

กลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด

คอนโดมิเนียมกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความสนใจเป็นอย่างมาก ไม่แพ้การซื้อบ้าน สักหลังเลยโดยเฉพาะคนในวัยทำงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยสไตล์คนรุ่นใหม่ ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ในยุคโมเดิร์นแบบนี้ได้ตรงความต้องการทุกข้อ เช่น ทำเลดี ติดรถไฟฟ้า ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน ที่ทำงาน มีสระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องชุดมีระบบรักษาความปลอดภัย สะดวกสบาย ปลอดภัยจากน้ำท่วม การตัดสินใจซื้อห้องชุดในคอนโดมิเนียม จึงเป็นเรื่องใหญ่ เพราะหากตัดสินใจผิดพลาดไป อาจต้องทนอยู่กับสภาพแวดล้อมแย่ ๆ แล้วยังต้องเสียเงินจำนวนมากไปอย่างไม่คุ้มค่าอีกด้วย เพราะฉะนั้น ประชาชนผู้บริโภค จึงควรศึกษาข้อมูล ที่ถูกต้องพร้อมกลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของตนเองดังนี้

๑. กรณีอาคารชุดยังไม่ก่อสร้าง ควรตรวจสอบดังนี้

๑.๑ โครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม นั้น ต้องมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สามารถตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการ

๑.๒ ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารชุดต้องมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ตรวจสอบดูว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการแล้วหรือไม่ มีภาระผูกพันอย่างอื่นนอกจากการจำนองหรือไม่อย่างไร ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันอย่างอื่นจะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ (ยกเว้นเรื่องจำนอง) ถ้าหากไม่แน่ใจหลักฐาน ที่โครงการให้ดูก็สามารถตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่อีกทางหนึ่งก็ได้

๑.๓ ดูแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่ตั้งอาคารมีทางเข้าออกหรือไม่ ทางเข้าออกนั้นเป็นทางสาธารณะหรือทางส่วนบุคคล ถ้าเป็นทางส่วนบุคคลต้องตรวจสอบว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของใคร มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคาร สามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้เรียบร้อยแล้วหรือไม่

๑.๔ หลักฐานแผนผังโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการไม่ว่าจะมีจำนวนกี่ฉบับให้ผู้ซื้อเก็บรักษาไว้ให้ดี เพราะในวันข้างหน้าถ้าเกิดโครงการผิดสัญญา ไม่เป็นไปตามที่โฆษณาไว้ สามารถให้เป็นหลักฐานฟ้องเรียกร้องจากโครงการได้

๑.๕ ความน่าเชื่อถือของโครงการ โดยตรวจสอบว่าผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารชุดนั้นหรือไม่ ถ้ากรณีเป็นนิติบุคคลได้จดทะเบียนบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนถูกต้องหรือไม่ มีทุนจดทะเบียน ทุนที่ชำระแล้วเท่าใด ใครเป็นกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนสามารถตรวจสอบได้จากกรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

๑.๖ ควรตรวจสอบว่าอาคารดังกล่าวจะเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จเมื่อใด

๑.๗ ผู้ประกอบการใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.๒๒) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ หรือไม่

๒. กรณีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ควรตรวจสอบดังนี้

๒.๑ ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วหรือไม่ ใครเป็นผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดขอตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด หากไม่แน่ใจ สามารถตรวจสอบได้จากสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

๒.๒ เลขที่โฉนด จำนวนเนื้อที่ที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและทางเข้าออกของอาคารชุด ตรวจสอบได้จากสำนักงานที่ดินท้องที่

๒.๓ ชื่อ ที่อยู่ และสถานภาพของผู้ที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดว่าเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ถ้าเป็นนิติบุคคลใครเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลง

นามผูกพัน บริษัท หรือห้างหุ้นส่วน ตรวจสอบได้จากกรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์ท้องถิ่น

๒.๔ ตรวจสอบรายการที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางว่าตรงกับที่ได้โฆษณาไว้หรือไม่ ตรวจสอบได้จากอาคารที่ตั้งโครงการและผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดนั้น ๆ

๒.๕ ควรตรวจสอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกเหนือจากราคาของห้องชุด ซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย เช่น ค่าบริการที่เป็นส่วนรวม ค่าดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น ตรวจสอบได้จากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด

๒.๖ ตรวจสอบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวก่อนว่าจะยอมรับเงื่อนไขตามข้อบังคับได้หรือไม่

ผู้ซื้อต้องเก็บเอกสารโฆษณาและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐาน ในการดำเนินคดี กรณีผู้ประกอบธุรกิจกระทำการหลอกลวง ฉ้อโกงเอาเปรียบและโฆษณาไม่ตรงกับความเป็นจริง

สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งที่ผู้ซื้อคอนโดต้องรู้ไว้คือ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางเป็นประจำทุกเดือน เช่น ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าที่ใช้ส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมบำรุง ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ค่าใช้จ่ายเหล่านี้กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่ชำระภายในกำหนดเวลา ต้องเสียเงินเพิ่ม ดังนั้น ผู้ซื้อควรสอบถามทางโครงการให้ชัดเจนว่า แต่ละเดือนมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางต้องชำระประมาณเท่าใด นอกจากนั้นยังมีเงินทุนตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ส่วนใหญ่ชอบเรียกว่า ”เงินกองทุน”) ผู้ซื้อต้องชำระล่วงหน้าด้วยอีกจำนวนหนึ่ง สอบถามกันให้รู้เรื่องเสียตั้งแต่แรก เพื่อจะได้ไม่ต้องมามีปัญหาภายหลัง

