหมายอื่น เช่น ปัญหาการนำที่ดินและอาคารซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะ หรือ นำที่ดินหลายแปลงซึ่งมีแนวเขตไม่ติดต่อกัน หรืออยู่ต่าง เขตพื้นที่มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด, ปัญหาการนำอาคารหรือกลุ่มอาคารในแนวราบ (Low Rise Building) มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด, ปัญหาการนำที่ประกอบการพาณิชย์ ซึ่งมีลักษณะเป็นแผงตลาด แต่ไม่มีผนังกันห้องมากำหนดให้เป็นห้องชุด, ปัญหาการกำหนดส่วนของที่ดิน หรือส่วนของอาคารหรือในส่วนของทรัพย์บางประเภทที่มีสภาพลักษณะที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดิน ที่ตั้งอาคาร, ลิฟท์, บันไดเลื่อน เป็นต้น ให้เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล, ปัญหาการนำอาคารซึ่งอยู่นอกเขตควบคุมการก่อสร้าง ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด, ปัญหาการนำที่ดินซึ่งอยู่ในโครงการแบบผสมที่มีทั้งการจัดสรรที่ดินและอาคารชุดมาจดทะเบียนอาคารชุด, ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย, ปัญหาการนำโฉนดที่ดิน ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม, ปัญหาการนำห้องชุดไปก่อภาระผูกพัน รวมทั้งปัญหาการอุทธรณ์คำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด เป็นต้น

ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ ปรากฏว่า ในทางปฏิบัติมักมีการร้องเรียนและข้อโต้แย้ง หรือข้อหาหรือการขอจดทะเบียนอาคารชุดหลายประการ รวมทั้งขอให้เพิกถอน หรือแก้ไข การจดทะเบียนอาคารชุดที่อ้างว่า คลาดเคลื่อน และไม่ชอบด้วยกฎหมาย จากบุคคลหรือ หน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยกฎหมายอาคารชุด ดังกล่าวไม่สามารถแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นได้โดยครบถ้วน ทั้งนี้ สืบเนื่องจากกฎหมาย อาคารชุดได้ใช้บังคับเป็นระยะเวลาานพอสมควร จึงทำให้พบปัญหาต่าง ๆ ของกฎหมาย บางส่วนยังมีข้อบกพร่องหรือไม่ชัดเจน รวมทั้งขาดความสมบูรณ์ยังไม่เหมาะสมและสอดคล้อง กับสภาพความเป็นจริง ในทางสังคมของสภาวะการณ์ในปัจจุบัน จึงทำให้เกิดมีการใช้ และ ตีความกฎหมายอาคารชุดผิดไปจากเจตนารมณ์ อันเป็นเหตุให้มีบุคคลบางกลุ่มบางรายอาศัย ความไม่ชัดเจนหรือช่องว่างเหล่านั้นหรือใช้สิทธิโดยไม่สุจริตหลบเลี่ยง ไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย จนเกิดผลเสียหาย และภาพลบที่ตามมา ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็น ฝ่ายผู้ประกอบการ ฝ่ายผู้บริโภค หรือฝ่ายรัฐ รวมทั้งทำให้เกิดเป็นปัญหาอุปสรรคที่ไม่เอื้อ อำนวยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทธุรกิจอาคารชุดของประเทศในที่สุด ดังนั้น จึงจำเป็นต้องหาแนวทางในการปรับปรุง แก้ไขระเบียบ กฎหมาย เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ที่มีอยู่แล้วให้เหมาะสม และมีผลบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย อาคารชุดดังกล่าว

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาวิเคราะห์สภาพปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด และผลในทางกฎหมายของการจดทะเบียนอาคารชุดในประเด็นต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งใน ทางข้อเท็จจริง และทางด้านกฎหมาย มีผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดอย่างไร หรือไม่ เพียงใด
2. ศึกษาวิเคราะห์กฎหมายอาคารชุดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดที่ใช้ บังคับในปัจจุบันว่า ส่วนใดขาดความสมบูรณ์ และไม่ชัดเจน ซึ่งอาจเกิดผลกระทบต่อผู้ที่ เกี่ยวข้องในอาคารชุด
3. ศึกษาแนวทางในการแก้ไข ปรับปรุงระเบียบ และกฎหมายเกี่ยวกับการ จดทะเบียนอาคารชุดที่มีอยู่แล้ว ให้สอดคล้อง และมีผลบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพตาม เจตนารมณ์ของกฎหมาย

สมมติฐาน

ด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 มิได้กำหนดรูปแบบที่ดินและอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแต่อย่างใด จึงเป็นเหตุให้มีการนำที่ดินและอาคารในรูปแบบหลายลักษณะมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทำให้เกิดปัญหาข้อกฎหมายและทางปฏิบัติ นอกจากนี้ ยังมีปัญหาการตีความเกี่ยวกับผลของการจดทะเบียนอาคารชุด รวมทั้ง การอุทธรณ์คำสั่งการไม่รับจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาวิจัยเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น

วิธีดำเนินการวิจัย

เป็นการวิจัยแบบเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษาค้นคว้า และวิเคราะห์ข้อมูลจาก หนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ และภาคินิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ด้วบทกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัญหาทั้งของไทย และ ต่างประเทศ เพื่อให้การวิจัยมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น แล้วจึงเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหานั้น อันได้จากการศึกษาวิจัยนี้

ขอบเขตของการวิจัย

วิทยานิพนธ์นี้ จะศึกษาวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด และผลตามกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนอาคารชุดในประเด็นต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นควบคู่ไปกับการศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักกฎหมายต่างประเทศ ทั้งนี้เพื่อจะหาข้อสรุปในปัญหาดังกล่าว พร้อมทั้งหาแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงหรือมาตรการต่าง ๆ ที่เหมาะสมสำหรับการจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายต่อไป

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้

1. เพื่อให้ทราบถึงประวัติความเป็นมา แนวความคิด เจตนารมณ์ และหลักเกณฑ์ทั่วไป ในการก่อตั้งอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของไทย และตามกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศว่าเป็นอย่างไร เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายและแนวทางปฏิบัติถึงผลดีและผลเสียที่เกิดขึ้น สำหรับใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่จะเกิดขึ้นต่อไป
2. เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ตลอดจนความไม่สมบูรณ์ และความไม่ชัดเจนของกฎหมาย เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจดทะเบียนอาคารชุดที่ใช้บังคับในปัจจุบันว่ามีผลกระทบและเป็นอุปสรรคต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดอย่างไร หรือไม่ เพียงใด
3. เพื่อให้ทราบถึงแนวทางอันเป็นประโยชน์ต่อการแก้ไขปรับปรุงระเบียบและกฎหมายที่มีอยู่แล้ว ให้สอดคล้องในทางความเป็นจริง และทั้งให้มีผลบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย
4. เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ในทางวิชาการ รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด และผู้ที่สนใจศึกษาทั่วไป