

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

จากผลการศึกษาวิจัยเรื่องปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดของประเทศไทยในปัจจุบัน ประกอบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา นั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยไม่ได้กำหนดรูปแบบของอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเอาไว้โดยละเอียด ฉะนั้นจึงเห็นควรให้กฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยกำหนดหลักเกณฑ์ให้ชัดเจน เพื่อให้การจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน และเป็นไปแนวทางเดียวกัน อีกทั้งยังเป็นการสร้างความเชื่อมั่นทั้งผู้ประกอบการ และประชาชน ซึ่งเป็นผู้บริโภค ให้มั่นใจว่าหน่วยงานของรัฐ โดยมีกรมที่ดิน สังกัดกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นองค์กรหลักในการควบคุมการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ได้ใช้ดุลยพินิจตามหลักของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยอย่างยุติธรรม อีกทั้งยังเป็นการลดข้อครหาต่าง ๆ ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ออกคำสั่งโดยมิชอบ เมื่อเปรียบเทียบกับสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา ซึ่งเป็นประเทศใน สมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Association of South East Asian Nations) หรือ อาเซียน (ASEAN) และเป็นประเทศเพื่อนบ้านของไทย

สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา ได้ให้ความสำคัญกับการกำหนดรูปแบบของอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และยังเล็งเห็นความสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ทำหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด

ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้กำหนดให้สิทธิและเสรีภาพนั้นเป็นเรื่องสำคัญ ดังนั้นบุคคลจะถูกจำกัดสิทธิและเสรีภาพไม่ได้ ตรีบทเท่าที่การใช้สิทธิหรือเสรีภาพจะไม่กระทบกระเทือนหรือเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น เนื่องจากการก่อสร้างอาคารชุดเป็นการก่อสร้างขนาดใหญ่ ในการก่อสร้างแต่ละครั้งรวมถึงการจดทะเบียนอาคารชุด รัฐจึงจำเป็นต้องเข้ามาดูแล ควบคุม อันเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของผู้ประกอบการ เพื่อความสงบเรียบร้อย สุขภาพอนามัย และเป็นการคุ้มครองประชาชนผู้บริโภค และเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการ

ของเจ้าหน้าที่ของรัฐ รัฐจึงเปิดช่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาตามกฎหมายได้ แต่เนื่องมาจากปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดไว้ว่าอาคารประเภทใดคืออาคารชุด เพียงแต่อาคารนั้นต้องสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกเป็นส่วน ๆ ได้ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล จึงเป็นการตีหากได้ มีการปรับปรุง เพิ่มเติมกฎหมายอาคารชุดให้ละเอียด และรัดกุมมากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการตอบ ประเด็นปัญหาของวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัยนี้ 1) เพื่อศึกษาแนวคิด วิวัฒนาการ และ ทฤษฎี หลักการเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย 2) เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับ รูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดของต่างประเทศและประเทศไทย 3) เพื่อศึกษาและ วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย 4) เพื่อเสนอแนวทาง ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้ จึงได้มีการกำหนดประเด็นการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหา ออกเป็น 3 ประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

ประเด็นที่ 1 ปัญหาของรูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

ประเทศไทยไม่มีบทกฎหมายกำหนดเรื่องรูปแบบของอาคารที่นำมาจดทะเบียน เป็นอาคารชุดไว้อย่างชัดเจน เพียงแต่ระบุว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถ แยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าลักษณะ สำคัญของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจะต้องประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ 2 ประเภทคือกรรมสิทธิ์ ส่วนบุคคล ในทรัพย์สินส่วนที่จัดไว้เพื่อประโยชน์หรือให้ไว้เป็นของส่วนบุคคล ดังนั้นส่งผลให้มี ผู้นำสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ มาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ตาม ตัวอย่างความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่เรื่องเสร็จที่ 81/2553 ที่มีความเห็นว่าได้พิจารณา ข้อหารือของกรมที่ดิน โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง พระราชบัญญัติ อาคารชุดมีไว้เพื่อวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้อาศัยอยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถถือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตน แยกจากกันเป็นสัดส่วน ซึ่งกฎหมายได้กำหนด รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด และการเลิกอาคารชุด โดยมีได้กำหนด ลักษณะ หรือรูปแบบของอาคารชุดไว้ คงปรากฏเพียงบทนิยาม “อาคารชุด” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวว่า เป็นอาคารที่บุคคล สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้น

กฎหมายไม่ได้กำหนดลักษณะไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเช่นใด หาก พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า อาคารนั้นสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละ

ส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดนั้นได้

ประเด็นปัญหาที่ 2 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย

ประเทศไทยได้กำหนดว่าขั้นตอนการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ ซึ่งเป็นหน้าที่ของสำนักงานที่ดินในท้องที่นั้นเป็นผู้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยเอกสารที่นำมายื่นจดทะเบียนเป็นอาคารชุด คือ 1) โฉนดที่ดิน 2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ตามสภาพความเป็นจริง 3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวน พื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด 4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง 5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารร่วมกับที่ดิน 5) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด 6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยไม่ได้กำหนดห้ามเรื่องการจดทะเบียนอาคารประเภทใด หรือการจดทะเบียนหลายอาคารเป็นอาคารชุดเดียวกัน ซึ่งเมื่อพิจารณาจากกฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า เจ้าหน้าที่ที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้นั้นจะต้องเข้าร่วมการฝึกอบรมหลักสูตร ทบทวนเกี่ยวกับการพัฒนาและการจัดการที่อยู่อาศัย และได้รับใบรับรองการฝึกอบรมตามระเบียบของรัฐมนตรีกระทรวงการก่อสร้าง อีกทั้งกฎหมายที่อยู่อาศัยยังห้าม รัฐบาลยังห้ามจัดสรรพื้นที่บ้านโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ภายใต้กรรมสิทธิ์ร่วมหรือเจ้าของอื่น ๆ ในรูปแบบใด ๆ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรับน้ำหนัก หรือการออกแบบส่วนต่าง ๆ ภายใต้กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคารชุดโดยไม่ได้รับอนุญาต และพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้สิทธิชาวต่างชาติอยู่อาศัยในห้องชุดต่ำกว่าชั้นที่ 3 ไม่ได้

ประเด็นปัญหาที่ 3 ปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐานทรัพย์สินกลางของอาคารชุด ไม่ได้บัญญัติไว้เหมือนกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดกรณีการค้ำประกันสาธารณูปโภคของทรัพย์สินกลางเอาไว้ ซึ่งแตกต่างกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เมื่อพิจารณาความหมายของ “ทรัพย์สินกลาง” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มีความหมายใกล้เคียงกับ “สาธารณูปโภค” ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ผู้จัดสรร

จะต้องปฏิบัติตามวิธีการค้าประกันสาธารณูปโภคด้วย กล่าวคือผู้จัดสรรต้องมีการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือมาค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เนื่องจากสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัย สมควรได้รับความคุ้มครองโดยผลของกฎหมาย ซึ่งถือว่าเป็นการที่กฎหมายเปิดช่องให้ภาครัฐเข้ามาดูแลในการบริหารจัดการเพื่อคุ้มครองประชาชนซึ่งเป็นผู้บริ โภคเสริมแนวคิดการคุ้มครองผู้บริโภค แต่บทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้บัญญัติเอาไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด

ดังนั้นเพื่อให้ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดมีมาตรฐานเดียวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของที่อยู่อาศัยในแนวราบ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน และเพื่อลดปัญหาการที่ผู้ประกอบการใช้ช่องว่างของกฎหมายนำอาคารที่อยู่อาศัยในแนวราบมาดำเนินการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพื่อหลีกเลี่ยงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน การนำเอาวิธีการค้าประกันสาธารณูปโภคของพระราชบัญญัติการจัดสรรฯ มาใช้กับพระราชบัญญัติอาคารชุด เป็นวิธีการที่น่าจะเป็นผลดีกับประชาชน

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย และมาตรฐานทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ประเทศไทยประสบปัญหาและข้อขัดข้องหลายประการ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดรูปแบบของอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุด ประกอบกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด ขาดการอบรมความรู้จากภาครัฐอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งเรื่องมาตรฐานของทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ที่ไม่ได้มาตรฐานเทียบเท่ากับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หากมีการหลบเลี่ยงนำเอาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ มาดำเนินการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ย่อมก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริโภค จึงเกิดแนวคิดที่จะปรับปรุงเพื่อให้ปัญหาหรือข้อขัดข้องต่าง ๆ หดไปหรือลดน้อยลง โดยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1) ปัญหาเกี่ยวกับรูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุด มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

(1) ผู้เขียนเห็นควรเพิ่มนิยาม บทบัญญัติคำว่า “อาคารชุด” ให้รัดกุมยิ่งขึ้น จึงเสนอเสนอให้แก่ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งปัจจุบันบัญญัติไว้ดังนี้

มาตรา 4 “อาคารชุด” หมายถึง อาคารตั้งแต่ห้าชั้นขึ้นไป ที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

(2) ผู้เขียนเห็นควรจะแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยระบุว่า

“อาคารชุด หมายถึง อาคารตั้งแต่ห้าชั้นขึ้นไป ที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง”

เพื่อเป็นการกำหนดรูปแบบความสูงของอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุด หลีกเลี่ยงการนำบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารที่อยู่อาศัยในแนวราบมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และเห็นควรเพิ่มบทบัญญัติไม่ให้นำอาคารที่พักอาศัยแนวราบมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

“มาตรา... ห้ามมิให้นำที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮาส์มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด”

## 2) ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย

เพื่อแก้ไขปัญหาการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และเพื่อมาตรฐานในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ควรเพิ่มบทบัญญัติให้มีคณะกรรมการกลางรับจดทะเบียนอาคารชุด เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ที่มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ในการร่วมพิจารณาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งสามารถลดความผิดพลาดในการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ อีกทั้งยังเป็นการช่วยควบคุมความซำรุดบกพร่องของทรัพย์ส่วนกลางด้วย

(1) ผู้เขียนเห็นควรเพิ่มบทบัญญัติ “มาตรา...พนักงานเจ้าหน้าที่ที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้นั้นจะต้องได้รับการฝึกอบรมในการพัฒนาและการจัดการที่อยู่อาศัย”

(2) บทบัญญัติเรื่องให้ผู้ที่ทำหน้าที่บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมด้วยนั้น ผู้เขียนเห็นว่ายังไม่เป็นการสมควรที่จะมีการบัญญัติไว้ในกฎหมาย เนื่องจากการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการบริหารในรูปแบบของเอกชนที่อยู่ภายใต้ความควบคุมของรัฐเท่านั้น จึงควรเป็นเรื่องที่เอกชนจะตัดสินใจเองว่าควรบริหารงานภายใน ในรูปแบบใด ทั้งนี้หน่วยงานภาครัฐกล่าวคือกรมที่ดิน ควรมีหลักสูตรอบรมให้แก่เอกชนผู้สนใจอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นการบริหารเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และสวัสดิภาพของประชาชนจำนวนมาก และการที่ผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดมีความรู้ความเข้าใจในพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ก็จะส่งผลให้การดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปได้ด้วยดี

### 3) ปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

ทรัพย์สินส่วนกลางถือเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้ออาคารชุด เนื่องจากห้องชุดโดยทั่วไปมีขนาดเล็ก ทรัพย์สินส่วนกลางที่ให้ความสะดวกสบายจึงมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจ ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ได้กำหนดเรื่องมาตรฐานของทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้

ผู้เขียนเห็นควรเพิ่มบทบัญญัติเรื่องมาตรฐานทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อให้เทียบเท่ากับมาตรฐานสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“มาตรา...ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการที่จะบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมความสะดวกมิได้ ดังนั้น ให้เจ้าของโครงการจัดหาอาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของเจ้าของโครงการ จนกว่าจะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการรับจดทะเบียนอาคารชุด” ผู้เขียนเห็นว่าหลักเกณฑ์ดังกล่าวสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภคได้ว่า ทรัพย์สินส่วนกลางจะอยู่ในสภาพที่ดี ซึ่งเป็นมาตรฐานเดียวกันกับการจัดสรรที่ดินในนาราบ

กล่าวโดยสรุป จากปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่า มีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของกฎหมายให้เอื้ออำนวยต่อการรับจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ และป้องกันการหลีกเลียงกฎหมายอื่นด้วย ดังนั้น การดำเนินการแก้ไข ปรับปรุง จะต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของสภาพสังคมและเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศด้วย