

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องและการพิจารณาผลการรับฟังความคิดเห็น
ประกอบการประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๑. บทนิยามดังต่อไปนี้ ท่านคิดว่ามี ความเหมาะสมและครอบคลุมสำหรับ การแปลความแล้วหรือไม่ อย่างไร (มาตรา ๔) ๑.๑ อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่ บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออก ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบ ด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและ กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง			ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็น ตามความในมาตรา ๔ เกี่ยวกับบทนิยามศัพท์ในพระราชบัญญัติ อาคารชุดว่า คำว่า “อาคารชุด” มีความเหมาะสมหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑.๑ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า นิยามคำว่า “อาคารชุด” ตามความใน มาตรา ๔ เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๙๐ คน เห็นว่าไม่เหมาะสม จำนวน ๓ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๘.๔๕ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากอัตราร้อยละของผู้แสดงความคิดเห็น ประกอบกับไม่มีผู้ใดเสนอความเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนิยาม คำว่า “อาคารชุด” เพิ่มเติมจากบทนิยามเดิมที่ได้ให้คำจำกัดความไว้ ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเห็นว่า นิยามคำว่า “อาคารชุด” ตามความในมาตรา ๔ เหมาะสมแล้ว

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๑.๒ ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า หองซุด และหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของหองซุดแต่ละราย		<u>สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน</u> <u>แก้ไขเพิ่มเติมคำนิยาม</u> “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า หองซุด และหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของหองซุดแต่ละราย โดยตัดคำว่า “หรือที่ดิน” ออก เนื่องจากมีการนำที่ดินมากำหนดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๑) และ (๒)	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔ เกี่ยวกับบทนิยามศัพท์ในพระราชบัญญัติอาคารชุดว่า คำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” มีความเหมาะสมหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑.๒ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า นิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามความในมาตรา ๔ เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๘ คน เห็นว่าไม่เหมาะสมจำนวน ๕ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๗.๔๑ สรุปผล เมื่อพิจารณา นิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามความในมาตรา ๔ แล้ว เห็นด้วยกับข้อเสนอแนะของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน การเสนอให้ตัดคำว่า “หรือที่ดิน” ออก เนื่องจากการกำหนดให้ทรัพย์สินส่วนบุคคลหมายความว่าที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของหองซุดแต่ละรายอาจจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับมาตรา ๑๕ บัญญัติให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในหองซุดได้ ดังนั้น การกำหนดนิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่าที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของหองซุดแต่ละราย อาจจะเป็นการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ จึงเห็นควรนำข้อเสนอแนะดังกล่าวมา กำหนดเป็นประเด็นสำคัญในการเสนอขอแก้ไขบทนิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ต่อไป ทั้งนี้ เพื่อมิให้เจตนารมณ์ของบทบัญญัติขัดหรือแย้งกับกฎหมายเฉพาะอื่น เห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมด เพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๑.๓ ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม	<u>สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน</u> อาคารจอดรถถ้าอยู่ติดเดียวกันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> ควรเพิ่มพื้นที่กิจกรรมจิตอาสาหรือกิจกรรมสาธารณประโยชน์เพื่อช่วยเหลือสังคมในรูปแบบต่าง ๆ	<u>นิติบุคคลเอื้ออาทรบางโหลง ๑</u> สิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างในทรัพย์สินส่วนกลางย่อมเป็นทรัพย์สินส่วนกลางย่อมไม่มีไว้เพื่อกรรมสิทธิ์ของผู้หนึ่งผู้ใด <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ</u> ควรมีการระบุลักษณะอาคารประกอบด้วย <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาร่อนพิบูลย์</u> ให้ตัดคำว่า “ที่ดิน” ออกเพราะจะเป็นทางเสี่ยงให้ต่างด้าวถือครองที่ดินได้ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย</u> ควรกำหนดให้มีความสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไปเพื่อป้องกันการตีความโดยนำเสนออาคารชั้นเดียวหรือสองชั้นมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเพื่อเสี่ยงกฎหมาย	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔ เกี่ยวกับบทนิยามศัพท์ในพระราชบัญญัติอาคารชุดว่า คำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” มีความเหมาะสมหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑.๓ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า นิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามความในมาตรา ๔ เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๙๑ คน เห็นว่าไม่เหมาะสมจำนวน ๒ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๘.๙๖ ผลการพิจารณา จากข้อเสนอแนะของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ให้กำหนดเกี่ยวกับอาคารจอดรถถ้าอยู่ติดเดียวกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางนั้นตามบทบัญญัติมาตรา ๖ กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นการจะกำหนดให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางต้องกำหนดไว้ในบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางที่ยื่นมาพร้อมกับคำขอ ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาร่อนพิบูลย์ ที่เสนอให้ตัดคำว่า “ที่ดิน” โดยให้เหตุผลว่าการกำหนดให้ที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งตามมาตรา ๑๙ ได้บัญญัติให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้นั้น การบัญญัติให้ที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนกลางมีเจตนาเพื่อให้มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมเท่านั้น หากต่อมาเมื่อมีการเลิกอาคารชุดแล้ว มีคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยแล้วเมื่อกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมิได้บัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
			คนต่างด้าวไว้โดยเฉพาะก็ต้องบังคับให้เป็นไปตามบทบัญญัติในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อันเป็นกฎหมายเฉพาะ ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย ที่เสนอให้กำหนดความสูงของอาคารที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ต้องมีความสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไปนั้น ตามมาตรา ๖ (๗) ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๓ (๘) ใ้รับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้นการกำหนดประเภทของอาคารว่าอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างเป็นอาคารประเภทใด หรือความสูงเท่าใด เป็นหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร สรุปผล เมื่อพิจารณาจากอัตราร้อยละของผู้แสดงความคิดเห็น ประกอบกับประเด็นและข้อเสนอแนะแล้ว เห็นว่า นิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามความในมาตรา ๔ มีความเหมาะสมแล้ว เห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมด เพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไข นิยามคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ในบทบัญญัติมาตรา ๔ ให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๒. หลักฐานที่ต้องนำไปประกอบในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เช่น เส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ท่านคิดว่ามีความเหมาะสมแล้วหรือไม่ และการที่ต้องแสดงหลักฐานดังกล่าวนั้นในวันยื่นคำขอเป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพของประชาชนหรือเป็นภาระเกินสมควรหรือไม่ (มาตรา ๖)	<u>สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค</u> ควรมีการกำหนดลักษณะคุณสมบัติของบุคคลตามมาตรา ๖ ให้ครอบคลุม ผู้ขายรายต่อ ๆ ไปด้วย เพื่อบังคับให้ผู้ที่จะขายห้องชุดต้องใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนด <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> ควรเพิ่มเอกสารหนังสือรับรองจากสภาวิศวกรในเรื่องความปลอดภัยแข็งแรงมั่นคงของอาคารชุดในการพักอาศัยและทำกิจกรรมต่าง ๆ และประการที่สำคัญสามารถรองรับภัยพิบัติจากแผ่นดินไหวได้หรือไม่ <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</u> ข้อ (๗) ควรระบุข้อกฎหมายกระทรวงให้ชัดเจน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาวารินชำราบ</u> ปกติผู้ประกอบการมีอยู่แล้ว	<u>สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u> <u>แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖ (๒)</u> (๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ <u>ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นทางสาธารณะจ่ายอม หรือได้รับความยินยอมเป็นหนังสือให้ใช้เป็นทางเข้าออก จากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา</u> เพื่อป้องกันปัญหาผู้ซื้อห้องชุดไม่มีสิทธิในการใช้ทางเข้าออกของโครงการในภายหลัง ทางเข้าออกของโครงการควรเป็นทางสาธารณะ หรือทางสาธารณะจ่ายอมที่จดทะเบียนให้กับอาคารชุด <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด</u> หลักฐานที่กำหนดให้ยื่น ควรให้มีรายละเอียดที่มากขึ้น อาทิ ใบอนุญาตเชื่อมทาง ใบอนุญาตให้ระบายน้ำ ฯลฯ <u>สมาคมอาคารชุดไทย</u> ม.๖ (๕) คำรับรองที่ต้องแจ้งว่าอาคารชุดต้องปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนอง หากสามารถมีข้อยกเว้นให้สามารถมีภาระผูกพันบางเรื่องได้ หรือต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบตั้งแต่โฆษณา จะทำให้มีพื้นที่พัฒนาคอนโดมีมากขึ้น	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๖ เกี่ยวกับหลักฐานที่ต้องนำไปประกอบในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่าหลักฐานที่ต้องนำไปประกอบในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๒ คน เห็นว่าไม่เหมาะสม จำนวน ๑๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๔.๓๐ ผลการพิจารณา จากข้อเสนอแนะของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ให้กำหนดลักษณะคุณสมบัติของบุคคลตามมาตรา ๖ ให้ครอบคลุมผู้ขายรายต่อ ๆ ไปด้วย เพื่อบังคับให้ผู้ที่จะขายห้องชุดต้องใช้แบบสัญญามาตรฐานตามที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนด รับข้อเสนอแนะเพื่อนำไปทบทวนประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี ที่กำหนดให้เพิ่มหนังสือรับรองจากสภาวิศวกรในเรื่องความปลอดภัยแข็งแรงมั่นคงของอาคารชุด อยู่ในอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานท้องถิ่นในการควบคุมกำกับหรือตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ที่กำหนดให้เพิ่มหลักฐานประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เช่น ใบอนุญาตเชื่อมทาง ใบอนุญาตให้ระบายน้ำ ฯลฯ รับข้อเสนอแนะเพื่อนำไปทบทวน ข้อ ๓ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช</u> <u>สาขาร่อนพิบูลย์</u> ในทางปฏิบัติสำนักงานเขตหรือท้องถิ่นจะออก อ. ๖ ก่อนข้างล่าช้า จึงควรแก้กฎหมายเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจรับคำขอก่อน และให้นำ อ. ๖ หรือเอกสารที่ไม่ได้ยื่นในวันรับคำขอมายื่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันยื่นคำขอเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> หลักฐานบางอย่างอาจผ่อนผันให้ยื่นก่อนวันจดทะเบียนอาคารชุดได้ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>พระโขนง</u> ไม่ควรให้มีการตรวจทางเข้า-ออกอีก เนื่องจากสำนักงานเขตต้องมีการตรวจอยู่แล้ว เพราะต้องมีการเชื่อมต่อ เชื่อมทาง หากไม่มีทางเข้า-ออก เขตไม่ควรอนุญาต เพราะเป็นการตรวจซ้ำซ้อนกัน	ข้อเสนอแนะของสมาคมอาคารชุดไทย ที่กำหนดต้องมีการโฆษณาคุ้มครองตามมาตรา ๖ (๕) ให้ทราบตั้งแต่ชั้นโฆษณาขายห้องชุดในโครงการ จะนำมาประกอบเป็นข้อมูลในการแก้ไข พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาร่อนพิบูลย์ ที่กำหนดให้เอกสารประกอบในการยื่นคำขอตามมาตรา ๖ สามารถผ่อนผันให้ยื่นภายหลังแต่ต้องก่อนวันจดทะเบียนอาคารชุด เช่น หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ฯลฯ เอกสารดังกล่าวกฎหมายกำหนดให้เป็นเอกสารที่ต้องยื่นพร้อมกับคำขอ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถใช้ดุลพินิจกำหนดเวลาในการนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นในภายหลังได้ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ที่กำหนดให้ไม่ควรให้มีการตรวจทางเข้า-ออกอีก เนื่องจากสำนักงานเขตต้องมีการตรวจอยู่แล้ว เป็นการตรวจซ้ำซ้อนกัน หากไม่มีทางเข้า-ออก เขตไม่ควรอนุญาตให้ก่อสร้างได้ การตรวจอาคารชุดก่อนดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑ ประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อเสนอแนะของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เสนอแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖ (๒) (๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทาง เข้าออกสู่ทางสาธารณะ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นทางภาระจำยอม หรือได้รับความยินยอมเป็นหนังสือให้ใช้เป็นทางเข้าออก จากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
			เพื่อป้องกันปัญหาผู้ซื้อห้องชุดไม่มีสิทธิในการใช้ทางเข้าออกของโครงการในภายหลัง ทางเข้าออกของโครงการควรเป็นทางสาธารณะหรือทางภาระจำยอมที่จดทะเบียนให้กับอาคารชุด สรุปผล เมื่อพิจารณาหลักฐานที่ต้องนำไปประกอบในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เห็นว่ากรณีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ควรมีการกำหนดให้ชัดเจนว่าอย่างน้อยต้องเป็นทางภาระจำยอมหรือได้รับความยินยอมเป็นหนังสือให้ใช้เป็นทางเข้าออก จากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา เพื่อป้องกันปัญหาผู้ซื้อห้องชุดไม่มีสิทธิในการใช้ทางเข้าออกของโครงการในภายหลัง และทางเข้าออกของโครงการควรเป็นทางสาธารณะ หรือทางภาระจำยอมที่จดทะเบียนให้กับอาคารชุด เห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อนำไปทบทวน แก้ไข ปรับปรุงบทบัญญัติในมาตรา ๖ ต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๓. แบบของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด หากมิได้ทำตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ ท่านคิดว่าแบบของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไว้ (ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีความเหมาะสมและครอบคลุมสิทธิประโยชน์ของผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อแล้วหรือไม่ อย่างไร (มาตรา ๖/๒)	<u>สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค</u> ขอให้พิจารณาเกี่ยวกับเงื่อนไขการรับประกันความชำรุดบกพร่องของ อช. ๒๒ และอช. ๒๓ อาจมีความขัดแย้งกัน เห็นควรมีการทำความเข้าใจเกี่ยวกับแนวทางในการรับผิดชอบต่อความชำรุดบกพร่องในส่วนของระยะเวลาการรับประกันทั้งส่วนควบและโครงสร้าง <u>สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค</u> แบบของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไว้มีความเหมาะสมเพื่อจะได้ยึดถือเป็นแบบในทิศทางเดียวกัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> เนื่องจากจะได้มีการตรวจสอบจากภาคีรัฐและรองรับสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชนที่เป็นคู่สัญญา <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</u> ควรมีการประชาสัมพันธ์ทำความเข้าใจและให้ความรู้เกี่ยวกับรายละเอียดในแบบ	<u>สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</u> - ควรกำหนดในสัญญาจะซื้อขายเพิ่มเติมในเรื่อง การรับประกันงานโครงสร้าง ส่วนควบ และโครงสร้างส่วนประกอบเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะไว้ด้วย <u>เหตุผล</u> : ต้องการให้มีความชัดเจนในการแสดงกรรมสิทธิ์ป้องกันการตีความที่ไม่ตรงกัน และป้องกันกรณีพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต <u>สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u> แก้ไขเพิ่มเติม ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ข้อ ๘ สัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช. ๒๒) ข้อ ๘ ความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง ๘.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๖/๒ เกี่ยวกับแบบของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ อย่างไร ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๓ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๕ คน เห็นว่าไม่เหมาะสม จำนวน ๗ คน ไม่ออกความเห็น ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๕.๘๕ ข้อเสนอแนะสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ที่เสนอให้มีการประชาสัมพันธ์รายละเอียดของแบบสัญญาฯ กรมที่ดิน ได้ดำเนินการเผยแพร่รายละเอียดดังกล่าวไว้ในเว็บไซต์ของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน หรือเว็บไซต์การเผยแพร่กฎหมายและการรับฟังความคิดเห็นตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ข้อเสนอแนะสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และของผู้แสดงความคิดเห็นในระบอบกลางทางกฎหมายในเรื่องแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายไว้ กรณีดังกล่าวได้มีการกำหนดแบบไว้ในประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ แล้ว สรุปผล เมื่อพิจารณาแบบของสัญญาจะซื้อขาย (อ.ช. ๒๒) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. ๒๓) ในประเด็นเรื่องความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง จะเห็นได้ว่าขาดความชัดเจนของคำนิยาม “โครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์” และ “ส่วนควบอื่น” ตามสัญญาจะซื้อขาย โดยไม่สามารถกำหนดได้อย่างแน่ชัดว่าสิ่งใดเป็นโครงสร้างและอุปกรณ์

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
	สัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุดเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อห้องชุด	๘.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองห้าปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด โดยแก้ไขการกำหนดระยะเวลาการรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. ๒๒) ให้มีระยะเวลา ๕ ปี ทั้งสองกรณี เพื่อให้เท่าเทียมเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย (อ.ช. ๒๓) ซึ่งกำหนดไว้ ๕ ปี <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> ประเด็นที่ ๑ ๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายไว้ ดังนี้ ๑. สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๒ <u>สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย</u> ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของส่วนควบที่ไม่ใช่โครงสร้าง ควร<u>แก้ไข</u>เป็น ๑ ปี นับแต่วันครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดนั้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ</u> แก้ไข พ.ร.บ. อาคารชุดให้ชัดเจนที่ว่าไม่เป็นอย่างใด	และสิ่งใดเป็นส่วนควบ ส่วนในสัญญาซื้อขายห้องชุดมีข้อความที่ไม่ชัดเจน “ผู้ขายจะรับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด” ซึ่งความชำรุดบกพร่องของห้องชุดนั้น หมายถึงสิ่งใดบ้างที่จะได้รับความคุ้มครองไม่น้อยกว่า ๕ ปี และเห็นควรรับข้อเสนอแนะของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการทบทวนประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๔. ในกรณีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนที่ดินแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว ท่านคิดว่ามีความเหมาะสมแล้วหรือไม่ ควรมีข้อยกเว้นหรือไม่ ประการใด เช่น กรณีที่อาคารชุดนั้นต้องถูกเวนคืนหรือกรณีได้รับประโยชน์จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (มาตรา ๑๐)	สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ควรมีข้อยกเว้นเพิ่มเติมในกรณีที่อาคารชุดนั้นต้องถูกเวนคืนจากโครงการของรัฐ เช่น การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมอาคารชุด สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ แต่ควรมีการเพิ่มเติมข้อยกเว้นตามกฎหมายใหม่ที่เปลี่ยนแปลง โดยไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง ในทางปฏิบัติเมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ยังมีสำนักงานที่ดินฯ ปฏิบัติไม่เหมือนกัน คือ เมื่อมีการไถ่ถอนจากจำนองยังมีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อจากการจดทะเบียนอาคารชุดเลยไม่ทราบว่าจะต้องจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อจากการจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๐ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น และห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว เนื่องจากในปัจจุบันมีการบัญญัติกฎหมายอื่นให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด เช่น พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ นิติบุคคลเอื้ออาทรบางไผ่ลง ๑ ควรเปิดให้มีโอกาสเปลี่ยนแปลงแก้ไขการใช้ประโยชน์ได้ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน อาจมีข้อยกเว้นในกรณีที่อาคารชุดนั้นต้องถูกเวนคืน หรือกรณีได้รับประโยชน์จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา น่าจะไม่มีข้อยกเว้น กรณีได้รับประโยชน์จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๑๐ เกี่ยวกับกรณีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนที่ดินแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป ซึ่งในประเด็นนี้ควรมีการแก้ไขหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๔ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๘ คน เห็นว่าไม่เหมาะสม จำนวน ๑๕ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๒.๒๓ ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมืองที่สอบถามว่า เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว เมื่อมีการไถ่ถอนจากจำนองยังมีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อจากการจดทะเบียนอาคารชุดจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อจากการจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่นั้น เป็นประเด็นปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งสามารถส่งเรื่องหรือได้ที่กรมที่ดิน ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ ที่เสนอให้เพิ่มเติมว่า เมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ที่ตั้งนิติบุคคลอาคารชุดถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ภายใต้การดูแลของนิติบุคคล ภายหลังมีการรังวัดสอบเขตที่ดิน หากเนื้อที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจะสามารถทำได้หรือไม่ นิติบุคคลจะสามารถแก้ไขได้หรือไม่ หรือต้องผ่านที่ประชุมเจ้าของร่วม เป็นประเด็นปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งสามารถส่งเรื่องหรือได้ที่กรมที่ดิน ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาร่อนพิบูลย์ ที่เสนอขอแก้ไขให้เอาที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางออกให้เช่า เพื่อนำเงินมาเป็นรายได้ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ ทั้งนี้ต้องไม่กระทบต่อโครงสร้างของอาคาร การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอื่นของเจ้าของร่วม และผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอย่าง

ประเด็นคำถามที่นำไปรื้อฟื้น ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ควรแก้ไขเป็น ยกเว้นกรณี ๑) อาคารชุดนั้นถูกเวนคืน ๒) ได้รับประโยชน์จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๓) ที่เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมโดยรวม ทั้งนี้ต้องได้รับเสียงข้างมากจากที่ประชุมใหญ่ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย ควรมีกรณียกเว้น เช่น มีการเวนคืนที่ดินหรือกรณีอื่นที่เป็นการได้รับประโยชน์ สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ เห็นควรเพิ่มเติมประเด็นว่า เมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ที่ตั้งนิติบุคคลอาคารชุดถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางอยู่ภายใต้การดูแลของนิติบุคคล ภายหลังมีการรังวัดสอบเขตที่ดินหากเนื้อที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจะสามารถทำได้หรือไม่ นิติบุคคลจะสามารถแก้ไขได้หรือไม่ หรือต้องผ่านที่ประชุมเจ้าของร่วม ประเด็นนี้เห็นควรเพิ่มเติมให้ชัดเจน สมาคมอาคารชุดไทย ควรมีข้อยกเว้น เพราะเป็นปัญหามากในทางปฏิบัติ เพราะเวนคืนเป็นการบังคับจะปฏิเสธแทบจะเป็นไปไม่ได้	เคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดความวุ่นวายแก่เจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุด ในประเด็นนี้ พ.ร.บ. อาคารชุด มาตรา ๔๘ (๗) กำหนดให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางได้ โดยใช้มติของเจ้าของร่วมตามที่กฎหมายกำหนด สรุปผล เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่ยกเว้นไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ เห็นควรเพิ่มบทบัญญัติว่า “หรือกฎหมายอื่น” เนื่องจากในปัจจุบันมีการบัญญัติกฎหมายอื่นให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุด เช่น พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยอาจเทียบเคียงจากมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเห็นควรรับข้อเสนอแนะของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาคมอาคารชุดไทย สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลเอื้ออาทรบางโกลน ๑ มาพิจารณาประกอบในการแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมด้วย

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		จะเข้ารับเงินค่าเวนคืนก็มีปัญหา เพราะผู้เวนคืนมีเงื่อนไขต้องจดทะเบียนสิทธิแต่กฎหมายระบุห้ามไว้ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี</u> กรณีการจดทะเบียนปลดเปลื้องภาระผูกพัน หรือการจดทะเบียนก่อตั้งภาระผูกพันในโฉนดที่ดินซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดเป็นผู้ทรงสิทธิรับประโยชน์ ควรได้รับการยกเว้นให้สามารถรับจดทะเบียนได้ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช</u> <u>สาขาร่อนพิบูลย์</u> ควรแก้ไขให้เอาที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางออกให้เช่าเพื่อนำเงินมาเป็นรายได้ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ ทั้งนี้ต้องไม่กระทบต่อโครงสร้างของอาคาร การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอื่นของเจ้าของร่วม และผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดความวุ่นวายแก่เจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุด <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>จตุจักร</u> ควรมีข้อยกเว้น กรณีที่เป็นการเวนคืนที่ดินที่ตั้งของอาคารชุดหรือกรณีอื่น ๆ ที่จะเป็นประโยชน์แก่สาธารณะ	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๕. ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่ รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมิ สิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรี ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของ รัฐมนตรีให้เป็นที่สุด ท่านคิดว่าระยะเวลา ดังกล่าวเพียงพอหรือไม่ และผู้มีอำนาจ วินิจฉัยอุทธรณ์มีความเหมาะสมหรือไม่ อย่างไร (มาตรา ๑๑)	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาแกลง</u> เพิ่มเป็น ๙๐ วัน และควรให้ผู้วินิจฉัย อุทธรณ์เป็นรัฐมนตรีและมีหน่วยงาน ผังเมืองและสิ่งแวดล้อมร่วมวินิจฉัยด้วย	<u>สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u> <u>แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๑</u> <u>มาตรา ๑๑</u> ในกรณีที่พนักงาน เจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคาร ชุด ผู้ยื่นคำขอมิสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือ ต่อรัฐมนตรีปลัดกระทรวงมหาดไทย ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ให้รัฐมนตรีปลัดกระทรวงมหาดไทย วินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ อุทธรณ์ คำวินิจฉัยของ <u>รัฐมนตรี</u> <u>ปลัดกระทรวงมหาดไทย</u> ให้เป็นที่สุด เพื่อลดภาระของรัฐมนตรี (เทียบเคียงกับการวินิจฉัยชี้ขาดอุทธรณ์ ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ที่ จะต้องอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางซึ่งมีปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน) <u>กรมที่ดิน (จากเว็บไซต์</u> <u>www.dol.go.th)</u> ๑๕/๓๐ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขา</u> <u>เชียงของ</u> ระยะเวลาเพียงพอ แต่ควรอุทธรณ์ต่อ ปลัดกระทรวงมหาดไทย	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็น ตามความในมาตรา ๑๑ เกี่ยวกับการอุทธรณ์คำสั่งกรณีที่ดินพนักงาน เจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๕ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๓๕ คน เห็นว่าไม่ เหมาะสม จำนวน ๑๘ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๙๐.๖๗ สรุปผล เมื่อพิจารณาความเห็นจากแบบสอบถามแล้ว สามารถสรุป ประเด็นข้อเสนอแนะ ดังนี้ ๑. ผู้ที่อำนาจพิจารณาการอุทธรณ์คำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ควรเป็นบุคคลใด เช่น รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดิน จังหวัดระยอง สาขาแกลง) ปลัดกระทรวงมหาดไทย (ข้อเสนอแนะของสำนักส่งเสริมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์) อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัด (ข้อเสนอแนะของสำนักงาน ที่ดินจังหวัดพะเยา) ๒ ระยะเวลาในการยื่นอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์มีความ เหมาะสมหรือไม่ - ข้อเสนอแนะที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว เช่น ข้อเสนอแนะของ สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก - เห็นว่าควรเพิ่มระยะเวลา เช่น ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัด อุบลราชธานีควรเพิ่มระยะเวลาอีกอีกเท่าหนึ่ง สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขางตุจักร ควรกำหนดให้มีการขยายระยะเวลา พิจารณาอุทธรณ์ของรัฐมนตรีออกไปได้ เพื่อประโยชน์ในการ แสวงหาข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติ และเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการ ลงทุน</u> บางกรณีอาคารใหญ่หลายเฟส ต้องใช้ ระยะเวลามากควรกำหนดให้ขยายได้ ตามสมควร <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> เห็นว่าระยะเวลาที่ให้รัฐมนตรีวินิจฉัย ควรปรับเหลือ ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับ อุทธรณ์ (เพื่อให้กระบวนการพิจารณา มีความรวดเร็วยิ่งขึ้น) <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขา ตะกั่วป่า</u> ขยายเวลาอุทธรณ์เป็น ๖๐ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> ระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ ๓๐ วัน และ ระยะเวลาการพิจารณาอุทธรณ์ ๖๐ วัน มีความเหมาะสม ส่วนผู้พิจารณาอุทธรณ์ ควรเป็นอธิบดีกรมที่ดินเนื่องจากมี บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เกี่ยวกับที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา</u> การอุทธรณ์น่าจะเป็นการอุทธรณ์ต่อ อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก</u> - ระยะเวลาเหมาะสม - ผู้มีอำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ควรเป็น พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ	ดังนั้น ประเด็นเรื่องผู้พิจารณาอุทธรณ์ และระยะเวลาในการ พิจารณาอุทธรณ์ มีหลายความเห็นที่มีความประสงค์อยากให้แก้ไข เปลี่ยนแปลงผู้พิจารณาอุทธรณ์ กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่ รับจดทะเบียนอาคารชุดจากเดิมรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นปลัดกระทรวงมหาดไทย เพื่อลดขั้นตอนในการพิจารณาอุทธรณ์ และลดภาระหน้าที่ของรัฐมนตรี และระยะเวลาในการพิจารณา อุทธรณ์ ว่ามีความเหมาะสมแล้วหรือควรแก้ไข จึงเห็นควรรับ ข้อเสนอแนะของผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดมาพิจารณาทบทวน ปรับปรุง แก้ไขบทบัญญัติในมาตรา ๑๑ ให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับ สถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งรัฐมนตรี แต่งตั้งหรืออธิบดีกรมที่ดิน เพื่อความ รวดเร็วและคล่องตัวในการดำเนินการ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ระยะเวลาเพียงพอ แต่ควรอุทธรณ์ต่อ ปลัดกระทรวงมหาดไทย <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ</u> ควรใช้หลักตาม พ.ร.บ. วิปกรรมาใช้ <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัด</u> <u>อุบลราชธานี</u> ควรเพิ่มอีกเท่าหนึ่ง <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>จตุจักร</u> ควรกำหนดให้มีการขยายระยะเวลา พิจารณาอุทธรณ์ของรัฐมนตรีออกไปได้ เพื่อประโยชน์ในการแสวงหาข้อเท็จจริง ให้เป็นที่ยุติ และเพื่อประโยชน์แห่งความ ยุติธรรม <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>บางขุนเทียน</u> ระยะเวลาน้อยไปไม่เหมาะสม	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๖. การกำหนดทรัพย์สินของอาคารชุดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ๆ ท่านคิดว่ารายการทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ มีความเหมาะสมครอบคลุมและเพียงพอแล้วหรือไม่ (มาตรา ๑๕)	<u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</u> ควรระบุเพิ่มพื้นที่สีเขียวและต้นไม้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วย	<u>สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u> <u>แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๕ (๘)</u> <u>มาตรา ๑๕</u> ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด <u>ควรมีขนาดเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๓๐ ตารางเมตร</u> เนื่องจากสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดมีความสำคัญในการบริหารงานของอาคารชุด โดยเป็นสถานที่ส่วนกลางในการประสานงาน จัดเก็บเอกสารหลักฐานต่าง ๆ รวมทั้งสามารถประกอบกิจกรรมอื่น ๆ ได้ เช่น จัดประชุมคณะกรรมการ หากให้สำนักงานมีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอต่อการใช้สอย อาจเกิดปัญหาในการบริหารจัดการได้ (ขนาดเนื้อที่ควรปรับเปลี่ยนตามขนาดของอาคารชุด) <u>สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</u> เพิ่มข้อความในมาตรา ๑๕ พ.ร.บ. อาคารชุด ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (๑๒) <u>แผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างทั้งหมด</u>	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๑๕ เกี่ยวกับรายการทรัพย์สินที่กฎหมายกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๖ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๑ คน เห็นว่าไม่เหมาะสม จำนวน ๑๑ คน ไม่ออกความเห็น ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๓.๗๘ ข้อเสนอแนะของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ควรระบุเพิ่มพื้นที่สีเขียวและต้นไม้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ในประเด็นนี้ ถ้าพื้นที่สีเขียวและต้นไม้ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ก็ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ อยู่แล้ว สรุปผล พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๕ (๘) กำหนดให้ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด แต่เนื่องจากสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดมีความสำคัญในการบริหารงานของอาคารชุดโดยเป็นสถานที่ส่วนกลางในการประสานงาน จัดเก็บเอกสารหลักฐานต่าง ๆ รวมทั้งสามารถประกอบกิจกรรมอื่น ๆ ได้ เช่น จัดประชุมคณะกรรมการ หากให้สำนักงานมีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอต่อการใช้สอย อาจเกิดปัญหาในการบริหารจัดการได้ จึงควรกำหนดขนาดเนื้อที่ขั้นต่ำของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และอาจมีการปรับเปลี่ยนขนาดสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดให้เพิ่มมากขึ้นตามขนาดของอาคารชุดได้ (เทียบเคียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕ ข้อ ๔๑ (๓) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้ขอได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้าน

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
		เหตุผล : ต้องการให้มีการจัดเก็บรักษาดูแลแผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนห้องชุด ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาตะกั่วป่า</u> เพิ่มทรัพย์สินอื่น ๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี</u> มาตรา ๑๕ (๓) (เพิ่ม) และมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> ควรให้เป็นของนิติบุคคล <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> เข้าซ้อนกับคำนิยามในมาตรา ๔ ทำให้เข้าใจความหมายยาก	จัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร) และเห็นควรรับข้อเสนอแนะของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาตะกั่วป่า สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการทบทวนรายการทรัพย์สินที่ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๗. ในกรณีที่อาคารชุดได้มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ไว้เป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม ท่านคิดว่าบทบัญญัติดังกล่าวนี้มีความเหมาะสมและมีกลไกในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพแล้วหรือไม่ (มาตรา ๑๗/๑)	<u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> ในปัจจุบันมีห้องชุดเพื่อการค้าเป็นจำนวนมาก ควรมีการกำหนดว่าห้องชุดเพื่อการค้าคือห้องชุดที่สามารถทำสิ่งใดได้บ้าง <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> เห็นควรตรวจสอบระบบไฟฟ้าและระบบน้ำที่ใช้ในร้านค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกับที่ใช้ในอาคารชุดเพื่อความปลอดภัยเรื่องอัคคีภัยและความสะอาดของพื้นที่ <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</u> ควรกำหนดขนาดพื้นที่สำหรับการประกอบการค้าในอาคารชุดตามสัดส่วนที่เหมาะสม เช่น อาคารชุดจำนวน ๓๐๐ ยูนิต ควรมีพื้นที่ประกอบการค้าจำนวน ... ตารางเมตร เป็นต้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ</u> ควรกำหนดความกว้างให้ชัดเจน	<u>สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</u> แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้ มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบทางเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมอื่น ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ และต้องมีระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมกับการใช้อาคาร ตามวรรคหนึ่ง <u>เหตุผล</u> : ต้องการให้มีระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมกับการใช้อาคารแต่ละประเภท <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาตะกั่วป่า</u> เขียนระบุเพิ่มเติมให้ชัดเจนขึ้นการขออนุญาตว่าเป็นส่วนร้านค้า <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาจัตุรัส</u> ไม่ควรให้มีการจัดพื้นที่เพื่อการค้าภายในอาคารชุด แต่ควรจัดพื้นที่นอกอาคารให้เหมาะสม	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๑๗/๑ เกี่ยวกับการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๗ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๗ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๖ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๙๖.๘๙ ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำที่ใช้ในร้านค้าที่ตั้งภายในอาคารชุด ไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อเสนอแนะของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ที่ให้กำหนดขนาดพื้นที่สำหรับการประกอบการค้าตามสัดส่วนขนาดของอาคารชุดนั้น ไม่ได้อยู่ในการควบคุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด -ข้อเสนอของสำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ ที่ควรกำหนดความกว้างของพื้นที่เพื่อประกอบการค้าให้ชัดเจนนั้น ควรกำหนดไว้ในกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร สรุปผล ในปัจจุบันมีความต้องการที่จะประกอบการค้าหรือประกอบการพาณิชย์ในอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ทั้งในรูปแบบของสำนักงาน โรงแรม ร้านค้า เพื่อให้เกิดความชัดเจนว่ากิจการใดที่สามารถประกอบกิจการในอาคารชุดได้ หรือกิจการใดบ้างที่ไม่สามารถประกอบกิจการในอาคารชุดได้ มาตรา ๑๗/๑ จึงควรมีการกำหนดให้ชัดเจนว่า การประกอบการค้าในอาคารชุดมีความหมายถึงอะไร และรวมถึงกิจการใดบ้าง เพื่อให้เกิดความชัดเจนในแนวทางการบังคับใช้กฎหมาย พร้อมทั้งรับฟังข้อเสนอแนะของสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สำนักงานที่ดินจังหวัด

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		สมาคมอาคารชุดไทย ปัจจุบันอาคารชุดไม่ได้มีแต่ที่พักอาศัย + ร้านค้า ยังมีสำนักงาน, โรงแรมและอื่น ๆ รวมอยู่ในอาคารเดียว จึงควรบัญญัติ แนวทางให้มีความครอบคลุมด้วย สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ควรมีการกำหนดประเภทกิจการ ประกอบการค้า	ฟังฯ สาขาตะกั่วป่า สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาจัดตั้ง สมาคมอาคารชุดไทย สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ ให้มีความ เหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๘. การกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หากไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่ม ดังนี้ ๘.๑ หากไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่ได้คิดทบทวน ๘.๒ หากค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ท่านคิดว่ามาตรการตามที่กฎหมายกำหนดในข้อ ๘.๑ และข้อ ๘.๒ มีความเหมาะสมและเป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพของประชาชนหรือเป็นภาระเกินสมควรหรือไม่ (มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๘/๑)	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขา เชียงของ แต่ควรให้มีสิทธิออกเสียงในการประชุม	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๘/๑ มาตรา ๑๘/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่ได้คิดทบทวน ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการตีความการคำนวณเงินเพิ่มที่เจ้าของร่วมต้องชำระ (เทียบเคียงกับระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๙)	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๘/๑ เกี่ยวกับเงินเพิ่มในกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าส่วนกลาง และเจ้าของร่วมที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมการการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๘ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๐ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๒๓ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๘๘.๐๘ สรุปผล เมื่อพิจารณาข้อเสนอแนะจากทุกฝ่ายแล้ว มี ๒ ประเด็นที่เสนอ คือ ๑. เงินเพิ่มมีจำนวนที่เหมาะสมแล้วหรือไม่ ๒. การตัดสิทธิต่าง ๆ เมื่อมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางว่าความเหมาะสมหรือไม่ เกี่ยวกับเงินเพิ่มในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินค่าส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ นั้น เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการตีความการคำนวณเงินเพิ่มที่เจ้าของร่วมต้องชำระ เทียบเคียงกับระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๔ (๒) กำหนดว่า “ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ” ดังนั้น จึงควรจะมีการแก้ไขการคิดค่าปรับหรือเงินเพิ่มจากยอดเงินที่ค้างชำระทั้งหมด โดยไม่ต้องคิดเป็นรายปีและควรลดอัตราเงินเพิ่มลง เนื่องจากพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔ ได้กำหนดลดดอกเบี้ยในการผิมนัดลงเช่นกัน และอัตราค่าปรับ

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
		<u>สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</u> <u>แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๘/๑</u> <u>มาตรา ๑๘/๑</u> ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ และให้ <u>หมายความร่วมมือถึง ค่าน้ำประปา, ประกันภัยอาคาร, เงินกองทุนพิเศษ, ค่าบริการต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายอื่นตามข้อบังคับกำหนดภายในเวลาที่กำหนด</u> ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่ได้ทบทัน ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปี <u>โดยให้คำนวณรวมมูลหนี้ทั้งหมดตามที่กำหนดในข้อบังคับและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ</u> รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ <u>เหตุผล : ๑. ต้องการให้เป็นประโยชน์กับนิติบุคคลฯ ในการจัดเก็บหนี้ตามใบแจ้งหนี้ต่าง ๆ เช่น ค่าน้ำประปา, ประกันภัย</u>	เงินเพิ่มที่กฎหมายกำหนดร้อยละ ๑๒ และกรณีค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปเป็นอัตราร้อยละ ๒๐ นั้น เป็นอัตราที่อาจสูงเกินไป จึงเห็นควรรับฟังข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขบทบัญญัติในมาตรา ๑๘/๑ ให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		อาคาร, เงินกองทุนพิเศษ, ค่าบริการต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามข้อบังคับกำหนด ๒. ต้องการให้เข้าใจหลักการคำนวณเงินเพิ่มให้ถูกต้องตรงกันโดยระบุให้ชัดเจน "ให้คำนวณรวมมูลหนี้ทั้งหมด" กรมที่ดิน จาก www.dol.go.th ตัดคำว่าไม่เกินออกแล้วใช้อัตราคงที่เช่น ต้องชำระเพิ่มในอัตราร้อยละเป็นต้น <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> ๑. เรื่องอาจถูกระงับการใช้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ อาทิเช่น ระเบียบการรถ ไม่ส่งมอบสต็อกเกอร์ที่จอดรถ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มีการระบุไว้ แต่ในทางปฏิบัติไม่สามารถดำเนินการได้ตามแนวคำพิพากษาของศาลฎีกา ที่วางหลักในการฟ้องร้องคดีเท่านั้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> - เห็นควรลดเงินเพิ่มมาอยู่ที่ร้อยละ ๓ ต่อปี - ส่วนดอกเบี้ยหนี้เงินระหว่างผิดนัดเป็นร้อยละ ๒ ต่อปี - เห็นควรเพิ่มการเจรจาประนีประนอม โดยให้ผ่อนชำระเงินต้นเป็นงวด ๆ ได้ * มาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่ง	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๔ <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</u> กรณีที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนด ควรพิจารณาให้มีบทลงโทษอื่น ๆ เพิ่มเติมจากการระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และดใช้สิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เช่น การฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย เพื่อให้เจ้าของร่วมมีความตระหนักและรับผิดชอบต่อส่วนรวม <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ควรให้สิทธิออกเสียงในการประชุม <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ</u> กรณีตามมาตรา ๑๘/๑ วรรคสอง ไม่ควรเกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี เพราะผู้ที่ค้าง ๖ เดือนขึ้นไปแสดงว่าสถานะทางการเงินไม่ดี <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> ควรลดค่าอัตราเงินเพิ่มให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> <u>สาขาวารินชำราบ</u> ในข้อ ๘.๒ มาตรา ๑๘/๑ วรรคสอง เป็น การกำหนดเงินเพิ่มที่สูงเกินกฎหมาย กำหนด <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> น่าจะระบุให้รวบรัดชัดเจน เช่น ค้าง ชำระตั้งแต่ ๓ เดือน ต้องเสียเงินเพิ่ม เท่าไร หรือเสียสิทธิอย่างไรบ้าง <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ดอนเมือง</u> น่าจะปรับเงินเพิ่มที่ค้างชำระให้ลดลง กว่านี้ เห็นควรมีบทกำหนดโทษในกรณี ที่ดินบุคคลอาคารชุดคิดดอกเบี้ยทบต้น สมาชิกเมื่อได้รับ คำหักทวงจาก เจ้าหน้าที่แล้วไม่ดำเนินการ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>บางขุนเทียน</u> - เงินเพิ่มไม่เกินร้อยละ ๒๐ ต่อปี มาก เกินไป ควรเป็น ๑๕ ต่อปี - ค้างชำระเกิน ๖ เดือน ควรเสียเงินเพิ่ม ไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี เพื่อไม่ให้เป็น ภาระแก่เจ้าของร่วมเกินไป และเงินเพิ่ม ตามมาตรา ๑๘ ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๙. การกำหนดคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ท่านคิดว่าคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันหรือไม่ (มาตรา ๑๙)	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> เห็นควรเพิ่มบุคคลต่างด้าวประเภทที่ได้รับผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างร้ายแรง โดยองค์การสหประชาชาติให้การรับรองเป็นรายกรณีไป	<u>กรมที่ดิน จาก www.dol.go.th</u> อนุญาตทุกกรณี <u>หอการค้าขอนแก่น</u> คนต่างด้าว น่าจะนำเงินรายได้ในประเทศ มาซื้อห้องชุดได้ เพราะมีหลายคนที่ทำงานในเมืองไทย และมีการลงทุนได้ผลตอบแทน ไม่จำเป็นต้องจำกัดเฉพาะเงินตราจากต่างประเทศ เหมือนยุคที่ประเทศขาดแคลนเงินสำรองและยอมให้ขอสินเชื่อได้ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ประเวศ</u> หากสถานการณ์ปัจจุบันระบบเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ มีความต้องการระดมทุน อาจจะต้องปรับเปลี่ยนในเรื่องของสัดส่วนการถือครองของต่างชาติเพิ่มขึ้น แต่ควรจะมีมาตรการที่ชัดเจนและรัดกุม <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา</u> น่าจะขยายสัดส่วนการถือครองของต่างด้าวเพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ควรเพิ่มและปรับปรุงคุณสมบัติของคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เนื่องจากปัจจุบันคนต่างด้าวเข้ามาลงทุนและพักอาศัยในประเทศไทยเพิ่มขึ้น	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๑๙ เกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๙ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๒ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๔.๓๐ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ การดึงดูดให้นักลงทุน หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเข้ามาในประเทศถือเป็นหนึ่งในทางออกสำคัญที่จะช่วยดึงเอาเม็ดเงินมากระตุ้นพลิกฟื้นทุกภาคส่วนได้ ซึ่งการเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น ก็เป็นอีกทางหนึ่งที่ได้รับ ความสนใจอย่างมาก จึงอาจมีการแก้ไขคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งตามกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ให้ความทันสมัยและตรงกับสภาพเศรษฐกิจในสถานการณ์ปัจจุบันที่ต้องการดึงดูดเม็ดเงินและการลงทุนจากต่างชาติได้ จึงเห็นควรรับฟังข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ ให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		สมาคมอาคารชุดไทย ควรมีการผ่อนปรนเงื่อนไขการถือครอง ห้องชุดของต่างชาติมากกว่าที่เป็นอยู่ <u>สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน</u> ควรมีการกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับ คุณสมบัติของต่างด้าวให้ชัดเจนและ บุคคลต้องห้าม <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> ข้อความใน มาตรา ๑๙ (๕) ไม่ชัดเจน ประชาชนเข้าใจยากน่าจะมีตัวอย่าง	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๑๐. การกำหนดอัตราส่วนที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดว่า คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ท่านคิดว่าอัตราส่วนที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์และเศรษฐกิจในปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๑๙ ทวิ)	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> มีความเหมาะสมสอดคล้องกับอัตราส่วนที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ <u>สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย</u> แต่อาจจะปรับเปลี่ยนเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่มีบางพื้นที่ต้องการให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้อยู่ในอำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเห็นชอบเป็นกรณีไป <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</u> ควรมีมาตรการหรือกฎระเบียบควบคุมพฤติกรรมการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดของคนต่างด้าว เพื่อความสงบเรียบร้อยและปลอดภัยของเจ้าของร่วมอาคารชุด รวมทั้งการทำธุรกรรมเกี่ยวกับห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว เพื่อป้องกันการกระทำผิดและทุจริตในการใช้ช่องว่างของกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว	<u>กระทรวงมหาดไทย จาก www.dol.go.th</u> อัตราควรไม่เกินร้อยละ ๓๐ <u>กรมที่ดิน จาก www.dol.go.th</u> - ร้อยละ ๑๐๐ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ประเวศ</u> หากสถานการณ์ปัจจุบันระบบเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ มีความต้องการระดมทุน อาจจะต้องปรับเปลี่ยนในเรื่องของสัดส่วนการถือครองของต่างชาติเพิ่มสูงขึ้น แต่ควรจะมีมาตรการที่ชัดเจนและรัดกุม <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร</u> ควรให้ถือกรรมสิทธิ์ได้เกินกว่า ๔๙ % เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> ควรเพิ่มสัดส่วนที่คนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้เพิ่มขึ้นมากกว่า ๔๙% (๖๐-๗๐%) โดยอาจจำกัดสิทธิการออกเสียงของคนต่างด้าวที่เป็นเจ้าของห้องชุดรวมกันทั้งหมดไว้ไม่เกิน ๔๙% ของเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดในอาคารชุด แทนการจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๑๙ ทวิ เกี่ยวกับอัตราส่วนที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๐ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๐ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๓ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๓.๒๖ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ การดึงดูดให้นักลงทุน หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเข้ามาในประเทศถือเป็นหนึ่งในทางออกสำคัญที่จะช่วยดึงดูดเอาเม็ดเงินมากระตุ้นพลิกฟื้นทุกภาคส่วนได้ อัตราส่วนที่กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น จากข้อมูลสถิติในการถือครองห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวในปัจจุบันยังไม่มีอาคารชุดใดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดถึงร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ดังนั้น หากมีการเสนอมาตรการที่จะให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินร้อยละ ๔๙ ก็สามารถดำเนินการได้โดยอาจจะกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการไว้ ทั้งนี้ ต้องเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางด้านเศรษฐกิจของประเทศเป็นสำคัญ

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์</u> ควรจะมีการพิจารณาทบทวนอัตราส่วนที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา</u> น่าจะขยายเพิ่มอัตราส่วนการถือครองให้ต่างด้าวหรือนิติบุคคลฯ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด</u> เพื่อเป็นการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ควรมีการทบทวนเพื่อเพิ่มสัดส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นบุคคลต่างด้าว <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ</u> ควรลดอัตราส่วนคนต่างด้าวลงเหลือร้อยละ ๔๐ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> ไม่ควรกำหนดอัตราส่วนในการถือครองของคนต่างด้าว เพื่อให้เศรษฐกิจและมีเงินหมุนเวียนในประเทศมากขึ้น	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๑๑. การกำหนดหลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวต้องนำมาประกอบในการยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุด ท่านคิดว่าหลักฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นภาระเกินสมควรต่อประชาชนหรือไม่ (มาตรา ๑๙ ตริ)	<u>สำนักงานที่ดิน จาก www.dol.go.th</u> ควรลงรายละเอียดให้เจาะจงและชัดเจน เนื่องจากปัจจุบันมีชาวต่างชาติมาอยู่และทำงานที่ไทยเยอะมาก ในกรณีแบบนี้ เวลาซื้อจะใช้หลักฐานอะไรได้บ้าง <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> เห็นควรเพิ่มเอกสารหนังสือรับรองตรวจสอบประวัติอาชญากรรมที่ประเทศภูมิลำเนาของคนต่างด้าว <u>สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง</u> อาจกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาหลักฐานเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติยิ่งขึ้น	<u>หอการค้าขอนแก่น</u> ควรยกเว้นหลักฐานนำเงินเข้าประเทศ บางครั้งเข้านานแล้ว ก็ไม่มีหลักฐาน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขา เชียงของ</u> หลักฐานการเงินมีภาระ ควรหาวิธีที่ง่ายและสะดวกทั้งผู้ซื้อและเจ้าหน้าที่ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ประเวศ</u> ควรกำหนดรูปแบบเกี่ยวกับการรับรองเงินที่ต่างชาตินำเข้ามาซื้อท้องชุดให้ชัดเจน(มีแบบฟอร์ม) ที่กำหนดให้สถาบันการเงินใช้เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน และมีช่องทางให้ผู้สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยสะดวก เพื่อให้ประชาชนมีความรู้ และความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ <u>สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย</u> ควรแก้ไข มาตรา ๑๙ ตริ (๕) ให้เหลือเพียงหลักฐานการชำระเงินในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าท้องชุดที่จะซื้อ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> - หลักฐานการเงินมีภาระ ควรหาวิธีที่ง่ายและสะดวกทั้งผู้ซื้อและเจ้าหน้าที่ - ค่อนข้างยุ่งยากในการคนต่างด้าวที่จะขอหนังสือรับรองจากทางธนาคารและเป็นการเพิ่มภาระให้กับประชาชน แต่	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๑๙ ตริ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวต้องนำมาประกอบในการยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดว่ามีความเหมาะสมและเป็นภาระเกินสมควรหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๑ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๔ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๙ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๙๕.๓๔ สรุปผล เมื่อพิจารณาข้อเสนอแนะแล้ว มีหลายข้อเสนอแนะเห็นว่า หลักฐานที่กฎหมายกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์ท้องชุดนั้น โดยความคิดเห็นส่วนใหญ่เห็นว่ารายการของหลักฐานที่กำหนดไว้มีความเหมาะสมแล้ว แต่ก็มีบางความเห็นที่เห็นว่ารายการเอกสารที่ต้องนำมาแสดงเป็นภาระเกินสมควรมีความยุ่งยากและไม่ชัดเจน ดังนั้น เห็นควรจึงรับข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ ตริ สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		หากจะขอความร่วมมือจากธนาคารเป็น การให้ทางธนาคารออกหนังสือรับรองให้ คนต่างด้าวตั้งแต่วันที่ที่มีการถอนเงินบาท ก็จะเป็นการอำนวยความสะดวกมากขึ้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ</u> กรณีการโอนเงินหรือนำเงินเข้ามาใน ราชอาณาจักร ควรกำหนดให้ชัดเจนว่า มาในรูปแบบใดบ้าง รวมทั้งกำหนดให้ สอดคล้องกับเทคโนโลยีในปัจจุบันด้วย <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขา จัตุรัส</u> เป็นภาระมากเกินไป <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา บางขุนเทียน</u> เป็นภาระเกินสมควร	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๑๒. การกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน การจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกระบวนการเพิกถอนหรือแก้ไข และกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน หากพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้ ท่านคิดว่าหลักเกณฑ์วิธีการและการกำหนดระยะเวลาดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๒๔ วรรคสอง)		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ</u> ระยะเวลา ๑๕ วัน ควรปรับเป็น ๓๐ วัน เนื่องจากกระชั้นชิดมากเกินไป <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> ควรเพิ่มอีก ๑ เท่า <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> น่าจะระบุให้ชัดเจน เช่น ให้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๒๔ เกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไข กรณีที่การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๒ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๗ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๖ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๖.๘๙ สรุปผล มาตรา ๒๔ วรรคสอง เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไข กรณีที่การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวมีลักษณะใกล้เคียงกับบทบัญญัติในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะทั้งหมดแล้ว เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายทั้ง ๒ มาตราของกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับ ที่มีเจตนารมณ์เดียวกันเป็นไปในทิศทางเดียวกัน จึงสมควรแก้ไข ปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อให้มีการบังคับใช้ไปในลักษณะเดียวกัน มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๑๓. การกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดมีหน้าที่ต้องออกหนังสือ รับรองการปลอดหนี้ เมื่อเจ้าของร่วมได้ ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว ภายใน ๑๕ วัน นับแต่ วันที่ได้รับคำร้องขอ ระยะเวลาดังกล่าว ยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับ สภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๒๙ วรรคสาม)	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> เห็นควรลดระยะเวลาเหลือ ๗ วัน เพื่อ ประโยชน์ในการทำธุรกรรม ซึ่งอาจทำให้ สมาชิกอาคารชุดได้รับความเสียหายเรื่อง ดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา บางขุนเทียน</u> ควรกำหนดให้มีบุคคลผู้มีหน้าที่ออก หนังสือรับรองการปลอดหนี้เพิ่มขึ้น นอกจากผู้จัดการนิติบุคคล	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขา ตะกั่วป่า</u> ภายใน ๗ วัน <u>กระทรวงมหาดไทย</u> ควรออกได้ทันทีหรือไม่เกิน ๓ วันทำการ <u>กรมที่ดินจาก www.dol.go.th</u> ๗ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขา เชียงของ</u> ภายใน ๗ วัน <u>สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการ ลงทุน</u> ควรออกได้ทันที ไม่เกิน ๗ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร</u> ควรออกหนังสือรับรองภายใน ๓ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่</u> แก้ไขเป็นภายใน ๗ วัน <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> ๑.ระยะเวลาการออกไปปลอดหนี้ ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับความร้องขอและ เจ้าของร่วมได้รับชำระหนี้อันเกิดจาก ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วน ควร ลดระยะเวลาการออกไปปลอดหนี้ ภายใน ๗ วันจะเหมาะสมตามยุคและ สภาวะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบันมากกว่า ๒. ควรระบุหนี้เงินกองทุน เงินค่า ประกันภัยอาคาร ค่าน้ำ รวมถึงหนี้ค้าง	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็น ตามความในมาตรา ๒๙ เกี่ยวกับระยะเวลาการออกหนังสือรับรอง การปลอดหนี้ที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ผู้จัดการมีหน้าที่ต้องดำเนินการ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับความร้องขอ ระยะเวลาดังกล่าวยังม ีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๓ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๕๙ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๓๔ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๘๒.๓๘ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะที่เสนอแล้ว ผู้เข้าร่วมแสดง ความคิดเห็นส่วนใหญ่ร้อยละ ๘๒.๓๘ เห็นว่าระยะเวลาที่กำหนดให้ ผู้จัดการต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้มีความเหมาะสมแล้ว และมีหลายข้อเสนอแนะเห็นว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ๑๕ วันนั้น นานเกินไปเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมหรือการจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดของเจ้าของห้องชุด ควรจะลดระยะเวลาลงเหลือเพียงแค่ ๗ วัน นับแต่ผู้จัดการได้รับ คำร้องขอ และมีข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ที่เสนอว่า ควรให้คณะกรรมการสามารถออกไป ปลอดหนี้ได้ด้วย ซึ่งในชั้นแรกกฎหมายได้กำหนดให้การออกหนังสือ รับรองปลอดหนี้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หาก กรณีใดที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหมดวาระการดำรงตำแหน่ง ตามสัญญาจ้าง หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน ๗ วัน กฎหมายได้กำหนดรองรับการทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลในกรณี ดังกล่าว ให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว ตามมาตรา ๓๘ (๒) ในส่วนของระยะเวลาการออกหนังสือรับรอง การปลอดหนี้กฎหมายได้กำหนดระยะเวลาขั้นสูงไว้ภายใน ๑๕ วัน

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		ชำระอื่น ๆ ที่ไม่ใช่หนี้ค่าส่วนกลางตาม มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมจะต้องชำระให้ ครบถ้วน ถึงจะออกไปปลดหนี้ได้ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา บางกะปิ</u> ควรให้คณะกรรมการสามารถออกไป ปลดหนี้ได้ด้วย <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา</u> น่าจะกำหนดให้ออกไปปลดหนี้ภายใน ๗ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขา ปากเกร็ด</u> ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลไม่ออก หนังสือรับรองการปลดหนี้ให้แก่ เจ้าของร่วมโดยปราศจากเหตุผลให้ เจ้าของร่วมมีสิทธิแสดงเอกสารหลักฐาน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบการ ไต่สวนได้ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ สาขาหล่มเก่า</u> ระยะเวลาที่กำหนดควรจะเป็น ๗ วัน นับแต่เจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ฯ ตาม มาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว <u>สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย</u> ควรแก้ไขจากภายใน ๑๕ วัน ให้เป็น ภายใน ๗ วัน	นับแต่วันที่ได้รับความร้องขอ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนด เรื่องการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ไว้ในข้อบังคับของนิติ บุคคลอาคารชุดให้ต่ำกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดได้ ในส่วน ของข้อเสนอแนะทั้งหมดจะนำมาเป็นข้อมูลเพื่อดำเนินการทบทวน บทบัญญัติในมาตรา ๒๙ ให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับ สถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่</u> แก้ไขเป็นภายใน ๗ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ควรลดเวลาให้เหลือ ๗ วัน เพื่อเจ้าของ ร่วมจะได้ทำนิติกรรมอื่นได้รวดเร็วขึ้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ</u> ให้กำหนดเพียง ๗ วัน หรือน้อยกว่านั้น จะเป็นประโยชน์กับประชาชนมากขึ้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขา ปลวกแดง</u> ต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ใน วันที่ได้รับการร้องขอหรืออย่างช้าใน วันรุ่งขึ้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ</u> ควรปรับเป็น ๗ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาวารินชำราบ</u> ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ต้องรอนาน เกินไปในการรับหนังสือ เมื่อมีความ จำเป็นต้องโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุด หนังสือควรออกให้ภายในวันหรือ วันรุ่งขึ้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี</u> ควรปรับลดระยะเวลาการออกหนังสือ รับรองการปลอดหนี้ให้มีระยะเวลาน้อย กว่า ๑๕ วัน เนื่องจากระยะเวลาการใช้ หนังสือรับรองการปลอดหนี้ต้องอยู่	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		ภายในช่วงระยะเวลาก่อนครบกำหนดการชำระค่าใช้จ่านส่วนกลาง ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในงวดถัดไป <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช</u> <u>สาขาร่อนพิบูลย์</u> ควรกำหนดไม่เกิน ๕ วันทำการ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> ภายใน ๑๕ วัน ใช้เวลามากเกินไป <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>จตุจักร</u> ควรกำหนดให้ผู้จัดการฯ มีหน้าที่ออกหนังสือรับรองฯ ภายใน ๓ วัน นับแต่ได้รับคำร้องขอและตรวจสอบแล้วพบว่าเจ้าของร่วมไม่มีหนี้ค้างชำระ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ดอนเมือง</u> เนื่องจาก หากผู้ขอมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องใช้ใบปลอดหนี้ก็จะไม่สามารถเอาใบปลอดหนี้มาดำเนินการได้ทันที <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>บางกอกน้อย</u> ควรไม่เกิน ๗ วัน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ลาดพร้าว</u> ภายใน ๗ วัน	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา บางขุนเทียน</u> - ควรออกได้ภายในวันที่ยื่นคำขอ - ควรจะออกให้ภายใน ๗ วัน เพื่อ เจ้าของร่วมไม่ต้องรอนาน - ๗ วัน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา มีนบุรี</u> ควรลดเหลือ ๗ วัน	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๑๔. การที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญตามที่กฎหมายกำหนด ท่านคิดว่าสาระสำคัญที่กำหนดไว้ดังกล่าว มีความเหมาะสมและเพียงพอกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๓๒)	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> เห็นควรเพิ่มช่องทางการสื่อสารผ่านทางโซเชียลมีเดียให้สมาชิกอาคารชุดและบุคคลภายนอกได้รับทราบแนวทางปฏิบัติของนิติบุคคลอาคารชุด	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด</u> ควรกำหนดตัวอย่างข้อบังคับให้เป็นมาตรฐานขั้นต่ำโดยพิจารณาจากปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น <u>นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี สวีท ปิ่นเกล้า</u> เห็นว่าควรเพิ่มรายละเอียดการนับคะแนนเสียงแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง</u> เนื่องจากปัจจุบันสถานการณ์เปลี่ยนข้อบังคับต้องปรับให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันไม่ว่าจะเป็นการประชุมใหญ่, การส่งเอกสาร วิธีการประชุม เป็นต้น	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๓๒ เกี่ยวกับสาระสำคัญของข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดว่ามีความเหมาะสมและเพียงพอกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๔ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๕ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๘ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๕.๘๕ สรุปผล สาระสำคัญของข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดกฎหมายได้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำที่ต้องระบุไว้ในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ เมื่อเทียบกับเคียงกับสาระสำคัญที่ต้องระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง เห็นว่ารายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๒ เมื่อเทียบกับเคียงกับกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งแล้วถือว่า มีมาตรฐานไม่ต่ำกว่า และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นข้อบังคับที่เจ้าของร่วมสามารถเพิ่มเติมหรือกำหนดสาระสำคัญและรายละเอียดให้สูงกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๒ นี้ได้ จึงเห็นว่ารายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๒ มีความเหมาะสมแล้ว

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๑๕. การที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับ (มาตรา ๓๒ วรรคสอง) การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๓๕/๒) การแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๓๗ วรรคห้า) ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ท่านคิดว่าระยะเวลาดังกล่าวยังมีความเหมาะสมเพียงพอหรือไม่	สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี เห็นควรลดระยะเวลาเหลือ ๑๕ วัน เพื่อป้องกันความเสียหายซึ่งอาจเกิดกับบุคคลภายนอกในการดำเนินการติดต่อหรือทำธุรกรรมกับนิติบุคคลอาคารชุด เช่น รับเหมาการเก็บขยะ ตัดหญ้ารอบอาคารชุด เป็นต้น สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ไม่ควรมีการจดทะเบียนกรรมการอีกอันเนื่องมาจากปัญหาจากการเป็นกรรมการมีจำนวนมากขึ้น และส่วนมากเกิดจากการบริหารจัดการภายในที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการให้ได้ และพนักงานเจ้าหน้าที่มักจะกลายเป็นคู่ขัดแย้งเองเนื่องมาจากผลของคำวินิจฉัย ควรจดทะเบียนเพียงแค่ผู้จัดการเพราะเป็นผู้แทนของนิติบุคคลตามกฎหมาย	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพิ่มวรรคท้ายของมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๒ วรรคท้าย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการตีความการบังคับใช้ของข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (เทียบเคียงกับกฎกระทรวงว่าด้วยการขอลดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕) - แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๕/๒ วรรคแรก มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ เพื่อป้องกันปัญหาในการตีความเกี่ยวกับการนำหลักฐานไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้เกิดความครอบคลุมมากยิ่งขึ้น	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๓๒ เกี่ยวกับการแก้ไขข้อบังคับ มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และมาตรา ๓๗ วรรคห้า การแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ระยะเวลาดังกล่าวยังมีความเหมาะสมเพียงพอหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๕ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๑ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๒ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๙๓.๗๘ สรุปผล เมื่อพิจารณาข้อเสนอจากทั้งหมดแล้ว มีข้อเสนอแนะสำคัญ ๓ ประเด็นคือ ๑. เรื่องระยะเวลาที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำมติที่ประชุมเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับมาจดทะเบียน ซึ่งมีทั้งข้อเสนอเพิ่มระยะเวลาเพื่อให้โอกาสได้จัดเตรียมเอกสารให้ครบถ้วนก่อนยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และข้อเสนอแนะลดระยะเวลา เพื่อป้องกันความเสียหายซึ่งอาจเกิดกับบุคคลภายนอกในการดำเนินการติดต่อหรือทำธุรกรรมกับนิติบุคคลอาคารชุด ๒. เรื่องข้อบังคับ กรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นเรื่องกิจการภายในของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น หุ่นส่วน บริษัท ไม่ควรนำมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ๓. เพิ่มขั้นตอนการปิดประกาศในการจดทะเบียนแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับ (มาตรา ๓๒ วรรคสอง) การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๓๕/๒) การแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียในการคัดค้าน เพื่อสร้างความโปร่งใส

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		- เพิ่มมาตรา ๓๕/๒ วรยศสอง วรยศสาม วรยศสี่ และวรยศห้า <u>เนื่องจากมีกรณีฟ้องร้องดำเนินคดีสืบเนื่องจากการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพื่อสร้างความโปร่งใสและป้องกันปัญหาความขัดแย้งที่จะเกิดขึ้น ดังนี้</u> <u>การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศการจดทะเบียนนั้นไว้ในที่เปิดเผย มีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล แห่งท้องที่ที่อาคารชุดตั้งอยู่ และบริเวณอาคารชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ</u> <u>ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ หากมีผู้คัดค้าน ให้ผู้คัดค้านไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่คัดค้าน ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี เว้นแต่ในภายหลังที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติ</u>	และป้องกันปัญหาความขัดแย้งที่จะเกิดขึ้น จากประเด็นปัญหาและข้อเสนอแนะดังกล่าว ตลอดจนถึงสถิติการร้องเรียนร้องทุกข์ การดำเนินคดีต่อศาล เห็นควรรับฟังข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขให้มีความเหมาะสม ลดปัญหาอุปสรรคของการบังคับใช้ลดข้อร้องเรียนร้องทุกข์ และลดการฟ้องคดีต่อศาลสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		เป็นอย่างอื่น ในกรณีนี้ให้ถือว่าคำขอเดิมเป็นอันยกเลิก <u>ถ้าไม่มีผู้คัดค้าน หรือผู้คัดค้านไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอได้</u> <u>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการมีผลใช้บังคับได้</u> เพื่อสร้างความโปร่งใส และป้องกันปัญหาความขัดแย้งที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากมีกรณีฟ้องร้องดำเนินคดีสืบเนื่องจากการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และเพื่อให้เป็นไปตามข้อสังเกตของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน - เพิ่มมาตรา ๓๗ วรรคหก <u>มาตรา ๓๗ วรรคหก ให้นำความในมาตรา ๓๕/๒ วรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับกับการจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม</u> เพื่อให้สอดคล้องกับการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		ตามมาตรา ๓๕/๒ วรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า ที่เพิ่มขึ้น <u>กระทรวงมหาดไทย</u> ไม่ควรเกิน ๗ วัน <u>กรมที่ดิน www.dol.go.th</u> ๑๕ วัน <u>นิติบุคคลเอื้ออาทรบางโหลง ๑</u> ควรเป็น ๔๕ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร</u> ควรกำหนดให้นำไปจดทะเบียนภายใน ๑๕ วัน <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</u> การกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลนำมติในที่ประชุม เรื่อง การแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ควรแก้ไขเป็น ๑๕ วัน เนื่องจากเอกสารการขอจดทะเบียนกรรมการฯ ประกอบด้วยสำเนาบัตรประชาชนและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการเท่านั้น ซึ่งเป็นเอกสารที่มีอยู่แล้ว	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ควรเพิ่มระยะเวลาเป็น ๔๕ หรือ ๖๐ วัน เพื่อให้โอกาสได้จัดเตรียมเอกสารให้ ครบถ้วนก่อนยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ</u> เรื่องข้อบังคับ กรรมการและผู้จัดการ เป็นเรื่องกิจการภายในของนิติบุคคล อาคารชุด เช่น หุ่นส่วน บริษัท ไม่ควร นำมาจดทะเบียน เนื่องจากมีกรณีพิพาท มาก และทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ ซึ่งเพียงแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบก็เพียงพอ แล้ว เช่น การจดทะเบียนบริษัท เป็นต้น <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา จตุจักร</u> - กรณีนิติบุคคลอาคารชุดส่งเรื่องราว การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือแก้ไขข้อบังคับ เป็นต้น ให้สำนักงาน ที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียน เมื่อ สำนักงานที่ดินได้จดทะเบียนให้ผู้ขอ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ควรกำหนดให้สแกน ภาพลักษณ์เอกสารการขอจดทะเบียน ดังกล่าวเท่าที่จำเป็นลงในระบบงานจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อเป็น ฐานข้อมูลในการสืบค้นย้อนหลัง และคืน เอกสารการขอจดทะเบียนดังกล่าวให้แก่ ผู้ขอเพื่อนำไปเก็บรักษาไว้ที่นิติบุคคลฯ	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		ซึ่งเป็นการสนับสนุนการเก็บรักษาข้อมูลของทางราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเพื่อเป็นการลดความแออัดในการจัดเก็บเอกสารภายในสำนักงานที่ดิน ประกอบกับเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมในแต่ละอาคารชุดให้สามารถตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวได้ที่นิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๑๖. การที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ท่านคิดว่าคุณสมบัติที่กำหนดไว้ดังกล่าว ยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๓๕/๑)	นิติบุคคลเอื้ออาทรบางโหลง ๑ คุณสมบัติตามข้อบังคับในทางปฏิบัติ คณะกรรมการมักจะกำหนดเพิ่มเพื่อล็อกคุณสมบัติที่เป็นประโยชน์ต่อพรรคพวกตัวเอง ระบบกลางทางกฎหมาย ๑. ควรเพิ่ม (๗) ในมาตรา ๓๕/๓ ดังนี้ (๗) มีวาระดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว เมื่อครบกำหนดวาระคราวละสองปี หากยังมิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการขึ้นใหม่ ให้ผู้จัดการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปอีกเป็นเวลา ๙๐ วัน จนกว่าผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ามารับหน้าที่ แต่ถ้าภายใน ๙๐ วันยังมิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ ให้แต่งตั้งคณะกรรมการคนใดคนหนึ่งมาดำรงตำแหน่งผู้จัดการแทนได้ จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่เข้ามารับหน้าที่ ผู้จัดการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๕/๑ วรคแรก มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ <u>มีวุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี</u> และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อสังเกตของสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ต้องการให้ผู้จัดการมีวุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี เนื่องจากต้องการผู้ที่มีความรู้และวุฒิภาวะเหมาะสมในการเป็นผู้แทนนิติบุคคล <u>สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</u> มาตรา ๓๕/๑ (๑) ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบปีบริบูรณ์ (๒) ต้องมีสัญชาติไทย (๓) ต้องมีวุฒิการศึกษาปริญญาตรี และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ (๑) เป็นบุคคลล้มละลาย (๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๓๕/๑ เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ว่ายังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๖ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๒ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๙๔.๓๐ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะแล้ว จะเห็นได้ว่ามีความต้องการให้เพิ่มคุณสมบัติของผู้จัดการให้มีมาตรฐานสูงขึ้น เนื่องจาก พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในมาตรา ๓๕/๑ อาจยังไม่สมบูรณ์ ครบถ้วนเหมาะสม หรือไม่ทันสมัยตามสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยประเด็นที่มีการเสนอ เช่น ในเรื่องของอายุของบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จากเดิมต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า ๒๕ ปี เป็น ๓๐ ปี และเรื่องวุฒิการศึกษาควรจะกำหนดให้มีวุฒิการศึกษาขั้นต่ำระดับปริญญาตรีขึ้นไป หรือเรื่องวาระการดำรงตำแหน่งที่ควรจะมีกำหนดเวลาให้ชัดเจนว่าควรมีระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งกี่ปี ดังนั้น เห็นควรรับฟังข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวนแก้ไขการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
	๒. สำหรับ มาตรา ๓๕/๑ , ๓๕/๒ , ๓๕/๓ ผู้จัดการนิติบุคคลควรมีคุณสมบัติ ดังนี้ ๑. ต้องเป็นผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบปีบริบูรณ์ เนื่องจากมีวุฒิภาวะ ๒. ต้องมีสัญชาติไทย เนื่องจากต้องการสงวนสิทธิ์อาชีพผู้จัดการไว้ให้บุคคลที่มีสัญชาติไทยเท่านั้น ๓. ต้องมีวุฒิการศึกษาปริญญาตรี เนื่องจากต้องการผู้ที่มีวุฒิภาวะและการติดต่อสื่อสารที่เข้าใจไปในทิศทางเดียวกัน ๔. ลักษณะต้องห้าม ค้างชำระค่าส่วนกลาง ๓ เดือนขึ้นไป ต้องการผู้จัดการคุณสมบัติที่มีวินัยในการชำระหนี้ค่าส่วนกลาง ๕. ผู้จัดการ มีวาระดำรงตำแหน่งคราวละสองปี เนื่องจากต้องการสับเปลี่ยนผู้จัดการบริหารงานเพื่อประโยชน์ต่อนิติบุคคล ๖. เพื่อให้การถอดถอนผู้จัดการ ใน มาตรา ๓๕/๓ (๕), (๖) ยังคงใช้คะแนนเสียงตามมาตรา ๔๙ เท่านั้น	(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ (๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือตัวผู้กระทำการแทนกระทำการทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี (๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ (๗) <u>ค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป</u> มาตรา ๓๕/๓ เพิ่ม <u>(๗) มีวาระดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว</u> <u>เมื่อครบกำหนดวาระคราวละสองปี หากยังมิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการขึ้นใหม่ ให้ผู้จัดการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปอีกเป็นเวลา ๙๐ วัน จนกว่าผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ามารับหน้าที่ แต่ถ้าภายใน ๙๐ วัน ยังไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ให้แต่งตั้ง</u>	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		คณะกรรมการคนใดคนหนึ่ง มาดำรงตำแหน่งผู้จัดการแทนได้ จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่เข้ามารับหน้าที่ผู้จัดการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ เหตุผล : ๑. ต้องการผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบปีบริบูรณ์เนื่องจากมีวุฒิภาวะ ๒. ต้องมีสัญชาติไทย เนื่องจากต้องการสงวนสิทธิ์อาชีพผู้จัดการไว้ให้บุคคลที่มีสัญชาติไทยเท่านั้น ๓. ต้องมีวุฒิการศึกษาปริญญาตรี เนื่องจากต้องการผู้ที่มีวุฒิภาวะ และการติดต่อสื่อสารที่เข้าใจไปในทิศทางเดียวกัน ๔. ลักษณะต้องห้าม ค้างชำระค่าส่วนกลาง ๓ เดือนขึ้นไป ต้องการผู้จัดการคุณสมบัติที่มีวินัยในการชำระหนี้ค่าส่วนกลาง ๕. ผู้จัดการ มีวาระดำรงตำแหน่งคราวละสองปี เนื่องจากต้องการสับเปลี่ยนผู้จัดการบริหารงานเพื่อประโยชน์ต่อนิติบุคคล	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		๖. เพื่อให้การถอดถอนผู้จัดการ ใน มาตรา ๓๕/๓ (๕), (๖) ยังคงใช้คะแนน เสียงตามมาตรา ๔๙ เท่านั้น <u>กรมที่ดิน จาก www.dol.go.th</u> กำหนดอายุ ๓๐ วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่า ปริญญาตรี <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขาน้อย</u> ควรกำหนดเรื่อง ความรู้ความสามารถ หรือวุฒิทางการศึกษา <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัด อุบลราชธานี</u> ควรมีใบประกอบวิชาชีพ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาร่อนพิบูลย์</u> ควรผ่านการอบรมกฎหมายเกี่ยวกับ อาคารชุด และกรมฯ ควรมีวิดีโอ เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดสำหรับ ผู้จัดการนิติบุคคลที่เพิ่งรับตำแหน่ง <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> ไม่น่าจะกำหนดคุณสมบัติมากเกินไป <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ลาดพร้าว</u> ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติ บุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะ เป็นผู้จัดการ บุคคลธรรมดาที่ได้รับ แต่งตั้งควรจำกัดไม่เกิน ๒ นิติบุคคล	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๑๗. การที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่และอำนาจตามที่กฎหมายกำหนด ท่านคิดว่าหน้าที่และอำนาจดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๓๖)		สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาตรา ๓๖ เพิ่ม (๘) เสนอการดำเนินการบังคับชำระหนี้ เหตุผล : เพื่อความสะดวกรวดเร็ว และมีความคล่องตัวในการฟ้องร้องดำเนินคดีต่าง ๆ ได้ตามกำหนดอายุความ ป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ระบบกลางทางกฎหมาย ๑. ควรเพิ่ม (๘) ในมาตรา ๓๖ ดังนี้ (๘) เสนอการดำเนินการบังคับชำระหนี้ เนื่องจากเพื่อความสะดวกรวดเร็ว และมีความคล่องตัวในการฟ้องร้องดำเนินคดีต่าง ๆ ได้ตามกำหนดอายุความ ป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก - ควรจำกัดผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการฯ ได้ไม่เกิน ๒ อาคารชุด เนื่องจากมีผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้จัดการมากกว่า ๒ อาคารชุด	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๓๖ เกี่ยวกับหน้าที่และอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ว่ายังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๗ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๒ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๐ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๔.๓๐ สรุปผล ในประเด็นเกี่ยวกับหน้าที่และอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะแล้ว มีประเด็นพิจารณาสำคัญ ๒ ประเด็น คือ (๑) การเสนอการดำเนินการบังคับชำระหนี้ และ (๒) การจำกัดมิให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการฯ ได้ไม่เกิน ๒ อาคารชุด - ประเด็นเรื่องที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการบังคับชำระหนี้ถือเป็นอำนาจตามกฎหมายที่ผู้จัดการนิติบุคคลสามารถดำเนินการได้ตามมาตรา ๓๖ (๖) - ประเด็นเรื่องที่จะกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำรงตำแหน่งได้ไม่เกิน ๒ อาคารชุด ในประเด็นดังกล่าวนี้การได้มาซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นมติของที่ประชุมใหญ่ของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดที่สามารถใช้ดุลพินิจในการคัดเลือกและคัดสรรบุคคลมาดำรงตำแหน่งได้ ประกอบทั้งมีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นคิดเป็นร้อยละ ๙๔.๓๐ ที่เห็นว่าบทกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่และอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีความเหมาะสมแล้ว

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๑๘. การที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับ จำนวนของคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด และระยะเวลาการดำรง ตำแหน่งไว้ ท่านคิดว่าเงื่อนไขดังกล่าว ยังมีความเหมาะสม สอดคล้องกับ สภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๓๗)	<u>สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง</u> อาจกำหนดเป็นช่วงระยะเวลาการดำรง ตำแหน่งเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่น ทั้งนี้ อาจ ขึ้นอยู่กับข้อบังคับของแต่ละอาคารชุด	<u>กรมที่ดิน จาก www.dol.go.th</u> เพิ่มจำนวน <u>สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย</u> ควรแก้ไข ๑) กรรมการไม่น้อยกว่า ๕ คนแต่ไม่เกิน ๑๑ คน ๒) ดำรงตำแหน่งคราวละ ๓ ปี <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> วาระการดำรงตำแหน่งเกิน ๒ วาระ ติดต่อกันไม่ได้ ควรจะมีข้อยกเว้น เนื่องจากบางนิติบุคคลไม่มีผู้ใดสนใจ สมัคร <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัด</u> <u>อุบลราชธานี</u> กำหนดให้เป็นโครงสร้างเดียวกันทั้ง ระบบ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>พระโขนง</u> เนื่องจากปัจจุบันกรรมการเข้าเกิน ๒ วาระเกือบทั้งหมด ควรตัดเรื่องกรรมการ เข้าออก เพราะคนที่อยากเป็นกรรมการก็ จะเป็นบุคคลเดิมอยู่ตลอด จึงไม่ควรมี เรื่องกรรมการเข้าเกิน ๒ วาระอีก	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็น ตามความในมาตรา ๓๗ เกี่ยวกับจำนวนของคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด และระยะเวลาการดำรงตำแหน่งว่าเงื่อนไขดังกล่าวยังมี ความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๘ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๕ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๗ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๑ คน คิดเป็น ร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๕.๘๕ ข้อเสนอแนะของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย กรรมการดำรง ตำแหน่งเกิน ๒ วาระติดต่อกันไม่ได้ ควรจะมีข้อยกเว้นนั้น มาตรา ๓๗ วรรค ๔ กำหนดว่า กรรมการจะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระ ติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ จะเห็น ได้ว่ากฎหมายได้กำหนดข้อยกเว้นกรณีดังกล่าวไว้แล้ว สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแล้ว มีความประสงค์ให้เพิ่ม จำนวนของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้มากขึ้น และเพิ่ม ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งให้ยาวนานขึ้น แต่ทั้งนี้เป็นข้อเสนอของ สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้บังคับใช้กฎหมายเป็นส่วนใหญ่ การที่แก้ไข ปรับปรุงจำนวนหรือระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ หรือผู้จัดการควรให้ความสำคัญในความเห็นของเจ้าของร่วมหรือ ผู้ที่อาศัยในห้องชุดแต่ละอาคารชุดเป็นสำคัญ เพราะถือว่าเป็นผู้ มีส่วนได้เสียโดยตรงเกี่ยวกับเรื่องการบริหารจัดการของนิติบุคคล อาคารชุด และควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขบทบัญญัติดังกล่าวให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับ สถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๑๙. การที่กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ท่านคิดว่าคุณสมบัติที่กำหนดไว้ดังกล่าว ยังมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ควรแก้ไขเพิ่มเติมหรือไม่ อย่างไร เช่น กำหนดห้ามเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นกรรมการ (มาตรา ๓๗/๑ และมาตรา ๓๗/๒)	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขา เชียงของ ควรกำหนดเพิ่มเติม ห้ามเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางเป็นกรรมการ ระบบกลางทางกฎหมาย ควรเพิ่ม (๕) ในมาตรา ๓๗/๒ ดังนี้ (๕) ค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป เนื่องจากต้องการกรรมการผู้มีวินัยในการชำระค่าส่วนกลางเป็นแบบอย่างที่ดีแก่เจ้าของร่วม สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา น่าจะกำหนดคุณสมบัติเช่นเดียวกันกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ ลลฯ (๕) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตาม มาตรา ๑๘ เนื่องจากไม่ได้กำหนดห้ามเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นกรรมการ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาตรา ๓๗/๒ เพิ่ม (๕) ค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป เหตุผล : ต้องการกรรมการผู้มีวินัยในการชำระค่าส่วนกลางเป็นแบบอย่างที่ดีแก่เจ้าของร่วม กระทรวงมหาดไทย เพิ่มไปตามตัวอย่าง หอการค้าขอนแก่น ควรห้ามคนค้างจ่ายค่าส่วนกลางเป็นกรรมการ	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๓๗/๑ และมาตรา ๓๗/๒ เกี่ยวกับคุณสมบัติของบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดว่ายังมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๑๙ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๓ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๙ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๘๙.๖๔ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแล้ว สามารถสรุปประเด็นข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ดังนี้ ๑. ควรกำหนดห้ามเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นกรรมการ ๒. สามารถค้างชำระค่าส่วนกลางได้แต่ต้องไม่เกิน ๓ เดือน ๓. ควรกำหนดห้ามบุคคลเดียวกันดำรงตำแหน่งผู้จัดการฯ และกรรมการฯ กรณีข้อเสนอแนะที่กำหนดห้ามเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นกรรมการ ถือว่าเป็นคุณสมบัติขั้นพื้นฐานที่พึงกำหนดไว้ในกฎหมาย เพื่อไม่เกิดความเหลื่อมล้ำให้การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือไม่เกิดสิทธิพิเศษใด ๆ หรือการเป็นตัวแบบที่ดีให้แก่เจ้าของร่วม ที่ต้องชำระค่าส่วนกลางเพื่อนำเงินมาบริหารจัดการอาคารชุดให้เป็นปกติสุขได้ ส่วนข้อเสนอแนะให้กำหนดห้ามบุคคลเดียวกันดำรงตำแหน่งผู้จัดการฯ และกรรมการฯ ถือว่าเป็นคุณสมบัติขั้นพื้นฐานอีกประการหนึ่งที่พึงกำหนดไว้ในกฎหมายให้ชัดเจน ลดปัญหาการตีความ เมื่อกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ชัดเจน อาจมีการตีความที่ไม่ตรงตามเจตนารมณ์ของการออกกฎหมายมา

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร</u> เจ้าของร่วมที่ค้างค่าส่วนกลางไม่ควรได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขาน่าน้อย</u> ห้ามเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือประพฤติดนเป็นที่รังเกียจเป็นกรรมการ <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</u> เห็นควรเพิ่มข้อความกำหนดห้ามมิให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นกรรมการนิติบุคคล (มาตรา ๓๗/๑ และมาตรา ๓๗/๒) เพื่อป้องกันการเอื้อประโยชน์ต่อตนเอง เช่น กำหนดให้ขยายระยะเวลาการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นต้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ควรกำหนดเพิ่มเติม ห้ามเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางเป็นกรรมการ <u>สมาคมอาคารชุดไทย</u> เห็นด้วยว่าควรแก้ไข	บังคับใช้ได้ อีกทั้งอาจจะขัดกับหลักการการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน และการตรวจสอบการใช้อำนาจซึ่งกันและกัน หากกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขไว้ชัดเจนจะทำให้การบังคับใช้กฎหมายเกิดความเป็นธรรมมากขึ้น ดังนั้น ควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขบทบัญญัติดังกล่าวให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช</u> <u>สาขาร่อนพิบูลย์</u> ควรกำหนดให้กรรมการที่ค้างค่า ส่วนกลางไม่สามารถลงสมัครเป็น กรรมการฯ ได้ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> ไม่น่าจะกำหนดคุณสมบัติมากเกินไป <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>จตุจักร</u> - ควรกำหนดอายุขั้นต่ำของกรรมการฯ - ควรกำหนดลักษณะต้องห้ามเพิ่มเติม เช่น ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย, ไม่มีหนี้ค้าง ชำระค่าใช้จ่าย เป็นต้น <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ธนบุรี</u> เพิ่มเติมโดยกำหนดห้ามเจ้าของร่วมค้าง ชำระค่าส่วนกลางเป็นกรรมการ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ดอนเมือง</u> เห็นควร กำหนดห้ามเจ้าของร่วมที่ค้าง ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นกรรมการ แต่จะทราบได้อย่างไรว่าค้างชำระฯ ต้อง กำหนดเอกสารยื่นเพิ่มเติมเข้ามา หรือ หลักฐานตรวจสอบว่าไม่ค้างชำระฯ เช่น ใบเสร็จรับเงิน เป็นต้น	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>บางกอกน้อย</u> ควรเพิ่มเติม <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>บางขุนเทียน</u> ควรมีกฎหมายบัญญัติให้ชัดเจนเกี่ยวกับ การดำรงตำแหน่งซ้ำซ้อนกันของ ผู้จัดการนิติฯ และกรรมการนิติฯ เช่น ผู้ดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติฯ ดำรง ตำแหน่งกรรมการนิติฯ ด้วยในวาระ เดียวกัน	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๒๐. การที่คณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุดมีหน้าที่และอำนาจตามที่ กฎหมายกำหนด ท่านคิดว่าหน้าที่และ อำนาจดังกล่าวยังมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่ หรือไม่ (มาตรา ๓๘)	สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ ควรเพิ่มเติมอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีสามารถแจ้ง ปรับเปลี่ยนหัวหน้านิติบุคคลอาคารชุดได้	ระบบกลางทางกฎหมาย ควรเพิ่มอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ อีกข้อหนึ่งว่า ให้มีอำนาจออกกฎระเบียบ และบทลงโทษปรับบังคับใช้กับเจ้าของ ร่วมหรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดได้ โดย ผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมก่อนใช้บังคับ เช่น การเลี้ยง สุนัข การสูบบุหรี่ ฯลฯ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ดอนเมือง และยังกำหนดไม่ชัดเจน เนื่องจากเมื่อ หมดวาระแล้ว กรรมการรักษาการ สามารถดำเนินการและมีอำนาจแค่ไหน สามารถทำอะไรได้บ้างที่ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. ฯ	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็น ตามความในมาตรา ๓๘ เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด ว่ามีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๐ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๓ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๘ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๒ คน คิดเป็น ร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๔.๘๒ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแล้ว สามารถสรุปประเด็น ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และอำนาจของกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุดได้ ดังนี้ ๑. ข้อเสนอที่กำหนดให้เพิ่มช่องทางสื่อสารทางโซเชียลมีเดียเพื่อให้ สมาชิกอาคารชุดและบุคคลภายนอกมีส่วนร่วมในการตรวจสอบ เรื่องการจัดเก็บรายได้ และการนำรายได้ไปใช้ตามระเบียบหรือไม่ ในกรณีดังกล่าวถือว่าเป็นเรื่องการบริหารจัดการภายในของนิติบุคคล อาคารชุด ซึ่งกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องแสดงรายการ หรือบัญชีรายรับรายจ่ายให้เจ้าของร่วมทราบทุกเดือน และกำหนด ระยะเวลาเปิดเผยบัญชีรายรับรายจ่ายให้ทราบไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ถือว่ากฎหมายได้กำหนดอำนาจให้เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการ ตรวจสอบการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเพียงพอแล้ว ส่วนการจะแสดงทางช่องทางไหน โดยวิธีการไหน เป็นเรื่องที่นิติบุคคล อาคารชุดและเจ้าของร่วมจะตกลงกันสามารถกำหนดไว้ในข้อบังคับ ของอาคารชุดนั้น ๆ ได้ ๒. ข้อเสนอที่ควรกำหนดเพิ่มอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการให้มี อำนาจออกกฎ ระเบียบ และกำหนดบทลงโทษ กับเจ้าของร่วมหรือ ผู้พักอาศัยในอาคารชุด กรณีดังกล่าวถือเป็นเรื่องของกติกาหรือ

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
			ข้อตกลงกันภายในระหว่างนิติบุคคลอาคารกับเจ้าของร่วมที่จะสามารถกำหนดกติกา ข้อตกลง หรือกำหนดบทลงโทษ สำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารชุดได้ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขดังกล่าวไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้ ๓. ข้อเสนอแนะให้กำหนดหน้าที่และอำนาจของกรรมการรักษาการสามารถดำเนินการและมีอำนาจแค่ไหน สามารถทำอะไรได้บ้างที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย ในประเด็นดังกล่าวเห็นว่า กรรมการรักษาการมีอำนาจเต็มเช่นเดียวกับกรรมการตามวาระที่ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ซึ่งกฎหมายได้มีบทบัญญัติรับรองในเรื่องหน้าที่และอำนาจไว้ตามมาตรา ๓๗ วรรคสาม ที่กำหนดว่าเมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ ประกอบทั้งมีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นคิดเป็นร้อยละ ๙๔.๘๒ ที่เห็นว่าบทกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีความเหมาะสมแล้ว

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๒๑. กฎหมายได้กำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดทำงบดุลการจัดทำรายงานประจำปี การเก็บรักษารายงานประจำปี พร้อมทั้งข้อบังคับและการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมในการต่อสู้คดีกับบุคคลภายนอกหรือการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม เป็นต้น ท่านคิดว่าหน้าที่ดังกล่าวมีความเหมาะสมสอดคล้องและมีสภาพการบังคับใช้ มีกลไกในการตรวจสอบที่เหมาะสมก่อให้เกิดประสิทธิภาพหรือไม่ (มาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ มาตรา ๓๘/๓ และมาตรา ๓๙)	สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี เห็นควรเพิ่มช่องทางการสื่อสารทางโซเชียลมีเดีย เพื่อให้สมาชิกอาคารชุดและบุคคลภายนอกมีส่วนร่วมในการตรวจสอบเรื่องการจัดเก็บรายได้ และการนำรายได้ไปใช้ตามระเบียบหรือไม่	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบปีสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี เพื่อให้การจัดทำงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดมีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับ (ความเห็นของสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๘/๒ มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมหรือปิดประกาศไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประกาศให้เจ้าของร่วมทราบก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดสิบห้าวัน	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ มาตรา ๓๘/๓ และมาตรา ๓๙ เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ว่ามีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๑ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๔ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๙ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๕.๓๔ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะแล้ว สามารถสรุปประเด็นข้อเสนอแนะ ดังนี้ ๑. ควรกำหนดให้มีผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เพื่อตรวจสอบการจัดทำงบดุลของนิติบุคคลอาคารชุด ๒. ควรกำหนดเพิ่มช่องทางให้นิติบุคคลอาคารชุด ต้องปิดประกาศรายงานประจำปี และการเสนองบดุล โดยปิดประกาศไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ ๓. เพิ่มระยะเวลาในการจัดส่งสำเนารายงานประจำปีและการเสนองบดุลให้เจ้าของร่วมทราบก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน เดิมกฎหมายกำหนดระยะเวลาการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมไว้เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๗ วัน ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มระยะเวลาให้เจ้าของร่วมในการพิจารณาเนื้อหาสาระได้มากขึ้น ดังนั้น เห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขการทำหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด เพิ่มวิธีการติดต่อหรือการจัดส่งเอกสารให้แก่เจ้าของร่วม และเพิ่มระยะเวลาในการพิจารณาเนื้อหาสาระและเอกสารประกอบการประชุมให้มากขึ้น เพื่อเป็นการคุ้มครองรักษาสิทธิของเจ้าของร่วมและให้มีระยะเวลาในการตรวจสอบความ

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		เพื่อเพิ่มทางเลือกและระยะเวลาให้กับ นิติบุคคลอาคารชุดในการแจ้งเจ้าของร่วม ก่อนวันนัดประชุมใหญ่ ซึ่งจะเป็นการลด ภาระและค่าใช้จ่ายในการส่งสำเนาเอกสาร ซึ่งอาจมีปริมาณมากให้แก่เจ้าของร่วม <u>กรมที่ดิน จาก www.dol.go.th</u> เพิ่มรอบการตรวจสอบบัญชีเป็น ๔ ไตรมาส <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> ขอแก้ไขการจัดทำงบดุล เปลี่ยนเป็นงบ แสดงฐานะทางการเงินตามผู้สอบบัญชี <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ</u> ควรแก้ไขข้อความในมาตรา ๓๘/๒ เป็น ให้จัดส่งสำเนาเอกสารให้แก่เจ้าของร่วม ก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อย กว่า ๑๕ วัน เพื่ออำนวยความสะดวก และเพิ่มระยะเวลาให้เจ้าของร่วมในการ พิจารณาเนื้อหาสาระได้มากขึ้น <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ลาดพร้าว</u> ต้องส่งงบการเงินที่ผู้สอบบัญชีอนุญาต รับรองแล้วเช่นเดียวกับห้างหุ้นส่วนและ บริษัท	ถูกต้องให้มากขึ้นกว่าเดิม ทั้งนี้ เพื่อให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับ สถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๒๒. การกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดนอกจากการชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเงินทุนเริ่มต้น หรือเงินอื่นตามมติที่ประชุมใหญ่ ท่านคิดว่าการกำหนดหน้าที่ดังกล่าว มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบันหรือไม่ (มาตรา ๔๐)		หอการค้าขอนแก่น ควรทำได้ เมื่อมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ที่จะรักษา อาคารทรัพย์สินและบริการให้อยู่ในสภาพเดิม และ เงินทุนสำรองไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่าย ๖ เดือน และไม่ต้องอาศัยมติพิเศษ ที่ใช้เสียงจำนวนมาก ที่มักจะเรียกประชุมและลงมติได้ยากมาก ระบบกลางทางกฎหมาย การเก็บเงินตามมาตรา ๔๐ เป็นช่องว่างที่ใช้ในการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของห้องชุด จึงอยากให้มีการกำหนดมติขั้นต่ำในการอนุมัติด้วย สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ เป็นการเพิ่มภาระให้แก่เจ้าของร่วม เห็นควรนำเงินที่ได้จากการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปบริหารจัดการภายในอาคารชุดนั้น นอกจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาธนบุรี ควรกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉพาะมาตรา ๑๘ เท่านั้น	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔๐ ที่กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเงินทุนเริ่มต้น หรือเงินอื่นตามมติที่ประชุมใหญ่ ว่าการชำระเงินดังกล่าวมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบันหรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๒ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๒ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๙๔.๓๐ สรุปผล เงินที่เก็บตามมาตรา ๔๐ ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้น เป็นวิธีการที่กฎหมายกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากค่าส่วนกลาง เพื่อมาใช้เป็นเงินกองทุนหรือเงินอื่น ๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาคารชุด เช่น เงินค่าทาสี เงินค่าซ่อมแซมลิฟต์ เป็นต้น แต่ในบางกรณีก็เป็นการเปิดช่องทางให้เกิดการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของห้องชุดที่เกินความจำเป็น เพราะมติในการเก็บเงินตามมาตรา ๔๐ ไม่ได้มีการกำหนดคะแนนเสียงขั้นต่ำไว้ จึงใช้เพียงแค่คะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม จึงเห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวนมติที่จะต้องใช้ในการเรียกเก็บเงินตามมาตรา ๔๐ ให้มีความเหมาะสมต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๒๓. การกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับการค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนองเมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ท่านคิดว่าบทบัญญัติดังกล่าวยังมีความเหมาะสมอยู่หรือไม่ เนื่องจากมีบทบัญญัติในมาตรา ๓๓๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง รองรับอยู่แล้ว (มาตรา ๔๑)		ระบบกลางทางกฎหมาย ควรแก้ไขให้สอดคล้องกับ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๓๕ เนื่องจากมีปัญหาว่าสำนักงานบังคับคดีมีหนังสือให้นิติเจ้าหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระ ภายใน ๓๐ วัน หากไม่แจ้งภายในกำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่กันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดให้ ระยะเวลาที่กำหนดไว้น้อยเกินไป และเป็นปัญหาในทางปฏิบัติที่บางนิติฯ แจ้งไม่ทันเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่กันเงินให้ทุกกรณี ถึงแม้นิติฯจะไปแจ้งหนี้บุริมสิทธิไว้กับสำนักงานที่ดินก็ตาม แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีอำนาจออกหนังสือ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาธนบุรี</u> ยกเลิกการกำหนดให้ต้องส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย</u> ควรตัดออกเนื่องจาก หากค้างชำระค่าส่วนกลางก็ไม่สามารถออกไปปลดหนี้ได้อยู่แล้วและมีสภาพบังคับซึ่งไม่อาจจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้จนกว่าจะได้ชำระค่าส่วนกลาง	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔๑ บุริมสิทธิเกี่ยวกับการค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนองเมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ว่าบทบัญญัติดังกล่าวยังมีความเหมาะสมอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๓ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๘๓ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๙ คน ไม่ออกความเห็น ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๔.๘๒ สรุปผล บทบัญญัติมาตรา ๔๑ เป็นการกำหนดสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดในการที่จะได้รับชำระหนี้เงินค่าส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ อันค้างชำระจากทรัพย์สินของลูกหนี้ ก่อนเจ้าหนี้สามัญหรือเจ้าหนี้อื่นอันเป็นมาตรการที่ทำให้การบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะ ที่ให้มีการปรับปรุงกฎหมายให้สอดคล้องกับมาตรา ๓๓๕ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือเสนอแนะให้ยกเลิกบุริมสิทธิตามมาตรา ๑๘ แต่บทบัญญัติในมาตรานี้เป็นมาตรการหรือเป็นเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ที่กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจเรียกเก็บอันเกิดจากการใช้บริการสาธารณะส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ๆ เพื่อที่จะได้นำเงินที่จัดเก็บได้ดังกล่าวไปพัฒนา ปรับปรุง การให้บริการสาธารณะส่วนกลางของอาคารชุด ตลอดจนนำเงินไปใช้ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น การกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับการค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนองจึงยังมีความเหมาะสม ประกอบกับผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็น จำนวนร้อยละ ๙๔.๘๒ เห็นว่าบทบัญญัติดังกล่าวยังมีความเหมาะสมและมีความจำเป็นในการบังคับใช้อยู่ต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๒๔. การกำหนดให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน ๖ เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ พิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และ ผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ ท่าน คิดว่าระยะเวลาดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๔๒)		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขา ตะกั่วป่า</u> ภายใน ๓ เดือน <u>กรมที่ดิน จาก www.dolgo.th</u> ลดเป็น ๓ เดือนหรือ ๙๐ วัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขา เชียงของ</u> ระยะเวลาภายใน ๖ เดือน นับแต่วัน จดทะเบียนอาจสั้นไป เนื่องจากอาจมี ผู้ซื้อที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์น้อย เกินไป <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> เห็นควรเพิ่มระยะเวลาเป็น ๒ เดือน เพื่อให้การบริหารงานมีความต่อเนื่อง และระบบการตรวจสอบจากสมาชิก อาคารชุดจะได้ทำงานและถ่วงดุลกัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ สาขาหล่มเก่า</u> ควรกำหนดให้มีการประชุมใหญ่สามัญ ครั้งแรก โดยใช้เงื่อนไขตามจำนวนที่ เปอร์เซ็นต์ของเจ้าของร่วมแทนการใช้ เงื่อนไขตามเวลาที่กำหนดไว้ ๖ เดือน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขา นาน้อย</u> ประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายใน สามเดือน หกเดือนอาจนานเกินไป	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็น ตามความในมาตรา ๔๒ กำหนดให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ สามัญครั้งแรกภายใน ๖ เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ พิจารณาให้ความเห็นชอบ ข้อบังคับ และผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติ บุคคลอาคารชุดไว้ ว่าระยะเวลาดังกล่าวยังมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๔ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๘ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๕ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๙๒.๒๓ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะแล้ว มีทั้งที่เสนอให้เพิ่ม ระยะเวลาในการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกจาก ๖ เดือน ให้เป็น ๑ ปี บางข้อเสนอก็ก็นำลดจาก ๖ เดือน เป็น ๓ เดือน ซึ่งก็เป็น ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไปว่าระยะเวลาที่เหมาะสมในการจัด ประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกควรจะเป็นระยะเวลาเท่าใด จากการ ตรวจสอบข้อมูลด้านอื่น ๆ เช่น สถิติการร้องเรียน ร้องทุกข์ สถิติการ ดำเนินคดีต่อศาล และสถิติการทราหรือ ยังไม่พบประเด็นปัญหาในเรื่อง ระยะเวลาที่กำหนดให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายใน ๖ เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ พิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และ ผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ไว้แต่อย่างใด ประกอบทั้งมีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นคิดเป็นร้อยละ ๙๒.๒๓ ที่เห็นว่าระยะเวลาดังกล่าวที่กำหนดในบทบัญญัติดังกล่าว มีความเหมาะสมแล้ว

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ระยะเวลาภายใน ๖ เดือน นับแต่วันจดทะเบียนอาจสิ้นไป เนื่องจากอาจมีผู้ซื้อที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์น้อยเกินไป <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> ควรเพิ่มเป็น ๑ ปี <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> <u>สาขาวารินชำราบ</u> ระยะเวลานานเกินไป <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย</u> ควรกำหนดเกิน ๑ ปี เพื่อให้มีการบริหารในช่วงแรกมีระยะเวลาที่ไม่สั้นจนเกินไป <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน</u> ควรประชุมครั้งแรกภายใน ๓ เดือน	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๒๕. การกำหนดให้การเรียกประชุมใหญ่จะต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม เรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม และจะต้องจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า ๗ วันก่อนวันประชุม ท่านคิดว่ารายละเอียดและระยะเวลาดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๔๒/๓)	หอการค้าขอนแก่น ให้เรียกประชุมผ่านระบบดิจิทัลได้ ประชุมและลงมติ โดยระบบดิจิทัลได้เวียนหนังสือขอรับรองมติ หรือลงคะแนน ตามหลังทางดิจิทัลได้ กรณีคนมาประชุมไม่ครบ สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี เห็นควรเพิ่มช่องทางการสื่อสารทางอื่น เช่น Line Group นอกจากหนังสือแจ้งปกติเพื่อให้การสื่อสารถึงสมาชิกมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ และเป็นการป้องกันการหลบเลี่ยงกฎหมาย สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดบางรายไม่ได้อาศัยอยู่ในอาคารชุดดังกล่าว การมีหนังสือแจ้งล่วงหน้าเพื่อเรียกประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๒/๓ จึงยังคงเป็นหลักเกณฑ์ที่ป้องกันความไม่ชอบด้วยกฎหมาย	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒/๓ มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดสิบห้าวันก่อนวันประชุม เพื่อขยายระยะเวลาให้กับเจ้าของร่วม และสอดคล้องกับมาตรา ๓๘๖/๒ กระทรวงมหาดไทย ควรมีการกล่าวถึงการนัดประชุมด้วยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ให้ชัดเจน สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร ควรกำหนดวิธีการแจ้งใหม่ ระบบกลางทางกฎหมาย - อยากให้มีการกำหนดวันเพิ่มจาก ๗ วัน เป็น ๑๕ วัน - ควรระบุช่องทางการส่งหนังสือเชิญประชุมให้เจ้าของร่วมให้ชัดเจน เช่น สามารถส่งได้ทาง E-mail , Mail Box สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ควรกำหนดช่องทางออนไลน์เพิ่มเติมเพื่อลดขั้นตอน และสร้างการมีส่วนร่วมจากเจ้าของร่วมให้มากขึ้น	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔๒/๓ เกี่ยวกับขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมอาคารชุด ว่ากระบวนการดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๕ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๖๖ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๒๖ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๘๖.๐๑ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะ สรุปได้ ดังนี้ ๑. ต้องการให้เพิ่มระยะเวลาในการแจ้งและจัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุม จากเดิมไม่น้อยกว่า ๗ วัน ก่อนวันประชุม เป็นไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ก่อนวันประชุม ๒. เพิ่มช่องทางการแจ้งและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุม โดยเพิ่มช่องทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ทางอีเมล แอปพลิเคชัน LINE ๓. กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องปิดประกาศรายงานการประชุมใหญ่ไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน จุดประสงค์ในการบัญญัติเพิ่มมาตรานี้ คือให้เจ้าของร่วมได้ทราบถึงรายละเอียดของการประชุมนัดที่ประชุม เพื่อให้เจ้าของร่วมได้ตรวจสอบว่ารายงานการประชุม นั้น ตรงกับข้อเท็จจริงในการประชุมหรือไม่ และเจ้าของร่วมบางท่านที่ไม่ได้เข้าร่วมการประชุมจะได้ทราบข้อมูลด้วย ๔. กำหนดให้สามารถนำการจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์มาใช้ในการประชุมใหญ่อาคารชุด เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมอาคารชุดมากขึ้น

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์</u> <u>สาขาหล่มเก่า</u> ควรแจ้งล่วงหน้าประมาณ ๑๕ วัน หรือ ๑ เดือน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขา</u> <u>น่าน้อย</u> ส่งไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน <u>สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและ</u> <u>สังคมแห่งชาติ</u> ควรแก้ไขข้อความให้ “จัดส่งให้เจ้าของ ร่วมไม่น้อยกว่า ๑๕ วันก่อนวันประชุม” เพื่อให้สอดคล้องกับ ข้อ ๒๑ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก</u> - ระยะเวลาควรไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ก่อนวันประชุม <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ควรเพิ่มการแจ้งทางอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้ทันกับสถานการณ์ปัจจุบัน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ</u> ควรเพิ่มอีเมลหรือหนังสืออิเล็กทรอนิกส์ เข้าไปด้วย <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> <u>สาขาวารินชำราบ</u> ระยะเวลาน้อยเกินไป ควรมีระยะเวลา ไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน	๕. กำหนดให้การส่งหนังสือนัดประชุมหรือการติดต่อระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของร่วมโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ จึงเห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมดเพื่อดำเนินการทบทวนระยะเวลา ในการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมอาคารชุดให้มีความ เหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		สมาคมอาคารชุดไทย ควรเพิ่มข้อความว่า สามารถทำหนังสือ นัดประชุม + รายงานการประชุมจัดส่ง ให้เจ้าของร่วมด้วยไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ได้ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช</u> <u>สาขาร่อนพิบูลย์</u> การประชุมครั้งที่ ๑ ควรไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน การประชุมครั้งที่ ๒ ควรไม่น้อยกว่า ๗ วัน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ดอนเมือง</u> น่าจะขยายส่งเอกสารให้ไม่น้อยกว่า ๑๐ วัน ก่อนวันประชุม ส่วนหนังสือนัด ประชุมน่าจะมียูธีการอื่นเพิ่มเข้ามา เช่น ส่งไลน์หรือส่งอีเมล เป็นต้น <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>บางขุนเทียน</u> - ควรเรียกประชุมใหญ่ได้ด้วยวิธีอื่น ๆ ได้ เช่น แจ้งทาง Line E-mail เป็นต้น - ควรแจ้งไม่ต่ำกว่า ๑๕ วัน เพื่อการ เตรียมตัวของเจ้าของร่วม เช่น กรณีที่ เจ้าของร่วมอยู่ต่างพื้นที่กับอาคารชุด และสามารถแจ้งช่องทาง Line, E-mail ได้ เพื่อความสะดวกคล่องตัวกว่า - ควรแจ้งไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน เนื่องจาก ลูกหนี้จะได้มีเวลาเตรียมความพร้อมใน การประชุม	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>บางเขน</u> ควรเพิ่มระยะเวลาในการจัดส่งหนังสือ เชิญประชุมใหญ่ให้แก่เจ้าของร่วม	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๒๖. การกำหนดให้องค์ประชุมของการประชุมใหญ่ จะต้องให้ผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม และในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมสามารถเรียกประชุมใหม่ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ท่านคิดว่าหลักเกณฑ์วิธีการ และระยะเวลาดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ เช่น “วันเรียกประชุมครั้งก่อน” ควรแก้ไขเป็น “วันที่กำหนดให้มีการประชุม” เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการตีความว่าหมายถึงวันที่ออกหนังสือเชิญประชุม (มาตรา ๔๓)	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ สาขาหล่มเก่า</u> “วันเรียกประชุมครั้งก่อน” ควรแก้เป็น “วันที่มีการประชุมครั้งก่อน” ส่วนระยะเวลาในการเรียกประชุมใหม่ภายใน ๑๕ วัน เหมาะสมแล้ว	<u>สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u> แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓ วรรคสอง มาตรา ๔๓ วรรคสอง ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าสามสิบวันนับแต่วันเรียกประชุมวันที่กำหนดให้มีการประชุมครั้งก่อนและการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม เพื่อขยายระยะเวลาในการเรียกประชุมใหม่ให้กับเจ้าของร่วม และแก้ปัญหาการตีความว่าวันเรียกประชุมครั้งก่อนหมายถึงวันที่ออกหนังสือเชิญประชุม <u>สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย</u> ควรแก้ไขเป็น “วันที่กำหนดให้มีการประชุม” เหตุผล : เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการตีความ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาตะกั่วป่า</u> ภายใน ๓๐ วัน <u>กรมที่ดิน www.dol.go.th</u> วันกำหนดการประชุม	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔๓ เกี่ยวกับองค์ประชุมของการประชุมใหญ่ และในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมสามารถเรียกประชุมใหม่ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ว่ากระบวนการดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๖ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๖๘ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๒๕ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสม ประมาณ ร้อยละ ๘๗.๐๕ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะ สรุปได้ ดังนี้ ๑. มาตรา ๔๓ วรรคสอง เดิม บัญญัติว่า “ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน” ทำให้เกิดความไม่ชัดเจนในการตีความว่าหมายถึงถึงวันใด จึงควรแก้ไขเป็น “...นับแต่วันที่มีการประชุมครั้งก่อน” เพื่อให้เกิดความชัดเจน และไม่สับสนแก่ผู้ที่ต้องใช้กฎหมาย และในส่วนของระยะเวลาควรเพิ่มเป็น ๓๐ วัน เพราะระยะเวลา ๑๕ วันนั้นสั้นเกินไป จึงควรมีการขยายระยะเวลาเพิ่มเติมในการประชุมใหม่ให้กับเจ้าของร่วมเป็น “ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการประชุมครั้งก่อน” ๒. ควรเพิ่มบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่อาครชุดตามข้อเสนอของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร กรณีที่การจัดประชุมไม่ชอบด้วยกฎหมายเพราะในปัจจุบันศาลยุติธรรมต้องวินิจฉัยคดีอาศัยเทียบเคียงกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔ ในกรณีนี้ได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๙๕ ที่ให้การร้อง

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		หอการค้าขอนแก่น ควรให้ออกนัดประชุม ๒ ครั้ง ได้เลย โดยแจ้งไปพร้อมว่า หากครั้งแรก ไม่ครบองค์ประชุม จะนัดอีกครั้งวันที่.. โดยถือเอาคนที่มาประชุมเป็นองค์ประชุม <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขา เชียงของ</u> ควรนับจากวันที่มีการประชุม ข้อนี้สำคัญเกิดปัญหาทางปฏิบัติมาก <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร</u> ควรแก้เป็นวันที่กำหนดประชุมครั้งก่อน <u>สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย</u> ควรแก้ไข นับแต่วันที่กำหนดให้มีการประชุมครั้งก่อน <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขา ท่าวังผา</u> “นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน” เป็น “นับแต่วันกำหนดการประชุมครั้งแรก” <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ควรที่จะนับจากวันที่การประชุม ข้อนี้สำคัญซึ่งพบปัญหาในทางปฏิบัติมาก <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> ควรแก้เป็นวันที่กำหนดให้มีการประชุม	ขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นต้องร้องขอภายในกำหนดเดือน ๑ นับแต่วันลงมตินั้น - คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๘๘๘/๒๕๔๓ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้ จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง อันได้แก่วิธีการเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๕ ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย ดังนั้น ควรเพิ่มบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพราะในปัจจุบันมีการเทียบเคียงกฎหมายแพ่งเรื่องการประชุมใหญ่บริษัทตามมาตรา ๑๑๕ มาบังคับใช้ ซึ่งต้องเพิกถอนภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันลงมติ โดยระยะเวลาหนึ่งเดือนนั้นสั้นเกินไป น่าจะไม่เหมาะสมในการที่จะนำมาใช้กับการฟ้องเพิกถอนการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาคารชุด และตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของร่วม ก็ถือเป็นคดีผู้บริโภคโดยกฎหมายมุ่งคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งก็คือเจ้าของห้องชุดมากกว่ากรณีการประชุมของผู้ถือหุ้นบริษัท จึงต้องมีการพิจารณาว่าระยะเวลาที่เหมาะสมในการฟ้องเพิกถอนการประชุมหรือมติที่ประชุมควรจะเป็นระยะเวลาเท่าใด เห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมด เพื่อดำเนินการทบทวนแก้ไขบทบัญญัติในมาตรา ๔๓ ให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> <u>สาขาวารินชำราบ</u> องค์ประชุมน้อยเกินไป ควรเป็นหนึ่งในสาม หรือหนึ่งในสอง <u>สมาคมอาคารชุดไทย</u> เห็นด้วยให้แก้ไขเพื่อความชัดเจน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> ข้อความในการเรียกครั้งที่สองไม่ชัดเจน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>จตุจักร</u> ควรแก้ไขถ้อยคำ “ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน” เป็น “ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่กำหนดให้มีการประชุม” เพื่อมิให้มีประเด็นปัญหาการตีความข้อกฎหมาย <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ธนบุรี</u> แก้ไขเป็น “วันที่กำหนดให้มีการเรียกประชุม” <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ดอนเมือง</u> สมควรแก้ไขข้อความที่ว่า “วันเรียกประชุมครั้งก่อน” แก้เป็น “วันที่ประชุมครั้งก่อน”	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา บางขุนเทียน</u> - ควรให้ระยะเวลาจัดประชุมใหญ่ภายใน ๓๐ วัน เพื่อให้ระยะเวลาในการเรียกประชุมใหญ่ - นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน ควรระบุให้ชัดเจน หรือแก้ไขเป็นวันที่กำหนดให้มีการประชุมครั้งก่อน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา บางเขน</u> ควรแก้ไขข้อความ “วันเรียกประชุมครั้งก่อน” เป็น “วันที่กำหนดให้มีการประชุม” ตามตัวอย่าง <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา จตุจักร</u> - กรณีมีการโต้แย้งคัดค้านซึ่งเกี่ยวกับการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ไม่ว่าจะเป็นการประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญก็ตาม ควรกำหนดให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่พอใจหรือเห็นว่าการประชุมดังกล่าวไม่ถูกต้องไปใช้สิทธิทางศาล โดยดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลยุติธรรมภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่มีการประชุมเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนหรือแก้ไขมติของที่ประชุมดังกล่าว	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๒๗. การกำหนดให้เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกิน ๓ ห้องชุดมิได้ ท่านคิดว่าบทบัญญัติดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๔๗)		สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย <u>มาตรา ๔๗</u> เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะจะรับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินเจ็ดห้องชุดมิได้ บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้ (๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ (๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ (๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด (๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล <u>เหตุผล</u> : เพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการนิติบุคคล <u>นำชัย จาก www.dol.go.th</u> ไม่ควรจำกัด <u>กระทรวงมหาดไทยจาก www.dol.go.th</u> จะจำกัดทำไม <u>กรมที่ดิน จาก www.dol.go.th</u> เพิ่มขึ้นจาก ๓ เป็น ๑๐	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔๗ เกี่ยวกับการมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทน ซึ่งผู้รับมอบคนหนึ่งจะรับมอบได้ไม่เกิน ๓ ห้องชุดว่ากระบวนการดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๗ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๐ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๒๓ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๘๘.๐๘ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะแล้ว ส่วนใหญ่เห็นว่าให้เพิ่มจำนวนห้องที่บุคคลหนึ่งสามารถรับมอบฉันทะได้มากขึ้นจากเดิม ๓ ห้องชุด ซึ่งอาจจะเพิ่มเป็น ๕ - ๑๐ ห้องชุด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่การรับมอบฉันทะให้มากขึ้น แต่ก็มีบางข้อเสนอแนะ เช่น สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี เห็นว่าควรมอบฉันทะได้แค่ห้องเดียว เพื่อเป็นการป้องกันการถือผลประโยชน์ที่ประชุม จากการตรวจสอบข้อมูลด้านอื่น ๆ เช่น สถิติการร้องเรียน ร้องทุกข์ สถิติการดำเนินคดีต่อศาล และสถิติการหารือ ยังไม่พบประเด็นปัญหาในเรื่องการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นออกเสียงในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแต่อย่างใด ประกอบทั้งมีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นคิดเป็นร้อยละ ๘๘.๐๘ ที่เห็นว่าหลักการวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในบทบัญญัติดังกล่าวมีความเหมาะสมแล้ว

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		หอการค้าขอนแก่น ควรให้เป็นดุลยพินิจของเจ้าของห้องเอง ไม่จำกัดจำนวน และการมอบฉันทะ อาจจะให้ออกเสียงตามประเด็นที่จะขอ มติที่แจ้งไว้มาเลยก็ได้ ระบบกลางทางกฎหมาย ควรแก้ไขมาตรา ๔๗ วรรคแรก เดิม เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบ ฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออก เสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้อง ชุดมิได้ ควรแก้ไขเป็น ให้ผู้รับมอบฉันทะ คนหนึ่งจะรับมอบฉันทะ ในการประชุม ครั้งหนึ่งเกินห้าห้องชุดมิได้ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา บางกะปิ ควรรับมอบได้เกิน ๓ ห้องชุด สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี เห็นควรให้เจ้าของร่วมรับมอบฉันทะได้ เพียง ๑ ห้องชุด ต่อ ๑ เสียง เพื่อเป็น การป้องกันการถือกรรมสิทธิ์ที่ประชุม สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขา ปากเกร็ด เนื่องจากบางครั้งเจ้าของร่วมอาจจะไม่ สามารถมาร่วมประชุมได้ ควรกำหนดให้ มอบอำนาจต่อคนได้มากขึ้น	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขา จัตุรัส</u> อาจกำหนดให้เกิน ๓ ห้องชุดก็ได้ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ</u> ไม่ควรกำหนดอัตราขั้นต่ำไว้ <u>สมาคมอาคารชุดไทย</u> ควรตัดออกเพราะปัจจุบันเจ้าของร่วม ที่มีห้องเกิน ๓ ห้องในโครงการเดียวกันมี อยู่มาก ปกติถ้ามาเองก็มาคนเดียว แต่ ถ้ามอบอำนาจไม่มีเหตุผลใดที่จะไป จำกัดสิทธิของเขาไม่ห้ามอบคน ๆ เดียว มาลงคะแนนแทนได้ หรือแม้แต่ห้องที่ยัง ขายไม่หมดและเหลือจำนวนมาก เป็นไป ได้ยากที่จะให้ผู้บริหารไปประชุมเอง ในทุกครั้งหรือจะมอบอำนาจก็ลำบาก ทำให้การประชุมหรือการลงคะแนน เสี่ยงมีลักษณะเหมือนการไปรอนสิทธิ ของผู้ที่มีห้องจำนวนมากไม่ให้ลงคะแนน ทั้งที่ค่าส่วนกลางก็ต้องจ่ายเต็มเท่ากัน ควรระบุว่าจะมอบอำนาจต่างกรรมสิทธิ ไม่เกิน ๓ ราย <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> เพิ่มจำนวนห้องในการรับมอบฉันทะให้ มากขึ้น	

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ดอนเมือง</u> น่าจะรับมอบฉันทะเพิ่มเป็นครั้งหนึ่งเกิน ๕ ห้องชุด มิได้ <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หนองจอก</u> การกำหนดให้ผู้ยื่นออกเสียงแทนได้ ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งน่าจะรับมอบ ฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้ง หนึ่งเกินได้มากกว่า ๓ ห้องชุด <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา มีนบุรี</u> ไม่ควรให้รับมอบเกิน ๑ ห้องชุด	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๒๘. การกำหนดให้มติเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นการซื้อ การจำหน่าย การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุด การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ อัตราร่วมค่าใช้จ่าย การก่อสร้าง การจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง มติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวนี้จะได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด หากในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียง (องค์ประชุม) ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด กำหนดให้สามารถเรียกประชุมใหม่ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และกำหนดให้มติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ตามมาตรา ๔๘ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๓ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ท่านคิดว่าบทบัญญัติดังกล่าวนี้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันหรือไม่ (มาตรา ๔๘)	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๘ วรรคสอง มาตรา ๔๘ วรรคสอง ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าสามสิบวัน นับแต่วันเรียกประชุมวันที่กำหนดให้มีการประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เพื่อขยายระยะเวลาในการเรียกประชุมใหม่ให้กับเจ้าของร่วม และแก้ปัญหาการตีความว่าวันเรียกประชุมครั้งก่อนหมายถึงวันที่ออกหนังสือเชิญประชุม สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง	สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๘ วรรคสอง ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าสามสิบวัน นับแต่วันเรียกประชุมวันที่กำหนดให้มีการประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เพื่อขยายระยะเวลาในการเรียกประชุมใหม่ให้กับเจ้าของร่วม และแก้ปัญหาการตีความว่าวันเรียกประชุมครั้งก่อนหมายถึงวันที่ออกหนังสือเชิญประชุม สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔๘ ซึ่งเป็นมติที่ประชุมในกิจการสำคัญ ซึ่งกฎหมายจะกำหนดให้ใช้จำนวนคะแนนเสียงมากกว่าเรื่องทั่วไปว่าการกำหนดมติดังกล่าวนี้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๘ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๖ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๕ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๒ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๑.๑๙ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะ สรุปได้ ดังนี้ ๑. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เสนอแก้ไขบทบัญญัติในมาตรา ๔๘ วรรคสอง โดยแก้ไขถ้อยคำ “นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน” เป็น “นับแต่วันที่กำหนดให้มีการประชุมครั้งก่อน” และเพิ่มระยะเวลาในการประชุมครั้งที่สองเป็นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันประชุมครั้งก่อน เพื่อขยายระยะเวลาในการเรียกประชุมใหม่ให้กับเจ้าของร่วม และแก้ปัญหาการตีความว่าวันเรียกประชุมครั้งก่อนหมายถึงวันที่ออกหนังสือเชิญประชุม ๒. สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เสนอให้ตัดบทบัญญัติในมาตรา ๔๘ (๔) (๕) (๖) (๗) ไปบัญญัติไว้ในมาตรา ๔๙ แทนเพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการนิติบุคคลที่เหมาะสมและสอดคล้องต่อสภาพการณ์ปัจจุบันมากยิ่งขึ้น ๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี เสนอว่าการประชุมครั้งหลังเห็นควรใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดเหมือนครั้งแรก เนื่องจากการประชุมเจ้าของร่วมสามารถดำเนินการได้ในรูปแบบอื่น เช่น ใช้ระบบ VCF แทนได้ โดยใช้โปรแกรม Microsoft Team, Zoom และ Webex

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
		(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ (๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง (๔) ตัดออก ย้ายไปอยู่ มาตรา ๔๙ แทน (๕) ตัดออก ย้ายไปอยู่ มาตรา ๔๙ แทน (๖) ตัดออก ย้ายไปอยู่ มาตรา ๔๙ แทน (๗) ตัดออก ย้ายไปอยู่ มาตรา ๔๙ แทน ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมวันเรียกประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่ครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด <u>เหตุผล</u> : เพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการนิติบุคคลที่เหมาะสมและสอดคล้องต่อสภาพการณ์ปัจจุบันมากยิ่งขึ้น	เห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมด เพื่อดำเนินการทบทวน แก้ไขบทบัญญัติในมาตรา ๔๘ ให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		กระทรวงมหาดไทย www.dol.go.th ครั้งหลังก็เอากิ่งหนึ่งขององค์ประชุม ดีกว่า <u>หอการค้าขอนแก่น www.dol.go.th</u> ควรเอาตามองค์ประชุมที่มี ไม่บังคับขั้นต่ำ ควรเพิ่ม ให้มีระยะเวลา ติดประกาศ แจ้งข่าว และ ให้คัดค้านได้ <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> ควรเปลี่ยนจำนวนคะแนนเสียงในการลง มติจากเดิมกิ่งหนึ่ง เป็น ๑ ใน ๔ เนื่องจากเพื่อความสะดวกในการบริหาร จัดการนิติบุคคลที่เหมาะสมและ สอดคล้องต่อสภาพการณ์ปัจจุบันมาก ยิ่งขึ้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> การประชุมครั้งหลังเห็นควรใช้คะแนน เสียงไม่น้อยกว่ากิ่งหนึ่งของจำนวน คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เหมือนครั้งแรก เนื่องจากการประชุม เจ้าของร่วมสามารถดำเนินการได้ใน รูปแบบอื่น เช่น ใช้ระบบ VCF แทนได้ โดยใช้โปรแกรม Microsoft Team, Zoom และ Webex <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์</u> <u>สาขาหล่มเก่า</u> การกำหนดให้มติดังกล่าว ตาม มาตรา ๔๘ ควรได้รับคะแนนเสียงไม่	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียง ของเจ้าของร่วม <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา จตุจักร</u> ควรแก้ไขถ้อยคำ “ภายใน ๑๕ วัน นับ แต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน” เป็น “ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่กำหนดให้มี การประชุม” เพื่อมิให้มีประเด็นปัญหา การตีความข้อกฎหมาย <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา บางขุนเทียน</u> - ครั้งที่ ๒ คะแนนเสียงควรเป็นกึ่งหนึ่ง เท่าเดิม - การเรียกประชุมใหม่ควรให้ระยะเวลา ๓๐ วัน เพื่อไม่กระชั้นชิดเกินไป	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๒๙. การกำหนดให้มติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือการมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ท่านคิดว่าบทบัญญัติดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๔๙)		สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอน และกำหนดค่าตอบแทนผู้จัดการ (๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน (๓) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘) (๕) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง (๖) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เหตุผล : เพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการนิติบุคคลที่เหมาะสมและสอดคล้องต่อสภาพการณ์ปัจจุบันมากยิ่งขึ้น กระทรวงมหาดไทย www.dol.go.th เอาตามองค์ประชุม	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๔๙ ซึ่งเป็นมติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือการมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่าการกำหนดมติดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๒๙ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๖ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๖ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๑.๑๙ สรุปผล มาตรา ๔๙ เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับมติที่ใช้ในการแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนถึงการกิจการที่ผู้จัดการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการตรวจสอบข้อมูลด้านการร้องเรียน ร้องทุกข์ การดำเนินคดีต่อศาล และข้อหาหรือ บางนิติบุคคลอาคารชุดจะมีปัญหาไม่สามารถเรียกประชุมใหญ่ได้เพราะมีผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามมาตรา ๔๓ เมื่อผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมจึงไม่สามารถดำเนินการประชุมได้ จึงเป็นปัญหาที่ไม่สามารถลงมติออกคะแนนเสียงเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือการมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ เป็นปัญหาการบริหารจัดการภายในของนิติบุคคลอาคารชุดเองซึ่งเป็นเหตุให้การบังคับใช้กฎหมายไม่บรรลุผลเท่าที่ควร ประกอบกับผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นร้อยละ ๙๑.๑๙ เห็นว่าบทบัญญัติดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันอยู่

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		<u>กรมที่ดิน www.dol.go.th</u> กึ่งหนึ่ง <u>หอการค้าขอนแก่น www.dol.go.th</u> ตามจำนวนองค์ประชุมที่มีกำหนดขั้นต่ำ แล้วทำไม่ได้ เป็นภาระมาก <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> ควรเพิ่มเรื่องใน (๑) ดังนี้ (๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอน และ กำหนดค่าตอบแทนของผู้จัดการ เพื่อ ความสะดวกในการบริหารจัดการนิติ บุคคลที่เหมาะสมและสอดคล้องกับ สภาพการณ์ปัจจุบันมากยิ่งขึ้น <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ</u> ควรมากกว่ากึ่งหนึ่ง <u>ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัด</u> <u>อุบลราชธานี</u> ควรมอบเป็นเรื่อง ๆ ไป <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี</u> <u>สาขาวารินชำราบ</u> น้อยเกินไป ไม่ควรน้อยกว่าหนึ่งในสาม <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>บางขุนเทียน</u> - ควรได้รับคะแนนเสียงกึ่งหนึ่ง - ควรได้รับคะแนนเสียงกึ่งหนึ่งของ เจ้าของร่วมทั้งหมด	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๓๐. การเลิกอาคารชุดมีหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามที่กฎหมาย กำหนด ท่านคิดว่าบทบัญญัติดังกล่าวยัง มีความเหมาะสมสอดคล้องกับ สภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๕๑ - มาตรา ๖๐)			ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๕๑ - มาตรา ๖๐ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการเลิกอาคารชุด ว่ายังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๓๐ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๙๐ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๒ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๘.๔๕ สรุปผล เหตุที่จะขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดได้ เช่น (๑) ผู้จดทะเบียนอาคารชุด ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด มีความประสงค์จะขอเลิก (๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิก (๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นมาใหม่ (๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด เหตุแห่งการเลิกอาคารชุดจึงประกอบไปด้วยปัจจัยสำคัญ ๒ ประการ คือ มีความประสงค์หรือมีมติเป็นเอกฉันท์ และเหตุตามกฎหมายอื่น และจากการตรวจสอบข้อมูลด้านการร้องเรียน ร้องทุกข์ การดำเนินคดีต่อศาล และข้อหาหรือไม่พบปัญหาอุปสรรคของการบังคับใช้บทบัญญัติดังกล่าวแต่อย่างใด ประกอบกับผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นร้อยละ ๙๘.๔๕ เห็นว่าบทบัญญัตินี้ดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันอยู่

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับฟัง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
๓๑. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ และอำนาจตามที่กฎหมายกำหนด ท่าน คิดว่าบทบัญญัติดังกล่าวยังมีความ เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ ปัจจุบันอยู่หรือไม่ (มาตรา ๖๐/๑ - มาตรา ๖๐/๓)	<u>สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภค</u> ควรเพิ่มเติมหน้าที่ในการดำเนินการ ตรวจสอบการใช้สัญญามาตรฐานตามที่ ประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนด (อช. ๒๒ และ อช. ๒๓) รวมถึงมีหน้าที่ในการ ดำเนินคดีกับผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่ใช้ สัญญาตามที่กำหนดด้วย	<u>กระทรวงมหาดไทย www.dol.go.th</u> อำนาจหน้าที่น้อยเกินไป <u>หอการค้าขอนแก่น</u> กรณีมีข้อขัดแย้ง น่าจะมีอำนาจวินิจฉัย สั่งการ ออกเสียงแทนเจ้าของห้องชุด ส่วนใหญ่ได้ด้วย <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> อยากให้มีการเขียนกำหนดอำนาจหน้าที่ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีความชัดเจน ยิ่งกว่านี้ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ</u> พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเกินขอบเขต เรื่อง อาคารชุดเป็นกิจการภายใน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา พระโขนง</u> ไม่ควรกำหนดอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑ - มาตรา ๖๐/๓ เพราะในทาง ปฏิบัติเจ้าพนักงานไม่สามารถดำเนินการ ให้กับผู้เดือดร้อนได้จริง เมื่อดำเนินการ ไปแล้วอีกฝ่ายไม่พอใจก็จะฟ้องร้อง เจ้าหน้าที่ว่าปฏิบัติหน้าที่ไม่ชอบ ควร กำหนดให้ไปฟ้องศาล เพื่อความชอบ ธรรมของทั้งสองฝ่าย มิฉะนั้นพนักงาน เจ้าหน้าที่จะกลายเป็นคู่ขัดแย้งแทน เพราะอำนาจตามมาตรา ๖๐/๑ - มาตรา ๖๐/๓ ก็บัญญัติเหมือนการรวม สอบสวนตามประมวลกฎหมายวิธี	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็น ตามความในมาตรา ๖๐/๑ - มาตรา ๖๐/๓ เกี่ยวกับหน้าที่และ อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ว่ายังมี ความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๓๑ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๙ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๒ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๒ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๒.๗๕ สรุปผล ๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด หมวด ๖/๑ เป็นบทบัญญัติที่กำหนด อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่ามีอำนาจกระทำการอย่างไร ตาม มาตรา ๖๐/๑ (๑) - (๓) เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะแล้ว มีความ ประสงค์ให้เพิ่มบทบัญญัติอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ชัดเจน มากยิ่งขึ้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจขอบเขต อำนาจหน้าที่ของตนได้อย่างถูกต้องและชัดเจนมากยิ่งขึ้น ๒. อาจมีการออกระเบียบที่เกี่ยวข้องกับหมวด ๖/๑ พนักงาน เจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและเป็นการ ขยายความเข้าใจในมาตรา ๖๐/๑ (๑) - (๓) ให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น จึงเห็นควรรับข้อเสนอแนะทั้งหมด เพื่อดำเนินการทบทวน การบังคับใช้ในหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ ตลอดจนการทบทวน กฎหรือระเบียบที่ออกโดยอาศัยอำนาจของบทบัญญัติในหมวด ดังกล่าวต่อไป เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพ เกิด ผลสัมฤทธิ์ มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ต่อไป

ประเด็นคำถามที่นำไปปรับปรุง ความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสม เนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจาก	
		พิจารณาความอาญา ที่ปัจจุบันฝ่ายปกครองก็ไม่สามารถรวมการสอบสวนได้จริง จึงไม่ควรบัญญัติไว้เพื่อให้ประชาชนสับสน <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา จตุจักร</u> ในการปฏิบัติหน้าที่ตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ ถ้าเป็นกรณีที่ไม่ได้รับความร่วมมือจากนิติบุคคลฯ หรือเจ้าของร่วม และเป็นกรณีฉุกเฉินเร่งด่วน ให้สามารถขอความช่วยเหลือจากพนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจได้	

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
๓๒. บทกำหนดโทษของพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดโทษของบุคคลที่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายไว้หลายประการ ท่านคิดว่าบทกำหนดโทษทางอาญาดังกล่าวมีประสิทธิภาพการบังคับใช้ที่มีประสิทธิภาพ และยังมี ความครอบคลุม เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ หากเห็นว่ายังไม่มีความครอบคลุมเพียงพอ ควรแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นใด เช่น กรณีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่เป็นไปตามข้อบังคับ หรือตามที่ได้รับอนุญาต กรณีมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของผู้จัดการนิติบุคคลอาชญากรรม (มาตรา ๖๓ - มาตรา ๗๓)	<u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี</u> เห็นควรเพิ่มโทษจำคุกและปรับด้วย เนื่องจากมีผลกระทบต่อความมั่นคงในการอยู่อาศัยร่วมกันของสังคม	<u>กระทรวงมหาดไทย www.dol.go.th</u> ไม่ชัดเจนว่าสุดท้ายใครปรับ กรมที่ดินหรือตำรวจ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขา เชียงของ</u> ควรกำหนดโทษในอัตราที่สูงกว่านี้ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร</u> ควรมีการกำหนดโทษฯ เจ้าของร่วมที่ใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลผิดประเภท <u>ระบบกลางทางกฎหมาย</u> - อยากให้มีการกำหนดให้ชัดเจนว่า ใครเป็นผู้เสียหายที่มีอำนาจหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ในแต่ละฐานความผิด - เห็นควรพิจารณาโทษจำคุกตาม มาตรา ๗๓ กรณีไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงาน อาจใช้โทษปรับทางปกครองในอัตราสูงแทน <u>สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย</u> <u>ควรแก้ไข</u> ๑) มาตรา ๗๒ เพิ่มกรณีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่เป็นไปตามข้อบังคับ หรือตามที่ได้รับอนุญาต ๒) มาตรา ๖๘ และมาตรา ๗๑ เพิ่มกรณีการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย ในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของผู้จัดการหรือนิติบุคคลของอาชญากรรม	ประเด็น การรับฟังความคิดเห็นในข้อนี้ เป็นการรับฟังความคิดเห็นตามความในมาตรา ๖๓ - มาตรา ๗๓ เกี่ยวกับบทกำหนดโทษของพระราชบัญญัติอาชญากรรม ว่าบทกำหนดโทษทางอาญาดังกล่าวมีประสิทธิภาพการบังคับใช้ที่มีประสิทธิภาพ และยังมี ความครอบคลุม เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบันอยู่หรือไม่ ผลการรับฟังความคิดเห็น มีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นในข้อ ๓๒ จำนวน ๑๙๓ คน เห็นว่า เหมาะสมแล้ว จำนวน ๑๗๕ คน เห็นว่า ไม่เหมาะสม จำนวน ๑๗ คน ไม่ออกความเห็น จำนวน ๑ คน คิดเป็นร้อยละของความเหมาะสมประมาณ ร้อยละ ๙๐.๖๗ สรุปผล เมื่อพิจารณาจากข้อเสนอแนะทั้งหมดแล้ว ส่วนใหญ่มีความประสงค์ให้เพิ่มบทกำหนดโทษให้หนักขึ้น เมื่อพิจารณาหลักการของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๗๗ วรรคสาม กำหนดว่า พึงกำหนดโทษอาญาเฉพาะความผิดร้ายแรง จากการทบทวนความในหมวด ๘ บทกำหนดโทษ แล้วเห็นว่า บทกำหนดโทษของกฎหมายว่าด้วยอาชญากรรมโดยส่วนใหญ่เป็นบทกำหนดโทษทางอาญาที่เป็นมาตรการป้องปรามสำหรับผู้ประกอบกิจการอาชญากรรมและนิติบุคคลอาชญากรรมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เจตนารมณ์ของการออกบทกำหนดโทษให้เป็นความผิดทางอาญาเพื่อคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สิน และสิทธิขั้นพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันภายในสังคมให้เป็นปกติสุข หากจะปรับเปลี่ยนโทษทางอาญาเป็นโทษปรับเป็นพินัย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัย พ.ศ. ๒๕๖๕ อาจไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการออกกฎหมายว่าด้วยปรับเป็นพินัยมาบังคับใช้ ที่ต้องการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชนให้มีความเสมอภาคและคุ้มครองศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ให้มีความทัดเทียมกัน แต่จุดมุ่งหมายของบทกำหนดโทษของกฎหมายว่าด้วยอาชญากรรมเพื่อป้องปรามสำหรับผู้ประกอบกิจการอาชญากรรมและนิติบุคคลอาชญากรรม

ประเด็นคำถามที่นำไปรับฟังความคิดเห็น	ประเด็นและความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ		สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
	เห็นว่าเหมาะสมเนื่องจาก	เห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก	
		๓) มาตรา ๗๓ เสนอตัด โทษจำคุกออกให้เหลือแต่โทษปรับ <u>สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย</u> ควรกำหนดโทษบางข้อ เนื่องจากปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินบุคคลที่ไม่เป็นไปตามข้อบังคับ อาจก่อให้เกิดความเสียหายกับเจ้าของร่วมได้ <u>สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน</u> ควรมีการกำหนดโทษเจ้าของร่วม หากทำความเดือดร้อนหรือฝ่าฝืนข้อบังคับ ต้องรับผิดชอบทางอาญา - แพ่ง และให้นิติบุคคลเป็นผู้เสียหาย <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</u> น่าจะระบุให้ชัดเจนว่า เมื่อมีการกระทำผิดขึ้นเจ้าหน้าที่หรือผู้ที่ได้รับความเสียหายเป็นผู้ที่จะดำเนินคดีกับผู้กระทำผิด <u>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา</u> <u>ดอนเมือง</u> ควรเพิ่มโทษเรื่องการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการออกไปปลดหนี้และแก้ไขเรื่อง การนำรายงานประชุม เรื่อง การจดทะเบียนกรรมกรหรือผู้จัดการยื่นเกิน ๓๐ วัน และมีโทษปรับ เห็นควรแก้ไขไม่ให้มีโทษปรับ เป็นต้น	ที่มีความรู้ด้านกฎหมายอาญาควรเป็นอย่างไรดี เพราะเป็นผู้ใช้กฎหมายดังกล่าวประกอบอาชีพโดยตรง หากดำเนินการฝ่าฝืนตามที่กฎหมายกำหนดโดยสภาพของการกระทำความผิดอาจส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอย่างร้ายแรง ดังนั้น มาตรการทางอาญาจึงยังมีความสำคัญและมีความจำเป็นที่จะใช้ฐานความผิดทางอาญาเป็นฐานความผิดของผู้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยอาญาอยู่ ประกอบกับผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นร้อยละ ๙๐.๖๗ เห็นว่า บทบัญญัติในหมวด ๘ บทกำหนดโทษ ยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน