

มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด



นายระวี พวงนก

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-465-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LEGAL MEASURES FOR CONSUMER'S PROTECTION IN CONDOMINIUM BUSINESS

MR. RAWI PHOUNGKANOK

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

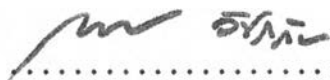
1994

ISBN 947-584-465-9

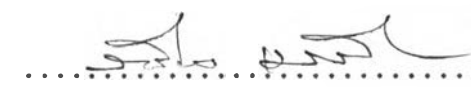
หัวข้อวิทยานิพนธ์ มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด
โดย นายระวี พวงกนก
ภาควิชา นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์อมร อนุสุทธิกร

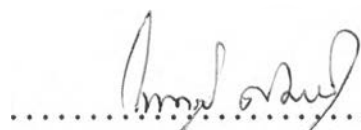


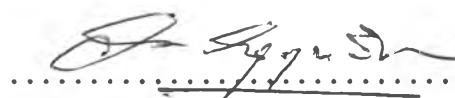
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วิชราภัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์อมร อนุสุทธิกร)


..... กรรมการ
(ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤกษ์)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงผ่านเดียว



ระวี พวงนก : มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด (LEGAL - MEASURES FOR CONSUMER'S PROTECTION IN CONDOMINIUM BUSINESS) อ.ที่ปรึกษา : รศ. ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ.อมร อนุสุทธิกร 165 หน้า. ISBN 974-584-465-9

ในปัจจุบันนี้ อาคารชุดนับได้ว่ามีส่วนสำคัญในความเป็นอยู่ของบุคคลที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาปานกลาง แต่การประกอบกิจการเกี่ยวกับอาคารชุดหาได้มีมาตรฐานกำหนดหลักเกณฑ์ไว้แน่นอนและชัดเจน เหมือนกับการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินแต่อย่างใดไม่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็เป็นแต่กฎหมายที่กำหนดวิธีการของการอยู่ร่วมกันภายหลังที่ได้มีการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จเรียบร้อยแล้วเท่านั้น ในระยะเริ่มต้นของการก่อสร้างจนถึงเมื่อการเข้าไปทำสัญญาจองซื้อและซื้อขายอาคารชุด ยังไม่มีกฎหมายที่วางหลักเกณฑ์เพื่อการควบคุมผู้ประกอบการอาคารชุด ทำให้ผู้ซื้ออาคารชุดตกอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบเพราะผู้ประกอบการมีสิทธิที่จะทำการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการทำข้อตกลงได้เสมอ จึงกล่าวได้ว่ากฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันยังไม่มีความเหมาะสมและไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนก่อนก่อสร้างอาคารชุดและภายหลังที่ผู้ซื้อเข้าไปอยู่ในอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นก็มีได้ดำเนินการให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อเท่าที่ควร

การวิจัยนี้ ผู้วิจัยมุ่งศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอาคารชุดที่ใช้บังคับในปัจจุบันว่ามีมาตรการในการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้ออาคารชุด จากการเอาเปรียบของผู้ประกอบการอย่างไรบ้าง จากการศึกษาผู้วิจัยพบว่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอาคารชุดในปัจจุบันยังมีข้อบกพร่องในการคุ้มครองผู้ซื้ออยู่หลายประการ เช่น ในการจัดจำหน่ายอาคารชุดก่อนจดทะเบียนอาคารชุด การโฆษณา การทำนิติกรรมสัญญา การจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด การประกันวินาศภัยในอาคารชุด และการกำหนดมาตรฐานและสิ่งแวดล้อมในอาคารชุด

จากข้อบกพร่องของกฎหมายที่กล่าวมาข้างต้น รัฐจึงควรเข้าไปแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น โดยการแก้ไขกฎหมาย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้ออาคารชุด ซึ่งผู้วิจัยได้ศึกษาถึงหลักเกณฑ์ของกฎหมายและวิเคราะห์ถึงปัญหาและแนวทางแก้ไข เพื่อที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สำหรับผู้เกี่ยวข้องและผู้สนใจในเรื่องดังกล่าวต่อไป

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2536

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



##C270470 : MAJOR LAW

KEY WORD: CONSUMER'S PROTECTION / CONDOMINIUM BUSINESS

RAWI PHOUNGKANOK:LEGAL MEASURES FOR CONSUMER'S PROTECTION IN CONDOMINIUM BUSINESS. THESIS ADVISOR:ASSO.PROF.PAITOON

KHONGSOMBOON, ASSOCIATE ADVISOR:LECT. AMORN ANURUTDHIKORN, 165 pp. ISBN 974-584-465-9

In the present time condominiums are significant residences for populations who have fair incomes and are looking for dwellings. While the operation in condominium business is incommensurable and incompetent on the same as operation in land allotment which have a standard of the law to control manufactures completely. The existence of Condominium Act as the name 'Condominium ACT.B.C.2522' is just the act that prescribes the consumers' condition of being after condominiums are constructed completely. During the construction of Condominiums till consumers make a contract to reserve condominiums and an agreement to sell, it is no legal measure to control manufacturers. For this reason, it makes the consumers in condominiums to be inferior in position. Since the manufacturers can change or proceed anything else which causes that the consumers obtain and unfair in condominiums purchasing. It is said to be that the law concerning condominium business is incommensurable enough for protecting the consumers in Condominiums. On account of the deficiency of law, the manufacturers can take advantage of consumers through the period of time which the condominiums were constructed and/or they had been constructing. Furthermore juristic condominiums which are founded after the condominiums had been constructed already, provide a few procedures for interest of consumers.

In Order to find out legal measures for consumer's protection in condominiums business, thus I would research the law concerning condominium business. This make me identify that the law concerning condominium business in the present time is deficient of protecting the consumers, namely the problems of selling condominiums before register juristic condominiums, an advertising to sell condominiums, the problems of makinging a contract to sell condominiums, the insurance against loss and the standard of condominiums including environment.

Because of those deficiency of law, the government should solve the problems and amend the law in order to protect the consumers in condominium business. That the researcher has studied a role of several law concerning condominium business so that analysing and providing the measures to solve its problems and I hope that this thesis give benefit to everyone relating with it.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์

ปีการศึกษา.....2536

ลายมือชื่อผู้ผลิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้รับความกรุณาจากท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ และท่านอาจารย์อมร อนุรุทธิกร ที่ให้คำแนะนำในการศึกษาหาข้อมูล รวมทั้งให้แนวทางการคิด ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์ตลอดจนให้ความกรุณาตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ พร้อมทั้งให้การสนับสนุนในการศึกษาครั้งนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทั้งสองเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่าน รองศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร ที่ได้กรุณาเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ท่านศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี ที่กรุณาสละเวลา เป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้คำแนะนำในการแก้ไขและปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณเพื่อนร่วมสำนักกฎหมายอมร อนุรุทธิกร ที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือทั้งในด้านกำลังใจและด้านอื่น ๆ ขอขอบคุณคุณชนิดา เตชะพิสิษฐ์ ที่ได้สละเวลาในการจัดพิมพ์ทำให้วิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วง ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ห้องสมุด คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ความช่วยเหลือในการให้ข้อมูลและค้นคว้าเอกสาร

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา และมารดา ตลอดจนญาติพี่น้องทุก ๆ คน ของผู้เขียนที่ให้กำลังใจผู้เขียนด้วยดีตลอดมา จนผู้เขียนสำเร็จการศึกษาตามที่ได้มุ่งหวังไว้ทุกประการ

ระวี พวงนก



บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช

บทที่

1. บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
สมมติฐานในการวิจัย.....	2
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	4
2. บททั่วไป.....	5
2.1 ความเป็นมาของอาคารชุด.....	5
2.2 ประวัติการประกอบธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย.....	6
2.2.1 การประกอบธุรกิจอาคารชุดก่อนพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522.....	6
2.2.2 การประกอบธุรกิจอาคารชุดหลังพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522.....	8
2.3 สภาวะการประกอบธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย.....	9
2.4 สาเหตุที่ทำให้เกิดการซื้อขายอาคารชุดในประเทศไทย.....	9
2.4.1 ความจำเป็นทางด้านเศรษฐกิจ.....	10
2.4.2 ความต้องการของกลุ่มลูกค้าผู้ซื้ออาคารชุด.....	10
2.5 ความหมายของอาคารชุด.....	11
2.6 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	14

2.7 ประเภทและลักษณะของอาคารชุด.....	15
2.7.1 อาคารชุดอยู่อาศัย.....	15
2.7.2 อาคารชุดสำนักงานและการพาณิชย์.....	16
2.7.3 อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ.....	16
2.7.4 อาคารชุดผสม.....	17
2.7.5 อาคารชุดประเภทอื่น ๆ.....	17
3. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอาคารชุด	
3.1 พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติ	
อาคารชุดแก้ไขเพิ่มเติมพ.ศ.2534.....	18
3.1.1 แนวความคิดและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมายอาคารชุด...18	
3.1.2 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522.....	19
3.1.3 หลักเกณฑ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินการอาคารชุดตาม	
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.....	20
การจดทะเบียนอาคารชุด.....	20
นิติบุคคลอาคารชุด.....	22
การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	22
อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด.....	23
ข้อบังคับอาคารชุด.....	26
การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม.....	27
ค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนบุคคลของอาคารชุด.....	30
การเลิกอาคารชุด.....	32
การถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว.....	33

3.2	ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ.2515	
	เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	35
3.2.1	แนวคิดและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมาย	
	ควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	35
3.2.2	สาระสำคัญของกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	35
3.2.3	หลักเกณฑ์สำคัญของประกาศปฏิวัติฉบับที่ 286	
	เกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	37
	ความหมายของการจัดสรรที่ดิน.....	37
	คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	38
	การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....	38
	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค.....	39
3.3	เปรียบเทียบข้อแตกต่างในความมุ่งหมายและเจตนารมณ์	
	ของพระราชบัญญัติอาคารชุดและประกาศคณะปฏิวัติในส่วนที่	
	เกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	41
3.3.1	ในด้านแนวคิดและเจตนารมณ์ของรัฐในการบัญญัติกฎหมาย.....	41
3.3.2	ในด้านเนื้อหาและมาตรการของรัฐในการควบคุมผู้ประกอบการ.....	42
3.4	กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง.....	44
3.4.1	กฎหมายควบคุมอาคาร.....	44
	ก. แนวความคิดและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติ	
	ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33	
	พ.ศ.2535.....	44
	ข. หลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522.....	45
3.4.2	กฎหมายผังเมือง.....	46
	ก. แนวคิดและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติผังเมือง	
	พ.ศ.2518.....	46
	ข. หลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518.....	46

3.4.3	ความเกี่ยวพันระหว่างกฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมาย ผังเมืองและกฎหมายอาคารชุด.....	47
4.	ปัญหาทางกฎหมายที่กระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อจากการประกอบธุรกิจอาคารชุด....	48
4.1	ปัญหาการจัดจำหน่ายอาคารชุดก่อนจดทะเบียนอาคารชุด.....	49
4.2	ปัญหาการโฆษณา.....	52
4.2.1	ความสำคัญและเหตุผลควบคุมด้านโฆษณา.....	53
4.2.2	การควบคุมการโฆษณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง ผู้บริโภค พ.ศ.2522.....	54
4.2.3	สาระสำคัญของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ในส่วนที่เกี่ยวกับการโฆษณา.....	56
4.2.4	องค์กรในการปฏิบัติงานเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค.....	58
4.3	ปัญหาด้านการทำนิติกรรมสัญญา.....	67
4.4	ปัญหาการจัดการอาคารชุด.....	72
4.5	ปัญหาสืบเนื่องมาจากความไม่ชัดเจนของบทบัญญัติใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.....	75
4.6	ปัญหาเกี่ยวกับการประกันวินาศภัยในอาคารชุด.....	79
4.7	ปัญหาการกำหนดมาตรฐานและสิ่งแวดล้อมในอาคารชุด.....	81
5.	แนวทางการแก้ไขปัญหาเพื่อคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุด.....	83
5.1	มาตรการทางกฎหมายในการจัดจำหน่ายอาคารชุดก่อน จดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด.....	83
5.2	มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อเกี่ยวกับปัญหาด้านโฆษณา....	87
5.3	มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อเกี่ยวกับ การทำนิติกรรมสัญญา.....	91
5.4	มาตรการทางกฎหมายในการจัดการอาคารชุด.....	96

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.5 มาตรการทางกฎหมายในการแก้ไขปัญหาความไม่ชัดเจน ของบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522.....	112
5.6 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกันวินาศภัยในอาคารชุด.....	117
5.7 มาตรการทางกฎหมายในการกำหนดมาตรฐานและสิ่งแวดล้อม ในอาคารชุด.....	121
6. บทสรุปและข้อ เสนอแนะ.....	124
6.1 บทสรุป.....	124
6.2 ข้อ เสนอแนะ.....	126
บรรณานุกรม.....	127
ภาคผนวก.....	133
ประวัติผู้ เขียน.....	165