

หน้าที่และความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าของร่วมของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ตามกฎหมายอาคารชุด คึกษากรณีเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุด  
ของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์<sup>1</sup>  
The Duty of the Developer for the Joint Owner in Condominium Law  
between Thai Condominium Act and Singaporean Condominium Law :  
A Comparison Study

คณิน วงศ์ใหญ่<sup>2</sup>

Kanin Wongyai

Received : September 2021, 2 Revised : October 2021, 4 Accepted : November 2021, 2

### บทคัดย่อ (Abstract)

พระราชบัญญัติอาคารชุดมีการกำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้ในเรื่องการซื้อขายห้องชุด ซึ่งไม่ครอบคลุมเรื่องสำคัญคือ ทรัพย์ส่วนกลางและการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ซื้ออาคารชุดจำนวนมาก และมีมูลค่าของอาคารมหาศาล ประกอบกับข้อพิพาทในอาคารนั้น นอกจากจะมีเรื่องที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายแล้ว ยังเป็นเรื่องเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินอีกด้วย ฉะนั้นการซื้อขายอาคารชุดจึงเป็นการซื้อขายที่มีลักษณะพิเศษและมีความสำคัญที่รัฐจะต้องเข้าไปคุ้มครอง มิใช่เป็นเรื่องพิพาทระหว่างผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับผู้ซื้อเท่านั้น

การศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ และการสัมภาษณ์เจาะลึก ที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด ผู้ซื้อห้องชุดหรือเจ้าของร่วมพบว่า เป็นกฎหมายที่ควบคุมในเรื่องหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน โดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และการจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางด้วย กฎหมายมีเนื้อหาที่รัฐเข้าไปกำกับดูแลถึงเรื่องการบริหารจัดการ และการบำรุงรักษาอาคารและสาธารณูปโภค หากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์งดเว้นการ

---

<sup>1</sup>ได้รับทุนสนับสนุนจากทุนอุดหนุนการผลิตผลงานทางวิชาการ ประเภท งานวิจัย จากคณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยบูรพา

<sup>2</sup> อาจารย์ประจำบางส่วนเวลา ภาควิชานิติศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

Part-time Lecturer, Department of Law, Faculty of Political Science and Law, Burapha University.

E-mail : comeoncap@gmail.com

ดำเนินการดังกล่าว ถือว่าเป็นการกระทำความผิดอันเป็นอาชญากรรมอย่างหนึ่ง นอกจากในเรื่องหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนแล้ว กฎหมายยังได้กำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการในช่วงเวลาเริ่มก่อนที่จะมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดโดยเจ้าของร่วม เพราะถือว่า ก่อนจะมีการประชุมใหญ่และเลือกคณะกรรมการเจ้าของร่วม ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ (trust) แทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีการกำหนดขั้นตอนที่มีลักษณะครบวงจรมีการกำหนดภาระหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นับตั้งแต่เริ่มแรกสุด จนถึงเมื่อได้ส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินให้แก่นิติบุคคลหลังจากประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแล้ว โดยมีเจ้าพนักงานรัฐคือ คณะกรรมการอาคารชุด มีอำนาจกำกับดูแลอาคารชุด นอกจากนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ยังสอดคล้องกับลักษณะการจัดการของอาคารชุด การปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดตามแนวคิดของกฎหมายอาคารชุดประเทศสิงคโปร์จะเป็นการลบช่องโหว่ของกฎหมายในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าของร่วมของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และพัฒนากฎหมายให้มีประสิทธิภาพในการคุ้มครองเจ้าของร่วมหรือผู้ซื้อมากขึ้น

**คำสำคัญ:** อาคารชุด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลอาคารชุด

## Abstract

Thai Condominium Act has details on roles of property developers on buying and selling condominiums, but it excludes important details on common property and common property management. Since condominium has a large number of residents, it is easy for the residents to have some conflicts with each other. Apart from the problem of buying and selling contracts, life and property safety in the property is also an issue that concerns most tenants. Buying and selling condominium is different from buying and selling other properties, and therefore, it requires some legal protection from the government.

When studying Singapore Condominium Law and conducting an in-depth Interview with developer, condominium manager, condominium staff, as well as joint owner, it was found that Singapore has a strict legislation enforcing upon the property developers to comply with the law. Property developers have roles and responsibilities in maintaining common property and common utility maintenance. In addition, Singapore Condominium Law has specific details on the roles of government in managing the building and maintaining common utilities. In the case that the property developers do not maintain their roles, the Singapore Condominium Law has clearly stated that criminal lawsuit will be filed upon the property developers.

The Singapore Condominium Law also specifies that the property developers have the role in managing the building before juristic condominium is formed. The developers are the trust of the

building, their roles start since the first day of the condominium building and last until the juristic condominium is formed and then the power will be legally transferred to the joint owners. The power transfer from the developer to the juristic condominium is done under the supervision of Commissioner of Buildings together with a government official. If Condominium Act in Thailand has been adjusted in line with Singapore condominium Law, it could heighten role and responsibility of developer and can also give some protection to buyers and joint owners as well.

**Keywords:** Condominium, developer, juristic condominium

## บทนำ (Introduction)

ในปัจจุบันอาคารชุดถือเป็นสิ่งปลูกสร้างและที่อยู่อาศัย ที่มีความต้องการเพิ่มขึ้นโดยตลอด เนื่องจาก ราคาที่ดิน และราคาสิ่งปลูกสร้างสูงขึ้น ทำให้ราคาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ และทาวเฮาส์ โดยเฉพาะในที่ตั้งแหล่งเศรษฐกิจมีราคาสูงมาก อีกทั้งความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น โดยเมื่อพิจารณาจำนวนผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ทั้งที่มีทะเบียนสำมะโนครัว และทั้งประชากรแฝง มีความหนาแน่นถึง 5,509.2 คน ต่อหนึ่งตารางกิโลเมตร จึงทำให้ประชาชนมีความต้องการซื้ออาคารชุดมากขึ้น เมื่อเทียบจำนวนหน่วยจากสถิตินับแต่ปี 2546 ถึงเดือนมีนาคม 2560 มีจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งขึ้นในกรุงเทพฯ 2,602 อาคาร เป็นจำนวน 386,019 หน่วย และต่างจังหวัด 5,776 อาคาร เป็นจำนวน 412,699 หน่วย เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วตลอดระยะเวลา 15 ปีที่ผ่านมา มีอาคารชุดจดทะเบียนถึง 8,378 อาคาร และ 798,728 หน่วย นอกจากนั้นอาคารชุดยังเป็นที่อยู่อาศัยที่มียอดขายในปี พ.ศ.2557-2559 ต่อหน่วยที่มากที่สุด และมีอัตราเติบโตที่มากที่สุด เมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวเฮาส์ อีกด้วย

จากความต้องการของผู้บริโภคประกอบการขยายตัวของอาคารชุดข้างต้น จึงทำให้มีประชาชนจำนวนมากซื้อและอยู่อาศัยในอาคารชุดเพิ่มขึ้นด้วย แต่เมื่อพิจารณาข้อมูลจากการร้องเรียนร้องทุกข์จากผู้บริโภค ในประเภท อสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยแล้ว พบว่าประมาณร้อยละ 70 เป็นการร้องทุกข์ในเรื่อง อาคารชุดอันเกี่ยวกับเรื่อง การก่อสร้าง เรื่องสาธารณูปโภค และการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เป็นต้น

พระราชบัญญัติอาคารชุด มีการกำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้ในบางเรื่อง ซึ่งไม่ครอบคลุมถึงเรื่องสำคัญคือ เรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อส่งมอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุด ฉะนั้นเมื่อในการส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางได้มีการใช้กฎหมายแพ่งทั่วไป และกฎหมายอื่นประกอบที่มีได้มีวัตถุประสงค์หรือเนื้อหาเหมาะสมกับสภาพอาคารชุด

เมื่อเรื่องการตรวจรับอาคารและการแก้ไขข้อบกพร่องในการก่อสร้างอาคารชุดนั้น ตามกฎหมายของประเทศไทยมิได้มีกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด แต่อย่างใด และส่วนกฎหมายควบคุมอาคาร ก็กำหนดให้มีการตรวจสอบเฉพาะในการก่อสร้างโดยฝ่ายโยธาธิการ และในการก่อสร้างตามแบบ,ความมั่นคงแข็งแรง และการตัดแปลงอาคาร

เท่านั้น มิได้ครอบคลุมถึงช่วงระยะเวลาภายหลังจากที่มีการอนุญาตให้ใช้อาคารแล้ว ที่ย่อมจะมีงานชำรุดและแก้ไข (Defect) ของทรัพย์สินส่วนกลาง และการตรวจสอบของฝ่ายโยธาธิการก็ไม่ครอบคลุมถึงหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องเกี่ยวกับอาคารชุด โดยตรง เช่น เรื่อง เงินส่วนกลาง, การตกแต่ง, สาธารณูปโภค คำสัญญาต่างๆ เป็นต้น ฉะนั้นเมื่อมีข้อพิพาทก็จะเป็นเรื่องระหว่างผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กับเจ้าของร่วมเองโดยตรง

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงสถานะของผู้ซื้อห้องชุดที่เป็นผู้บริโภค ที่ขาดความรู้ และขาดความสามารถในการต่อรองกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งมีผู้ซื้อห้องชุดคือเจ้าของร่วม ที่ซื้อห้องชุดนั้น ก็เป็นบุคคลที่ทั่วไป แตกต่างกันในที่มา จึงไม่อาจที่จะเรียกรวมตัวกันได้ เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด การจะประชุมหรือมีมติใดๆ จะต้องอาศัยจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่จัดประชุมเจ้าของร่วม ตามกฎหมาย หรือไม่สนับสนุนการรวมตัวของเจ้าของร่วม จึงทำให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนย่อมไม่สามารถเรียกร้องหรือต่อสู้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นธรรม

จากแนวคิดในการคุ้มครองผู้บริโภคที่ผู้ซื้อไม่อาจปรับตัวให้ทันกับความรู้ความชำนาญ เงินทุนและเทคโนโลยีของผู้ประกอบการได้ อีกทั้งความระมัดระวังโดยทั่วไปของผู้ซื้อจึงไม่อาจจะช่วยผู้ซื้อได้ หากต้องต่อสู้หรือตรวจสอบผู้ประกอบการ ทำให้ประเทศต่างๆหันมาพิจารณาสีทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความคุ้มครองและรักษาผลประโยชน์มากกว่าสิทธิในทางสัญญาและทางละเมิดตามกฎหมายทั่วไป อันนำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงกฎหมายให้รัฐมุ่งเน้นการควบคุมการทำธุรกรรมรวมถึงการฟ้องร้องคดีเพื่อผู้บริโภคด้วย จากเหตุดังกล่าวจะทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและความเสียหาย ในอาคารชุดอย่างมาก โดยมีสภาพปัญหา ดังนี้

### 1. พระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้บัญญัติให้สอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุด

ปัจจุบัน พระราชบัญญัติอาคารชุด ยังไม่มีมาตรการที่สามารถคุ้มครองผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมได้อย่างเพียงพอ มาตรการตามกฎหมายไม่มีลักษณะที่สอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุดที่จะมีขั้นตอนที่พิเศษที่จะแตกต่างจากการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านหรืออาคารทั่วไป เนื่องจากอาคารชุดมีลักษณะพิเศษคือ การมีทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีหรือไว้ใช้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกราย รวมถึงมีช่วงระยะเวลาเริ่มที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดการอาคารชุดไปพลางก่อนที่จะมีการจัดประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกซึ่งจะเกิดนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นผู้ดำเนินการไปตามเจตจำนงค์ของเจ้าของร่วม และได้จัดให้มีคณะกรรมการเจ้าของร่วม รวมถึงเรื่องการส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่เจ้าของร่วมทั้งหลาย ซึ่งเมื่อกฎหมายไม่ได้กำหนดขั้นตอน ตลอดจนจนถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม จึงเกิดปัญหาหากกฎหมายไม่สอดคล้องลักษณะอาคารชุด และการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นภาระต่อผู้ซื้อห้องชุดรายย่อยหากจะต้องมีข้อพิพาทหรือคดีความในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ย่อมจะเป็นเรื่องที่ยากลำบาก ประกอบกับข้อพิพาทต่างๆในเรื่องอาคารชุดนั้นจะเป็นเรื่องเกี่ยวกับ อาคาร, สาธารณูปโภค และทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด หากไม่มีข้อกำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอมถุกงดเว้นหรือมีการกระทำที่ผิดได้อันมีผลกระทบต่อการใช้อาคารหรือสาธารณูปโภคของเจ้าของร่วมหรือผู้อยู่อาศัยทั้งอาคาร ฉะนั้นการคุ้มครองผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมในอาคารชุดจึงต้องมีมาตรการพิเศษมีความสอดคล้องกับลักษณะอาคารชุด การใช้มาตรการคุ้มครองในกฎหมายทั่วไปจึงไม่เหมาะสม

## 2. พระราชบัญญัติอาคารถุคไม่ได้กำหนดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากแนวคิดของการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายระหว่างบุคคลที่เป็นผู้ประกอบการกับผู้บริโภคนั้นมิใช่เรื่องส่วนตัวอันจะเป็นเพียงเรื่องทางแพ่ง แต่เป็นเรื่องที่รัฐจะดำเนินการกำกับดูแลโดยใช้อำนาจตามกฎหมายด้วย ฉะนั้นบทบัญญัติของกฎหมายและมาตรการต่างๆ จะต้องเป็นไปในทางการคุ้มครองไม่ให้ผู้บริโภคเสียเปรียบ โดยมีการกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบการ ดำเนินการอย่างเป็นธรรม โดยมีมาตรการเพิ่มเติมจากกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนั้นเมื่อเป็นเรื่องเกี่ยวกับอาคารถุคก็มิได้มีแต่การพิพาทในเรื่องห้องชุดส่วนตัวเท่านั้น แต่จะมีเรื่องทรัพย์สินกลางอีกด้วย ซึ่งเมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติอาคารถุคแล้ว หน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีเพียงเรื่องการจดทะเบียนและการโฆษณาเท่านั้น แต่ในเรื่องการจัดการในอาคาร และการส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่นิติบุคคลที่ควบคุมโดยเจ้าของร่วม นั้นยังไม่ได้มีกำหนดไว้ หากมีข้อพิพาทก็ต้องไปเรียกร้องกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่การที่กฎหมายไม่ได้กำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบ ถือว่ากฎหมายไม่เป็นไปตามแนวคิดและวัตถุประสงค์ที่จะคุ้มครองผู้บริโภค

อีกทั้งการใช้อำนาจการจัดการอาคารถุคได้กำหนดให้เป็นของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารถุคซึ่งแต่งตั้งมาจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นเรื่องการทับซ้อนของผลประโยชน์ในการจะพิพาทและโต้แย้งกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แทนเจ้าของร่วม นอกจากนั้นหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารถุคลาออกไป ก็จะไม่มีการและผู้ดำเนินการและผู้รับผิดชอบในกิจการของนิติบุคคลอาคารถุคด้วย ฉะนั้นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงควรมีหน้าที่ในการจัดการอาคารถุคนี้เป็นเบื้องต้น

## 3. พระราชบัญญัติอาคารถุคไม่ได้กำหนดขั้นตอนในช่วงเวลาเริ่มต้น (initial period) รวมถึงการส่งมอบอำนาจจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่นิติบุคคลอาคารถุคที่ควบคุมโดยเจ้าของร่วม

พระราชบัญญัติอาคารถุคมิได้มีการกำหนดช่วงเวลาเริ่มต้น (initial period) รวมถึงการส่งมอบอำนาจจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่นิติบุคคลอาคารถุคที่ควบคุมโดยเจ้าของร่วม ซึ่งในช่วงระยะเวลาดังกล่าวผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นผู้ควบคุมทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมซึ่งจะมีความแตกต่างในเรื่องผลประโยชน์และขั้นตอนวิธีการในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ที่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการเจ้าของร่วมควบคุมทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นทรัพย์สินของตนเองซึ่งต้องมีการประชุม, การลงมติ หรือการตรวจสอบ เช่น การจัดซื้ออุปกรณ์ส่วนกลางในช่วงที่ยังไม่มีการประชุมใหญ่เลือกคณะกรรมการเจ้าของร่วมนั้น ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ย่อมกระทำได้เลยโดยไม่มีการประชุมการลงมติแต่อย่างใด เมื่อไม่มีการกำหนดหน้าที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารถุคแล้วผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงหมดหน้าที่และความรับผิดชอบในทันที มีผลให้ผู้ต้องรับภาระและรับความเสียหายนี้คือผู้ซื้ออาคารถุคหรือเจ้าของร่วม

## 4. พระราชบัญญัติอาคารถุคไม่มีการกำหนดผู้มีหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้วยเหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้กำหนดให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางรวมถึงการส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด เจ้าพนักงานจึงไม่อาจตรวจสอบและลงโทษผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ ด้วยเหตุนี้ทำให้เมื่อมีข้อพิพาทเกี่ยวกับอาคารชุดจึงเป็นเรื่องที่เจ้าของร่วมจะต้องดำเนินการติดตามหรือดำเนินคดีตามกฎหมายเอง และเป็นเรื่องยากที่เจ้าของร่วมจะสามารถเข้าถึงข้อมูล, พยานหลักฐาน ของอาคารชุด ที่อยู่ในความครอบครองของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยเหตุดังกล่าวจึงเป็นเหตุที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางรายละเว้นหน้าที่หรือฝ่าฝืนกฎหมายอาคารชุดอันทำให้เกิดผลเสียต่อเจ้าของร่วมและอาคารรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอย่างมาก แม้พระราชบัญญัติอาคารชุดจะได้บัญญัติให้มี “พนักงานเจ้าหน้าที่” โดยมีการแต่งตั้งให้อธิบดีกรมที่ดิน , ผู้ว่าราชการจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นเจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่นี้ มีลักษณะอำนาจและหน้าที่เป็นเพียง นายทะเบียน ที่รับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลง มิได้เป็นผู้กำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรงแต่อย่างใด

#### 5.พระราชบัญญัติอาคารชุดไม่มีโทษที่จะมีสภาพบังคับกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำผิดหน้าที่

เมื่อพิจารณาเรื่องการลงโทษผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่บัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยตรงนั้นจะมีเพียง มาตราเดียวคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 63 ที่บัญญัติกำหนดโทษต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะ ต้องส่งสำเนาเอกสารการโฆษณาขายห้องชุดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้ ตามมาตรา 6/1 และ การจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด อันเป็นหน้าที่ในส่วนการขายและการโฆษณาเท่านั้น แต่ไม่ได้กำหนดโทษในกรณีกระทำการฝ่าฝืนหรือดเว้นหน้าที่ตามกฎหมายอื่น ฉะนั้นเมื่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์กระทำผิดก็จะต้องกล่าวไปตามกฎหมายทั่วไป อีกทั้งเมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบเกือบทั้งหมดอันมีโทษ ให้เป็นของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หากมีการละเว้นหรือกระทำผิดกฎหมายของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งมา ก็ไม่อาจจะมีผลร้ายหรือมีการลงโทษผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ เรื่องดังกล่าวจึงถือว่าเป็นช่องโหว่ทางกฎหมายอันไม่อาจเอาผิดกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดเว้นหน้าที่หรือฝ่าฝืนกฎหมายได้ ถือว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดเป็นกฎหมายที่ขาดสภาพบังคับต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการศึกษาคั้งนี้มีแนวคิดว่าการก่อสร้างและจำหน่ายอาคารชุดของผู้พัฒนาโครงการนั้น เป็นเรื่องเฉพาะ โดยมีใช้การซื้อขายที่เป็นการเสร็จเด็ดขาด แบบการซื้อขายทั่วไป แต่จะต้องมีขั้นตอนของการจัดตั้งนิติบุคคล และขั้นตอนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น กฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยทั่วไปจึงไม่อาจจะบังคับได้อย่างเหมาะสม จึงต้องใช้กฎหมายที่มีมาตรการพิเศษเข้ามากำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และคุ้มครองผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคได้อย่างเพียงพอ

## วัตถุประสงค์การวิจัย (Research Objectives)

1. เพื่อศึกษาแนวคิดและวัตถุประสงค์ของกฎหมายอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาแนวคิดและวัตถุประสงค์ใน เรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายอาคารชุดกฎหมายอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด
3. เพื่อศึกษาแนวคิดและวัตถุประสงค์ใน เรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของประเทศสิงคโปร์
4. เพื่อเปรียบเทียบ แนวคิดและวัตถุประสงค์ใน เรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กับ กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์

## สมมติฐานของการวิจัย (Research Hypothesis)

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องจำเป็นและสำคัญที่ควรกำหนดในกฎหมายอาคารชุด
2. กฎหมายพระราชบัญญัติ อาคารชุด กับกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ มีการบัญญัติที่แตกต่างกัน เมื่อได้ศึกษากฎหมายเปรียบเทียบของทั้งสองประเทศแล้ว จะนำมาพัฒนากฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุดในเรื่องใน เรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและทำให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ซื้ออาคารชุด

## วิธีการดำเนินการวิจัย (Research Methods)

งานวิจัยครั้งนี้ จะใช้การวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research)เป็นการศึกษาเพื่อให้เปรียบเทียบแนวคิด และวัตถุประสงค์ในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กับ กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ โดยวิจัยเชิงเอกสารเป็นหลักและมีการสัมภาษณ์เพื่อทราบความคิดเห็นต่อ ประเด็นของการศึกษา โดยมีการวิจัยกฎหมายสองประเทศ ที่บังคับใช้ในปี พ.ศ. 2560โดยมีวิธีการรวบรวมข้อมูล ดังนี้

1. การวิจัยเอกสาร ( Documentary Research ) ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าและรวบรวมเอกสารข้อมูลทางด้านกฎหมายจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ คือ

- 1.1 เอกสารปฐมภูมิ ประกอบด้วย กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบ ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติอาคารชุด, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์,พระราชบัญญัติคุ้มครอง ผู้บริโภค ของประเทศไทย และ Sale of goods act ,Land titles (Strata) act , Building Maintenance and Strata Management Act , Executive Condominium Housing Scheme act ของประเทศสิงคโปร์

1.2 เอกสารทฤษฎีภูมิ ประกอบด้วย หนังสือ บทความ วารสารกฎหมาย วิทยานิพนธ์ เอกสารที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบ ของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ ในอาคารชุด

1.3 หมวดเว็บไซต์ ตัวอย่างเช่น เว็บไซต์ของ หน่วยงาน ,องค์กร, สมาคม เป็นต้น ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

2.การวิจัยภาคสนาม (Field Research) ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยได้กำหนดขั้นตอนของการดำเนินการวิจัยไว้ ดังต่อไปนี้ คือ

2.1 การเก็บข้อมูลจากสถิติข้อพิพาทระหว่างผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ กับ ผู้ซื้ออาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด

2.2 การสัมภาษณ์เจาะลึก (In-depth Interview) ผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด, เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด, ผู้ซื้อห้องชุดหรือเจ้าของร่วม ที่มีส่วนเกี่ยวข้องซึ่งมีความสำคัญต่อการบังคับใช้กฎหมาย เพื่อตอบคำถามและแสดงความคิดเห็นในทุกแง่มุมของประเด็นปัญหา โดยมีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการวิจัยเอกสารให้ได้มา ซึ่งสภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องบังคับคดีในปัจจุบัน ผลดี ผลเสีย ปัญหาและอุปสรรคของการนำหลักเกณฑ์การบังคับคดี รวมทั้งหลักเกณฑ์และมาตรการทางกฎหมายของการบังคับคดี ตลอดจนหาข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ เกี่ยวกับแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เหมาะสม

## อภิปรายผล

ผู้วิจัยขอสรุปผลจากวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ผลจากการศึกษาจากเอกสาร(Documentary Research)

1.1 ผลการศึกษาแนวคิดและวัตถุประสงค์ของกฎหมายอาคารชุด

อาคารชุด และกฎหมายอาคารชุด มีรากฐานและประวัติศาสตร์มาจากการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกัน รวมถึงอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการทรัพย์ส่วนกลางด้วย ฉะนั้นอาคารชุดจึงมีลักษณะพิเศษ ต่างจากการซื้อขายบ้านหรืออาคารทั่วไป การทำนิติกรรมต่างๆที่เกี่ยวกับอาคารชุดนั้นมิใช่เรื่องเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดที่ซื้อขายกันเท่านั้น แต่ยังรวมถึงทรัพย์ส่วนกลาง และสิทธิในการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ ฉะนั้นอาคารชุดจึงมีลักษณะพิเศษคือ ระบบแยกทรัพย์ส่วนกลางกับทรัพย์ส่วนตัว โดยในอาคารชุดหนึ่ง ในทางการกายภาพนั้น ประกอบด้วย ทรัพย์หลายประเภท เป็นสิ่งปลูกสร้าง เช่นอาคาร ที่ดิน ที่จอดรถ สวนต้นไม้ สระว่ายน้ำ วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ร่วมกัน รวมถึงทรัพย์ประเภทที่เป็นเงิน หรือ ส่วนที่เป็นการลงทุน เป็นต้น นิติกรรมซื้อขายอาคารชุดนั้น จึงมิใช่เพียงการซื้อขายห้องชุดของตนเท่านั้น ยังรวมถึงการเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลางและได้ใช้ทรัพย์ส่วนกลางด้วย จึงถือว่าทรัพย์ส่วนกลางนี้เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายด้วย และเมื่อมีทรัพย์ส่วนกลางแล้ว การที่จะแต่งตั้งผู้ใดเข้ามาควบคุมการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงมีหน้าที่ต่าง ๆ ตามกฎหมายนั้น ซึ่งกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคล ๆ เป็นผู้ดำเนินการ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ขายห้องชุดให้กับผู้ซื้อ ซึ่งตามกฎหมายทั่วไปย่อมโอนไปเมื่อมีการทำหนังสือและจด

ทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ ผู้ขายคงมีเพียงการส่งมอบ สิทธิครอบครองยอมเป็นของผู้ซื้อในสภาพที่ไม่ชำระและรับผิดชอบในการรอนสิทธิเท่านั้น แต่อาคารชุดนั้นนอกจากการซื้อขายตัวห้องชุดแล้ว ยังรวมถึงการซื้อขายทรัพย์สินส่วนกลางด้วย และเมื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้วการดำเนินการต่าง ๆ ก็จะต้องถูกดำเนินการตามเจตนาร่วมกันของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่การจะให้เจ้าของร่วมทั้งหมดเข้ามาดำเนินการต่าง ๆ เองทั้งสิ้นย่อมไม่อาจจะทำได้เนื่องจากเจ้าของร่วมแต่ละคนย่อมไม่อาจเข้ามาดำเนินการพร้อมกันทุกคนได้ อีกทั้งในการดำเนินการต่างๆเจ้าของร่วมแต่ละคนย่อมมีความเห็นที่แตกต่างกันได้ อย่างไรก็ตาม อำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดในช่วงริเริ่มจะเป็นการดำเนินการโดยเมื่อยังไม่ถึงกำหนดเวลาที่จะเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกนั้น ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นผู้แทนนิติบุคคลหรือเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคล ฯ อีกทั้งจะไม่มีเจ้าของร่วมที่จะเป็นคณะกรรมการตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าวด้วย ประกอบกับสภาพอันมีการทับซ้อนของหน้าที่และผลประโยชน์ ย่อมทำให้เกิดปัญหาข้อพิพาทและไม่อาจคุ้มครองผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมได้ หากใช้กฎหมายทั่วไป ฉะนั้นกฎหมายอาคารชุดจึงต้องเป็นกฎหมายที่กำหนดเป็นพิเศษให้สอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุด

1.2 ผลการศึกษาแนวคิดและวัตถุประสงค์ใน เรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น มิได้นิยาม หรือ กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้โดยตรง แต่จะบัญญัติถึง ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ขาย,ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารผู้จดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งเมื่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนนิติบุคคลแล้ว ก็จะไม่มีความรับผิดชอบในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอีกต่อไป และมีเหลือเพียงหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะผู้ขายและผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นเจ้าของร่วมห้องที่ยังมิได้จำหน่ายเท่านั้น อีกส่วนหนึ่งหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดหน้าที่ไว้ ดังเช่นผู้ประกอบการที่จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริโภค ซึ่งมีการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดมากกว่าการคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้ขายหรือผู้ขายให้ต้องปฏิบัติตาม และยังกำหนดให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับผิดชอบในการโฆษณาหรือการชักชวนผู้ซื้อให้เข้าทำสัญญา รวมถึงการกำหนดให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระบุทรัพย์สินส่วนกลางให้ชัดเจนด้วย นอกจากนี้กฎหมายได้มีบทบังคับให้การทำสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายอาคารชุดตามที่รัฐกำหนด อย่างไรก็ตามในสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายอาคารชุดยังมีลักษณะเป็นการซื้อขายห้องชุดที่ไม่ได้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหาเป็นข้อพิพาทและการใช้สิทธิในสวนทรัพย์สินส่วนกลาง อีกทั้งการใช้สิทธิเรียกร้องในทรัพย์สินส่วนกลางยังคงเป็นภาระของผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมอันจะต้องใช้สิทธิที่มีอยู่ในสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายอาคารชุด ยังไม่เป็นเรื่องส่วนรวมของเจ้าของร่วม หรือไม่มีหน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมที่เหมาะสมกับเรื่องอาคารชุด ในส่วนเจ้าพนักงานของรัฐ จะเป็นอธิบดีกรมที่ดิน,ผู้ว่าราชการจังหวัด และกรมที่ดิน นั้นมีหน้าที่เป็นนายทะเบียนผู้รับจดทะเบียน รวมถึงแก้ไขใดๆทางทะเบียนที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้นำมาขอจดทะเบียน และเนื่องจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการทรัพย์สินและนิติบุคคล ฯ จึงไม่อาจจะดำเนินการหรือลงโทษผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้

โดยสรุปการกำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ ที่ได้กำหนดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็มีเพียง 3 ประการในการเป็นผู้ขายและผู้จดทะเบียนเท่านั้น คือ

- 1) หน้าที่จะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายและ/หรือสัญญาซื้อขายตามแบบที่กฎหมายกำหนด
- 2) หน้าที่ในการเก็บเอกสารและข้อมูลในการโฆษณาให้กับนิติบุคคล ๆ และเจ้าหน้าที่
- 3) หน้าที่ในการจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่

เมื่อพิจารณาหน้าที่อื่น ๆ ในส่วนการบริหารจัดการอาคารชุด, ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง, จัดประชุม, จัดทำบัญชี นั้น เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลทั้งสิ้น อันทำให้ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์แทบจะมีเพียงหน้าที่ตามสัญญา จะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุดเท่านั้น จึงทำให้ไม่อาจจะคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดหรือเจ้าของร่วมได้อย่างเหมาะสม ฉะนั้นจึงทำให้เมื่อมีการกระทำละเว้นหน้าที่หรือความผิดใดๆของผู้จัดการนิติบุคคล ก็ไม่อาจจะมีผลร้ายหรือมีการลงโทษผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ได้ แม้ผู้จัดการนิติบุคคลนั้นจะเป็นคนที่ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งขึ้นมาเองก็ตาม รวมถึงในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลลาออกไปแล้ว ก็จะมีสถานะเป็นสูญญากาศในหน้าที่และอำนาจกระทำแทนนิติบุคคล จึงถือว่าเป็นช่องโหว่ทางกฎหมายอันไม่อาจเอาผิดกับผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ได้ และทำให้นิติบุคคล ๆ และทรัพย์สินส่วนกลางเสียหายได้

นอกจากนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด ยังไม่ได้กำหนดวิธีการต่อผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะของอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายได้ให้ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์เป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคล ๆ ในช่วงเวลาเริ่ม (initial period) ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคล ๆ คนเดียวที่มีได้รับการลงคะแนนจากเจ้าของร่วม แต่จะเป็นบุคคลที่ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งเอง ในช่วงเวลาก่อนที่จะมีการประชุมใหญ่ครั้งแรกที่เจ้าของร่วมได้สิทธิพิจารณาถอดถอนหรือเลือกผู้จัดการได้เองเป็นครั้งแรก จึงถือว่าการมีผลประโยชน์ที่ทับซ้อนอย่างชัดเจน ซึ่งเป็นเรื่องที่ไม่ปกติที่ผู้จัดการนิติบุคคลนั้นจะพิพาทหรือฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งตนเองมา ด้วยเหตุดังกล่าวทำให้ขาดประสิทธิภาพในการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดหรือเจ้าของร่วม และไม่สอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุด

1.3 ผลการศึกษาแนวคิดและวัตถุประสงค์ใน เรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์

กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์จะมีลักษณะเป็นกฎหมายมหาชน โดยรัฐจะเป็นผู้ดำเนินการกำกับดูแลหรือคู่กรณีกับผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษากฎหมายและให้ความเป็นธรรมกับผู้ซื้อห้องชุดหรือเจ้าของร่วม โดยแนวคิดของ Building Maintenance and Strata Management Act นี้มีเนื้อหาที่รัฐเข้าไปกำกับดูแลถึงเรื่อง การบริหารจัดการ และการบำรุงรักษาอาคารและสาธารณูปโภคด้วย ถึงขนาดที่รัฐสามารถสั่งให้ ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของร่วมทำการ ซ่อม และบำรุงรักษา (Building Maintenance and Strata Management Act section 6)

กฎหมายที่ควบคุมในเรื่องหน้าที่ของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์นั้น จะมีการระบุไว้อย่างชัดเจน โดยนอกจากในเรื่องหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนแล้ว กฎหมายยังได้กำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการ ในช่วงเวลาเริ่มก่อนที่จะมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดโดยเจ้าของร่วม เพราะถือว่าก่อนจะมีการประชุมใหญ่และเลือก

คณะกรรมการเจ้าของร่วม ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ (trust) แทนนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น

Building Maintenance and Strata Management Act เป็นกฎหมายที่มีลักษณะครบวงจรที่การควบคุมผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีการกำหนดภาระหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นับตั้งแต่เริ่มแรกสุด ในขั้นริเริ่มอาคารชุด โดยการกำหนดหน้าที่การจดทะเบียน , เสนอขายไม่ได้หากยังไม่ได้รับอนุญาต และในช่วงที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการควบคุมอาคารชุด ก่อนที่จะมีการประชุมใหญ่ โดยให้มีหน้าที่การดูแลรักษาให้อยู่ในระดับมาตรฐานความปลอดภัยเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการพังทลายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน, การจัดตั้งกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทั่วไป (Maintenance Funds) ซึ่งกฎหมายได้กำหนดเงื่อนไขการใช้เงินดังกล่าวไว้ด้วย และช่วงการจัดประชุมใหญ่ครั้งแรก รวมถึงการสอบอำนาจหน้าที่และทรัพย์สินให้แก่นิติบุคคล ฯ และคณะกรรมการเจ้าของร่วมที่ตั้งจะมาจากที่ประชุมใหญ่ อีกทั้งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่เก็บรักษาข้อมูลและเอกสารการเงินและเอกสารอื่นของนิติบุคคลไว้เพื่อให้ นิติบุคคล ฯ สามารถตรวจสอบหรือทำสำเนาได้ ไม่น้อยกว่าสองปี ซึ่งหากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามจะมีโทษโดยตรงทั้งโทษปรับ โทษปรับต่อเนื่องจนกว่าจะดำเนินการตามหน้าที่ รวมถึงโทษจำคุกด้วย นอกจากนี้กฎหมายรัฐยังมี คณะกรรมการอาคารชุด (Commissioner of Buildings) ที่จะกำกับดูแลให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องรายงาน, ขออนุญาตหากจะมีการเรียกเก็บเงินค่าบริหารจัดการและค่าบำรุงรักษา, ขออนุญาตหากจะซ่อมแซมที่เปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกอาคารหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่ไว้ร่วมกัน, ส่งให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เยียวยาชดเชยในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นได้ รวมถึงหากมีหนี้ที่เกิดจากผู้ขัดขืนคำสั่งของคณะกรรมการอาคารชุดดังกล่าว คณะกรรมการอาคารชุดก็สามารถเรียกเงินได้เอง รวมถึงฟ้องร้องคดีได้เองด้วย (Building Maintenance and Strata Management Act section 7)

จากการพิจารณากฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ข้างต้นจึงสรุปได้ว่า เป็นกฎหมายที่มีความพิเศษเฉพาะเจาะจงสอดคล้องกับแนวคิดของการคุ้มครองผู้บริโภค และยังคงคุ้มครองไปถึงลักษณะพิเศษของอาคารชุด ว่าจะเป็นเรื่องดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ กระบวนการในช่วงริเริ่มการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด (initial period) หรือ เรื่องการจัดตั้งกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทั่วไป (Maintenance Funds) เป็นต้น และกฎหมายได้นำลักษณะต่างๆไปกำหนดหน้าที่ให้แก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ แทนที่จะให้ผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมต้องเรียกร้องติดตามเอง รวมถึงการที่กฎหมายมีโทษทางอาญาโดยตรงกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วย ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์สามารถคุ้มครองผู้ซื้อและเจ้าของร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.4 ผลการเปรียบเทียบ แนวคิดและวัตถุประสงค์ในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กับ กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ ผู้วิจัยขอเสนอข้อเปรียบเทียบตามตารางดังนี้

## ตารางเปรียบเทียบหน้าที่และความรับผิดชอบ

ที่มีต่อเจ้าของร่วมของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอาคารชุด

ระหว่างพระราชบัญญัติอาคารชุด กับ กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์

		กฎหมายอาคารชุด ประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุด ประเทศสิงคโปร์
1.	แนวคิด	<p>1.กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หน้าที่ซึ่งต้องการให้มีการส่งมอบ ทรัพย์สินที่ทำการซื้อขายแก่ผู้ซื้อให้ สมบูรณ์</p> <p>2.กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค คุ้มครองไม่ให้ผู้บริโภคเสียเปรียบ โดยมีการกำหนดหน้าที่ของ ผู้ประกอบการ ดำเนินการการอย่าง เป็นธรรม โดยมีมาตรการเพิ่มเติมจาก กฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>3.พระราชบัญญัติอาคารชุด อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดย ร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคาร นั้นแยกจากกันและสามารถจัดระบบ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร ร่วมกันได้นอกจากนั้นสมควรวาง มาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุด ให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกัน ให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย (*ไม่ได้ระบุให้เป็นหน้าที่ผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์)</p>	<p>1.Sale of goods act ผู้ขายให้ส่งสินค้าให้มีคุณภาพ โดยผู้ซื้อ สามารถปฏิเสธสินค้าได้</p> <p>2. Building Maintenance and Strata Management Act นอกจากเรื่องการปฏิบัติตามสัญญาซื้อ ขายแล้วผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมี หน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแล รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการ สาธารณูปโภคส่วนกลางรัฐเข้าไปกำกับ ดูแลถึงเรื่อง การบริหารจัดการ ,การ บำรุงรักษาอาคารและสาธารณูปโภคด้วย หากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์งดเว้นการ ดำเนินการดังกล่าวถือว่าเป็นการกระทำ ความผิดอันเป็นอาชญากรรมอย่างหนึ่ง</p>
2.	หน้าที่ผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ นอกจากที่ กำหนดตาม กฎหมายว่าด้วย การซื้อขาย	<p>1.หน้าที่ที่จะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือสัญญาซื้อขายตามแบบที่ กฎหมายกำหนด</p> <p>2.หน้าที่ในการเก็บเอกสารและข้อมูล ในการโฆษณาให้กับนิติบุคคลและ เจ้าหน้าที่</p>	<p>1.หน้าที่ที่จะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือสัญญาซื้อขายตามแบบที่ กฎหมายกำหนด</p> <p>2.หน้าที่ในการจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่</p> <p>3.จัดตั้ง กองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทั่วไป (Maintenance Funds)</p>

		กฎหมายอาคารชุด ประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุด ประเทศสิงคโปร์
		3. หน้าที่ในการจดทะเบียนต่อ เจ้าหน้าที่	<p>4. นำกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทั่วไป (Maintenance Funds) ไปบำรุงรักษาอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น</p> <p>5. ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการก่อนที่จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการอาคารชุดนี้ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์แทนเจ้าของร่วม (trust)</p> <p>6. แต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดตลอดจนกว่าจะได้ข้อสรุปของการประชุมใหญ่ครั้งแรก เพื่อตรวจสอบและจัดทำบัญชี เพื่อนำข้อมูลและความเห็นทางบัญชีเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม</p> <p>7. จัดประชุมใหญ่ครั้งแรกเมื่อครบระยะเวลาตามกฎหมายหรือภายใน 8 สัปดาห์นับตั้งแต่เจ้าของร่วม อย่างน้อย 10% เรียกร้อง</p> <p>8. จัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องส่งมอบอำนาจหน้าที่ภายใน 1 สัปดาห์หลังวันประชุมใหญ่</p> <p>9. เปิดบัญชีและส่งมอบเงินให้กับนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>10. ส่งมอบข้อมูลและเอกสารให้กับคณะกรรมการเจ้าของร่วม</p> <p>11. หน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางตามหน้าที่ตามกฎหมายด้วยค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอง</p> <p>12. เก็บบันทึกรายละเอียดทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุด ที่มีในช่วงก่อนการถ่ายโอนอำนาจการควบคุมให้แก่</p>

		กฎหมายอาคารชุด ประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุด ประเทศสิงคโปร์
			นิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อย 2 ปี นับตั้งแต่วันส่งมอบ
3.	ความสอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุด	กฎหมายได้กำหนดเรื่องการอยู่ร่วมกันและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดในช่วงหลังการประชุมใหญ่ครั้งแรกไว้ แต่ไม่ได้กำหนดขั้นตอนวิธีการและอำนาจการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในช่วงริเริ่มการจัดตั้งนิติบุคคล รวมถึงไม่ได้กำหนดเรื่องการส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่นิติบุคคล อีกทั้งรัฐมิได้กำหนดให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กฎหมายที่มีความพิเศษเฉพาะจงเจาะสอดคล้องกับแนวคิดของการคุ้มครองผู้บริโภคและยังคุ้มครองไปถึงลักษณะพิเศษของอาคารชุด ว่าจะเป็นเรื่องดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ กระบวนการในช่วงริเริ่มการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หรือ เรื่องการจัดตั้งกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทั่วไป (Maintenance Funds) เป็นต้น และกฎหมายได้นำลักษณะต่างๆนี้ไปกำหนดหน้าที่ให้แก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์แทนเจ้าของร่วม (trust)
4.	กำหนดขั้นตอนในช่วงเวลา ริเริ่ม(initial period)	นอกจากเรื่องจดทะเบียนมิได้กำหนดขั้นตอนในช่วงเวลา ริเริ่ม	กำหนดขั้นตอนในช่วงเวลา ริเริ่มสอดคล้องกับหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์แทนเจ้าของร่วม (trust) มีขั้นตอนการตรวจสอบ, การจัดประชุมใหญ่, ระยะเวลา, เอกสาร, ข้อมูล, ทรัพย์สินในการส่งมอบ เป็นต้น
5.	เจ้าหน้าที่รัฐผู้มีหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.เจ้าหน้าที่รัฐเป็นนายทะเบียนคืออธิบดีกรมที่ดิน, ผู้ว่าฯ, สำนักงานที่ดิน 2.เจ้าหน้าที่รัฐไม่มีหน้าที่ตรวจสอบผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 3.กรณีมีข้อพิพาทเกี่ยวกับอาคารชุด เป็นหน้าที่ระหว่างผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีกฎหมายเฉพาะ และผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมเป็นผู้ดำเนินการตามกฎหมายเอง	คณะกรรมการอาคารชุด (Commissioner of Buildings) 1.อำนาจหน้าที่ในส่วนการให้ดำเนินการซ่อมบำรุง คณะกรรมการอาคารชุด อาจแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้มีการซ่อมแซมเปลี่ยนแปลงตัวอาคาร อุปกรณ์ภายนอกตัวอาคาร บริเวณทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินที่จำกัดให้ใช้ร่วมกันนี้ที่เกิดจากผู้ขัดขืนคำสั่งของคณะกรรมการอาคารชุดดังกล่าว คณะกรรมการอาคารชุดก็

		กฎหมายอาคารชุด ประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุด ประเทศสิงคโปร์
			<p>สามารถเรียกเงินได้เอง รวมถึงฟ้องร้องคดีได้เอง รวมถึงมีโทษ</p> <p>2.อำนาจหน้าที่ควบคุมให้ปฏิบัติตามกฎหมาย</p> <p>คณะกรรมการอาคารชุดมีอำนาจกำกับดูแลอาคารชุด โดยการตรวจสอบโดยการเรียกข้อมูล, เอกสาร, เรียกมาให้ข้อมูลหรือเข้าไปในอาคารชุด เป็นต้น จากบุคคลทั้งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, เจ้าหน้าที่, คณะกรรมการเจ้าของร่วม และบุคคลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ในขั้นตอนทั้งหมดในอาคารชุดตั้งแต่การก่อสร้าง, การเงินการบัญชี, การบำรุงรักษาอาคาร ตรวจสอบตัวอาคาร ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ ทรัพย์สินที่จำกัดการใช้ร่วมกัน การฝ่าฝืนในเรื่องต่างๆ ภายใต้พระราชบัญญัตินี้</p> <p>3.หากผู้ใดเพิกเฉยหรือฝ่าฝืน คำสั่งของคณะกรรมการอาคารชุด โดยจงใจมีความรับผิดในการเสียค่าปรับไม่เกิน \$5,000 และจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ</p>
6.	สภาพบังคับกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผิดหน้าที่	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เพียง 3 ข้อที่ระบุในข้อ 2. จึงมีกำหนดโทษต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท	<p>1.โทษในเรื่องการทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยภายนอกอาคารรับผิดและเสียค่าปรับไม่เกิน \$10,000 หรือจำคุกไม่เกิน 12 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ</p> <p>2.โทษในเรื่องการขายหรือจะขายห้องชุดก่อนได้รับการรับรองจากคณะกรรมการรับผิดและเสียค่าปรับไม่เกิน \$10,000 หรือจำคุกไม่เกินกว่า 12 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ</p>

		กฎหมายอาชญากรรม ประเทศไทย	กฎหมายอาชญากรรม ประเทศสิงคโปร์
			<p>3.โทษที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่จัดตั้งกองทุนเพื่อการบำรุงรักษา มีความผิดและต้องเสียค่าปรับไม่เกินกว่า \$ 10,000 และในกรณีที่ยังกระทำความผิดต่อเนื่องต้องเสียค่าปรับไม่เกินกว่าวันละ \$100</p> <p>4.โทษที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่จัดการดูแลรักษากองทุนมีความรับผิดเป็นค่าปรับไม่เกิน \$ 10,000 และหากมีการกระทำความผิด ต่อเนื่องต้องเสียค่าปรับไม่เกิน \$100 ต่อวัน</p> <p>5.โทษที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่จัดทำบัญชีกองทุนให้ผู้ซื้อตรวจสอบต้องรับผิดเป็นค่าปรับไม่เกิน \$ 2,000 และหากมีการกระทำความผิดต่อเนื่องต้องเสียค่าปรับไม่เกิน \$100 ต่อวัน</p> <p>6.โทษที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่จัดประชุมใหญ่ครั้งแรกภายในกำหนดมีความผิดและต้องจ่ายค่าปรับไม่เกิน \$5,000 และหากมีการกระทำความผิดต่อเนื่องต้องเสียค่าปรับไม่เกิน \$100 ต่อวัน</p> <p>8.บทลงโทษทั่วไป หากบุคคลใด รวมถึงผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่กระทำความผิดภายใต้พระราชบัญญัตินี้ และไม่มีการกำหนดบทลงโทษไว้อย่างชัดเจน ให้ถือว่าบุคคลนั้นต้องเสียค่าปรับไม่เกินกว่า \$10,000</p>

## 2. ผลจากการสัมภาษณ์

ผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์ คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด, เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด, คณะกรรมการเจ้าของร่วม, ผู้ซื้อห้องชุดหรือเจ้าของร่วม ที่มีส่วนเกี่ยวข้องซึ่งมีความสำคัญต่อการบังคับใช้กฎหมาย ประสพการณ์โดยตรงในเรื่องที่ทำการวิจัยรวม 34 คน ได้รับทราบเจตคติของผู้ให้สัมภาษณ์ ดังนี้

2.1 การพิพาทกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบในอาคารชุดของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องที่เกิดขึ้นและเป็นภาระที่ยากลำบากที่เจ้าของร่วมที่จะพิพาทหรือฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากอำนาจในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตั้งแต่เริ่มต้นเป็นของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการนิติบุคคลที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งมา ประกอบกับข้อมูลและเอกสารต่างๆที่จะใช้เป็นพยานหลักฐานก็อยู่ในความครอบครองของบุคคลเหล่านี้ด้วย อีกทั้งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีบุคลากรที่เชี่ยวชาญและมีทุนทรัพย์ที่จะต่อสู้คดีได้ จึงเป็นเรื่องที่ยากลำบากที่เจ้าของร่วมจะขึ้นมาต่อสู้พิพาทกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือการที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้อำนาจในการละเว้นหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

### 2.2 ควรมีกฎหมายที่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

พระราชบัญญัติอาคารชุด ควรจะเป็นกฎหมายที่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน ให้เกิดรูปธรรม และบังคับได้ เพื่อไม่ให้เกิดการเอาเปรียบระหว่างกัน โดยถือเป็นเรื่องส่วนรวมที่มีผลต่ออาคารและเจ้าของร่วมผู้ซื้อห้องชุดจำนวนมาก การให้นิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมเป็นผู้ติดตามพิพาท รวมถึงฟ้องร้องคดีเอง เป็นเรื่องไม่เกิดภาระและค่าใช้จ่าย นอกจากนั้นหากกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วมีการจัดการและบำรุงรักษาอาคารได้ดีแล้ว ย่อมเป็นการเพิ่มมูลค่าของอาคารชุดนั้นด้วย

2.3 กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีในปัจจุบัน ยังไม่มีความเหมาะสม

พระราชบัญญัติอาคารชุด ยังไม่ได้มีการกำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเหมาะสมและครอบคลุมลักษณะของอาคารชุดได้ ทั้งเรื่องการส่งมอบทรัพย์, เงิน, การเงินการบัญชี, เรื่องการรับผิดชอบในงานก่อสร้าง ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถหลีกเลี่ยงและหาช่องโหว่ที่จะไม่รับผิดชอบได้ อีกทั้งยังไม่มีกำหนดโทษที่เหมาะสมที่จะมีสภาพบังคับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.4 กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ควรกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมกับลักษณะของอาคารชุด

ผู้ให้สัมภาษณ์เสนอว่า กฎหมายจะต้องกำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมกับลักษณะของอาคารชุดที่มีการจัดการทั้งในเรื่องการก่อสร้าง, การซ่อมบำรุง, การเงิน และการจัดประชุมครั้งแรก มิใช่กำหนดหน้าที่เฉพาะการเป็นผู้ขายเท่านั้น เนื่องจาก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ตาม ข้อบังคับก็ตาม และการ

ดำเนินการในช่วงที่มีการส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินให้กับนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการเลือกของที่ประชุมใหญ่ครั้งแรกนั้นล้วนแต่งตั้งมาจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอยู่ในความครอบงำของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.5 ควรกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยจัดให้มีผู้บริหารอาคารที่มีความรู้ความสามารถ โปร่งใสและตรวจสอบได้

เนื่องด้วยปัจจุบันการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกจะเป็นบุคคลที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งมา โดย พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดคุณสมบัติผู้จัดการไว้เป็นแบบผู้มีความสามารถทั่วไป มิได้มีมาตรฐานวิชาชีพ หรือองค์กรวิชาชีพที่มีอำนาจควบคุมดูแล จึงทำให้เกิดการบริหารที่ไม่มีคุณภาพ หรือการดำเนินการที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย รวมถึงการทุจริตได้ โดยความเสียหายนี้พระราชบัญญัติอาคารชุดก็ไม่ได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบแต่อย่างใด

2.6 ควรกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเรื่องการส่งมอบ อำนาจและทรัพย์สินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องด้วยในช่วงริเริ่มอำนาจการจัดการอาคารชุด รวมถึงทรัพย์สินของอาคารชุดจะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกจะเป็นบุคคลที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งมา ซึ่งเป็นเรื่องผลประโยชน์ที่ทับซ้อนกันระหว่างการแต่งตั้ง กับการรักษาผลประโยชน์หรือการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แทนเจ้าของร่วม ฉะนั้นกฎหมายควรกำหนดให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบในเรื่องการส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ อย่างมีวิธีการและระยะเวลาที่แน่นอนชัดเจน หากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการควรมีการลงโทษ

2.7 ควรมีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เรื่องรับประกันผลงานหลังโอนกรรมสิทธิ์

กฎหมายควรกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรการดูแล เยียวยาหลังการขาย โดยมีระยะเวลารับประกันผลงานตามสมควร ไม่ใช่รับผิดชอบแค่หลังจากสร้างเสร็จ แต่ระยะเวลารับประกันควรครอบคลุมไปถึงหลังโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีให้เจ้าของร่วมต้องไปเรียกร้องหรือฟ้องร้องคดีเอง เนื่องจากเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางถือเป็นเรื่องส่วนรวมและประโยชน์ของอาคารมิใช่เรื่องส่วนตัวแต่อย่างใด

2.8 ควรมีโทษที่รุนแรง ทั้งทางอาญาและทางแพ่ง

บทลงโทษแก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรเป็นบทบัญญัติตามกฎหมายที่ชัดเจนมีโทษทางอาญา ซึ่งจะเป็นคุณแก่เจ้าของร่วม เพราะเนื่องจากได้เกิดปัญหาต่าง ๆ มากมาย เกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หากมีการกำหนดบทลงโทษทางอาญา ก็จะลดปัญหาดังกล่าวลงได้บ้างไม่มากก็น้อยซึ่งปัจจุบันผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่พิพาทกันกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์(ผู้ประกอบการ) จะต้องมีการใช้จ่ายในการดำเนินคดีความทางกฎหมายต่าง ๆ เพื่อบังคับเอากับผู้ประกอบการ หรือบังคับให้ปฏิบัติตาม

จากผลการวิจัยนี้จึงพบว่า แนวคิดในเรื่องอาคารชุดของประเทศไทยและพระราชบัญญัติอาคารชุด ยังมีความไม่สมบูรณ์และไม่ครอบคลุมในส่วนหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อเทียบกับแนวคิดและกฎหมายของประเทศสิงคโปร์

## ข้อเสนอแนะการวิจัย (Research Suggestions)

จากการศึกษาวิจัยแล้ว ผู้วิจัยขอเสนอให้ปรับเปลี่ยนแนวคิดในเรื่องอาคารชุดของรัฐ และปรับปรุงแก้ไขกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังนี้

### 1. เสนอให้ปรับเปลี่ยนแนวคิดในเรื่องอาคารชุดของรัฐ

1.1 ปรับเปลี่ยนแนวคิดในเรื่องหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือเป็นอาชญากรรมอย่างหนึ่งมิใช่เพียงการผิดสัญญาซื้อขาย

เนื่องด้วยเรื่องอาคารชุดเป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อประชาชนจำนวนมากและมีมูลค่ามหาศาล โดยมีผู้ซื้อหลายร้อยรายในหนึ่งโครงการและเป็นโครงการที่มีเงินลงทุนหลายร้อยหลายพันล้านบาท ประกอบกับเรื่องข้อพิพาทในอาคารนั้นนอกจากจะมีเรื่องหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายแล้ว ยังมีเรื่องเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินอีกด้วย นอกจากนี้ในการดำเนินการในช่วงริเริ่ม ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์แทนเจ้าของร่วม (trust) ที่จะต้องมีมาตรฐานและรัฐจะต้องสร้างความเชื่อมั่นในการลงทุนจากประชาชน ฉะนั้นการซื้อขายอาคารชุดจึงเป็นการซื้อขายที่มีลักษณะพิเศษและมีความสำคัญที่รัฐจะต้องเข้าไปคุ้มครอง มิใช่เป็นเรื่องพิพาทระหว่างผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับผู้ซื้อเท่านั้น

1.2 ปรับเปลี่ยนแนวคิดในเรื่องหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากการเรื่องการซื้อขายห้องชุด ให้เป็นการซื้อขายห้องชุดและทรัพย์ส่วนกลาง

การซื้อขายอาคารชุดเป็นการซื้อขายทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ โดยนอกจากการซื้อห้องชุดของผู้ซื้อยังรวมถึงการเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลางและได้ใช้ทรัพย์ส่วนกลาง เช่น อาคาร ที่ดิน ที่จอดรถ สวนต้นไม้ สระว่ายน้ำ วัสดุอุปกรณ์ที่แชร์ร่วมกัน รวมถึงทรัพย์ประเภทที่เป็นเงิน หรือ ส่วนที่เป็นการลงทุน เป็นต้นด้วย และถือว่าทรัพย์ส่วนกลางนี้เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายด้วย จึงไม่อาจจะนำกฎหมายทั่วไปหรือพระราชบัญญัติอาคารชุดที่มีในปัจจุบันจะบังคับได้ครอบคลุมทั้งหมด

### 2. เสนอให้ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด

#### 2.1 แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดให้สอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุด

ปัจจุบัน พระราชบัญญัติอาคารชุด ยังไม่มีมาตรการที่สามารถคุ้มครองผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมได้อย่างเพียงพอ มาตรการตามกฎหมายไม่มีลักษณะที่สอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุด อีกทั้งยังไม่มีข้อกำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน จึงควรแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดให้สอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุด โดย

มีการควบคุมตั้งแต่การทำสัญญา, การจดทะเบียน, การจัดตั้งกองทุน, วิธีการเก็บรักษากองทุน, เงื่อนไขการใช้กองทุน, การเงินการบัญชี, การจัดประชุมใหญ่ รวมถึงการส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของรวม และให้หน้าที่และความรับผิดชอบในช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์

2.2 แก้อิทธิพลของพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดให้ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่และความรับผิดชอบ

เมื่อตามแนวคิดของการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายระหว่างบุคคลที่เป็นผู้ประกอบการกับผู้บริโภค นั้นมิใช่เรื่องส่วนตัวอันจะเป็นเพียงเรื่องทางแพ่ง แต่พระราชบัญญัติอาคารชุดกลับกำหนดให้เป็นของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแต่เพียงผู้เดียวที่จะมีอำนาจจัดการอาคารชุดได้ในช่วงริเริ่มนิติบุคคล (initial period) ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกนี้จะถูกแต่งตั้งมาจากผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นเรื่องการทับซ้อนของผลประโยชน์ในการจะพิพาทและโต้แย้งกับผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์แทนเจ้าของร่วม นอกจากนี้หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลาออกไป ก็จะไม่มีการดำเนินการและผู้รับผิดชอบในกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

ฉะนั้นบทบัญญัติของกฎหมายต้องกำหนดหน้าที่ของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นผู้รับผิดชอบ นอกเหนือจากหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายแล้ว ก็ให้เป็นผู้อยู่ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์แทนเจ้าของร่วม (trust) ด้วยที่จะต้องจัดการงานนิติบุคคลอาคารชุดไปพลางก่อน โดยถูกกฎหมายและเป็นธรรม โดยเฉพาะเรื่องในการจัดการในอาคาร และการส่งมอบอำนาจและทรัพย์สินจากผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ไปสู่นิติบุคคลอาคารชุดต่อไป หากงดเว้นหน้าที่หรือฝ่าฝืนกฎหมายต้องได้รับโทษ

2.3 แก้อิทธิพลของพระราชบัญญัติอาคารชุดให้กำหนดขั้นตอนในช่วงเวลาเริ่มต้น (initial period) รวมถึงการส่งมอบอำนาจจากผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ไปสู่นิติบุคคลอาคารชุดที่ควบคุมโดยเจ้าของร่วม

เนื่องจากช่วงเวลาริเริ่ม (initial period) เป็นส่วนที่ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ผู้อยู่ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์แทนเจ้าของร่วม (trust) ที่จะต้องจัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปพลางก่อนที่จะมีการประชุมใหญ่ ซึ่งเป็นส่วนเวลาที่มีลักษณะพิเศษมิใช่การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดปกติ อันต้องมีขั้นตอนที่จะต้องกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ไว้ ซึ่งกฎหมายจะต้องกำหนดเงื่อนไขการทำหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนให้สอดคล้องกับลักษณะของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ว่าจะเรื่องการจัดตั้งกองทุน, เงื่อนไขการใช้กองทุน, การประชุมใหญ่, การมอบอำนาจจากผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ไปสู่นิติบุคคลอาคารชุดที่ควบคุมโดยเจ้าของร่วม รวมถึงหน้าที่อื่นๆที่อยู่ในช่วงริเริ่ม (initial period) ให้ครบถ้วน

2.4 แก้อิทธิพลของพระราชบัญญัติอาคารชุดให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินการของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์

แม้พระราชบัญญัติอาคารชุดจะได้บัญญัติให้มี “พนักงานเจ้าหน้าที่” โดยมีการแต่งตั้งให้อธิบดีกรมที่ดิน, ผู้ว่าราชการจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นเจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าว แต่นอกจากอำนาจและหน้าที่ลักษณะ นายทะเบียนที่รับคำขอและจดทะเบียน กฎหมายควรกำหนดหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่มี

หน้าที่เชิงรุก ให้ตรวจสอบและลงโทษผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสามารถเข้าถึงข้อมูล, พยานหลักฐาน ของอาคารชุด ที่อยู่ในความครอบครองของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ได้ เพราะหากให้ผู้ซื้อดำเนินคดีเองย่อมเกิดความยากลำบากที่จะติดตามหาข้อมูลและพยานหลักฐานได้ และหากผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ละเว้นหน้าที่หรือฝ่าฝืนกฎหมายอาคารชุด อันทำให้เกิดผลเสียต่อเจ้าของร่วมและอาคารรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าพนักงานลงโทษเองได้

## 2.5 แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดให้มีโทษที่จะมีสภาพบังคับกับผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ทำผิดหน้าที่

เมื่อได้แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด ที่กำหนดผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่และความรับผิดชอบ แล้ว ก็ให้แก้ไขกฎหมายให้ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ละเว้นหน้าที่หรือฝ่าฝืนกฎหมายอาคารชุดอันทำให้เกิดผลเสียต่อเจ้าของร่วมและอาคารรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องรับโทษทางอาญา โดยการจำคุก และปรับ เพื่อให้กฎหมายมีผลบังคับได้จริง

จากการวิจัยหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าของร่วมของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอาคารชุด ศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและประเทศสิงคโปร์แล้ว ได้ข้อสรุปว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยยังมีข้อบกพร่องหลายประการในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าของร่วมของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ทำให้การคุ้มครองผู้ซื้อและเจ้าของร่วมมีอาจทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้วิจัยโดยขอเสนอแนะให้ปรับเปลี่ยนแนวคิด และเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดเพื่อเป็นการลบช่องโหว่ของกฎหมายในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าของร่วมของ ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์และพัฒนากฎหมายให้มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับลักษณะของอาคารชุดต่อไปที่จะสามารถคุ้มครองผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมได้อย่างเหมาะสม

## เอกสารอ้างอิง (References)

- ไพฑูริย์ เอกจริยกร. (2554). คำอธิบาย ชื่อชาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน.
- ปิตุภูมิ นิตยานันตะ นิตติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2553). **มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในกิจการโทรคมนาคม : มาตรการป้องกันการถูกละเมิดสิทธิ**
- สุนีย์ มัลลิกะมาลย์. (2555). **วิทยาการวิจัยทางนิติศาสตร์**. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุรีย์ สิงห์ทอง. (2556). **ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**. วิทยานิพนธ์ นิตติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- Bennett, Donna S. (2011). **Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources (January 22, 2010)**. 103 Law Library Journal 249 (2011).
- N.Khublall (1995). **Strata Titles**. Butterworths Asia.
- Teo, Keang Sood. (1996). **Strata Titles by N Khublall**. Singapore Journal of Legal Studies.
- Teo Keang Sood. (2015). **Strata Titles in Singapore and Malaysia**. Lexisnexis.