

33/2539/03

แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาสารชุด

นางสาวบุญศรี เลิศหิรัณย์ไพบุลย์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 974 - 636 - 552 - 5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 17409597

THE STUDIES FOR THE REVISION OF CONDOMINIUM LAW

Miss Boonsri Lerthirunpaibool

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

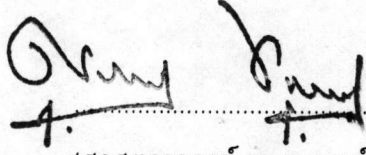
Chulalongkorn University

Academic Year 1996

ISBN 974-636-552-5

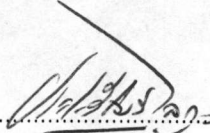
หัวข้อวิทยานิพนธ์      แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด  
โดย                              นางสาวบุญศรี เลิศหิรัญย์ไพฑูลย์  
ภาควิชา                        นิติศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา        รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ ใม่วิไลกุล

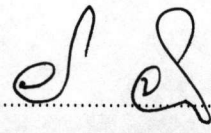
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

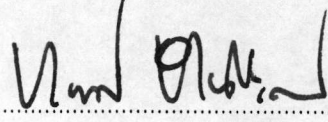
  
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชุตินวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
.....ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุตินวงศ์)

  
.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ ใม่วิไลกุล)

  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วิชา จิวาลัย)

  
.....กรรมการ  
(อาจารย์ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)



## พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

บุญศรี เลิศหิรัญย์ไพบุลย์ : แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด (THE STUDIES FOR THE REVISION OF CONDOMINIUM LAW) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล : 134 หน้า ISBN 974 - 636 - 552 - 5

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาถึงความไม่สมบูรณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งมีส่วนที่ทำให้เกิดปัญหาและมีผลกระทบต่อการบริหารกฎหมายฉบับนี้ จึงได้ศึกษาแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายฉบับนี้ในประเด็นสำคัญบางประเด็น เพื่อให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น กล่าวคือ เพื่อให้เกิดประโยชน์และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

จากการศึกษาวิจัยพบว่า ความไม่สมบูรณ์ของข้อกฎหมายจนก่อให้เกิดเป็นปัญหาในเรื่องต่าง ๆ ขึ้นนั้น ได้แก่ในเรื่องของการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การจัดทำข้อบังคับในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยก การเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม การกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การใช้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การกำหนดบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การไม่กำหนดหลักเกณฑ์การประกันวินาศภัยในทรัพย์สินส่วนกลาง และความรับผิดในเรื่องต่าง ๆ และในเรื่องค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด

จึงเห็นควรเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ดังนี้คือ กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องยื่นรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางก่อนที่จะมีการเสนอขายห้องชุด และให้อำนาจแก่ผู้ประกอบการแต่งตั้งและกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดให้มีวาระการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่แทนคนแรกในการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม กำหนดให้มีข้อบังคับมาตรฐานในขณะยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ควรมีการศึกษาหลักในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคาร กำหนดให้คณะกรรมการจัดการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมเป็นผู้มีสิทธิเรียกประชุมเจ้าของร่วมได้ กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดให้มีการแต่งตั้งตัวแทนในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติงานได้ กำหนดให้มีบทลงโทษทางบริหารแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดให้อาคารชุดต้องมีการประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลางและกำหนดให้มีหลักเกณฑ์การบังคับหรือการลงโทษเจ้าของห้องชุดในกรณีเรื่องความรับผิดต่าง ๆ และเรื่องค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง

ภาควิชา ..... นิติศาสตร์.....  
สาขาวิชา .....  
ปีการศึกษา ..... 2539.....

ลายมือชื่อนิติ .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

C670131	LAWS
##	MAJOR
KEY WORD:	CONDOMINIUM LAW
	BOONSRI LERTHIRUNPAIBOOL : THE STUDIES FOR THE REVISION OF CONDOMINIUM LAW. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. PRASIT KOVILAIKOOL, 134 pp. ISBN 974 - 636 - 552 - 5
	<p>This thesis aims to scrutinize the imperfectness of Condominium Act B.E. 2522 ("the Act") which partially causes problems and affects the administration of this Act. It leads to the study of the possibility of the amendment of the Act in order to yield more efficiency by mean of implementation and being fair to all relevant parties.</p> <p>The research found that the perfectness of this Act has caused many problems including the limitation of ownership in common property, the representation of the condominium juristic person the appointment of the manager of the condominium, the making of the regulations of the condominium when the condominium is being registered, the joint and separate registration of the condominium, the calling of the general meeting of the joint owners the person, the process on prescribing the qualification of the manager of the condominium, exercise of power of the manager of the condominium, the provision on penalty of the manager of the condominium, the non-provision on the principle for insurance of common property and the liability on various matters including the expenses of the owner of the apartment.</p> <p>It is therefore proper to propose the means to solve those problems to ensure perfection as follows: to require the operator to submit details of data on common property before offering the apartments for sale and to allow the operation, to appoint a manager and limit his power, to provide for the general meeting of the co-owners to provide for the term of the manager of the condominium juristic person to replace the first one, to provide for set of standard regulations of the condominium, to initiate a study on the principle for establishing sub-condominium for each building, to provide for a managing term, manager of the condominium or co-owner who can call a meeting, to provide for a managerial penalty clause, to require insurance for the condominium and the principle to enforce or penalize the owner of the apartments and the expenses matters of the common property.</p>

ภาควิชา.....นิติศาสตร์.....

สาขาวิชา.....-.....

ปีการศึกษา.....2539.....

ลายมือชื่อนิติ.....*Boonsri Lertthirunpaibool*.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....*Prasit KovilaiKOOL*.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงไปได้ด้วยดี โดยได้รับความอนุเคราะห์อย่างยิ่งจากหลายฝ่าย ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านรองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โสวิไลกุล ที่ได้กรุณารับเป็นที่ปรึกษาตลอดจนสละเวลาอันมีค่าของท่าน เพื่อให้คำแนะนำปรึกษาในเรื่องต่าง ๆ มาตลอด และขอกราบขอบพระคุณท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชูติวงศ์ ท่านรองศาสตราจารย์ ดร.วิชา จิวาลัย และท่านอาจารย์ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์ ซึ่งได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าของท่าน ในการให้คำปรึกษาและมาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

นอกจากนี้ ขอขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์พิชัยศักดิ์ หรยางกูร คุณวิทยา เหลืองสุขเจริญ คุณณัฐกร ศรีแก้ว คุณสุภาภรณ์ จิตต์มิตรภาพ คุณรณชัย ชูสุวรรณประทีป และเจ้าหน้าที่กองนิติการกรมที่ดินที่กรุณาให้คำปรึกษาและให้ข้อมูลเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ห้องสมุด และเจ้าหน้าที่บัณฑิตศึกษา คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่านที่เอื้อเฟื้อและให้ความช่วยเหลืออำนวยความสะดวกแก่ผู้เขียนในเรื่องต่าง ๆ มาด้วยดี

ขอขอบคุณ คุณกันนิกา รสรื่น และคุณพงษ์เทพ แซ่ลิ้ว ที่ได้ช่วยจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ และขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ ทั้งหลายที่ให้ความช่วยเหลือและให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ท้ายสุดนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา-มารดา ที่ได้อุปการะและให้การสนับสนุนในด้านต่าง ๆ ตลอดมาจนผู้เขียนสำเร็จการศึกษา ความดีของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ผู้เขียนขอมอบให้แต่บิดา-มารดา และท่านอาจารย์ทุกท่าน

บุญศรี เลิศหิรัญย์ไพบูลย์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการทำวิทยานิพนธ์.....	2
ขอบเขตและวิธีการดำเนินการวิจัย.....	3
สมมติฐาน.....	3
ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย.....	3
บทที่ 1 บททั่วไป.....	4
ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด.....	4
1.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในต่างประเทศ.....	4
1.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย.....	7
1.3 ความสำคัญของที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด.....	11
1.4 ความหมายของอาคารชุด.....	13
บทที่ 2 เจตนารมณ์และขอบข่ายของกฎหมายอาคารชุด.....	19
2.1 เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด.....	20
2.2 ขอบข่ายของกฎหมายอาคารชุด.....	23
2.2.1 หลักการจดทะเบียนอาคารชุด.....	24
2.2.2 หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	25
2.2.3 หลักในการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	35

	หน้า
2.2.4 หลักในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	37
2.2.5 หลักในการเลิกอาคารชุด.....	47
2.2.6 หลักในการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว.....	48
<b>บทที่ 3</b> กฎหมายที่ใช้บังคับกับอาคารชุดในต่างประเทศ.....	<b>51</b>
3.1 กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส.....	52
3.1.1 หลักในการก่อตั้งอาคารชุด.....	52
3.1.2 หลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	54
3.1.3 หลักในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	55
3.1.4 หลักในการจัดตั้งผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุด.....	56
3.1.5 หลักในการเลิกอาคารชุด.....	60
3.2 กฎหมายของประเทศสิงคโปร์.....	61
3.2.1 หลักในการก่อตั้งอาคารชุด.....	62
3.2.2 หลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	63
3.2.3 หลักในการออกเอกสารสิทธิ.....	63
3.2.4 หลักในการจัดตั้งบริษัทบริหารงาน.....	65
3.2.5 หลักในการเลิกอาคารชุด.....	69
<b>บทที่ 4</b> ศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด.....	<b>71</b>
4.1 ปัญหาการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง.....	71
4.2 ปัญหาการที่เกิดจากจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	79
4.3 ปัญหาการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	84
4.4 ปัญหาการจัดทำข้อบังคับในขณะที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด.....	87
4.5 ปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยก.....	90
4.6 ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุด.....	95
4.6.1 ปัญหาในการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....	95
4.6.2 ปัญหาการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	98



	หน้า
4.6.3 ปัญหาการใช้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	102
4.6.4 ปัญหาเรื่องการกำหนดบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	106
4.7 ปัญหาการไม่กำหนดหลักเกณฑ์การประกันวินาศภัยในทรัพย์ส่วนกลาง.....	109
4.8 ความรับผิดในเรื่องต่าง ๆ และในเรื่องค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด.....	113
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	127
5.1 บทสรุป.....	127
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	129
รายการอ้างอิง.....	131
ประวัติผู้เขียน.....	134