

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมได้รับความสนใจมาตั้งแต่ ปี พ.ศ.2513 โดยได้มีนักธุรกิจกลุ่มหนึ่งนำเอาแนวความคิดทางสถาปัตยกรรมมาจากต่างประเทศ ลงทุนจัดทำโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนราชดำริ ซึ่งปัจจุบันเป็นโรงแรมริเจนท์เพนนินงูล่า ได้มีการโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ โดยมีราคาขายต่ออยู่ตีประมาณ 800,000 - 1,200,000 บาท แต่เนื่องจากในเวลานั้นสังคมไทยยังไม่นิยม และอีกประการหนึ่งความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีปริมาณน้อยทำให้ไม่ประสบผลความสำเร็จ แม้ว่าในระยะเวลา 3 ปีต่อมา พ.ศ.2516 บริษัทพัฒนาที่ดินสิงคโปร์-ฮ่องกงร่วมมือกับนักธุรกิจไทย คือ บริษัท เพเมอร์ เมอลิน จำกัด ดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง โดยมีราคาขายต่ออยู่ตีประมาณ 500,000 บาท แต่ก็ยังคงไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันในตลาดโลกและสงครามในอินโดจีนถึงขั้นวิกฤตจึงต้องล้มเลิกโครงการนี้ก่อน แต่จากความพยายามพัฒนารูปแบบการดำเนินงานโครงการคอนโดมิเนียม จึงทำให้มีผู้เสนอแนวความคิดทางการขายในเชิงเช่าซื้อระยะยาวหรือเสนอขายในลักษณะร่วมกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องซื้อหุ้นในบริษัท 1 ห้องชุดต่อ 1 หุ้น โครงการนี้ได้ดำเนินการโดยบริษัท สตรามิตรบอร์ค จำกัด สร้างที่พัทยามีจำนวนประมาณ 30 - 40 ยูนิต ซึ่งสำเร็จเรียบร้อยดำเนินการมานานแล้ว การดำเนินการธุรกิจอาคารชุดในลักษณะนี้ก็มีประสบความสำเร็จบ้าง ถึงแม้ว่าบางโครงการจะไม่ประสบความสำเร็จแต่ก็ได้รับความสนใจมากขึ้น ประกอบกับความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

คอนโดมิเนียมเริ่มมีการพัฒนาอย่างจริงจังประมาณปี พ.ศ. 2519 - 2520 โดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหน่วยจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย มีนโยบายที่จะขายผลผลิตที่มีความสูงหลายชั้นให้แก่ประชาชน แต่ก็ติดขัดด้านเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์รับรอง จึงได้มีการฟื้นฟูกฎหมายคอนโดมิเนียมขึ้น ซึ่งในอดีตกลุ่มนิติบัญญัติได้เคยพยายามที่จะร่างกันมาแล้วครั้งหนึ่ง แต่ก็ไม่ได้มีการให้ความสนใจอย่างจริงจังและถูกคัดค้านตกไปเนื่อง

จากข้อขัดแย้งบางประการในส่วนของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในครั้งนี้การเคหะแห่งชาติได้พยายามที่จะออกกฎหมายออกมา และปรับปรุงเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ในวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2522 มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2535) โดยมีสาระสำคัญเพื่อควบคุมการดำเนินงานและการจัดการกรรมสิทธิ์ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งดูเสมือนว่าธุรกิจคอนโดมิเนียมจะได้รับความสนใจอย่างแท้จริง และเป็นแนวทางการพัฒนาของธุรกิจสาขานี้ ในระยะที่ธุรกิจคอนโดมิเนียมเติบโตช่วงปี พ.ศ. 2525-2526 มีการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ มากถึง 109 โครงการ มีมูลค่าการลงทุน 4,500 ล้านบาท เป็นคอนโดมิเนียมเพื่อผู้มีระดับรายได้ปานกลางและระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ ราคาขายอยู่ระหว่างยูนิตละ 200,000 - 3,000,000 บาท แต่โครงการส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นไม่ค่อยประสบความสำเร็จเท่าใดนัก ทำให้บางโครงการต้องเปลี่ยนไปเป็นอพาร์ทเมนต์

ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2530-2532 เป็นช่วงระยะเวลาที่เศรษฐกิจของไทยมีการขยายตัวสูงมาก มีการลงทุนทั้งในภาครัฐและเอกชน โดยชาวไทยและชาวต่างชาติ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหนึ่งที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว การลงทุนของนักธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ปัจจัยที่ดินมีอยู่อย่างจำกัดโดยเฉพาะในเขตเมือง จึงส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นหลายเท่าตัว ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจึงเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่าต่อการลงทุน และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการอาศัยภายในตัวเมืองได้

อย่างไรก็ตาม โครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีลักษณะทางสถาปัตยกรรม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การบริการสิ่งอำนวยความสะดวก รวมทั้งลักษณะการดำเนินงานที่แตกต่างกันออกไป ดังนั้นเพื่อให้ได้ลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย การศึกษาถึงพฤติกรรมและการยอมรับการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม จึงเป็นการศึกษาเพื่อเสนอผลการศึกษาที่เป็นประโยชน์ต่อการลงทุนธุรกิจคอนโดมิเนียมในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

3

1. ศึกษาสภาพความเป็นอยู่ของครอบครัวที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะ "บ้านถาวร" (FIRST HOME)
2. ศึกษาการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียมระดับสูง
3. ศึกษาความเหมาะสมของการใช้พื้นที่พักอาศัย
4. ศึกษาการยอมรับลักษณะที่พักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมระดับสูงของผู้อยู่อาศัย
5. ศึกษาปัญหาการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. คอนโดมิเนียมที่มีที่ตั้งโครงการในกรุงเทพมหานคร
2. คอนโดมิเนียมที่มีขนาดพื้นที่ห้องพักตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป และมีระดับราคาขายตั้งแต่ 35,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป
3. เป็นคอนโดมิเนียมที่ใช้เป็นที่พักอาศัยเท่านั้น

1.4 วิธีการดำเนินการศึกษา

1. กำหนดขอบเขตการศึกษา ได้แก่โครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นที่อยู่อาศัยระดับสูงในกรุงเทพมหานคร
2. การเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น 2 ชนิด คือ
 - 2.1 ข้อมูลที่มีอยู่แล้ว มี 2 ชนิด คือ
 - 2.1.1 ข้อมูลจากหลักฐานเดิม (Primary Sources) หมายถึงข้อมูลหรือเอกสารที่เป็นต้นกำเนิด มักได้แก่ จดหมายเหตุ บันทึก และของเก่าต่าง ๆ
 - 2.1.2 ข้อมูลจากหลักฐานรอง (Secondary Sources) หมายถึงข้อมูลหรือเอกสารที่เขียนบันทึกลอกมาจากข้อมูลที่เป็นหลักฐานเดิมอีกทีหนึ่ง เช่น ตำราประวัติศาสตร์ หนังสืออ้างอิง เป็นต้น
 - 2.2 ข้อมูลสนาม เป็นข้อมูลที่ผู้ท้าววิจัยเก็บรวบรวมมาจากตัวอย่างหรือประชากรที่ทำการศึกษา ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาการพักอาศัย การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และปัญหาการอยู่อาศัย โดยมีเครื่องมือช่วยในการศึกษา คือ แบบสอบถาม

3. การวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อวิเคราะห์พฤติกรรมการอยู่อาศัย และแนวโน้มการ
การยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

4. การสรุปและเสนอแนะรูปแบบการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่เหมาะสม

1.5 แหล่งข้อมูล

1. เอกสาร ได้แก่ เอกสารทางราชการ กฎหมาย วารสาร หนังสือพิมพ์ และ
สิ่งพิมพ์ต่าง ๆ เช่น

- ศูนย์เอกสารแห่งประเทศไทย อาคารวิทยพัฒนา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หอสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ฯลฯ

2. ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม โดยการสำรวจและสอบถาม

3. แผนที่และภาพถ่ายต่าง ๆ

1.6 ข้อจำกัดทางการศึกษา

1. การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาคอนโดมิเนียมระดับสูง ซึ่งมีการเข้มงวดใน
การรักษาความปลอดภัย จึงทำให้การศึกษาสอบถามไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร

2. การเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยมีอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น
จึงมีข้อจำกัดของช่วงเวลา เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูง ข้อคิดเห็นต่าง ๆ จึง
เป็นการแสดงความคิดเห็นนานขณะนั้น จึงเป็นไปตามสภาวะการณ์เฉพาะช่วงเวลาการศึกษา
เท่านั้น

3. การกำหนดแนวทางการศึกษาไม่อาจจะดำเนินการได้อย่างทั่วถึงทุกอาณา
บริเวณอย่างละเอียดถี่ถ้วนด้วยระยะเวลา ทำให้การศึกษาต้องควบคุมการดำเนินการอย่าง
รัดกุมย่อมก่อให้เกิดข้อผิดพลาดได้ง่ายขึ้น ดังนั้นจึงเป็นการศึกษาในเฉพาะกรณีของผู้ศึกษา
เองเท่านั้น

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบสภาพความเป็นอยู่ของครอบครัวที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูง (FIRST HOME)
2. ได้ทราบการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียมระดับสูง
3. ได้ทราบความเหมาะสมของการใช้พื้นที่พักอาศัย
4. ได้ทราบการยอมรับลักษณะที่พักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมของผู้อยู่อาศัย
5. ได้ทราบปัญหาการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม
6. ได้ทราบรูปแบบการจัดการที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมที่มีความเหมาะสมกับกรุงเทพมหานคร

1.8 คำจำกัดความ

1. คอนโดมิเนียม หมายถึง อาคารที่มีความสูงโดยมีจำนวนห้องหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน ในแต่ละห้องพักอาศัยเป็นห้องชุดอันประกอบด้วย ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำ ฯลฯ โดยที่ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์กำหนดที่แน่นอน ทั้งนี้ห้องชุดอาจประกอบด้วยห้องนอน 1 ห้อง 2 ห้อง หรือ 3 ห้องก็ได้ จากลักษณะทางกายภาพจะเห็นได้ว่ามีความคล้ายคลึงกับ "อพาร์ทเมนท์" ซึ่งพิจารณาถึงความแตกต่างแล้ว ห้องชุด หรือ คอนโดมิเนียม มีลักษณะพิเศษที่แตกต่างก็คือ ผู้ที่อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่าโดยจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักที่ตนอาศัยอยู่ ซึ่งอาจเป็นการเช่าอาศัยระยะสั้นอยู่ชั่วคราว หรืออาจเป็นการเช่าระยะยาว หรือที่เรียกว่าการเช่าอันเป็นการอาศัยอยู่อย่างถาวร ส่วนคอนโดมิเนียมนั้น หมายถึงอาคารที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ประการหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยสามารถทำการซื้อขาย หรือจำนองได้ ฉะนั้นคอนโดมิเนียมจึงหมายถึง "อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยในแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง" โดยที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ ส่วนทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ บริเวณที่ใช้ร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัย

2. บ้านถาวร (FIRST HOME) หมายถึง คอนโดมิเนียมที่จัดสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย มีทำเลที่ตั้งและขนาดในแต่ละหน่วยใหญ่หรือเล็กต่างกันไป

ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย คอนโดมีเนียมที่มีราคาสูงนี้มักมีที่ตั้งใกล้กับย่านธุรกิจสำคัญ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ห้องพักอาศัย เช่น โทรทัศน์ วิทยุ เครื่องปรับอากาศ โทรศัทพ์ เครื่องคอมพิวเตอร์ เป็นต้น ซึ่งเป็นเรื่องอำนวยความสะดวกที่เข้าในชีวิตประจำวัน สำหรับตัวโครงการก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ซุปเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ส่วนที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราวนั้น อาจจะใช้เป็นที่พักผ่อนเฉพาะในช่วงวันทำงาน เพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรที่ติดขัดในเมือง ในวันหยุดก็จะพักผ่อนอยู่ที่บ้านซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยถาวร สำหรับบางคนอาจจะใช้เป็นที่พักอาศัยในวันหยุดเพื่อเป็นการพักผ่อน มักเป็นคอนโดมีเนียมที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่แหล่งท่องเที่ยว ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักผ่อน เช่น เรือพาย ชุคคาน้ำ เป็นต้น

3. ผู้มีรายได้สูง หมายถึง ผู้ที่มีรายได้ในแต่ละเดือนเกิน 35,000 บาท ทั้งนี้ เพราะราคาคอนโดมีเนียมที่มีราคาตั้งแต่ 35,000 บาท/ตารางเมตรนั้น หากผู้ที่มีรายได้ไม่ถึง 35,000 บาท/เดือน ก็จะไม่สามารถผ่อนชำระคอนโดมีเนียมได้ในแต่ละเดือน

4. ความสำคัญที่สำคัญ ๆ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด

4.1 อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

4.2 ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารที่ถูกแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น ส่วนเฉพาะบุคคล

4.3 ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

4.4 ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้อง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์สำหรับเจ้าของร่วม

4.5 เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

4.6 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง หนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นลักษณะโฉนดที่ดินแต่เราไม่เรียกโฉนดแต่เรียกเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะแสดงกรรมสิทธิ์ 2 ประการคือ

1. แสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด
2. แสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ทุกคนเป็นเจ้าของร่วมกัน

4.7 นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ทั้งนี้เนื่องจากการที่มีผู้อยู่อาศัยอยู่รวมกันมาก ๆ ย่อมมีปัญหาต่าง ๆ เกิดขึ้น เช่น ปัญหาการทำความสะดวก การดูแลสนามหญ้า สนามเทนนิส การดูแลซ่อมแซมอาคารเมื่อมีการชำรุด เป็นต้น หรือ การจัดการดูแลร่วมกันในกรณีที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การว่าจ้างทำสิ่งอาคารใหม่ เป็นต้น หากให้เจ้าของอาคารมาร่วมในการว่าจ้างก็จะเป็นเรื่องที่ยุ่งยากในการหาสัญญา จึงจำเป็นต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการดูแลแทนผู้อยู่อาศัยทั้งหมด

4.8 ข้อบังคับ หมายถึง ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด การมีข้อบังคับเป็นเรื่องปกติของการมีนิติบุคคล เพื่อเป็นหลักในการดำเนินการกำหนดว่าองค์ประชุมมีลักษณะอย่างไร จะให้ผู้อยู่อาศัยร่วมในอาคารปฏิบัติอย่างไร เป็นต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย