



บรรณานุกรม

หนังสือภาษาไทย

- โสมภ ชัยสุวรรณ "คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์
พาณิชย์, กรุงเทพมหานคร 2534
- วิชัย ดันตกุลานันท์ "คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม),
บริษัท ประยูรวงศ์ จำกัด กรุงเทพมหานคร, 2535
- ศิริ เกวลินสฤทธ์ "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน" บพิธการพิมพ์, กรุงเทพมหานคร, 2532
- ภาสกร ชูหุไร "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน", โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์,
กรุงเทพมหานคร, 2529
- สุขุม ศุภนิตย์ "คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
กรุงเทพมหานคร, 2535
- ไชยยศ เหมะรัชต์ "กฎหมายว่าด้วยสัญญา", สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
กรุงเทพมหานคร, 2535
- กองวิชาการ กรมที่ดิน "ขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน" บริษัท สิ่งพิมพ์ไทย จำกัด
กรุงเทพมหานคร, 2531
- " _____ " ประมวลกฎหมายที่ดิน
- " _____ " ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บทความ

- มานพ พงศ์ทัต "วิวัฒนาการของคอนโดมิเนียม" รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด
กรุงเทพมหานคร: สมาคมการค้าอาคารชุดและการเคหะแห่งชาติ, 2528
- " _____ " คอนโดมิเนียมใครจะเจ็บตัว การป้องกันผู้ซื้อและผู้ขาย" วารสารธุรกิจ
ที่ดิน ปีที่ 6 เล่มที่ 56, 2532: 37-38
- " _____ " "นโยบายที่อยู่อาศัยของรัฐในยุคนสมัย การค้าในเมือง รัฐควร
จะทำอย่างไร กับสถานการณ์คอนโดมรอบ 2" วารสารธุรกิจที่ดิน ปีที่ 6 ฉบับที่ 57
2532:112-115
- พิเศษ เสตเสถียร "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม" วารสารกฎหมาย 7 กุมภาพันธ์ 2526

สองเมือง "โฆษณาคอนโดมิเนียมยี่งูยี่งูหนาว" วารสารผู้นำทางธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 39,2533

"_____ " "คอนโดล้มรัฐพึ่งต้องคุ้มครองประชาชน" วารสารอรุณสวัสดิ์ ปีที่ 2
เล่มที่ 16,2532

วิกรม รักรษ์ปวงชน "ปัญหาและกฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ....?"

บทบัญญัติ (กันยายน 2531) :51-72

บริสุทธิ์ กาสินพิลาและคณะ "ฝ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม สำนักพิมพ์สมิต,
กรุงเทพมหานคร, 2532

ประเสริฐพงษ์ บุญเลิศ "ชื่อคอนโดอย่างไร?.....จึงจะไม่มีปัญหา" วารสารธุรกิจที่ดิน ปีที่ 78
ฉบับที่ 59,2533:111-114

ชาวุฒิกนก เมืองแก้ว "หายนะคอนโดมิเนียม...สัญญาเตือนภัยก่อนการล่มจม..มหาศาล

วารสารธุรกิจที่ดิน ปีที่ 6 ฉบับที่ 62,2532

"_____ " "เอกชนหวังพึ่งรัฐ แก้ปัญหาคอนโด" วารสารธุรกิจที่ดิน ปีที่ 6 ฉบับที่ 62,
2532:72-78

สิงขร "จับตามองธุรกิจคอนโดมิเนียม" วารสารธุรกิจที่ดิน ปีที่ 6 ฉบับที่ 62 2532:104-108

สุศักดิ์ วาจาสิทธิ์ "สัญญาสำเร็จรูปของอังกฤษ" วารสารนิติศาสตร์ ปีที่ 15 ฉบับที่ 1
(มีนาคม 2528) :20-32

"_____ " "ข้อจำกัดความรับผิดชอบสัญญา" วารสารนิติศาสตร์ ปีที่ 16 ฉบับที่ 3:
117-130

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศาสตร์ "การควบคุมโฆษณาเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค" วารสารนิติศาสตร์ ปีที่ 10
ฉบับที่ 2, 2521:250-252

อุกฤษ มงคลนาวิน "กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส" บทบัญญัติ
(มีนาคม 2515):143-150

พงษ์ศักดิ์ สัมภวคุปต์ บทความพิเศษ "เรื่องเกี่ยวกับกฎหมายในการทำธุรกิจคอนโดมิเนียม"
วารสารธุรกิจที่ดิน ปีที่ 3 ฉบับที่ 25, 2528:91-97

ไชยยศ เหมะรัชตะ "หลักกฎหมายสัญญาเปรียบเทียบ" วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์ ฉบับพิเศษ
อนุสรณ์ศาสตราจารย์หยุด แสงอุทัย 2523 :125

สันทัต วัฒนพันธ์ "คู่มือผู้โฆษณา" สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค 2528 (อัคราเนา)

อมร จันทรสมบุรณ์ "คู่มือผู้โฆษณา" สำนักงานงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค 2528 (อัคราเนา)

รองพล เจริญพันธ์ "การใช้โทษปรับเป็นมาตรการคุมครองผู้บริโภคในเรื่องค่าพรรมาคุณภาพสินค้าหรือการโฆษณาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค วารสารนิติศาสตร์, 2521

สุขุม สุนิตย์ "ความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจในความเสียหายอันเกิดจากการดำเนินการ
ข้อสั่งเฑาะบางประการในพระราชบัญญัติคุมครองผู้บริโภค พ.ศ.2522" วารสาร
กฎหมายจุฬาลงกรณ์ ปีที่ 10 ฉบับที่ 1 (สิงหาคม 2528)

เรวัตี ฉ่ำเฉลิม "คอนโดมิเนียมกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ, วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์
ปีที่ 13 ฉบับที่ 2, 2533

คัมภีร์ แก้วเจริญ "ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร" วารสารอัยการ ปีที่ 6 เล่มที่ 65, 2536

วิทยานิพนธ์

วิกรม รัชชปวงชน "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์, 2528

ธนพล อินทพันธ์ "เจ้าของร่วมอาคารชุด" วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2534

ประเสริฐ เขมรัฐ "การจัดการอาคารชุด", วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2526

อิทธิธรรม อารัมวิโรจน์ "มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรร
ที่ดินเอกชน วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531

วิชัย ปาจิตपालกุล "สัญญาสำเร็จรูป: ศึกษาเปรียบเทียบเพื่อการแก้ไขข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม"
วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2531

อมรรัตน์ ลัคนทิน "การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีเงื่อนไข
เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์, 2526

หนังสือต่างประเทศBooks

- Fletcher, David R. Condominium Sales and Listing. Virginia: Reston Publishing Company Inc., 1982
- Rohanm, Patrick J. and Reskin Melvin A. Condominium Law and Practice Forms. Volume 1, 1 Part 2, 1 Part 3, 1A, 1B, 1B part 2 and 1C. New York: Matthew Bender & Company Incorporated, 1987
- Lim Lan Yuan. A Guide to Management Corporation. Singapore National Printers Ltd. Publication Division, 1989.
- Coote, Brian Unfair Contract Terms Act 1977. Vol 4 No.3 Modern L. Rev. 312 (1978)
- Gluck George. Standard Form Contracts: The Contract Theory Reconsidered. Vol. 28 Part 1 Int'l & Comp. L.Q. 72 (1979)
- Land Titles (Strata) Act 1988, Singapore, 1988
- Uniform Condominium Act 1980, United States of America, 1980

ภาคผนวก

ร่าง

แบบสัญญาจอง.....

เขียนที่.....

วันที่.... เดือน..... พ.ศ.....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....

หรือบริษัท.....

โดย นาย.....นางสาว.....กรรมการผู้มีอำนาจ

ประจำที่.....บริษัท/ห้างตามหนังสือรับรองการจดทะเบียน เลขที่.....

.....หรือ นาย/นาง/นางสาว.....

ผู้มอบ.....จากบริษัท/ห้าง ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....

.....อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

.....นี้เรียกว่า "ผู้รับจอง" ฝ่ายหนึ่งกับ.....

.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

.....นี้เรียกว่า "ผู้จอง" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความตกลง

.....ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้.....ตกลงทำหนังสือสัญญาจองไว้กับผู้รับจอง เพื่อแสดงว่าผู้จองตกลงจะซื้อและผู้รับจอง

ตกลงจะขาย.....ในโครงการ.....

แบบ.....ชนิด/ประเภท.....หมายเลข/แปลงที่.....

ชั้น.....กรณี เป็นอาคารชุด).....จำนวน.....หน่วย

เนื้อที่ประมาณ.....บาท (.....)

ราคาในวันทำสัญญานี้ผู้จองได้ชำระเงินค่าจอง จำนวน.....บาท

(.....) ให้แก่ผู้รับจอง และเมื่อได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

กันแล้ว ผู้จอง และผู้รับจอง ตกลงให้ถือเอาเงินค่าจองที่ได้ชำระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการ

ชำระเงินค่าซื้อขาย

ข้อ 2. ผู้จองและผู้รับจองตกลงว่าจะทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จองตามสัญญาข้อ 1. ให้ถูกต้องตามแบบสัญญามาตรฐานที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคกำหนดภายใน... วัน นับแต่วันทำสัญญานี้

ในกรณีที่ผู้รับจองไม่ได้ใช้สัญญาตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคกำหนด ผู้รับจองต้องแบบสัญญาจะซื้อจะขายให้ผู้จองได้ตรวจสอบก่อน

ข้อ 3. หากผู้จองไม่ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในกำหนดเวลาตามข้อ 2. ผู้จองขอสิทธิในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในข้อ 1. และยินยอมให้ผู้รับจองรับเงินจองในฐานะที่เป็น เบี้ยปรับ

ข้อ 4. หากผู้รับจองไม่สามารถเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในกำหนดเวลาตามข้อ 2. ผู้รับจองตกลงคืนเงินจองที่ผู้จองได้ชำระไว้ตามข้อ 1. ให้แก่ผู้จองพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ...../ต่อ เดือน ภายใน... วัน นับแต่วันได้รับเงินจนถึงวันที่ชำระเงินแล้วเสร็จ

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้น เป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในสัญญานี้โดยตลอดคดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้ เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จอง
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับจอง
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ฝ่ายนิติการ

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

สำนัก เลขาธิการนายกรัฐมนตรี

โทร. 2827850



ร่าง
แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

เขียนที่.....

วันที่.... เดือน..... พ.ศ.....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....
หรือบริษัท/ห้าง.....
โดย นาย/นาง/นางสาว..... กรรมการผู้มีอำนาจ
กระทำการผูกพันบริษัท/ห้างตามหนังสือรับรองการจดทะเบียน เลขที่.....
ลงวันที่..... หรือ นาย/นาง/นางสาว.....
ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....
สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....
แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่งกับ..... สัญชาติ.....
อยู่เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....
แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความตกลง
กันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ในสัญญานี้

"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารชุด..... (ชื่อโครงการอาคารชุด).....
ซึ่งผู้จะขาย เป็นเจ้าของโครงการ ตั้งอยู่ เลขที่..... ตรอก/ซอย.....
ถนน..... แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ.....
จังหวัด..... บนที่ดินโฉนด เลขที่..... เลขที่ดิน.....
หน้าสำรวจ..... เนื้อที่ประมาณ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

"ห้องชุด" หมายความว่า ห้องชุดในโครงการอาคารชุด ซึ่งผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลง จะซื้อและจะขาย

"ทรัพย์ส่วนกลาง" หมายความว่า ทรัพย์สินตามที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กำหนดให้ ถือเป็นทรัพย์ส่วนกลาง และทรัพย์สินที่ระบุในสัญญา

"ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุดและทรัพย์สินตามที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กำหนดให้ถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายความว่า โครงการอาคารชุดซึ่งผู้จะขายมีความผูกพันที่จะต้องดำเนินการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

"ข้อบังคับ" หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือว่าวัน และเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอก เลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 3. ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อขายห้องชุดในอาคาร.....
ซึ่งเป็นห้องชุดแบบ.....ห้องชุดหมายเลขที่.....ชั้นที่.....
มีจำนวนพื้นที่ซึ่งคิด เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล.....ตารางเมตร
ในราคา.....บาท (.....)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่ง หมายรวมถึงห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ ส่วนกลางซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดคนอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

3.1 ทรัพย์ตามที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

3.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จะขายมีความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียน เป็นทรัพย์สิน ส่วนกลาง ตามที่ได้โฆษณาไว้ จำนวน.....รายการ รายละเอียดตาม รายการประกอบแบบแปลนของอาคารชุดและ เอกสารการโฆษณาแนบท้ายสัญญา

3.4

3.5

ฯลฯ

ฯลฯ

ข้อ 4. ถ้าภายหลังจากการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ พื้นที่ของห้องชุดมีจำนวน เพิ่มขึ้นหรือลดลง จากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงคิดราคาพื้นที่ที่ เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคา ตารางเมตรละ.....บาท (.....) และให้นำราคาในส่วนที่ เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปหักหรือ เพิ่มกับราคาของห้องชุดแล้วแต่กรณี

ข้อ 5. ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบ เป็นห้องชุด ผู้จะขายจะ ต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผัง แบบ แปลน และรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดดังที่แนบท้ายสัญญา

หากผู้จะซื้อประสงค์จะแก้ไข เปลี่ยนแปลงแบบแปลนของห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้ จะขายทราบ เป็นลายลักษณ์อักษรแต่ผู้จะขายมีสิทธิที่จะยอมรับหรือไม่ยอมรับการแก้ไข เปลี่ยนแปลง นั้นก็ได้ ทั้งนี้โดยคำนึงถึงความจำเป็นและผล เสียหายที่อาจ เกิดขึ้นอัน เนื่องจากการแก้ไข เปลี่ยน แปลงดังกล่าว

ค่าวัสดุอุปกรณ์และค่าใช้จ่ายที่ เพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากการแก้ไข เปลี่ยนแปลงแบบแปลน ของห้องชุด ผู้จะซื้อ และผู้ขายตกลงคิดราคาที่ เพิ่มขึ้นหรือลดลง เป็นราคาค่างหากจากราคาของ ห้องชุดตามข้อ 3 และให้นำราคาในส่วนที่ เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปหักหรือ เพิ่มกับราคาของห้องชุดแล้ว แต่กรณี

ข้อ 6. เงินค่าห้องชุดที่ทำการซื้อขาย ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยื่นฟ้อง เมื่อวันที่.....จำนวน.....บาท
 (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อต้องชำระในวันทำสัญญา
 และได้ชำระแล้ว จำนวน.....บาท (.....)
 รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท
 (.....) เป็นการชำระค่าห้องชุดส่วนหนึ่ง คงเหลือเงิน
 ค่าห้องชุดที่ต้องชำระอีกจำนวน.....บาท (.....)
 ซึ่งเงินจำนวนนี้ผู้จะซื้อต้องชำระตามข้อตกลงดังต่อไปนี้

6.1 เงินส่วนหนึ่งจำนวน.....บาท (.....)
 ผู้จะซื้อผ่อนชำระเป็นรายเดือน ๗ ละ.....บาท (.....)
 ภายในวันที่.....ของทุกเดือนโดยเริ่มชำระครั้งแรกในวันที่.....
 เป็นต้นไปจนกว่าครบถ้วน

6.2 เงินอีกส่วนหนึ่งจำนวน.....บาท (.....)
 ผู้จะซื้อต้องชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 การชำระเงินดังกล่าว ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของ
 ผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญาฯ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้ง
 ให้ทราบ เป็นหนังสือ เป็นที่ชำระ

ข้อ 7. การชำระเงินค่าห้องชุดตามข้อ 6.1 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระสองงวดติดต่อกันและเมื่อผู้
 จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยใช้เวลาพอสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน
 แล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ในการชำระเงินค่าห้องชุด หากผู้จะซื้อชำระเงินก่อนถึงกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้
 จะขายจะต้องลดเงินให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับเงินจำนวนที่ได้ชำระก่อนถึงกำหนดนั้นในอัตราร้อยละ...
 ต่อปี โดยคำนวณตามระยะเวลาที่ชำระก่อนถึงกำหนดวันที่ถึงกำหนดชำระหรือในอัตราตามบัญชีส่วน
 ลด (amortization) แนบท้ายสัญญาฯ

ข้อ 8. การชำระเงินค่าห้องชุดตามข้อ 6.2 หากผู้ซื้อประสงค์จะให้ผู้ขายติดต่อสถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงินจำนวนดังกล่าว ผู้ขายจะต้องติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อโดยผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้น ๆ

ข้อ 9. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขายจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นการล่วงหน้าก่อนทำการโอนไม่น้อยกว่า.....วัน ทั้งนี้ ผู้ขายจะต้องแจ้งกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่แน่นอนภายใน...วัน นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม ค่าฤชาธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็นแก่การโอน ผู้ซื้อ/ผู้ขาย เป็นผู้ออกหรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 10. ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นโดยนอกล่าว เป็นหนังสือแก่ผู้ขาย ผู้ขายจะต้องจัดให้ผู้รับโอนรับไปซึ่งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญา

ข้อ 11. ในขณะที่ทำสัญญาอาคารชุด.....อยู่ในระหว่างทำการก่อสร้าง หลังจากการทำสัญญาแล้ว ผู้ขายจะต้องทำการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายใน...วัน

ผู้ขายให้สัญญาว่าจะไม่ล้มเลิกโครงการนี้ หากผู้ขายเลิกโครงการโดยไม่มีเหตุหรือข้อที่จะอ้างได้ตามกฎหมาย ผู้ขายจะต้องคืนเงินที่รับไปจากผู้ซื้อทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี คิดแต่วันที่รับเงินจากผู้ซื้อจนกว่าจะจ่ายเงินให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นที่ได้รับจากผู้ขาย

ในกรณีที่โครงการไม่สามารถดำเนินต่อไปได้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือภาวะทางสงครามหรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการ ผู้ขายจะคืนเฉพาะเงินที่ได้รับจากผู้ซื้อเท่านั้น ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอื่นใดอีก

ข้อ 12. ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้เป็นไปตามแผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน แบบท้ายสัญญานี้ หรือตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อย่างถูกต้องตามเทคนิควิธีหรือมาตรฐานวิชาชีพการก่อสร้าง และจะดำเนินการยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดภายใน... วัน นับแต่วันที่การก่อสร้างอาคารชุดซึ่งรวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้วเสร็จ

ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ผู้จะขายรับรองว่าจะจัดให้มีสถาปนิกหรือวิศวกร เป็นผู้ควบคุมการก่อสร้าง เพื่อให้อาคารชุดมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยต่อการใช้เป็นที่พักอาศัย

ชื่อและที่อยู่ของสถาปนิกหรือวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้าง ผู้จะขายจะประกาศไว้ ณ ที่ทำการก่อสร้าง

ข้อ 13. ผู้จะขายยอมรับผิดในความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากความบกพร่องในการก่อสร้างอาคารชุดหรือห้องชุดตามสัญญานี้ ภายในระยะเวลา.....ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จะขายจะต้องทำการแก้ไขความเสียหายหรือความบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน..... วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้ทราบ เป็นลายลักษณ์อักษรถึงความเสียหายนั้น หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่ทำการแก้ไข ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหายไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ผู้จะขายจะต้องรับผิดชอบความเสียหายและค่าจ้างที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้ชำระไป

ข้อ 14. ในระหว่างที่อาคารชุดยังมีได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรรมสิทธิ์และการครอบครองอาคารชุดยังเป็นของผู้จะขาย บรรดาเครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์ใด ๆ ที่ผู้จะซื้อประสงค์จะนำเข้ามาใช้หรือติดตั้งในห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งรายละเอียด และได้รับอนุญาตจากผู้จะขายก่อนจึงจะดำเนินการได้

ข้อ 15. ผู้จะซื้อทราบและเข้าใจดีว่า ห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญาที่อยู่ในโครงการที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ดังนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จะซื้อตกลงและยอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

15.1 ปฏิบัติตามกฎหมาย เที่ยงข้อบังคับในการใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้จะขายและหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะได้อำนาจขึ้น รวมทั้งจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จะซื้อตกลงและยอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

15.2 ร่วมเฉลี่ยออกเงินค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซม อาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันกับผู้เป็นเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ดังนี้

15.2.1 เงินตามอัตราส่วนของห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้อัตรา..... บาท (.....) ต่อ.....ตารางเมตร ให้กับผู้จะขายหรือนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับการชำระเงินค่าห้องชุดตามข้อ 6.2 เพื่อนำเข้าเป็นกองทุนสำหรับใช้จ่ายต่อไป ซึ่งผู้จะขายจะนำเข้ามาภายในบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อจดทะเบียนถูกต้องแล้ว

15.2.2 เงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ในอัตราตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด โดยจะเริ่มชำระตั้งแต่เดือนที่มีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นต้นไป

อัตราส่วนและจำนวนค่าใช้จ่ายนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม และตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด ทั้งนี้ภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

- 15.3 ไม่นำห้องชุดที่จะซื้อจะขายกันตามสัญญาไว้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการพักอาศัย อันจะเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด
- 15.4 ไม่กระทำการใด ๆ โดยการรื้อ ต่อเติม ตกแต่ง หรือตัดแปลงห้องชุดอันจะก่อให้เกิดความเสียหายหรือรบกวนต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด
- 15.5 ไม่กระทำการใด ๆ โดยการรื้อ ต่อเติม ตกแต่ง หรือตัดแปลงห้องชุดอันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงในด้านวิศวกรรมและความสมบูรณ์ทางด้านสถาปัตยกรรมของอาคารชุด

หากผู้จะซื้อฝ่าฝืน ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหรือนิติบุคคลอาคารชุด เรียกค่าเสียหาย

ข้อ 16. ผู้จะขายจะจัดให้มีสาธารณูปโภคในอาคารชุด และจะจัดให้มีไว้ซึ่ง เครื่องอุปกรณ์สำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลางดังนี้

- 16.1 ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ผู้จะขายจะจัดทำเป็นสองระบบคือ ระบบส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ตั้ง ขนาด และลักษณะของสาธารณูปโภคมีรายละเอียดตามแผนผังและรายการแนบท้ายสัญญา
- 16.2 มาตรฐานสำหรับวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในระบบส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายและเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อ โดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายอาจคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากผู้จะซื้อได้ ตามอัตราที่การไฟฟ้าการประปา และองค์การโทรศัพท์กำหนดไว้

ข้อ 21. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่า ถ้ามีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญานี้ หรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการตีสัญญา การเลิกสัญญาหรือความสมบูรณ์แห่งสัญญาดังกล่าว ให้การการวินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการ ตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาทเพื่อการอนุญาโตตุลาการ และให้อยู่ภายใต้การจัดการของสถาบันดังกล่าว

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้น เป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้ เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ..... ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ..... ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

ฝ่ายนิติกร

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

สำนัก เลขาธิการนายกรัฐมนตรี

โทร. 2827850

(ตัวอย่าง)

บันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อขายห้องชุด

รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
2. ส่วนของอาคารที่เข้าประโยชน์ร่วมกัน
 - 2.1 ลานว่างและทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
 - 2.2 ช่องเปิดโถงกลางอาคาร
 - 2.3 ที่จอดรถและถนน
 - 2.4 โถงหน้าลิฟท์
 - 2.5 บันไดระหว่างชั้นและบันไดหนีไฟ
 - 2.6
 - 2.7
3. อุปกรณ์อาคาร
 - 3.1 ลิฟท์โดยสาร
 - 3.2 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบเตือนอัคคีภัย
 - 3.3 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบดับเพลิง
 - 3.4 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบกำจัดน้ำเสีย
 - 3.5 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบประปา
 - 3.6 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบไฟฟ้า
 - 3.7 ส่วนประกอบและอุปกรณ์เสอากาศาศวิทย์โทรศัพท์รวม
 - 3.8 ส่วนประกอบและอุปกรณ์เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน

- 3.9 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ถังเก็บน้ำและ เครื่องสูบน้ำ
- 3.10 ส่วนประกอบและอุปกรณ์สายล่อฟ้า
- 3.11
- 3.12

4. สิ่งอำนวยความสะดวก

- 4.1 สระว่ายน้ำ
- 4.2 ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม
- 4.3 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
- 4.4 ห้องน้ำส่วนกลาง
- 4.5 สนามเทนนิส
- 4.6 สนามเด็กเล่น สวนพักผ่อน
- 4.7
- 4.8

(ร่าง)

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด "....."

หมวดที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า "ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด....."
และนิติบุคคลอาคารชุดนี้เรียกว่า "นิติบุคคลอาคารชุด....."

ข้อ 2. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด.....ตั้งอยู่ เลขที่.....
ถนน..... แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ.....
จังหวัด.....

ข้อ 3. ในข้อบังคับนี้ คำว่า

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด.....

"ผู้จัดการ" หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....

"เจ้าของร่วม" หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

.....

ข้อ 4. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วมพร้อมทั้งบริวาร หรือผู้แทนทุกคน นับแต่
วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้นไป

การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนี้ จะทำได้ต่อเมื่อมติของที่ประชุมใหญ่ให้เปลี่ยนแปลง
ภายใต้บังคับของกฎหมายและข้อบังคับนี้เท่านั้น และเมื่อมีมติถูกต้องแล้วจะต้องนำไป
จดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงมีผลสมบูรณ์ใช้
บังคับได้

ข้อ 5. กรณีที่ไม่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด
ให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2)
พ.ศ.2534 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

หมวดที่ 2

วัตถุประสงค์

ข้อ 6. นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 เช่น

- (1) ดำเนินการบำรุง ดูแล รักษา ระบบสาธารณูปโภค เรียกเก็บเงินและหารายได้ เพื่อใช้จ่ายในการดังกล่าวตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องชำระให้แก่ทางราชการ
- (2) จัดการดำเนินการด้วยวิธีใด ๆ เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุของอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัย
- (3) จัดการดูแล รักษา ซ่อมแซม บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่และจัดให้มีขึ้นในอนาคตให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมจะใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
- (4) ดำเนินการติดต่อหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจและเอกชน เข้ามาดูแลรักษา ซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลาง หรือจัดระบบรักษาความปลอดภัยตลอดจนเข้าบริหาร และจัดการผลประโยชน์ต่าง ๆ
- (5) มีอำนาจดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ใช้สิทธิ เรียกร้องหรือดำเนินคดีตามกฎหมายทั้งทางแพ่งและอาญากับผู้ที่ทำการละเมิดหรือผิดสัญญา

หมวดที่ 3

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 7. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ใ้ที่ประชุมใหญ่ดำเนินการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่ได้มีการแต่งตั้งนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ใ้ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

การแต่งตั้งผู้จัดการในวรรคก่อนนั้น มิใ้ใช้บังคับกับการแต่งตั้งผู้จัดการในครั้งแรกที่ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 8. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุดใ้เป็นไปตามข้อบังคับและมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม กับทั้งในทางอันจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมแก่นิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมทุกประการ ซึ่งรวมทั้งในหัวข้อต่อไป

(1) ปฏิบัติการใ้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับข้อ 6 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ทั้งนี้โดยมิขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ใ้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง แต่จะต้องแจ้งใ้ที่ประชุมเจ้าของร่วมทราบ เพื่อให้สัตยาบันในการดังกล่าว

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ข้อบังคับ และกฎหมายได้กำหนดไว้

(4) กำหนดระเบียบต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใ้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ต้องมิขัดต่อข้อบังคับ

(5) ค่าเนิการพิจารณาแต่งตั้ง ว่าจ้าง กำหนดค่าตอบแทนหรือถอนถอน พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนควบคุม ดูแลปฏิบัติงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ที่วางไว้

(6) ภาระการต่าง ๆ ทั้งปวงเพื่อประโยชน์ในการจัดการ และดูแลทรัพย์สิน ส่วนกลาง ชื่อ และจัดหาทรัพย์สิน ตลอดจนจัดให้มีบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม

(7) จัดให้มีการทำและเก็บรักษาบรรดาเอกสารและหลักฐานทางการบัญชี รายละเอียดของทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด บัญชีรายรับ-รายจ่าย ตลอดจนงบประมาณประจำปี และนำเสนอต่อที่ประชุมใหญ่

(8) ค่าเนิการในเรื่องการรับฝากเงิน ค่าใช้จ่าย ตามข้อบังคับข้อ 22 ตลอดจนดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามต่าง ๆ ตามข้อบังคับ ระเบียบและมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

(9) ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการ พ้องร้อง ต่อสู้ เรียกร้อง ค่าเนิการคดี ประนีประนอมยอมความ หรือมอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการ พิจารณาในเรื่องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือเรื่องอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม

(10) จัดให้มีการประชุมใหญ่เป็นครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และต่อจากนั้นจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ปีละครั้ง เป็นอย่างน้อย

(11) อำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมเจ้าของร่วม ให้ดำเนินงานตามที่ได้รับมอบหมาย

(12) อำนวยหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อ บังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

ข้อ 9. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ.....ปี และเมื่อครบกำหนดแล้ว ยังไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการขึ้นใหม่ ให้ผู้จัดการคนเดิมอยู่ในตำแหน่งต่อไป จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่

ผู้จัดการที่อยู่ในตำแหน่งครบกำหนดแล้ว อาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อไปก็ได้

ข้อ 10. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องออกจากตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ตาย
- (2) ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลาย
- (3) ถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (4) ครบวาระการดำรงตำแหน่ง
- (5) ลาออก
- (6) ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติให้ออก

ข้อ 11. ถ้าตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงก่อนถึงคราวออกตามวาระ ให้เจ้าของร่วมที่อาวุโส โดยคำนึงถึงระยะเวลาการเป็นเจ้าของร่วมอาคารชุดนั้นขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวจนกว่าจะมีการแต่งตั้งใหม่ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวนั้นเรียกประชุมเจ้าของร่วม เพื่อพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการใหม่โดยเร็ว

หมวดที่ 4

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 12. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับ เจ้าของร่วม ได้แก่

(1) ส่วนของอาคารชุดทั้งหมดที่มีใช้ห้องชุด เช่น โครงสร้าง ฐานราก เสาเข็ม คาดฟ้า บันได ห้องและสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวม เป็นต้น

(2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับ เจ้าของร่วมได้แก่โฉนดที่ดิน เลขที่..... เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....รวม เนื้อที่ทั้งสิ้น.....ตารางวา

(3) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น รั้ว บ่อน้ำ ลีฟท์พร้อมอุปกรณ์ ระบบป้องกันอัคคีภัยพร้อมอุปกรณ์ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรองพร้อม อุปกรณ์ ระบบโทรศัพท์ภายใน ระบบเสอากาศโทรทัศน์รวมและเสอากาศรวม ระบบสายล่อฟ้า ระบบประปากลาง ระบบกำจัดน้ำเสีย ถังน้ำคอนกรีต เป็นต้น

หมวดที่ 5**อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง**

ข้อ 13. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้ มีดังนี้

ชั้นที่	ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางของ แต่ละห้องชุด
---------	----------------	---

หมวดที่ 6

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 14. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทั้งหลายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนกำหนดกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางในทางปฏิบัติของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 15. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดังต่อไปนี้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

- (1) อนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- (2) การซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ หรือรับให้สิ่งหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งหาริมทรัพย์
- (6) การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วน
- (7) การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดบัญญัติให้กระทำได้ เมื่อได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

หมวดที่ 7

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 16. เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในหมวดที่ 5 และมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง ภายใต้ข้อบังคับ ระเบียบหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และต้องไม่กระทำการใด ๆ อันอาจเกิดจากความเสียหายต่อการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อื่น เช่น

- (1) ไม่ก่อสร้างเพิ่มเติม หรือใช้สถานที่รุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) ไม่กระทำการกีดขวาง รบกวน กระทบกระเทือน หรือรอนสิทธิการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่น
- (3) ไม่กระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมอื่น
- (4) ไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้เกิดความสกปรกหรือไม่เป็นระเบียบหรือเป็นที่รังเกียจต่อเจ้าของร่วมอื่น

ข้อ 17. การแก้ไข ดัดแปลง ติดตั้ง ต่อเติม หรือกระทำการใด ๆ เพื่อเชื่อมอุปกรณ์ของระบบสาธารณูปโภคทุกอย่างของอาคาร จะทำได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอม เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 18. เจ้าของร่วมต้องให้ผู้อยู่อาศัย บริวาร ผู้รับโอนสิทธิ บริวารผู้รับโอนสิทธิหรือสมาชิกในห้องชุดของตนรับรองและปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎระเบียบหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

ข้อ 19. หากเจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือกฎระเบียบเพิ่มเติม ที่ประกาศไว้ตามข้อบังคับนี้ ยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย กำหนดมาตรการ เบี่ยงปรับ ในการดำเนินการกับเจ้าของร่วม บริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาต ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือมาตรการนั้น รวมทั้งแจ้งความ ฟ้องร้อง และบังคับคดีให้เจ้าของร่วมบริการ หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือ ให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

หมวดที่ 8

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 20. เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีสิทธิจัดการใช้สอยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่การใด ๆ ที่เป็นข้อห้ามตามนี้

(1) ห้ามมิให้ซ่อมแซม ต่อเติม หรือกระทำการใด ๆ อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง ความปลอดภัย หรือการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง หรืออาจจะมีผลกระทบต่อระบบไฟฟ้า ประปา ระบบกำจัดน้ำเสีย ระบบเสอากาศสรวม เป็นต้น

การกระทำดังกล่าวตามวรรคแรก ไม่ว่าจะได้กระทำในห้องชุดหรือในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางก็ตาม

(2) พื้นห้อง ผนังกันห้อง ที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น ดังนั้นเจ้าของร่วมจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันอาจทำให้พื้นห้อง ผนังกันห้อง ชำรุดเสียหาย เป็นอันตรายหรือเดือดร้อน รำคาญ เช่น การเจาะรู การติดตั้งต่อเติมพื้นห้อง หรือผนังกันห้อง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดข้างเคียง

(3) ห้ามนำห้องชุดไปใช้ประโยชน์เป็นการอื่น นอกจากใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัว เว้นแต่ห้องชุดที่ได้กำหนดค่าให้ เป็นห้องประกอบธุรกิจตั้งแต่เริ่มจดทะเบียนอาคารชุด

การนำห้องชุดไปให้เช่า ไม่ว่าจะระยะเวลาสั้น หรือชั่วคราว จะต้องได้รับอนุญาต เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อน

(4) ห้ามกระทำการหรือยอมให้ผู้ใดกระทำการใดที่ขัดต่อกฎหมาย กระทบกระเทือน หรือรบกวนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดอื่น เช่น การใช้เครื่องมือเครื่องใช้ที่ส่งเสียงดังเกินกว่าเหตุ การเก็บสิ่งของหรือกระทำการอื่นใดอ้อมส่งกลิ่นเหม็นรบกวนผู้อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับห้องชุด หรือบริเวณห้องชุดนั้น ๆ

(5) ห้ามสะสมหรือนำอาวุธสงคราม วัตถุระเบิด วัตถุเคมี น้ำมัน เชื้อเพลิง หรือวัตถุที่ง่ายต่อการเป็นเชื้อเพลิง หรือสิ่งอื่นใดในทำนองเดียวกัน อันอาจจะก่อให้เกิดอันตรายได้ไว้ในห้องชุดหรือบริเวณห้องชุด

(6) ห้ามแขวนเสื้อผ้า ตากผ้า ติดตั้ง วางสิ่งของใด ๆ บนขอบหน้าต่าง ประตู ระเบียง หรือบริเวณภายนอกห้องชุด ซึ่งสามารถมองเห็นได้ อันอาจจะทำให้เป็นอันตราย หรือทำให้เกิดความไม่ เป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารชุด

(7) ห้ามนำสัตว์ เลี้ยงทุกชนิด เข้ามาเลี้ยงในบริเวณห้องชุดหรือบริเวณ อาคารชุด อันอาจก่อให้เกิดอันตรายหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ แก่เจ้าของห้องชุดอื่น เว้นแต่จะได้รับอนุญาต เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อน

(8) ห้ามมิให้ใช้ห้องชุด เป็นสถานที่ เพื่อการเก็บศพ ทำพิธีศพ หรือการ ฃาปนกิจศพโดย เด็ดขาด

(9) เพื่อรักษาความปลอดภัย และดูแลความสงบ เรียบร้อยแก่ผู้อยู่อาศัยใน ห้องชุดและอาคารชุด เจ้าของห้องชุดจะต้องแจ้งชื่อ นามสกุล อายุ ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดให้ ผู้จัดการนิติบุคคลทราบ เพื่อจะได้จัดแจ้งรายละเอียดลงในสมุดทะเบียนผู้พักอาศัยในอาคารชุด

(10) เจ้าของห้องชุดจะต้องให้ความยินยอมและความสะดวกแก่เจ้าหน้าที่ ของนิติบุคคลอาคารชุด ในการ เข้าตรวจสอบ ซ่อมแซม และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ภายใน ห้องชุด

(11) หากเจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือกฎระเบียบเพิ่มเติมที่ประกาศไว้ตามข้อบังคับนี้ ยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย กำหนดมาตรการ เบี่ยงปรับในการดำเนินการกับเจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือมาตรการนั้นรวมทั้งแจ้งความ ฟ้องร้อง และบังคับคดี ให้ เจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือ ให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้



หมวดที่ 9

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 21. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด เป็นจำนวนเท่าๆ กัน

(1.1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม เช่น ค่าจ้างเก็บขยะมูลฝอย ค่าไฟฟ้าในบริเวณอาคารชุด เป็นต้น

(1.2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ท่อแก๊สส่วนรวม เป็นต้น

(2) ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้กำหนดไว้ในหมวดที่ 5

(2.1) ค่าภาษีอากรที่จะต้องจ่ายในนามอาคารชุด

(2.2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด ค่าซ่อมไฟฟ้า เป็นต้น

(2.3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียนพนักงาน และอุปกรณ์ใช้จ่ายในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น

หมวดที่ 10

การออกค่าใช้จ่ายล่วงหน้าของเจ้าของร่วม

ข้อ 22. เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในหมวดที่ 9 ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นการล่วงหน้า ในอัตราปีละ.....บาท ต่อพื้นที่ห้องชุด 1 ตารางเมตร ในวันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งนี้การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอาจจะเพิ่มหรือลดลงตามความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับที่ประชุมเจ้าของร่วมจะได้กำหนด

หมวดที่ 11

การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 23. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเป็นครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเรียกว่า "ประชุมใหญ่" ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละครั้ง เป็นอย่างน้อย

ข้อ 24. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อาจจะเรียกประชุมใหญ่เมื่อใดก็ได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม หรือในกรณีที่เจ้าของร่วมมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของคะแนนเสียงทั้งหมดได้เข้าชื่อกันทำหนังสือแจ้งวัตถุประสงค์ในการเรียกประชุมใหญ่ ให้ผู้จัดการเรียกประชุมใหญ่ได้ภายในสิบห้าวันนับจากวันที่ได้รับหนังสือ

ในกรณีที่ผู้จัดการไม่ได้เรียกประชุมใหญ่ภายในเวลาที่กำหนด ให้เจ้าของร่วมทั้งหลายซึ่งเป็นผู้ร้องหรือเจ้าของร่วมรายอื่นเรียกประชุมใหญ่เองได้

ข้อ 25. การเรียกประชุมให้แจ้งเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันพร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุมด้วย

หนังสือบอกกล่าวจะให้บุคคลส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังเจ้าของร่วม ๗ สถานที่ตามที่ได้แจ้งไว้ทางทะเบียนเจ้าของร่วม และให้ถือว่าการส่งโดยวิธีดังกล่าวได้กระทำถูกต้องแล้วทุกประการ

ข้อ 26. การประชุมใหญ่ ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 27. เจ้าของร่วมอาจจะมอบฉันทะ เป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่ง เกินสามรายมิได้

ข้อ 28. ในการประชุมใหญ่ให้เจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เลือกตั้งเจ้าของร่วมหนึ่งคนขึ้นเป็นประธานที่ประชุม เฉพาะการประชุมคราวนั้น

ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

ข้อ 29. ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียง เท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมา เหลือ เท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 30. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 31. เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วม เพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะให้เจ้าของร่วม เหล่านี้ เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อ 32. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของจำนวน
คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติมที่มีผล
ต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ
- (2) การแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการ
- (3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- (4) การก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน แต่
เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

ถ้าเจ้าของมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง
ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียง
ลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ข้อ 33. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของ
จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับฉบับนี้
- (2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพัน
เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไข เพิ่มเติม ข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สิน
ส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้าง อันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สิน
ส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

หมวดที่ 12

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 34. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใด เหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (2) อาคารชุดนั้นเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคาร

นั้นขึ้นใหม่

- (3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์



ประวัติผู้เขียน

นายระวี พวงกนก เกิดเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2511 สำเร็จการศึกษาชั้นปริญญาตรีศาสตรบัณฑิตจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ.2531 และเข้าศึกษาต่อในระดับชั้นปริญญาตรีศาสตรมหาบัณฑิตเมื่อปี พ.ศ.2532 ปัจจุบันปฏิบัติงานในตำแหน่งทนายความประจำสำนักกฎหมายอมร อนุรุทธิกร