

การจัดการอาคารชุด



นายประเสริฐ เขมรัตน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๒๖

ISBN 974-562-543-4

011286

๑/๒๔๓๖๐๐๓

CONDOMINIUM MANAGEMENT

Mr. Prasert Khemaratn

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws**

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1983

ศ. บัณฑิตวิทยาลัย

การจัดการอาคารชุด

โดย

นายประเสริฐ เขมรัตน์

ภาควิชา

นิติศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.สุอาบดี สัตตบุศย์



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขอแจ้งให้นักศึกษาระดับบัณฑิตศึกษา
ของภาควิชาตามหลักสูตรปริญญาโทนิติศาสตร์

.....
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ ดร. สุประคินจ์ บุณนาค)

คณะกรรมการสอบบัณฑิต

.....
.....ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฬาลักษณ์ กุลบุศย์)

.....
.....กรรมการ

(ศาสตราจารย์ ดร. โทเม็น ภัทรภิรมย์)

.....
.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร. สุอาบดี สัตตบุศย์)

.....
.....กรรมการ

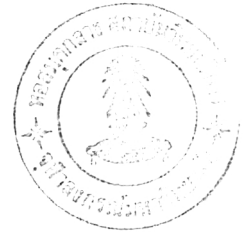
(อาจารย์ นักร เวชภูติ)

.....
.....กรรมการ

(อาจารย์ วาณิช สุพิวงค์)

อธิการบดีของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การจัดการอาคารชุด
ชื่อนิติกร	นายประเสริฐ เขมรัตน์
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร. สุชาติ สัตตบุศย์
ภาควิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	๒๕๒๕

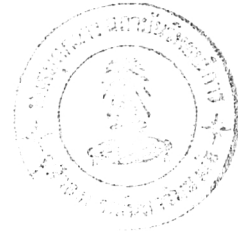


บทคัดย่อ

เนื่องจากปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นจึงทำให้รัฐบาลต้องประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒ พระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดระบบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขึ้นใหม่เรียกว่า "อาคารชุด" วิธีการจัดตั้งและการจัดการอาคารชุดตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของแตกต่างกันออกไปจากระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งที่ใช้อยู่เดิม อาคารชุดได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมาก มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดเกิดขึ้นหลายโครงการทำให้อาคารชุดกลายเป็นสัญลักษณ์ของการลงทุนในช่วงปัจจุบันนี้ อย่างไรก็ตามอาคารชุดเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย ประชาชนไม่เคยมีประสบการณ์และความรู้ความเข้าใจมาก่อน การจัดการอาคารชุดที่กฎหมายกำหนดไว้ในบางเรื่องยังไม่เหมาะสม แม้แต่ตัวบทในกฎหมายโดยตรงก็ยังมีข้อบกพร่องอยู่ สิ่งเหล่านี้อาจก่อให้เกิดปัญหายุ่งยากต่าง ๆ ในภายหน้าได้ ดังนั้นจึงสมควรศึกษาวิธีการจัดการอาคารชุดตามกฎหมายของต่างประเทศที่ได้ผ่านขั้นตอนการพัฒนามาแล้วว่ามีอยู่อย่างไร เพื่อจะได้เปรียบเทียบและหาข้อสรุปวิธีการจัดการอาคารชุดที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย

วิทยานิพนธ์นี้ได้ทำการศึกษาวิธีการจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เปรียบเทียบกับกฎหมายของฝรั่งเศสและกฎหมายของสหรัฐอเมริกาซึ่งก่อกำหนดไว้ในบทที่ ๒ ถึงบทที่ ๕ และได้สรุปปัญหาต่าง ๆ ที่ได้พบจากการศึกษาเปรียบเทียบดังกล่าวพร้อมด้วยข้อเสนอแนะการแก้ปัญหาเหล่านั้นไว้ในบทที่ ๕ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการพิจารณาแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุดต่อไปในอนาคต

Thesis Title Condominium Management
Name Mr. Prasert Khemaratn
Thesis Advisor Associate Professor Sudhabodi Suttabusya
Department Law
Academic Year 1982



ABSTRACT

The increasing housing problem in the city caused the Thai Government to proclaim the Condominium Act B.E. 2522 on April 30, 1979. This act provides for a new form of ownership in property law called "Condominium". Creation and management of condominium and owner's rights and liabilities differ from what governs by the ownership in civil law. After the proclamation, condominium has been attended by many people, many condominium projects have germinated and at present condominium becomes the symbol of investment. However, for Thailand, condominium is a new creature, people have no experience and knowledge, in some cases the act provides unsuitable management and there are defects in the provision of the act. These problems may cause problems in the coming days. Therefore a study on the management system of foreign laws, especially the developed ones, should be made in order to survey, compare and draw conclusions for the most suitable management system for condominium in Thailand.

This Thesis has studied the condominium management provided in the Condominium Act B.E. 2522 and made a comparative study with laws of France and U.S.A. as stated in chapters 2 - 4, The problems

found and suggestions made were stated in chapter 5. They are useful guidelines for the revision of the Condominium Act B.E. 2522 in the future.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้ก็ด้วยความอนุเคราะห์ของบุคคลหลายท่านซึ่งผู้เขียน
ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย คือ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประพนธ์พงศ์ เวชชาชีวะ รองอธิการบดี
ฝ่ายทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้บังคับบัญชาของผู้เขียน ได้กรุณาให้คำแนะนำ
และสนับสนุนผู้เขียนตลอดมา

อาจารย์โสภณ ชัยสุวรรณ รองอธิบดี กรมที่ดิน และกรมการ
วิสามัญราชการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กรุณาอธิบายความเป็นมา
และข้อกำหนดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ผู้เขียนได้ทราบ

ศาสตราจารย์ ดร. โกเมน ภัทรภิรมย์ กรมการวิสามัญราชการ
ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กรุณาอธิบายข้อกำหนดอาคารชุดตาม
กฎหมายของฝรั่งเศสและให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์อย่างมากแก่ผู้เขียน

คุณวิวัฒน์ รุจิรัมย์พร กองกฎหมาย การเคหะแห่งชาติ ได้กรุณา
ให้เอกสารและบันทึกต่าง ๆ เกี่ยวกับการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฬา กุลนุกย์ คณบดีคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้กรุณาให้คำแนะนำต่าง ๆ และให้ความสนับสนุนในการทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้

รองศาสตราจารย์ ดร. สุธาสี สัตตคุนย์ ได้กรุณาเป็นพิเศษ
โดยรับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาให้แก่ผู้เขียน ได้กรุณาตรวจสอบวิทยานิพนธ์ ให้คำแนะนำต่าง ๆ รวมทั้งให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายฝรั่งเศสแก่ผู้เขียนด้วย

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุผาณิต มั่นสุข ได้กรุณาให้พิมพ์ตำรากฎหมาย
และให้คำแนะนำต่าง ๆ รวมทั้งให้ความอนุเคราะห์ในการทำวิทยานิพนธ์แก่ผู้เขียนเป็นพิเศษด้วย

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ พิชัยศักดิ์ ทรยางกูร ได้กรุณาให้คำแนะนำ
ต่าง ๆ ได้ตรวจแก้ภาษาอังกฤษให้และให้กำลังใจแก่ผู้เขียนตลอดมา

อาจารย์พิเศษ เสตเสถียร ได้กรุณาให้ยืมตำรากฎหมายของสหรัฐ-
อเมริกา

คุณวงศ์สว่าง เขาว์ชุตติ บรรณารักษ์หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้อนุเคราะห์จัดหาเอกสารและบทความต่าง ๆ ให้แก่ผู้เขียน
ตลอดมา

คุณอุไรวรรณ กรวิทยาศิลป์ ผู้จัดการศูนย์หนังสือ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ได้อนุเคราะห์จัดหาตำราต่างประเทศให้แก่ผู้เขียนเป็นพิเศษ

นอกจากท่านที่กล่าวนามมาข้างต้นนี้แล้วยังมีบรรดาเพื่อนของผู้เขียน
อีกหลายท่านที่ได้กรุณาให้ความอนุเคราะห์ในเรื่องต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าหน้าที่
ของโรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งได้กรุณาจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ให้แก่ผู้เขียนเป็นพิเศษ
จนสามารถเสร็จทันตามกำหนด และคนสุดท้ายที่สำคัญที่สุดคือ คุณสุภาภรณ์ เขมรัตน์ ภรรยา
ของผู้เขียนที่ได้ทุ่มเททั้งร่างกายและแรงใจให้ผู้เขียนตลอดเวลาจนทำให้วิทยานิพนธ์นี้เป็น
ผลสำเร็จขึ้นได้

คุณประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดจากวิทยานิพนธ์นี้ ผู้เขียนขออุทิศแด่บูรพาจารย์
และผู้มีพระคุณทุกท่าน



บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิจกรรมประกาศ.....	ช

บทที่

๑ / บทนำ	๑
/ ความหมายและลักษณะของอาคารชุด	๑
ความแตกต่างระหว่างระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับกรรมสิทธิ์	
ตามกฎหมายแพ่ง	๓
/ สาเหตุและความเป็นมาของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด	๔
/ ความเป็นมาของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย ..	๘
วัตถุประสงค์และขอบเขตของวิทยานิพนธ์	๑๑
๒ รูปแบบของการจัดการอาคารชุด	๑๓
การจัดการอาคารชุดแบบกรรมสิทธิ์ร่วม	๑๓
การจัดการอาคารชุดแบบสหกรณ์อาคารชุดและแบบบริษัท-	
อาคารชุด	๑๔
การจัดการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด	๑๘
การก่อตั้งอาคารชุด	๑๘
นิติบุคคลอาคารชุด	๒๐
ข้อบังคับของอาคารชุด	๓๐
การประชุมเจ้าของร่วม.....	๓๑

มติของที่ประชุม เจ้าของร่วม	๓๔
ค่าใช้จ่ายในอาคารชุด	๓๗
การจัดเก็บภาษีในอาคารชุด	๔๑
การประกันภัยอาคารชุด	๔๒
การจัดการในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืน	๔๓
การจัดการในกรณีอาคารชุดเสียหาย	๔๔
การเลิกอาคารชุด	๔๖
ค สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุด	๔๔
สิทธิของเจ้าของอาคารชุด	๕๐
สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล	๕๐
๑. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล	๕๑
๒. ข้อจำกัดสิทธิในการจำหน่ายโอนทรัพย์สิน-	
ส่วนบุคคล	๕๒
สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง	๕๓
๑. กรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง	๕๔
๒. สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	๕๕
๓. สิทธิในการจำหน่ายโอนทรัพย์สินส่วนกลาง	๕๖
๔. สิทธิในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง	๕๖
หน้าที่ของเจ้าของอาคารชุด	๖๒
๑. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายร่วม	๖๒
๒. หน้าที่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด	๖๓
๓. หน้าที่ปฏิบัติตามมติที่ประชุม เจ้าของอาคารชุด	๖๔
๔. หน้าที่ให้ความสะดวกแก่นิติบุคคลอาคารชุด หรือ	
เจ้าของอาคารชุดคนอื่นในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม	
อาคารชุด	๖๔

๔	การจัดการอาคารชุดตามกฎหมายไทย	๖๗
	การก่อตั้งอาคารชุด	๖๗
	การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด	๖๙
	ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	๗๑
	ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด	๗๒
	คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด	๗๔
	การประชุมเจ้าของร่วม	๗๕
	มติที่ประชุมเจ้าของร่วม	๗๕
	ค่าใช้จ่ายร่วม	๗๘
	การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม	๗๘
	การจัดการในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน	๘๐
	การจัดการในกรณีอาคารชุดเสียหาย	๘๑
	การเลิกอาคารชุด	๘๓
	ผลของการเลิกอาคารชุด	๘๔
	สิทธิของเจ้าของห้องชุด	๘๕
	หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด	๘๘
๕	บทสรุปและเสนอแนะ	๙๐
	๑. ปัญหาเกี่ยวกับการก่อตั้งอาคารชุด	๙๐
	๒. ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด	๙๑
	๓. ปัญหาเกี่ยวกับข้อบังคับ	๙๓
	๔. ปัญหาเกี่ยวกับการประชุมเจ้าของร่วม	๙๔
	๕. ปัญหาเกี่ยวกับมติที่ประชุมและการกำหนดคะแนนเสียง	๙๕
	๖. ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายร่วม	๙๗

บทที่

๗. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีในอาคารชุด	๔๔
๘. ปัญหาเกี่ยวกับการประกันภัยอาคารชุด	๑๐๑
๙. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดการกรณีอาคารชุดถูกเวนคืน	๑๐๒
๑๐. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดการกรณีอาคารชุดเสียหาย	๑๐๓
๑๑. ปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุด	๑๐๖
๑๒. ปัญหาเกี่ยวกับการฟ้องคดีและอายุความ	๑๐๖
บรรณานุกรม	๑๐๘
ประวัติผู้เขียน	๑๑๐