

รายงานการประเมินผลสัมฤทธิ์
ของพระราชบัญญัติอาครชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒

ส่วนที่ ๑
ข้อมูลเบื้องต้น

๑. หน่วยงานผู้รับผิดชอบการประเมินผลสัมฤทธิ์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
๒. หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมาย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
๓. ผู้รักษาการตามกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
๔. เหตุแห่งการประเมินผลสัมฤทธิ์ (ตอบได้มากกว่า ๑ ข้อ)
 - ☒ ครบรอบระยะเวลาที่กำหนด
 - ☐ ได้รับหนังสือร้องเรียนหรือข้อเสนอนี้จากผู้เกี่ยวข้องในเรื่อง (ระบุเรื่องที่ได้รับการร้องเรียนหรือมีข้อเสนอนี้)
 - ☐ ได้รับข้อเสนอนี้จากคณะกรรมการพัฒนากฎหมายในเรื่อง (ระบุเรื่องที่ได้รับการเสนอแนะให้ประเมิน)
 - ☐ อื่น ๆ
๕. วันที่มีเหตุแห่งการประเมินผลสัมฤทธิ์
โดยประเมินผลที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายตั้งแต่วันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๒ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔
๖. รายชื่อกฎหมายที่เป็นส่วนหนึ่งของการประเมินผลสัมฤทธิ์ในรายงานฉบับนี้
ภายใต้พระราชบัญญัติอาครชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้มีการออกกฎหมายเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบังคับใช้กฎหมายให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของการออกกฎหมาย ได้แก่
 - (๑) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓
 - (๒) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓
 - (๓) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔
 - (๔) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๗
 - (๕) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔
 - (๖) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔
 - (๗) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕
 - (๘) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน พ.ศ. ๒๕๕๕
 - (๙) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาครชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑
๗. รายชื่อกฎหมายที่ดำเนินการประเมินผลสัมฤทธิ์เป็นการเฉพาะ (ประเมินผลสัมฤทธิ์เป็นรายฉบับตามแบบรายงานการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย)

ส่วนที่ ๒

การวิเคราะห์ความจำเป็นและผลกระทบของกฎหมาย

๘. กฎหมายนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ปัญหาใด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัย โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองตอบความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

๙. มาตรการสำคัญที่ทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกฎหมายนี้ คือ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดกลไกอันเป็นมาตรการสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกฎหมายโดยกำหนดให้มีการจดทะเบียนอาคารชุด การกำหนดในเรื่องของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การเลิกอาคารชุด และการกำหนดหน้าที่และอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่

๙.๑ การจดทะเบียนอาคารชุด ได้กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นเป็นอาคารชุดให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และได้กำหนดเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ และขั้นตอนการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการรับจดทะเบียนอาคารชุด

๙.๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ได้กำหนดลักษณะของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งแยกไม่ได้ กำหนดประเภทของกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง กำหนดคุณลักษณะของทรัพย์ส่วนกลางและการใช้ และกำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว

๙.๓ หนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ได้กำหนดสาระสำคัญของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และหลักเกณฑ์การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๙.๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้กำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด และกำหนดเงื่อนไขโดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของห้องชุดนั้น ๆ ประกอบการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๙.๕ นิติบุคคลอาคารชุด ได้กำหนดเกี่ยวกับสาระสำคัญของข้อบังคับ คุณสมบัติของผู้จัดการ คุณสมบัติของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก การประชุมใหญ่สามัญประจำปี การประชุมใหญ่วิสามัญ องค์ประชุมและมติที่ประชุม

๙.๖ การเลิกอาคารชุด ได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การตั้งผู้ชำระบัญชี การกำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๒๒ หนี้ส่วนและบริษัท หมวด ๕ การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด และการแบ่งทรัพย์สินที่เหลืออยู่เมื่อชำระบัญชีเสร็จแล้ว

๙.๗ พนักงานเจ้าหน้าที่ ได้กำหนดหน้าที่และอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการออกหนังสือเรียกให้บุคคลมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงหรือจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบ การเข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด การอายัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดี และกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

๙.๘ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ได้กำหนดให้การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และกำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้

๑๐. กฎหมายนี้มีบทบัญญัติกำหนดให้ประชาชนต้องกระทำการหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี -

๑๑. กฎหมายนี้ยังมีความจำเป็นและสอดคล้องกับสภาพการณ์ พัฒนาการของเทคโนโลยี และวิถีชีวิตของประชาชนหรือไม่ เพียงใด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัย โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองตอบความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงต้องวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย หลังจากที่ได้มีการบังคับใช้มาเป็นเวลาสี่สิบกว่าปีนั้น มาตรการสำคัญที่กำหนดไว้ในกฎหมายมีส่วนช่วยในการคุ้มครองและควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดได้อย่างเหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย เมื่อพิจารณาถึงการบังคับใช้กฎหมายแล้วเห็นว่า การบังคับใช้กฎหมายไม่เป็นอุปสรรคหรือภาระต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพของประชาชนมากนัก เป็นกฎหมายที่สนับสนุนและส่งเสริมต่อการแข่งขันหรือการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศ การบังคับใช้กฎหมายจึงบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของการออกพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับแล้ว สมควรให้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป และเพื่อให้มีความสอดคล้องกับสภาพการณ์ พัฒนาการของเทคโนโลยี และวิถีชีวิตของประชาชน อาจจะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติบางประการให้มีความเหมาะสมและทันสมัยมากยิ่งขึ้น

๑๒. ประโยชน์ที่ประชาชนได้รับจากการมีกฎหมายนี้ คือ

๑๒.๑ มีการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน

๑๒.๒ มีการจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้

๑๒.๓ มีการวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

๑๓. กฎหมายนี้ก่อให้เกิดผลดังต่อไปนี้หรือไม่ อย่างไร (ให้พิจารณาตอบเฉพาะประเด็นสำคัญที่ตรงกับวัตถุประสงค์ของกฎหมาย โดยไม่ต้องตอบทุกประเด็นก็ได้)

- เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพของประชาชน

-ไม่มี-

- ลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม

-ไม่มี-

- เป็นอุปสรรคต่อการแข่งขันหรือการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

-ไม่มี-

- เป็นการพัฒนากฎหมายให้สอดคล้องกับหลักสากลและพันธกรณีระหว่างประเทศ

-ไม่มี-

- มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมหรือสุขภาวะ หรือผลกระทบอื่นที่สำคัญ

-ไม่มี-

๑๔. มีสถิติการดำเนินคดีและการลงโทษตามกฎหมาย หรือสถิติการปฏิบัติตามและการบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างไร

นับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

- มีการฟ้องร้องดำเนินคดีและการลงโทษทางวินัยแก่เจ้าหน้าที่ที่ละเว้นการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เช่น การฟ้องขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามมาตรา ๒๔ การขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๕/๒ การขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๗ การฟ้องร้องพนักงานเจ้าหน้าที่ละเลยต่อหน้าที่ไม่ตรวจสอบและกำกับดูแลการประชุมใหญ่ตามหมวด ๖/๑ เป็นต้น เป็นคดีปกครอง จำนวน ๒๘ คดี คดีแพ่ง จำนวน ๑๑ คดี

- สถิติปริมาณการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๕๒ - พ.ศ. ๒๕๖๕ มีจำนวนผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ๓,๕๖๗ ราย จำนวนอาคารที่อนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุดจำนวน ๙,๗๐๗ อาคาร (๑,๑๑๐,๗๘๖ ยูนิต) ข้อมูล ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

๑๕. มีปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้กฎหมายนี้หรือไม่ อย่างไร

นับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม จำนวน ๓ ครั้ง การแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ ๑ (พระราชบัญญัติอาคราชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔) ในเรื่องของการกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวบางประเภทอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด การแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ ๒ (พระราชบัญญัติอาคราชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒) ในเรื่องของการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร การแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ ๓ (พระราชบัญญัติอาคราชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑) ในเรื่องของการกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภค กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนอาคารชุดให้ต้องแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะและต้องมีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นทรัพย์สินกลาง กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางใหม่ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด กำหนดหลักเกณฑ์การจัดการควบคุมดูแลการบริหารจัดการอาคารชุด ตลอดจนมาตรการเกี่ยวกับการค้างชำระค่าส่วนกลาง และปรับปรุงหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวให้ถูกต้องเป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ เป็นการแก้ไขปัญหที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย แต่ก็ยังมีปัญหา

อุปสรรคอีกหลายด้านที่มีประเด็นในการฟ้องร้องเป็นคดีหรือมีการร้องเรียนร้องทุกข์ของประชาชนซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ สมควรที่ผู้บังคับใช้กฎหมายต้องดำเนินการปรับปรุงและทบทวนเพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพและบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของการออกกฎหมาย เช่น

(๑) ปัญหาในการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

(๒) ปัญหาในการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลอันเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ความเสียหายต่อตัวอาคาร ของเจ้าของร่วม

(๓) ปัญหาการจัดการพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้เพื่อประกอบการค้าตามมาตรา ๑๗/๑ เช่น ผู้ประกอบการค้ารुक้าพื้นที่ส่วนกลาง หรือกระทำการอันเป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

(๔) ปัญหาการบริหารจัดการภายในของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันสิ้นเดือน ตามมาตรา ๓๖ (๕) ไม่จัดทำงบดุลตามมาตรา ๓๘/๑ ไม่จัดทำรายงานประจำปีตามมาตรา ๓๘/๒

กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดประชุมใหญ่สามัญและวิสามัญตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๒/๒

เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรา ๑๘ มาตรา ๑๘/๑ ในเรื่องของการไม่ชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) ปัญหาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรา ๒๙ เช่น ไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามระยะเวลาที่กำหนด หรือการเรียกค่าใช้จ่ายในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้

(๖) ปัญหาการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เช่น กรณีมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อให้เกิดการเพิกถอนรายการจดทะเบียนหรือฟ้องร้องเป็นคดีความกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียน กรณีการตีความวันเรียกประชุมครั้งก่อนตามมาตรา ๔๓ ว่าหมายถึงวันที่ออกหนังสือเชิญประชุม ก่อให้เกิดปัญหาการนับระยะเวลาในการเรียกประชุมใหม่

(๗) ปัญหาเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของอาคารชุด

(๘) ปัญหาการนับระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนที่ ๓

การตรวจสอบเนื้อหาของกฎหมาย

๑๖. กฎหมายนี้มีความสัมพันธ์หรือใกล้เคียงกับกฎหมายอื่นหรือไม่ อย่างไร

พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. ๒๕๒๒ มีความสัมพันธ์กับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และมีความสัมพันธ์กับประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากมาตรา ๓๐ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๐ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม และในเรื่องของการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด ยังมีความเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ในกรณีอาคารชุดนั้นต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ส่วนของการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดนั้นมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๔๐ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๗. มีการฟ้องคดีต่อศาลรัฐธรรมนูญหรือศาลปกครอง หรือการร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดินหรือ คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติเกี่ยวกับกฎหมายนี้กี่เรื่องและในประเด็นใด

- คดีปกครองจำนวน ๒๘ คดี เป็นคดีเกี่ยวกับการฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

๑๘. การใช้ระบบอนุญาต ระบบคณะกรรมการ ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ และโทษอาญาในกฎหมายนี้ (ถ้ามี) ยังมีความเหมาะสมอยู่หรือไม่ อย่างไร

๑๘.๑ ระบบอนุญาต

มีการใช้ระบบอนุญาต คือการจดทะเบียนอาคารชุดและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และระบบอนุญาตดังกล่าวยังมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน

๑๘.๒ ระบบคณะกรรมการ

ไม่มีการใช้ระบบคณะกรรมการ

๑๘.๓ การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

มีการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑๘.๓.๑ การจดทะเบียนอาคารชุด ต้องพิจารณาคำขอประกอบหลักฐานเพื่อมีคำสั่งรับจดทะเบียนอาคารชุดหรือไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด และการพิจารณาอุทธรณ์ในกรณีมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งในการที่จะมีคำสั่งรับคำขอหรือไม่รับคำขอต้องใช้ดุลพินิจในการพิจารณาคำขอ ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการประกอบยื่นคำขอ และพิจารณาตรวจสอบรายงานผลของคณะกรรมการตามมาตรา ๖๐/๑ และพิจารณาความสมบูรณ์ของนิติกรรม เพื่อประกอบการใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งทางปกครองต่อไป

๑๘.๓.๒ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต้องพิจารณาคำขอประกอบหลักฐานเพื่อมีคำสั่งรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และการพิจารณาอุทธรณ์ในกรณีมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในการที่จะมีคำสั่งรับคำขอหรือไม่รับคำขอต้องใช้ดุลพินิจในการพิจารณาคำขอ ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการประกอบยื่นคำขอ และความสามารถของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย และพิจารณาความสมบูรณ์ของนิติกรรมเพื่อประกอบการใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งทางปกครองต่อไป

๑๘.๓.๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา ที่มีอำนาจในการสอบสวน เรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำและสั่งให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวน จึงต้องใช้ดุลพินิจในการพิจารณาคำขอ ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการประกอบยื่นคำขอ และความสามารถของคู่กรณี ตลอดจนพิจารณาความสมบูรณ์ของนิติกรรม เพื่อประกอบการใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งทางปกครองต่อไป

ดังนั้น การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ยังมีความจำเป็นสำหรับกิจกรรมหลักทั้ง ๓ กิจกรรม ดังกล่าวข้างต้นอยู่

๑๘.๔ โทษอาญา

มีบทกำหนดโทษทางอาญาไว้ในหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ - มาตรา ๗๓ โดยส่วนใหญ่เป็นบทกำหนดโทษทางอาญาที่เป็นมาตรการป้องปรามสำหรับผู้ประกอบกิจการอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เจตนารมณ์ของการออกบทกำหนดโทษให้เป็นความผิดทางอาญาเพื่อคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินและสิทธิขั้นพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันภายในสังคมให้เป็นปกติสุข หากจะปรับเปลี่ยนโทษทางอาญาเป็นโทษปรับเป็นพินัย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัย พ.ศ. ๒๕๖๕ อาจไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการออกกฎหมายว่าด้วยปรับเป็นพินัยมาบังคับใช้ ที่ต้องการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชนให้มีความเสมอภาคและคุ้มครองศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ให้มีความทัดเทียมกัน แต่จุดมุ่งหมายของบทกำหนดโทษของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเพื่อป้องปรามสำหรับผู้ประกอบกิจการอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดที่มีความรู้ด้านกฎหมายอาคารชุดเป็นอย่างดี เพราะเป็นผู้ใช้กฎหมายดังกล่าวประกอบอาชีพโดยตรง หากดำเนินการฝ่าฝืนตามที่กฎหมายกำหนดโดยสภาพของการกระทำความผิดอาจส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอย่างร้ายแรง ดังนั้น มาตรการทางอาญาจึงยังมีความสำคัญและมีความจำเป็นที่จะใช้ฐานความผิดทางอาญาเป็นฐานความผิดของผู้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดอยู่

ส่วนที่ ๔

ผลการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย

๑๙. การรับฟังความคิดเห็น

☒ ได้รับฟังความคิดเห็นโดยถูกต้องตามข้อ ๕ และข้อ ๖ ของแนวทางการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายแล้ว

☒ ได้รับฟังความคิดเห็นโดยวิธีอื่นนอกจากผ่านระบบกลาง (หากมี โดยระบุทุกวิธี)

(๑) รับฟังความคิดเห็นผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน (www.dol.go.th) และผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของสำนักกฎหมาย กรมที่ดิน และผ่านเว็บไซต์ “การเผยแพร่กฎหมายและการรับฟังความคิดเห็น ตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย” ระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ โดยมีผู้ที่เกี่ยวข้อง องค์กรที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานที่ปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายแสดงความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๓๑ คน

(๒) รับฟังความคิดเห็นโดยจัดส่งแบบสอบถามโดยตรงไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด จำนวน ๗๗ จังหวัด ๔๖๑ สำนักงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่บังคับใช้กฎหมายโดยตรง มีสำนักงานที่ดินแสดงความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๗๘ สำนักงาน

(๓) รับฟังความคิดเห็นโดยจัดส่งแบบสอบถามโดยตรงไปยังหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๗ หน่วยงาน มีหน่วยงานภาครัฐแสดงความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๕ หน่วยงาน

(๔) รับฟังความคิดเห็นโดยจัดส่งแบบสอบถามโดยตรงไปยังหน่วยงานภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๖ หน่วยงาน มีหน่วยงานภาคเอกชนแสดงความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๓ หน่วยงาน

(๕) มีผู้เกี่ยวข้องอื่นร่วมทำแบบสอบถาม จำนวน ๖ ราย ได้แก่ เดอะทรัส คอนโดมิเนียม นิติบุคคลอาคารชุดนอร์ธพาร์ค คอนโด บี อาคารชุดลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-บางแวง นิติบุคคลอาคารชุดลุมพินี สวีท ปิ่นเกล้า นิติบุคคลอาคารชุดบ้านเอื้ออาทรบางโกลง ๑ หอการค้าจังหวัดขอนแก่น

ผู้เกี่ยวข้องมีความเห็นเกี่ยวกับกฎหมายนี้หรือผลกระทบของกฎหมายนี้อย่างไร

กรมที่ดินได้รับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยกำหนดประเด็นในการตอบแบบสอบถาม ๙ ประเด็นใหญ่ ได้แก่ ๑. นิยามศัพท์สำคัญ ๒. การจดทะเบียนอาคารชุด ๓. กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ๔. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๖. นิติบุคคลอาคารชุด ๗. การเลิกอาคารชุด ๘. พนักงานเจ้าหน้าที่ ๙. บทกำหนดโทษ โดยมีจำนวนคำถาม ๓๒ ข้อ และมีผู้เกี่ยวข้องแสดงความคิดเห็นจำนวน ๑๙๓ คน ดังนี้

(๑) ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ ๙๓.๒๒ มีความเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข มีความเหมาะสมและมีความจำเป็นที่ต้องบังคับใช้อยู่

(๒) ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ ๖.๕๔ มีความเห็นว่า หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ไม่เหมาะสม โดยมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม เช่น

- ควรลดอัตราเงินเพิ่มในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ ซึ่งกฎหมายกำหนดอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปี และกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีนั้น เป็นอัตราที่สูงเกินไป

- ควรลดระยะเวลาที่ผู้จัดการต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมจากที่กฎหมายกำหนดภายในสิบห้าวัน เหลือแค่เจ็ดวัน เพื่อให้เจ้าของห้องชุดจะได้นำหนังสือรับรองการปลอดหนี้ไปทำนิติกรรมได้รวดเร็วขึ้น

- การเรียกประชุมใหญ่ต้องแจ้งนัดประชุมโดยกำหนดระยะเวลาเพิ่มเติมจากเดิม ๗ วัน เป็นขั้นต่ำไม่น้อยกว่า ๑๕ - ๓๐ วัน ก่อนวันประชุม และการแจ้งนัดประชุมนั้นให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้

- การประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดนั้น ควรนำวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์มาใช้เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของห้องชุดนั้น

(๓) ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ ๐.๒๔ ไม่แสดงความคิดเห็น

๒๐. ได้นำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายของกฎหมายฉบับนี้ (ถ้ามี) มาประกอบการพิจารณาด้วยแล้วหรือไม่

การตราพระราชบัญญัติอาคารชุด ในปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบของกฎหมายแต่อย่างใด

๒๑. หน่วยงานได้

๒๑.๑ ออกกฎหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เพื่อที่ประชาชนจะสามารถปฏิบัติตามกฎหมายหรือได้รับสิทธิประโยชน์จากกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้เป็นการทั่วไปกับประชาชน จึงได้มีการออกกฎเพื่อให้ประชาชนปฏิบัติตามหรือได้รับสิทธิประโยชน์จากกฎหมาย ดังนี้

(๑) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

(๒) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

(๓) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

(๔) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๗

(๕) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

(๖) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

(๗) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

(๘) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน พ.ศ. ๒๕๕๕

(๙) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

๒๑.๒ ดำเนินการอื่นเพื่อปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี -

๒๒. ผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย

๒๒.๑ กฎหมายนี้มีการบังคับใช้หรือไม่ อย่างไร

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีการบังคับใช้เพื่อวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัย โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองตอบความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงต้องวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งมีผลใช้บังคับกับประชาชนเป็นการทั่วไป โดยมีหน่วยงานที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ดังนี้

(๑) กรมที่ดิน มีหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่น การจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนข้อบังคับ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด เป็นต้น

(๒) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีหน้าที่พิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดซึ่งมีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป รวมทั้งโครงการอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๓) หน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่น สำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล

๒๒.๒ หากมีการบังคับใช้ เกิดผลสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไร

นับตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ได้มีสถิติปริมาณการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๕๒ - พ.ศ. ๒๕๖๕ มีจำนวนผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ๓,๕๖๗ ราย จำนวนอาคารที่อนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุดจำนวน ๙,๗๐๗ อาคาร (๑,๑๑๐,๗๘๖ ยูนิต) แบ่งเป็นกรุงเทพมหานคร จำนวนผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ๑,๔๐๕ ราย จำนวนอาคารที่อนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุดจำนวน ๓,๑๗๗ อาคาร (๕๕๗,๔๘๙ ยูนิต) ต่างจังหวัด จำนวนผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ๒,๑๖๒ ราย จำนวนอาคารที่อนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุดจำนวน ๖,๕๓๐ อาคาร (๕๕๓,๒๙๗ ยูนิต) ข้อมูล ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ เมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้ว จะเห็นได้ว่าการจดทะเบียนอาคารชุดจำนวนมากทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสำคัญและความจำเป็นในการที่จะมีพระราชบัญญัติอาคารชุดซึ่งวางระบบกรรมสิทธิ์

ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกัน เป็นสัดส่วนและจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน รวมถึงมุ่งที่จะคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จึงเกิดผลสำเร็จตามเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการออกกฎหมายมาใช้บังคับแล้ว

๒๒.๓ ประชาชนมีภาระหรือรัฐมีต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างไร

ภายใต้การบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แต่ไม่มีภาระที่เกิดขึ้นกับรัฐบาลที่จะต้องดำเนินการตั้งงบประมาณรายจ่ายที่เกิดจากการบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายนี้แต่อย่างใด

๒๒.๔ เกิดผลที่ไม่ได้คาดคิดหรือไม่พึงประสงค์หรือไม่

- ไม่มี -

๒๓. กฎหมายนี้คุ้มค่าหรือได้สัดส่วนเมื่อเทียบประโยชน์ที่ได้รับกับภาระของประชาชนและทรัพยากรที่ใช้ในการบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กรมที่ดินได้ดำเนินการจัดทำระบบสถิติในการจดทะเบียนอาคารชุด ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๕๒ - พ.ศ. ๒๕๖๕ ทั่วประเทศ มีจำนวนผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ๓,๕๖๗ ราย จำนวนอาคารที่อนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุดจำนวน ๙,๗๐๗ อาคาร (๑,๑๑๐,๗๘๖ ยูนิต) แบ่งเป็นกรุงเทพมหานคร จำนวนผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ๑,๔๐๕ ราย จำนวนอาคารที่อนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุดจำนวน ๓,๑๗๗ อาคาร (๕๕๗,๔๘๙ ยูนิต) ต่างจังหวัด จำนวนผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ๒,๑๖๒ ราย จำนวนอาคารที่อนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุดจำนวน ๖,๕๓๐ อาคาร (๕๕๓,๒๙๗ ยูนิต) ข้อมูล ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ และเมื่อพิจารณาแล้วการบังคับใช้กฎหมายฉบับนี้ไม่เป็นอุปสรรคหรือภาระต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพของประชาชน แต่เป็นกฎหมายที่วางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน มีการจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน และมีการวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

๒๔. สมควรยกเลิก แก้ไข ปรับปรุงกฎหมายหรือกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีการบังคับใช้มาแล้วเป็นเวลา ๔๓ ปี มีการแก้ไขเพิ่มเติมจำนวน ๓ ครั้ง ครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยกฎหมายดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองที่มีความต้องการและการขยายตัวของเมืองเพิ่มทวีมากขึ้น ซึ่งระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองตอบความต้องการของประชาชนได้อย่างเพียงพอ จึงต้องวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย โดยมีมาตรการที่สำคัญที่กำหนดไว้ในกฎหมาย เช่น มีการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยแยกทรัพย์สินในอาคารชุดแบ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง มีการจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนกลาง และมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งบทบาทในการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดอีกด้วย และบทกำหนดโทษทางอาญาที่เป็นมาตรการป้องปรามสำหรับผู้ประกอบกิจการอาคารชุด เมื่อพิจารณาถึงการบังคับใช้กฎหมายแล้วเห็นว่า การบังคับใช้กฎหมายไม่เป็นอุปสรรคหรือภาระต่อ

การดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพของประชาชนมากนัก เป็นกฎหมายที่สนับสนุนและส่งเสริมต่อการแข่งขันหรือการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศ การบังคับใช้กฎหมายจึงบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของการออกพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับแล้ว สมควรให้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ต่อไป แต่เมื่อพิจารณาในภาพรวมของการบังคับใช้แล้วยังมีประเด็นปัญหาอุปสรรคในการบังคับใช้หลายประการ และมีบางประการไม่มีสภาพการบังคับใช้แต่ล้าสมัย ไม่มีความคล่องตัว จึงเห็นควรที่จะต้องมีการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติบางประการให้สอดคล้องเหมาะสม มีความทันสมัยสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน คัมครองสิทธิและประโยชน์ของผู้บริโภคมากขึ้น ลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศให้เพิ่มขึ้น เช่น การกำหนดเส้นทางเข้าออกสู่สาธารณะอย่างน้อยจะต้องเป็นทางภาระจำยอมเพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อถูกตัดสิทธิในการใช้ทางเข้าออกในอนาคต การไม่ชำระค่าส่วนกลางภายในระยะเวลาต้องเสียเงินเพิ่มตามอัตราที่กฎหมายกำหนดของจำนวนเงินที่ค้างชำระ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ กำหนดวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายให้สอดคล้องกับวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขตามประมวลกฎหมายที่ดิน การปรับปรุงคุณสมบัติและการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และการปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งในเรื่องของระยะเวลาการเรียกประชุมใหญ่ การกำหนดสถานที่ปิดประกาศรายงานประจำปี รายงานการประชุม เป็นต้น

๒๕. สมควรดำเนินการอื่นเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในการปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือมีข้อเสนออื่นหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี -

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลที่ปรากฏในรายงานนี้เป็นข้อมูลที่ได้จากการตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างถี่ถ้วนแล้ว



ลงชื่อ

(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

วันที่ ๒๓ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน

เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ นายเรืองชัย เรืองตระกูล

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๖๘๗

อีเมล legal@dol.go.th