บทที่3

มาตรการทางกฎหมายของไทยและกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า

กฎหมายไทยว่าด้วยเรื่องการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าจะบัญญัติอยู่ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 ซึ่งจะอธิบายในเรื่อง หลักกรรมสิทธิ์และ การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 จะอธิบายเรื่องการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และส่วนของกฎหมายต่างประเทศนั้นมีมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดการพื้นที่และการอำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าหรือมีมาตรการสนับสนุนอย่างไร เพื่อศึกษากฎหมายของประเทศไทยเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศ

3.1 กฎหมายของประเทศไทย

ประเทศไทยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า โดยมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 และ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517 ดังนี้

3.1.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522

กฎหมายอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะที่กำหนดหลักการถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในอาคารและที่ดินขึ้นมาใหม่จึงต้องมีบทบัญญัติในสาระสำคัญ ตั้งแต่หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด และการจัดการพื้นที่ส่วนกลางทั้งนี้เพื่อให้ทราบถึงที่มาของบทบัญญัติกฎหมายอาคารชุดของไทยในเรื่องหลักการถือกรรมสิทธิ์ได้อย่างชัดเจนดังต่อไปนี้

1) หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ตามมาตรา 4 ได้ให้ความหมายของคำว่า อาคารชุดไว้ว่า "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง[1]

จากความหมายดังกล่าว อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมนั้นเป็นอาคารที่มีลักษณะการถือกรรมสิทธิ์หลายคน แต่ละคนอาจถือแยกกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆได้ ดังนั้น อาคารชุดจึงมีลักษณะการอยู่ร่วมกันในอาคาร แต่สามารถแยกส่วนเป็นหน่วยหรือ ยูนิต เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลและมีทรัพย์ส่วนกลางซึ่งมีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามส่วนโดยกรรมสิทธิ์ที่ถือแยกออกมานั้น ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ 1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล 2. กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

1.1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลนี้แยกต่างหากออกจากกันเป็นเอกเทศกฎหมายอาคารชุดของไทยได้กำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลไว้อย่างชัดเจน ซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 4 ดังต่อไปนี้

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย[2]

จากนิยามจะเห็นได้ว่า ห้องชุดและสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายนั้น เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล ดังนั้น นอกเหนือจากส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ก็เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ตัวอย่างเช่น ที่จอดรถยนต์ส่วนตัว ที่ดินที่จัดไว้ให้ทำสวน เป็นต้น เจ้าของห้องชุดมีสิทธิ์ใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลได้อย่างเต็มที่

ตามบทบัญญัติดังกล่าวอาจจำแนกทรัพย์ส่วนบุคคลออกเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.1.1) ห้องชุด เป็นหน่วยหนึ่ง (Unit) ในอาคารชุดซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 4 ดังต่อไปนี้

“ห้องชุด”[3]หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ส่วนที่เป็นห้องชุดนี้ ได้แก่ ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด ในห้องชุดหนึ่ง ๆ อาจ

---

[1] พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา4

[2] พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 4:ความหมายทรัพย์ส่วนบุคคล “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

[3] พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 4:ความหมายของห้องชุด “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ส่วนที่เป็นห้องชุดนี้ ได้แก่ ห้องที่มี

ประกอบด้วยห้องเดียวหรือหลายห้องก็ได้ กล่าวคือ อาจมีห้องนอนห้องเดียว ส่วนห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องเก็บของ หรืออื่น ๆ อาจแยกต่างหากเป็นทรัพย์ส่วนกลางก็ได้

1.1.2) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถยนต์เฉพาะของแต่ละห้องชุด หรือห้องออกกำลังกายของแต่ละห้องชุด เป็นต้น ส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนี้จะมีหรือไม่ก็ได้ขึ้นอยู่กับสภาพของแต่ละอาคารชุดว่า จะมีสิ่งอำนวยการใช้ประโยชน์มากน้อยเพียงใด

1.1.3) ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นที่ปลูกสวนดอกไม้ ปลูกต้นไม้ หรือปลูกพืชผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นที่จอดรถส่วนบุคคลของแต่ละห้องชุด เป็นต้น ส่วนที่เป็นที่ดินนี้จะมีหรือไม่ก็ได้

สำหรับพื้นห้อง ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา13 วรรคสอง

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลนี้จะแบ่งแยกมิได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 12 เหตุที่กฎหมายบัญญัติห้ามแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนี้ อาจเป็นเพราะผู้ร่างกฎหมายเห็นว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดโดยสภาพย่อมสมบูรณ์และเหมาะแก่การใช้สอยอยู่แล้วในขณะขอจดทะเบียนอาคารชุด หากยินยอมให้มีการแบ่งแยกห้องชุดอีก อาจจะมีข้อยุ่งยากในเรื่องการดัดแปลงต่อเติม รวมทั้งในส่วนของการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางด้วย[4]

อย่างไรก็ดี กฎหมายมิได้จำกัดห้ามมิให้บุคคลหลายคนถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเดียวกัน เจ้าของห้องชุดหลายคนอาจถือกรรมสิทธิ์รวมกันได้ตามหลักแห่งกรรมสิทธิ์รวม[5] แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 12 กำหนดมิให้แบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ฉะนั้นการแบ่งในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม จึงต้องกระทำโดยการขายห้องชุดแล้วนำเงินที่ขายได้มาแบ่งกัน[6]

1.2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

เจ้าของอาคารชุดจะต้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์ส่วนกลางนั้นได้แก่ทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีไว้ใช้ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วมส่วนในกฎหมายอาคารชุดไทย ได้ให้

ลักษณะเป็นชุด ในห้องชุดหนึ่ง ๆ อาจประกอบด้วยห้องเดียวหรือหลายห้องก็ได้ กล่าวคือ อาจมีห้องนอนห้องเดียว ส่วนห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องเก็บของ หรืออื่น ๆ อาจแยกต่างหากเป็นทรัพย์ส่วนกลางก็ได้

[4] วิวัฒน์ รุจทิฆัมพร. (2516). อาคารชุด. ***วารสารฉบับพิเศษ 10 ปี แห่งการสถาปนาการเคหะแห่งชาติ.*** หน้า 11.

[5] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356

[6] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 วรรคแรก

คำนิยามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งมีบัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 4 ดังต่อไปนี้

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน[7]

ตามบทบัญญัติดังกล่าว อาจจำแนกทรัพย์ส่วนกลางออกเป็น 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

1.2.1) ส่วนของอาคารที่มิใช่ห้องชุด ส่วนของอาคารที่มิใช่ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า ระเบียง ผนังด้านนอกของตัวอาคาร กันสาด บันได ราวลูกกรงที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

1.2.2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ส่วนของที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้น รวมถึงบริเวณที่ติดต่อกันด้วย เช่น อาคารชุดในที่ดินแปลงหนึ่งมีสนามหญ้าและมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณอาคารนั้นเอง ถือเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดด้วย เว้นแต่ข้อบังคับอาคารชุดจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

1.2.3) ที่ดินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ส่วนของที่ดินอื่นนี้อาจแยกได้เป็น 2 กรณีคือ ที่ดินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ทางถนนเข้าอาคารชุด ลานจอดรถ สนามกีฬา สนามหญ้าเพื่อเดินเล่นพักผ่อนหย่อนใจร่วมกัน เป็นต้น และที่ดินอื่นที่มีไว้มิใช่เพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เองโดยตรง แต่เพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่จัดไว้ให้ผู้อื่นเช่า ที่ดินที่จัดทำไว้เป็นบ่อเก็บกัก และบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

1.2.4) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ส่วนของทรัพย์สินอื่นนี้อาจแยกได้เป็น 2 กรณีคือ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน สิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้เป็นห้องชุด ห้องบริหารร่างกาย เป็นต้น และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้มิใช่เพื่อใช้เองโดยตรง แต่เพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น ป้อมยาม ท่อระบายน้ำ หม้อแปลงไฟฟ้า รั้ว กำแพง เป็นต้น

ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พุทธศักราช 2551 มาตรา 15 ได้กำหนดทรัพย์ส่วนกลางไว้ในรายละเอียดดังต่อไปนี้ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

---

[7] พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 4: “ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแต่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

(10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ในการดูแลรักษา

บทบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้ทรัพย์สินต่างๆที่บัญญัติไว้ใน (1) ถึง (11) เป็นทรัพย์ส่วนกลางซึ่งโดยลักษณะแล้วก็เป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตัวอย่างเช่น สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สวนหย่อม สนามกีฬา ซึ่งทรัพย์ส่วนกลางไม่จำต้องอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือต่อเนื่องกันแต่ประการใด ตรงกันข้ามอาจอยู่คนละที่คนละแห่งกันเลยก็ได้ เช่น อาคารชุดตั้งอยู่ที่สีลม แต่อาจมีสโมสรกีฬาซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดนี้ตั้งอยู่ที่ปากเกร็ด และมีอาคารที่พักตากอากาศซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดนี้ตั้งอยู่ที่พัทยาก็ได้ เป็นต้น ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดเป็นข้อจำกัดห้ามมิให้มีได้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว จะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ จะแยกถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันเป็นคนละส่วนไม่ได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคหนึ่ง เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

1.3) การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง

บัญญัติอยู่ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่อง กรรมสิทธิ์ในห้องชุด มาตรา 17 การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด มิได้กำหนดเรื่องการจัดการพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าไว้อย่างชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหาความไม่สะดวกของผู้พักอาศัยในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า อีกทั้งมิได้กำหนดพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้าเพื่อให้รองรับกับเทคโนโลยียานยนต์ไฟฟ้าที่เปลี่ยนแปลงไปปัจจุบัน

3.1.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารจะกำหนดกฎเกณฑ์ในเรื่องพื้นที่จอดรถในคอนโดมิเนียม โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มาตรา 8(9)[8] ประกอบกับ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พุทธศักราช 2517[9] ข้อ 2 และ ข้อ 3 ความว่า

ข้อ 2.ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ไว้ ดังต่อไปนี้

(3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป

ข้อ 3. จำนวนที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

(1) ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครเฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวง ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่25 ลงวันที่21 ธันวาคม พุทธศักราช 2514

(ค) อาคารชุดให้มีที่จอดรถยนต์ ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ครอบครัว

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้ มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

(ค) อาคารชุดให้ มีที่จอดรถยนต์ ไม่น้อยกว่า 1คันต่อ 2 ครอบครัวเศษของ 2 ครอบครัว ให้คิด เป็น 2 ครอบครัว

ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร มาตรา 8 วรรค 2 ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 กรณี อธิบายได้ดังนี้

1. คำนวณตามพื้นที่การใช้สอย แบ่งเป็น

กรณีในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	
พื้นที่	จำนวนที่จอดรถ
ห้องที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตารางเมตร ขึ้นไป	ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน / 1 ห้อง
กรณีนอกเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	
พื้นที่	จำนวนที่จอดรถ
ห้องที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตารางเมตร ขึ้นไป	ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน / 2 ห้อง

2. คำนวณตามขนาดของอาคาร ทั้งนี้ อาคารใดที่มีพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 1000 ตารางเมตร และ สูง 15 เมตรขึ้นไป หรือ อาคารที่มีพื้นที่ก่อสร้างเกิน 2000 ตารางเมตร แบ่งเป็น

[8] พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2544 มาตรา 8 (9)

[9] กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พุทธศักราช 2517)

กรณีในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	
พื้นที่	จำนวนที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง 120 ตารางเมตร	ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน
กรณีนอกเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	
พื้นที่	จำนวนที่จอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง 240 ตารางเมตร	ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน

วิธีการคำนวณ คำนวณตามพื้นที่การใช้สอย และคำนวณตามขนาดของอาคารนี้ ซึ่งทั้งสองกรณีนี้หากที่จอดรถของวิธีการใด ได้จำนวนที่จอดรถมากที่สุด ให้ถือตามจำนวนที่จอดรถนั้น[10]

3.2 กฎหมายต่างประเทศ

กฎหมายต่างประเทศมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า หรือมีมาตรการสนับสนุนเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า ดังนี้

3.2.1 กฎหมายของสาธารณรัฐสิงคโปร์

ตามนโยบายของรัฐบาลสิงคโปร์ ได้ออกกฎระเบียบว่า “สิงคโปร์จะไม่มีของเก่า ไม่มีบ้านเก่า” และมีการบังคับให้บ้านทุกหลังทาสีใหม่อยู่เสมอ บ้านในประเทศสิงคโปร์จึงดูเหมือนใหม่ตลอดเวลา แต่ด้วยความที่สิงคโปร์เป็นประเทศที่มีพื้นที่น้อยมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เคยเป็นเกาะมาก่อน และถูกถมที่เพื่อสร้างประเทศขึ้นมา จึงขนาดเล็ก ทำให้ต้องแบ่งสรรการใช้พื้นที่ให้เหมาะสม บ้านพักอาศัยของชาวสิงคโปร์ส่วนใหญ่จึงเป็นจำพวกอาคารชุด อพาร์ตเม้นต์ อาคารสูง เพราะต้องการสร้างในพื้นที่น้อยแต่ประโยชน์ใช้สอยเยอะ และสามารถอาศัยอยู่รวมๆ กันได้หลายครอบครัว

1) หลักคิดของกฎหมายควบคุมอาคาร (Principle of Building Control Law)

1.1) เจตนารมณ์ (Intention)

กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือ Singapore Building Control Acts[11] เป็นหนึ่งใน 21 หมวดหมู่จากประมวลกฎหมายพาณิชย์ของสาธารณรัฐสิงคโปร์ (Commercial Law) หัวใจ

[10] พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร มาตรา 8 วรรค 2

[11] Singapore Building Control Acts

สำคัญของกฎหมายฉบับนี้ คือ การกำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับมาตรฐานความปลอดภัย และแนวทางในการประกอบวิชาชีพด้านการก่อสร้าง อีกทั้งครอบคลุมในเรื่องการก่อสร้างงาน ด้านอาคารและการตรวจสอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แต่เดิม ในสาธารณรัฐสิงคโปร์เป็นที่ทราบกันดีว่าการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร ฉบับ Building Control Act Chapter 29[12], Original Enactment: Act9 of 1989[13] เป็นผลโดยตรงจากโศกนาฏกรรม “Collapse of Hotel New World” 1โรงแรม New World เป็นอาคารสูง 6 ชั้น มีชั้นจอดรถใต้ดิน ซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งในโศกนาฏกรรมทางด้านการก่อสร้างที่เลวร้าย ที่สุด ของประวัติศาสตร์สาธารณรัฐสิงคโปร์

ดังนั้น กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารในฉบับปัจจุบัน มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อควบคุมงานด้านอาคาร ซึ่งหมายความถึง การก่อสร้าง การต่อเติม ซ่อมแซม รื้อถอนอาคาร การเพิ่มเติม ดัดแปลงของส่วนที่มีระบบปรับอากาศและระบายอากาศทั้งที่อยู่ภายในหรืออยู่ติดกับอาคาร อีกทั้ง รวมไปถึงข้อมูลภาคสนาม(site information) [14]และการใช้งานอาคาร (building operation)[15] โดยให้งานทั้งหมดนี้ดำเนินไปตามมาตรฐานของความปลอดภัยและสอดคล้องกับนโยบายสาธารณะ

1.2) กรอบอำนาจของกฎหมายควบคุมอาคาร (Jurisdiction of Building Control Law)

ขอบเขตของกฎหมายครอบคลุมตั้งแต่กฎข้อบังคับเรื่องการขอใบอนุญาตการก่อสร้าง ความรับผิดชอบและหน้าที่ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ในอุตสาหกรรมการออกแบบและก่อสร้างอาคาร เช่น นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, Qualified Person (หมายถึง ผู้มีคุณสมบัติในการดำเนินการ) , Accredited Checkers (หมายถึงผู้มีคุณสมบัติในการตรวจ) , ผู้รับเหมาและผู้ควบคุมการก่อสร้าง ข้อกำหนด เรื่องการต่อเติม อาคารการให้ความสำคัญกับผู้ใช้อาคารโดยเฉพาะคนพิการ การอนุรักษ์พลังงาน การตรวจสภาพอาคาร ตลอดถึงเรื่องการจำกัด“ความรับผิด”ของเจ้าหน้าที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้างและบทลงโทษหากมีผู้ใดฝ่าฝืน

1.3) โครงสร้างของหน่วยงานที่รับผิดชอบเรื่องการควบคุมอาคาร (Organization Chart Building Control Agency)

---

[12]Singapore Building Control Act, Chapter 29

[13] Original Enactment: Act9 of 1989

[14] กรมโยธาและผังเมือง. (2562). ***กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน : สาธารณรัฐสิงคโปร์.*** กรุงเทพฯ: กรมโยธาและผังเมือง. หน้า 312.

[15] เรื่องเดียวกัน, หน้า 313.

การขอใบอนุญาตดำเนินงานด้านอาคารทั้งหมดในสาธารณรัฐสิงคโปร์จะต้องยื่นขอกับสำนักงานควบคุมการก่อสร้าง หรือ Building and Construction Authority (BCA) ซึ่ง เป็นหน่วยงานราชการสังกัดกระทรวงพัฒนาแห่งชาติสิงคโปร์ (The Ministry of National Development)[16]

สำนักงาน BCA เป็นหน่วยงานขนาดกลางที่ ประกอบไปด้วยคณะทำงานจากหลายฝ่ายและฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกใบอนุญาตการก่อสร้าง คือ Building Engineering Group และ Building Plan and Management Group Building Engineering Group ทำหน้าที่ตรวจสอบแบบวิศวกรรมโครงสร้าง และ ออกใบอนุญาตก่อสร้าง (permit) รวมทั้งดูแลเรื่องการขึ้นทะเบียน Accredited Checkers ในส่วนของ Building Plan and Management Group มีหน้าที่หลัก คือ การตรวจ สอบแบบแปลนอาคาร การออกใบอนุญาตเพื่อขอเข้าใช้อาคารชั่วคราว (Issuance of Temporary Occupation Permit หรือTOP) การพิจารณาออก Certificate of Statutory Completion ให้กับงานอาคารที่เสร็จสมบูรณ์ รวมไปถึงรับผิดชอบในเรื่อง Barrier-free Accessibility and Universal Design หรือที่เรียกภาษาไทยอย่างไม่เป็น ทางการว่า อารยสถาปัตย์ อีกหนึ่งหน้าที่สำคัญของฝ่าย Building Plan and Management Group คือ การ ให้คำปรึกษาและเผยแพร่ความรู้กฎหมายฉบับใหม่ The Building Maintenance and Strata Management Act หรือ BMSMA ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พุทธศักราช 2548 [17]

1.4) ข้อบังคับอาคาร (Building Code)

1.4.1) ห้ามไม่ให้มีการเข้าใช้อาคารจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต TOP หรือ CSC

1.4.2) บริเวณไซน์งานก่อสร้างต้องปราศจากอุปกรณ์ก่อสร้าง โรงเก็บของ นั่งร้านหรือออฟฟิศชั่วคราวของผู้รับเหมาก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม สำนักงาน BCA อนุโลมให้มีพื้นที่เก็บอุปกรณ์หรือสิ่งของเพื่อใช้ในระหว่างการซ่อมแซมบำรุงอาคาร

1.4.3) ระยะร่นของอาคารและระยะห่างเขตที่ดินต้องตรงกับระยะที่แสดงในแบบแปลนได้รับการอนุมัติแล้ว

1.4.4) ความสูงและลักษณะของกำแพงกันดิน (retaining wall) ต้องสอดคล้องกับในแบบที่ได้รับการอนุมัติแล้ว

1.4.5) งานภายนอกอาคาร เช่น ทางเข้า ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ หรือ service road ต้องเสร็จสมบูรณ์

1.4.6) งานภูมิทัศน์ต้องได้รับการปรับแต่งพื้นที่ให้เรียบร้อย

---

[16] กรมโยธาและผังเมือง. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 14. หน้า 313.

[17] กรมโยธาและผังเมือง. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 14. หน้า 313.

1.4.7) งานภายในอาคาร เช่น พื้น ผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่างต้องติดตั้งเรียบร้อยและพร้อมใช้งาน ยกเว้น เป็นความต้องการของเจ้าของบ้านหรือ อาคารที่พักอาศัยแห่งนั้นที่งานภายในอาคารไม่ต้องเสร็จสมบูรณ์

1.5) ในส่วนของที่จอดรถ (Carparks)

1.5.1) ขอบเขตของพื้นที่จอดรถต้องแสดงให้เห็นอย่างชัดเจน

1.5.2) มีเครื่องหมายแสดงทิศทางการจราจรหรือการเดินรถ

1.5.3) ระบบระบายอากาศในที่จอดรถใต้ดินต้องใช้งานได้ปกติ

1.5.4) ระบบกำจัดควันของท่อไอเสียรถยนต์และระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติในที่จอดรถใต้ดินต้องใช้งานได้ปกติ

1.5.5) ตำแหน่งของปล่องระบายอากาศของที่จอดรถใต้ดินต้องไม่อยู่ติดกับอาคารพักอาศัย ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าสาธารณรัฐสิงคโปร์มีการควบคุมการก่อสร้างที่เข้มงวดและถูกกำหนดกฎเกณฑ์โดยรัฐที่มีนโยบายสาธารณะ ทำให้สาธารณรัฐสิงคโปร์มีการจัดการพื้นที่ส่วนกลางได้มีประสิทธิภาพ ตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างดีเยี่ยม

2) การจัดสรรพื้นที่ส่วนกลาง

ความแตกต่างระหว่างสิงคโปร์และประเทศอื่น ๆ ในโลก คือ ในสิงคโปร์นั้นบ้านเป็นทรัพย์สินของสังคม (Housing as a Social Asset) ประชาชนกว่าร้อยละ 90 ของสิงคโปร์เช่าที่อยู่อาศัยของรัฐภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ นานา ซึ่งมีทั้งข้อดีและปฏิเสธไม่ได้ว่าก็มีข้อเสียอยู่บ้างเหมือนกัน และรัฐบาลสิงคโปร์ยังมีกฎหมายที่เอื้อให้สามารถควบคุมการใช้พื้นที่ให้เป็นไปตามผังเมืองได้เบ็ดเสร็จ ในขณะที่พื้นที่อื่น ๆ ในโลก บ้านเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และมักเกี่ยวกับการลงทุนเพื่อหวังผลกำไร [18]

อีกสิ่งสิงคโปร์ทำได้สำเร็จคือ การทำให้ชุมชนแนวตั้งไม่ตัดขาดกับพื้นที่เมืองโดยรอบ ย้อนกลับไปตั้งแต่ แฟลตของ HDB ในช่วงปลายทศวรรษ 1960s กับพื้นที่ที่เรียกว่า Void Deck หรือพื้นที่ส่วนกลางใต้ถุนอาคาร (มาแทนที่พื้นที่พาณิชย์แบบแฟลตของ SIT) ที่เป็นลานจัดกิจกรรมตั้งแต่งานแต่งงาน พิธีศพ ไปจนถึงจัดการเลือกตั้ง และพื้นที่กลางที่คนในแฟลตสามารถมาใช้ได้ตามสะดวก เมื่อเวลาผ่านไป Void Deck ที่ว่านี้ก็ค่อย ๆ เปลี่ยนรูปร่างหน้าตาไปตามยุคสมัยกลายมาเป็นลานกิจกรรมระหว่างบล็อก จนกระทั่งถูกยกขึ้นไปบนฟ้าอย่างที่เราเห็นได้ในปัจจุบัน

จากการศึกษานี้ SPACE10 ได้ริเริ่มโปรเจ็กต์วิจัยที่ชื่อว่า The Urban Village Project ที่ยืนอยู่บนแนวคิด Co-Living และแกนหลักสามแกนคือ ความเป็นอยู่ที่ดี (Livability) ความยั่งยืน

---

[18] บุญนาค. (2560). ***บทความรีวิวประสบการณ์อยู่คอนโดมิเนียม HDB flat ที่สิงคโปร์.*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://propholic.com/prop-globe/. [2560, 18 มีนาคม]

(Sustainability) และราคาที่จับต้องได้ (Affordability) ซึ่งถูกนำเสนอออกมาผ่านงานออกแบบ และการบริหารจัดการโครงการ [19]The Urban Village Project ตีความคำว่า ความเป็นอยู่ที่ดีว่าคือการมีส่วนร่วมกับสังคม และการได้แบ่งปันบางอย่างแก่ผู้อื่น เช่น การรับประทานอาหารร่วมกัน การแชร์ทรัพยากรส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ฟิตเนส ร้านขายของชำ ฯลฯ และนอกจากนั้น สิ่งเหล่านี้ยังจะทำให้เกิดกลไกทางสังคมบางอย่างขึ้นด้วย ไม่ว่าจะเป็นการสอดส่องดูแลการเติบโตของเด็ก ไปจนถึงการดูแลความปลอดภัยให้แก่ผู้สูงอายุ[20]

ซึ่งในปัจจุบันเมืองสิงคโปร์จัดพื้นที่ส่วนกลางของเมืองเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามาใช้บริการมีสวนสาธารณะ มีระบบขนส่งมวลชนที่สะดวกสบายพาคนเข้าเมืองไปช้อปปิ้ง มีสถานที่เดินเล่นวิ่งออกกำลังกาย เช่น Marina Boulevard ใกล้กับ Marina Bay ทำให้การพักอาศัยในประเทศเล็กๆ ไม่น่าเบื่ออย่างที่คิด และโครงการอสังหาสำหรับอยู่อาศัยไม่จำเป็นต้องสร้าง Facility เป็นของตัวเองอย่างวิธีการพัฒนาของผู้พัฒนาในไทย และลูกบ้านก็ไม่จำเป็นต้องแบกภาระค่าส่วนกลางเพื่อดูแลให้ใช้งานได้ดี เรื่องการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางจากรัฐเป็นสิ่งที่ประชาชนต้องส่งความเห็นไปหาหน่วยงานรัฐต่างๆ และรัฐก็มีหน้าที่จัดพื้นที่สำหรับประชาชนที่สามารถใช้งานได้จริงด้วย เพื่อพัฒนาเมืองให้เป็นเมืองที่น่าอยู่ในระยะยาว ทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมไม่เกิดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาในพื้นที่จอดรถจึงไม่เกิดขึ้นเนื่องจากรัฐบาลมีการจัดสรรพื้นที่ไว้ให้เป็นส่วนกลางของประเทศที่ไม่ว่าใครก็สามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการใช้ได้ ร่วมถึงการใช้พื้นที่ในส่วนช่องว่างของอาคารในการใช้สอยประโยชน์ อาทิ เช่น สระว่ายน้ำ พื้นที่จอดรถ รวมถึงการพัฒนาพื้นที่จอดรถยนต์ไฟฟ้าเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

โดยประเทศสิงคโปร์เองก็ยังไม่ได้มีกฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าที่จอดภายในคอมโดมิเนียมต้องมีชาร์จไฟจัดเตรียมไว้สำหรับผู้อยู่อาศัย แต่ได้มีการจัดตั้งสถานีชาร์จไฟจัดเตรียมไว้ในบริเวณใกล้เคียงที่พักอาศัย และสถานที่สำคัญในประเทศ โดยจัดตั้งเมื่อ ธันวาคม พุทธศักราช 2560 จำนวนสถานีชาร์จไฟทั้งหมด 32สถานี โดยจะเสร็จสิ้นภายในปี2561 โดยประเทศสิงคโปร์มีนโยบายที่ชัดเจนในการส่งเสริมการใช้รถไฟฟ้าจากแผนการกำหนดค่าการปลดปล่อยคาร์บอนจากยานพาหนะ (Carbon Emission – Based Vehicle Scheme:CEVS) โดยรถยนต์ไฟฟ้าไฮบริดได้รับส่วนลดอัตราภาษีเท่ากับรถยนต์ไฟฟ้าปลั๊กอินไฮบริด และรถยนต์ไฟฟ้า และในปีพุทธศักราช 2561-2562 มีการปรับเปลี่ยนเป็นแผนการกำหนดค่ามลพิษจากยานพาหนะ(Vehicle Emission

---

[19] VERTICAL-LIVING. (2019). ***VERTICAL LIVING: WHY DO WE ALWAYS LIVE HIGHER.*** (Online). Available: https://hr.tcdc.or.th/en/Articles/Detail/VERTICAL-LIVING. [2019, April 15]

[20] VERTICAL-LIVING. (2019). ***VERTICAL LIVING: WHY DO WE ALWAYS LIVE HIGHER.*** (Online). Available: https://hr.tcdc.or.th/en/Articles/Detail/VERTICAL-LIVING. [2019, April 15]

Scheme: VES)[21] โดยยกเลิกส่วนลดอัตราภาษีของรถยนต์ไฟฟ้าไฮบริด แต่ยังคงลดอัตราภาษีรถยนต์ไฟฟ้าปลั๊กอินไฮบริด และเพิ่มอัตราภาษีสำหรับรถยนต์ดีเซลมากขึ้น ซึ่งนโยบายดังกล่าวส่งผลให้รถยนต์ใช้พลังงานไฟฟ้าเป็นที่นิยมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และยังทำให้ผู้ใช้รถยนต์ไฟฟ้ามีความสะดวกมากขึ้นในการใช้ชีวิตประจำวัน[22]

ซึ่งต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่ระบุไว้ว่าการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมต้องดูแลและจัดการโดยนิติบุคคลของของอาคารโดยภาครัฐไม่ได้มีส่วนร่วมในการช่วยเหลือและดูและในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้เกิดปัญหาที่ตามมามากมาย เช่น พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอต่อความต้องการ ถึงแม้จะมีกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมพื้นที่จอดรถออกมาก็ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาในส่วนนี้ได้ และเนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นทำให้การพัฒนาในอนาคตเกี่ยวกับสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าเป็นไปได้ยาก ต่างจากการบริหารทรัพย์ส่วนกลางของประเทศสิงคโปร์ที่นอกเหนือจากบริษัทบริหารงานของอาคารชุดนั้นๆจะเป็นผู้บริหารทรัพย์ส่วนกลางแล้ว ภาครัฐยังยื่นมือเข้ามาช่วยแก้ไขปัญหา เนื่องจากอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่กว่า80% เป็นของภาครัฐ ทำให้ปัญหาเรื่องพื้นที่จอดรถในประเทศสิงคโปร์ลดลง และยังมีการส่งเสริมจัดทำสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าเพื่อรองรับประชาชนที่มีรถยนต์ไฟฟ้า ทำให้ประเทศสิงคโปร์มีนโยบายในการส่งเสริมการใช้รถยนต์ไฟฟ้าเข้ามารองรับ

3) หลักการก่อตั้ง

ประเทศสิงคโปร์ จะไม่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดโดยตรง แต่จะมีกฎหมายที่สร้างระบบเช่นเดียวกับอาคารชุด คือ กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ซึ่งกฎหมายกำหนดหลักพื้นฐานว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะได้รับสิทธิการเป็นเจ้าของพื้นที่ว่าง(Airspace) ของห้องชุดกับสิทธิในทรัพย์ส่วนกลาง สิทธิอันเรียกว่า"Strata title" ซึ่งลักษณะเช่นนี้ก็เป็นระบบเดียวกันกับระบบอาคารชุด[23]

การก่อตั้งอาคารชุดโดยยึดตามหลักกฎหมายของสิงคโปร์ Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 มาตรา6 ซึ่งตามกฎหมายมาตรา6ของ Land Titles (Strata) Act กำหนดให้ผู้ใดที่ประสงค์จดทะเบียนอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องยื่นคำร้องต่อนายทะเบียน และนายทะเบียนมีสิทธิที่จะ

---

[21] ประชาชาติธุรกิจ. (2560). ***'สิงคโปร์' ประกาศแผนปี 2040 เลิกใช้ 'รถยนต์น้ำมัน' ชาติแรกอาเซียน .*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://www.mreport.co.th/news/industry-movement/.[2560, 18 มีนาคม]

[22] ประชาชาติธุรกิจ. (2560). ***'สิงคโปร์' ประกาศแผนปี 2040 เลิกใช้ 'รถยนต์น้ำมัน' ชาติแรกอาเซียน .*** (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://www.mreport.co.th/news/industry-movement/.[2560, 18 มีนาคม]

[23] ธนพล อินทนันท์. (2534). ***เจ้าของร่วมอาคารชุด.*** วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า37.

ไม่รับการจดทะเบียนหากผู้ขอจดทะเบียนฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย นอกจากนั้นผู้ขอจดยังจำเป็นต้องยื่นแผนผังที่แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารชุดที่จะจดทะเบียน เช่น ขนาดพื้นที่ จำนวนห้องชุด เป็นต้น ทั้งนี้ยังต้องแสดงรายละเอียดตามมาตรา10 ของ Land Titles (Strata) Act คือ รายละเอียดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับห้องชุด ขนาดของห้อง ความสูง เลขที่ห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางต่างๆที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีสิทธิที่จะได้รับอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งสิทธิที่เจ้าของห้องชุดจะได้รับนั้นต้องผ่านการลงมติจากคณะกรรมการอาคารชุด และคณะกรรมการต้องแจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนห้องชุดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ขอจดทะเบียนต้องรับรองว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงแผนผังนี้ และผู้ที่ขอจดทะเบียนจะต้องเป็นเจ้าของพื้นที่อย่างน้อย 30% นานกว่า 10 ปีนับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้จดทะเบียน ส่วนนายทะเบียนก็จะจดทะเบียนการรับเป็นอาคารชุดไว้ในเอกสารของนายทะเบียน[24]

ซึ่งจะเห็นได้ว่าการจดทะเบียนอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์นั้น กำหนดให้ผู้จดทะเบียนนั้นเลือกได้ว่าต้องการเข้ามาอยู่ในการควบคุมของกฎหมายหรือไม่คล้ายกับการจดทะเบียนอาคารชุดของประเทศไทย แต่การจดทะเบียนของประเทศสิงคโปร์นั้นจะมีความซับซ้อนและยุ่งยากกว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศไทย[25]

4) หลักกรรมสิทธิ์

กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 มีการกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยได้แบ่งทรัพย์สินออกเป็นทั้งหมด 2 ส่วน[26]

4.1) ส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัย คือ พื้นที่ของห้องชุดตามกฎหมาย

4.2) ส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง คือส่วนพื้นที่ต่างๆ ที่ไม่รวมห้องชุดที่อยู่อาศัยที่ได้กำหนดในแผนผัง เช่น สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลัง ที่จอดรถ ลิฟต์ หรือแม้แต่ ผนัง เพดาน บันได พื้นห้อง ที่ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกันตลอดจนอุปกรณ์ที่ใช้เพื่อความปลอดภัยต่างๆของผู้อาศัย เป็นต้น

กล่าวได้ว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิในพื้นที่ว่างของห้องชุดร่วมถึงดารมีสิทธิในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ซึงคล้ายคลึงกับกฎหมายของประเทศไทยที่กำหนดให้เจ้าของห้องชุดนั้นมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ต่างกันที่กฎหมายของสิงคโปร์ถือว่าเพดานและผนังเป็นทรัพย์สินส่วนรวม มีแค่เพียงพื้นที่ว่างในห้องชุดเท่านั้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนตน

---

[24] Land Titles (Strata) Act, section 8

[25] ธนพล อินทนันท์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 23. หน้า 37.

[26] Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act

ซึ่งต่างจากกฎหมายของประเทศไทยที่ว่า เพดาน และผนัง เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดที่อยู่ติดกัน

นอกจากนี้กฎหมายของประเทศสิงคโปร์ยังระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางไว้อย่างละเอียดมากกว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่เพียงแต่ได้กำหนดไว้ว่า ทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

5) หลักการออกเอกสารสิทธิ

กฎหมายสิงคโปร์ ตามกฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 มาตรา53 ได้กำหนดให้บริษัทบริหารงาน (Management Corporation) มีหน้าที่จดทะเบียนผู้เป็นเจ้าของ มิใช่หน่วยงานราชการ เจ้าหน้าที่ของรัฐจะไม่ได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับการของเอกสารสิทธิ โดยเป็นการจดทะเบียนตามการจดทะเบียนการแบ่งย่อยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด(The subsidiary strata land) และการจดทะเบียนผังสตราตา (Strata plan) ซึ่งเอกสารสิทธินั้นจะออกเพียงฉบับเดียว โดยรายละเอียดนั้นจะต้องเป็นชื่อกับที่อยู่ของเจ้าของห้อง และชื่อที่อยู่ของผู้รับจำนอง ซึ่งเอกสารต่างๆมีความสำคัญเป็นอย่างมาก ใช้ในการส่งหนังสือเชิญมาประชุม และยังแสดงให้เห็นว่าผู้ใดที่มีสิทธิในการออกเสียงแสดงความคิดเห็น และรับความผิด ดังนั้นเอกสารสิทธิจึงต้องมีความถูกต้องและสมบูรณ์ตามหลักกฎหมายทุกประการ แต่ตามหลักของกฎหมายประเทศไทยนั้นกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด[27]

เอกสารสิทธิ์ตามกฎหมายประเทศสิงคโปร์และของประเทศไทยมีความคล้ายคลึงกัน คือ มีการกำหนดรายละเอียดต่างๆที่จำเป็นต่อการแสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด เช่น ชื่อ ที่อยู่ของเจ้าของห้องชุด อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง แต่มีข้อแตกต่าง คือ หนังสือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามกฎหมายไทยนั้นจะถูกออกโดยภาครัฐ แต่ของประเทศสิงคโปร์นั้นจะถูกออกโดยบริษัทบริหารงาน Land Titles (Strata) Act แต่มิใช่หน่วยงานทางราชการ โดยที่ภาครัฐไม่ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการออกเอกสารสิทธิ อาจเป็นเพราะว่านายทะเบียนและคณะกรรมการได้มีการตรวจสอบตั้งแต่เริ่มต้นแบ่งย่อยกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนโครงสร้างในอาคารชุดนั้นแล้ว แต่ตามกฎหมายของประเทศไทยไม่ได้มีการกำหนดในส่วนนี้ไว้ พนักงานเจ้าหน้าภาครัฐของประเทศไทยจึงต้องเข้ามามีส่วนร่วมและเข้ามาควบคุมในเรื่องการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์เป็นเป็นหลักประกันให้แก่เจ้าของห้องชุด[28]

6) การจัดตั้งบริษัทบริหารงาน

---

[27] Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act

[28] Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act

เมื่อมีการจัดบริษัทบริหารงาน ก็จำเป็นจะมีผู้ดูแลในส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของอาคารชุด กฎหมายของสิงคโปร์นั้นได้กำหนดองค์กรไวในหมวดที่4 ของ Land Titles (Strata) Act คือ บริษัทบริหารงาน (Management Corporation) โดยบริษัทบริหารงานนี้จะเกิดได้ก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนผังสตราตา (Strata plan) เมื่อใดก็ตามที่เจ้าของห้องชุดถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ก็จะเข้ามาเป็นสมาชิกของบริษัทบริหารงานทันที ซึ่งบริษัทบริหารงานมีหน้าที่ในการปฏิบัติการนั้นรวมถึงการควบคุมบริหารและจัดการพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดนั้นๆด้วย ซึ่งตามกฎหมายของประเทศไทยนั้นกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลเข้ามาดูแลและบริหารทรัพย์ส่วนกลาง

โดยจุดประสงค์ของการจัดตั้งบริษัทบริหารงานนี้ คือการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริหารกิจกรรมต่างๆเกี่ยวกับผังสตราตา (Strata plan) ตามที่ Land Titles (Strata) Act ได้กำหนดไว้ในมาตรา 46 48 53 54 55 และ 58 ซึ่งระบุหน้าที่ของบริษัทบริหารงานไว้ว่า[29]

6.1) ควบคุมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้อาศัยทุกคน การบริหารจะต้องอยู่ภายใต้มติแห่งที่ประชุม ไม่เป็นไปตามความต้องการของกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง เช่น การเพิ่มเติมเครื่องอำนวยความสะดวก ซึ่งเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น การก่อสร้างสระว่ายน้ำ การจัดซื้อเครื่องออกกำลังกาย เป็นต้น[30]

6.2) บำรุงรักษาส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี

6.3) รักษาเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

6.4) จัดทำเอกสารการเงิน

6.5) จัดการประชุม และรวมรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุม[31]

6.6) จัดทำเอกสารสิทธิ

6.7) ให้ข้อมูลต่างๆเกี่ยวกับอาคารชุดและการบริหารอาคารชุด

6.8) ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับ

6.9) จัดตั้งตู้จดหมาย การแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่

6.10) รักษาความสะอาด

นอกจากนี้กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 ของสิงคโปร์ ได้บัญญัติว่า “ หากอาคารใดหรือทรัพย์สินรายใดไม่รักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี ไม่จัดการซ่อมแซมหรือไม่อยู่ในสภาพที่สะอาดและเหมาสม พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ อาจจะมีหนังสือไปยังเจ้าของให้

---

[29] Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act

[30] Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act ,Section 46(1)(a)(d)

[31] Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act ,Section 38(1)และ Section 48(1)(1)

ดำเนินการซ่อมแซม หรือรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีโดยกำหนดเวลาให้ดำเนินการให้เรียบร้อย " ภายใต้กฎหมายฉบับเดียวกันได้กำหนดโทษสำหรับการไม่ดำเนินการตามคำสั่งว่า " หากผู้ใดฝ่าฝืนจะต้องมีความผิดฐานไม่ปฏิบัติตามหนังสือที่แจ้ง ถูกลงโทษปรับในอัตราสูงสุด 5,000 เหรียญ และจะต้องถูกปรับไปเรื่อยๆถ้ายังไม่ปฏิบัติตามทุกวัน แต่ไม่เกินวันละ 25 เหรียญ "[32]

ซึ่งเห็นได้อย่างชัดเจนว่าบริษัทบริหารงานตามกฎหมายของสิงคโปร์นั้นมีการกำหนดรายละเอียดไว้อย่างชัดเจน และมีมาตรฐานในการปฏิบัติงานสูงกว่านิติบุคคลตามกฎหมายของประเทศไทยซึ่งมีการกำหนดขอบเขตไว้อย่างกว้างๆ คือ มีหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางและจัดทำตามมติของที่ประชุมของเจ้าของร่วม

8) ผู้บริหารงาน

มาตรา60 ของกฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 ได้กำหนดไว้ว่า ผู้มีหน้าที่บริหารงานของบริษัทบริหารงานนั้น ต้องเป็นสมาชิกบริษัทบริหารงาน(เจ้าของห้องชุด) เท่านั้น โดยคณะกรรมการ (Council members)ของบริษัทบริหารงาน นั้นมีจำนวนไม่เกิน 14 คน ซึ่งเมื่อใดก็ตามที่มีการซื้อขายอาคารชุดเกิน 3 รายแล้ว จะต้องจัดให้มีการจัดประชุมเพื่อเลือกตั้งหาคณะกรรมการ(Council members)ให้เข้ามาบริหารงาน[33]

ดังนั้น การบริหารงานของคณะกรรมการ(Council members)บริษัทบริหารงานจึงเป็นไปตามมติของที่ประชุมเท่านั้น The Land Titles (Strata) Act ,Section 41(2)(3)[34] โดยการทำงานของบริษัทบริหารงานนั้นมีการกำหนดหน้าที่และรายละเอียดเอาไว้อย่างชัดเจน และมีการควบคุมโดยรัฐอีกชั้นหนึ่ง

9) ข้อบังคับอาคารชุด

ตามกฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 ได้กำหนดกฎเกณฑ์ข้อบังคับไว้ 3 เรื่อง นั้นคือ

9.1) อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ

9.2) หน้าที่เลขานุการและเหรัญญิก

9.3) ข้อปฏิบัติเรื่องการปฏิบัติของผู้อาศัยในโครงการ

ข้อบังคับเมื่อกำหนดแล้วไม่สามารถทำการแก้ไขได้ แต่บริษัทบริหารงาน (Management Corporation) อาจทำการแก้ไขได้โดยมติพิเศษ จะเห็นได้ว่า ข้อบังคับตามกฎหมายของประเทศสิงคโปร์นั้นมีรายละเอียดที่ชัดเจน และมีการกำหนดบุคคลที่จะต้องผูกพันกับข้อบังคับ ซึ่งต่างจาก

---

[32] Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act ,Section 46(1)

[33] Ibid. Land Titles (Strata) Act 1988 ,Section 60

[34] Ibid. Land Titles (Strata) Act ,Section 41(2)(3)

กฎหมายของประเทศไทยที่ไม่มีการกำหนดบุคคลที่ต้องผูกพันกับข้อบังคับไว้ในกฎหมาย แต่ข้อบังคับตามกฎหมายอาคารชุดของไทยสามารถไปกำหนดรายละเอียดปลีกย่อยตามสภาพและสังคมของแต่ละอาคารชุดได้[35]

10) หลักการเลิกอาคารชุด

ตามกฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 มาตรา 78 และมาตรา 81 ได้กำหนดการเลิกอาคารชุดไว้ทั้งหมด 2 รูปแบบ[36]

10.1) การเลิกอาคารชุดโดยคำสั่งของศาล

10.2) การเลิกอาคารชุดโดยที่ประชุมบริษัทบริหารงาน

ตามกฎหมายของสิงคโปร์นั้นมีความเหมือนและความแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย คือ การเลิกอาคารชุดโดยคำสั่งศาลของไทยนั้นไม่ได้มีการบัญญัติเอาไว้ในเรื่องนี้ ส่วนในกรณีที่ยกเลิกอาคารชุดโยที่ประชุมของบริษัทนั้นมีความคล้ายคลึงกับกฎหมายของประเทศไทย ตรงที่กฎหมายของประเทศไทยกำหนดให้เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดได้ ซึ่งบริษัทบริหารงานของประเทศสิงคโปร์มีความคล้ายคลึงกับเจ้าของร่วม เนื่องจากมีการกำหนดให้บุคคลที่เป็นสมาชิกในบริษัทบริหารงานนั้นเป็นเจ้าของร่วม แต่มติตามกฎหมายสิงคโปร์นั้นใช้คะแนนเสียงข้างมากจากผู้ที่มาเข้าร่วมประชุม[37]

3.2.2 กฎหมายของสาธารณรัฐประชาชนจีน

สาธารณรัฐประชาชนจีนได้เริ่มมีการประกาศแผนนโยบายที่จะเป็นผู้นำด้านยานยนต์ไฟฟ้าในปีพุทธศักราช 2555 ซึ่งรัฐบาลจีนมีความต้องการที่จะสร้างอุตสาหกรรมชั้นนำของโลกเพื่อสร้างงานและการส่งออกในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับยานยนต์ไฟฟ้ารวมถึงการลดมลภาวะและการลดการพึ่งพาน้ำมันโดยรัฐบาลจีนได้ใช้คำว่าNew Energy Vehicles (NEVs) สำหรับยานยนต์ไฟฟ้า

เนื่องจากระเบียบข้อกำหนดของสาธารณรัฐประชาชนจีนการจำหน่ายพลังงานจะต้องเป็นหน้าที่ของหน่วยงานรัฐรัฐบาลจีนจึงได้มอบหมายให้ State Grid ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจในด้านการจัดการพลังงานไฟฟ้าเป็นผู้รับผิดชอบหลัก สำหรับการวางโครงสร้างพื้นฐานสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า จากข้อมูล National Energy Administration ได้แสดงให้เห็นว่าในปีพุทธศักราช 2559 รัฐบาลจีนได้มีการติดตั้งเครื่องอัดประจุไฟฟ้าแบบเร็ว 107,000 เครื่องและมีเครื่องอัดประจุไฟฟ้าของเอกชนอีกกว่า 170000 เครื่อง

---

[35] ธนพล อินทนันท์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 23. หน้า 37.

[36] Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988

[37] ธนพล อินทนันท์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 23. หน้า 37.

ในปีพุทธศักราช 2559 อัตรายานยนต์ไฟฟ้าต่อสถานีอัดประจุไฟฟ้าในสาธารณรัฐประชาชนจีนมีอัตรา 2.3 คันต่อ 1 เครื่อง อัดประจุไฟฟ้า 1 เครื่อง ซึ่งรัฐบาลจีนได้ตั้งเป้าหมายที่จะเพิ่มเครื่องอัดประจุไฟฟ้าเป็น 4.8 ล้านเครื่องในปีพุทธศักราช 2563 หรืออัตรายานยนต์ไฟฟ้าต่อสถานีอัดประจุไฟฟ้าที่ 1.0 ดังนั้นรัฐบาลจีนจึงเปิดให้เอกชนมาลงทุนในสถานีอัดประจุไฟฟ้า ซึ่งปกติเป็นของภาครัฐ โดยเป็นการร่วมลงทุนกับรัฐบาลจีน เพื่อขยายจำนวนสถานีอัดประจุไฟฟ้า ที่มีอยู่ให้เพียงพอกับการขยายตัวของตลาดยานยนต์ไฟฟ้า สำหรับอัตราค่าบริการอัดประจุไฟฟ้าจะอยู่ระหว่าง 0.5 ถึง 0.8 หยวนต่อ 1 กิโลวัตต์ชั่วโมง

1) มาตรการส่งเสริมให้มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการใช้รถยนต์ไฟฟ้า

สาธารณรัฐประชาชนจีนได้มีการประกาศนโยบายที่จะเป็นผู้นำด้านยานยนต์ไฟฟ้าในปีพุทธศักราช 2555 และประกาศให้ยานยนต์ไฟฟ้าเป็นยุทธศาสตร์ของประเทศโดยกำหนดโปรแกรม (Energy Conservation and New Energy Vehicle Industry Development 2012-2020) ตั้งเป้าหมายให้มียานยนต์ไฟฟ้าจำนวน 5แสนคันในปีพุทธศักราช 2558 และ 5 ล้านคันในปีพุทธศักราช 2563 และได้มอบหมายให้การไฟฟ้าของจีน ในฐานะผู้ผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้าของประเทศ และผู้ดูแลระบบไฟฟ้าเป็นผู้ก่อสร้างและดำเนินการติดตั้งสถานีอัดประจุไฟฟ้าทั่วประเทศนอกจากนี้รัฐบาลจีนยังได้มีการจัดตั้งหน่วยงานในการส่งเสริมการใช้ยานยนต์ไฟฟ้า (New Energy Vehicles Promotion Office) ในทุกเมืองเพื่อกำหนดทิศทางของการติดตั้งเครื่องอัดประจุไฟฟ้า

แต่เนื่องจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ทำให้ในปีพุทธศักราช 2556 ถึง 2557 รัฐบาลจีนได้ออกนโยบายเพื่อกระตุ้นตลาดให้เป็นไปตามทิศทางที่ตั้งไว้โดยมีการสนับสนุนเงินช่วยเหลือประมาณ 35,000 ถึง 60,000 หยวนสำหรับผู้ซื้อยานยนต์ไฟฟ้าตามที่รัฐบาลจีนกำหนดและเงินช่วยเหลือจากค่อยๆลดลงในแต่ละปี

จากแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของการอัดประจุไฟฟ้าของสาธารณรัฐประชาชนจีนได้กำหนดจำนวนเครื่องอัดประจุไฟฟ้าไว้จำนวน 4.8 ล้านเครื่องและสถานีอัดประจุไฟฟ้าจำนวน 12000 สถานี ภายในปีพุทธศักราช 2563[38]

นอกจากมาตรการทางภาษีและแรงจูงใจในทางการเงินแล้ว รัฐบาลจีนยังได้เพิ่มน้ำหนักในการพัฒนาด้านงานวิจัยเกี่ยวข้องกับยานยนต์ไฟฟ้า ยกเว้นข้อจำกัดทางทะเบียนให้กับยานยนต์ไฟฟ้ารวมถึงการเปิดตลาดพลังงานซึ่งปกติจะเป็นของรัฐให้เป็นธุรกิจเอกชนได้ โดยในปีพุทธศักราช 2557 สาธารณรัฐประชาชนจีนได้อนุญาตให้บริษัทเอกชนร่วมลงทุน

ในการสร้างสถานีอัดประจุไฟฟ้าในขณะที่การไฟฟ้าของจีนประกาศให้สนับสนุนโดยมาตรการสำคัญของรัฐบาลจีนที่ได้ดำเนินการเพื่อสนับสนุนการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าได้แก่

---

[38] GuidelinEs on Electric Vehicle Charging Infrastructure Development (2015-2020)

1.1) ให้ลดภาษี สำหรับการซื้อยานยนต์ไฟฟ้าและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

1.2) ให้ป้ายทะเบียนไม่คิดค่าใช้จ่ายสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า

1.3) ให้เอกชนร่วมลงทุนในสถานีอัดประจุไฟฟ้า

1.4) ให้หน่วยงานของภาครัฐจัดซื้อยานยนต์ไฟฟ้าไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของรถใหม่ที่หน่วยงานนั้นจะดำเนินการจัดซื้อ