

ภาคผนวก



“ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน” หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือมีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมเฉพาะกลุ่มหนึ่งกลุ่มใด”

มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวดที่ 1 มาตรา 5/1 มาตรา 5/2 มาตรา 5/3 มาตรา 5/4 มาตรา 5/5 มาตรา 5/6 มาตรา 5/7 มาตรา 5/8 มาตรา 5/9 มาตรา 5/10 มาตรา 5/11 มาตรา 5/12 มาตรา 5/13 มาตรา 5/14 มาตรา 5/15 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“หมวดที่ 1

คณะกรรมการอาคารชุดและคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท

มาตรา 5/1 “ให้มีคณะกรรมการอาคารชุดกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานคณะกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มี ความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การพัฒนา ชุมชน หรือกฎหมายเป็นกรรมการ

ให้อธิการบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดิน จำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชน ซึ่งเป็น ผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง”

มาตรา 5/2 “คณะกรรมการอาคารชุดกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลอาคารชุด โดยทั่วไป รวมทั้งให้อำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดนโยบายเกี่ยวกับอาคารชุด
- (2) วางระเบียบและออกข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุด
- (3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุดที่คณะกรรมการอาคารชุดระดับ จังหวัดเสนอ ตามมาตรา 5/8

(4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด เพื่อให้รัฐมนตรี ประกาศกำหนดตามมาตรา 6/2

(5) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น
ระเบียบและข้อกำหนดตามข้อ (2) และข้อ (3) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา แล้วให้ใช้บังคับได้”

มาตรา 5/3 “กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้”

มาตรา 5/4 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา 5/3 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ
- (4) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (5) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (6) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ”

มาตรา 5/5 ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน”

มาตรา 5/6 การประชุมคณะกรรมการอาคารชุดกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการอาคารชุดกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

มาตรา 5/7 ให้มีคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด ดังนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการอาคารชุดกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิห้าคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(2) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการอาคารชุดจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด พัฒนาการ

จังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนห้าคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ตาม (1) และ (2) ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งจากภาคเอกชน ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ประกอบการอาคารชุด และเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การพัฒนาชุมชน หรือกฎหมาย”

มาตรา 5/8 คณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด ตามมาตรา 5/7 มีอำนาจหน้าที่ กำกับดูแลอาคารชุดภายในจังหวัด ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุด โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการอาคารชุดกลาง

(2) เสนอแนะรัฐมนตรีในการแต่งตั้งผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัด

(3) ปฏิบัติการอื่นตามที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (1) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้”

มาตรา 5/9 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการอาคารชุดกลาง และคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดตามที่เห็นสมควร

มาตรา 5/10 การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุดตามมาตรา 5/8 (1) ให้คณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัดกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำแผนผังโครงการ เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขปโภค และการผังเมือง ตลอดจนกิจการอื่นที่จำเป็นเกี่ยวกับอาคารชุดให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของห้องชุด รวมทั้งความกว้างของทางเดินระหว่างห้องชุด

(2) ระบบและมาตรฐานของถนน ทางเข้าออกอาคารชุด รวมทั้งพื้นที่ว่างรอบอาคารชุด

(3) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(4) ระบบและมาตรฐานของสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณสุขที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

มาตรา 5/11 ให้นำมาตรา 5/3 มาตรา 5/4 มาตรา 5/5 และมาตรา 5/6 มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัดโดยอนุโลม

มาตรา 5/12 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้คณะกรรมการอาคารชุดกลาง และคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัดมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด เพื่อให้พิจารณา หรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางหรือคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัดมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา 5/8 (1)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการอาคารชุดกลางหรือคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัดแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการอาคารชุดกลางหรือคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัดในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา 5/13 ให้นำมาตรา 5/6 มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา 5/14 ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการอาคารชุดกลาง คณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา 5/12 เป็นเจ้าพนักงาน ตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา 5/15 “ให้มีคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดในทุกจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทอันเกี่ยวกับอาคารชุดในเขตจังหวัด ไม่ว่าจะ เป็นข้อพิพาทระหว่างเจ้าของห้องชุดด้วยกันเอง หรือระหว่างเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุด”

คุณสมบัติ วาระ และองค์คณะของผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัด รวมทั้งหลักเกณฑ์ กระบวนการ และวิธีการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท ให้เป็นไปตามข้อกำหนด ที่ออกโดยคณะกรรมการอาคารชุดกลาง

การแต่งตั้งผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัด ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือมีประสบการณ์ในด้านการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท โดยการเสนอแนะของคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด”

มาตรา 6 “ให้แก้ไขความในหมวด 1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“หมวด 1/1

การจดทะเบียนอาคารชุด”

มาตรา 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (3/1) ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“(3/1) วัตถุประสงค์ของอาคารชุดและวัตถุประสงค์ของห้องชุด”

มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 13/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 13/1 ห้ามมิให้นำสัตว์ที่อาจก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญเข้าไปเลี้ยงในอาคารชุด เว้นแต่อาคารชุดนั้นจะจัดพื้นที่ไว้สำหรับการเลี้ยงสัตว์เป็นการเฉพาะ”

มาตรา 9 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 17/2 และมาตรา 17/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 17/2 ห้ามเก็บค่าบริการจอดรถยนต์จากเจ้าของร่วมในพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุด และห้ามนำพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดไปประกอบกิจการหรือใช้ประโยชน์อย่างอื่น เว้นแต่จะได้รับอนุมัติโดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

มาตรา 17/3 ให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์หรือยานยนต์ของคนพิการ และให้ถือว่าอาคารชุดเป็นอาคารที่ต้องมีอุปกรณ์ที่อำนวยความสะดวกโดยตรงแก่คนพิการ ตามพระราชบัญญัติการฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ พ.ศ. 2534”

มาตรา 10 ให้ยกเลิกความในมาตรา 18/1 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค ตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่”

มาตรา 11 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 18/2 มาตรา 18/3 มาตรา 18/4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 18/2 เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนดติดต่อกันเป็นเวลาตั้งแต่สิบสองเดือนขึ้นไป ให้มีสิทธิได้รับส่วนลดค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ตามอัตราส่วนที่กำหนดในข้อบังคับ

มาตรา 18/3 ให้เรียกเก็บเงินประกันค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากเจ้าของห้องชุดในขณะจดทะเบียนโอนห้องชุดครั้งแรก ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่สิบสองเดือนขึ้นไป หากภายในหกเดือนนับแต่การจดทะเบียนโอนห้องชุดห้องแรก ยังมีห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนให้เก็บเงินประกันดังกล่าวจากผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดนั้น

ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่สิบสองเดือนขึ้นไป ให้นำเงินจำนวนเงินค้างชำระดังกล่าวหักออกจากเงินประกันตามวรรคหนึ่ง หากเงินประกันตามวรรคหนึ่งไม่เพียงพอกับค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ ให้นิติบุคคลอาคารชุดฟ้องบังคับคดีโดยเร็ว ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิที่นิติบุคคลอาคารชุดจะฟ้องบังคับคดีเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ก่อนที่จะถึงสิบสองเดือน หรือฟ้องบังคับคดีเรียกเงินประกันที่ถูกหักออกเพื่อค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระดังกล่าว

มาตรา 18/4 ให้มีกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ที่มาของกองทุนประกอบด้วย

- (1) เงินสมทบจากผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดนั้น ตามอัตราที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด
 - (2) เงินสมทบจากเจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ตามอัตราที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด
 - (3) เงินรายได้อื่นของนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
 - (4) เงินหรือทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคหรือมอบให้กองทุน
 - (5) ดอกผลหรือผลประโยชน์ที่เกิดจากเงินหรือทรัพย์สินของกองทุน
- หลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด”

มาตรา 12 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6

ห้ามมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นที่ดิน”

มาตรา 13 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (5/1) และ (6/1) ในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“(5/1) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน”

“(6/1) วัตถุประสงค์ของอาคารชุดและวัตถุประสงค์ของห้องชุด”

มาตรา 14 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า ในมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“ในกรณีผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการตามวรรคสอง ตาย ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้ ให้กรรมการผู้จัดการของนิติบุคคลนั้นทำหน้าที่ผู้จัดการ จนกว่าจะแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ผู้จัดการต้องมีจรรยาบรรณวิชาชีพ ขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด

จรรยาบรรณวิชาชีพ และการทดสอบความรู้เพื่อขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และรายละเอียดที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด”

มาตรา 15 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 36/1 และ มาตรา 36/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 36/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือสิ่งก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นในอาคารชุด โดยไม่ต้องคำนึงว่าความเสียหายนั้นเกิดจากความผิดของผู้ใด ทั้งความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล เว้นแต่เจ้าของร่วมประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขเองในส่วนที่เป็นความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความเสียหายตามวรรคหนึ่งแล้ว ในกรณีที่ความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากความผิดของเจ้าของร่วมรายใดให้นำค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมแก้ไข หักจากเงินประกันความเสียหายตามมาตรา 36/2 ของเจ้าของร่วมรายนั้น หากเงินประกันความเสียหายไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมแก้ไข ให้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมรายนั้น

มาตรา 36/2 ให้เรียกเก็บเงินประกันความเสียหายจากเจ้าของร่วมในขณะจดทะเบียนโอนห้องชุดครั้งแรก ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ในกรณีที่เงินประกันความเสียหายถูกหักตามมาตรา 36/1 ให้เจ้าของร่วมนั้นจ่ายเงินประกันความเสียหายจนครบจำนวนตามวรรคหนึ่ง ภายในหกสิบวันนับแต่วันถูกหัก”

มาตรา 16 ให้ยกเลิกมาตรา 38/1 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

“มาตรา 38/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบหกเดือน และจัดทำงบดุลประจำปีโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น”

มาตรา 17 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 39/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 39/1 นิติกรรมระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้จัดการ ผู้แทนผู้จัดการ คู่สมรสหรือญาติของผู้จัดการถึงขั้นที่สาม จะต้องได้รับอนุมัติจากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม กรณีดังกล่าวใช้บังคับกับนิติกรรมระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับนิติบุคคล ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของหรือหุ้นส่วน เป็นผู้มีส่วนใด ๆ เป็นลูกจ้าง หรือเป็นตัวแทนด้วย

บทบัญญัติตามวรรคหนึ่งให้ใช้บังคับกับกรรมการและผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดนั้นด้วย”

มาตรา 18 ให้ยกเลิกมาตรา 43 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

“ในกรณีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งหลังนี้จะต้องมี

ผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม”

มาตรา 19 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 43/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 43/1 เจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมครบตามหลักเกณฑ์ อาจได้รับส่วนลดค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง หรือได้รับสิทธิประโยชน์อื่น ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ”

มาตรา 20 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 44/1 และมาตรา 44/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 44/1 ในกรณีที่ไม่เป็นธรรมหรืออาจเกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติของที่ประชุมใหญ่ อาจยื่นเรื่องคัดค้านต่อคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดได้ภายใน 30 วันนับแต่วันลงมตินั้น หากภายใน 30 วันนับแต่วันที่คณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดได้รับเรื่องแล้วข้อโต้แย้งยังไม่ยุติ ผู้ที่ไม่เห็นด้วยอาจฟ้องร้องต่อศาลได้ ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 60 วันนับแต่วันลงมตินั้น”

“มาตรา 44/2 มติของที่ประชุมใหญ่ที่มีชอบด้วยกฎหมาย หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุด เมื่อเจ้าของร่วมหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคนหนึ่งคนใด หรือนิติบุคคลอาคารชุดร้องขอ ให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่นั้นเสีย ทั้งนี้ต้องร้องขอภายใน 60 วันนับแต่วันลงมตินั้น”

มาตรา 21 ให้ยกเลิกมาตรา 45 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

“ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับหนึ่งในสามของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ที่เข้าร่วมประชุมนั้น”

มาตรา 22 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 47/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 47/1 เจ้าของร่วมอาจออกเสียงลงคะแนนโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด”

มาตรา 23 ให้ยกเลิกมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

“มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของบรรดาเจ้าของร่วมทั้งหมดและต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายผู้ของนั่นเอง
- (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)
- (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่ง ในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของบรรดาเจ้าของร่วมทั้งหมด และต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด”

มาตรา 24 ให้ยกเลิกมาตรา 50 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนตั้งแต่ครั้งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี”

มาตรา 25 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 50/1 มาตรา 50/2 มาตรา 50/3 มาตรา 50/4 และมาตรา 50/5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 50/1 ให้กำหนดอายุการใช้งานอาคารชุดตามระดับคุณภาพในการก่อสร้างตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด และให้ใช้เป็นหลักฐานในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6

มาตรา 50/2 ให้มีการตรวจสอบคุณภาพของอาคารชุด ตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด

มาตรา 50/3 ให้ห้องชุดแต่ละห้องชุดมีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ตามมาตรฐานที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด

ให้มีการตรวจสอบมาตรฐานการใช้งานของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด

มาตรา 50/4 ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้พลังงานประเภทแก๊สหรือเตาถ่านภายในห้องชุดหรือบริเวณอาคารชุด

มาตรา 50/5 ห้ามมิให้ผู้ใดใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บหรือประกอบกิจการเกี่ยวกับวัสดุติดไฟ หรืออาจจะเปิดได้ กระทบต่อความปลอดภัยหรือก่อมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม”

มาตรา 26 ให้ยกเลิก (2) ในมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) เจ้าของร่วมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสี่ในห้าของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดมีมติให้เลิกอาคารชุด”

มาตรา 27 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 64/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 64/1 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 13/1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่”

มาตรา 28 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 67 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

“คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทน ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง”

มาตรา 29 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 68/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 68/1 ผู้จัดการผู้ใดไม่ขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด ตามมาตรา 35 วรรคสี่ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท”

มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 71/1 และมาตรา 71/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 71/1 ผู้จัดการ กรรมการหรือผู้ประกอบการโครงการอาคารชุด ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 39/1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท”

“มาตรา 71/2 ผู้จัดการหรือกรรมการผู้ใดอาศัยอำนาจหน้าที่ของตนกระทำการโดยทุจริต ต้องระวางโทษเพิ่มขึ้นอีกกึ่งหนึ่งสำหรับความผิดนั้น”

มาตรา 31 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 72/1 และมาตรา 72/2 แห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 72/1 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองห้องชุดผู้ใดฝ่าฝืน มาตรา 50/4
ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 72/2 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 50/5 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือ
ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

มาตรา 32 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....

นายกรัฐมนตรี



หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานและปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติ มีช่องว่างให้มีการหลีกเลี่ยงหรือต้องตีความ ตลอดจนไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน จึงเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยกำหนดมาตรการห้ามจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ แก้ไขหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าว กำหนดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ ให้มีคณะกรรมการกำกับดูแลอาคารชุด กำหนดให้มีมาตรฐานของโครงการ รวมทั้งมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กำหนดกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท การห้ามละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุด การเพิ่มมาตรการคุ้มครองผู้บริโภค มาตรการป้องกันการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญ มาตรการแก้ไขการค้างชำระค่าส่วนกลางและการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดให้มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด การป้องกันกรณีผลประโยชน์ทับซ้อนและการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต การแก้ไขปัญหาค่าความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือสิ่งก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่องในอาคาร การกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันอัคคีภัย การกำหนดอายุการใช้งานอาคารชุด ตลอดจนการบริหารจัดการอาคารชุดในกรณีอื่น ๆ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น



2. ผลสรุปการจัดกลุ่มสัมมนาย่อยเพื่อปรึกษาหารือ (Consultative Meeting)

ผลสรุป

การจัดกลุ่มสัมมนาย่อยเพื่อปรึกษาหารือ (Consultative Meeting)

1. เรื่อง การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
2. สถานที่จัดสัมมนา ห้องประชุม 231 อาคารสัมมนา 2 มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
3. วันที่จัดสัมมนา วันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2558
4. ผู้ดำเนินการสัมมนา รองศาสตราจารย์วิกรม รักรักษ์ปวงชน
5. ผู้ร่วมสัมมนา ผู้ทรงคุณวุฒิ นักวิชาการ นักกฎหมาย และผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวม 42 ท่าน
6. สรุปผลการสัมมนา

ผู้เข้าร่วมจัดกลุ่มสัมมนาย่อยเพื่อปรึกษาหารือได้แสดงความคิดเห็นอย่างกว้างขวางสรุปผลการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีปัญหาและข้อเสนอแนะ 14 ประการ ดังต่อไปนี้

6.1 ปัญหาการขอจดทะเบียนอาคารชุดในแนวราบ

ในปัจจุบันปัญหาการขอจดทะเบียนอาคารชุดในแนวราบมีมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่ยอมรับของชาวต่างประเทศ เหตุที่มีการขอจดทะเบียนสำหรับอาคารชุดในอาคารแนวราบนั้น มิได้เกิดจากปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ เพราะอาคารในแนวราบดังกล่าวสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินออกเป็นสัดส่วนของแต่ละบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้อยู่แล้ว แต่วัตถุประสงค์ที่แท้จริงเกิดจากเหตุ 2 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประกอบการต้องการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตามกฎหมายการจดทะเบียนที่ดิน เพราะกฎหมายอาคารชุดมิได้กำหนดมาตรฐานของโครงการ และมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นกฎหมายการจดทะเบียนที่ดิน และในการจดทะเบียนที่ดินผู้ประกอบการจะต้องมีภาระในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจนกว่าจะเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมาย แต่ตามกฎหมายอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดูแลทั้งสิ้น

(2) ผู้ประกอบการต้องการลูกค้าที่เป็นคนต่างด้าว เพราะตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คนต่างด้าวมิสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดถึงร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งเป็นการอาศัยช่องว่างของกฎหมายอาคารชุดในการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดความหมายของคำว่า “อาคารชุด” ให้ชัดเจน ไม่ให้ผู้ประกอบการอาศัยช่องว่างของกฎหมายนำอาคารเดี่ยว อาคารแฝด หรืออาคารแถวมาขอจด

ทะเบียนอยู่ภายในบังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพื่อหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน และหลีกเลี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวตามกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป



6.2 ปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ กำหนดให้อาคารชุดแต่ละแห่งจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น การให้สิทธิคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกือบกึ่งหนึ่งดังกล่าว เป็นช่องทางให้คนต่างด้าวครอบงำการบริหารจัดการอาคารชุดได้โดยง่าย เพราะมติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44 สำหรับการประชุมใหญ่ดังกล่าวต้องมีผู้มาประชุมที่มีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 และมติเกี่ยวกับเรื่องสำคัญต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้น ซึ่งโดยทั่วไปแล้วคนต่างด้าวสามารถรวมตัวกันเป็นกลุ่มก้อนได้มากกว่า และเจ้าของห้องชุดคนไทยเป็นปัญหาโดยทั่วไปที่ไม่ชอบเข้าร่วมประชุม

สำหรับกรณีการถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว (Nominee) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 67 มีบทกำหนดโทษเฉพาะบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว แต่ไม่มีบทกำหนดโทษคนต่างด้าวที่ให้ผู้อื่นถือกรรมสิทธิ์แทน เช่นนี้ คนต่างด้าวจึงไม่เกรงกลัวที่จะฝ่าฝืนกฎหมายโดยให้ผู้อื่นถือกรรมสิทธิ์แทนดังกล่าว การถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวจึงเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป โดยเฉพาะในพื้นที่อันเป็นแหล่งท่องเที่ยวของประเทศไทย หากไม่มีมาตรการแก้ไขปัญหาดังกล่าวจะเพิ่มความรุนแรงยิ่งขึ้น

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในสัดส่วนที่ลดลง และควรมีบทกำหนดโทษสำหรับคนต่างด้าวที่ให้ผู้อื่นถือกรรมสิทธิ์แทนด้วย มิใช่มีบทกำหนดโทษเฉพาะบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวเท่านั้น

6.3 ปัญหาการขาดกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท

อาคารชุดเป็นอาคารในแนวสูง มีเจ้าของร่วมพักอาศัยอยู่ร่วมกันเป็นจำนวนมากในลักษณะของชุมชนหนาแน่น เจ้าของร่วมแต่ละรายเป็นเจ้าของห้องชุดอันเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน การพักอาศัยร่วมกันในลักษณะดังกล่าวจึงมีโอกาที่จะเกิดข้อพิพาทขึ้นได้โดยง่าย ทั้งข้อพิพาทในระหว่างเจ้าของห้องชุดด้วยกันเอง เจ้าของห้องชุดกับเจ้าของร่วม เจ้าของห้องชุดกับคณะกรรมการอาคารชุด รวมทั้งเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ว่าจะจำเป็นปัญหาการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดโดยตรงหรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ๆ ปัญหาเกี่ยวกับการฝ่าฝืนข้อบังคับ การทำเลเมิดในลักษณะต่าง ๆ เช่น การส่งเสียงดัง การทำให้เกิดกลิ่นคาว ความเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ การทิ้งขยะ การทำของตกหล่นจากชั้นบน การทำให้เกิดการสั่นสะเทือน การทำให้น้ำซึมรั่วไหล ฯลฯ

ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง ปัญหาเกี่ยวกับความแตกแยก รวมทั้งปัญหาเกี่ยวกับการอยู่ร่วมกัน
อื่น ๆ เหล่านี้เป็นปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งที่เป็นคดีข้อพิพาทชั้นสู่ศาล และใน
หลายกรณีเป็นปัญหาความขัดแย้งต่อเนื่องเรื้อรังยากต่อการเยียวยาแก้ไข



ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดให้มีกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทขึ้น โดยมีคนกลางเป็นผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท ทำหน้าที่ในการระงับข้อพิพาทในเบื้องต้น ลดข้อพิพาทที่จะเป็นคดีไปสู่ศาล รวมทั้งป้องกันไม่ให้เกิดข้อพิพาทบานปลายขยายตัวไปสู่ความขัดแย้งในระดับชุมชน

6.4 ปัญหาการละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุด

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติข้อจำกัดสิทธิการใช้อาคารตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดไว้โดยตรง ประกอบกับนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่มีมาตรการใช้บังคับอย่างจริงจังในกรณีที่มีการฝ่าฝืน ทำให้มีการใช้ประโยชน์ในอาคารชุดไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ขาดความเป็นระเบียบ กระทบต่อการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งก่อความเดือดร้อนรำคาญ ซึ่งเป็นผลเสียต่อส่วนรวม ปัญหาส่วนใหญ่เป็นกรณีที่ใช้ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยไปประกอบการค้าหรือทำเป็นสำนักงาน เหล่านี้เป็นปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุดที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดวัตถุประสงค์ของอาคารชุดไว้ให้ชัดเจนในขณะจดทะเบียนอาคารชุด และมีมาตรการใช้บังคับที่มีประสิทธิภาพในกรณีที่มีการฝ่าฝืน

6.5 ปัญหาที่จอตระยนต์ไม่เพียงพอ

ปัญหาที่จอตระยนต์ไม่เพียงพอเป็นปัญหาใหญ่ของอาคารชุดเกือบทุกแห่ง โดยเฉพาะอาคารชุดในระดับราคาปานกลางถึงระดับราคาต่ำ ซึ่งเกิดจากสาเหตุสำคัญ ๆ 2 ประการดังต่อไปนี้

(1) อาคารชุดส่วนใหญ่ พื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีขนาดไม่ถึง 60 ตารางเมตร จึงไม่อยู่ภายใต้การใช้บังคับที่ต้องจัดให้มีที่จอตระยนต์ 1 คันต่อ 1 ครอบครัว หรือ 1 คันต่อ 2 ครอบครัว แล้วแต่กรณี ตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้าง

(2) ตามแผนผังในขณะจดทะเบียนอาคารชุดมีพื้นที่จอตระยนต์ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย แต่ต่อมาผู้ประกอบการอาคารชุดนั้นนำพื้นที่ไปใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ เช่น ทำเป็นตลาดนัด ให้เช่าเป็นที่ประกอบกิจการต่าง ๆ หรือยังเป็นพื้นที่จอตระยนต์อยู่แต่เก็บค่าบริการจากทั้งเจ้าของห้องชุดและบุคคลภายนอก เป็นต้น

ปัญหาที่จอตระยนต์ไม่เพียงพอดังกล่าว ก่อให้เกิดปัญหาต่อเนื่องอื่น ๆ เช่น เกิดข้อพิพาทในการแย่งที่จอตระยนต์ในระหว่างเจ้าของห้องชุด หรือเจ้าของห้องชุดต้องนำรถยนต์ไปจอดข้างทางสัญจรในตรอกซอยต่าง ๆ ทำให้เกิดปัญหาการจราจร สร้างความเดือดร้อนให้แก่ผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งเกิดปัญหารถยนต์ถูกเฉี่ยวชนเสียหาย ถูกโจรกรรมทรัพย์สินหรือสูญหาย

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับเจ้าของห้องชุดในสัดส่วน 1 คันต่อ 1 ห้องชุด และมีมาตรการห้ามเก็บเงินค่าจอดรถยนต์ รวมทั้งห้ามนำที่จอดรถยนต์ไปประกอบกิจการหรือหาประโยชน์อย่างอื่น

6.6 ปัญหาการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด

การนำสัตว์เข้าไปเลี้ยงในอาคารชุดมีทุกประเภทไม่ต่างจากชุมชนโดยทั่วไป สัตว์ที่นิยมนำเข้าไปในเลี้ยงในอาคารชุดมากที่สุดคือสุนัข รองลงมาคือแมว การเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุดซึ่งมีลักษณะการอยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่น ย่อมเป็นปัญหามากกว่าหมู่บ้านจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากเสียง กลิ่นเหม็นจากมูลสัตว์ ความสกปรกเลอะเทอะ เชื้อโรคจากการเลี้ยงที่ไม่ถูกสุขลักษณะ รวมทั้งอันตรายจากสัตว์ประเภทที่ดุร้าย แม้อาคารชุดหลายแห่งจะมีข้อบังคับห้ามนำสัตว์เข้าไปเลี้ยงในห้องชุด แต่ก็มีกรณีฝ่าฝืนหรือหลบเลี่ยงกันเป็นจำนวนมาก เพราะข้อบังคับของอาคารชุดขาดประสิทธิภาพในการใช้บังคับ ปัญหาการนำสัตว์เข้าไปเลี้ยงในอาคารชุดจึงเป็นปัญหาโดยทั่วไปของอาคารชุดเกือบทุกแห่ง

ข้อเสนอแนะ ควรมีข้อกำหนดห้ามนำสัตว์เข้าไปเลี้ยงในอาคารชุด โดยมีมาตรการใช้บังคับที่มีประสิทธิภาพ นั่นคือ หากฝ่าฝืนให้มีโทษปรับทางอาญา

6.7 ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง

มาตรการตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลางจึงเป็นปัญหาสำคัญที่นิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ยังไม่สามารถแก้ไขให้ลุล่วงไปได้ และปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลางดังกล่าวยังส่งผลกระทบต่อเนื่อง ทำให้เกิดปัญหาการขาดงบประมาณในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดมาตรการที่มีประสิทธิภาพจริงในทางปฏิบัติ นั่นคือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจระงับการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และมีมาตรการเชิงบวกโดยให้สิทธิประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดที่ชำระค่าส่วนกลางครบถ้วนตามกำหนดระยะเวลา

6.8 ปัญหาการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุดของไทยตราขึ้นในปี 2522 อาคารชุดที่จดทะเบียนในช่วงแรกๆ ปัจจุบันมีสภาพเป็นอาคารที่เก่าและมีอายุการใช้งานมาเป็นเวลานานพอสมควรแล้ว อาคารชุดที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น ก็ย่อมจะมีความชำรุดทรุดโทรมมากขึ้นเป็นธรรมดา ในปัจจุบันมีอาคารชุดเป็นจำนวนมากที่มีปัญหาการบำรุงรักษาอาคาร สาธารณูปโภค และทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ที่ชำรุดทรุดโทรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดระดับราคาต่ำและราคาปานกลาง

ข้อเสนอแนะ ควรมีกองทุนเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเก็บเงินสมทบจากผู้ประกอบการโครงการอาคารชุด และเงินสมทบจากเจ้าของห้องชุดในกรณีที่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดครั้งแรก

6.9 ปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ปัจจุบันผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำนวนไม่น้อยที่ยังขาดความรู้เกี่ยวกับอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งความรู้ทางกฎหมาย ทั้งกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดโดยตรง กฎกระทรวง กฎระเบียบต่าง ๆ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ขาดประสบการณ์ด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งยังมีปัญหาเกี่ยวกับคุณธรรมและจริยธรรมในการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีด้วย

นอกจากนี้กรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้พนักงานของนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้จัดการ ปัญหาที่เกิดขึ้นก็คือ เมื่อพนักงานซึ่งดำเนินการแทนในฐานะเป็นผู้จัดการดังกล่าว ตาย ลาออก หรือมีเหตุไม่อาจปฏิบัติหน้าที่แทนนิติบุคคลที่เป็นผู้จัดการนั้นได้ ทำให้ขาดความต่อเนื่องในการดำเนินงาน

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด โดยกำหนดให้ผ่านหลักสูตรการอบรม มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมีจรรยาบรรณวิชาชีพตามที่กำหนด

สำหรับกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้พนักงานของนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้จัดการนั้น หากมีเหตุที่พนักงานนั้นไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ กฎหมายควรกำหนดให้มีบุคคลหนึ่งบุคคลใดทำหน้าที่แทนเป็นการชั่วคราวได้ทันที เพื่อไม่ให้เกิดการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดขาดความต่อเนื่อง

6.10 ปัญหาเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม

แต่เดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44 กำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม แต่มีปัญหาเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม ทำให้ไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามกฎหมาย ไม่สามารถจัดประชุมได้ เป็นผลกระทบต่อการบริหารจัดการอาคารชุด ต่อมาจึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้ลดองค์ประชุมลงเป็นเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม หากเจ้าของร่วมยังมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามจำนวนที่กำหนดดังกล่าว ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทำให้สามารถจัดประชุมได้ แต่การประชุมที่มีเจ้าของร่วมเข้าประชุมเป็นจำนวนน้อย เป็นผลให้การประชุมขาดประสิทธิภาพ จำนวนเสียงลงคะแนนไม่เพียงพอที่จะลงมติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายได้

ซึ่งยังคงเป็นปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุดอยู่นั่นเอง รวมทั้งเป็นผลให้ห้องค์กรชุมชนขาดความเข้มแข็งด้วย

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดให้เจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมครบถ้วนตามหลักเกณฑ์มีสิทธิได้รับส่วนลดค่าส่วนกลางหรือได้รับสิทธิประโยชน์อย่างอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งควรให้สิทธิเจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้

6.11 ปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนและการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต

กฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีบทบัญญัติควบคุมปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อน ทำให้การบริหารจัดการอาคารชุดของไทยมีปัญหาผลประโยชน์ทับซ้อนเป็นอันมาก ทั้งกรณีของผู้ประกอบการโครงการอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ผู้จัดการเป็นบริษัทในเครือของผู้ประกอบการโครงการอาคารชุด ผู้จัดการให้นิติบุคคลอาคารชุดทำนิติกรรมกับบริษัทที่ตนเป็นหุ้นส่วน หรือบริษัทที่เป็นญาติมิตรของผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ เป็นต้น

นอกจากนี้ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดยังมีช่องว่างทำให้เกิดการทุจริตทั้งในกรณีของผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการยกยอก หรือฉ้อโกงเงินค่าส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนกลาง การแสวงประโยชน์จากการจัดซื้อจัดจ้าง หรือการแสวงประโยชน์โดยทุจริตในรูปแบบต่าง ๆ เหล่านี้เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดมาตรการห้ามให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งผู้เกี่ยวข้องใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวทำนิติกรรมกับนิติบุคคลอาคารชุดโดยมิได้รับอนุญาตจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

สำหรับปัญหาการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริตนั้น ควรให้มีการจัดหางบดุลถี่ขึ้น เพื่อให้ตรวจสอบได้ง่ายขึ้น และการอาศัยอำนาจหน้าที่กระทำการโดยทุจริตให้มีบทลงโทษทางอาญานักขึ้น

6.12 ปัญหาความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือการก่อสร้างชำรุดบกพร่องในอาคารชุด

ความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือการก่อสร้างชำรุดบกพร่องในอาคารชุดที่เป็นปัญหาพบบ่อยที่สุด คือ ปัญหาน้ำรั่วซึม สาเหตุเกิดจากความชำรุดบกพร่องของท่อน้ำหรือการก่อสร้างพื้นหรือผนังที่มีความชำรุดบกพร่อง มีทั้งกรณีที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางและเป็นทรัพย์สินบุคคลภายในห้องชุด ทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของห้องชุดอื่น ๆ รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

ข้อเสนอแนะ ควรให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขเป็นการด่วน โดยใช้เงินค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น แล้วใช้สิทธิไล่เบี้ยเอาจากเจ้าของร่วมที่เป็นต้นเหตุ ทำให้เกิดความเสียหายดังกล่าว

6.13 ปัญหาอัคคีภัย

อาคารชุดส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงและใช้เป็นที่อยู่อาศัย ในชีวิตประจำวันการใช้ประโยชน์ห้องชุดจะมีกิจกรรมเกี่ยวกับการใช้ระบบไฟฟ้า รวมทั้งมีการใช้เชื้อเพลิงในครัวเรือน เช่นนี้จึงมีความเสี่ยงในการเกิดอัคคีภัยมากกว่าอาคารในลักษณะอื่น ๆ อาคารชุดหลายแห่งมีข้อบังคับห้ามใช้แก๊สในการหุงต้ม แต่ก็มีกาณ์ฝ่าฝืนเพราะไม่มีมาตรการลงโทษอย่างจริงจัง ปัญหาอุปกรณ์การใช้แก๊สเก่าชำรุดบกร่อง การรั่วไหลของแก๊ส การระเบิดของถังแก๊ส หากเกิดอัคคีภัยเหล่านี้ล้วนแต่เพิ่มความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุร้ายแรง โดยเฉพาะอาคารชุดระดับราคาต่ำและราคาปานกลาง

ข้อเสนอแนะ ควรกำหนดให้ห้องชุดแต่ละห้องชุดติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงตามมาตรฐานที่กำหนด รวมทั้งห้ามใช้แก๊สหรือเตาถ่านภายในห้องชุดด้วย

6.14 ปัญหาอายุการใช้งานของอาคารชุด

ตามกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติกำหนดอายุการใช้งานไว้เป็นการเฉพาะ จึงเป็นปัญหาสำหรับอาคารชุดเก่าหรืออาคารชุดที่ก่อสร้างมาเป็นเวลานานแล้ว โดยเฉพาะอาคารชุดระดับราคาปานกลางและราคาต่ำ สภาพอาคารชำรุดทรุดโทรมเป็นอันตรายต่อการอยู่อาศัย อาคารชุดที่ชำรุดทรุดโทรมดังกล่าวในปัจจุบันมีอยู่เป็นจำนวนมาก และในอนาคตจะยังมีจำนวนมากขึ้นตามระยะเวลาที่ผ่านไป ประกอบกับกฎหมายอาคารชุดของไทยไม่ได้กำหนดมาตรฐานในการตรวจสอบเพื่อรับรองคุณภาพของอาคาร โดยทั่วไปอาคารชุดเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัย และเป็น การอยู่อาศัยในลักษณะที่หนาแน่น หากอาคารชุดทรุดหรือพังทลายจะสร้างความเสียหาย หรือเกิด โศกนาฏกรรมที่ร้ายแรงขึ้นได้

ข้อเสนอแนะ ควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายอาคารชุดให้มีบทบัญญัติกำหนดอายุการใช้งานของอาคารชุด รวมทั้งกำหนดมาตรการในการตรวจสอบคุณภาพของอาคารชุดด้วย