



สภานิติบัญญัติแห่งชาติ



เอกสารประกอบการพิจารณา

ร่าง

พระราชบัญญัติ

อาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๖๒/๒๕๕๐

วันพุธที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

อ.พ. ๒๑๔/๒๕๕๐



จัดทำโดย
สำนักกฎหมาย

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

Legislative Institutional Repository of Thailand

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดยคณะรัฐมนตรี ชุดที่มีพลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์ เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อให้สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐ และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ในคราวประชุม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๖๒/๒๕๕๐ วันพุธที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในราชการ ของวงงานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ โดยมุ่งเน้นสารประโยชน์ในเชิงอ้างอิงเบื้องต้นเพื่อประกอบการ พิจารณาของสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักกฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เอกสารประกอบการพิจารณา

จัดทำโดย

นายันท ผาสุข ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
นายสุชาติ พันทองคำ ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมาย ๒
นางสาวสมสมร นาคนาค นิติกร ๖ นางสาวจินดา สัตยาศิฐานวณิชย์ นิติกร ๔
นางสาวสุนันทา เรืองฉาย นิติกร ๔ นางสาวปรางทิพย์ หวังสมนึก นิติกร ๔
นางสาวกรรณิกา พัชระ วิทยากร ๓ นางสิริกัญย์ ส่องแสง เจ้าพนักงานธุรการ ๖
นายพัลลภ วงศ์พานิช เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูล ๒

กลุ่มงานกฎหมาย ๒ สำนักกฎหมาย โทร. ๐ ๒๔๓๑ ๙๒๙๖

ผลิตโดย

กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักการพิมพ์ โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๑๗๔๑ - ๔๒

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ท่านสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และผู้สนใจที่มีความประสงค์หรือต้องการที่จะศึกษา เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมสภานิติบัญญัติ แห่งชาติ สามารถสืบค้นข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ได้จากเว็บไซต์สภานิติบัญญัติแห่งชาติ www.senate.go.th

หรือขอรับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติได้ ในทุกวันอังคารของสัปดาห์ ที่มีการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นต้นไป ที่ศูนย์บริการข้อมูลกฎหมาย วุฒิสภา อาคารรัฐสภา ๒ ชั้น ๑ หมายเลขโทรศัพท์ ๐๒ ๒๔๔ ๑๕๖๕

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ ๑ บทสรุปสำหรับสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
ความเป็นมา สาระสำคัญ บันทึกสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาประกอบร่างพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และตารางเปรียบเทียบ
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้อง
กับประเด็นที่มีการแก้ไข) กับร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

- บทสรุปสำหรับสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ๑
- ความเป็นมาของร่างพระราชบัญญัติ ๗
- สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ๘
- บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ประกอบร่างพระราชบัญญัติ ๒๗
- ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
(เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข)
กับร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ๓๘

ส่วนที่ ๒ ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

- คำชี้แจงความจำเป็นในการตรากฎหมาย ๗๗
- อาคารชุด ๘๙

ส่วนที่ ๓ ภาคผนวก

- ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) (๑)
- บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (๒๐)
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ - ๑ -



LIART

ส่วนที่ ๑

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ความเป็นมา สาระสำคัญ

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ประกอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด

(ฉบับที่ ..) พ.ศ. และตารางเปรียบเทียบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข)

กับร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.



LIRT

Legislative Institutional Repository of Thailand



บทสรุปสำหรับสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดยคณะรัฐมนตรี ชุดที่มีพลเอกสุรยุทธ์ จุลานนท์ เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐ และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๖๒/๒๕๕๐ วันพุธที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

(๑) ปรับปรุงการใช้ประโยชน์ในห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลางและระบบบริหารจัดการของอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ และเพิ่มมาตรา ๑๗/๑ มาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

(๒) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖ และมาตรา ๒๙ และเพิ่มมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒)

(๓) ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และกำหนดมาตรการบังคับกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ และเพิ่มมาตรา ๑๘/๑)

(๔) ปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกับการยกเลิกบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของห้องชุดทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัดว่ามาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

(๕) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๘ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๕/๓ มาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖)

(๖) ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับทางปฏิบัติ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๘ และมาตรา



๔๙ และเพิ่มมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓)

(๗) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ (ยกเลิกมาตรา ๗ วรรคสอง และเพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)

(๘) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)

(๙) ปรับปรุงและเพิ่มเติมบทกำหนดโทษ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพ (ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวิ และมาตรา ๑๙ เดรส และเพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ)

(๑๐) ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีเนื้อหาจำนวน ๓๗ มาตรา มีสาระสำคัญโดยสรุป ดังนี้

๑) แก้ไขบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” โดยให้หมายถึงอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก (ร่างมาตรา ๓)

๒) แก้ไขบทนิยามคำว่า “ทรัพย์ส่วนกลาง” โดยให้รวมถึงพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า (ร่างมาตรา ๔)

๓) เพิ่มบทนิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อบังคับ” และคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” (ร่างมาตรา ๕)

๔) แก้ไขมาตรา ๖ เกี่ยวกับการยื่นหลักฐานและรายละเอียดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอตระเบียนอาคารชุด (ร่างมาตรา ๖)

๕) เพิ่มมาตรา ๖/๑ เกี่ยวกับกรณีที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่ทำการโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการ จนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บด้วย

- เพิ่มมาตรา ๖/๒ กำหนดให้การทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศ



กำหนด และกำหนดการทำสัญญาดังกล่าว มิได้ทำตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และไม่เป็นผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ให้สัญญา ส่วน นั้น ไม่มีผลใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๗)

๖) ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ (ร่างมาตรา ๘)

๗) แก้ไขการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจากการใช้เกณฑ์ราคาห้องชุด ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงตามกลไกตลาด มาเป็นการใช้เกณฑ์เนื้อที่ห้องชุดซึ่งมีความชัดเจนและเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วม (ร่างมาตรา ๙)

๘) กำหนดเพิ่มสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด พื้นที่ชั้นแรกของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า และอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑) เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ต่อการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นหลักประกันแก่ผู้ซื้อห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๐)

๙) เพิ่มมาตรา ๑๗/๑ เกี่ยวกับการจัดพื้นที่เพื่อการประกอบการค้าในอาคารชุด (ร่างมาตรา ๑๑)

๑๐) แก้ไขการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันรับผิดชอบ โดยตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก

การดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๒)

๑๑) กำหนดมาตรการบังคับกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือชำระล่าช้า (ร่างมาตรา ๑๓)

๑๒) แก้ไขมาตรา ๑๙ ทวิ เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล (ร่างมาตรา ๑๔)

๑๓) แก้ไขมาตรา ๑๙ จัตวา เกี่ยวกับการตรวจสอบเอกสารและหลักฐานของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๕)

๑๔) แก้ไขความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ เกี่ยวกับการหลักเกณฑ์ที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต้องจำหน่ายห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๖)

๑๕) แก้ไขความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ นว เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปของผู้ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ (ร่างมาตรา ๑๗)

๑๖) ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวาทศ และมาตรา ๑๙ เดรส (ร่างมาตรา ๑๘)

๑๗) แก้ไขมาตรา ๒๙ เกี่ยวกับการหลักเกณฑ์การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๑๙)

๑๘) แก้ไขมาตรา ๓๒ เกี่ยวกับการสาระสำคัญของข้อบังคับ (ร่างมาตรา ๒๐)



๑๙) เพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓ เกี่ยวกับคุณสมบัติ และลักษณะต้องห้าม การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (ร่างมาตรา ๒๑)

๒๐) แก้ไขมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ผู้จัดการและเกี่ยวกับจำนวน วาระการดำรงตำแหน่ง และการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (ร่างมาตรา ๒๒)

๒๑) เพิ่มมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖ เกี่ยวกับบุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ลักษณะต้องห้าม การพ้นจากตำแหน่งนอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ การเลือกประธานและรองประธาน การเรียกประชุมองค์ประชุม การทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม และการวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมของคณะกรรมการ (ร่างมาตรา ๒๓)

๒๒) แก้ไขมาตรา ๓๘ เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่คณะกรรมการ (ร่างมาตรา ๒๔)

๒๓) เพิ่มมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ เกี่ยวกับการจัดทำ การเสนอ และการแสดงบัญชี (ร่างมาตรา ๒๕)

๒๔) แก้ไขมาตรา ๔๒ เกี่ยวกับการกำหนดให้ผู้จัดการมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก (ร่างมาตรา ๒๖)

๒๕) เพิ่มมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ เกี่ยวกับการกำหนดให้คณะกรรมการมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง กำหนดบุคคลที่มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญในกรณี

มีเหตุจำเป็น และกำหนดวิธีการเรียกประชุมใหญ่ (ร่างมาตรา ๒๗)

๒๖) แก้ไขมาตรา ๔๓ เกี่ยวกับองค์ประชุมของการประชุมใหญ่ (ร่างมาตรา ๒๘)

๒๗) แก้ไขมาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ เกี่ยวกับคะแนนเสียงในการลงมติในเรื่องต่าง ๆ (ร่างมาตรา ๒๙)

๒๘) เพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และมาตรา ๖๐/๓ (ร่างมาตรา ๓๐)

๒๙) แก้ไขมาตรา ๖๒ เกี่ยวกับการกำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๓๑)

๓๐) เพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒ (ร่างมาตรา ๓๒)

๓๑) กำหนดมิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุด



ที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อน หรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๓)

๓๒) กำหนดมิให้นำบทบัญญัติ ในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับ แก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้า อยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๔)

๓๓) กำหนดให้ผู้จัดการหรือกรรมการ ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ใน วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่ง ต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี (ร่างมาตรา ๓๕)

๓๔) กำหนดให้ยกเลิกอัตรา ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตรา ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติ นี้แทน (ร่างมาตรา ๓๖)

๓๕) กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยรักษาการตาม พระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๓๗)

๓๖) อัตราค่าธรรมเนียม

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด ฉบับละ ๕,๐๐๐ บาท

(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ฉบับละ ๕,๐๐๐ บาท

(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ฉบับละ ๕,๐๐๐ บาท

(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง ข้อบังคับ ฉบับละ ๑,๐๐๐ บาท

(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ห้องชุดละ ๑,๐๐๐ บาท

(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์

(ข) ไม่มีทุนทรัพย์ ๒๐๐ บาท

(๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(ก) ค่าคำขอ ๒๐ บาท

(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยาน ในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา หน้าละ ๕๐ บาท

(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา ฉบับละ ๕๐ บาท

(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ ๒๐ บาท

(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูล ทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่น แผ่นละ ๕๐ บาท



(๘) ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ

รายละเอียด ๑๐๐ บาท

(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ

๒๐ บาท



ความเป็นมา

ของร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ฉบับนี้ เสนอโดย คณะรัฐมนตรีชุดที่มีพลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์ เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐ และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ในคราวการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๖๒/๒๕๕๐ วันพุธที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ โดยมีเหตุผลในการเสนอ ดังนี้

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่า หลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

อนึ่ง ร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว นายภัทร คำพิทักษ์ สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และคณะ ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งมีหลักการและเหตุผลทำนองเดียวกันต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๐ และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๖๑/๒๕๕๐ วันพุธที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐



สาระสำคัญ
ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

๑. หลักการและเหตุผล

๑.๑ หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

(๑) ปรับปรุงการใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางและระบบบริหารจัดการของอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ และเพิ่มมาตรา ๑๗/๑ มาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

(๒) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖ และมาตรา ๒๙ และเพิ่มมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒)

(๓) ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และกำหนดมาตรการบังคับกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ และเพิ่มมาตรา ๑๘/๑)

(๔) ปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกับการยกเลิกบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละ สี่สิบเก้าของห้องชุดทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

(๕) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๘ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๕/๓ มาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖)

(๖) ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับทางปฏิบัติ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ และเพิ่มมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓)

(๗) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ (ยกเลิกมาตรา ๗ วรรคสอง และเพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)

(๘) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)



LIRT

- (๙) ปรับปรุงและเพิ่มเติมบทกำหนดโทษ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพ (ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวิ และมาตรา ๑๙ เตรส และเพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ)
- (๑๐) ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

๑.๒ เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๑)

พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

๓. คำปรารภ

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอากรชุด

๔. บทจำกัดสิทธิเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญ

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

๕. วันใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๒)

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

๖. บทรักษาการตามพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๓๗)

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้



LIRT

๗. เนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติ

๗.๑ แก้ไขบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” โดยให้หมายถึงอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก (ร่างมาตรา ๓)

ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารเพื่ออยู่อาศัยที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง”

๗.๒ แก้ไขบทนิยามคำว่า “ทรัพย์ส่วนกลาง” โดยให้รวมถึงพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า (ร่างมาตรา ๔)

ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “ทรัพย์ส่วนกลาง” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และให้รวมถึงพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า”

๗.๓ เพิ่มบทนิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อบังคับ” และคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” (ร่างมาตรา ๕)

ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อบังคับ” และคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” ในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”

๗.๔ แก้ไขมาตรา ๖ เกี่ยวกับการยื่นหลักฐานและรายละเอียดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอตระเบียบอาคารชุด (ร่างมาตรา ๖)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้



LIRT

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ททรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่นๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔
- (๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอลดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- (๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

๗.๕ เพิ่มมาตรา ๖/๑ เกี่ยวกับกรณีที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บด้วย และเพิ่มมาตรา ๖/๒ กำหนดให้การทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และกำหนดการทำสัญญาดังกล่าวมิได้ทำตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ให้สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๗)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๖/๑ ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอลดทะเบียน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

๗.๖ ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ (ร่างมาตรา ๘)

ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๗.๗ แก้ไขการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจากการใช้เกณฑ์ราคาห้องชุดซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงตามกลไกตลาด มาเป็นการใช้เกณฑ์เนื้อที่ห้องชุดซึ่งมีความชัดเจนและเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วม (ร่างมาตรา ๙)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

๗.๘ กำหนดเพิ่มสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด พื้นที่ชั้นแรกของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า และอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑) เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ต่อการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและเป็นหลักประกันแก่ผู้ซื้อห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๐)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) (๙) และ (๑๐) ของมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“(๘) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

(๙) พื้นที่ชั้นแรกของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า

(๑๐) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)”

๗.๙ เพิ่มมาตรา ๑๗/๑ เกี่ยวกับการจัดพื้นที่เพื่อประกอบการค้าในอาคารชุด (ร่างมาตรา ๑๑)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดให้อยู่ในชั้นแรกของอาคารชุด และต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวไม่ให้เกิดความไม่เป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

๗.๑๐ แก้ไขการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันรับผิดชอบ โดยตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๒)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”

๗.๑๑ กำหนดมาตรการบังคับกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือชำระล่าช้า (ร่างมาตรา ๑๓)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๘/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป นอกจากต้องเสียเงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งแล้ว อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘”

๗.๑๒ แก้ไขมาตรา ๑๙ ทวิ เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล (ร่างมาตรา ๑๔)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน



LIART

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

๗.๑๓ แก้ไขมาตรา ๑๙ จัตวา เกี่ยวกับการตรวจสอบเอกสารและหลักฐานของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๕)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตริ และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น”

๗.๑๔ แก้ไขความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต้องจำหน่ายห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๖)

ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ”

๗.๑๕ แก้ไขความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ หว เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปของผู้ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ (ร่างมาตรา ๑๗)

ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ หว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ หว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึง

การเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๘ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้ามามีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวที่เกินอัตราตามมาตรา ๑๘ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๘ เบญจ วรคสี มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

๗.๑๖ ยกเลิกมาตรา ๑๘ ทวาทศ และมาตรา ๑๘ เดรส (ร่างมาตรา ๑๘)

ให้ยกเลิกมาตรา ๑๘ ทวาทศ และมาตรา ๑๘ เดรส แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๗.๑๗ แก้ไขมาตรา ๒๘ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๑๘)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีหนังสือยอมรับชำระหนี้ที่ค้างชำระนั้น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

๗.๑๘ แก้ไขมาตรา ๓๒ เกี่ยวกับสาระสำคัญของข้อบังคับ (ร่างมาตรา ๒๐)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่

ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘



LIRT

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายและมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

๗.๑๙ เพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓ เกี่ยวกับคุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ (ร่างมาตรา ๒๑)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๓) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดที่กระทำ

โดยทุจริต

(๔) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๕) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานและสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (๒) ลาออก
- (๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑
- (๕) ที่ประชุมของเจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙”



LIRT

๗.๒๐ แก้ไขมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ผู้จัดการและเกี่ยวกับจำนวน วาระการดำรงตำแหน่ง และการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (ร่างมาตรา ๒๒)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับ หรือ ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารตั้งเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ต่อเนื่องกัน

(๖) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๕ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติ ของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๔ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา ๓๗ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการ ไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่ง ก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระ อยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่ง เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่ เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่ง เกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้



LIRT

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”

๗.๒๑ เพิ่มมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖ เกี่ยวกับบุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ลักษณะต้องห้าม การพ้นจากตำแหน่งนอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ การเลือกประธานและรองประธาน การเรียกประชุม องค์กรประชุม การทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม และการวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุม ของคณะกรรมการ (ร่างมาตรา ๒๓)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๗/๑ บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดที่กระทำโดยทุจริต

มาตรา ๓๗/๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
 - (๒) ลาออก
 - (๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒
 - (๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง
- มาตรา ๓๗/๔ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้



LIRT

มาตรา ๓๗/๕ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา ๓๗/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

๗.๒๒ แก้ไขมาตรา ๓๘ เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่คณะกรรมการ (ร่างมาตรา ๒๕)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๘ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- (๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

๗.๒๓ เพิ่มมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ เกี่ยวกับการจัดทำ การเสนอ และการแสดงงบดุล (ร่างมาตรา ๒๕)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๘/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกกรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่พร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน



LIRT

มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้”

๗.๒๔ แก้ไขมาตรา ๔๒ เกี่ยวกับการกำหนดให้ผู้จัดการมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก (ร่างมาตรา ๒๖)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย”

๗.๒๕ เพิ่มมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ เกี่ยวกับการกำหนดให้คณะกรรมการมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง กำหนดบุคคลที่มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญในกรณีที่มีเหตุจำเป็น และกำหนดวิธีการเรียกประชุมใหญ่ (ร่างมาตรา ๒๗)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (๑) พิจารณานอมนัดงบดุล
- (๒) พิจารณารายงานประจำปี
- (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (๑) ผู้จัดการ
- (๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุม



LIRT

ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ
เองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่
วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร
และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

๗.๒๖ แก้ไขมาตรา ๔๓ เกี่ยวกับองค์ประชุมของการประชุมใหญ่ (ร่างมาตรา ๒๘)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน
ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมใหญ่ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมง
จำนวนเจ้าของร่วมซึ่งมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดประชุม
ครั้งนั้นเรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้
ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนน
ทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคสอง
ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้
ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม”

๗.๒๗ แก้ไขมาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ เกี่ยวกับคะแนนเสียงในการลงมติ ในเรื่องต่าง ๆ (ร่างมาตรา ๒๙)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง
ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพัน
เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือ
ต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด
โดยค่าใช้จ่ายของผู้ตนเอง
- (๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๕) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๖) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า หนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน
- (๓) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา

๓๒ (๘)”

๗.๒๘ เพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และ มาตรา ๖๐/๓ (ร่างมาตรา ๓๐)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และมาตรา ๖๐/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๖/๑
พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจง เป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือ ตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอลงทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือ สถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐาน เพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและ ดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะ เป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง อำนาจความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัว แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”



LIRT

๗.๒๙ แก้ไขมาตรา ๖๒ เกี่ยวกับการกำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๓๑)

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๒ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

๗.๓๐ เพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒ (ร่างมาตรา ๓๒)

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๘

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๖๓ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐฎ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม



LIRT

มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๖ (๕) และ (๖) มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๙ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๗๐ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๗๑ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๗๒ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

๗.๓๑ กำหนดมิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๓)

มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

๗.๓๒ กำหนดมิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๔)

มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

๗.๓๓ กำหนดให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี (ร่างมาตรา ๓๕)

ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

๗.๓๔ กำหนดให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน (ร่างมาตรา ๓๖)

ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

๘. อัตราค่าธรรมเนียม

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑,๐๐๐ บาท



LIART

(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		
(ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์		
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐๐ บาท
(๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ		๒๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	๕๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๕๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	๒๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน		
ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น		
หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐ บาท
(๘) ค่าใช้จ่าย		
(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	๑๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๒๐ บาท

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ประกอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ที่ นร ๐๕๐๓/๑๔๔๔ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๐ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๐ อนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยให้รับข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรีไปพิจารณาด้วย แล้วส่งให้คณะกรรมการประสานงานสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ก่อนเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาต่อไป

ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) ตรวจพิจารณา โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ผู้แทนกระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) และผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียด และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นสมควรจัดทำบันทึกประกอบร่างฯ ดังต่อไปนี้

๑. หลักการของร่างพระราชบัญญัติที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับมาเป็นเวลา ๒๘ ปี ซึ่งที่ผ่านมากรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นในอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ทั้งปัญหาที่เกิดจากผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการดำเนินการสร้างอาคารชุดไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้หรือไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในห้องชุดที่ยังจำหน่ายไม่หมด ปัญหาที่เกิดจากผู้จัดการใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ รวมทั้งปัญหาที่เกิดจากเจ้าของร่วมหรือผู้ซึ่งอยู่อาศัยในอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามระเบียบหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งปัญหาต่าง ๆ ได้ทวีความรุนแรงกลายเป็นปัญหาของสังคมและปัญหาในเรื่องโครงสร้างของกฎหมาย กระทรวงมหาดไทยจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “เจ้าของร่วม” ให้ครอบคลุมถึงเจ้าของโครงการที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ยังจำหน่ายไม่หมด เพื่อให้มีความชัดเจนว่าเจ้าของโครงการมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมร่วมกับเจ้าของห้องชุดรายอื่น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในการขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยกำหนดให้ต้องยื่นเอกสารการโฆษณาอาคารชุด แบบสัญญาซื้อขายห้องชุด และกำหนดให้เอกสารเกี่ยวกับแผนผังอาคารชุดต้องแสดงเส้นทางเข้าออกสู่อาคารชุดตามสภาพความเป็นจริงในพื้นที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อมูลที่ครบถ้วนและสามารถตรวจสอบความถูกต้องก่อนรับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖)

(๓) เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง จากที่กำหนดให้คำนวณตามราคาซื้อขายห้องชุด เป็นให้คำนวณตามราคาประเมินของทางราชการ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๕)

(๔) เปลี่ยนแปลงเกณฑ์กำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของร่วมต้องชำระ จากที่กำหนดให้คิดตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด เป็นให้คิดตามอัตราส่วนเนื้อที่ห้องชุด เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดเก็บในปัจจุบัน และเพิ่มบทบัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจเรียกเก็บเงินเพิ่มหรือระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินกลางได้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมชำระเงินล่าช้ากว่ากำหนด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๕ และเพิ่มมาตรา ๑๕/๑)

(๕) แก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าว โดยกำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดและอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ)

(๖) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ หรือไม่ให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อแก้ไขปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใช้อำนาจในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้เพื่อแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบจากเจ้าของร่วม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๙)

(๗) กำหนดให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปตามแบบมาตรฐานที่กำหนดในกฎกระทรวง เพื่อให้ข้อบังคับมีแบบมาตรฐานเดียวกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๒)

(๘) กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม ตลอดจนหลักเกณฑ์การแต่งตั้งและการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแก้ไขปัญหาที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓)

(๙) กำหนดให้อาคารชุดต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการดังกล่าวให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อประโยชน์ในการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๘)



(๑๐) แก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมเจ้าของร่วม ดังต่อไปนี้

(ก) กำหนดให้ต้องจัดประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกภายในเวลาหนึ่งปี จากเดิมที่กำหนดให้ต้องจัดประชุมภายในเวลาหกเดือน รวมทั้งกำหนดให้การประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกต้องมีวาระเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้เจ้าของร่วมมีโอกาสพิจารณาข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๒)

(ข) กำหนดบุคคลที่มีสิทธิเรียกประชุมเจ้าของร่วม เพื่อให้เจ้าของร่วมมีสิทธิเรียกประชุมได้เช่นเดียวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (เพิ่มมาตรา ๔๒/๑)

(ค) ลดจำนวนคะแนนเสียงเกี่ยวกับมติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงพิเศษในการประชุมเจ้าของร่วมให้น้อยลง และกำหนดให้มีการเรียกประชุมใหม่ได้หากไม่ได้คะแนนเสียงตามที่กำหนด เพื่อแก้ไขปัญหาที่เจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐)

(๑๑) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน และแก้ไขปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒ และบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย)

๒. ข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรี

ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ คณะรัฐมนตรีมีข้อสังเกต ดังต่อไปนี้

(๑) การกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องจ่ายเงินเพิ่มกรณีชำระเงินล่าช้า ควรกำหนดให้มีการเตือนก่อนหรือไม่

(๒) อัตราส่วนที่คนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ควรพิจารณาว่าหากจะกำหนดให้สูงกว่าร้อยละสี่สิบเก้าเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนในประเทศ และสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเหมาะสมหรือไม่เพียงใด

(๓) คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรกำหนดให้เป็นผู้มีสัญชาติไทยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

(๔) การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ควรกำหนดวาระการประชุมที่สำคัญและจำเป็นให้ชัดเจนไว้ในร่างพระราชบัญญัติด้วย

(๕) ผู้มีสิทธิเรียกประชุมเจ้าของร่วม ควรตัดผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออก หรือแก้ไขให้ผู้จัดการมีสิทธิเรียกประชุมได้เมื่อคณะกรรมการมีมติแล้วเท่านั้น และควรเพิ่มจำนวนเจ้าของร่วมที่จะร้องขอให้เปิดประชุม จากร้อยละสิบห้าเป็นร้อยละยี่สิบห้าของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด เพื่อมิให้มีการใช้สิทธิร้องขอให้เปิดประชุมจนเกินความจำเป็น



LIART

๓.สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติที่ผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) หลักเกณฑ์ในการขอตระเบียบอาคารชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ใน
ห้องชุด

(ก) หลักเกณฑ์ในการขอตระเบียบอาคารชุด

โดยที่ระบบการซื้อขายอาคารชุดในปัจจุบันจะมีการโฆษณาและดำเนินการขายห้องชุดก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคาร และเมื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารเสร็จเจ้าของโครงการจึงไปดำเนินการยื่นคำขอตระเบียบที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุดซึ่งที่ผ่านมาปรากฏว่ามีปัญหาที่เกิดจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่จะขอตระเบียบเป็นอาคารชุด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าเจ้าของโครงการ) ดำเนินการสร้างอาคารชุดไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการขอตระเบียบอาคารชุดดังต่อไปนี้

- กำหนดให้ผู้ยื่นคำขอต้องยื่นหลักฐานและรายละเอียดที่จำเป็นเกี่ยวกับอาคารที่จะขอตระเบียบเป็นอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องก่อนรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖)

- กำหนดให้การโฆษณาขายห้องชุดต้องมีข้อความตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นขอตระเบียบ โดยเจ้าของโครงการต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณาไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะขายห้องชุดหมดและต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด เพื่อเป็นหลักฐานในการดำเนินคดีในกรณีที่เจ้าของโครงการก่อสร้างอาคารชุดไม่ตรงกับที่ได้ทำการโฆษณาไว้ โดยให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (เพิ่มมาตรา ๖/๑)

- กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดตามแนวทางของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยแบบสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดจะใช้บังคับเฉพาะการทำสัญญาระหว่างเจ้าของโครงการกับประชาชนที่มาซื้อห้องชุดครั้งแรกไม่รวมถึงการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายครั้งต่อ ๆ ไป เนื่องจากในการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายครั้งแรกเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดทำสัญญาและมีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขในสัญญามากกว่าผู้ซื้อ (เพิ่มมาตรา ๖/๒)

(ข) หลักเกณฑ์ในการขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

การขอตระเบียบสิทธิและนิติกรรมเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกฎหมายปัจจุบันบัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้เมื่อมีหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่า ห้องชุดที่จะโอนกรรมสิทธิ์ปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการติดตามและบังคับชำระหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด แต่ปรากฏว่าที่ผ่านมามีปัญหาที่เกิดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ยอมออกหนังสือรับรองหรือประวิงเวลาเพื่อเรียก

คำตอบแทนในการออกหนังสือดังกล่าว อันเป็นอุปสรรคในการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้แก้ไขหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้หากมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีหนังสือรับรองว่ายินยอมที่จะชำระหนี้ที่ค้างชำระ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๙)

(๒) หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารจัดการภายในอาคารชุด

(ก) การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง

แม้ว่าการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีวัตถุประสงค์ในการวางระบบกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารหรือทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย แต่เนื่องจากตามกฎหมายปัจจุบันไม่มีบทบัญญัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดไปออกข้อบังคับเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ใช้บังคับกันเอง ส่งผลให้ที่ผ่านมามีการนำห้องชุดไปใช้ประโยชน์ในการประกอบการค้าหรือประกอบพาณิชย์กรรม และก่อให้เกิดปัญหาทั้งในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และความ เป็นอยู่โดยปกติสุขของผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง ไว้ให้ชัดเจนในกฎหมายว่า อาคารชุดเป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัย และห้ามมิให้ประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่ในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้าโดยเฉพาะ รวมทั้งกำหนดให้การจัดพื้นที่ดังกล่าว ต้องอยู่บริเวณชั้นแรกของอาคารชุดและต้องจัดระบบการเข้าออกในบริเวณดังกล่าวไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔ มาตรา ๑๕ และเพิ่ม มาตรา ๑๗/๑)

(ข) การบริหารจัดการ

กรณีที่กระทรวงมหาดไทยเสนอให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นไปตามแบบมาตรฐานที่กำหนดในกฎกระทรวงเพื่อให้การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปในแนวทางเดียวกันนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารชุดในปัจจุบันมีหลายขนาดและหลายระดับ การบริหารจัดการจึงย่อมมีความแตกต่างกัน การกำหนดให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นไปตามแบบมาตรฐานตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนออาจไม่สอดคล้องกับลักษณะหรือขนาดของอาคารชุดทั้งหมด จึงเห็นควรให้กำหนดกรอบหรือหลักเกณฑ์ที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีไว้ในกฎหมาย ส่วนรายละเอียดก็เปิดช่องให้แต่ละนิติบุคคลไปกำหนดกันเองตามความเหมาะสม โดยได้นำหลักเกณฑ์ในบางเรื่องที่เห็นว่ามี ความจำเป็นและสามารถกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกันได้มา บัญญัติไว้ในกฎหมาย อาทิเช่น การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำบดุลและรายงาน

ประจำปีเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพิจารณาอนุมัติ และเก็บรักษาเอกสารดังกล่าวรวมทั้งข้อบังคับไว้ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถตรวจสอบการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๒ และเพิ่มมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

(๓) หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

(ก) การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

โดยที่หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายปัจจุบันกำหนดให้เป็นไปตามราคาห้องชุดที่เจ้าของโครงการกำหนดในขณะที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้เจ้าของโครงการสามารถกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ได้ตามอำเภอใจ และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุด กระทรวงมหาดไทยจึงได้เสนอแก้ไขหลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยกำหนดให้เป็นไปตามราคาประเมินของทางราชการ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุด คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) พิจารณาแล้วเห็นว่า การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางโดยใช้ราคาห้องชุดเป็นเกณฑ์ที่ไม่สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริง (ไม่ว่าจะกำหนดโดยเจ้าของโครงการหรือราคาประเมินของทางราชการ) เนื่องจากราคาของห้องชุดมีการขึ้นลงตามกลไกตลาด ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่สอดคล้องกับราคาที่ตนซื้อมา จึงกำหนดให้ใช้เนื้อที่ของห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เนื่องจากเนื้อที่ของห้องชุดไม่มีการเปลี่ยนแปลงไม่ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์กันกี่ครั้งก็ตาม

(ข) หลักเกณฑ์การกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เมื่อมีการใช้หลักเกณฑ์ของเนื้อที่ของห้องชุดเป็นเกณฑ์กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงกำหนดให้นำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้กับการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระด้วย เนื่องจากเนื้อที่ของห้องชุดจะเป็นตัวสะท้อนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดได้ดีที่สุด

สำหรับการกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผ่านมามีปรากฏว่ามีเจ้าของร่วมบางรายไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือชำระช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ ประกอบกับเจ้าของโครงการซึ่งยังถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ยังจำหน่ายไม่หมดไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดดังกล่าว ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาในด้านการเงินที่จะนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการให้บริการหรือจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มในกรณีที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนด และหากค้างชำระตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปก็อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และหากค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องดำเนินการฟ้องคดีเพื่อบังคับชำระหนี้ดังกล่าว รวมทั้งกำหนดให้ชัดเจนว่าให้เจ้าของโครงการเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยัง

ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางร่วมกับเจ้าของห้องชุดรายอื่นด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๕ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๑๘/๑)

อนึ่ง สำหรับข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มกรณีชำระเงินล่าช้าว่า ควรกำหนดให้มีการเตือนก่อนหรือไม่นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) พิจารณาแล้วเห็นว่า ในเรื่องดังกล่าวเป็นรายละเอียดในทางปฏิบัติซึ่งสามารถกำหนดได้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในกฎหมายระดับพระราชบัญญัติ

(๔) การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

ตามที่คณะรัฐมนตรีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการหลักการที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดให้คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดว่า หากจะกำหนดให้สูงกว่าร้อยละสี่สิบเก้าเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนในประเทศและสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเหมาะสมหรือไม่เพียงใดนั้น

กระทรวงมหาดไทยชี้แจงว่าการกำหนดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวที่ผ่านมาในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ เคยกำหนดให้บุคคลต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าร้อยละ ๔๙ เพื่อสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม โดยมีเงื่อนไขว่าอาคารชุดนั้นต้องอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และกำหนดระยะเวลาการถือกรรมสิทธิ์ได้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าไว้ห้าปี ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดไปเมื่อปี ๒๕๔๗ และปรากฏว่ามีอาคารชุดที่บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์เกินร้อยละสี่สิบเก้าอยู่น้อยมาก กระทรวงมหาดไทยจึงยืนยันในหลักการที่จะกำหนดให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) ได้พิจารณาหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในกฎหมายต่างประเทศปรากฏว่า กฎหมายในต่างประเทศมีทั้งกรณีที่กำหนดข้อจำกัดและไม่มีข้อจำกัดในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว โดยประเทศที่ไม่มีข้อจำกัดในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ได้แก่ ประเทศสิงคโปร์ ประเทศญี่ปุ่น ประเทศฝรั่งเศส ประเทศอิตาลี และประเทศสเปน ประเทศอาร์เจนตินา และประเทศบราซิล เป็นต้น ส่วนประเทศที่มีข้อจำกัดในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว ได้แก่ ประเทศออสเตรเลียกำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของหน่วยที่พักอาศัยในโครงการหนึ่ง ประเทศฟิลิปปินส์กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ได้ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของทุนเรือนหุ้นของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) พิจารณาแล้วเห็นว่า การกำหนดอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวเป็นเรื่องนโยบาย จึงให้คงหลักการตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และโดยที่บทบัญญัติที่กำหนดข้อยกเว้นให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดได้ถูกยกเลิกไปตามบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงเห็นควรปรับปรุงมาตราที่เกี่ยวข้องโดยตัดบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ออก (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

(๕) หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากกฎหมายปัจจุบันไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดไปออกข้อบังคับเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวกันเอง ซึ่งที่ผ่านมาปรากฏปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในกฎหมาย รวมทั้งปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓)

(ข) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

โดยที่กฎหมายปัจจุบันกำหนดให้เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ ทำให้อาคารชุดที่ไม่มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากไม่มีผู้ตรวจสอบและกำกับดูแลการบริหารจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้ชัดเจนในกฎหมาย แทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๗ มาตรา ๓๘ และเพิ่มมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖)

สำหรับข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับองค์ประกอบของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดว่า ควรกำหนดให้ต้องประกอบด้วยผู้มีสัญชาติไทยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดหรือไม่นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) พิจารณาแล้วเห็นว่า การแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะเลือกตัวแทนของตนเข้ามาควบคุมหรือกำกับดูแลการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่จำเป็นต้องกำหนดให้คณะกรรมการต้องประกอบด้วยผู้มีสัญชาติไทยเกินกว่ากึ่งหนึ่ง



LIART

(๖) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

เนื่องจากที่ผ่านมากการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุด มีปัญหาเกิดขึ้นหลายประการทั้งในเรื่องของผู้มีสิทธิเรียกประชุม การเรียกประชุม องค์กรประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

- การประชุมใหญ่สามัญประจำปี

กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่เรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อพิจารณาข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของโครงการได้นำไปจดทะเบียนไว้ รวมทั้งดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งต่อ ๆ ไปกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีขึ้นปีละหนึ่งครั้ง เพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุล รายงานประจำปี และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ และเพิ่มมาตรา ๔๒/๑)

- การประชุมใหญ่วิสามัญ

กำหนดให้ผู้จัดการ คณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า ร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดมีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถตรวจสอบและคานอำนาจกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ (เพิ่มมาตรา ๔๒/๒)

(ข) การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กำหนดให้การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องทำเป็นหนังสือ นัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม (เพิ่มมาตรา ๔๒/๓)

(ค) องค์กรประชุม

กำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และหากจำนวนเจ้าของร่วมที่มาประชุม ไม่ครบองค์ประชุมดังกล่าว ได้กำหนดให้สามารถเรียกประชุมใหญ่ได้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และกำหนดให้การประชุมครั้งใหม่ต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่น้อยกว่า หนึ่งในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และหากจำนวนเจ้าของร่วมที่มาประชุม ไม่ครบองค์ประชุมอีกก็ให้สามารถเรียกประชุมใหญ่ได้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่เจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓)



(ง) มติในการประชุม

มติที่ใช้ในการประชุมใหญ่ในกรณีทั่วไปกำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา ๔๔) เว้นแต่กรณีที่เป็นการลงมติในเรื่องที่สำคัญและมีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด อาทิเช่น การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง หรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น ได้กำหนดให้มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนการลงมติในเรื่องที่สำคัญน้อยลงมา เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ได้กำหนดให้มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙)

(๗) อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่

โดยที่กฎหมายปัจจุบันกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจหน้าที่เพียงตรวจสอบและรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ส่วนการบริหารจัดการและการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดภายในอาคารชุด เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการตรวจสอบและกำกับดูแลกันเอง ซึ่งที่ผ่านมาก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการชั้นในนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนมาก คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) พิจารณาแล้วเห็นว่า ในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางไว้ให้ชัดเจนในกฎหมาย และเพื่อให้หลักเกณฑ์ที่กำหนดมีประสิทธิภาพและมีผลใช้บังคับจริงในทางปฏิบัติ จึงได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปในอาคารชุดเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดได้ (เพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)

(๘) หลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

โดยที่กฎหมายปัจจุบันกำหนดให้นำหลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๕ มาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับ ซึ่งปรากฏว่าได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติดังกล่าวในประมวลกฎหมายที่ดินโดยยกเลิกมาตรา ๑๐๖ และเพิ่มบทบัญญัติขึ้นใหม่อีกหลายมาตรา คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้กำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม เพื่อให้การจัดเก็บค่าธรรมเนียมเป็นไปในแนวทางเดียวกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)



(๙) บทกำหนดโทษ

โดยที่กฎหมายอาคารชุดในปัจจุบันไม่มีบทกำหนดโทษกรณีที่ผู้จัดการหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบหรือเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ทำให้การบังคับใช้กฎหมายไม่มีประสิทธิภาพ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้เพิ่มเติมบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และโดยที่หลักเกณฑ์ที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดขึ้นมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมสามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุข การกำหนดโทษจึงใช้โทษปรับทางอาญา เว้นแต่บทกำหนดโทษกรณีที่บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และการขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งกฎหมายปัจจุบันกำหนดโทษจำคุกไว้ในมาตรา ๑๙ เดรส ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) ได้ยกเลิกและนำมาบัญญัติรวมกันไว้ในหมวด ๘ บทกำหนดโทษ

(๑๐) บทเฉพาะกาล

โดยที่ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วม การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด และการแต่งตั้งผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้แตกต่างไปจากเดิม คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) จึงได้กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับกรณีดังกล่าวไว้ ดังต่อไปนี้

(ก) มิให้นำหลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมที่กำหนดขึ้นใหม่ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ไปใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมในอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๓)


(ข) มิให้นำหลักเกณฑ์และบทกำหนดโทษเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ไปใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและจัดให้มีห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๔)


(ค) ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ (ร่างมาตรา ๓๕)

(๑๑) อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (ร่างมาตรา ๓๖)

ตารางเปรียบเทียบ
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กับร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ที่ผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา


พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
	<p>ร่าง พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.</p> <p>.....</p> <p>โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด</p>	

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
	<p>พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”</p> <p>มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p>	

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้</p> <p>“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>๑๑๑</p> <p>๑๑๑</p> <p>“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม</p> <p>๑๑๑</p>	<p>มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารเพื่ออยู่อาศัยที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง”</p> <p>มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และให้รวมถึงพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า”</p>	<p>กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในอาคารชุดให้ชัดเจนว่าใช้เพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก</p> <p>กำหนดให้พื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อการประกอบการค้าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดูแลการใช้ประโยชน์และจัดระบบการเช่าออกในพื้นที่ดังกล่าวไม่ให้เป็นความอยู่อาศัยของเจ้าของห้องชุด</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย</p> <p>(๑) โฉนดที่ดิน</p> <p>(๒) แผนผังอาคารชุด</p>	<p>มาตรา ๕ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อบังคับ” และคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” ในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่สามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี</p> <p>“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) โฉนดที่ดิน</p> <p>(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ</p>	<p>เพื่อประโยชน์ในการใช้ถ้อยคำให้สั้นและกระชับขึ้น</p> <p>กำหนดหลักฐานและรายละเอียดที่จำเป็นเกี่ยวกับอาคารที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อมูลในการตรวจสอบก่อนรับจดทะเบียน</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>(๓) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา ๑๔</p> <p>(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง</p> <p>(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน</p> <p>(๖) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p>	<p>(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด</p> <p>(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา ๑๔</p> <p>(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน</p> <p>(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”</p> <p>มาตรา ๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“มาตรา ๖/๑ ในกรณีที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด</p>	<p>เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคในกรณีเป็นเจ้าของโครงการดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้</p>

<p>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.</p>	<p>เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม</p>
	<p>การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน</p> <p>ให้อธิวาสข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดแล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายชัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด</p> <p>มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด</p> <p>สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ</p>	<p>เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคจากการที่เจ้าของโครงการกำหนดข้อสัญญาที่เอาเปรียบและไม่เป็นธรรม</p> <p>ค ๑</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๗ ๑๑๑</p> <p>ในการปฏิบัติกรมพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้เอกสารตามความจำเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา</p> <p>๑๑๑</p> <p>มาตรา ๑๔ กรรมการที่ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคากรรมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖</p> <p>มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด</p> <p>(๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน</p>	<p>มาตรา ๘ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”</p> <p>มาตรา ๑๐ ให้เพิ่มความต่อไปเป็น (๘) (๙) และ (๑๐) ของมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“(๘) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(๙) พื้นที่ชั้นแรกของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า</p> <p>(๑๐) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้ตามมาตรา ๔๔ (๑)”</p>	<p>นำไปกำหนดรวมไว้ในหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>แก้ไขการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางจากการใช้เกณฑ์ราคาห้องชุด ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงตามกลไกตลาด มาเป็นการใช้เกณฑ์เนื้อที่ห้องชุดซึ่งมีความชัดเจนและเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วม</p> <p>กำหนดทรัพย์สินที่ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อประโยชน์ต่อการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและเป็นหลักประกันแก่ผู้ซื้อห้องชุด</p>

ร.ร.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>(๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด</p> <p>(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปโภคภัณฑ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน</p> <p>(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน</p> <p>(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อให้บริการส่วนรวมแก่อาคารชุด</p> <p>(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน</p>	<p>มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดให้อยู่ในชั้นแรกของอาคารชุด และต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวไม่ให้ความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม</p> <p>ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”</p>	<p>เพื่อคุ้มครองความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม ไม่ให้ถูกรบกวนจากการใช้อาคารชุดเพื่อประกอบการค้า</p>

๙๕

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ</p> <p>เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการทำงานเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔</p>	<p>มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ</p> <p>เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔</p> <p>ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใด บุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”</p>	<p>แก้ไขข้อกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันรับผิดชอบโดยใช้เกณฑ์เนื้อที่ของห้องชุดซึ่งสะท้อนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้ชัดเจนกว่าเกณฑ์เดิม และตรงกับสภาพการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในทางปฏิบัติ</p> <p>ป้องกันผู้ประกอบการซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยังขายไม่ได้ปฏิเสธไม่ร่วมออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๑๕ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ อีกรวมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖</p>	<p>มาตรา ๑๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๔/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“มาตรา ๑๔/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตาม มาตรา ๑๕ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละสิบสองของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่ได้ทบทวน เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๕ ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป นอกจากต้องเสียเงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งแล้ว อาจถูกระงับ การให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนด ในข้อบังคับ</p> <p>เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔”</p> <p>มาตรา ๑๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราช บัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช บัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ และให้ใช้ความ ต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๑๕ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ อีกรวมสิทธิ์ในห้องชุด ได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของ ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖”</p>	<p>กำหนดมาตรการบังคับกรณีเจ้าของร่วม ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือชำระล่าช้า</p> <p>เนื่องจากบทบัญญัติในวรรคสองที่กำหนดให้ คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละ สี่สิบเก้า ถูกยกเลิกไปโดยบทเฉพาะกาลแห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ จึงตัดบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องออก</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่</p> <p>การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง</p>	<p>มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ตรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังรอรับโอนไม่เกิน</p>	<p>ตัดการอ้างถึงมาตรา ๑๙ ทวี วรรคสอง และวรรคสาม ที่ถูกยกเลิกแล้ว</p>

พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาชญากรรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๑๙ ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังรับโอน ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อรับโอนนั้น</p> <p>มาตรา ๑๙ เบื้อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๑๙ ได้มีซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาท โดยกรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือ นิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม</p> <p>๑๒๑</p>	<p>อัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตาม หมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อรับโอนนั้น”</p> <p>มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบื้อง แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาชญากรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ และ ให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน</p> <p>“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๑๙ ได้มีซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดย ธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่ กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ”</p>	<p>ตัดการอ้างอิงมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง และวรรคสาม ที่ถูกยกเลิกแล้ว</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมามีสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวอันเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวี ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้จำหน่ายในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p style="text-align: right;">๑๓</p>	<p>มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมามีสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวอันเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวี ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้จำหน่ายในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”</p>	<p>ตัดการอ้างถึงมาตรา ๑๙ ทวี วรรคสอง และวรรคสาม ที่ถูกยกเลิกแล้ว</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๑๕ ทว่าทศ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการตั้งจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา ๑๕ เบื้อง หรือการได้มั่งงักรมสิทธิในห้องชุดตามมาตรา ๑๕ สัตต หรือการเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๕ อัญฐ และ มาตรา ๑๕ นว หรือการเปลี่ยนสภาพของนิติบุคคลตาม มาตรา ๑๕ ทศ และมาตรา ๑๕ เอกาทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่</p> <p>มาตรา ๑๕ เดรส บุคคลใดถือกรรมสิทธิในห้องชุด ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิในห้องชุดตามพระราชบัญญัติ นี้หรือไม่ก็ตามมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้ความ ในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>	<p>มาตรา ๑๔ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๕ ทว่าทศ และมาตรา ๑๕ เดรส แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔</p>	<p>ยกเลิกบทบัญญัติที่มีบทกำหนดโทษไปรวม บัญญัติไว้ในหมวด ๔ บทกำหนดโทษ</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้ทำซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาพิจารณาได้ตามความจำเป็น</p> <p>บุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ</p> <p>มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้อนานาหนังสือรับรองรายการหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ จากผู้จัดการของนิติบุคคล อาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อมีการชำระหนี้ในครบถ้วนแล้ว</p>	<p>มาตรา ๑๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคล อาคารชุดมาแสดง หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีหนังสือยอมรับชำระหนี้ที่ค้ำชำระนั้น</p>	<p>เพื่อแก้ปัญหาที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้</p> <p>ค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือระยะเวลา ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงกำหนดเพิ่มช่องทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เมื่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีหนังสือยอมรับชำระหนี้ที่ค้ำชำระ</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย</p> <p>(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓</p> <p>(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าห้องร่วมต้องชำระล่วงหน้า</p> <p>(๕) ทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ถ้ามี</p> <p>(๖) การจัดการทรัพย์สินกลาง</p> <p>(๗) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง</p>	<p>ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”</p> <p>มาตรา ๒๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย</p> <p>(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓</p> <p>(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด</p> <p>(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าห้องร่วมต้องชำระล่วงหน้า</p> <p>(๕) การจัดการทรัพย์สินกลาง</p> <p>(๖) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(๗) อัตราส่วนที่เจ้าห้องร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามที่จดทะเบียนอาคารชุด</p>	<p>เพื่อกำหนดกรอบหรือสาระสำคัญที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดต้องกำหนดไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกำหนดให้ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดต้องอยู่ในอาคารชุด เพื่อสะดวกแก่การติดต่อ ส่วนหลักเกณฑ์บางเรื่องที่มีความจำเป็น ได้แก่ การประชุมใหญ่ เจ้าห้องรวมและการตั้งผู้จัดการ ได้นำมาบัญญัติไว้ในกฎหมายเพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน และกำหนดหลักเกณฑ์การแก้ไขเพิ่มเติม ข้อบังคับให้ชัดเจนยิ่งขึ้น</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>(๘) อัตราร่วมที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอตกลงจดทะเบียนอาคารชุด</p> <p>(๙) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม</p> <p>(๑๐) อัตราร่วมค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตาม มาตรา ๑๘</p> <p>(๑๑) การแต่งตั้ง อำนวยการที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ</p> <p>(๑๒) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่</p>	<p>(๘) อัตราร่วมค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตาม มาตรา ๑๘</p> <p>(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำ ได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไป จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ</p> <p>ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติม ข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายและมีสาระสำคัญตามที่กำหนด ไว้ในวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไข หรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”</p> <p>มาตรา ๒๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปี บริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย</p> <p>(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ</p> <p>(๓) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกใน ความผิดที่กระทำโดยทุจริต</p>	<p>เพื่อให้ได้บุคคลที่มีความเหมาะสมและ ว่างใจได้มาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด</p>




พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
	<p>(๔) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี</p> <p>(๕) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย</p> <p>มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานและสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ</p> <p>มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ</p> <p>(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล</p> <p>(๒) ลาออก</p> <p>(๓) สิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง</p> <p>(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑</p> <p>(๕) ที่ประชุมของเจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙”</p>	<p>กำหนดวิธีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดให้ชัดเจน</p> <p>กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจน</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา ๓๗ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ</p> <p>(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง</p> <p>(๓) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๕ (๓) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้</p>	<p>มาตรา ๒๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย</p> <p>(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง</p> <p>(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด</p> <p>(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน</p>	<p>ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมากยิ่งขึ้น</p>



พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๓๗ เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๕ ก็ได้</p> <p>การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง ของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔</p>	<p>(๖) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ เกินหกเดือนขึ้นไป</p> <p>(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ</p> <p>มาตรา ๓๗ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม</p> <p>กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว</p>	<p>กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อตรวจสอบและกำกับดูแลการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของผู้จัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมทั้งกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งให้ชัดเจนในกฎหมายแทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
 <p>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p>	<p>เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่</p> <p>กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้</p> <p>การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”</p> <p>มาตรา ๒๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ “มาตรา ๓๗/๑ บุคคลดังต่อไปนี้ผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ (๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณี ที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ ความสามารถ แล้วแต่กรณี</p>	<p>กำหนดบุคคลซึ่งมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อแก้ปัญหาที่นิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของร่วมส่งตัวแทนหลายคนมาเป็นการ</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p>	<p>(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน มาตรา ๓๗/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ</p> <p>(๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี</p> <p>(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ</p> <p>(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดที่กระทำโดยทุจริต</p> <p>มาตรา ๓๗/๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ</p> <p>(๑) ตาย</p> <p>(๒) ลาออก</p> <p>(๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒</p> <p>(๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง</p>	<p>กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ที่จะเป็นกรรมการให้ชัดเจนในกฎหมาย และการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากตำแหน่ง กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนในกฎหมาย และการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p>	<p>มาตรา ๓๗/๔ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้</p> <p>มาตรา ๓๗/๕ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ</p> <p>มาตรา ๓๗/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม</p> <p>การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”</p>	<p>กำหนดวิธีการเลือกประธานกรรมการหรือรองประธานกรรมการให้ชัดเจนในกฎหมาย แทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>กำหนดหน้าที่ของประธานกรรมการในการเรียกประชุมให้ชัดเจนในกฎหมาย แทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>กำหนดองค์ประชุมและหลักเกณฑ์การประชุมคณะกรรมการให้ชัดเจนในกฎหมาย แทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๓๔ บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ</p> <p>(๑) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม</p> <p>(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์</p> <p>ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี</p> <p>(๓) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม</p>	<p>มาตรา ๒๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน “มาตรา ๓๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>(๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน</p> <p>(๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย</p> <p>(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”</p> <p>มาตรา ๒๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๔/๑</p> <p>มาตรา ๓๔/๒ และมาตรา ๓๔/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“มาตรา ๓๔/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกกรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น</p>	<p>กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนในกฎหมาย</p> <p>แทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>เพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถตรวจสอบการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๕๒ ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย</p>	<p>งบทูลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่พร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน</p> <p>มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษา รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้”</p> <p>มาตรา ๒๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๕๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนไว้แล้ว</p> <p>ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย”</p>	<p>กำหนดหลักเกณฑ์การจัดประชุมและวาระการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกให้ชัดเจน โดยให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการในการเรียกประชุม</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
	<p>มาตรา ๒๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) พิจารณานอมนุมัติงบดุล (๒) พิจารณารายงานประจำปี (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี (๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ</p> <p>มาตรา ๔๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้</p> <p>(๑) ผู้จัดการ (๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ (๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียง</p> <p>เจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้</p>	<p>กำหนดหลักเกณฑ์การจัดประชุมใหญ่สามัญให้ชัดเจน โดยให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดประชุมปีละหนึ่งครั้ง</p> <p>กำหนดผู้ซึ่งมีสิทธิเรียกให้มีการจัดประชุมใหญ่สามัญ ในกรณีมีเหตุจำเป็น</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p>	<p>จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม</p> <p>มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”</p> <p>มาตรา ๒๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p> <p>ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมใหญ่ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมง จำนวนเจ้าของร่วมซึ่งมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดประชุมครั้งนั้นเรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</p>	<p>กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับวิธีการเรียกประชุมวิสามัญหรือวิสามัญให้ชัดเจนในกฎหมาย</p> <p>เพื่อแก้ไขปัญหาที่เจ้าของร่วมไม่สนใจเข้าร่วมประชุม</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบร่วมกันของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด</p> <p>(๑) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้ดำเนินการ</p> <p>(๒) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ</p> <p>(๓) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้</p>	<p>ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคสองให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม”</p> <p>มาตรา ๒๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด</p> <p>(๑) การซื้อสิ่งทรมิตรทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าการติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้ดำเนินการ</p>	<p>เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>ปรับปรุงหลักเกณฑ์ที่ต้องใช้มติพิเศษให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงและสามารถปฏิบัติได้</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>ถ้าเจ้าของร่วมมปรประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม</p> <p>มาตรา ๕๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับความเห็นชอบไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด</p> <p>(๑) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๑๐)</p> <p>(๒) การซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือรับไปเพื่อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าการติดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(๓) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดกาทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(๔) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ</p> <p>(๕) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดกาทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(๕) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง</p> <p>(๖) การจัดทำผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรา ๕๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด</p> <p>(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ</p> <p>(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน</p> <p>(๓) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๔)”</p>	<p>ปรับปรุงหลักเกณฑ์ที่ต้องใช้มติพิเศษให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงและสามารถปฏิบัติได้</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๓๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และมาตรา ๖๐/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ _____</p> <p>มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ซึ่งแจ้งข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียนหรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้</p>	<p>กำหนดอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กฎหมายกำหนดเพื่อแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีผลใช้บังคับจริงในทางปฏิบัติ</p>	<p>๕๕</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ คำธรรมเนียม มาตรา ๑๐๕ มาตรา ๑๐๕ และ มาตรา ๑๐๖ มาใช้บังคับแก่คำธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม</p>	<p>(๓) อัยตเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้ การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา</p> <p>ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร</p> <p>มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่ รัฐมนตรีประกาศกำหนด .</p> <p>มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”</p> <p>มาตรา ๓๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ คำธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”</p>	<p>เพื่อให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมสอดคล้อง และเป็นไปในแนวทางเดียวกับประมวลกฎหมายที่ดิน</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
	<p>มาตรา ๓๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๔ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>“หมวด ๔ บทกำหนดโทษ</p> <p>มาตรา ๖๓ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท</p> <p>มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท</p> <p>มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่</p>	<p>เพิ่มเติมบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพมากขึ้น</p> <p>๗๑</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
	<p>มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบื้อง วรรคสอง มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัญฎ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่</p> <p>มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิ์ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบื้อง วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๖ (๕) และ (๖) มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท</p>	

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p>	<p>มาตรา ๖๙ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท</p> <p>มาตรา ๗๐ นิติบุคคลอาคารชุดได้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท</p> <p>มาตรา ๗๑ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืน มาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท</p> <p>มาตรา ๗๒ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”</p> <p>มาตรา ๓๓ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วน กรรมการสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็น อาคารชุดอยู่ก่อนหรือในเวลาที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อน หรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้ บังคับ</p>	<p>๕๑</p> <p>เพื่อให้กระทำการกำหนดอัตราส่วน กรรมการสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและอัตรา ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่มีการกำหนดไว้ก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
	<p>มาตรา ๓๕ มีให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และ มาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ</p> <p>มาตรา ๓๕ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี</p> <p>มาตรา ๓๖ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน</p>	<p>เพื่อให้กระทบการใช้ประโยชน์ในห้องชุด และทรัพย์สินกลางในอาคารชุดที่ประกอบการค้าอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ</p> <p>เพื่อให้กระทบผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ</p> <p>ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น</p>

<p>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.</p>	<p>เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม</p>
<p>มาตรา ๓๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ</p> <p>.....</p> <p>นายกรัฐมนตรี</p>		<p>๗๓</p>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p> <p>(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด ฉบับละ ๕๐๐.๐๐ บาท</p> <p>(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ฉบับละ ๕๐๐.๐๐ บาท</p> <p>(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ฉบับละ ๕๐๐.๐๐ บาท</p> <p>(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ฉบับละ ๑๐๐.๐๐ บาท</p> <p>(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐๐.๐๐ บาท</p> <p>(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก. เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า ๒๐.๐๐ บาท</p> <p>ข. ไม่มีทุนทรัพย์ ๒๐.๐๐ บาท</p>	<p>อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p> <p>(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด ฉบับละ ๕,๐๐๐ บาท</p> <p>(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ฉบับละ ๕,๐๐๐ บาท</p> <p>(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ฉบับละ ๕,๐๐๐ บาท</p> <p>(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ฉบับละ ๑,๐๐๐ บาท</p> <p>(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ห้องชุดละ ๑,๐๐๐ บาท</p> <p>(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน ทุนทรัพย์</p> <p>(ข) ไม่มีทุนทรัพย์ ๒๐๐ บาท</p>	



พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>(๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด</p> <p>(๑) ค่าคำขอ ๒.๐๐ บาท</p> <p>(๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด หน้าละ ๕.๐๐ บาท</p> <p>(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ ๕.๐๐ บาท</p> <p>(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐.๐๐ บาท</p> <p>(๕) ค่ารับอายุห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐.๐๐ บาท</p>	<p>(๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด ๒๐ บาท</p> <p>(ก) ค่าคำขอ</p> <p>(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด หน้าละ ๕.๐๐ บาท</p> <p>(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา ฉบับละ ๕.๐๐ บาท</p> <p>(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐.๐๐ บาท</p> <p>(จ) ค่ารับอายุห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐.๐๐ บาท</p> <p>(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรืองละ ๒๐ บาท</p> <p>(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท</p> <p>(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หน้าละ ๕๐ บาท</p>	๑๕

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>(๘) ค่าใช้จ่าย</p> <p>(๑) ค่าปิดประกาศได้แก่ผู้ปิดประกาศ รายละ ๑๐.๐๐ บาท</p> <p>(๒) ค่าพยานได้แก่พยาน คนละ ๒.๐๐ บาท</p>	<p>(๘) ค่าใช้จ่าย</p> <p>(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ รายละ ๑๐๐ บาท</p> <p>(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ ๒๐ บาท</p>	

ส่วนที่ ๒
ข้อมูลประกอบการพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

คำชี้แจงความจำเป็นในการตรากฎหมาย*

1. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

2. ส่วนราชการหรือหน่วยงานผู้เสนอ

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

3. ความจำเป็นมา

3.1 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2547 อนุมัติกระบวนการพัฒนากฎหมาย โดยกำหนดให้กระทรวง ทบวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนการพัฒนากฎหมาย ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. 2549 กรมที่ดินได้ดำเนินการพัฒนาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดโดยเฉพาะข้อโต้แย้งเกี่ยวกับความรับผิดชอบในการออกค่าใช้จ่ายร่วมกันระหว่างผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่มีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับเจ้าของห้องชุดอื่นที่ไม่ใช่ผู้จดทะเบียนอาคารชุด การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างตัวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างตัว การวางมาตรการเพื่อลดปัญหาอันเกิดจากการจัดการอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีได้ปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือบทบัญญัติของกฎหมาย ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลบางประเภท ปัญหาการตีความกฎหมาย การนำบทบัญญัติเรื่องค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับ รวมทั้งแก้ไขอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลา 27 ปี ซึ่งมีอาคารชุดทั้งของเอกชนและของภาครัฐเกิดขึ้นมากทั้งในกรุงเทพมหานครและส่วนภูมิภาคในเมืองใหญ่ๆ เช่น จังหวัดภูเก็ต จังหวัดเชียงใหม่ เป็นต้น ในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีปัญหาเกิดขึ้นตามมาเป็นจำนวนมากและได้ทวีความรุนแรงกลายเป็นปัญหาของสังคมที่มีความหลากหลายในเชิงโครงสร้างของสังคมและกฎหมายมีความซับซ้อน ดังจะเห็นได้จากการร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดในฐานะเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นผู้บริโภค ผู้ประกอบการอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่ปรากฏในหนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ หรือข้อมูลการร้องเรียนของหน่วยงานของทางราชการของกรมที่ดินหรือสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

3.2 ในการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดนั้นเป็นการจัดระบบวิธีการจัดการดูแลรักษา รวมทั้งการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในอาคารร่วมกัน โดยการกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการ โดยมีฐานะเป็นนิติบุคคลกระทำการผ่านผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุดซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลโดยมาจากการตกลงระหว่างผู้จดทะเบียนอาคารชุด ในฐานะผู้โอนกับผู้รับโอนในการยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งแรกพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือแต่งตั้งจากที่ประชุมเจ้าของร่วมภายหลังที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ได้แก่ การจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อบังคับของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือ ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม โดยเจ้าของร่วมอาจควบคุมการจัดการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอง หรือจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ ตลอดจนกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วม ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด คืนได้ ขณะเดียวกันได้กำหนดหน้าที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง การออกค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของห้องชุดที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เช่น ลิฟต์ที่มีไว้ส่วนตัวหรือ เครื่องปรับอากาศที่ใช้เฉพาะห้องชุดบางห้องในอาคารชุด หรือการออกค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากร ร่วมกันในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดตามอัตราส่วนที่ เจ้าของร่วมห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือจเว่นการใช้สิทธิบางอย่าง เช่น ส่งเสียงดัง นำสัตว์เข้ามาเลี้ยงหรือห้ามกระทำการใด ๆ ต่อห้องชุด หรือทรัพย์สินบุคคลของตนอันเป็นการกระทบกระเทือนต่อส่วนรวม เช่น โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างที่มีไว้เพื่อความมั่นคงและการป้องกัน ความเสียหายต่อตัวอาคารชุดหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

3.3 ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาใน 3.1 และ 3.2 จึงสมควรปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้นโดยคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยกำหนดหน้าที่ผู้ประกอบการ เจ้าของร่วม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุม การจัดการอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด รวมถึงลดจนวนให้มีองค์การ ของรัฐตรวจสอบดูแล และประสานงานการปฏิบัติงานของส่วนราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการ ให้ความคุ้มครองผู้บริโภค โดยการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในประเด็นดังต่อไปนี้

3.3.1 ประเด็นปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายซึ่งผู้ประกอบการไม่ยอมออกค่าใช้จ่าย โดยอ้างว่าไม่ใช่เจ้าของร่วม ปัญหาการขายห้องชุดไม่ตรงตามสัญญา ปัญหาการนำที่ดินและอาคาร ไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้ รวมทั้งผู้ประกอบการไม่จัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามสัญญาและหรือที่โฆษณาไว้ นำที่ดินและอาคารมาจดทะเบียนอาคารชุด ไม่มีทางเข้า - ออก สร้างห้องชุดมีเนื้อที่ไม่ตรงตามสัญญา เป็นต้น ซึ่งเป็นการกระทำที่เป็นการเอาเปรียบผู้บริโภค ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึงได้ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารชุดในมาตรา 4 และ 6 โดยกำหนดนิยาม คำว่า “เจ้าของร่วม” ให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น รวมทั้งให้ผู้ประกอบการส่งหลักฐานเอกสารการโฆษณา ขายอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ถ้ามี) นอกจากนั้นยังมีปัญหาเกี่ยวกับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม ซึ่งเดิมกำหนดให้เป็นไปตามราคาของห้องชุด แต่เนื่องจากผู้ที่เกี่ยวข้องในการบังคับใช้กฎหมายเห็นว่า อัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางควรกำหนดจากราคาประเมิน

ห้องชุดของทางราชการ เพื่อแก้ไขปัญหาผู้ประกอบการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นธรรม เอาเปรียบเจ้าของร่วมผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งให้สอดคล้องกับการกำหนดราคาที่ดินที่ทางราชการ ได้กำหนดไว้ในกรณิศาสตร์ระเบียบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

3.3.2 ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เนื่องจากเดิมในการจัดเก็บค่าใช้จ่าย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นไปตามอำเภอใจไม่คำนึงถึงข้อบังคับและไม่ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือไม่จัดประชุม เจ้าของร่วมเพื่อขอมติในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือเจ้าของร่วม ไม่ยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ทำให้นิติบุคคลอาคารชุด ขาดสภาพคล่องในทางการเงิน จึงได้มีการแก้ไขให้มีความชัดเจนว่าเจ้าของร่วมต้องเสียค่าใช้จ่าย ในกรณีใด และกำหนดให้ผู้มีหน้าที่ชำระเงิน ต้องชำระภายในเวลาที่กำหนด หากไม่ชำระก็มีสภาพ บังคับไว้ (แก้ไขมาตรา 18 และเพิ่มมาตรา 18/1)

3.3.3 ปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กระทำการโดยทุจริตนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ได้รับมาจากเจ้าของร่วมแล้วยกออกไปใช้เอง นำทรัพย์สิน ส่วนกลางไปแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ หรือเรียกผลประโยชน์ ตอบแทนจากเจ้าของร่วมในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้ เป็นต้น จึงได้ทำการปรับปรุง แก้ไข กฎหมาย กรณี ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เรียกผู้จัดการมาให้ข้อเท็จจริง หากไม่มาภายในเวลาที่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้ ตลอดจน กำหนดคุณสมบัติ ลักษณะต้องห้าม การแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่ง เพื่อให้ได้ผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดที่มีความสามารถและป้องกันการทุจริต (เพิ่มมาตรา 35/1, 35/2 และ 35/3)

3.3.4 ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจาก ในกฎหมายเดิมกำหนดไว้ว่าจะมีคณะกรรมการหรือไม่ก็ได้ แต่จากการประชุมพิจารณาปรับปรุงกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุดได้เสนอข้อบังคับให้ต้องมีคณะกรรมการควบคุมเพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งกำหนดคุณสมบัติ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการ และได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ไว้ในกฎหมายซึ่งเดิมไม่มีบทบัญญัติไว้ ทั้งนี้ เพื่อให้ คณะกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่และปฏิบัติได้ชัดเจน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 37 และ 38)

3.3.5 การประชุมเจ้าของร่วมเดิมกำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมภายในหกเดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แต่ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้มีการประชุมภายในหนึ่งปี แต่ไม่ก่อนหกเดือนและในการประชุมนั้นต้องมีวาระเพื่อพิจารณาข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือไม่ ตลอดจนได้มีการเพิ่มเติมบุคคลผู้มีสิทธิ เรียกประชุม คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการฯ และเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการและ คณะกรรมการฯ ไม่เรียกประชุมก็ให้เจ้าของร่วมสามารถเรียกประชุมเจ้าของร่วมได้ ทั้งนี้ เพื่อแก้ไข ปัญหาผู้จัดการไม่เรียกประชุมหรือเรียกประชุมไม่ถูกต้อง (แก้ไขมาตรา 42 และเพิ่มเติมมาตรา 42/1)



3.3.6 ปัญหาเกี่ยวกับมติการประชุมของเจ้าของร่วมเนื่องจากกฎหมายเดิมกำหนดไว้ว่ามติเกี่ยวกับเรื่องบางเรื่องต้องได้รับคะแนนเสียง ทำให้มีการตีความกันว่ามติไม่ต้องการประชุมก็ได้ รวมทั้งเรื่องต่างๆ ที่กำหนดไว้ในมาตรา 48 และ 49 มีความสำคัญแตกต่างกันไป จึงได้กำหนดคะแนนเสียงของที่ประชุมเจ้าของร่วม แต่ละกรณีว่าจะใช้คะแนนเสียงเท่าไร เพื่อกำหนดให้เรื่องสำคัญต้องได้รับคะแนนเสียงจำนวนมาก ส่วนเรื่องสำคัญน้อยกว่าให้ใช้จำนวนคะแนนเสียงลดลงมาตลอดจนกำหนดให้มีการประชุม ครั้งที่สองและครั้งที่สาม เพื่อแก้ไขจำนวนเสียงในการเรียกประชุม ครั้งแรกมีจำนวนไม่พอที่จะถือว่าเป็นเสียงข้างมากได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดประชุมดำเนินการต่อไปได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50)

3.3.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย เนื่องจากในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับมาตั้งแต่ พ.ศ. 2522 ยังไม่เคยมีการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสมควรปรับปรุงให้เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน จึงได้นำบทบัญญัติเรื่องค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาปรับให้สอดคล้องกัน รวมทั้งแก้ไขบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดินด้วย เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจที่พัฒนาและสอดคล้องกับเทคโนโลยีสมัยใหม่ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 62 และบัญชีท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

4. วัตถุประสงค์เป้าหมายของภารกิจ

4.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาประมาณ 27 ปี จึงแก้ไขกฎหมายให้มีความชัดเจนไม่เกิดปัญหาในการตีความหรือในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและเจ้าของโครงการ ตลอดจนเพื่อให้มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป

4.2 ความจำเป็นที่ต้องกระทำภารกิจ

เนื่องจากในปัจจุบันเจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวนมากไม่ได้รับความเป็นธรรมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด รวมทั้งเจ้าของร่วมเองกระทำกรณอันเป็นการกระทบต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนรวม ดังนี้

4.2.1 ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ

- ไม่จัดทำสาธารณูปโภคต่างๆ ในอาคารชุดตามสัญญาหรือที่ได้โฆษณาไว้ นำที่ดินและอาคารไปดัดแปลง ปลูกสร้างอาคารล้ำกว่าที่โฆษณา ก่อสร้างห้องชุดมีเนื้อที่ไม่ตรงตามสัญญา หรือไม่ตรงกับเนื้อที่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือก่อสร้างโดยนำพื้นที่ส่วนกลางมารวมเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุด



LIART

- นำเอาอาคารที่ก่อสร้างผิดแบบหรือไม่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เช่นนำเอาอาคารที่มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป แต่ไม่ได้จัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือไม่ผ่านการให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติมาโฆษณาและขายหรือจดทะเบียนอาคารชุด

- ทำผิดสัญญาไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยแจ้งว่ามีปัญหาทางการเงินขาดสภาพคล่องไม่สามารถปลอดจำนองห้องชุดจากสถาบันการเงินได้ หรือเจ้าของโครงการใช้สิทธิไม่สุจริตอาศัยข้อกฎหมายและความไม่เท่าทันของผู้ซื้อโดยอ้างว่าผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นฝ่ายผิดสัญญา ไม่ไปรับโอนห้องชุดจึงใช้สิทธิริบมัดจำและบอกเลิกสัญญาและนำห้องชุดไปขายให้แก่บุคคลอื่นที่ได้ราคาสูงกว่า

- ดำเนินงานไม่โปร่งใสและมีพฤติกรรมส่อไปในทางไม่สุจริต เช่น แต่งตั้งตนเอง หรือเครือญาติ หรือพวกพ้องบริวารของตนเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือทำงานเป็นลูกจ้างในตำแหน่งต่าง ๆ ภายในอาคารชุด เมื่อมีการบริหารจัดการผิดพลาดเกิดขึ้นมักปกปิดความผิดไว้ จนกระทั่งเกิดความเสียหายและไม่สามารถตรวจสอบสาเหตุที่แท้จริงเพื่อไล่เบียดกับผู้เข้ามาเป็นผู้จัดการดังกล่าวให้ชดใช้ค่าเสียหายได้

- เอาผิดเอาเปรียบผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเจ้าของห้องชุดอื่น โดยไม่ยอมลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางในส่วนห้องชุดต่าง ๆ ที่ยังไม่ได้จำหน่ายและมีชื่อเจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์อยู่ จนทำให้เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เก็บได้จากเจ้าของห้องชุดไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือน เช่น ค่าไฟฟ้า หรือค่าประปา จนเป็นเหตุให้อาคารชุดทั้งหมดถูกระงับการให้บริการจากหน่วยงานของรัฐ

- ร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่เป็นธรรมหรือเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ แต่เพียงฝ่ายเดียว แล้วนำไปจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งแรก

4.2.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- กระทำการโดยทุจริตด้วยการรับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้า ประปา ที่รับมาจากเจ้าของร่วม แล้วก็ยกเอาเงินนั้นไปใช้เอง

- นำทรัพย์สินส่วนกลางไปแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว เช่น ดัดแปลงแก้ไขต่อเติมพื้นที่จอดรถเป็นตลาดแผงลอย ร้านค้า หรือกั้นเป็นห้อง ๆ แบ่งให้เช่า เป็นต้น

- ปลอมหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นเท็จว่ามีการชำระหนี้ดังกล่าวครบถ้วนแล้วให้แก่เจ้าของโครงการหรือให้แก่เจ้าของห้องชุด โดยเรียกเงินเป็นค่าตอบแทนแล้วแต่กรณี เพื่อนำไปใช้แสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

- จัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามอำเภอใจและพลการโดยไม่คำนึงถึงข้อบังคับและไม่ปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม เช่น ขึ้นค่าใช้จ่ายส่วนกลางเองโดยไม่จัดประชุมเพื่อขอมติจากเจ้าของร่วม จากนั้นใช้วิธีการระงับการจ่ายไฟฟ้าหรือประปาบีบบังคับทางอ้อม ให้เจ้าของห้องชุดจำยอมต้องจ่ายเงิน

- นำเงินค่าใช้จ่ายที่เก็บจากเจ้าของห้องชุดล่วงหน้า หรือเงินทุนในการดำเนินกิจการไปใช้จ่ายโดยผลการและไม่แจ้งให้เจ้าของห้องชุดทั้งหมดทราบ หรือไม่จัดทำรายละเอียดบัญชีรายรับ-รายจ่าย หรือไม่จัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดหรืออย่างน้อยหนึ่งครั้งในแต่ละปี ตามระเบียบข้อบังคับและกฎหมายกำหนดไว้ เป็นต้น

4.2.3 ผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเจ้าของร่วม

- ไม่ยอมชำระเงินกองทุน และหรือค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือจ่ายช้ากว่ากำหนด ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดขาดสภาพคล่องในทางการเงิน เป็นเหตุให้มีเงินไม่พอกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอาคารชุด (สาเหตุของข้อนี้ส่วนใหญ่พบว่า เกิดจากห้องชุดต่าง ๆ ที่เจ้าของซื้อไว้เก็งกำไรและไม่อยู่หรือให้ผู้อื่นเช่าและผู้เช่าไม่ยอมจ่ายแทนเจ้าของห้องชุดตามที่ตกลงกันไว้ หรือห้องชุดถูกเจ้าหนี้ฟ้องบังคับจำนองและขายทอดตลาดไม่ได้ เป็นต้น)

- ผ่าฝืนกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือกฎหมายอาคารชุดโดยตรง เช่น นำเตาแก๊สมาใช้ หรือสัตว์เลี้ยงเข้ามาเลี้ยงในอาคารชุด หรือส่งเสียงรบกวนและก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด อาทิเช่น เปิดเครื่องเสียง วิทยุ โทรทัศน์ เล่นดนตรี

- ต่อเติมดัดแปลงภายในห้องชุดโดยผลการจนกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างและความมั่นคงของตัวอาคารชุดหรือนำพื้นที่ส่วนกลางไปใช้ประโยชน์เป็นของตนเองหรือประโยชน์อย่างอื่น

จากปัญหาต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นเป็นปัญหาที่สะสมมานานและนับวันมีแนวโน้มจะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเหล่านั้นแม้จะได้พยายามหามาตรการต่าง ๆ ออกมาป้องกันและแก้ไขมาโดยตลอด เช่น มาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณาขายห้องชุดหรือการขอความเห็นของผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับข้อความสำหรับโฆษณาอาคารชุดต่อคณะกรรมการ การว่าด้วยการโฆษณา รวมทั้งการให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ที่อยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นต้น หรือการดำเนินการของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคโดยตรง เช่น การรับเรื่องราวร้องทุกข์และสามารถยุติเรื่อง โดยการเจรจาไกล่เกลี่ยให้ผู้บริโภคได้รับเงินคืน การดำเนินคดีต่อศาลยุติธรรมแทนผู้บริโภค การเปรียบเทียบปรับผู้ประกอบการที่ละเมิดสิทธิผู้บริโภค เป็นต้น แต่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการแก้ไขปัญหาปลายเหตุ การร้องเรียนของผู้บริโภคยังเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องดังจะเห็นได้จากหน้าข่าวหนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ หรือจากสถิติการร้องเรียนที่ผ่านหน่วยงานของรัฐดังกล่าวนั่นเอง ตัวอย่าง เช่น ข้อมูลการสำรวจปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศของกรมที่ดิน ที่สั่งการให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสำรวจในพื้นที่รับผิดชอบเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าวนั้น พบว่ามีเรื่องร้องเรียนความเดือดร้อนจากประชาชนผู้อาศัยในห้องชุดเข้ามาถึงกรมที่ดินเกี่ยวกับการบริหารจัดการดังกล่าวมากที่สุด ประมาณร้อยละ 30 รองลงมาเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของเจ้าของโครงการ



LIART

4.3 ปัญหาหรือข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไข

แก้ไขบทบัญญัติที่ยังไม่ชัดเจนและไม่เป็นธรรมเกิดปัญหาในการตีความและในทางปฏิบัติ หรือ ก่อให้เกิดกระบวนการหรือขั้นตอนที่ล่าช้าและไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

4.4 มาตรการที่จะบรรลุดัตถุประสงค์ของภารกิจมีดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดให้ผู้ประกอบการซึ่งมีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมกับเจ้าของร่วม
- (2) กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องส่งเอกสารการโฆษณาขายห้องชุด (ถ้ามี) กับพนักงานเจ้าหน้าที่ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด
- (3) กำหนดให้ราคาประเมินของทางราชการเป็นราคาในการกำหนดอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องออกค่าใช้จ่ายและภาษีอากร หากไม่ชำระหรือชำระล่าช้ามีมาตรการบังคับ
- (5) กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่และอัตราส่วนกรรมสิทธิ์
- (6) การออกหนังสือรับรองรายการหนี้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- (7) ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นไปตามแบบมาตรฐาน
- (8) กำหนดคุณสมบัติ ลักษณะต้องห้าม การแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (9) กำหนดคุณสมบัติ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ การประชุมของคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (10) กำหนดเรื่องการประชุมใหญ่ วาระการประชุม บุคคลที่มีสิทธิเรียกประชุมมติการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียง
- (11) กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย รวมทั้งบัญชีค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุดให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน

4.5 ทางเลือกอื่นที่จะสามารถบรรลุดัตถุประสงค์เดียวกัน

ไม่มี

4.6 เหตุผลที่ทำให้เชื่อว่ามาตรการนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องนั้นได้

การแก้ไขกฎหมายทำให้ข้อบกพร่องของกฎหมายที่มีอยู่ได้รับการแก้ไขทำให้กฎหมายมีความชัดเจน เป็นธรรม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน



LIRT

5. ใครควรเป็นผู้ทำภารกิจ

เนื่องจากสิทธิของ (ผู้บริโภคร) ผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดและเจ้าของโครงการควรได้รับความคุ้มครองอย่างเสมอภาคกัน ซึ่งเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นตามรัฐธรรมนูญและเป็นสิทธิที่เกี่ยวกับประชาชน ซึ่งเป็นผู้บริโภค ดังนั้น องค์กรที่สามารถดำเนินการหรือปฏิบัติหน้าที่ตามที่รัฐธรรมนูญกำหนดได้นั้น ต้องเป็นองค์กรที่มีศักยภาพเพียงพอที่จะบังคับให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดได้อย่างเคร่งครัด และต้องเป็นองค์กรที่สามารถดำเนินการด้านการคุ้มครองผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพร่างกฎหมายฉบับนี้จึงกำหนดให้ภาครัฐเป็นผู้ที่ต้องทำภารกิจด้านคุ้มครองผู้บริโภคด้วยตนเอง

6. ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

6.1 ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

เนื่องจากบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน มีหลักการและรายละเอียดบางประการไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางประการเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมาย พร้อมทั้งกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งปรับปรุงแก้ไขอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

6.2 การใช้บังคับของกฎหมาย

เมื่อกฎหมายมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองประชาชนทุกคนไม่ว่าจะอยู่ในฐานะผู้บริโภคหรือผู้ประกอบการ จึงสมควรกำหนดให้เป็นกฎหมายที่ต้องใช้บังคับในทุกท้องที่ทั่วราชอาณาจักร เพื่อให้ประชาชนผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดและผู้ประกอบการได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรมทั่วถึงกัน

6.3 สภาพบังคับของกฎหมาย

กฎหมายนี้จะเป็นไปในลักษณะของการควบคุมผู้ประกอบการอาคารชุด เจ้าของร่วม และนิติบุคคลอาคารชุด ให้ดำเนินการภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด หากผู้ใดไม่ดำเนินการภายในกรอบดังกล่าวจนทำให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลอื่น ผู้นั้นจะต้องได้รับโทษตามกฎหมายทางแพ่งทางอาญา แล้วแต่กรณี

7. ความซ้ำซ้อนของกฎหมาย

มีกฎหมายที่บัญญัติรับรองสิทธิของผู้บริโภคโดยกำหนดให้ผู้บริโภคมีสิทธิได้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับอาคารที่ก่อสร้างได้ถูกต้อง รวมทั้งมีการคุ้มครองธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เป็นต้น แต่กฎหมายเหล่านั้นเป็นกฎหมายที่บัญญัติเป็นการเฉพาะเรื่องตามที่



LIART

กฎหมายกำหนดเท่านั้น ยังไม่ครอบคลุมถึงการคุ้มครองผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบริการอื่น ๆ ซึ่งยังมีอีกมาก จึงสมควรจะมีกฎหมายคุ้มครองผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเป็นกฎหมายกลางที่ใช้คุ้มครองผู้บริโภคและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของอาคารชุด เพื่อให้เป็นไปอย่างรัดกุม รอบคอบ และครอบคลุมเป็นการทั่วไปด้วย

8. ภาระต่อบุคคลและความคุ้มค่า

ผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากกฎหมายนี้มีอยู่ 3 กลุ่ม คือ (1) ผู้ประกอบการ (2) ประชาชนผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ (3) นิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับภาระที่เกิดแก่ผู้ประกอบการนั้น ผู้ประกอบการต้องโฆษณาขายห้องชุดและต้องสร้างอาคารชุด ให้ตรงกับโฆษณาและการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดก็ต้องมีรายละเอียดให้มากขึ้น โดยให้ตรงกับที่ได้โฆษณาขายไว้ ไม่สามารถที่จะโฆษณาขายห้องชุดเกินความเป็นจริงได้

ส่วนประชาชนผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด นอกจากจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมายนี้แล้ว กฎหมายฉบับนี้เป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ส่วนรวมและเพื่อคุ้มครองประชาชนส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นผู้บริโภคในอาคารชุด ซึ่งหากมองในอีกแง่หนึ่งก็เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการด้วยเช่นเดียวกันที่จะทำให้การประกอบธุรกิจดำเนินงานไปได้โดยไม่ต้องดำเนินงานแบบเก่า ๆ ที่ผ่านมา

ส่วนกรณีของนิติบุคคลอาคารชุดก็จะได้บริหารงานของตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ต้องกังวลในเรื่องค่าใช้จ่ายที่จะต้องจัดเก็บจากผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด และจะมีผู้บริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เข้มแข็งและมีประสิทธิภาพและเป็นเอกภาพไม่ขึ้นต่อฝ่ายใดอีก

9. ความพร้อมของรัฐ

9.1 ความพร้อมของรัฐ

- (ก) กำลังคนที่คาดว่าจะต้องใช้
ไม่จำเป็นต้องใช้กำลังคนเพิ่ม
- (ข) คุณวุฒิและประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่จำเป็นต้องมี
เจ้าหน้าที่ส่วนใหญ่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เพียงพออยู่แล้ว
- (ค) งบประมาณที่คาดว่าจะต้องใช้
ไม่จำเป็นต้องใช้งบประมาณ

9.2 วิธีการที่จะให้ผู้อยู่ใต้บังคับกฎหมายมีความเข้าใจและพร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย คือ การประชาสัมพันธ์ และเปิดโอกาสให้ผู้อยู่ใต้บังคับกฎหมายได้แสดงความคิดเห็น

10. วิธีการทำงาน การตรวจสอบ และการประเมินผลสัมฤทธิ์

10.1 วิธีการทำงาน

การแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ในครั้งนี้เป็นการสอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2547 ที่อนุวัติกระบวนการพัฒนากฎหมายโดยกำหนดให้

กระทรวง ทบวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐทุกแห่งจัดทำแผนการพัฒนากฎหมาย ทั้งนี้ สอดรับกับหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี ทำให้เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐแล้ว จะทำให้ ประชาชนได้รับความเป็นธรรมด้วย

10.2 ระบบการตรวจสอบ

ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มีระบบการตรวจสอบการยื่นคำขอจดทะเบียนที่ดิน และอาคารให้เป็นอาคารชุดและมีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 37 รวมทั้งมีการประชุมเจ้าของร่วมเพื่อพิจารณาข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่าสมควร เปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือไม่ หากเห็นว่าบริหารงานไม่โปร่งใส

10.3 ระบบคานอำนาจ

ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มีระบบคานอำนาจโดยมีการประชุมเจ้าของร่วม เพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่บริหารงานไม่เป็นธรรมรวมทั้งในเรื่องต่างๆ ที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้

11. อำนาจในการตราอนุบัญญัติ

ร่างกฎหมายนี้ได้กำหนดอำนาจในการตราอนุบัญญัติเฉพาะเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่เป็นสาระสำคัญเท่านั้น เช่น การออกข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าการออก อนุบัญญัติตามกฎหมายนี้ไม่ได้เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการที่ถือเป็นการเปิดช่องให้เจ้าหน้าที่ ของรัฐใช้ดุลพินิจแต่อย่างใด

12. การรับฟังความคิดเห็น

ได้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้ที่ได้รับผลกระทบจากพระราชบัญญัตินี้แล้วโดยวิธีการ และประเด็นดังต่อไปนี้

12.1 ประเด็นการแก้ไขจากสรุปปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดที่ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เสนอและความเห็นของอธิบดี

(1) เพิ่มบทกำหนดโทษทั้งจำและปรับ กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่ารักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) เพิ่มบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

(3) กำหนดให้มีรายละเอียดในการเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมเจ้าของร่วม เพิ่มเติมให้มีขั้นตอนการปฏิบัติที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น และกำหนดให้มีการแสดงบัญชีรายรับ-รายจ่าย ให้แก่เจ้าของร่วมทราบทุกเดือน หากไม่ดำเนินการต้องมีบทลงโทษไว้ด้วย

(4) ให้เจ้าของโครงการที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดส่วนที่ยังจำหน่ายไม่หมด มีฐานะเป็นเจ้าของร่วม ซึ่งต้องออกค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

(5) แก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับในเรื่องต่าง ๆ เช่น ข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคล และเพิ่มเติมอำนาจในการเรียกประชุมว่าบุคคลใดบ้างมีสิทธิเรียกประชุม โดยวิธีอย่างไร ควรระบุให้ชัดเจน

12.2 ประเด็นการแก้ไขจากผลการเสวนาโต๊ะกลมของสมาคมผู้บริหารชุมชนแห่งประเทศไทย

- (1) การขึ้นทะเบียนก่อนเปิดขาย
- (2) หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง
- (3) การเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- (4) การออกเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายหรือไม่ได้

โอนหรือไม่ใช้ประโยชน์

- (5) การออกเสียงคะแนนของส่วนกลางหรือส่วนตัวและฝ่าฝืนกฎระเบียบข้อบังคับ
- (6) องค์ประชุม (วิสามัญ) ครั้งที่ 2
- (7) วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ห้องชุดและการเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกห้องชุด
- (8) คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (9) สัดส่วนหรือจำนวนกรรมการของเจ้าของห้องชุดที่มีหลายยูนิต
- (10) บทลงโทษผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือส่วนตัวและฝ่าฝืนกฎ ระเบียบ

ข้อบังคับ

12.3 ประเด็นการแก้ไขตามความเห็นของรองอธิบดี (ว่าที่ร้อยตรีสอาด ชมบุญ) ในการประชุมกรมที่ดิน

- (1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีการเรียกร่องเงินจากเจ้าของห้องชุดในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้
- (2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบริหารงานโดยไม่สุจริตนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้โดยไม่ชอบ

12.4 ประเด็นการแก้ไขจากผลการสัมมนาภูมิภาค ครั้งที่ 3 ภาคกลาง

- (1) กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย และต้องได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกับการรังวัดเอกชน ซึ่งจะต้องมีเงินค้ำประกันในการบริหารงานหากเกิดความเสียหาย
- (2) เพิ่มบทลงโทษทั้งผู้ประกอบการและเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งกระทำผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และไม่เสียค่าใช้จ่าย
- (3) แก้ไขให้ข้อบังคับมีสาระสำคัญมากขึ้น และให้ข้อบังคับฉบับแรกมีผลในระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น เมื่อมีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกให้ที่ประชุมพิจารณาอีกครั้ง
- (4) ให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องแสดงบัญชีรายรับ-รายจ่าย ให้เจ้าของร่วมทราบ
- (5) ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตรวจสอบและติดตามผล

(6) ให้ถือว่าเจ้าของโครงการซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดส่วนที่ยังไม่จำหน่าย มีฐานะเป็นเจ้าของร่วม

12.5 ประเด็นการแก้ไขตามข้อสังเกตของคณะกรรมการการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

- (1) ขนาดของห้องพักอาศัยในอาคารชุด ควรมีขนาดใหญ่พอสมควรตามหลักสุขอนามัย
- (2) อาคารชุดที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป ควรมีลิฟต์โดยสารและมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ของผู้อาศัย
- (3) ควรมีที่จอดรถสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เพื่อป้องกันการจอดรถบริเวณริมถนน
- (4) ถนนที่ใช้เข้า-ออก ของอาคารชุด ควรมีขนาดความกว้างพอสมควรสำหรับการจราจร และการขนส่งต่าง ๆ เวลาเกิดอค์คดีย

12.6 ประเด็นการแก้ไขตามความเห็นกรมที่ดินกรณีผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด ดิ เอ็กเซ็คคิวทีฟ เฮาส์ นำห้องชุดไปประกอบกิจการโรงแรม

- (1) ห้ามมิให้ผู้ใดนำห้องชุดพักอาศัยไปดำเนินการให้เข้าในลักษณะเป็นกิจการโรงแรมไม่ว่าจะมีใบอนุญาตหรือไม่
- (2) ถ้าฝ่าฝืนควรมีบทลงโทษให้ชัดเจน เช่น จะต้องถูกปรับเป็นรายวันและให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ปิดห้องชุดทันที เป็นต้น

12.7 มีการจัดสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประกอบด้วยผู้ประกอบการอาคารชุด เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง สถาบันการเงิน ผู้แทนคณะกรรมการพัฒนากฎหมายของกรมที่ดิน และข้าราชการกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง มีผู้เข้าร่วมสัมมนาจำนวน 197 คน โดยผู้เข้าร่วมสัมมนาได้เสนอแนะความเห็นที่เป็นประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

12.8 เปิดให้ประชาชนแสดงความคิดเห็นทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน

Out

(นายอารีย์ วงศ์อารยะ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

15 พฤศจิกายน 2549



LIRT

อาคารชุด*

“อาคารชุด” หมายถึงอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ปกติอาคารแต่ละหลังจะไม่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ กล่าวคือ บุคคลเดียว หรือหลายคนอาจจะถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันนั้น ได้ในลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งมีความยุ่งยากเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์รวม เช่น การดูแลรักษาซ่อมแซมการจัดจำหน่าย การใช้สิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งเป็นเรื่องซับซ้อน และไม่สะดวก ก่อให้เกิดความขัดแย้งในระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกัน

แต่เฉพาะอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้บุคคลแต่ละคนสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ ได้ในลักษณะส่วนของใครก็ของคนนั้นตามความหมายของคำว่า “Condominium” ซึ่งมีความหมายว่า ของฉันของท่านและของเรา (mine ,yours,and ours) ข้อสำคัญ คือ กฎหมายกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ชนิดด้วยกันคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Prosonal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common property) หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวไปก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุดตามความหมายของ พ.ร.บ. ฉบับนี้ สาระสำคัญของการเป็นอาคารชุดตามความหมายของกฎหมายดังกล่าวอีกประการหนึ่ง คือ ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายด้วย

กล่าวโดยสรุปลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยหลัก 3 ประการ คือ

1. เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วน ๆ ได้
2. กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ (1) นั้นต้องประกอบด้วย
 - 2.1 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (ดูคำจำกัดความต่อไป)
 - 2.2 และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (ดูคำจำกัดความต่อไป)
3. ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วตามมาตรา 6

* ที่มา : สมาคมอาคารชุดไทย www.thaicondo.so-buy.com ณ วันที่ 18 ต.ค. 2550



ตัวอย่าง อาคารหลังหนึ่งเป็นตึกสูง 20 ชั้น แต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องชุด ชั้นละ 10 ห้องชุด แต่ละห้องชุดมีห้องนอน ห้องน้ำ ห้องรับแขก ห้องครัว และในอาคารนั้นมีห้องรับแขกส่วนกลาง ห้องน้ำกลาง ลิฟต์ บันได ระเบียง แต่ละชั้นและนอกอาคารมีสนามหญ้า ที่จอดรถ อาคารนี้ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ เพราะสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์อาคารแห่งนี้ออกเป็นส่วน ๆ ได้ คือ แต่ละคนเป็นเจ้าของห้องชุดหนึ่ง ๆ ได้ และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยคือสนามหญ้า ลานจอดรถ ห้องรับแขกกลาง ห้องน้ำกลาง ลิฟต์ บันได ระเบียง

คงมีปัญหาว่า การสร้างอาคารในแนวราบสูงเพียง 2 หรือ 3 ชั้น มีห้องติดต่อกันหลายสิบห้องอย่างเช่นตึกแถวทั่วไป โดยมีถนนผ่ากลางใช้ร่วมกันเช่นนี้ จะขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือไม่อาคารชุดจึงเป็นเรื่องของบุคคลหลายคน สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเดียวกันได้ โดยแยกถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์แต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีลักษณะต่างกับการถือกรรมสิทธิ์รวม หรือการเป็นเจ้าของรวม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (5) การถือกรรมสิทธิ์รวม หรือการเป็นเจ้าของรวมตามกฎหมายแพ่งนั้น มีบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356 ถึงมาตรา 1366 คำว่า "กรรมสิทธิ์รวมหรือเจ้าของรวม" ตาม ปพพ. นั้นหมายความว่าบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปเป็นเจ้าของรวมในการสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียว เจ้าของรวมคนหนึ่งย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวม หรือเจ้าของรวม" ตามปพพ. นั้นหมายความว่าบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปเป็นเจ้าของรวมในกรรมสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียวกัน เจ้าของรวมคนหนึ่งย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้แบ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมได้ตราบเท่าที่เจ้าของรวมยังไม่ได้กำหนดส่วนของแต่ละคน และมีได้แบ่งส่วนของแต่ละคนให้แน่ชัดลงไปว่าส่วนของใครอยู่ตรงไหน ซึ่งมาตรา 1357 ให้สันนิษฐานว่าทุกคนมีส่วนเท่า ๆ กันด้วยและกรรมสิทธิ์แต่ละคนย่อมครอบไปเหนือตัวทรัพย์สินนั้นทั้งหมดจนกว่าจะมีการแบ่งทรัพย์สินนั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 1449/2524) นอกจากนั้นเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ยังสามารถจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันแก่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเฉพาะส่วนของตนได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นเสียก่อนการทำนิติกรรมเช่นนั้น มีผลบังคับได้ไม่เป็นโมฆะ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1232/2491) แต่นิติกรรมนั้นผูกพันเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น และเจ้าของรวมคนหนึ่งจะทำสัญญาขายตัวทรัพย์สินนั้นบางส่วนไม่ได้ เพราะเป็นการจำหน่ายตัวทรัพย์สินไม่ใช่การจำหน่ายกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของตน จึงต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ก่อน มิฉะนั้นนิติกรรมนั้นไม่ผูกพันเจ้าของรวมคนอื่นและผู้ซื้อจะฟ้องบังคับตามสัญญาไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2875/2528) ดังนั้นเจ้าของรวมในกรรมสิทธิ์อาคารแห่งหนึ่ง หรือที่ดินแปลงหนึ่งจะทำสัญญาขายอาคารหรือที่ดินนั้นบางส่วนไม่ได้ แต่สามารถขายเฉพาะส่วนของตนได้ เช่น ตนเองมีกรรมสิทธิ์ในอาคาร

หรือที่ดินแปลงนั้นอยู่ 1 ใน 3 ส่วนก็สามารถขาย 1 ใน 3 ส่วนนั้นได้ แต่จะขายอาคารหรือที่ดินนั้นบางส่วนของทั้งหมดไม่ได้

จึงสรุปได้ว่า ระบบกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งเป็นการกำหนดกรรมสิทธิ์ทั่วไปข้อสำคัญคือ เจ้าของรวมคนหนึ่งสามารถร้องขอให้แบ่งทรัพย์สินรวม หรือกรรมสิทธิ์รวมนั้นได้เสมอ ถ้าตกลงกันไม่ได้กฎหมายก็กำหนดให้ขายทรัพย์สินนั้นแล้วเอาเงินมาแบ่งตามส่วนตาม ปพพ. มาตรา 1364

แต่ในเรื่องของอาคารชุดตาม พ.ร.บ. ฉบับนั้น ๆ มาตรา 13 บัญญัติว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนี้มาตรา 12 ยังบัญญัติไว้เฉพาะว่า กรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องจะแบ่งแยกมิได้ และมาตรา 16 บัญญัติห้ามมิให้แยกทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล ข้อสำคัญคือ เจ้าของห้องชุดสามารถจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดของตนได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ แต่อย่างไรก็ตามตามกฎหมายอาคารชุดยังมีบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการเสียค่าใช้จ่าย เพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น และกำหนดให้มีคณะกรรมการเพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ความหมายของคำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” จึงประกอบด้วยทรัพย์สิน 3 อย่างด้วยกันคือ

- (1) ห้องชุดและรวมถึง
- (2) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
- (3) หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ทรัพย์สินทั้ง 3 อย่างนี้อธิบายได้ดังนี้

(1) ห้องชุด คือห้องที่มีลักษณะเป็นชุดซึ่งประกอบด้วย ห้องนอน ห้องนั่ง ห้องครัว และอาจจะมีห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของ ห้องรับแขก ห้องคนใช้ ห้องเก็บของหรือห้องอื่น ๆ ด้วยก็ได้ แล้วแต่เจ้าของโครงการจะสร้างขึ้น ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลเหล่านี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันก็ได้

(2) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ หรือจักรยานยนต์ หรือห้องเล่นกีฬาเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ (ถ้าเป็นลานจอดรถร่วมกันหรือห้องเล่นกีฬาร่วมกันก็ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่จะกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งทุกคนมีสิทธิให้ได้)



(3) ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะ เช่น ที่ดินสำหรับทำสวนดอกไม้ หรือปลูกต้นไม้ หรือทำสวนครัวโดยเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุดนั้นๆ แต่ผู้เดียว (ถ้าเป็นสวนดอกไม้รวมกันก็ไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่จะเป็นทรัพย์สินกลาง)

ทรัพย์สินทั้ง 3 ส่วนนี้รวมกันเรียกว่า ทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้อง หรือใช้สอยทรัพย์สินเหล่านี้ด้วยไม่ได้ แต่เจ้าของห้องชุดจะใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ จนเป็นเหตุให้กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคงหรือกระทบต่อการป้องกันความเสียหายที่มีต่อตัวอาคารไม่ได้ ทั้งนี้ตามมาตรา 13 วรรคท้าย “ทรัพย์สินกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม”

ทรัพย์สินกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดทั้งหมดที่มีใช้ห้องชุด และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ทรัพย์สินกลางจึงหมายถึงทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. ส่วนของอาคารชุดทั้งหมดที่ไม่มีใช้ห้องชุด หมายความว่า นอกจากห้องชุดแล้ว ส่วนอื่น ๆ ของตัวอาคารทั้งหมดถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง ในที่นี้ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่ไม่ได้แยกออกจากตัวอาคาร เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสาหลังคา ดาดฟ้า บันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรง บันไดขึ้นลงไปสู่อาคารทุกชั้น ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวนี้มีใช้ส่วนหนึ่งของห้องชุด แต่เป็นทรัพย์สินที่จัดไว้สำหรับอาคารชุดคือใช้ร่วมกัน

2. ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุดซึ่งอาจจะมีการโอนหรือหลายแปลงก็ได้

3. ที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันกับเจ้าของร่วมทุกคนเช่น ลานจอดรถรวมกันสระว่ายน้ำ สนามกีฬา ที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ที่ดินจัดเป็นสวนดอกไม้ หรือสวนหย่อมเพื่อความสวยงามร่มรื่นหรือเพื่อพักผ่อนนั่งเล่นร่วมกัน

4. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทรัพย์สินอื่นนี้จะป็นสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ บันได ระเบียง รั้ว โรงจอดรถส่วนกลาง ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องปั้มน้ำ ถังกักเก็บน้ำ



นอกจากคำว่า ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามความหมายบทนิยามดังกล่าวแล้ว ยังมีทรัพย์สินที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะเจาะจง คือทรัพย์สินที่ระบุไว้ในมาตรา 15 (1) ถึง (7) ได้แก่

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถหรือที่ดินซึ่งทำเป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงาม
- (3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น รากฐาน เสาเข็ม หลังคา กันสาด ดาดฟ้า ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ เชื้อนกึ่งน้ำ
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ห้องนํ้ารวมอาคารที่เก็บรถร่วมกัน ระเบียง ดาดฟ้า เสาไฟฟ้า โคมไฟ
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น
- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก ห้องเล่นกีฬาในร่ม
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ รถขนขยะ เครื่องมือในการทำความสะอาด

นอกจากนี้ ยังอาจจะมีทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับอีกด้วย ตามมาตรา 32(5) กล่าวคือ ต้องการให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ก็สามารถจะระบุไว้ในข้อบังคับได้ เช่น โทรศัพท์กลาง โทรทัศน์ ตู้เย็น

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมาตรา 13 บัญญัติว่าเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจึงออกให้แก่เจ้าของห้องชุดนั่นเอง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ บุคคลใดเป็นเจ้าของห้องชุดบุคคลนั้นจะมีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือจึงมีลักษณะและมีความสำคัญคล้ายกับโฉนดที่ดิน กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดสามารถไปทำนิติกรรมซื้อขายจำนอง จำนอง หรือขายฝากได้โดยต้องนำหนังสือนี้ไปทำนิติกรรมจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินทุกครั้งเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน เพียงแต่เจ้าของห้องชุดไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ แต่ประการใด



หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างกับหนังสือโฉนดที่ดิน คือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดว่า มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่มีอยู่ในห้องชุดนั้น และขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางตามที่มีอยู่ในอาคารชุดนั้นด้วย ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งสองอย่างนี้จะแบ่งแยกจากกันไม่ได้ แต่โฉนดที่ดินนั้นเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์เฉพาะเกี่ยวกับที่ดินเท่านั้น ส่วนอาคารซึ่งปลูกบนที่ดินนั้นจะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินแปลงนั้นหรือไม่ ต้องพิจารณาเป็นราย ๆ ไป โดยอาศัยหลักกฎหมายว่าด้วยส่วนควบประกอบการพิจารณาในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และระเบียบอาคารชุด พ.ศ. 2523 ผู้ขอจะต้องนำหลักฐานต่าง ๆ มายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด และ สิ่งปลูกสร้างมาตราส่วน 1:500 หรือ 1:1000
3. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ และ/ หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
4. แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และ/ หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
5. แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และ/ หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
6. รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล
7. รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง
8. หมายเลขประจำห้องชุดแต่ละห้องชุด
9. บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลางหรือราคาขายแต่ละห้อง (อ.ช.5)
10. ใบอนุญาตให้ก่อสร้าง (อ.1) หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)
11. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) ในกรณีที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ
12. หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตั้งอยู่ภายในเขตดังกล่าว



13. หลักฐานความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบาย และแผนสิ่งแวดล้อม กรณีโครงการของเอกชนซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคารที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมี พระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งใช้วิธีแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือกรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่า ด้วยการควบคุม อาคารให้เสนอรายงานฯ ในชั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดตามประกาศ กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539)

14. หลักฐานบุคคลที่ยื่นคำขอ

14.1 บุคคลธรรมดา ได้แก่ บัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านหากเป็นกรณีมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นกระทำแทนให้แสดงใบมอบอำนาจ รวมทั้งสำเนาทะเบียนบ้าน และบัตรประชาชนของผู้รับมอบด้วย

14.2 นิติบุคคล

- หนังสือรับรองการจดทะเบียนของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
- หนังสือบริคณห์สนธิ
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นโดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคนที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วในปัจจุบัน
- รายงานการประชุมกรรมการบริษัท
- ใบทะเบียนการค้า
- การจดทะเบียนการค้ากับสรรพากร
- บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัท

15. ค่าธรรมเนียมในการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด

(1) ค่าคำขอ	2.00 บาท
(2) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ 500.00 บาท
(3) ค่าปิดประกาศ ได้แก่ ผู้ปิดประกาศ	รายละ 10.00 บาท
(4) ค่าพยาน ได้แก่ พยาน	คนละ 2.00 บาท



LIRT

การจัดการดูแลรักษาอาคารชุด

เมื่อมีผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำนวนมากจำเป็นต้องมีการจัดการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจากเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุดนั้นแต่ผู้เดียวเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นแต่เพียงผู้เดียว จึงมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลแต่กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไม่ใช่ของใคร คนใดคนหนึ่งแต่เป็นของเจ้าของร่วม คือเจ้าของห้องชุดทุกคนจะให้คนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ดูแลรักษา ย่อมไม่เป็นธรรมและเป็นภาระยุ่งยากจึงจำเป็นต้องมีผู้มาทำหน้าที่ดูแลรักษาหรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดีที่สุด กฎหมายจึงกำหนดให้ตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่นี้

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นี้เท่านั้น และต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน โดยนิติบุคคลอาคารชุดตั้งขึ้น มีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

ผู้บริหารและอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดเมื่อได้จดทะเบียนแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ดังนั้น จึงต้องมีผู้แทนโดยจัดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งอำนาจหน้าที่ มีดังนี้

1.1 จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เช่น จ้างคนงานมาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัย เพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น

1.2 ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) หรือตามมติของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

1.3 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยความคิดริเริ่มของตนเองโดยไม่ต้องรอมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องเป็นเรื่องกระทำไปเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด หรือมีความจำเป็นเร่งด่วน เช่น กรณีหลังอาคารชุดรั่ว หรือท่อน้ำประปารั่วไหลต้องรีบจัดการซ่อมแซมโดยเร็ว เป็นต้น

1.4 ผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น กล่าวคือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งนิติกรรมสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตของกฎหมายและภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือตามมติของเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับ



ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติภารกิจในหน้าที่ดังกล่าวข้างต้นด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนจึงสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำได้ ถ้าหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบริหารอาคารชุดไม่สุจริต ไม่เป็นธรรม และไม่มีความโปร่งใส เจ้าของร่วมก็สามารถถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ได้ โดยดำเนินการประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 (2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กล่าวคือ การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการมติดังกล่าวได้รับคะแนนเสียงเกือบที่หนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมาก ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนการประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

2. คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะมีหรือไม่มีก็ได้ ทั้งนี้แล้วแต่เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตกลงกัน หากจะให้มีความกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ต้องแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ทั้งนี้โดยมติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม จำนวนคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีกี่คนก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 9 คน สำหรับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ การพ้นจากตำแหน่ง ตลอดจนอำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการดังกล่าวนี้ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ กล่าวคือ เมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวอย่างไรก็ต้องเป็นไปตามนั้น คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

3. ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดจำเป็นที่จะต้องมีข้อบังคับซึ่งเป็นเสมือนข้อตกลงร่วมกันที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารชุดที่จะต้องถือปฏิบัติและที่สำคัญเป็นหลักเกณฑ์ในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้กำหนดให้ทุกอาคารชุดต้องมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- 2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- 3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระ

ล่วงหน้า



LIART

- 5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
- 6) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- 8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

- 9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- 10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- 11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจาก

ตำแหน่งของผู้จัดการ

- 12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนโอนห้องชุดในครั้งแรก ผู้ขอจะต้องแนบสำเนาข้อบังคับไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย หากเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่เห็นว่าข้อบังคับที่มีอยู่ไม่มีความเหมาะสม สมควรแก้ไขเพิ่มเติมอย่างไรก็สามารถกระทำได้ โดยข้อบังคับทั่วไป ๆ สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้โดยมีเสียงข้างมากของมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม แต่ถ้าข้อบังคับเป็นเรื่องที่สำคัญ ได้แก่การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด และการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีผลบังคับใช้

จะเห็นได้ว่า การจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนรวมของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง ซึ่งการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อให้ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ดีเพียงใดขึ้นอยู่กับความสามารถและความสุจริตของผู้จัดการนิติบุคคล ดังนั้น การที่จะได้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีหรือไม่เพียงใด จึงขึ้นอยู่กับทางเลือกเฟ้นของเจ้าของร่วมโดยผ่านทางมติที่ประชุมดังกล่าวข้างต้น

สถิติการจดทะเบียนอาคารชุด

สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ

ตั้งแต่ พ.ศ. 2531 - พ.ศ. 2548

ปี พ.ศ.	จำนวนอาคารชุด			จำนวนหน่วย		
	จำนวนอาคารชุด	จำนวนอาคารชุด	จำนวนหน่วย	จำนวนอาคารชุด	จำนวนอาคารชุด	จำนวนหน่วย
2531	7	7	1,325	10	12	1,124
2532	26	46	4,652	18	19	1,734
2533	38	59	5,185	48	66	7,207
2534	119	195	23,486	217	249	27,460
2535	168	248	33,316	201	296	37,977
2536	258	278	31,486	133	138	25,829
2537	189	135	27,749	160	374	38,007
2538	161	300	44,168	133	185	28,670
2539	205	357	63,823	101	166	18,022
2540	199	285	47,067	138	208	25,353
2541	75	129	21,046	67	109	14,054
2542	31	53	7,639	15	28	2,147
2543	24	60	5,750	9	30	1,426
2544	14	21	4,561	23	30	3,725
2545	24	33	5,896	8	9	784
2546	34	50	7,115	12	17	2,739
2547	48	60	8,057	23	44	2,252
2548	44	62	7,792	21	28	2,381
	1,664	2,378	350,113	1,337	2,008	240,891

หมายเหตุ : พ.ศ. 2548 (เป็นรายงานการจดทะเบียนอาคารชุด ที่ส่งเข้ามายังกรมที่ดิน
ณ เดือนตุลาคม 2548)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2548

ที่มา สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



LIRT

Legislative Institutional Repository of Thailand

ส่วนที่ ๓

ภาคผนวก :

- ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)
- บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(๑)

สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
ปฏิบัติหน้าที่	
สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
เลขรับ.....	262
วันที่.....	31/10/2558
เวลา.....	15:10 น.

ที่ นร ๐๕๐๓/๑๙๙๓๓๔

สำนักนายกรัฐมนตรี

ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๗๐ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

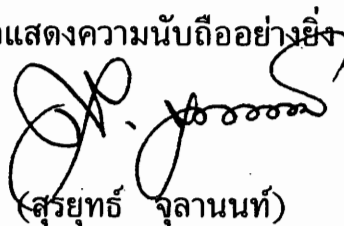
สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

จึงขอเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ มาเพื่อขอได้โปรดนำเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

พลเอก



(สุรยุทธ์ จุลานนท์)

นายกรัฐมนตรี

กลุ่มงานพระราชบัญญัติ

รับที่ 262 / 2558

วันที่ 31 / 10 / 58

เวลา 15:45 น.

สำนักการประชุม

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๐๘ - ๙

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘ (0/0.1035/D/ศ)

www.cabinet.thaigov.go.th

กลุ่มงานบริหารทั่วไป สำนักการประชุม

รับที่ ๑๒๗๐ / ๒๕๕๐

วันที่ ๓๐ / ๑๐ / ๕๐ ตุลาคม ๒๕๕๐ พ.

ส่ง พง. ดำเนินการ



LIRT

Legislative Institutional Repository of Thailand

หน้าว่าง



Legislative Institutional Repository of Thailand

(๓)

ร่างฯ ที่ สคก. ตรวจสอบพิจารณาแล้ว
เรื่องเสร็จที่ ๗๑๐/๒๕๕๐

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

(๑) ปรับปรุงการใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางและระบบบริหารจัดการของอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ และเพิ่มมาตรา ๑๗/๑ มาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

(๒) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖ และมาตรา ๒๙ และเพิ่มมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒)

(๓) ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และกำหนดมาตรการบังคับกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ และเพิ่มมาตรา ๑๕/๑)

(๔) ปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกับการยกเลิกบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละ สี่สิบเก้าของห้องชุดทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

(๕) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๘ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๕/๓ มาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖)

(๖) ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับทางปฏิบัติ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙ และเพิ่มมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓)

(๗) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ (ยกเลิกมาตรา ๗ วรรคสอง และเพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)

(๘) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)

(๙)

- (๙) ปรับปรุงและเพิ่มเติมบทกำหนดโทษ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมี
ประสิทธิภาพ (ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวิ และมาตรา ๑๙ เตรส และเพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ)
(๑๐) ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่า
หลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะ
คุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้
เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย
ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น
จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

““ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และให้รวมถึงพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อบังคับ” และคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

““การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๖/๑ ในกรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่า

จะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้
อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียด
ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียด
ที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา
จะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือ
แย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่
ผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์
ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรี
ประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตาม
แบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้น
ไม่มีผลใช้บังคับ”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม
ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด
ในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

มาตรา ๑๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) (๙) และ (๑๐) ของมาตรา ๑๕ แห่ง
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“(๘) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

(๙) พื้นที่ชั้นแรกของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า

(๑๐) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)”



LIART

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดให้อยู่ในชั้นแรกของอาคารชุด และต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

“มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”

มาตรา ๑๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๘/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป นอกจากต้องเสียเงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งแล้ว อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘”

มาตรา ๑๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตริ และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อโอนนั้น”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ”

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถัดต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้ามักมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวที่เกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา ๑๘ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวาตศ และมาตรา ๑๙ เตรส แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔



มาตรา ๑๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อื่นเกิดจาก ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีหนังสือยอมรับชำระหนี้ที่ค้างชำระนั้น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา ๒๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่

ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายและมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

มาตรา ๒๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๓) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดที่

กระทำโดยทุจริต

(๔) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๕) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานและสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ที่ประชุมของเจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙”

มาตรา ๒๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ



มาตรา ๓๗ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการ ไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจาก ตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้ว ยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ใน ตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการ ขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่ง เกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”

มาตรา ๒๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๗/๑ บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับ แต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะ ต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือ ถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่อง ในศีลธรรมอันดี
- (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงาน ของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดที่กระทำ

โดยทุจริต



LIART

มาตรา ๓๗/๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตาม

มาตรา ๓๗/๒

(๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง มาตรา ๓๗/๔ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา ๓๗/๕ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการ กำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา ๓๗/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

มาตรา ๒๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๘ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- (๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๒๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และ มาตรา ๓๘/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๘/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบ สิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของ นิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่พร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้”

มาตรา ๒๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย”

มาตรา ๒๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (๑) พิจารณานุมัติงบดุล
- (๒) พิจารณารายงานประจำปี
- (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (๑) ผู้จัดการ
- (๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม



มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

มาตรา ๒๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมใหญ่ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมง จำนวนเจ้าของร่วมซึ่งมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดประชุมครั้งนั้นเรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคสอง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม”

มาตรา ๒๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง



มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า
หนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

(๓) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตาม

มาตรา ๓๒ (๘)”

มาตรา ๓๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่
มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และมาตรา ๖๐/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๖/๑

พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจง
เป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือ
ตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอตะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือ
สถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือ
หลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ
และดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะ
เป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง
อำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัว
แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”



LIART

มาตรา ๓๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

มาตรา ๓๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๘
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๖๓ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ไต่ฝ่าฝืน มาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ไต่ฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ไต่ฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใด ไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ไต่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๖ (๕) และ (๖) มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๙ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๗๐ นิติบุคคลอาคารชุดผู้ไต่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๗๑ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๗๒ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

มาตรา ๓๓ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม ในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๔ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับ แก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อน หรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่ง อยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๖ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๓๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเล็กอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑,๐๐๐ บาท
(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		
(ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์		
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐๐ บาท
(๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ		๒๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือ สำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่ เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	๕๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๕๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	๒๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐ บาท
(๘) ค่าใช้จ่าย		
(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	๑๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๒๐ บาท



บันทึกวิเคราะห์สรุป

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติตามมาตรา ๑๔๒ วรรคห้า ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับมาเป็นเวลา ๒๘ ปี ซึ่งที่ผ่านมากรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นในอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ทั้งปัญหาที่เกิดจากผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการดำเนินการสร้างอาคารชุดไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้หรือไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในห้องชุดที่ยังจำหน่ายไม่หมด ปัญหาที่เกิดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ รวมทั้งปัญหาที่เกิดจากเจ้าของร่วมหรือผู้ซึ่งอยู่อาศัยในอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามระเบียบหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยปัญหาต่าง ๆ ได้ทวีความรุนแรงกลายเป็นปัญหาของสังคมและปัญหาในเรื่องโครงสร้างของกฎหมายที่ไม่สามารถบังคับใช้ได้จริงในทางปฏิบัติ และไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย คณะรัฐมนตรีจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

๒.๑ หลักเกณฑ์ในการขอตระเบียนอาคารชุดและการโอนกรรมสิทธิ์
ในห้องชุด

(ก) หลักเกณฑ์ในการขอตระเบียนอาคารชุด

โดยที่ระบบการซื้อขายอาคารชุดในปัจจุบันจะมีการโฆษณาและดำเนินการขายห้องชุดก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคาร และเมื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารเสร็จเจ้าของโครงการจึงไปดำเนินการยื่นคำขอตระเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด ซึ่งที่ผ่านมาปรากฏว่ามีปัญหาที่เกิดจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่จะขอตระเบียนเป็นอาคารชุด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าเจ้าของโครงการ) ดำเนินการสร้างอาคารชุดไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้ จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการขอตระเบียนอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- กำหนดให้ผู้ยื่นคำขอต้องยื่นหลักฐานและรายละเอียดที่จำเป็นเกี่ยวกับอาคารที่จะขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องก่อนรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖)

- กำหนดให้การโฆษณาขายห้องชุดต้องมีข้อความตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นขอจดทะเบียน โดยเจ้าของโครงการต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณาไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะขายห้องชุดหมดและต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด เพื่อเป็นหลักฐานในการดำเนินคดีในกรณีที่เจ้าของโครงการก่อสร้างอาคารชุดไม่ตรงกับที่ได้ทำการโฆษณาไว้ โดยให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (เพิ่มมาตรา ๖/๑)

- กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดตามแนวทางของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยแบบสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดจะใช้บังคับเฉพาะการทำสัญญาระหว่างเจ้าของโครงการกับประชาชนที่มาซื้อห้องชุดครั้งแรกไม่รวมถึงการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายครั้งต่อ ๆ ไป เนื่องจากในการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายครั้งแรกเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดทำสัญญาและมีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขในสัญญามากกว่าผู้ซื้อ (เพิ่มมาตรา ๖/๒)

(ข) หลักเกณฑ์ในการขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกฎหมายปัจจุบันบัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้เมื่อมีหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่า ห้องชุดที่จะโอนกรรมสิทธิ์ปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการติดตามและบังคับชำระหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด แต่ปรากฏว่าที่ผ่านมามีปัญหาที่เกิดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ยอมออกหนังสือรับรองหรือประวิงเวลาเพื่อเรียกค่าตอบแทนในการออกหนังสือดังกล่าว อันเป็นอุปสรรคในการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จึงได้แก้ไขหลักเกณฑ์ดังกล่าวโดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้หากมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีหนังสือรับรองว่ายินยอมที่จะชำระหนี้ที่ค้างชำระ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๙)

๒.๒ หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารจัดการภายในอาคารชุด

(ก) การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง

แม้ว่าการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีวัตถุประสงค์ในการวางระบบกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารหรือทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย แต่เนื่องจากตามกฎหมายปัจจุบันไม่มีบทบัญญัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในห้องชุดหรือทรัพย์สิน

ส่วนกลาง โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดไปออกข้อบังคับเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ใช้บังคับกันเอง ส่งผลให้ที่ผ่านมามีการนำห้องชุดไปใช้ประโยชน์ในการประกอบการค้า และก่อให้เกิดปัญหาทั้งในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และความเป็นอยู่โดยปกติสุขของผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางให้ชัดเจนว่าอาคารชุดเป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัย และห้ามมิให้ประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่ในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้า โดยเฉพาะ รวมทั้งกำหนดให้การจัดพื้นที่ดังกล่าวต้องอยู่บริเวณชั้นแรกของอาคารชุดและต้องจัดระบบการเข้าออกในบริเวณดังกล่าวไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕ มาตรา ๑๕ และเพิ่มมาตรา ๑๗/๑)

(ข) การบริหารจัดการ

โดยที่อาคารชุดในปัจจุบันมีหลายขนาดและหลายระดับ การบริหารจัดการอาคารชุดแต่ละแห่งจึงมีความแตกต่างกันตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การออกข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงกำหนดกรอบหรือหลักเกณฑ์ที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีไว้ในกฎหมาย ส่วนรายละเอียดก็เปิดช่องให้แต่ละนิติบุคคลไปกำหนดกันเองตามความเหมาะสม และโดยที่หลักเกณฑ์ที่เคยกำหนดเป็นกรอบไว้ในกฎหมายบางเรื่องสามารถกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกันได้ จึงได้นำมาบัญญัติไว้ในกฎหมาย อาทิเช่น การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำบัญชีและรายงานประจำปีเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพิจารณาอนุมัติและเก็บรักษาเอกสารดังกล่าวรวมทั้งข้อบังคับไว้ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถตรวจสอบการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๒ และเพิ่มมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

๒.๓ หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

(ก) การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

โดยที่หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายปัจจุบันกำหนดให้เป็นไปตามราคาห้องชุดที่เจ้าของโครงการกำหนดในขณะที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้เจ้าของโครงการสามารถกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ได้ตามอำเภอใจ และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุด อีกทั้งการใช้ราคาห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริง เนื่องจากราคาของห้องชุดมีการขึ้นลงตามกลไกตลาด ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่สอดคล้องกับราคาที่ตนซื้อมา ในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จึงกำหนดให้ใช้เนื้อที่ของห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เนื่องจากเนื้อที่ของห้องชุดไม่มีการเปลี่ยนแปลงไม่ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์กันกี่ครั้งก็ตาม



(ข) หลักเกณฑ์การกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เมื่อมีการกำหนดให้ใช้เนื้อที่ของห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จึงให้นำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้ในการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระด้วย เนื่องจากเนื้อที่ของห้องชุดจะเป็นตัวสะท้อนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดได้ดีที่สุด

สำหรับการกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผ่านมาปรากฏว่ามีเจ้าของร่วมบางรายไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือชำระช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้ ประกอบกับเจ้าของโครงการซึ่งยังถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ยังจำหน่ายไม่หมดไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดดังกล่าว ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาในด้านการเงินที่จะนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการให้บริการหรือจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด ในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จึงกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องเสียเงินเพิ่มในกรณีที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนด และหากค้างชำระตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปก็อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และหากค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องดำเนินการฟ้องคดีเพื่อบังคับชำระหนี้ดังกล่าว รวมทั้งกำหนดให้ชัดเจนว่าให้เจ้าของโครงการเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางร่วมกับเจ้าของห้องชุดรายอื่นด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๔ มาตรา ๑๔ และมาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๑๔/๑)

๒.๔ การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้บัญญัติให้คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด และได้บัญญัติข้อยกเว้นให้บุคคลต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า โดยมีเงื่อนไขว่าอาคารชุดนั้นต้องอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่ โดยกำหนดให้ข้อยกเว้นดังกล่าวมีผลใช้บังคับเพียงห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ (sunset clause) ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดไปเมื่อปี ๒๕๔๗ จึงได้ปรับปรุงมาตราที่เกี่ยวข้องโดยตัดบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดออก (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

๒.๕ หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากกฎหมายปัจจุบันไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดไปออกข้อบังคับเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวกันเอง ซึ่งที่ผ่านมาปรากฏปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในกฎหมาย รวมทั้งปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓)

(ข) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

โดยที่กฎหมายปัจจุบันกำหนดให้เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ ทำให้อาคารชุดที่ไม่มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากไม่มีผู้ตรวจสอบและกำกับดูแลการบริหารจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้ชัดเจนในกฎหมาย แทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๗ มาตรา ๓๘ และเพิ่มมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖)

๒.๖ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

เนื่องจากที่ผ่านมาการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาเกิดขึ้นหลายประการทั้งในเรื่องของผู้มีสิทธิเรียกประชุม การเรียกประชุม องค์กรประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่ จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นดังต่อไปนี้

(ก) ผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

- การประชุมใหญ่สามัญประจำปี

กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่เรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของโครงการได้นำไปจดทะเบียนไว้ ส่วนการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งต่อไป กำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีขึ้นปีละหนึ่งครั้ง เพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุล รายงานประจำปี และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ และเพิ่มมาตรา ๔๒/๑)

- การประชุมใหญ่วิสามัญ

กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้ในกรณีมีเหตุจำเป็น ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถตรวจสอบและคานอำนาจกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ (เพิ่มมาตรา ๔๒/๒)

(ข) การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กำหนดให้การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องทำเป็นหนังสือ นัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม (เพิ่มมาตรา ๔๒/๓)

(ค) องค์ประชุม

กำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และหากจำนวนเจ้าของร่วมที่มาประชุมไม่ครบองค์ประชุมดังกล่าว ได้กำหนดให้สามารถเรียกประชุมใหญ่ได้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และกำหนดให้การประชุมครั้งใหม่ต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และหากจำนวนเจ้าของร่วมที่มาประชุมไม่ครบองค์ประชุมอีกก็ให้สามารถเรียกประชุมใหญ่ได้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่เจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓)

(ง) มติในการประชุม

มติที่ใช้ในการประชุมใหญ่ในกรณีทั่วไปกำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา ๔๔) เว้นแต่กรณีที่เป็นการลงมติในเรื่องที่สำคัญและมีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด อาทิเช่น การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง หรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น ได้กำหนดให้มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนการลงมติในเรื่องที่สำคัญน้อยลงมา เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ได้กำหนดให้มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙)

๒.๗ อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่

โดยที่กฎหมายปัจจุบันกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจหน้าที่เพียงตรวจสอบและรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ส่วนการบริหารจัดการและการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดภายในอาคารชุด เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการตรวจสอบและกำกับดูแลกันเอง ซึ่งที่ผ่านมาก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการขึ้นในนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนมาก อีกทั้งในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ เพื่อแก้ไขปัญหาในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางไว้ให้ชัดเจนในกฎหมาย ดังนั้น เพื่อให้หลักเกณฑ์ที่กำหนดมีประสิทธิภาพและมีผลใช้บังคับจริงในทางปฏิบัติ จึงได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปในอาคารชุดเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดได้ (เพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)



๒.๘ หลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

โดยที่กฎหมายปัจจุบันกำหนดให้นำหลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๔ มาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับซึ่งปรากฏว่าได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติดังกล่าวในประมวลกฎหมายที่ดินโดยยกเลิกมาตรา ๑๐๖ และเพิ่มบทบัญญัติขึ้นใหม่อีกหลายมาตรา จึงได้กำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม เพื่อให้การจัดเก็บค่าธรรมเนียมเป็นไปในแนวทางเดียวกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)

๒.๙ บทกำหนดโทษ

โดยที่กฎหมายอาคารชุดในปัจจุบันไม่มีบทกำหนดโทษกรณีที่ผู้จัดการหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบหรือเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ทำให้การบังคับใช้กฎหมายไม่มีประสิทธิภาพ จึงได้เพิ่มเติมบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ที่กำหนด และโดยที่หลักเกณฑ์ที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดขึ้นมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมสามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุข การกำหนดโทษจึงใช้โทษปรับทางอาญา เว้นแต่บทกำหนดโทษกรณีที่บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และการขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งกฎหมายปัจจุบันกำหนดโทษจำคุกไว้ในมาตรา ๑๙ เดรส และในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ยกเลิกและนำมาบัญญัติรวมกันไว้ในหมวด ๘ บทกำหนดโทษ

๒.๑๐ บทเฉพาะกาล

โดยที่ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วม การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด และการแต่งตั้งผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้แตกต่างไปจากเดิม จึงจำเป็นต้องกำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับกรณีดังกล่าวไว้ ดังต่อไปนี้

(ก) มิให้นำหลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมที่กำหนดขึ้นใหม่ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ไปใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมในอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๓)

(ข) มิให้นำหลักเกณฑ์และบทกำหนดโทษเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ไปใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและจัดให้มีห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๔)



(ค) ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นใหม่ (ร่างมาตรา ๓๕)

๒.๑๑ อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (ร่างมาตรา ๓๖)

พระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒



Legislative Institutional Repository of Thailand

พระราชบัญญัติ
อาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๒
เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ
ยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับ
แต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วใน
พระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้
เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน
ส่วนกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง
หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็น
ส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้ง
อาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม



“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

การจัดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังอาคารชุด
- (๓) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม

มาตรา ๑๔

- (๔) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง
- (๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (๖) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง



LIRT

ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่ขอลดทะเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดินห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ การขอจดทะเบียนตามมาตรา ๖ การประกาศ การแจ้งเจ้าหน้าที่และการ

จดทะเบียนตามมาตรา ๗ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา ๖ ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา ๗ วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา ๒๒ ไว้ด้วย

มาตรา ๑๐ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่ยกเว้นได้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมิสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด



LIRT

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

พื้นที่ห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับเจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

มาตรา ๑๔ กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

- (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

มาตรา ๑๖ ทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้

มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

มาตรา ๑๙^๒ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕)^๓ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

มาตรา ๑๙ ทวิ^๔ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบ เก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ (วรรคสอง ยกเลิก)

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

^๒ มาตรา ๑๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^๓ มาตรา ๑๙(๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒

มาตรา ๑๙ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒

^๔ มาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ แต่บทบัญญัติที่แก้ไขเพิ่มเติมนี้มีผลใช้เพียงห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ ใช้บังคับ (๒๕ เมษายน ๒๕๕๒) ปัจจุบันนี้บทบัญญัติมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองนี้ จึงเป็นอันสิ้นผลไปแล้ว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๙ ตรี การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอน กรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

(๑) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ต้องแสดงหลักฐานการ เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการ เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๓) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ต้องแสดงหลักฐานการ เป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐาน การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของ บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อย กว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

มาตรา ๑๙ จัตวา^๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตาม บทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น

มาตรา ๑๙ เบญจ^๗ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้อง จําหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(๑)^๘ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๙ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๑๙ ตรี (๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒

มาตรา ๑๙ จัตวา แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒

มาตรา ๑๙ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่ แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม

(๒) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

(๓) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใด แทนการเนรเทศ

(๔) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่ในราชอาณาจักร

(๕) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

ทั้งนี้ สำหรับกรณี (๑) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (๒) (๓) (๔) และ (๕) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ฉ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๑๙ เบญจ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.

๒๕๕๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๑๙ ฉ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายใน
หกสิบวันนับแต่วันที่มิคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๙ สัตต^{๖๖} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือ
ผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ
ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น
ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายใน
กำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๙ อัญฐ^{๖๗} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้า
ต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย
ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็น
หนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มี
กรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่าย
ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ นว^{๖๘} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้า
ต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติ
ไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมี
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย
และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่าง
ด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรค
สองหรือวรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายใน
กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำ
ความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม^{๖๙}

ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้ง
เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๙ สัตต^{๖๖} เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๖๖ มาตรา ๑๙ อัญฐ^{๖๗} เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๖๗ มาตรา ๑๙ นว^{๖๘} เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๖๘ มาตรา ๑๙ นว^{๖๘} วรคแรก แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.

วันที่เสียชีวิตสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียชีวิตสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทศ^{๖๖} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช้เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ เอกาทศ^{๖๗} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทวาทศ^{๖๘} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงภาวะที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา ๑๙ เบญจ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา ๑๙ สัตต หรือการเสียชีวิตสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ อังสุ และมาตรา ๑๙ นว หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทศ และ

มาตรา ๑๙ ทศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๖๖ มาตรา ๑๙ เอกาทศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๑๙ ทวาทศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๑๙ เอกาทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๑๙ เตรส บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตามมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้คำความในมาตรา ๑๙ เเบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็น บุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

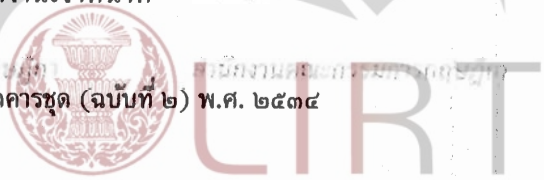
หมวด ๓
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา ๒๐ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่มีชักช้า

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนได้ก่อนจํานองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจํานองไว้ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

- มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้
- สำ(๑) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
 - (๒) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง
 - (๓) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
 - (๔) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
 - (๕) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 - (๖) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
 - (๗) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๑๙ เตรส เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕



หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ใน
ห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่
สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและ
ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทนหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) ติดการ
จำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา
๗ วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียน
เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อม
ทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงิน
ดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญญัตินำสำหรับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละ
ห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ใน
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๒ แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอ
จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้น
ให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญญัตินำสำหรับจดทะเบียน
ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้
แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญญัตินำสำหรับจด
ทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน
ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่
พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี
อำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้
ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น



มาตรา ๒๕ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๕ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

หมวด ๔

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๒๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ขอ นำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๐ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม



LIRT

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๕ ราชการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๑ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็น การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่ บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือ กรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและ หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จด ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราช กิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และ วิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จด ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓
- (๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (๕) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ถ้ามี
- (๖) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๗) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๘) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ ขอจดทะเบียนอาคารชุด
- (๙) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- (๑๐) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๔
- (๑๑) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง

ของผู้จัดการ

- (๑๒) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- การเปลี่ยนแปลงใดๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่



มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๔ ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบริมสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

มาตรา ๓๕ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๓๗ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา ๔๘ (๓) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

มาตรา ๓๗ เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๕๕ ก็ได้

การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๕๕

มาตรา ๓๘ บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์
คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

(๓) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สิน
ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของ
เจ้าของร่วมทั้งหมดได้

มาตรา ๔๐ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการ
ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระ
ล่วงหน้า

(๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตาม
มติของที่ประชุมใหญ่

(๓) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่
กำหนด

มาตรา ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา
๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ
ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๕๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมี
อยู่เหนือสิ่งทราหมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ
ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมี
อยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือ
ว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา ๔๒ ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหก
เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้ง
เป็นอย่างน้อย

มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อย
กว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม



มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วม
ที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๔๕ ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับ
อัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด
ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วม
อื่น ๆ รวมกัน

มาตรา ๔๖ เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่าย
ในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการ
นั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา ๑๘๖ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๔๗ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้
แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้
ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบ
ฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของ
จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติม ที่มีผลต่อ
ทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
(๒) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
(๓) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้
เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียง
ลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสาม
ในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา
๓๒ (๑๐)
(๒) การซื้อสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินให้สังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพัน เป็น
ทรัพย์สินส่วนกลาง
(๓) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
(๔) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(๕) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๐ ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้นักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้นำมาตรา ๓๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

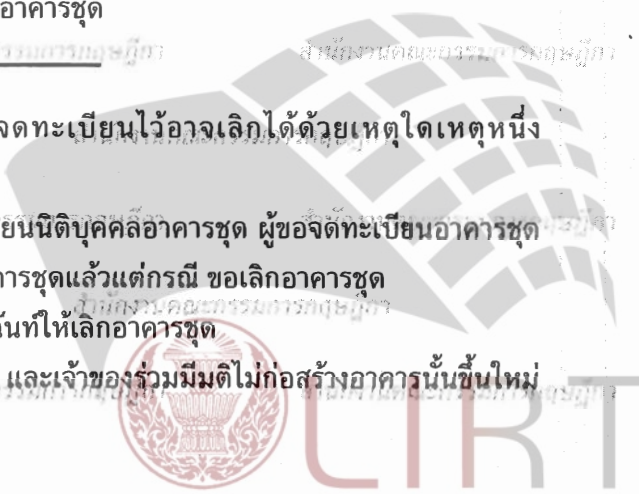
เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมวด ๖

การเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๑ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด
- (๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่



(๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ แล้ว ให้นำมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๓ ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ (๓) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๕๔ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๒ หรือมาตรา ๕๓ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่ง และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

มาตรา ๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา ๕๔ แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่จดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์



LIRT

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ใน
 โฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้น
 เฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่
 จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดย
 อนุโลม

มาตรา ๕๖ ในกรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๔) ให้หนังสือ
 กรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด
 และให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีตามมาตรา ๕๑ การจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของหนังสือ
 กรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๗ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอัน
 เลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๘ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งหาปริมาณ
 เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๕๙ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ
 ๒๒ หุ้นส่วนและบริษัท หมวด ๕ การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และ
 บริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

มาตรา ๖๐ เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่ง
 ให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวด ๗

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๑ การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอ
 และการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงของบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 หรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำ
 ธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ วรรคสาม เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕๐๐.๐๐ บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ	๕๐๐.๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕๐๐.๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑๐๐.๐๐ บาท
(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐.๐๐ บาท
(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก. เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒ อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า		๒๐.๐๐ บาท
ข. ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐.๐๐ บาท
(๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(๑) ค่าคำขอ		๒.๐๐ บาท
(๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่า คัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด	หน้าละ	๕.๐๐ บาท
(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด	ฉบับละ	๕.๐๐ บาท
(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียน ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐.๐๐ บาท
(๕) ค่ารับรองอายุห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐.๐๐ บาท
(๘) ค่าใช้จ่าย		
(๑) ค่าปิดประกาศได้แก่ผู้ปิด ประกาศ	รายละเอียด	๑๐.๐๐ บาท
(๒) ค่าพยานได้แก่พยาน	คนละ	๒.๐๐ บาท



หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภคินี/แก้ไข

๒๑/๒/๒๕๕๕

A+B (C)

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕^{๒๐}

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภคินี/แก้ไข

๗/๒/๒๕๕๕

A+B (C)

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒^{๒๑}

มาตรา ๙ เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามวรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๒๐} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘/ตอนที่ ๑๗๑/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๐ กันยายน ๒๕๓๕
^{๒๑} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖/ตอนที่ ๓๑ ก/หน้า ๑/๒๗ เมษายน ๒๕๕๒

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัติ

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับทบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ท้องซุดในแต่ละอาคารซุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อท้องซุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนี้ได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓๕

(๑) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	ภคินี/แก้ไข
		๗/๒/๒๕๕๕
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	A+B (C)
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	คุณสรณ์/อภิสิทธิ์/ผู้จัดทำ
		๐๗/๐๓/๕๖
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	พัชรินทร์/ตรวจ
		๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	วาทินี/ปรับปรุง
		๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	

