

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาของปัญหา

กรุงเทพมหานคร เมืองหลวงของไทย ในปี พ.ศ. 2536 นี้ แตกต่างจากสมัยเก่าจนแทบไม่เหลือเค้าเดิมเลย ทั้งในด้านลักษณะทางกายภาพ และวิถีการดำรงชีวิตของคนกรุงเทพฯ

เมื่อ 200 กว่าปีก่อน กรุงเทพฯ มีอาณาเขตเพียงแค่มุมที่ 10 ตารางกิโลเมตร มีประชากรเพียงไม่กี่หมื่นคน ที่ตั้งบ้านเรือนส่วนใหญ่คือแพในน้ำ หรือบ้านริมน้ำเจ้าพระยา เพราะระบบเศรษฐกิจ การเกษตร และการค้าขาย แลกเปลี่ยนสินค้าที่ต้องอาศัยแม่น้ำเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญนั้น บัดนี้อาณาเขตของกรุงเทพฯ ได้ขยายออกไปทุกทิศทุกทางตามปริมาณการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างไม่หยุดยั้ง รวมทั้งประชากรที่ลี้ภัยออกจากที่อื่นเข้ามาสู่กรุงเทพฯ ที่กลายเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมทุกสิ่ง บ้านเรือนราษฎรที่เคยอยู่ตามริมน้ำก็เขยิบขึ้นมาอยู่บนบกและขยับขยายออกห่างจากแม่น้ำเข้าสู่ใจกลางเมืองเข้าไปทุกที รูปทรงและวัสดุสำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยก็มีการวิวัฒนาการ เปลี่ยนแปลงก้าวหน้าขึ้นด้วย

อาจกล่าวได้ว่า กรุงเทพฯ ได้ขยายตัวเติบโตอย่างรวดเร็วมาก นับแต่ได้มีการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรุงเทพฯ ได้รับการพัฒนาสร้างเสริมให้มีความเจริญก้าวหน้า กลายเป็นศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจที่ผู้คนจากทั่วทุกสารทิศต่างไม่ฝันและปรารถนาจะเข้ามาสร้างหลักสร้างฐาน ท้ามาหากิน ความเจริญทางเศรษฐกิจที่กระจุกแน่นอยู่ในกรุงเทพฯ นี้เอง ที่ทำให้กรุงเทพฯ กลายเป็นนครแห่งปัญหานานัปการ ที่เห็นได้ชัดเจนที่สุดคือปัญหาในเรื่องการจราจร และปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชน

ปัญหาที่อยู่อาศัยนั้นเป็นปัญหาใหญ่ของคนกรุงเทพฯ เพราะความเป็นศูนย์กลางความเจริญย่านธุรกิจการค้า โรงเรียน รวมทั้งสถานที่ราชการต่าง ๆ ล้วนแต่รวมตัวกันอยู่ในใจกลางกรุงเทพฯ ทำให้ประชาชนจำเป็นต้องหาที่พักอาศัยในบริเวณที่ไม่ห่างไกลจากสถานที่เหล่านั้นมากนัก เพื่อจะได้สะดวกในการติดต่อ

ธุรกิจ และประกอบอาชีพการงานต่างๆ และเนื่องจากที่ดินในย่านธุรกิจการค้าเป็นที่ต้องการของนักธุรกิจ บริษัทห้างร้าน ธนาคารพาณิชย์มาก จึงทำให้ที่ดินมีราคาแพงขึ้นอย่างรวดเร็ว ชุมชนเดิมเริ่มแออัด จึงค่อย ๆ ถูกรุกไล่ให้ขยับขยายออกไป เพื่อที่จะได้นำที่ดินนั้นไปทำธุรกิจอย่างอื่นที่ได้ผลประโยชน์ตอบแทนสูงกว่า ทำให้โอกาสที่จะสร้างบ้านเรือนในย่านธุรกิจการค้า เช่น ประตูน้ำ สีลม สุขุมวิท ปทุมวัน บางรัก หรือเยาวราช เป็นไปได้ยาก เพราะราคาที่สูงมากของที่ดิน ทำให้ผู้ที่ปรารถนาจะมีที่อยู่อาศัย เริ่มออกไปอยู่ตามชานเมือง ซึ่งที่ดินยังมีราคาถูกอยู่ และรวมสามารถจะมีบรรยากาศที่สงบ สวยงาม ร่มรื่น ชวนให้อยู่อาศัยได้ หมู่บ้านจัดสรรชานเมืองจึงเป็นที่นิยม และเจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว ต่อมาในราวปลายปี พ.ศ. 2516 ได้เกิดวิกฤตการณ์พลังงานน้ำมันขึ้นน้ำมันกลายเป็นสินค้าหายากและมีราคาแพง ต้นทุนการผลิตของสินค้าเครื่องอุปโภคบริโภคซึ่งต้องใช้น้ำมันเป็นปัจจัยการผลิตจึงต้องเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ราคาของสินค้าแพงขึ้นไปอย่างมากด้วย และเพราะราคาน้ำมันแพงนี้เอง ทำให้การมีบ้านอยู่ชานเมืองกลายเป็นความสิ้นเปลืองอีกหลายเท่าตัว ประกอบกับปัญหาการจราจรติดขัดของการเดินทางเข้าออกเมืองรวมทั้งปัญหาการโจรกรรม ซึ่งมีอยู่เสมอ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง โดยนักลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้หันมาอมลงทุนซื้อที่ดินราคาแพงในย่านชุมชนชน ปกุกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินจำกัดที่มีขนาดประมาณ 15-20 ตารางวา เรียงเป็นแถว ๆ ที่เรียกว่า ทาวน์เฮาส์ (TOWN HOUSE) มีการตกแต่งหน้าต่างให้แลดูสวยงาม ได้บรรยากาศแล้วขายในราคาที่ค่อนข้างแพง ปรากฏว่าเป็นที่นิยมอย่างมากของคนกรุงเทพฯ ที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างดีกลายเป็นรสนิยมใหม่ของคนกรุงเทพฯ ไป ครั้นเวลาผ่านไปการปลูกทาวน์เฮาส์ได้เริ่มเสื่อมความนิยมลงเพราะราคาของทาวน์เฮาส์รุ่นหลัง ๆ สูงขึ้นอย่างมาก ทำให้ผู้ซื้อสู้ราคาไม่ไหว จึงมีคำถามว่า ทำอย่างไรผู้ลงทุนจึงจะสามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองให้มีต้นทุนต่ำกว่าทาวน์เฮาส์ได้ และในขณะเดียวกันก็สร้างในระดับหรูหรา เพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ระดับสูงขึ้นไป เป็นต้นว่า นักธุรกิจที่ต้องการอยู่ในเมือง ซึ่งก็ได้คำตอบคือต้องสร้าง ที่อยู่อาศัยแบบใหม่บนเนื้อที่บนเนื้อที่อันจำกัดที่มีอยู่ แต่ให้ได้จำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยมากขึ้นซึ่งก็ปรากฏเป็นลักษณะที่เราเรียกว่าอาคารชุด (CONDOMINIUM) ซึ่งเป็นตึกสูงนับสิบๆ ชั้นขึ้นไป ในปัจจุบันนั่นเอง

อาคารชุดเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายของชาวกรุงเทพฯ มาก ทำให้การแข่งขันของตลาดมีสูงมาก ปริมาณอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายในเขตต่างๆ ของกรุงเทพฯ ตั้งแต่ พ.ศ. 2524-2532 มีจำนวนถึง 117 โครงการ รวมจำนวนหน่วยถึง 17,855 หน่วย (ที่มา : กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน ธันวาคม พ.ศ. 2532) สถิติในช่วงครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2532 กับปัจจุบันมีจำนวน 134 โครงการ (ที่มา : คู่มือคอนโคมิเนียม พ.ศ. 2532) ทำให้พอมองเห็นแนวโน้มการขยายตัวของอาคารชุดในกรุงเทพฯ ในอนาคตว่ามีสูงมาก จึงน่าเป็นห่วงว่าจะมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมที่ดินและอาคารข้างเคียง ตลอดจนสังคมเมือง จากการสังเกตผลกระทบของโครงการต่างๆ ที่เสร็จแล้วพบปัญหาที่มองเห็นได้ชัดเจน เช่น การรบกวนที่ดินและอาคารข้างเคียงการจราจร สาธารณูปโภค การบดบังทัศนียภาพ เป็นต้น จึงเป็นเรื่องที่สมควรจะได้มีการศึกษากันอย่างจริงจัง เพื่อหาแนวทางป้องกันและแก้ไขปัญหาก็กำลังจะเกิดหรือที่เกิดขึ้นแล้วไม่ให้ลุกลามต่อไป รวมทั้งเป็นการประสานการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยกับการพัฒนาเมืองทั้งหมดเพื่อให้กรุงเทพฯ มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะกับการอยู่อาศัยต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

- 1.2.1 เพื่อศึกษาความเป็นมาของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาในอดีต สภาพปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต
- 1.2.2 เพื่อศึกษาประเภท ลักษณะ ขนาดที่ตั้ง การกระจายตัวของอาคารชุดในปัจจุบัน
- 1.2.3 เพื่อศึกษาปัญหาและผลกระทบทางกายภาพของอาคารชุดต่อสภาพแวดล้อมของเมืองในทุกระดับ ไม่ว่าจะเป็ระดับเมืองระดับย่าน และระดับชุมชนใกล้เคียง
- 1.2.4 เพื่อหาข้อสรุปและข้อเสนอแนะทางผังเมืองที่เหมาะสมในการประสานการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยกับการพัฒนาเมืองทั้งหมด

1.3 ขอบเขตการวิจัย

ศึกษาอาคารชุดประเภทพักอาศัยและแบบผสมพักอาศัย เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครอันเป็นพื้นที่ๆ มีอาคารชุดประเภทที่ต้องการศึกษาอยู่นานและมีวิวัฒนาการมาในช่วงระยะเวลาที่นานพอจะมองเห็นผลกระทบในด้านต่างๆ ทำให้โอกาสที่จะศึกษาข้อมูลมีความเป็นไปได้มากยิ่งขึ้น

1.4 วิธีการดำเนินการวิจัย

- ศึกษาทฤษฎีและแนวความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับอาคารชุด และการพัฒนาตึกสูงในเมืองจากเอกสารทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- รวบรวมข้อมูลในประเทศทั้งหมดเกี่ยวกับเรื่องนี้
- สังเกตการณ์ (OBSERVATION) และบันทึกข้อเท็จจริงต่างๆ ในพื้นที่ โดยการสำรวจ ภาคสนาม (FIELD SURVEY) และการสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการ
- วิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง
- เสนอผลการวิจัยในรูปของการบรรยายประกอบตาราง แผนที่ แผนภูมิ และรูปภาพ

1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

- ข้อมูล สถิติ เอกสาร จากหน่วยงานต่างๆ
- แผนที่จากกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร และสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
- ข้อมูลจากการสังเกตการณ์ บันทึกภาพ การสำรวจภาคสนาม

1.6 ข้อยกเว้นของการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้มีข้อยกเว้นอยู่บางประการที่อาจจะทำให้ผลการวิจัยคลาดเคลื่อนไปบ้างดังนี้

ด้านข้อมูล

- พื้นที่ ๆ ทำการศึกษา 1,568.737 ตารางกิโลเมตร ทำให้การสำรวจภาคสนามเพื่อเก็บข้อมูลไม่สามารถที่จะทำได้อย่างละเอียดเต็มที่
- การขอความร่วมมือ สอบถามเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย อาจทำได้ไม่เท่าที่ควรเนื่องจากเป็นการลงทุนของธุรกิจเอกชน
- การดำเนินการลงทุนอาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบใหม่อยู่ตลอดเวลา
- ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารชุดไม่ค่อยได้มีการรวบรวมไว้มากนัก และขาดความเป็นระเบียบ จึงต้องอาศัยการเก็บข้อมูลปฐมภูมิที่ละเอียดพอสมควร

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.7.1 ทำให้ทราบถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของชาวกรุงเทพฯ ในปัจจุบัน
- 1.7.2 ทำให้ทราบถึงปัญหาและผลกระทบทางด้านกายภาพ ของอาคารชุดต่อสภาพแวดล้อมเมือง
- 1.7.3 ทราบแนวทางที่เหมาะสมทางผังเมืองในการประสานการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยกับการพัฒนาเมือง

1.8 คำจำกัดความในการวิจัย

อาคารชุด (CONDOMINIUM) หมายถึง อาคารที่มีความสูงโดยมีจำนวนห้องพักอาศัยหลายห้องรวมอยู่ในอาคารเดียวกัน ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์แน่นอน ผู้อยู่อาศัยสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินกลางห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้อง ที่ดินที่ตั้ง อาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ใน พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "อาคารชุด" ไว้ดังนี้ อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยที่ "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายถึง ตัวห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ส่วน "ทรัพย์สินส่วนกลาง" ได้แก่ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด ตลอดจนบริเวณและทรัพย์สินอื่นที่ใช้ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุด

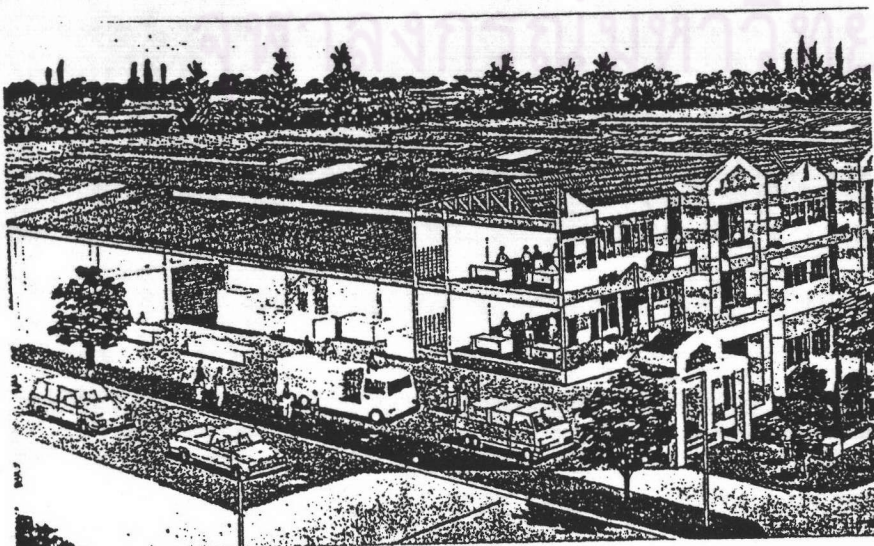
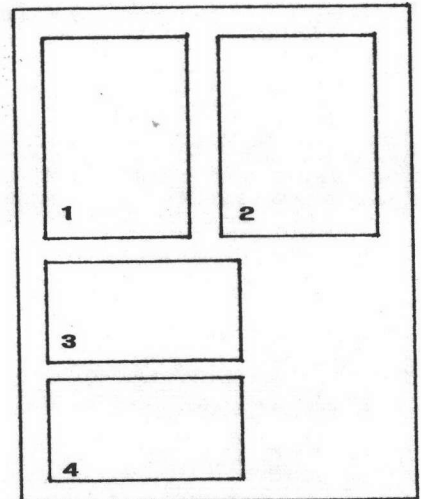
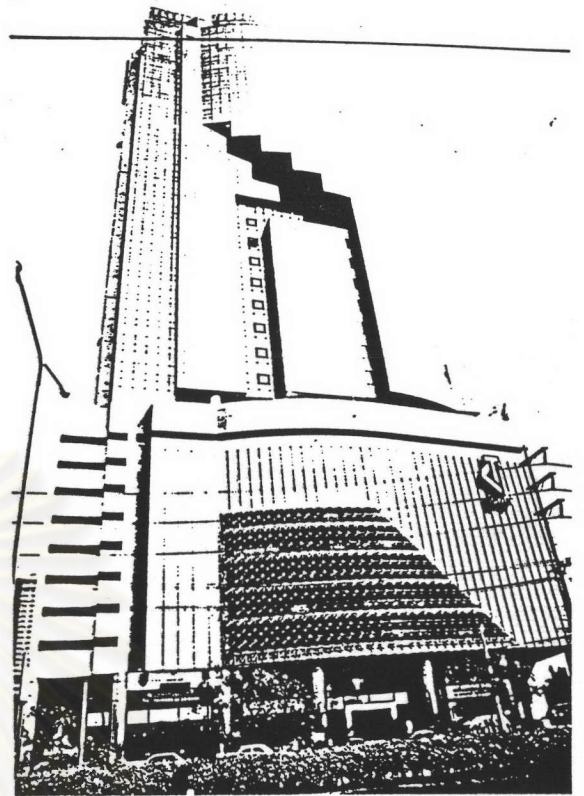
ประเภทของอาคารชุด

อาคารชุดสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้งาน คือ

อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย (RESIDENTIAL CONDOMINIUM)

เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์หลัก คือ เพื่อเป็นที่พักอาศัย ซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากสามารถบรรจุหน่วยที่พักอาศัยจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็ก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งที่ดินมีราคาแพง อาคารชุดเพื่อการพักอาศัยในระยะแรกเป็นตลาดของคนรวย และชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเอง ก็ยังไม่มีความมั่นใจว่าเป็นที่ยอมรับของคนไทยเพียงไร แต่จนถึงขณะนี้ การยอมรับมีแนวโน้มสูงขึ้นมาก ซึ่งเห็นได้จากการที่นักลงทุนได้พากันสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำมากขึ้น อาคารชุดประเภทนี้มักตั้งอยู่ในย่านการค้าสำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ สโมสรกีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

อาคารชุดเพื่อการค้าบริการ (COMMERCIAL CONDOMINIUM) เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ร้านสรรพสินค้า หรือเพื่อธุรกิจการค้าอื่น ๆ มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานให้เข้าทั่วไป แต่อาคารชุดสำนักงานนี้ ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของได้ และถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้น อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้า จึงมีแนวโน้มจะขยายตัวออกไปได้อีกมาก เนื่องจากธุรกิจขยายตัวทำ



ภาพที่ 1.1... แสดงประเภทต่าง ๆ ของอาคารชุด

1. อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย
(RESIDENTIAL CONDOMINIUM)
2. อาคารชุดเพื่อการค้าและบริการ
(COMMERCIAL CONDOMINIUM)
3. อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ
(RESORT CONDOMINIUM)
4. อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม
(INDUSTRIAL CONDOMINIUM)

ให้ผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก จำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจ ซึ่งการเช่าไม่ได้เป็นการเพิ่มสินทรัพย์ของบริษัท ไม่สามารถนำไปค้าประกันเพื่อขยายธุรกิจของตนได้ ประกอบกับปัญหาค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ก็เป็นปัญหาของผู้ประกอบการอยู่มาก ดังนั้น อาคารชุดสำนักงาน จึงเป็นโอกาสใหม่สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานของตน ซึ่งในอนาคตโอกาสที่อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้น จะแปรรูปจากอาคารให้เช่าเป็นอาคารชุดสำนักงานจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นมาก

อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (INDUSTRIAL CONDOMINIUM) เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกัน เกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ฮองกง สิงคโปร์ เป็นต้น ซึ่งโดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อม ที่จะต้องอยู่ในเมือง และไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น โรงงานทำของเล่นด้วยไม้ โรงงานทำตุ๊กตาผ้า โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้จะซ้อนกันเป็นชั้น ๆ ในทางสูงได้

อาคารชุดพักตากอากาศ (RESORT CONDOMINIUM) เป็นอาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการคล้ายคลึงกับอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย แต่ทำเลที่ตั้งนั้นจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนมากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ สโมสรตกปลา จุดชมวิว เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้อจะได้มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวร เพียงแต่ต้องการสถานที่พักผ่อนส่วนตัวในช่วงวันหยุดของครอบครัว หรือพนักงาน ซึ่งพร้อมจะใช้งานได้ตลอดเวลา

พระราชบัญญัติอาคารชุด 2522

รัฐบาลได้เริ่มร่างกฎหมายอาคารชุดนี้มาตั้งแต่ปี 2513 แต่ประสบปัญหาเรื่องการมีนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่าย และทรัพย์สินของอาคารชุด เป็นต้นทำให้การมีกฎหมายต้องล่าช้าออกไปถึงปี 2519 กระทรวงมหาดไทย จึงได้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องดำเนินการร่างกฎหมายนี้ออกมาให้ได้ จาก

ความพยายามอย่างมาก ในที่สุดสภานิติบัญญัติแห่งชาติก็ได้ผ่านกฎหมายอาคารชุด ออกมาในปี พ.ศ. 2522 โดยในที่นี้จะกล่าวถึงสาระสำคัญของพระราชบัญญัติ ดังนี้

พ.ร.บ. อาคารชุดนี้ หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะบุคคล

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้อง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

"เจ้าของร่วม" หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

"หนังสือกรรมสิทธิ์อาคารชุด" หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในส่วนกลาง

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตาม พ.ร.บ.

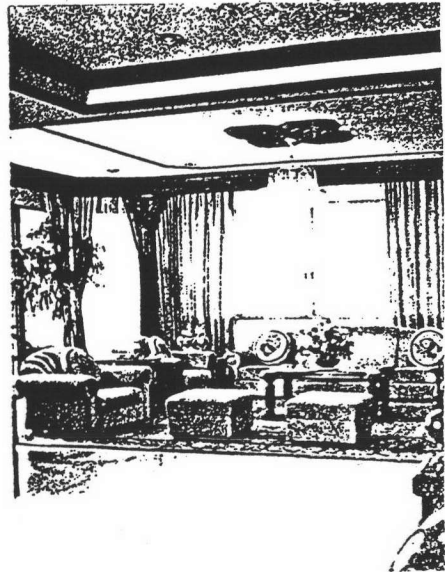
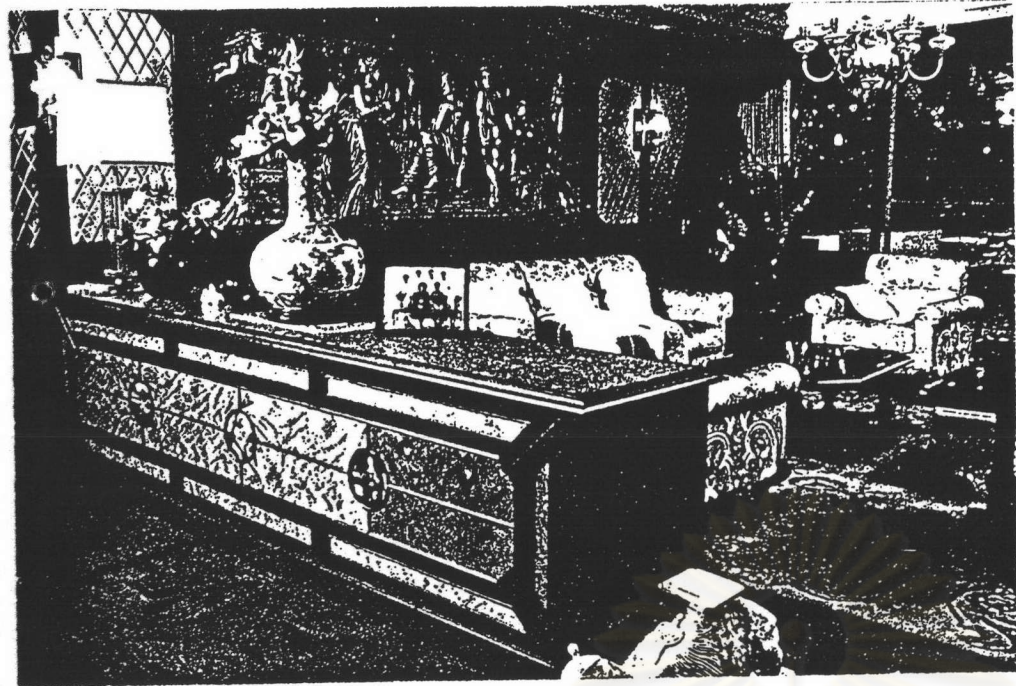
นี้

มาตรา 6 ผู้ประสงค์จะจดทะเบียนให้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังอาคารชุด
3. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุด แต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ส่วนกลาง

4. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง
5. คำรับรองของผู้ยื่นขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ไม่ติดจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมที่ดิน
6. หลักฐานอื่นตามกำหนดในกฎกระทรวง



แสดงทริพย์ส่วนบุคคล



ภาพที่ 1.2... แสดงความแตกต่าง
ระหว่างทริพย์ส่วนกลางและทริพย์
ส่วนบุคคล

แสดงทริพย์ส่วนกลาง

จากสาระสำคัญใน พ.ร.บ. นี้ เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตัวเอง โดยให้ถือกรรมสิทธิ์จากผืนผนังข้างหนึ่งถึงอีกข้างหนึ่ง ส่วนผนังนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งประกอบด้วย

1. ที่ดิน
2. โครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
3. อาคาร และอุปกรณ์มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม
4. เครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
5. สถานที่ ๆ มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมของอาคารชุด
6. ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สาระสำคัญต่อมาก็คือ เจ้าของจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอาคาร และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้หมายถึงกลุ่มของเจ้าของร่วม จะต้องจัดตั้งหน่วยบริหารงานชุดเป็นรูปนิติบุคคล หรือดำเนินการดูแลอาคารชุดร่วมกัน และให้บริการด้าน "เคหะบาล" ต่อตัวอาคารชุดนั้น ๆ โดยเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายจะต้องยินยอมออกค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งใน พ.ร.บ. นี้ระบุไว้ว่านอกจากจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังต้องพร้อมใจกันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วยเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

ฉะนั้น เมื่อพิจารณากันอย่างถ่องแท้แล้ว จุดประสงค์ของ พ.ร.บ. อาคารชุด สามารถสรุปได้ประเด็นสำคัญ 2 ประการคือ

1. การมีนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อบริหารอาคารชุดโดยมีการเก็บค่าใช้จ่ายและค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ระเบียบ บันได เเจียง ผนังตัวตึกสนามหญ้า โรงรถ สระว่ายน้ำ ลิฟท์ หรือของใช้ร่วมกันอื่น ๆ เป็นต้น
2. เพื่อให้เป็นการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ หรือหมายความว่าเพื่อเป็นการสร้างระบบกรรมสิทธิ์ร่วมชนิดใหม่ขึ้นมา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมซึ่งแตกต่างไปจากกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 1346 บัญญัติว่า "ถ้าทรัพย์สินเป็นของบุคคลหลายคนร่วมกัน ท่าน

"ให้ใช้บทบัญญัติในหมวดนี้บังคับ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น" ซ้อยก
เว้นที่ว่ามีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ก็คือ "กฎหมายอาคารชุด" นั่นเอง

1.4 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

มีสาระสำคัญ อยู่ในมาตรา 3 กล่าวคือ ให้ยกเลิก ความในมาตรา
19 แห่ง พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 19 คนต่างด้าว และนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคน
ต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อ
ไปนี้

1. คนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตาม
กฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
2. คนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตาม
กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
3. นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
4. นิติบุคคล ซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่
281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2519 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน
ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
5. คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำ
เงินตราต่างประเทศ เข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด"และในมาตรา
19 ทวิ กล่าวคือ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตาม
ที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตรา
ร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียน
อาคารชุดตามมาตรา 6

สำหรับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งตรงกับช่วงที่
นายอานันท์ ปันยารชุน เป็นนายกรัฐมนตรี ก็คือ "โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่าง
ด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิ์ในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรม
สิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิด
ความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้"

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงกระบวนการวิจัย

