

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญกับการดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามภูมิภาค ทั้งการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจและประเทศรวมทั้งประชากรที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการดำเนินชีวิตและให้เพียงพอต่อความต้องการของมนุษย์จึงก่อให้เกิดอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยเรียกว่า “อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม”¹ โดยก่อสร้างอาคารให้สูงเหนือพื้นดินขึ้นไป จึงทำให้สามารถสร้างอาคารได้ในพื้นที่จำกัดเป็นการใช้สอยที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตอบโจทย์ให้แก่ผู้ที่ต้องการมาทำงานหรือพักอาศัยในเมืองเนื่องจากประหยัดค่าเดินทาง และเวลา ส่วนใหญ่อาคารชุดจะสร้างขึ้นในพื้นที่ทำเลที่ดี อยู่ใจกลางเมือง ใกล้ย่านธุรกิจ และอุตสาหกรรมต่างๆ² และยังมีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้ร่วมกันได้ เช่น สระว่ายน้ำ สวนหย่อม ที่จอดรถ เป็นต้น จึงทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีความสำคัญเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่จอดรถ ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญในการเลือกซื้อหรือพักอาศัย และส่วนมากไม่ได้มีพื้นที่จอดรถไว้ให้สำหรับทุกห้อง ถึงแม้ว่าอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางก็ตาม แต่การที่เข้าของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมีรถยนต์ไว้ในครอบครองก็ยังถือเป็นเรื่องจำเป็นสำหรับคนเมืองและยังประสบปัญหาเกี่ยวกับที่จอดรถมีไม่เพียงพอ โดยปกติที่จอดรถในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522³ ประกอบกับ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)⁴ กำหนดให้ประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายให้อาคารชุดในกรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไปต้องมีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 ครอบครัว ทำให้อาคารชุดส่วนมากที่มีพื้นที่น้อยกว่า 60 ตารางเมตรอยู่ในประเภท

¹ คอนโดมิเนียมหมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

² Principles of the Law of Property อ้างถึงในพิเศษ เสตเลียร์. (1997). ระบบกรรมสิทธิ์ใน คอนโดมิเนียม. *วารสารกฎหมาย*, 7. หน้า 44.

³ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

⁴ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พุทธศักราช 2517)

ของอาคารขนาดใหญ่ซึ่งให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร⁵ เมื่อคำนวณแล้วอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจะมีที่จอดรถประมาณ 30 ถึง 40 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย ดังนั้นในการจัดให้มีพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า จึงจำเป็นต้องจัดให้มีที่จอดรถให้เพียงพอ

ในปัจจุบันรัฐมีมาตรการผลักดันยานยนต์ไฟฟ้า(Electric Vehicle)เพื่อขับเคลื่อนให้ประเทศไทยกลายเป็นสมาร์ทซิตี้ (Smart City) ภายในปีพุทธศักราช 2579 โดยตั้งเป้าหมายว่า ประเทศไทยจะต้องมีรถยนต์ไฟฟ้า 1.2 ล้านคัน ถือเป็นอุตสาหกรรมยานยนต์ที่มีนวัตกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อมใช้พลังงานสะอาด ที่มีการปล่อยมลพิษแทบจะเป็นศูนย์ (Near zero wall to wheel emissions)⁶ ทำให้ผู้บริโภคหันมาสนใจเลือกยานยนต์ไฟฟ้าที่ใช้พลังงานสะอาด เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้นทั้งในปัจจุบันและจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในอนาคต ซึ่งการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าจำเป็นต้องมีการชาร์จไฟฟ้า ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการจัดเตรียมพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดและคอนโดมิเนียม เพราะผู้ใช้รถไฟฟ้าไม่สามารถชาร์จไฟในห้องชุดที่พักอาศัยได้ และรัฐบาลจะต้องมีหน้าที่ส่งเสริม จัดให้มีเครื่องอัดประจุไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าอีกด้วย จึงจำเป็นจะต้องสนับสนุนทางด้านกฎหมายและด้านการเงินเหมือนอย่างเช่น สาธารณรัฐประชาชนจีนที่รัฐบาลเข้ามาสนับสนุนอย่างเต็มที่ให้มีกฎหมายรองรับเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไป

เมื่อมาพิจารณาตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522⁷ ในบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการจัดที่จอดรถในอาคารชุด ก็ไม่ได้มีการกล่าวถึงสถานที่จอดรถสำหรับรถไฟฟ้าซึ่งจะต้องมีที่ชาร์จไฟฟ้าจัดเตรียมไว้สำหรับยานยนต์ไฟฟ้า และยังไม่มียุทธศาสตร์หรือมาตรการในการส่งเสริมการชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมอย่างชัดเจน จึงทำให้การใช้รถยนต์ไฟฟ้ายังไม่ได้รับความสนใจจากประชาชนเท่าที่ควร ซึ่งในประเทศสิงคโปร์เองก็ยังไม่ได้มีกฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าต้องจัดให้มีที่จอดภายในคอนโดมิเนียมต้องมีชาร์จไฟจัดเตรียมไว้สำหรับผู้อยู่อาศัย แต่ได้มีการจัดตั้งสถานีชาร์จไฟจัดเตรียมไว้ในบริเวณใกล้เคียงที่พักอาศัย และสถานที่สำคัญ

⁵ กรมโยธาและผังเมือง. (2558). *กรมโยธาและผังเมือง*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://www.dpt.go.th/wan/webboard/showdetail_a.asp?id=%207356 [2558, 11 ธันวาคม]

⁶ โปสทูเดย์. (2561). *ยานยนต์พลังงานไฟฟ้าโฉมหน้าอนาคต*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.posttoday.com/economy/news/55538> [2561 ,23 มิถุนายน]

⁷ โปสทูเดย์. (2561). *ยานยนต์พลังงานไฟฟ้าโฉมหน้าอนาคต*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.posttoday.com/economy/news/55538> [2561 ,23 มิถุนายน]

ในประเทศ⁸ โดยประเทศสิงคโปร์มีนโยบายที่ชัดเจนในการส่งเสริมการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าซึ่งส่งผลให้รถยนต์ที่ใช้พลังงานไฟฟ้าเป็นที่นิยมนมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง⁹ และยังทำให้ผู้ใช้ยานยนต์ไฟฟ้ามีความสะดวกมากขึ้นในการใช้ชีวิตประจำวันในการเข้าพักรถอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

ปัญหาพื้นที่จอดรถในคอนโดมิเนียมในประเด็นปัญหาที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอ ควรแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517 โดยแก้ไขดังข้อความต่อไปนี้ ข้อ 2 (3) “อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละห้องชุดตั้งแต่ 30 ตารางเมตรขึ้นไป” เพื่อให้อาคารชุดระดับปานกลางอยู่ในการบังคับให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 ห้องชุด และเพียงพอต่อการใช้รถยนต์ไฟฟ้า สำหรับกรณีผู้ประกอบการนำพื้นที่จอดรถยนต์ไปใช้ประกอบกิจการอื่น หรือเก็บค่าบริการจากทั้งเจ้าของห้องชุดและบุคคลภายนอกนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรแก้ไข กล่าวคือโดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 ดังข้อความต่อไปนี้ “มาตรา 17/2 ห้ามเก็บค่าบริการจอดรถยนต์จากเจ้าของร่วมในพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุด และห้ามนำพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดไปประกอบกิจการหรือใช้ประโยชน์อย่างอื่น เว้นแต่จะได้รับอนุมัติโดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมทุกคนก่อน” เพื่อเป็นการให้ความสำคัญกับพื้นที่จอดรถยนต์และเป็นการป้องกันมิให้พื้นที่จอดรถยนต์ลดน้อยลง ส่วนพื้นที่จอดรถยนต์ไฟฟ้าซึ่งจะมีต่อไปในอนาคต ในการศึกษาวิจัยและแนวทางในการแก้ไขกฎหมายผู้เขียนเห็นว่าประเทศสิงคโปร์ได้มีมาตรการเกี่ยวกับเรื่องการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดยานยนต์ไฟฟ้าในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม รวมถึงมีการส่งเสริมและการจัดตั้งเครื่องอัดประจุไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าไว้ จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมาย โดยกำหนดให้อาคารชุดต้องมีที่จอดรถยนต์ไฟฟ้า รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 17/3 ดังข้อความต่อไปนี้ “ให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ไฟฟ้า รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า”

⁸ สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงสิงคโปร์. (2018). *BlueSG รถไฟฟ้า 100%ในสิงคโปร์*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://zmyhome.com/content> [2561,กุมภาพันธ์]

⁹ กลุ่มเทคโนโลยีการขนส่งและจราจรกองพัฒนาระบบการขนส่งและจราจร. (2562). *ยานยนต์ไฟฟ้า (Electric Vehicle: EV) ของโลกอาเซียน และประเทศไทย*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.posttoday.com/economy/news/55538>. [2562,มิถุนายน]

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาประวัติและความเป็นมาเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่
2. เพื่อศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่
3. เพื่อศึกษากฎหมายของประเทศไทยและกฎหมายของสาธารณรัฐสิงคโปร์และกฎหมายของสาธารณรัฐประชาชนจีนเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่
4. วิเคราะห์หาแนวทางแก้ไขในการปรับปรุงและเสนอแนะเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่

1.3 สมมติฐาน

หากมีการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนพื้นที่จอดรถตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พุทธศักราช 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร มาตรา 8 วรรค 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 และเพิ่มเติมในส่วนของการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ไฟฟ้าไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ทำให้จำนวนพื้นที่จอดรถมีเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย และทำให้มีที่จอดรถยนต์ไฟฟ้าพร้อมทั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับชาร์จไฟ เพื่อรองรับเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไป

1.4 ขอบเขตการศึกษา

สารนิพนธ์เล่มนี้จะเป็นการศึกษาข้อมูลเฉพาะกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่จอดรถยนต์ไฟฟ้าในอาคารชุด อาทิเช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ในส่วนของการกำหนดจำนวนที่จอดรถ พระราชบัญญัติอาคารชุดในส่วนของการบริหารการจัดการ การจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางของประเทศไทย และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ สาธารณรัฐประชาชนจีน และวิเคราะห์ปัญหาว่ามีความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายอย่างไร ตลอดจนการศึกษาแนวทางในการปรับปรุงและแก้ไขกฎหมายให้เหมาะสมและเพื่อให้เกิดประโยชน์และความสะดวกสบายแก่ผู้พักอาศัยในอาคารชุด

1.5 ระเบียบวิธีวิจัยการศึกษา

สารนิพนธ์เล่มนี้ทำการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) ด้วยการศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด จากบทความ วิจัยเอกสารที่เกี่ยวข้อง วารสาร ข่าวสาร หนังสือ ตำบทยกกฎหมาย และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ นอกจากนี้ยังใช้วิธีการหาข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ (website) ต่างๆที่เกี่ยวข้อง

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. เพื่อทราบประวัติและความเป็นมาเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่
2. เพื่อทราบแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่
3. เพื่อทราบกฎหมายของประเทศไทยและกฎหมายของสาธารณรัฐสิงคโปร์และสาธารณรัฐประชาชนจีนเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่
4. เพื่อทราบแนวทางแก้ไขในการปรับปรุงและเสนอแนะเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและอาคารขนาดใหญ่

1.7 นิยามศัพท์

อาคารชุด หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ครุ่ไฟฟ้า ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระและมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟต์ใช้ร่วมกัน

คอนโดมิเนียม หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนตัว โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง electric cars vehicles หมายถึง รถยนต์ไฟฟ้า