

(1)

ชื่อเรื่อง การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
ชื่อผู้วิจัย รองศาสตราจารย์วิกรณ์ รัชษ์ปวงชน
ปีที่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2560

บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่อง การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษา ลักษณะทั่วไปของอาคารชุด ตั้งแต่ความหมาย ประเภท ความเป็นมา วิวัฒนาการ การถือกรรมสิทธิ์ อาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น ตลอดจนเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน (2) ศึกษาหลักเกณฑ์และมาตรการต่าง ๆ ของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยเปรียบเทียบกับ กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ (3) วิเคราะห์ปัญหาการใช้บังคับกฎหมายอาคารชุดและแสวงหา แนวทางการแก้ไขที่มีประสิทธิภาพ และ (4) เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาสำหรับการปรับปรุง และพัฒนากฎหมายอาคารชุดให้เหมาะสมต่อไป การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการวิจัย เอกสาร ซึ่งจะได้ศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ ตำรา เอกสาร บทความ รายงานการวิจัย ประมวล กฎหมาย คำพิพากษาของศาล วิทยานิพนธ์ รายงานการวิจัย ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์และ เครือข่ายอินเทอร์เน็ต และบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ทั้งของไทยและต่างประเทศ รวมทั้งการรวบรวม ข้อมูล ความคิดเห็น และข้อเสนอจากการจัดสนทนากลุ่ม โดยมีผู้ทรงคุณวุฒิ นักวิชาการ นักกฎหมาย และผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอาคารชุดเข้าร่วมสัมมนา

ผลการวิจัยพบว่า กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดใช้บังคับมาตั้งแต่ปี 2522 แก้ไขปรับปรุงถึง 3 ครั้ง แต่ก็ยังมีปัญหาเป็นอันมาก จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง การห้ามจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ การแก้ไขหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ของคนต่างด้าว การกำหนดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ การกำหนดให้มีคณะกรรมการกำกับ ดูแล ได้แก่ คณะกรรมการอาคารชุดกลาง และคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด การกำหนดให้มี มาตรฐานของโครงการ รวมทั้งมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การกำหนดกลไก ในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท การห้ามละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและห้องชุด การ กำหนดหลักเกณฑ์ให้มีที่จอดรถยนต์ให้เพียงพอ รวมทั้งที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ การเพิ่ม มาตรการคุ้มครองผู้บริโภคตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด มาตรการป้องกันการก่อเหตุเดือดร้อน รำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด มาตรการแก้ไขการค้างชำระค่าส่วนกลางและการบำรุงรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดให้มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด การแก้ไขปัญหาการ ไม่เข้าร่วมประชุมและปัญหาเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน การป้องกันกรณีผลประโยชน์ทับซ้อน และการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต การแก้ไขปัญหาความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือสิ่งก่อสร้างที่

(2)

ชำระค่าบริการในอาคารชุด รวมทั้งกรณีอาคารชุดเสียหาย การกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันอัคคีภัย
การกำหนดอายุการใช้อาคารชุด ตลอดจนการแก้ไขหลักเกณฑ์การเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ

คำสำคัญ : กฎหมายอาคารชุด การใช้บังคับ



Title Condominium Law Enforcement
Researcher Associate Professor Vikorn Rakpuangchon
Year 2017

Abstract

The objectives of this research, “*Condominium Law Enforcement*”, are to (1) study the background and characteristics of the condominium with emphasis on the meaning, types, evolution, and the ownership acquisition; (2) study and compare the principles and measures of the condominium laws in Thailand and some foreign countries; (3) analyze problems of the condominium law enforcement and ascertain effective legal solutions; (4) issue the guideline on problem solving mechanisms for improving the effectiveness and properly developing of the condominium law. This research is the qualitative research conducted based on documentary research, including textbooks, academic journals, research reports, code of law, supreme court decisions, theses, electronic legal articles from the internet and related applicable provisions from Thailand and foreign countries as well as relevant scholarly academic viewpoints from experts and eminent persons, scholars, lawyers, and participants and stakeholders in condominium businesses through intensive group discussion seminars.

The results from this research revealed that although the amendment to the law governing the condominiums, the Condominium Act, B.E. 2522 (1979), has been made for three times after it was firstly adopted in B.E. 2522, the problems were still found prominently. Thus, the further amendment was suggested to be made in the following issues, the prohibition against horizontal condominium registration, amending the provisions regarding the foreigner’ s ownership acquisition, determining the limited common property, specifying the supervisory committees on the condominiums, including the central and provincial condominium committees, setting standards on condominium building projects, public utility and public service, stipulating the reconcile and compromise mechanisms on any disputes, prohibition on any actions against the objectives of the condominium and units, stipulating the rules sufficiently assigning the parking spaces and handicap parking spaces for every unit owner, adding legal measures of consumer protection for the condominium unit sale and purchase agreement, protection measures for any annoyance caused by the domestic animals, and problem solving measures for payment of the common area expenses and maintenance in arrears, stipulating the rule granting a condominium management license, solving the problem of not attending the meeting and voting, preventing the conflict of interest and misconduct in office, solving the problem of damage liability from any defective equipment or construction materials in condominium and the condominium defect, stipulating the prevention and fire safety measures, determine the lifespan of condominium building as well as solving the rule about voluntary condominium revocation.

KEYWORDS: Condominium Law, Enforcement.