

## หลักเกณฑ์การตรวจสอบก่อนซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม

ปัจจุบัน คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เพราะตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์สมัยใหม่ ที่ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ เช่น ทำเลดี ใกล้ที่ทำงานติดรถไฟฟ้า ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน มีสระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องชุดมีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี สะดวกสบาย ปลอดภัยจากพื้นที่น้ำท่วม ผู้ซื้อจึงควรศึกษาข้อมูลให้ดีก่อนตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุด

การซื้อห้องชุดในปัจจุบันจะมี ๒ ลักษณะ คือ ซื้อจากโครงการโดยตรง และซื้อห้องชุดมือสองต่อจากบุคคลอื่น

**การซื้อจากโครงการโดยตรง** จะมี ๒ กรณี คือ กรณีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และกรณีที่อยู่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

**กรณีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง** ผู้ซื้อควรพิจารณาข้อมูลเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

๑. โครงการมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ โดยสามารถตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด

๒. ผู้ประกอบการเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่ และที่ดินแปลงที่จะก่อสร้างอาคารชุดต้องมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น นอกจากนี้ ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันอย่างอื่น จะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ **ยกเว้น** **เรื่อง จำนอง**

๓. ดูแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่ตั้งอาคาร ว่ามีทางเข้าออกหรือไม่ และทางเข้าออกนั้นเป็นทางสาธารณะหรือทางส่วนบุคคลถ้าเป็นทางส่วนบุคคล ต้องตรวจสอบว่า เจ้าของที่ดินได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้สามารถใช้ที่ดินเป็นทางเข้าออกอาคารไว้เรียบร้อยแล้วหรือไม่ เพื่อไม่ให้มีปัญหาตามมาในภายหลัง

๔. เก็บเอกสารการโฆษณาหรือโบรชัวร์ประชาสัมพันธ์ของโครงการไว้ทั้งหมด เพื่อในอนาคตหากโครงการผิดสัญญา ไม่ทำตามที่ได้โฆษณาไว้ สามารถใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องโครงการได้

๕. ความน่าเชื่อถือของโครงการ ผู้ประกอบการมีความมั่นคง และมีประวัติการประกอบกิจการที่ดีหรือไม่ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หากเป็นนิติบุคคล มีบุคคลใดเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน โดยสามารถตรวจสอบได้จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

๖. ตรวจสอบดูว่า อาคารดังกล่าวจะเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จเมื่อใด

๗. ผู้ประกอบการใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหรือ (อ.ช.๒๒) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ หรือไม่

๘. ควรตรวจสอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกเหนือจากราคาของห้องชุด ซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย เช่น ค่าบริการที่เป็นส่วนรวม ค่าดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น โดยสอบถามได้จากผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด

๙. ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด ประกอบด้วยอะไรบ้าง

**กรณีอาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว มีข้อแนะนำที่ควรรู้ ดังต่อไปนี้**

๑. มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วหรือไม่ บุคคลใดเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุด ขอตรวจสอบได้จากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด หากไม่แน่ใจ สามารถตรวจสอบได้จากสำนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่

๒. ควรตรวจสอบ เลขที่โฉนด จำนวนเนื้อที่ที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และทางเข้าออกของอาคารชุด ตรวจสอบได้จากสำนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่

๓. ความน่าเชื่อถือของโครงการ ผู้ประกอบการมีความมั่นคงและมีประวัติการประกอบกิจการที่ดีหรือไม่ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลหากเป็นนิติบุคคล มีบุคคลใดเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนโดยสามารถตรวจสอบได้จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

๔. ตรวจสอบรายการทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ว่าตรงกับที่ได้โฆษณาไว้หรือไม่ ตรวจสอบได้จากอาคารที่ตั้งโครงการและผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดนั้น ๆ

๕. ควรตรวจสอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระ นอกเหนือจากราคาค่าห้องชุด ซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เงินกองทุน เป็นต้น สามารถตรวจสอบได้จากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด

๖. ตรวจสอบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวก่อนว่า จะยอมรับเงื่อนไขตามข้อบังคับได้หรือไม่

**ทั้งนี้** ผู้ซื้อควรเก็บเอกสารการโฆษณาหรือโบรชัวร์ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการดำเนินคดี กรณีที่ผู้ประกอบการทำไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือไม่ตรงกับที่ได้โฆษณาไว้ เนื่องจากกฎหมายถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขาย

**ส่วนการซื้อห้องชุดมือสองจากบุคคลอื่น** มีคำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อ ดังนี้

๑. ตรวจสอบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทำเลที่ตั้งของอาคารชุด และสภาพของห้องชุด ว่าพร้อมอยู่อาศัยหรือไม่

๒. ทรัพย์สินกลางของอาคารชุดมีอะไรบ้าง มีสภาพอย่างไร เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

๓. การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอย่างไร ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่าไร เรียกเก็บอย่างไร และการดำเนินการของผู้จัดการ และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีประสิทธิภาพหรือไม่

๔. ในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ฉบับปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงด้วย