

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ในประเทศไทย
คำสำคัญ	อาคารชุด/การจดทะเบียนอาคารชุด/อาคารชุดแนวราบ
นักศึกษา	กนกวรรณ กริษเตโช
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.สมจิตต์ เซอร์ชันชี
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2566

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย โดยศึกษากฎหมายว่าด้วยการก่อสร้างของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสหภาพเมียนมา ถึงประเด็นการจดทะเบียนอาคารให้เป็นอาคารชุด รูปแบบของอาคารชุด การถือกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติในอาคารชุด เปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อศึกษาหาวิธีการแก้ไข เพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ที่เป็นปัญหาต่อไป

ผลการศึกษาพบว่า แม้ว่าในปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดแนวทางการจดทะเบียนอาคารชุด และการบริหารจัดการอาคารชุดไว้ แต่ยังไม่มียกเว้นที่ชัดเจนว่าอาคารประเภทใด สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้วางหลักไว้อย่างกว้าง ๆ ทำให้มีผู้เห็นช่องว่างของกฎหมายนำอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ มาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และเมื่อไม่มีกฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุดให้แก่ผู้ขอส่งผลให้เป็นการเปิดช่องให้ชาวต่างชาติสามารถมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ร้อยละ 49 ของเนื้อที่ ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด เข้าชื่อห้องชุดที่มีลักษณะเป็นอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งขัดกับพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 อีกทั้งการอนุญาตให้นำอาคารประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนั้น ยังเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อีกด้วย และเมื่อศึกษากฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา ปรากฏว่า

ทั้งสองประเทศมีบทบัญญัติเรื่องบทนิยามและรูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไว้ชัดเจน

ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นควรปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดให้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับคำนิยาม ให้ชัดเจน และห้ามมิให้นำสิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ มาดำเนินการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด รวมทั้งเพิ่มบทบัญญัติเรื่องการกำกับกันสาธารณูปโภคในอาคารชุด โดยอ้างอิงกฎหมายเพื่อให้มีมาตรฐานเดียวกับการจัดสรรที่ดิน และกฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา ซึ่งจะทำให้ปัญหาในทางกฎหมายที่เกิดในประเทศไทยเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดได้รับการแก้ไข