

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล  
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว



นายกมนทัต ราชบรรเทา

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต  
วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2560

**The Holding of Condominiums by Foreigners or Juristic  
Person Deemed by Law to be a Foreigner**

**Mr. Kamontat Rachbantao**

An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for  
the Degree of Master of Laws in Business Law  
School of law  
Sukhothai Thammathirat Open University

2017

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล  
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว  
ชื่อและนามสกุล นายกมนทัต ราชบรรเทา  
วิชาเอก กฎหมายธุรกิจ  
สาขาวิชา นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช  
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน)



กรรมการ

(อาจารย์ ดร. จิตตสุกวงศ์ ตันติภิรมย์)



(รองศาสตราจารย์ ดร. ภาณุมาศ ชัดเงางาม)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชานิติศาสตร์

**ข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ** การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว  
**ผู้ศึกษา** นายกมนทัต ราชบรรเทา **รหัสนักศึกษา** 2554004321 **ปริญญา** นิติศาสตรมหาบัณฑิต  
**อาจารย์ที่ปรึกษา** รองศาสตราจารย์ ดร.วิกรณ์ รัษฎ์ปวงชน **ปีการศึกษา** 2560

### บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาความหมาย ความเป็นมา และการถือกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าวของประเทศไทยและต่างประเทศ ศึกษา ถึงสภาพปัญหาหรือข้อขัดข้องของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย เปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุด ของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม และวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงบทบัญญัติของ กฎหมาย ที่เป็นอุปสรรคและก่อให้เกิดปัญหาหรือข้อขัดข้องในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวในอาคารชุดของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม 4.เสนอแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายใน เรื่องที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ โดยวิธีการวิจัยเอกสารจากการศึกษาค้นคว้าตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประมวลกฎหมาย พระราชบัญญัติ กฎระเบียบและข้อบังคับ บทความ ทางวิชาการและคำพิพากษาฎีกา ตลอดจนเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางกฎหมาย หนังสือเวียน หนังสือสั่ง การ ประกาศของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม

ผลการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ประกาศใช้บังคับมานาน แม้ว่าจะได้ แก้ไขปรับปรุงมา 3 ครั้งแล้วก็ตาม แต่ก็ยังพบข้อบกพร่องอยู่หลายประการ จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ในประเด็นปัญหาเรื่องรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ ปัญหาเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วน บุคคลในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ปัญหาเรื่องจำนวนสัดส่วนพื้นที่ ห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ ปัญหาเรื่อง การกำหนดจำนวนห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ ปัญหาเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ปัญหา เรื่องการแสดงหลักฐานทางการเงินในการขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติ บุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

**คำสำคัญ** อาคารชุด คนต่างด้าว การถือกรรมสิทธิ์



**Independent Study title:** The Holding of Condominiums by Foreigners or Juristic Person Deemed by Law to be a Foreigner

**Author:** Mr. Kamontat Rachbantao; **ID:** 22554004321; **Degree:** Master of Laws;

**Independent Study advisor:** Dr. Wikorn Rakpuangchon, Associate Professor;

**Academic year:** 2017

### **Abstract**

The objectives of this independent study, are to ( 1) study the meaning, evolution, and the holding of condominiums by foreigners or juristic person deemed by law to be a foreigner in Thailand. (2) study and compare the problem of the condominium laws in Thailand and Kingdom of Cambodia, Republic of Philippines and Socialist Republic of Vietnam.(3) analyze and compare the problem of the condominium laws in Thailand and Kingdom of Cambodia, Republic of Philippines and Socialist Republic of Vietnam.(4) issue the guideline on problem solving mechanisms for improving the condominium laws in Thailand.

This independent study is qualitative research conducted based on documentary research, including the Condominium Act B.E.2522 ( 1979), code of law, Act, regulation, academic journals, supreme court decisions, aims to laws concerned and the condominium laws of Kingdom of Cambodia, Republic of Philippines and Socialist Republic of Vietnam.

The study indicated that the Condominium Act B.E.2 5 2 2 ( 1979) has been in force for a considerably long period. Although it has been amended three times already but it also found flaws in many respects. Therefore, it appropriate to amend the Condominium Act on the issue of form or style of a condominium as foreigners or juristic person deemed by law to be a foreigner can to be ownership it, the problem of ownership of land as personal property in a condominium by foreigners or juristic person deemed by law to be a foreigner, the problem of proportion of areas or units where foreigners or juristic person deemed by law to be a foreigner to possess it, the problem of determining the number of units where foreigners or juristic person deemed by law to be a foreigner to possess it, the problem as Thai nationality to hold a condominium unit on behalf of foreigners or juristic person deemed by law to be a foreigner and the problem as foreigners or juristic person deemed by law to be a foreigner brings evidences of statement in the application for registration acquired for ownership.

**Keywords:** Condominium, Foreigners, Ownership

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยการให้ความช่วยเหลือแนะนำของท่านรองศาสตราจารย์ ดร.วิกรณ์ รัศมีปวงชน ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาค้นคว้าอิสระที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ ให้ข้อคิดเห็น ตรวจสอบ และแก้ไขร่างการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้มาโดยตลอด ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ ดร.จิตตศุภางค์ ตันติภิรมย์ และท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ รัชพร กังสังข์ ที่ได้เข้าร่วมเป็นกรรมการในการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ซึ่งได้กรุณาตรวจสอบแก้ไขการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้ถูกต้องสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ตลอดจนคุณอาจารย์ และเจ้าหน้าที่ของมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราชทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ ให้คำแนะนำและอำนวยความสะดวกในทุกด้านจนการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ ขออำนาจพระบารมีของสถาบันชาติ ศาสนา และพระมหากษัตริย์ ที่ผู้ศึกษายึดมั่นอยู่จนจัดทำการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ จงเป็นคารวะบังจายนำส่งให้คุณบิดา มารดา ญาติทั้งหลาย ครูอาจารย์ มีความสุขความเจริญตลอดไป

กมนทัต ราชบรรเทา

พฤศจิกายน 2561

## สารบัญ

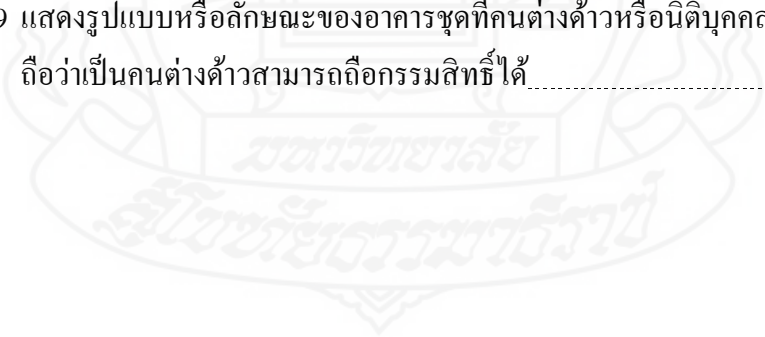
	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฅ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
3. ขอบเขตการศึกษา.....	5
4. ระเบียบวิธีวิจัย.....	6
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 ความหมาย ความเป็นมา และการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	7
1. ความหมายของอาคารชุด.....	8
2. ความเป็นมาของอาคารชุด.....	9
3. ความเป็นมาของการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	10
บทที่ 3 หลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็น คนต่างด้าว.....	21
1. เงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	22
2. จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ได้.....	27
3. การจดทะเบียนได้มาและการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	29
4. ข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ในอาคารชุด.....	50

## สารบัญ

	หน้า
5. รูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้.....	62
บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	66
1. ปัญหารูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้.....	66
2. ปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคารชุดของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	68
3. ปัญหาการกำหนดสัดส่วนพื้นที่และจำนวนห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่ง กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้.....	69
4. ปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น คนต่างด้าว.....	70
5. ปัญหาการแสดงหลักฐานทางการเงินในการขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	71
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	72
1. บทสรุป.....	72
2. ข้อเสนอแนะ.....	76
บรรณานุกรม.....	82
ประวัติผู้ศึกษา.....	86

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 แสดงการเปรียบเทียบเงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	27
ตารางที่ 3.2 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนพื้นที่ที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้.....	31
ตารางที่ 3.3 แสดงการเปรียบเทียบการจดทะเบียนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.....	39
ตารางที่ 3.4 แสดงการเปรียบเทียบการสืบทอดไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่าง.....	49
ตารางที่ 3.5 แสดงการเปรียบเทียบข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับประเทศฟิลิปปินส์.....	58
ตารางที่ 3.6 แสดงการเปรียบเทียบข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย กับประเทศกัมพูชา.....	59
ตารางที่ 3.7 แสดงการเปรียบเทียบข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับประเทศเวียดนาม (1).....	60
ตารางที่ 3.8 แสดงการเปรียบเทียบข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับประเทศเวียดนาม (2).....	61
ตารางที่ 3.9 แสดงรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้.....	65



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยมีหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านตึก ห้องแถว หรืออาคารสูงหลายชั้นที่อาศัยอยู่ร่วมกัน โดยอาคารชุดเป็นอีกรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยในสังคมเมืองใหญ่ที่สามารถแก้ไขปัญหาคาราคาเข่งที่ดินที่จะใช้ในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย โดยอาคารชุดหนึ่งอาคารสามารถบรรจุประชากรให้เข้าอยู่อาศัยได้เป็นจำนวนมาก แต่ใช้พื้นที่ของที่ดินเพียงเล็กน้อย เนื่องจากรูปแบบของอาคารชุดสามารถก่อสร้างให้สูงขึ้น ไปในอากาศได้ อาคารชุดมีการก่อสร้างอย่างแพร่หลายมานานแล้วในต่างประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศยุโรปตะวันตก ส่วนอาคารชุดในประเทศไทย ปรากฏขึ้นอย่างเป็นทางการ เมื่อรัฐบาลไทยได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพื่อใช้ควบคุมการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารชุด เมื่อ พ.ศ.2522 และมีการจดทะเบียนให้อาคารเป็นอาคารชุดอาคารแรก เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2524 คือ อาคารชุด แกรนด์วิลเฮิสต์ ตั้งอยู่ที่แขวงคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร โดยห้างหุ้นส่วนจำกัด ศรีเจริญไทยสถาปัตย์

พระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ ได้ประกาศใช้บังคับมานาน และประกอบกับเมื่อสภาพสังคมมีความเปลี่ยนแปลงไป ปรากฏว่ามีหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการของบทบัญญัติที่ไม่สามารถบังคับใช้ได้จริงในทางปฏิบัติ และไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จึงได้มีการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติฉบับนี้ จำนวน 3 ครั้ง ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมาย และคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งปรับปรุงการกำหนดหลักเกณฑ์ในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อการอยู่อาศัยในประเทศไทย ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น

ในการศึกษานี้ เป็นกรณีสืบเนื่องมาจากการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุน และการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี ภายใต้อัตนเสรีในการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งประเทศไทยเป็นภาคีสมาชิกของอาเซียน และจะต้องปฏิบัติตามพันธกรณีอย่างเป็นทางการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ซึ่งโดยหลักการแล้ว เป็นการลดอุปสรรคของการค้า การลงทุน เพื่อเอื้อประโยชน์ให้ผู้ประกอบการให้สามารถเข้าถึงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ ที่ดิน เงินทุน แรงงาน เทคโนโลยี และ

ความชำนาญในการประกอบการ ให้สามารถบริหารจัดการทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด เพื่อเพิ่มการผลิต และการบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถเคลื่อนย้ายฐานการผลิตได้อย่างเหมาะสม นำไปสู่ การแข่งขันอย่างเสรี เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้บริโภคในการเลือกสินค้าอย่างอิสระ ต้องตาม วัตถุประสงค์ ของการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุน และการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรีภายใต้ ข้อตกลงในการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนดังกล่าว ส่วนประเด็นเรื่องที่อยู่อาศัยนั้น ถือเป็น ปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่จะต้องคำนึงถึงว่าประเทศที่รองรับการลงทุน จะสามารถตอบสนอง ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของนักลงทุนจากต่างประเทศได้หรือไม่ ซึ่งความมั่นคงในเรื่องที่อยู่ อาศัย ย่อมมีผลต่อการลงทุน แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น โดยหลักการ ของกฎหมายระหว่างประเทศแล้ว ยังคงให้ความคุ้มครองและรับรองหลักการเรื่องอำนาจอธิปไตย ของแต่ละรัฐภายใต้หลักดินแดน โดยให้รัฐมีอำนาจเหนือบุคคล ทรัพย์สิน หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ ดังนั้น กรณีสิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว กฎหมายภายในของประเทศต่าง ๆ ในอาเซียน ย่อมมีหลักเกณฑ์ที่แตกต่างกันไปตามเงื่อนไข ที่เหมาะสมและความจำเป็นของแต่ละประเทศ

กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยยังมีข้อบกพร่องที่ต้องทำการศึกษา เพื่อหาแนวทาง ในการแก้ไขอยู่หลายกรณี คือ 1) ปัญหาตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ได้กำหนด หลักเกณฑ์ไว้ว่า อาคารชุดต้องมีรูปแบบหรือลักษณะอย่างไร ดังนั้น ในการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานแล้ว เห็นว่า อาคารใด สามารถแยกการถือครอง กรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว และเจ้าของอาคารได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติของ พระราชบัญญัติอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจที่จะจดทะเบียนให้อาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ แต่ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาเอกสารหลักฐานประกอบการใช้ดุลยพินิจว่าสามารถ จดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ตามกฎหมายหรือไม่<sup>1</sup> อันเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบการหลบเลี่ยง กฎหมาย โดยนำอาคารชั้นเดียวและที่ดินมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพื่อขายให้คนต่างด้าวหรือ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว 2) กรณีพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่มีบทบัญญัติ กำหนดไว้ในเรื่องของการถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคลในส่วนที่เป็นที่ดินของคนต่างด้าวหรือ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ดังนั้น เมื่อผู้ประกอบการนำอาคารชั้นเดียวและที่ดินมาขึ้น ของจดทะเบียนอาคารชุด เพื่อขายให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยอาคารนั้น สามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย

<sup>1</sup> หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/0169 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด



กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนในอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้แล้ว จะทำให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ที่ซื้อห้องชุดถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยหลีกเลี่ยงการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ซึ่งถือเป็นอีกประเด็นหนึ่งที่เป็นช่องว่างทางกฎหมายที่สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมายให้มีความชัดเจน เพื่อคุ้มครองผู้ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในอาคารชุด

3) บทบัญญัติของมาตรา 19 ทวิ ที่ได้บัญญัติไว้ว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6” นั้น อาจทำให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีโอกาสในการครอบงำการดำเนินงานของอาคารชุดได้ ในกรณีที่มีการลงคะแนนเสียงในการประชุมเจ้าของร่วมเพื่อการลงมติในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอาคารชุด เนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ในอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ซึ่งเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกับจำนวนกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด หากในการประชุมเจ้าของร่วมคราวใด ไม่มีเจ้าของร่วมสัญชาติไทยเข้าร่วมประชุมหรือขาดประชุม จะทำให้สัดส่วนคะแนนเสียงของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีมากกว่าคนไทย ทำให้อาคารชุดถูกครอบงำโดยคนต่างด้าวได้ ซึ่งกรณีนี้ ถือเป็นช่องว่างของบทบัญญัติทางกฎหมายที่สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยการลดอัตราส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต่อไป นอกจากนี้ยังมีความชัดเจนว่า นอกจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 จะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ ห้องชุดทั้งหมดเฉพาะในอาคารชุดนั้นแล้ว คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวดังกล่าว ยังสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดอื่นได้อีก ซึ่งเป็นช่องว่างที่ทำให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดในประเทศไทยได้อย่างไม่จำกัดจำนวน อันจะก่อให้เกิดผลเสียหายทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ไม่สุจริตซื้อห้องชุดไว้เพื่อประกอบธุรกิจแข่งขันกับคนไทย ซึ่งถือเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมาย โดยการจำกัดจำนวนห้องชุดในการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าวต่อไป 4) ตามบทบัญญัติของมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ ที่ได้กำหนดเงื่อนไข หรือคุณสมบัติของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล



ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ให้สามารถมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของประเทศไทยได้นั้น เกิดปัญหาตามมาภายหลัง คือ การกำหนดเงื่อนไขหรือคุณสมบัติของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวดังกล่าว ถือเป็นการเปิดช่องให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ไม่มีคุณสมบัติตามมาตรา 19 แต่ประสงค์ที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของประเทศไทย สามารถหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการอาศัยช่องทางการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยการอาศัยตัวแทนซึ่งเป็นคนไทย โดยให้คนไทยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทน แต่สิทธิในการใช้หรือรับประโยชน์ในห้องชุดเป็นของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งการหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าวของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ทำให้ไม่สามารถควบคุมและตรวจสอบคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวได้ ในกรณีที่จะมีผลกระทบที่เสียหายต่อประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ 5) การแสดงหลักฐานทางการเงินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคล ที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา 19(5) แสดงหลักฐานทางการเงินโดยนำสำเนาแบบ ธ.ด.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าว มายื่นคำขอซื้อห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้เสร็จแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ธ.ด.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19(5) นั้น เพื่อให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับ แบบ ธ.ด.3 หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับของธนาคาร เป็นเหตุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้น ไปขอสำเนาแบบ ธ.ด.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกครั้ง เพื่อขอซื้อห้องชุดอื่นอีก โดยไม่ได้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ในการซื้อห้องชุดครั้งหลังแต่อย่างใด อันเป็นเหตุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ได้โดยการหลีกเลี่ยงกฎหมายก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ

## 2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาความหมาย ความเป็นมา และการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว ตามกฎหมายของประเทศไทยและต่างประเทศ

2.2 เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหา หรือข้อขัดข้องของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย สำหรับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว เปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม

2.3 เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงบทบัญญัติของกฎหมาย ที่เป็นอุปสรรค และก่อให้เกิดปัญหาหรือข้อขัดข้องในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวในอาคารชุดของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม

2.4 เพื่อเสนอแนวทางที่เหมาะสม ในการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

## 3. ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาสภาพปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าวในประเทศไทย ที่มีข้อบกพร่องและสมควรที่จะได้รับการแก้ไขหรือปรับปรุง โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายฉบับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดทั้งในประเทศและต่างประเทศ คือ ประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม เนื่องจากทั้ง 3 ประเทศดังกล่าว รวมทั้งประเทศไทยต่างก็เป็นภาคีสมาชิกที่อยู่ ภายใต้ข้อตกลงในการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และจะต้องปฏิบัติตามพันธกรณีในการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุนและการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรีอย่างเดียวกัน

#### 4. ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดยวิธีการวิจัยเอกสาร (Documentary research) จากการศึกษาค้นคว้าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประมวลกฎหมายพระราชบัญญัติ กฎระเบียบและข้อบังคับ บทความทางวิชาการ และคำพิพากษาฎีกา ตลอดจนเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางกฎหมาย หนังสือเวียน หนังสือสั่งการ ประกาศของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม เพื่อการศึกษา วิเคราะห์ หาข้อสรุป และเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขเพิ่มเติม หรือยกเลิกบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่เป็นข้อขัดข้องหรืออุปสรรค

#### 5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

5.1 ทำให้ทราบความหมาย ความเป็นมา และการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวในอาคารชุดของประเทศไทยและต่างประเทศ

5.2 ทำให้ทราบถึงสภาพปัญหาหรือข้อขัดข้องของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย สำหรับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว เปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม

5.3 สามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงบทบัญญัติของกฎหมายที่เป็นอุปสรรค และก่อให้เกิดปัญหาหรือข้อขัดข้องในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวในอาคารชุดของประเทศไทย กับกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม

5.4 สามารถเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสม ในการแก้ไขเพิ่มเติม บทบัญญัติกฎหมายในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

5.5 สามารถใช้เป็นแนวทางให้ผู้ที่สนใจได้ศึกษาและใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยในอาคารชุด ตลอดจนการทำธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด รวมทั้งเพื่อประโยชน์ในการศึกษาเพิ่มเติมต่อไป

## บทที่ 2

### ความหมาย ความเป็นมา และการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุด ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

อาคารชุด เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันประเภทหนึ่ง ที่มีลักษณะของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคาร แยกออกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้อื่น และแยกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนรวมเป็นสัดส่วนได้ ปัจจุบัน ถือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่สำคัญในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชน ที่มีผลสืบเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร แต่จำนวนพื้นดินที่จะสามารถนำมาสร้างที่อยู่อาศัยมีอยู่อย่างจำกัด

หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เดิมใช้หลักกรรมสิทธิ์ร่วม (Co-ownership) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันหมายถึง กรรมสิทธิ์อันเดียวที่บุคคลหลายคน ถือรวมกันในทรัพย์สินอันเดียวกัน และทุกคนเป็นเจ้าของทุกส่วนของทรัพย์สินนั้น ซึ่งมีลักษณะที่เจ้าของรวมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ครอบครองเหนือทรัพย์สินนั้นทั้งหมด ซึ่งหลักกรรมสิทธิ์ร่วม (Co-ownership) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ นำมาใช้กับอาคารชุดไม่ได้ เนื่องจากสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินอันเป็นที่ตั้งของตัวอาคาร ซึ่งมีความสูงหลายชั้น แต่ละชั้นมีเจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนเองซ้อนกันอยู่ ไม่อาจแบ่งแยกห้องชุดและที่ดินออกเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละบุคคลได้

กฎหมายอาคารชุด เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นใช้เพื่อจัดการระบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทดแทนระบบการถือกรรมสิทธิ์ร่วม ตามหลักการในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ไม่สามารถแก้ไขปัญหาเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ซึ่งกฎหมายอาคารชุดสามารถนำมาใช้แก้ไขปัญหาเรื่องผลทางกฎหมายของความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่าง ๆ ในอาคารหลังเดียวกันของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารนั้นได้ โดยกฎหมายอาคารชุดได้มีขึ้นและแพร่หลายมาก่อนในประเทศทางฝั่งยุโรปตะวันตก สำหรับในประเทศไทย มีการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดฉบับแรกคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งมีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (เล่มที่ 6 ตอนที่ 67 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 30 เมษายน 2522)

## 1. ความหมายของอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4<sup>3</sup> ได้ให้ความหมายของ “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา<sup>4</sup> “อาคารชุด” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่แบ่งส่วนกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนบุคคลและส่วนที่เหลือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ระหว่างผู้เป็นเจ้าของส่วนบุคคลเหล่านั้น

ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่มีหลายๆ ส่วนอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งมีโครงสร้างอาคารแบ่งแยกเป็นสัดส่วนและมีอิสระจากกัน เพื่อการอยู่อาศัย ร้านค้า สำนักงาน โกดังเก็บสินค้า หรือที่ว่างอื่นใดที่ถูกนำมาใช้เสมือนเป็นตัวอาคาร ซึ่งในแต่ละส่วนนั้น ๆ อาจถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนได้ โดยให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด<sup>5</sup>

กฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีเจ้าของหลายคน ในหนึ่งอาคารประกอบด้วยบริเวณที่เจ้าของร่วมมีสิทธิพิเศษเรียกว่าห้องชุดและส่วนอื่น ๆ ที่ใช้ร่วมกันเรียกว่าพื้นที่ส่วนกลาง<sup>6</sup>

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ “อาคารชุด” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดที่อยู่อาศัย ห้องชุดเพื่อการอุตสาหกรรมหรืออาคารพาณิชย์และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งแบ่งแยกไม่ได้ ทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม รวมทั้งในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอยู่ของอาคารชุดและในพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารชุด นอกจากนี้ ยังมีผลประโยชน์ที่แยกต่างหากไว้ในส่วนอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงที่ดินหรือผลประโยชน์ต่อเนื่องในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว ซึ่งอาจจะจัดขึ้นโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะ (ต่อไปนี้เรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด”) โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุด จะต้องเข้าเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นของอาคารชุดโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแยกกรรมสิทธิ์ออกจากของคนอื่น ๆ ที่มีอยู่ตามสัดส่วนในกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกันในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง กรรมสิทธิ์

<sup>3</sup> มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

<sup>4</sup> Uniform Condominium Act 1980 Section 1-103 (7)

<sup>5</sup> Act on Building Unit Ownership (Act NO.69 of April 4,1962) Section 1

<sup>6</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 4.



ในอาคารชุด อาจมีได้โดยการเป็นเจ้าของห้องชุดหรือมีผลประโยชน์อื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินในประมวลกฎหมายแพ่งและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ<sup>7</sup>

กฎหมายการเคหะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของประเทศเวียดนาม “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปที่มีห้องชุดจำนวนมาก ที่มีทางเดินและบันไดใช้ร่วมกัน ประกอบด้วย ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ใช้งานร่วมกันสำหรับผู้ประกอบการ บุคคล และองค์กร และรวมถึงอาคารที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะในการอยู่อาศัยและอาคารที่สร้างขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ทั้งในการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจด้วย<sup>8</sup>

จากความหมายที่กล่าวมาข้างต้น สรุปได้ว่าตัวอาคารและที่ดิน อันเป็นที่ตั้งของอาคาร เป็นส่วนที่สำคัญที่สุด และสามารถแยกส่วนระหว่างทรัพย์สินส่วนบุคคลกับทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างชัดเจน โดยทั้งหมดประกอบเป็นตัวทรัพย์สินอันเดียวกันและไม่อาจแยกจากกันได้ โดยอาคารชุดอาจมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน เช่น อาจเป็นอาคารชุดที่ใช้สำหรับการอยู่อาศัย อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม อาคารชุดที่ใช้สำหรับการพาณิชย์ หรืออาคารชุดสำนักงาน เป็นต้น

## 2. ความเป็นมาของอาคารชุด

### 2.1 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของต่างประเทศ

ปรากฏหลักฐานว่า มีการก่อสร้างอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยในกรุงโรม ในช่วงศตวรรษที่ 1 และ 2 ก่อนคริสตกาล ซึ่งมักจะมีความสูงของอาคาร 6 ชั้นขึ้นไป อาคารชุด (insula) เป็นที่อยู่อาศัยอันแออัดของคนชั้นธรรมดา (Plebs) ในกรุงโรม ซึ่งมีสภาพโดยทั่วไปของอาคารที่ขาดสุขลักษณะและไม่มีความสะดวกปลอดภัย<sup>9</sup> ต่อมาพบว่าในแถบประเทศยุโรปได้มีการกำหนดกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารเป็นการเฉพาะ ใช้กันมาตั้งแต่สมัยกลาง (Middle age) เนื่องจากในสมัยนั้นเมืองใหญ่ๆ มีความแออัดคับแคบ ประชากรอยู่อาศัยกันอย่างหนาแน่น และไม่สามารถขยายอาณาเขตของเมืองออกไปได้ ทำให้มีเหตุผลความจำเป็นที่จะต้องปลูกสร้างบ้านพักหรืออาคารที่ต้องอยู่อาศัยร่วมกัน โดยการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหรือบ้านพักที่ก่อสร้างขึ้นนั้น<sup>10</sup> แต่อย่าง

<sup>7</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 2

<sup>8</sup> Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 (Socialist Republic of Vietnam) Article3.

<sup>9</sup> ประชุม โฉมฉาย, “ประวัติศาสตร์กฎหมายและสถาบันโรมัน” ใน *เอกสารประกอบการสอนวิชากฎหมายเอกชนเปรียบเทียบเบื้องต้น: จารัต โรมันและแอง โกลแซกซอน บทที่ 2*, กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2553, หน้า 36-37

<sup>10</sup> อุกฤษ มงคลนาวิน, “กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส”, *บทบัญญัติ*, 2515,

ใดก็ตาม แนวคิดในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารไม่ได้รับความนิยมนัก และหยุดชะงักไป จนกระทั่งช่วงต้นของศตวรรษที่ 20 ภายหลังจากเกิดสงครามโลกทั้งสองครั้ง ด้วยสภาพปัญหาทางเศรษฐกิจที่ซบเซาและปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนที่ไม่พอเพียง และมีความจำเป็นต้องอยู่อาศัยในเมืองใหญ่อย่างแออัดคับเขียด ทำให้แนวคิดในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารเดียวกันกลับมาเป็นที่นิยมอย่างรวดเร็วอีกครั้งหนึ่ง<sup>11</sup> แต่หลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ก็ยังไม่ครอบคลุมอย่างเพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศแถบยุโรปตะวันตก ต่อมาประเทศต่าง ๆ ที่ประสบปัญหาในเรื่องนี้ จึงได้มีการปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมายและพัฒนารูปแบบในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคาร จนเป็นกฎหมายอาคารชุดโดยเฉพาะดังเช่น ในปัจจุบัน แต่ก็มีรายละเอียดปลีกย่อยของกฎหมายแตกต่างกันไปตามสภาพทางสังคมของแต่ละประเทศ เช่น กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 2481 (ค.ศ.1938) ซึ่งต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง จนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2508 (ค.ศ.1965) อันเป็นกฎหมายอาคารชุดที่ประเทศไทยนำมาใช้เป็นต้นแบบในการร่างกฎหมายอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน<sup>12</sup> ส่วนในประเทศอังกฤษได้ยอมรับรูปแบบในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารชุดอย่างแพร่หลาย แต่ไม่มีกฎหมายอาคารชุดโดยเฉพาะ เนื่องจากมีคำพิพากษาของศาลใช้เป็นแนวทางที่ได้อยู่แล้ว ใน ส่วนกฎหมายอาคารชุดของประเทศอื่น ๆ ในยุโรป เช่น อิตาลี สเปน ก็ได้กำหนดบทบัญญัติกฎหมายอาคารชุดออกมาใช้บังคับในระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน

นอกจากประเทศในยุโรปแล้ว หลักการและรูปแบบในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารชุดยังได้แพร่หลายไปยังประเทศอื่น ๆ ทั่วโลก ไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบอเมริกาใต้ หรือลาตินอเมริกา โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศที่มีพื้นที่น้อย แต่มีจำนวนประชากรหนาแน่น เช่น ประเทศเปอร์โตริโกที่ก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุด ในบรรดาประเทศแถบลาตินอเมริกา รวมทั้งประเทศออสเตรเลียที่ได้บัญญัติกฎหมายอาคารชุดขึ้นบังคับใช้ครั้งแรกในรัฐนิวเซาท์เวลส์<sup>13</sup> เรียกว่า Strata Title Act เมื่อปี 1961 ในส่วนของประเทศสหรัฐอเมริกา นั้น ระบบการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารชุดเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย และมีผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก โดยกฎหมายว่าด้วย

---

หน้า 144

<sup>11</sup>“เรื่องเดียวกัน”, หน้า 145

<sup>12</sup>อุกฤษ มงคลนาวิน, “กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส”, *บทบัญญัติ*, 2515,

หน้า 145

<sup>13</sup>Conveyancing (Strata Title Act) 1961

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกาฉบับแรก กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย<sup>14</sup> อาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกายังไม่ได้มีขึ้นอย่างจริงจัง จนถึงปี 1961 ได้มีการออกกฎหมายที่เรียกว่า The National Housing Act ขึ้น โดยมาตรา 234 ของกฎหมายฉบับนี้ มีสาระสำคัญที่กำหนดอำนาจให้ Federal Housing Administration สามารถรับรองการจำนองห้องชุดในอาคารชุดได้ และต่อมาในปี 1962 เมื่อได้มีการจัดตั้ง Federal Housing Administration model condominium statute แล้ว หลักการของกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ก็เป็นไปอย่างแพร่หลายในประเทศสหรัฐอเมริกา ต่อมาได้มีการจัดตั้งองค์กรต่าง ๆ ทุกระดับขึ้น เพื่อปกป้องและส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โดยมีองค์กรที่สำคัญ คือ Community Association Institute ที่ก่อตั้งเมื่อปี 1973 โดยตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลและคำแนะนำแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย ในรูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด จนถึงปี 1976 ทุกมลรัฐในประเทศสหรัฐอเมริกา (ยกเว้นรัฐหลุยส์เซียนา) ล้วนแต่มีกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นของตนเองทั้งสิ้น ต่อมาเพื่อให้กฎหมายอาคารชุดของประเทศมีรูปแบบและมาตรฐานเดียวกัน จึงได้บัญญัติกฎหมายกลางขึ้นใช้บังคับ คือ Uniform Condominium Act 1980 เป็นต้น<sup>15</sup>

นอกจากประเทศในแถบยุโรป ประเทศในแถบอเมริกาใต้ หรือลาตินอเมริกาแล้ว หลักการของกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดยังได้แพร่หลายเข้ามาในประเทศแถบเอเชียด้วย เช่น ประเทศญี่ปุ่น ได้บัญญัติกฎหมายอาคารชุดขึ้นเมื่อปี 1962 เรียกว่า Act on Building Unit Ownership (Act NO.69 of April 4, 1962) ประเทศกัมพูชา บัญญัติกฎหมายอาคารชุดขึ้นเมื่อปี 2010 เรียกว่า Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 ประเทศฟิลิปปินส์ บัญญัติกฎหมายอาคารชุดขึ้น เมื่อปี 1966 เรียกว่า Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 เป็นต้น

## 2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของประเทศไทย

ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของประชาชน อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร แต่จำนวนที่ดินที่จะสามารถนำมาสร้างที่อยู่อาศัยมีอยู่อย่างจำกัด การที่จะขยายเมืองออกไปในทางราบ จะต้องมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาในด้านต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นระบบสาธารณูปโภค ด้านการคมนาคมและทำให้สูญเสียพื้นที่ทางการเกษตร แต่หากขยายเมืองโดยการขยายที่อยู่อาศัยไปในทางสูง คือ สร้างอาคารสูงให้ประชากรจำนวนมาก อาศัยอยู่ร่วมกันได้ย่อมมีความคุ้มค่าในการใช้ทรัพยากรทุกด้านอย่างคุ้มค่า โดยเฉพาะที่ดิน แต่ติดขัดอยู่ที่ว่าระบบ

<sup>14</sup> Session law of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961

<sup>15</sup> วิกรม รัชชปวงชน, “กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด” ใน *ประมวลสาระชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง หน่วยที่ 8*, นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2555, หน้า 8-9



การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่อาศัยหลักการตามประมวลกฎหมายแพ่ง ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชากรที่อาศัยอยู่ร่วมกัน ในอาคารชุดที่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในอาคารในสัดส่วนของตนได้อย่างชัดเจน โดยมีกฎหมายพิเศษรองรับ ซึ่งเหล่านี้ เป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้ประเทศไทย จำเป็นจะต้องนำหลักการและแนวคิดเรื่องการอยู่อาศัยในอาคารชุดของต่างประเทศเข้ามาใช้ในประเทศไทย เพื่อแก้ไขปัญหาในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งยุคของอาคารชุดในประเทศไทย เพิ่งมีการเริ่มต้นเมื่อประมาณ 50 ปีก่อน โดยรัฐบาลไทยเล็งเห็นถึงความสำคัญของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด จึงได้ริเริ่มส่งเจ้าหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทยไปประชุม สัมมนา ศึกษาดูงานในต่างประเทศ และกลับมาเสนอความเห็นต่อรัฐบาลว่า ควรจะมีกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยหรือไม่ ต่อมาภายหลัง จึงได้มีการร่างกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด โดยอาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส มลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา และของประเทศในแถบยุโรปจีน<sup>16</sup> โดยกรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่อง ซึ่งการร่างกฎหมายใช้เวลาหลายปี จนกระทั่ง พ.ศ.2516 จึงได้เสนอร่างกฎหมายให้ทางรัฐบาลพิจารณา แต่เนื่องจากปัญหาที่เกี่ยวกับเรื่องฐานะของนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ จึงมีผลให้ร่างกฎหมายฉบับนี้ ค้างอยู่ที่กรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของเรื่องเป็นเวลานานถึง 8 ปี<sup>17</sup> ในระหว่างที่ร่างกฎหมายฉบับนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของรัฐบาลนั้น ได้มีผู้ประกอบการหลายรายพยายามที่จะก่อสร้างอาคารชุด และนำเสนอขายต่อประชาชนซึ่งมีผู้สนใจเป็นจำนวนมาก แต่ในท้ายที่สุด ก็ไม่ประสบผลสำเร็จ เนื่องจากห้องชุดมีราคาค่อนข้างสูงในเวลานั้น ประกอบกับมีปัญหาความไม่ชัดเจนในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายอาคารชุดรองรับ ภายหลังจากที่ได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น เมื่อ พ.ศ.2515<sup>18</sup> ให้มีหน้าที่โดยตรงเกี่ยวกับการจัดการดูแลเรื่องที่อยู่อาศัย และต่อมาทางการเคหะแห่งชาติ ประสบปัญหาการดำเนินการและต้องการขายแฟลตให้กับประชาชน แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมารองรับ ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ทางกระทรวงมหาดไทย จึงได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ นำร่างกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดฉบับที่ค้างอยู่ที่กรมที่ดินมาปรับปรุงแก้ไขใหม่ และได้ร่างต่อมาจนแล้วเสร็จ เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (เล่มที่ 6 ตอนที่ 67 ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 30 เมษายน 2522 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้น 180 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป โดยมีเหตุผลตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติดังนี้ “เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัย

<sup>16</sup>โสภณ ชัยสุวรรณ, “คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด”, กรุงเทพมหานคร: ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2524, หน้า 1

<sup>17</sup>บันทึกที่ มท 0606/1186 จากกองวิชาการ กรมที่ดิน เสนออธิบดีกรมที่ดิน เรื่องร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ....ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2519

<sup>18</sup>ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515

ภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

หลังจากพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ มีผลบังคับใช้แล้วทำให้ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของประเทศไทย มีความชัดเจนสามารถตอบสนองความต้องการของเจ้าของร่วมในอาคารชุดได้ มีผลให้อาคารชุดในประเทศไทยได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

พระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ ใช้บังคับมาจนถึงปี 2534 จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 มีสาระสำคัญเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ซึ่งมีเหตุผลตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ ดังนี้ “เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

ในปี 2540 ประเทศไทย ประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจอย่างรุนแรงและกระจายไปเกือบทั่วโลก โครงการพัฒนาอาคารชุดเป็นหนึ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาของประเทศ จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ให้สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้มากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซาของประเทศและเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ โดยได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 มีเหตุผลตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ ดังนี้ “เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและ

นิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนี้ ได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 335(1) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

พระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ ใช้บังคับมา จนถึงปี 2551 จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการ เนื่องจากไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มีสาระสำคัญและเหตุผลตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ ดังนี้ “เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการ เนื่องจากไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มีสาระสำคัญของการแก้ไขเพิ่มเติม สรุปได้ดังนี้

- (1) กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางใหม่ ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ของห้องชุด แต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ทั้งหมดในอาคารชุด
- (2) กำหนดหลักเกณฑ์การการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ให้มีความเหมาะสม
- (3) กำหนดมาตรการคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม
- (4) กำหนดหลักเกณฑ์การบริหารจัดการภายในอาคารชุดให้มีความเหมาะสม
- (5) เพิ่มเติมบทกำหนดโทษ ตั้งแต่มาตรา 63 ถึงมาตรา 73 เพื่อให้มีบทบัญญัติห้ามและเป็นบทลงโทษผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย

ปัจจุบัน อาคารชุดเติบโตและขยายตัวอย่างรวดเร็วในเมืองใหญ่ แต่ก็มีอัตราการขยายตัวสะดุดอยู่บ้าง ตามภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศในบางช่วงเวลา แต่อย่างไรก็ตาม การอยู่อาศัยในอาคารชุดก็เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่สำคัญของการอยู่อาศัยในเมืองใหญ่ เนื่องจากสามารถ

ตอบสนองความต้องการในด้านการถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสามารถอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นความเป็นส่วนตัว การเดินทางที่สะดวกหรือความปลอดภัยในการอยู่อาศัย เป็นต้น

### 3. ความเป็นมาของการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทย ได้มีการพัฒนามาเป็นลำดับ ดังนี้

#### 3.1 การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

เดิมก่อนที่จะได้มีการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น ประเทศไทยเคยกำหนดสิทธิให้คนสัญชาติไทย รวมทั้งคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 34 ที่ได้กำหนดไว้ว่านับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 บุคคลจะมีสิทธิในที่ดินได้ เว้นแต่จะมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายเป็นอย่างอื่น ดังนี้

- (1) ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่เกิน 50 ไร่
- (2) ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่
- (3) ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน 5 ไร่
- (4) ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ไม่เกิน 5 ไร่

แต่อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติของมาตรา 36 ได้กำหนดให้การกำหนดสิทธิตามมาตรา 34 มิให้กระทบกระเทือนแก่ผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และแก่ที่ดินดังต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ที่ดินของทบวงการเมือง องค์กรของรัฐ และสหกรณ์
- (2) ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงพยาบาล โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย และวัดวาอาราม

ซึ่งหมายความว่าคนสัญชาติไทย รวมทั้งคนต่างด้าวที่มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับคือก่อนวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และเพื่อการอื่นได้ตามจำนวนที่มีอยู่แล้ว รวมทั้งที่ดินของทบวงการเมือง องค์กรของรัฐ ที่ดินของสหกรณ์และที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงพยาบาล โรงเรียน วิทยาลัย มหาวิทยาลัย และวัดวาอาราม ต่อมาบทบัญญัติของมาตรา 34 ถึงมาตรา 49 ได้ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม 2502 และในภายหลังได้มีการกำหนดสิทธิในที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย

และเพื่อการอื่น ตามบทบัญญัติของมาตรา 87 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกำหนดจำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ได้ ดังนี้

- |                               |            |                |
|-------------------------------|------------|----------------|
| (1) ที่อยู่อาศัย              | ครอบครัวละ | ไม่เกิน 1 ไร่  |
| (2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม     |            | ไม่เกิน 1 ไร่  |
| (3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม     |            | ไม่เกิน 10 ไร่ |
| (4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม      | ครอบครัวละ | ไม่เกิน 5 ไร่  |
| (5) ที่ใช้เพื่อการศึกษา       |            | ไม่เกิน 1 ไร่  |
| (6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ |            | ไม่เกิน 5 ไร่  |
| (7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน       | ตระกูลละ   | ไม่เกิน ½ ไร่  |

อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติของมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดเงื่อนไขไว้ว่า บทบัญญัติ ว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดิน โดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา 86 วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังนี้

- (1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุน ซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้
- (2) ระยะเวลาการลงทุน ต้องไม่น้อยกว่าสามปี
- (3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

โดยกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 96 ทวิ คือ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.2545 ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขสรุปได้ ดังนี้

ข้อ 1 เป็นคนต่างด้าวที่ได้นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใด ดังต่อไปนี้

- (1) ซื่อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังกำกับกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย



(2) ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(3) ลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(4) ลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้ประกาศให้เป็น กิจการที่สามารถรับการส่งเสริมการลงทุนได้ ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

ข้อ 2 ชื่อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่

ข้อ 3 ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

ข้อ 4 ต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยให้แสดงหลักฐานการถือครอง การลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ปีละครั้ง ถ้าถอนการลงทุนก่อนครบกำหนดต้องแจ้งให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ทราบ

ข้อ 5 ที่ดิน ต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือ อยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และอยู่นอก เขตปลอดภัยทางทหาร

ข้อ 6 กรณีนำเงินมาลงทุนแล้วสืบล้านบาท แล้วชื่อที่ดินไม่ครบหนึ่งไร่ ต่อมา ต้องการซื้อที่ดินเพิ่มอีกภายในระยะเวลาที่ดำรงการลงทุน สามารถใช้หลักฐานการลงทุนเดิมมาใช้ ประกอบคำขอได้มาซึ่งที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยเพิ่มได้

นอกจากนี้ บทบัญญัติของมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินยังได้กำหนด ให้นิติ บุคคลบางประเภทให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนเป็นคนต่างด้าว ได้แก่

(1) บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดย คนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่ง จำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้น มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน ของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(3) สมาคม รวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือ ดำเนินกิจการ เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่

(4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

โดยมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่นิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้น แล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยในมาตรา 97 ให้ถือว่าเป็นนิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว โดยบทบัญญัติของมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นคุณสมบัติเงื่อนไขประการหนึ่งของคนต่างด้าว ที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ ซึ่งจะกล่าวต่อไป

### 3.2 การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวมีความชัดเจนมากขึ้น เมื่อประเทศไทยได้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- (4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ<sup>19</sup> โดยอาคารชุดแต่ละอาคารชุด จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6<sup>20</sup> ในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามแต่กรณี เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ครี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้ว เห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติ มาตรา 19 ครี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตาม มาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และผู้ที่ขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้

<sup>19</sup>มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

<sup>20</sup>มาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ในมาตรา 19 ทวิ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น<sup>21</sup> และกำหนดเงื่อนไขให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุด ในกรณีมิได้เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 กรณีเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(1) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ มีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(1)(2) หรือ (5) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าว ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(2) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(4) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้น แจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบ ภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่มิคำสั่ง หรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว<sup>22</sup> โดยมีขั้นตอนการดำเนินการจำหน่ายห้องชุดหลายกรณี ซึ่งจะกล่าวในโอกาสต่อไป

กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย กำหนดให้อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับครอบคลุมทั่วประเทศ โดยไม่มีการจำกัดเนื้อที่ของที่ดิน อันเป็นที่ตั้งของตัวอาคารหรือจำกัดจำนวนห้องชุดและระยะเวลาการถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่อย่างใด ครอบงำที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้น ยังเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19

แต่เดิมนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ได้กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ไม่เกินอัตรา ร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น และต่อมาได้มีการเพิ่มอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 เพื่อเป็นการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ขณะนั้นกำลังอยู่ในภาวะซบเซา โดยกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ ในอัตราร้อยละ 100 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล และเมืองพัทยา แต่อาคารชุดนั้นต้องมีที่ดินที่รวมกัน ไม่เกิน 5 ไร่ และให้มีผลบังคับเพียง 5 ปี ส่วนอาคารชุดอื่นที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล และเมืองพัทยา กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ ในอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด

<sup>21</sup>มาตรา 19 จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

<sup>22</sup>มาตรา 19 ฉ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522



ในอาคารชุด เมื่อพ้นกำหนด 5 ปี ดังกล่าวแล้วนับตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2547 อนุญาตให้คนต่างด้าว และนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อ เนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ที่ระบุไว้ในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 แต่หากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวดังกล่าว รวมทั้งคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่อง ในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ได้จำหน่ายห้องชุดของตนไปแล้ว จะกลับมาถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดที่ตนเองได้จำหน่ายไปแล้วเกินกว่าอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดไม่ได้ เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดให้กระทำได้

ผลดีต่อประเทศไทย ในกรณีการเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวบางประเภท สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ คือ ช่วยให้เกิดประโยชน์ในด้านการลงทุนและช่วยพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งเกิดประโยชน์ด้านส่งเสริมการท่องเที่ยว แต่ในขณะเดียวกัน ก็มีผลเสียต่อประเทศคือหากคนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในจำนวนที่มากเกินไป จะทำให้คนต่างด้าวสามารถเข้าครอบงำการดำเนินงานกิจการของอาคารชุดนั้น และสามารถทำธุรกิจอื่นแข่งขันกับคนไทยได้ และที่สำคัญ คือ จะทำให้คนไทยขาดแคลนที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน ดังนั้น การปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อควบคุมการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว จึงมีความจำเป็นที่ต้องดำเนินการเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน และเกิดผลดีต่อประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าจะได้มีการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันมาแล้วหลายครั้ง เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ ตามมาตรา 19 เพื่อกำหนดให้คนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามเงื่อนไข และครั้งล่าสุด คือ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ฉบับที่ 4 เมื่อ พ.ศ.2551 โดยได้เพิ่มเติมบทกำหนดโทษ ตั้งแต่มาตรา 63 ถึงมาตรา 73 เพื่อให้มีบทบัญญัติห้ามและเป็นบทลงโทษผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย แต่ในทางปฏิบัติแล้ว ก็ยังมีข้อขัดข้องอยู่หลายประการ รวมทั้ง กรณีการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวที่ทำการศึกษานี้ ซึ่งในปัจจุบัน ประเทศไทย มีบทบัญญัติของมาตรา 19 ถึงมาตรา 19 เอกาทศ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามเงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งจะได้กล่าวในการศึกษาบทต่อไป

### บทที่ 3

## หลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

เดิมประเทศไทยใช้หลักการระบบกรรมสิทธิ์รวม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกันกับกฎหมายแพ่งของประเทศอื่น ๆ คือ การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยมีเจ้าของหลายคน โดยเจ้าของรวมมีกรรมสิทธิ์ในทุกส่วนของทรัพย์สิน และไม่สามารถระบุได้อย่างชัดเจนได้ว่าเป็นส่วนใดของทรัพย์สิน ซึ่งหลักการนี้ ไม่สามารถนำมาใช้ได้กับระบบการถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารชุดได้ เนื่องจากสภาพของทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินอันเป็นที่ตั้งของตัวอาคาร ซึ่งมีความสูงหลายชั้น แต่ละชั้นมีเจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนเองซ้อนกันอยู่ ไม่อาจแบ่งแยกห้องชุดและที่ดินออกเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละบุคคลได้ ซึ่งไม่สามารถตอบสนองความต้องการของเจ้าของร่วมในอาคารในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ได้ ต่อมาหลังจากมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ สำหรับใช้บังคับกับการอยู่อาศัยในอาคารชุด ทำให้สามารถแก้ไขปัญหาค่าการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยมีเจ้าของหลายคน ซึ่งเจ้าของรวมมีกรรมสิทธิ์ในทุกส่วนของทรัพย์สิน และไม่สามารถระบุได้อย่างชัดเจนได้ว่าเป็นส่วนใดของทรัพย์สิน ตามกฎหมายแพ่งให้สามารถกำหนดลักษณะของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคาร แยกออกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม และแยกออกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นสัดส่วนได้

นอกจากพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ที่กล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีกฎกระทรวงและระเบียบปฏิบัติของทางราชการอีกเป็นจำนวนมากที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทย ซึ่งจะได้ทำการศึกษาในโอกาสต่อไป อนึ่ง ในการศึกษานี้ มุ่งศึกษาเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวเปรียบเทียบกับบางประเทศในอาเซียน คือ ประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศเวียดนามและประเทศกัมพูชา ซึ่งเป็นประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economics Community) ด้วยกัน อันเป็นประเทศเพื่อนบ้านและมีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่ใกล้เคียงกันด้วย โดยแยกประเด็นที่ทำการเปรียบเทียบไว้ 5 ประเด็น คือ (1) เงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (2) จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ได้ (3) การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น

เป็นคนต่างด้าว (4) ข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (5) รูปแบบ หรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ ดังนี้

## 1. เงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

### 1.1 เงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ในมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย (4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ อนึ่ง คนต่างด้าวที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่สามารถขอแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ได้ ทั้งนี้ ตามแนวทางในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 75000/2552 ดังนี้ “คนต่างด้าวที่ไม่ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ไม่อาจขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากประสงค์ที่จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ชอบที่จะดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ.2522 ผู้ร้องจะยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 เพื่อไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวหาได้ไม่”

นอกจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 ที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้แล้ว กรมที่ดินได้ออกระเบียบกำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว<sup>23</sup> ไว้ดังนี้

### 1.1.1 การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

1) กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(1) กรณีคู่สมรสชาวไทยขอซื้อห้องชุด โดยนำเงินที่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ไม่ว่าจะใช้ชื่อคู่สมรสชาวไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ คือ คนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19(1)(2) หรือ (5) คู่สมรสชาวไทยจึงจะมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว และถือว่าการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกไม่ได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอซื้อห้องชุดให้ปฏิบัติตาม 1.1

(2) กรณีคู่สมรสชาวไทยขอรับการให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ คือ คนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19(1)(2) และถือว่าการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกไม่ได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอรับการให้ห้องชุดให้ปฏิบัติตาม 1.1 ส่วนคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา 19 (5) ไม่สามารถรับการให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เนื่องจากกรณีตามมาตรา 19 (5) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว ในลักษณะของการซื้อขาย ซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุดตามมาตรา 19 ตี (5)

<sup>23</sup> ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.2547

(3) กรณีคู่สมรสชาวไทยขอรับการให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากัน หากเป็นการรับให้เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสชาวไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว ไม่ได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในห้องชุดร่วมด้วยแล้วสามารถดำเนินการได้

2) กรณีคู่สมรสชาวไทยขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้ถ้าผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คู่สมรสชาวไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวของคู่สมรสชาวไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือมิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยบันทึกถ้อยคำตามแต่กรณีไว้ในหนังสือรับรอง

3) กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวโดยผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่คู่สมรสชาวไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสชาวไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสชาวไทย ตามความในมาตรา 1472 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากคู่สมรสชาวไทย ผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก แต่อย่างไร

4) กรณีคนสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว หากคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศไม่สามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ คู่สมรสต่างด้าวสามารถไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) บันทึกถ้อยคำไว้ในหนังสือรับรองว่าเงินทั้งหมดที่คู่สมรสชาวไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสชาวไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือฉบับนั้น เป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคู่สมรสชาวไทยจริง แล้วให้คู่สมรสชาวไทยถือต้นฉบับหนังสือรับรองนั้น มามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป



5) กรณีคนสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนที่กรมที่ดิน มีหนังสือ ที่ มท 0710 /ว 34167 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2542 เมื่อคู่สมรสชาวไทย และคนต่างด้าว มายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินทั้งหมดที่คู่สมรสชาวไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสชาวไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำแล้วเก็บเข้าสารบบไว้ ถ้าคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คู่สมรสต่างด้าวดำเนินการ ตาม 4) เมื่อคู่สมรสชาวไทย นำต้นฉบับหนังสือรับรองนั้น มามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือส่งต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นทางไปรษณีย์ถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ณ สำนักงานที่ดินที่ห้องชุดตั้งอยู่ แล้วเก็บเข้าสารบบไว้

6) เมื่อคนสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หรือเคยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือผู้เยาว์ที่มีสัญชาติไทยและเป็นบุตรของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้

**1.1.2 กรณีรัฐบาลต่างประเทศขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทย** เพื่อใช้เป็นที่ทำการหรือบ้านพักของเจ้าหน้าที่นั้น ในปัจจุบัน ไม่มีกฎหมายใด กำหนดแนวทางไว้โดยเฉพาะ ดังนั้น การได้มาจึงต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ โดยการทำหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ ตามหลักถ้อยที่ถ้อยอาศัยกัน ซึ่งมีได้เป็นการขอถือกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีตัวอย่าง กรณีสาธารณรัฐประชาชนจีนขอซื้อห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต ซึ่งรัฐบาลไทยกับรัฐบาลจีน ได้เคยทำความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยน อนุญาตให้แต่ละฝ่าย มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เพื่อเป็นที่ทำการและพักอาศัย ดังนั้น การขอได้มาในห้องชุดของรัฐบาลจีนในประเทศไทย จึงเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลจีน และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูต มิใช่กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่จะต้องถูกจำกัดสิทธิมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินร้อยละ 40 (ปัจจุบันแก้ไขเป็นร้อยละ 49) ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น แต่อย่างไรก็ตาม<sup>24</sup> ดังนั้น รัฐบาลต่างประเทศที่ได้ทำความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยน อนุญาตให้แต่ละฝ่าย มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เพื่อเป็นที่ทำการและพักอาศัย

<sup>24</sup>บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท 0710.4/1189 ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2541

กับรัฐบาลไทย จึงสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้มากกว่าร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น

## **1.2 เจื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ**

### **1.2.1 เจื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา**

กฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ไม่ได้ระบุหลักเกณฑ์คุณสมบัติของชาวต่างชาติที่จะมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุดในประเทศกัมพูชาไว้ละเอียดชัดเจนเหมือนมาตรา 19 ของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มีเพียงแต่กำหนดไว้ว่า ให้ชาวต่างชาติที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย มีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุดของอาคารชุดและมีสิทธิในการใช้และรับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางและมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ<sup>25</sup> โดยให้คำจำกัดความชาวต่างชาติที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายไว้ว่าหมายถึง ประชาชนต่างประเทศใด ๆ ที่ได้รับสิทธิทางกฎหมายจากกฎหมายของประเทศกัมพูชา หรือผู้ที่เข้ามาในประเทศกัมพูชาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย<sup>26</sup>

### **1.2.2 เจื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์**

กฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ ไม่ได้ระบุหลักเกณฑ์คุณสมบัติของชาวต่างชาติที่จะมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุดในประเทศฟิลิปปินส์ไว้ละเอียดชัดเจนเหมือนมาตรา 19 ของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มีเพียงบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว คือ กำหนดให้บุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น<sup>27</sup> เท่านั้น

### **1.2.3 เจื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม**

สำหรับประเทศเวียดนามนั้น ไม่ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดแยกไว้เป็นการเฉพาะ แต่มีบทบัญญัติส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดรวมอยู่ในกฎหมายการเคหะ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ

<sup>25</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 5.

<sup>26</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 4

<sup>27</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 5

ที่อยู่อาศัย ที่เรียกชื่อว่า Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 และตามกฎหมายนี้ อนุญาตให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย ได้แก่ 1) องค์กรและชาวต่างชาติที่ลงทุนในการก่อสร้างบ้านภายใต้โครงการต่าง ๆ ในเวียดนามตามกฎหมายนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2) องค์กรต่างประเทศที่มีการลงทุนในต่างประเทศ สาขาและตัวแทนของ องค์กรต่างประเทศ กองทุนรวมเพื่อลงทุนในต่างประเทศและสาขาของธนาคารต่างประเทศที่ลงทุน ในเวียดนาม 3) ชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตให้เข้าประเทศเวียดนาม โดยให้มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดได้ในอาคารชุดเฉพาะที่อยู่ในโครงการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย เว้นแต่พื้นที่ที่อยู่ในเขตปลอดภัย ของทางทหารและพื้นที่รักษาความปลอดภัยที่รัฐบาลเวียดนามกำหนดไว้ โดยให้บุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดนั้น ในลักษณะที่ไม่ได้เป็น การซื้อขายขาด แต่เป็นการเช่าระยะยาว ระยะเวลา 50 ปี ซึ่งสามารถทำข้อตกลงขยายระยะเวลาได้อีก 50 ปี รวมเป็น 100 ปี โดยสามารถเปลี่ยนมือถ่ายโอนให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวรายอื่น ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ดังนั้น บุคคลต่างด้าวจึงไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศ เวียดนามได้อย่างถาวร และเพื่อให้เห็นข้อแตกต่างในการเปรียบเทียบชัดเจนมากยิ่งขึ้น จึงขอแสดง ตารางข้อเปรียบเทียบในเรื่องนี้ โดยสังเขป ดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงการเปรียบเทียบเงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ประเทศไทย	ประเทศกัมพูชา	ประเทศฟิลิปปินส์	ประเทศเวียดนาม
มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้	ชาวต่างชาติที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุดของอาคารชุดและมีสิทธิในการใช้และรับประโยชน์จากทรัพย์สินกลางและมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ โดยให้คำจำกัดความชาวต่างชาติที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย	กฎหมายอาคารชุดไม่ได้ระบุคุณสมบัติของชาวต่างชาติที่จะมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุดในประเทศฟิลิปปินส์ไว้ละเอียดชัดเจนเหมือนมาตรา 19 ของกฎหมายอาคารชุดของไทย มีเพียงบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวคือกำหนดให้บุคคลต่างด้าวหรือ	บุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้บุคคลต่างด้าวแต่ไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศเวียดนามได้อย่างถาวร คือ
1. คนต่างด้าวซึ่งได้รับ	1. องค์กรและชาวต่างชาติที่ลงทุนในการก่อสร้างบ้านภายใต้โครงการต่าง ๆ ในเวียดนามตามกฎหมายนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง		



## ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

ประเทศไทย	ประเทศกัมพูชา	ประเทศฟิลิปปินส์	ประเทศเวียดนาม
อนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง	ไว้ว่าหมายถึงประชาชนต่างประเทศใด ๆ ที่ได้รับสิทธิทางกฎหมายจาก	นิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ใน	2. องค์กรต่างประเทศที่มี
2. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน	กฎหมายของประเทศกัมพูชาหรือผู้ที่เข้ามาในประเทศกัมพูชาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย	ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น	การลงทุนในต่างประเทศสาขาและตัวแทนขององค์กรต่างประเทศกองทุนรวมเพื่อลงทุนในต่างประเทศและสาขาของธนาคารต่างประเทศที่ลงทุนในเวียดนาม
3. นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย			3. ชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตให้เข้าประเทศเวียดนาม
4. นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน			
5. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ			

## 2. จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ได้

### 2.1 จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย กำหนดให้อาคารชุดแต่ละอาคารชุด จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอลดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับครอบคลุมทั้งประเทศโดยไม่มีการจำกัดเนื้อที่ของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของตัวอาคารหรือจำกัดระยะเวลาการถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่อย่างใด ครอบงำที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้น ยังเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19

แต่เดิมนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น และต่อมาได้มีการเพิ่มอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 เพื่อเป็นการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ขณะนั้น กำลังอยู่ในภาวะซบเซา โดยกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 100 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาลและเมืองพัทยา แต่อาคารชุดนั้น ต้องมีที่ดินที่รวมกันไม่เกิน 5 ไร่ และให้มีผลบังคับเพียง 5 ปี ส่วนอาคารชุดอื่นที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาลและเมืองพัทยา กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

การกำหนดให้คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 100 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล และเมืองพัทยา แต่อาคารชุดนั้น ต้องมีที่ดินที่รวมกันไม่เกิน 5 ไร่ และให้มีผลบังคับเพียง 5 ปี นั้น เมื่อพ้นกำหนด 5 ปี ดังกล่าวแล้ว นับแต่วันที่ 29 เมษายน 2547 ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอลดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ที่ระบุไว้ในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 แต่หากคนต่างด้าวหรือ

นิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวดังกล่าว รวมทั้งคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่รับ โอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ได้จำหน่ายห้องชุดของตนไปแล้ว จะกลับมาถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดที่ตนเองได้จำหน่ายไปแล้วเกินกว่าอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดไม่ได้ เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดให้กระทำได้

**2.2 จำนวนพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ**

### **2.2.1 กฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา**

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา กำหนดให้ชาวต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เฉพาะชั้นหนึ่งขึ้นไปเท่านั้น ส่วนชั้นล่างและชั้นใต้ดินห้ามไม่ให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ โดยอาคารชุดนั้นต้องไม่ตั้งอยู่ในระยะ 30 กิโลเมตรของพรมแดนประเทศกัมพูชาและในพื้นที่อื่น ๆ ที่รัฐบาลกัมพูชากำหนดไว้ ยกเว้นแต่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ในเขตเมืองที่สำคัญ หรือในพื้นที่อื่นที่รัฐบาลกัมพูชากำหนดไว้<sup>28</sup> โดยกฎหมายย่อยที่ออกตามมาตรา นี้ กำหนดให้ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ไม่เกิน 70 เปอร์เซ็นต์

### **2.2.2 กฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์**

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์นั้น กำหนดให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น<sup>29</sup>

### **2.2.3 กฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม**

ในส่วนของประเทศเวียดนามนั้น ไม่ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดแยกไว้เป็นการเฉพาะ แต่มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดรวมอยู่ในกฎหมายการเคหะ ซึ่งเกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ที่เรียกชื่อว่า Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 และตามกฎหมายนี้ อนุญาตให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอาคารชุดเฉพาะที่อยู่ในโครงการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย เว้นแต่พื้นที่ที่อยู่ในเขตปลอดภัยของทางทหาร และพื้นที่รักษาความปลอดภัยที่รัฐบาลเวียดนามกำหนดไว้<sup>30</sup> โดยให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

<sup>28</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May24, 2010 Article 6.

<sup>29</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 5

<sup>30</sup> Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 (Socialist Republic of Vietnam) Article159.

มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น<sup>31</sup> ในลักษณะที่ไม่ได้เป็นการซื้อขายขาดแต่เป็นการเช่าระยะยาว ระยะเวลา 50 ปี ซึ่งสามารถทำข้อตกลงขายระยะเวลาได้อีก 50 ปี รวมเป็น 100 ปี โดยสามารถเปลี่ยนมือถ่ายโอนให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวรายอื่นได้ ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

จากที่ได้ศึกษามาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่าการกำหนดจำนวนพื้นที่ในการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้เป็นจำนวนเท่าใดนั้น มีหลักเกณฑ์ที่แตกต่างกันไปตามเงื่อนไขที่เหมาะสมตามสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม และนโยบายในการบริหารของแต่ละประเทศ ในประเทศกัมพูชานั้น ถึงแม้ว่ารัฐบาลจะอนุญาตให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถึงร้อยละ 70 ของอาคารชุดก็ตามแต่ก็มีข้อจำกัดว่าจะถือกรรมสิทธิ์ในชั้นที่ติดอยู่กับพื้นดินและชั้นใต้ดินไม่ได้ รวมทั้งในระยะ 30 กิโลเมตร จากพรมแดนของประเทศกัมพูชาบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่ได้ สำหรับประเทศฟิลิปปินส์นั้น อนุญาตให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น ในส่วนของประเทศเวียดนามอนุญาตให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น ในลักษณะที่ไม่ได้เป็นการซื้อขายขาดแต่เป็นการเช่าระยะยาวโดยบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศเวียดนามแต่อย่างใด และเพื่อให้เห็นข้อแตกต่างในการเปรียบเทียบชัดเจนมากยิ่งขึ้น จึงขอแสดงตารางข้อเปรียบเทียบในเรื่องนี้โดยสังเขป ดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนพื้นที่ที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้

ประเทศไทย	ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น
ราชอาณาจักรกัมพูชา	ไม่เกินร้อยละ 70 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น
สาธารณรัฐฟิลิปปินส์	ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น
สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม	ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น ในลักษณะที่ไม่ได้เป็นการซื้อขายขาดแต่เป็นการเช่าระยะยาว

<sup>31</sup> Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 (Socialist Republic of Vietnam) Article 161.

### 3. การจดทะเบียนได้มา และการสิ้นไป ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

#### 3.1 การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 กำหนดให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ซึ่งประกอบด้วย

3.1.1 สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(1) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

3.1.2 สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(2) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

3.1.3 สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(3) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

3.1.4 สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(4) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

3.1.5 สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวน ไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา 19 ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ขอรับโอนนั้น โดยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้



1) เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องแจ้งรายชื่อคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมาย ว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา 19(1) ให้แสดง

ก. หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

ข. ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.11 ตม.15 ตม.16 และ ตม.17 แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

ค. ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมิภูมิลำเนาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม ค. แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม ก. และ ข. อีก

(2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมาย ว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา 19(2) ให้แสดง

ก) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

ข) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา 19(3) ให้แสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา 19 (4) ให้แสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา 19 (5) ให้แสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อแล้วแต่กรณี ดังนี้

ก. กรณีหลักฐานนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ให้แสดงหลักฐาน คือ

ก) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ (Foreign Currency Declaration Form) ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร โดยการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2547 เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(ก) ในกรณีที่มีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร จำนวนเงินตั้งแต่ 20,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

(ข) ในกรณีที่มีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร จำนวนเงินต่ำกว่า 20,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแบบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

ข. กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ

ค. กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2547 เป็นต้นไป ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

ข) ในกรณีที่มีการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ จำนวนเงินตั้งแต่ 20,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

ค) ในกรณีที่มีการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ จำนวนเงินต่ำกว่า 20,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

2) กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา 19(5) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลขหรือส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตัวแลกเงิน (Bank Draft) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้น ไม่ได้เดินทางเข้ามาในประเทศไทย หรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้ขายเงินตราต่างประเทศให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต.3 หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต.3 หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาต เป็นเงินที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดใดในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต.3 หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าวให้ใช้เป็นหลักฐานได้

3) กรณีตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา 19(5) หลายรายแล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกัน ในคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้นำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต.3 หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศว่าเป็นเงินที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของคนต่างด้าวแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อเนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายในค่าเฟอร์นิเจอร์ไว้ด้วยให้ใช้แบบ ธ.ต.3 หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศนั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ค.16) ของเจ้าของโครงการว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวรายใด เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุด

เป็นของรายได้ จำนวนเท่าใด เป็นเงินค่าอะไร ให้ใช้เป็นหลักฐานได้ โดยหลักฐานตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

4) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ครี ที่กำหนดไว้ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา 19 ครี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์ในอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4<sup>32</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และถือปฏิบัติตามหมวด 4 ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้รับโอนนั้น

นับแต่วันที่ 29 เมษายน 2547 ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ที่ระบุไว้ในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542

5) กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา 19 (5) ขอซื้อและจำนองห้องชุดในวันเดียวกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานครบถ้วนตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแล้ว ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อและจำนองห้องชุดดังกล่าว ภายในวันเดียวกันได้

<sup>32</sup>มาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

มาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

6) เมื่อคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา 19(2) และนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา 19 (4) ขอลือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทราบ

7) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา 19(5) นำสำเนาแบบ ร.ต.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใดของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าวมายื่นคำขอซื้อห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ร.ต.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19(5) นั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับ แบบ ร.ต.3 หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าว ฉบับของธนาคารว่า “แบบ ร.ต.3 /แบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับนี้ นาย/นาง/นางสาว หรือชื่อนิติบุคคล... ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่... ของอาคารชุด...แล้วแต่วันที่...เดือน..พ.ศ. ” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนาแบบ ร.ต.3 ดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อขอซื้อห้องชุดอื่นอีก

**3.2 การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามกฎหมายต่างประเทศ**

### **3.2.1 ประเทศกัมพูชา**

ในส่วนของการจดทะเบียนได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชานั้น กำหนดไว้ว่าชาวต่างชาติที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด และมีสิทธิในการใช้ประโยชน์และรับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง และมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ โดยมี



เงื่อนไขว่าการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องผ่านการจดทะเบียนตามกฎหมาย<sup>33</sup> หลังจากนั้น จะได้รับหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของห้องชุดพร้อมรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิในห้องชุดนั้น<sup>34</sup>

### 3.2.2 ประเทศฟิลิปปินส์

สำหรับการจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์นั้น ไม่ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว จึงต้องใช้บทบัญญัติของกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม<sup>35</sup>

### 3.2.3 ประเทศเวียดนาม

การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนามนั้น ไม่ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว จึงต้องใช้บทบัญญัติของกฎหมายการเคหะโดยอนุโลม<sup>36</sup>

การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย เปรียบเทียบกับประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนามแล้ว จะเห็นได้ว่าทุกประเทศล้วนแต่กำหนดให้มีการจดทะเบียน เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และเพื่อให้เห็นข้อแตกต่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น จึงขอแสดงตารางข้อเปรียบเทียบในเรื่องนี้ โดยสังเขป ดังนี้

<sup>33</sup>Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 8

<sup>34</sup>Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 19

<sup>35</sup>วิกรณ์ รัชย์ปวงชน การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 2560 หน้า 181

<sup>36</sup>“เรื่องเดียวกัน”

ตารางที่ 3.3 แสดงการเปรียบเทียบการจดทะเบียนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

<b>ประเทศไทย</b>	ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามหมวด 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และถือปฏิบัติตามหมวด 4 ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย อาคารชุด พ.ศ. 2523
<b>ประเทศกัมพูชา</b>	ชาวต่างชาติที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดและการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องผ่านการจดทะเบียนตามกฎหมายหลังจากนั้นจะได้รับหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของห้องชุด พร้อมรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิในห้องชุดนั้น
<b>ประเทศฟิลิปปินส์</b>	กฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ ไม่ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว จึงต้องใช้บทบัญญัติของกฎหมายที่ดิน
<b>ประเทศเวียดนาม</b>	กฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนามนั้น ไม่ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น การจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว จึงต้องใช้บทบัญญัติของกฎหมายการเคหะ

**3.3 การยื่นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522**

ตามมาตรา 19 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 จะต้องจำหน่ายห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ในอาคารชุดนั้น เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ

(2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

(3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(1) (2) และ (5) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ

(4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร

(5) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

โดยคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดข้างต้น ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่าย ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด โดยการจำหน่ายห้องชุดที่อยู่ในเงื่อนไขข้างต้น จะต้องจำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศหรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าว โดยอนุโลม

เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 จะต้องจำหน่ายห้องชุดได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 19 เบื้อง หรือ ไม่ ในแต่ละกรณี ดังนี้

1) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอลงทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6 ที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง และวรรคสาม คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา 19(1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ คนต่างด้าวนั้น ต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ถูกละการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้

3) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองและคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา 19(1) (2) และ (5) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใด แทนการเนรเทศ คนต่างด้าวนั้น ต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ถูกส่งเนรเทศ

4) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา 19(2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้น ต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

5) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2522 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา 19(4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน นิติบุคคลนั้น ต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

6) ถ้าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุด แต่ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตาม 1)-5) แล้วแต่กรณี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิด ตามมาตรา 19 ทวิ หรือมาตรา 19 เตรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุด เมื่ออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุด ให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา 50-55 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วย โดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดหรือไม่ อย่างไร และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ คือ (1) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี) (2) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อน แล้วจึงดำเนินการจำหน่าย (3) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้ร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงาน

เจ้าหน้าที่ จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ (4) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป

7) เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ มีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ในของคนต่างด้าว ใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา 19(1) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหรือคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา 19(1) (2) หรือ (5) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา 19(2) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา 19(4) แล้วแต่กรณี ได้แจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่คำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว ตามมาตรา 19 ข และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้รับแจ้งเหตุที่ต้องจำหน่ายห้องชุดแล้ว ให้ถือปฏิบัติตาม โดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิด ตามมาตรา 19 ทวิ ทศ หรือมาตรา 19 เดรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

8) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลา หกสิบวัน นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตามมาตรา 19 สัตต พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้น ได้จำหน่ายห้องชุดนั้น ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่าย ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิดตามมาตรา 19 ทวิ ทศ หรือมาตรา 19 เดรส



และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

9) เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียดสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียดสัญชาติไทย และการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันเสียดสัญชาติไทยตามมาตรา 19 อัญฐ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่าผู้นั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันเสียดสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิดตามมาตรา 19 ทวาทศหรือมาตรา 19 เทรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

10) เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียดสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียดสัญชาติไทย โดยนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เสียดสัญชาติไทยตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 นว วรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้น เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองและวรรคสามหรือไม่ และตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้น ได้จำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันเสียดสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิด ตามมาตรา 19 ทวาทศ หรือมาตรา 19 เทรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่

อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

11) กรณีที่คนต่างด้าวตาม 10) ไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียชีวิตสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่เสียชีวิตสัญชาติไทย ตามมาตรา 19 นว วรรคสอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้น ได้จำหน่าย ห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียชีวิตสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิดตามมาตรา 19 ทวาทศ หรือมาตรา 19 เทรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

12) เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทย และมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วและต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช้เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา 19 ทศ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่านิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช้เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 นั้น ได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิดตามมาตรา 19 ทวาทศ หรือมาตรา 19 เทรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริง และให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

13) เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทย และมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพราะเป็นนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา 19 เอกาทศ วรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์

ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ทวิ หรือไม่ ถ้าเกินอัตราที่กำหนดดังกล่าว ให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 นั้น จำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลมโดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิดตามมาตรา 19 ทวาทศ หรือมาตรา 19 เทรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

14) กรณีที่นิติบุคคลตาม 13) ไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพตามมาตรา 19 เอกาทศ วรรคสอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลมโดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิดตามมาตรา 19 ทวาทศ หรือมาตรา 19 เทรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

15) เมื่อบุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว จะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 หรือไม่ก็ตาม ตามมาตรา 19 เทรส วรรคหนึ่ง ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิดตามมาตรา 19 ทวาทศ หรือมาตรา 19 เทรส และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดต่อไป

16) เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ

สอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง มาพิจารณาได้ตามความจำเป็นตามมาตรา 19 เตรศ วรรคสอง

17) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน อันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา 55 วรรคหนึ่ง ที่ระบุไว้ในมาตรา 55 วรรคสาม พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เเบญจวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มีการกระทำความผิดตามมาตรา 19 ทวาทศหรือมาตรา 19 เตรศ และหรือประมวลกฎหมายอาญาหรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็น พร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุดเมื่ออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุด ให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา 50 - 55 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วย โดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดหรือไม่ อย่างไร และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้ว ให้ดำเนินการ (1) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน(ถ้ามี) (2) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้ว จึงดำเนินการจำหน่าย (3) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้ร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ (4) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป

**3.4 การสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ**

#### **3.4.1 ประเทศกัมพูชา**

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา มีเพียงบทบัญญัติที่กำหนดให้ชาวต่างชาติที่ซื้อห้องชุดหรือที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดมาก่อนกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา คือ Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings ที่ประกาศใช้เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2553 โดยหากชาวต่างชาติที่ซื้อห้องชุดหรือที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดในอาคารชุดมาโดยไม่เป็นไปตามมาตรา 6 คือ กำหนดให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เฉพาะชั้นหนึ่งขึ้นไปเท่านั้น ส่วนชั้นล่างและชั้นใต้ดิน ห้ามไม่ให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์โดยอาคารชุดนั้น ต้องไม่ตั้งอยู่ใน

ระยะ 30 กิโลเมตรของพรมแดนประเทศกัมพูชาและในพื้นที่อื่น ๆ ที่รัฐบาลกัมพูชากำหนดไว้ ยกเว้นแต่อาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ในเขตเมืองที่สำคัญหรือในพื้นที่อื่นที่รัฐบาลกัมพูชากำหนดไว้<sup>37</sup> โดยกฎหมายลูกที่ออกตามมาตรา นี้ กำหนดให้ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ไม่เกิน 70 เปอร์เซ็นต์ หากการถือครองห้องชุดไม่ได้เป็นไปตามมาตรา 6 ดังกล่าว บทบัญญัติของมาตรา 22 ของกฎหมายอาคารชุดดังกล่าว ผ่อนผันให้ชาวต่างชาติสามารถแก้ไขการถือครองห้องชุดให้ถูกต้องตามกฎหมายอาคารชุดได้ ภายในระยะเวลา 2 ปี และหากชาวต่างชาติไม่แก้ไขการถือครองห้องชุดให้ถูกต้องตามกฎหมาย ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้แล้ว เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและมีอำนาจจะยื่นเรื่องให้ศาลพิจารณาเพื่อบังคับขายห้องชุดในอาคารชุดที่ชาวต่างชาติผู้ฝ่าฝืนนั้นถือกรรมสิทธิ์อยู่<sup>38</sup> การยื่นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงขึ้นอยู่กับกรกระทำผิดเงื่อนไขของมาตรา 6 และศาลได้พิจารณาบังคับขายห้องชุดในอาคารชุดนั้น

### 3.4.2 ประเทศเวียดนาม

กฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม อนุญาตให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอาคารชุดเฉพาะที่อยู่ในโครงการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย เว้นแต่พื้นที่ที่อยู่ในเขตปลอดภัยของทางทหารและพื้นที่รักษาความปลอดภัยที่รัฐบาลเวียดนามกำหนดไว้ โดยให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น ในลักษณะที่ไม่ได้เป็นการซื้อขายขาด แต่เป็นการเช่าระยะยาว ระยะเวลา 50 ปี<sup>39</sup> ซึ่งสามารถทำข้อตกลงขยระยะเวลาได้อีก 50 ปี รวมเป็น 100 ปี โดยสามารถเปลี่ยนมือถ่ายโอนให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวรายอื่นได้ ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ดังนั้น เจ้าของร่วมซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว จึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดของประเทศเวียดนามมาตั้งแต่ต้น มีเพียงสิทธิการเช่าและสามารถถ่ายโอนไปยังบุคคลอื่นได้เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม สิทธิความเป็นเจ้าของห้องชุดก็ยังคงมีอยู่ตามกฎหมายแพ่ง การยื่นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่า

<sup>37</sup>Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May24, 2010 Article 6.

<sup>38</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 22

<sup>39</sup>Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 (Socialist Republic of Vietnam) Article 161



### 3.4.3 ประเทศฟิลิปปินส์

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ ไม่ได้บัญญัติเหตุของการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวไว้เป็นการเฉพาะ แต่มีบทบัญญัติที่มีผลเป็นการสิ้นสุดกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยปริยาย เมื่อมีการยกเลิกห้องชุดที่แบ่งได้ 2 กรณี คือ (1) การเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ โดยการขายอาคารชุดนั้นทั้งโครงการ<sup>40</sup> เมื่อหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของโครงการอาคารชุดที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของหรือครอบครองพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง จะถูกเพิกถอนและนิติบุคคลอาคารชุดจะถูกยุบไปตามเงื่อนไขที่กำหนด<sup>41</sup> และกรณีเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดนั้น<sup>42</sup> (2) เลิกโดยกฎหมายบังคับ เมื่ออาคารชุดถูกยึดตามคำพิพากษาของศาลหรือถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน<sup>43</sup>

จากการที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับการเสียกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย เปรียบเทียบกับประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์และประเทศเวียดนาม มาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่าทุกประเทศกำหนดให้มีการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศที่คล้ายคลึงกัน แต่มีหลักเกณฑ์ที่แตกต่างกันไปตามนโยบายการบริหารประเทศ ซึ่งเป็นไปตามสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละประเทศ โดยกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มีบทบัญญัติของการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวที่มีความชัดเจนมากกว่า และเพื่อให้เห็นข้อแตกต่างในการเปรียบเทียบชัดเจนมากยิ่งขึ้น จึงขอแสดงตารางข้อเปรียบเทียบในเรื่องนี้โดยสังเขป ดังนี้

<sup>40</sup>Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 8

<sup>41</sup>Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 13

<sup>42</sup>Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 14

<sup>43</sup>Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 23

ตารางที่ 3.4 แสดงการเปรียบเทียบการสิ้นไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

<p><b>ประเทศไทย</b></p>	<p>1. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนด ตามมาตรา 19 ทวิ</li> <li>- เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้</li> <li>- เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(1)(2) และ (5) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ</li> <li>- เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร</li> <li>- เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน</li> </ul> <p>2. เมื่อเลิกอาคารชุด</p>
<p><b>ประเทศกัมพูชา</b></p>	<p>1. หากการถือครองห้องชุดไม่ได้เป็นไปตามมาตรา 6 บทบัญญัติของมาตรา 22 ผ่อนผันให้ชาวต่างชาติสามารถแก้ไขการถือครองห้องชุดให้ถูกต้องตามกฎหมายอาคารชุดได้ภายในระยะเวลา 2 ปี และหากชาวต่างชาติไม่แก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้แล้ว เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจะยื่นเรื่องให้ศาลพิจารณาเพื่อบังคับขายห้องชุดในอาคารชุดที่ชาวต่างชาติผู้ฝ่าฝืนนั้นถือกรรมสิทธิ์อยู่</p> <p>2. เมื่อเลิกอาคารชุด</p>
<p><b>ประเทศฟิลิปปินส์</b></p>	<p>เมื่อเลิกอาคารชุด</p>
<p><b>ประเทศเวียดนาม</b></p>	<p>บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว ไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของประเทศเวียดนามมาตั้งแต่ต้น มีเพียงสิทธิการเช่าและสามารถถ่ายโอนไปยังบุคคลอื่นได้เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม สิทธิความเป็นเจ้าของห้องชุดก็ยังคงมีอยู่ตามกฎหมายแพ่ง ดังนั้น</p> <p>การเสียกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว จึงขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่า</p>

#### 4. ข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวในอาคารชุด

##### 4.1 ข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ถึงแม้ว่าจะเป็นบุคคลสัญชาติใดก็ตาม เมื่อได้เข้ามาเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ แล้ว สิทธิและหน้าที่ในด้านต่าง ๆ ก็มีเท่ากับบุคคลสัญชาติไทย แต่ก็มีข้อที่แตกต่างกันในเรื่องของข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว ที่นอกจากจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนในการขอรับอนุญาตให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและเมื่อผ่านการจดทะเบียนถูกต้องตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้น จะอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น และเป็นผู้มีสิทธิที่จะถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางอาคารชุดได้ แต่ในฐานะเจ้าของร่วมของอาคารชุด บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิไว้ให้ถือปฏิบัติอยู่หลายประการ ดังนี้

4.4.1 กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้<sup>44</sup>แต่สามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนได้

4.4.2 ทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้<sup>45</sup> แต่ถ้าทรัพย์สินกลางเป็นสังหาริมทรัพย์แล้ว ไม่มีบทบัญญัติห้ามการแบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินบุคคลแต่อย่างใด

4.4.3 เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจเป็นการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้<sup>46</sup>

4.4.4 การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ<sup>47</sup> เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด ทั้งนี้ข้อบังคับนั้นจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

<sup>44</sup>มาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

<sup>45</sup>มาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

<sup>46</sup>มาตรา 13 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

<sup>47</sup>มาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

## 4.2 ข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าวในอาคารชุดของต่างประเทศ

### 4.2.1 ประเทศเวียดนาม

กฎหมายในส่วนอาคารชุดของประเทศเวียดนาม อนุญาตให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารชุดได้เฉพาะที่อยู่ในโครงการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย เว้นแต่พื้นที่ที่อยู่ในเขตปลอดภัยของทางทหารและพื้นที่รักษาความปลอดภัยที่รัฐบาลเวียดนามกำหนดไว้ โดยให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ในอาคารชุดนั้น ในลักษณะที่ไม่ได้เป็นการซื้อขายขาด แต่เป็นการเช่าระยะยาว ระยะเวลา 50 ปี ซึ่งสามารถทำข้อตกลงขยายระยะเวลาได้อีก 50 ปี รวมเป็น 100 ปี โดยสามารถเปลี่ยนมือถ่ายโอนให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวรายอื่นได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ดังนั้น เจ้าของร่วมซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว จึงไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางในอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มีเพียงสิทธิการเช่าและสามารถถ่ายโอนไปยังบุคคลอื่นได้เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม สิทธิความเป็นเจ้าของห้องชุดก็ยังคงมีอยู่ตามกฎหมายแพ่ง โดยกฎหมายในส่วนอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมในอาคารชุดไว้ ดังนี้<sup>48</sup>

- 1) ห้ามละเมิดสิทธิในการเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุด ทั้งจากรัฐบาล องค์กรครัวเรือนและเอกชน
- 2) ห้ามขัดขวางการดำเนินการของผู้รับผิดชอบในการจัดการของรัฐ เพื่อที่อยู่อาศัย การใช้สิทธิและหน้าที่ของการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด และการทำธุรกรรมของรัฐบาล ครัวเรือนและเอกชน
- 3) ห้ามอนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ หรือโครงการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดที่ไม่ได้วางแผนไว้
- 4) ห้ามก่อสร้างอาคารชุดบนที่ดินที่ไม่ใช่พื้นที่สำหรับการก่อสร้าง หรือสร้างเกณฑ์การออกแบบการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานสำหรับแต่ละประเภทของพื้นที่ และไม่เป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องมาตรฐานการออกแบบพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยที่รัฐกำหนดไว้ รวมทั้งการใช้วิธีคำนวณที่ไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย ในการใช้พื้นที่ที่อยู่อาศัยในสัญญาขายหรือสัญญาเช่าที่อยู่อาศัย

<sup>48</sup>Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 (Socialist Republic of Vietnam) Article 6

5) ห้ามเข้าไปในบริเวณของที่อยู่อาศัยโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ห้ามยึดครองพื้นที่ว่างและส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือรูปแบบอื่น สำหรับการเป็นเจ้าของหรือเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรับน้ำหนัก หรือตัดแปลงการออกแบบโครงสร้างในทรัพย์สินบุคคลของอาคารชุดโดยพลการ

6) ห้ามใช้พื้นที่และอุปกรณ์ที่เป็นทรัพย์สินบุคคลผิดวัตถุประสงค์ของกรรมสิทธิ์ร่วม หรือใช้พื้นที่สำหรับให้บริการในอาคารชุดร่วมกับโครงการตามนโยบายลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้ว ยกเว้นจะกระทำโดยหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจเพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิรูป

7) ห้ามกระทำการผิดวัตถุประสงค์ในเรื่องการระดมทุน หรือการซื้อที่อยู่อาศัยแบบผ่อนชำระสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

8) ห้ามผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาต และได้รับความร่วมมือจากผู้มีส่วนได้เสียสำหรับการร่วมลงทุนจากสมาคม หรือความร่วมมือทางธุรกิจอื่นเข้าไปมีส่วนร่วมในองค์กรหรือเอกชนอื่นที่จะลงนามในสัญญาเช่าซื้อ ซื้อ การทำสัญญา การฝากเงิน หรือการทำธุรกรรมในการใช้สิทธิในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในโครงการ

9) ห้ามทำธุรกรรม ซื้อขาย เช่า เช่าซื้อ บริจาค แลกเปลี่ยน การรับมรดก ลินเชื่อที่อยู่อาศัย การร่วมทุน เงินกู้ การเข้าพักชั่วคราว หรืออนุมัติการจัดการ โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายนี้

10) ห้ามปรับปรุงและขยายพื้นที่ของอาคาร หรือรื้อถอนอาคารที่อยู่ในระหว่างการเช่า การให้เช่า การให้กู้ยืม การรับให้โดยเสน่หาหรือใช้อำนาจในการจัดการใด โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น

11) ห้ามใช้ห้องชุดสำหรับวัตถุประสงค์อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย สำหรับพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้สำหรับประกอบการค้าได้ จะต้องไม่ประกอบการค้าหรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุไวไฟ ระเบิด การบริการที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เสียงดัง หรือดำเนินกิจกรรมอื่นใดที่มีผลกระทบต่อดำรงชีวิตของครอบครัว หรือบุคคลอื่นในอาคารชุด ตามที่ได้กำหนดไว้โดยรัฐบาล

12) ห้ามใช้ทรัพย์สินบุคคลในวัตถุประสงค์ทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุไวไฟ ระเบิด การบริการที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เสียง อันส่งผลกระทบต่อการจัดระเบียบสังคม และการรักษาความปลอดภัย รวมทั้ง การดำรงชีวิตในการอยู่อาศัยโดยปกติสุข อันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขทางธุรกิจ



13) ห้ามรายงาน หรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ไม่ถูกต้อง เป็นเท็จ หรือไม่ครบถ้วนตามระเบียบของหน่วยงานของรัฐ

#### 4.2.2 ประเทศกัมพูชา

ตามบทบัญญัติมาตรา 5<sup>49</sup> ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ได้กำหนดไว้ว่า “บุคคลต่างด้าวมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุดของอาคารชุดและมีสิทธิในการใช้และรับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง และมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ” ดังนั้น คนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยผ่านการจดทะเบียนถูกต้องตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศกัมพูชาแล้ว จึงอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น และเป็นผู้มีสิทธิที่จะถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางได้เช่นเดียวกับกฎหมาย อาคารชุดของประเทศไทย โดยกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชาได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมในอาคารชุดไว้ดังนี้

1) บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เฉพาะชั้นหนึ่งขึ้นไปเท่านั้น ส่วนชั้นล่างและชั้นใต้ดินห้ามไม่ให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ โดยอาคารชุดนั้น ต้องไม่ตั้งอยู่ในระยะ 30 กิโลเมตรของพรมแดนประเทศกัมพูชาและในพื้นที่อื่น ๆ ที่รัฐบาลกัมพูชากำหนดไว้ ยกเว้นแต่อาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ในเขตเมืองที่สำคัญ หรือในพื้นที่อื่นที่รัฐบาลกัมพูชากำหนดไว้<sup>50</sup> โดยกฎหมายลูกที่ออกตามมาตรา นี้ กำหนดให้ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ไม่เกิน 70 เปอร์เซ็นต์

2) บุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษ มีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์และโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดของตนได้อย่างเสรี ภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายกำหนดไว้<sup>51</sup>

3) บุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษในห้องชุด ไม่สามารถใช้ห้องชุดเพื่อก่อให้เกิดภัยอันตราย ละเมิดหรือขัดขวางการใช้หรือรบกวนการดำเนินชีวิตของเจ้าของร่วมในห้องชุดคนอื่น ๆ และจะต้องไม่ดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อตัวอาคาร

<sup>49</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 5

<sup>50</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 6

<sup>51</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 12

หรือทำให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมในห้องชุดคนอื่น ๆ อันเนื่องมาจากการจัดการหรือการใช้ประโยชน์ของอาคารชุด<sup>52</sup>

4) บุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษของห้องชุดในอาคารชุด มีหน้าที่และภาระอื่นใดเช่นเดียวกับเจ้าของร่วมที่เป็นชาวกรุงเทพฯ ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลง หน้าที่ หรือภาระอื่นทั้งหมดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับภายในของอาคารชุด และ/หรือกฎหมายที่มีผลใช้บังคับ<sup>53</sup>

5) ภายใต้การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่สามารถแบ่งแยกจากห้องชุดได้ และบุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษของห้องชุด มีสิทธิในการใช้หรือได้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>54</sup>

6) ทรัพย์สินส่วนกลางและสิทธิใกล้เคียงอื่น ๆ ที่กฎหมายกำหนดไว้ จะไม่อยู่ภายใต้การบังคับทางกฎหมายในเรื่องการแบ่งขาย การขาย หรือการบังคับขายแยกจากห้องชุด<sup>55</sup>

7) บุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษของห้องชุด จะต้องมีส่วนร่วมในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาดังกล่าว จะแบ่งตามสัดส่วนของมูลค่าของแต่ละล็อต<sup>56</sup> เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น หรือตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับภายในอาคารชุด<sup>57</sup>

---

<sup>52</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 13

<sup>53</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 14

<sup>54</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 15

<sup>55</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 16

<sup>56</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 4

<sup>57</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 17

### 4.2.3 ประเทศฟิลิปปินส์

เจ้าของร่วม มีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลในห้องชุด คือ พื้นผิวผนังภายในห้องชุด พื้น เพดาน หน้าต่าง และประตูห้อง<sup>58</sup> มีสิทธิในการวาดภาพ ทาสี ปูกระเบื้อง ฉาบ เคลือบบุฝาผนัง หรือซ่อมแซมส่วนต่าง ๆ ให้ดีขึ้น และตกแต่งพื้นผิวด้านในของผนังเพดาน หน้าต่าง และประตูที่ติดตั้งอยู่ในเขตห้องชุดของตน<sup>59</sup> มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ช่องว่างระหว่างผนังและระหว่างพื้นและเพดานของห้องชุด ภายในขอบเขตห้องชุดของตนซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และได้สิทธิภาระจำยอมที่จะเดินผ่านทางเชื่อมต่อระหว่างห้องชุด แต่สิทธิภาระจำยอมดังกล่าวจะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติ เมื่อมีการรื้อถอนห้องชุดของตน<sup>60</sup> ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าของมีสิทธิที่จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนให้บุคคลอื่น เว้นแต่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะได้ระบุไว้ว่า ห้องชุดดังกล่าว จะต้องเสนอขายให้แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นลำดับแรกภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ก่อนที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลภายนอกได้<sup>61</sup> และในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีสิทธิที่จะจำนอง จำน่า หรือก่อภาระคิดพันอย่างอื่นเกี่ยวกับห้องชุดของตน และมีสิทธิในการประเมินราคาห้องชุดของตนเองได้อย่างอิสระแยกต่างหากจากเจ้าของร่วมอื่น แต่ภาระผูกพันที่เกิดขึ้นโดยเจ้าของห้องชุดดังกล่าวจะเป็นเรื่องความรับผิดชอบส่วนบุคคล ไม่มีผลผูกพันเจ้าของร่วมในอาคารชุดคนอื่นแต่อย่างใด<sup>62</sup> สำหรับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ผนังรองรับน้ำหนัก เสาค้ำ พื้น หลังคา ฐานรากตัวตึกและองค์ประกอบโครงสร้างทั่วไปอื่น ๆ ของอาคาร ล็อบบี้ บันได ทางเดิน ห้องโถงและพื้นที่ อื่น ๆ ในการใช้ประโยชน์ส่วนกลาง อุปกรณ์ลิฟต์และเพลา เครื่องทำความร้อนส่วนกลาง เครื่องทำความเย็นส่วนกลางและอุปกรณ์ปรับอากาศส่วนกลาง อ่างเก็บน้ำ ถังน้ำ บิมน้ำและบริการส่วนกลางอื่น ๆ และสิ่งอำนวยความสะดวก ท่อ ท่อพลังงาน ปล่อง ท่อร้อยสายไฟ สายไฟ และทุกแห่งที่ติดตั้งสาธารณูปโภคอื่น ๆ<sup>63</sup> ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าวในอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์นั้น กำหนดให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเท่ากัน โดยให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางห้องชุดละหนึ่งส่วนเว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่าง

<sup>58</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 6

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Ibid.

<sup>63</sup> Ibid.

อื่น<sup>64</sup> เจ้าของร่วมสามารถใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามที่ระบุไว้ในกฎหมายอาคารชุดคือให้สิทธิเจ้าของร่วมใช้พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นทางผ่านเข้าออกของอาคารชุดหรือใช้เป็นทางผ่านต่อเนื่องไปถึงห้องชุดอื่นได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามข้อบังคับของอาคารชุด<sup>65</sup> นอกจากนี้แล้วการใช้ประโยชน์หรือการรับผลประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามข้อบังคับของอาคารชุดนั้น ๆ โดยกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมในอาคารชุดไว้ดังนี้

1) ผลประโยชน์ร่วมของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่สามารถแบ่งแยกได้ทั้งโดยทางตรงหรือทางอ้อม<sup>66</sup>

2) พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางจะแบ่งแยกไม่ได้ และไม่อยู่ในข่ายของการบังคับคดีให้แบ่งแยก<sup>67</sup>

3) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดส่วนบุคคลกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ การจำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องรวมถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย<sup>68</sup> หากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดนั้น จะขาดจากการเป็นสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอาคารชุดโดยอัตโนมัติ<sup>69</sup>

4) ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเจ้าของมีสิทธิ์ที่จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนให้บุคคลอื่น แต่จะต้องถูกจำกัดสิทธิถ้าหากในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ระบุไว้ว่า ห้องชุดดังกล่าวจะต้องเสนอขายให้แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นลำดับแรก ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ก่อนที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลภายนอกได้<sup>70</sup>

5) สมาชิก หรือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีสิทธิ์ที่จะเรียกร้องให้ชำระค่าหุ้นหรือผลประโยชน์ส่วนบุคคลของตนเอง เว้นแต่ยินยอมที่จะขายทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเองให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ซื้อที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เลือก ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ ให้บังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายนิติบุคคลในการประเมินมูลค่าของหุ้น นิติ

<sup>64</sup> Ibid.

<sup>65</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 6

<sup>66</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 2.

<sup>67</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 7.

<sup>68</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 5.

<sup>69</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 10.

<sup>70</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 6.

บุคคลอาคารชุดดังกล่าวมีเวลาภายในเกิน 2 ปี ในการชำระค่าหุ้นหรือจัดหากนซื้อตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เลือก<sup>71</sup>

6) กรณีมีการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้รับมอบอำนาจจากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในการขายหรือจำหน่ายผลประโยชน์หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลในโครงการ<sup>72</sup>

7) กรณีต้องซ่อมแซมห้องชุดในอาคารชุดอย่างฉุกเฉิน ให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดนั้นได้ให้ความยินยอมโดยชัดแจ้งในการให้หน่วยบริหารจัดการทำการซ่อมแซมดังกล่าว<sup>73</sup>

8) ข้อจำกัดสิทธิตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและตามประกาศข้อบังคับของอาคารชุด<sup>74</sup>

9) บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ในอาคารชุดทั้งหมด<sup>75</sup>

จากการที่ได้ศึกษาในเรื่องเกี่ยวกับข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดที่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของประเทศไทยเปรียบเทียบกับประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม มาแล้วข้างต้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศมีบทบัญญัติในเรื่องการกำหนดข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ แต่มีลักษณะที่แตกต่างกันไป โดยกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและประเทศเวียดนามมีรายละเอียดมากกว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่บัญญัติไว้เฉพาะในภาพรวมว่าให้ขึ้นอยู่กับข้อบังคับภายในและมติของที่ประชุมร่วม แต่ก็มีข้อแตกต่างที่สำคัญประเด็นหนึ่งคือ ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ โดยไม่ได้กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องอยู่ภายใต้การห้ามการแบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินบุคคลแต่อย่างใด ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม และเพื่อให้เห็นข้อแตกต่างในการเปรียบเทียบชัดเจนมากยิ่งขึ้น จึงขอแสดงตารางข้อเปรียบเทียบในเรื่องนี้โดยสังเขปดังนี้

<sup>71</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 17

<sup>72</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 15.

<sup>73</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 21.

<sup>74</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 4

<sup>75</sup> Ibid.



ตารางที่ 3.5 แสดงการเปรียบเทียบข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย  
กับประเทศฟิลิปปินส์

ประเทศไทย	ประเทศฟิลิปปินส์
1. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้แต่สามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนได้	1. ผลประโยชน์ร่วมกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่สามารถแบ่งแยกได้ทั้งโดยทางตรงหรือทางอ้อม
2. ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้แต่ถ้าทรัพย์สินส่วนกลางเป็นสังหาริมทรัพย์แล้วไม่มีบทบัญญัติห้ามการ แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือแต่อย่างใด	2. พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางจะแบ่งแยกไม่ได้ และไม่อยู่ในข่ายของการบังคับคดีให้แบ่งแยก
3. เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้	3. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดส่วนบุคคลกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ การจำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องรวมถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยหากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดนั้นจะขาดจากการเป็นสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอาคารชุดโดยอัตโนมัติ
4. การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด ทั้งนี้ข้อบังคับนั้นจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือไม่ขัดต่อความสงบ เรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน	4. ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเจ้าของมีสิทธิ์ที่จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนให้บุคคลอื่น แต่จะต้องถูกจำกัดสิทธิถ้าหากในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ระบุไว้ว่า ห้องชุดดังกล่าวจะต้องเสนอขายให้แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นลำดับแรก ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ก่อนที่จะเสนอขายให้แก่ บุคคลภายนอกได้
	5. สมาชิก หรือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ชำระค่าหุ้นหรือผลประโยชน์ส่วนบุคคลของตนเอง เว้นแต่ยินยอมที่จะขายทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเองให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ซื้อที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เลือกในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ให้บังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายนิติบุคคลในการประเมินมูลค่าของหุ้นนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวมีเวลาภายในเกิน 2 ปี ในการชำระค่าหุ้นหรือจัดหากันซื้อตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เลือก
	6. กรณีมีการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้รับมอบอำนาจจากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในการขายหรือจำหน่ายผลประโยชน์หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลในโครงการ
	7. กรณีต้องซ่อมแซมห้องชุดในอาคารชุดอย่างฉุกเฉิน ให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดนั้น ได้ให้ความยินยอม โดยชัดแจ้งในการให้หน่วยบริหารจัดการทำการซ่อมแซมดังกล่าว
	8. ข้อจำกัดสิทธิตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและตามประกาศข้อบังคับของอาคารชุด
	9. บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ในอาคารชุดทั้งหมด

ตารางที่ 3.6 แสดงการเปรียบเทียบข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย  
กับประเทศกัมพูชา

ประเทศไทย	ประเทศกัมพูชา
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้แต่สามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนได้</li> <li>2. ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้แต่ถ้าทรัพย์ส่วนกลางเป็นสังหาริมทรัพย์แล้วไม่มีบทบัญญัติห้ามการแบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแต่อย่างใด</li> <li>3. เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้</li> <li>4. การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด ทั้งนี้ข้อบังคับนั้นจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เฉพาะชั้นหนึ่งขึ้นไปเท่านั้น ส่วนชั้นล่างและชั้นใต้ดินห้ามไม่ให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ โดยอาคารชุดนั้นต้องไม่ตั้งอยู่ในระยะ 30 กิโลเมตรของพรมแดนประเทศกัมพูชาและในพื้นที่อื่น ๆ ที่รัฐบาลกัมพูชากำหนดไว้ยกเว้นแต่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษในเขตเมืองที่สำคัญหรือในพื้นที่อื่นที่รัฐบาลกัมพูชากำหนดไว้ โดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความรณานี้กำหนดให้ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ไม่เกิน 70 เปอร์เซ็นต์</li> <li>2. บุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษมีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์และโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดของตนได้อย่างเสรีภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายกำหนดไว้</li> <li>3. บุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษในห้องชุดไม่สามารถใช้ห้องชุดเพื่อก่อให้เกิดภัยอันตราย ละเมิดหรือขัดขวางการใช้หรือรบกวนการดำเนินชีวิตของเจ้าของร่วมในห้องชุดคนอื่น ๆ และจะต้องไม่ดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อตัวอาคารหรือทำให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมในห้องชุดคนอื่น ๆ อันเนื่องมาจากการจัดการหรือการใช้ประโยชน์ของอาคารชุด</li> <li>4. บุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษของห้องชุดในอาคารชุด มีหน้าที่และภาระอื่นใดเช่นเดียวกับเจ้าของร่วมที่เป็นชาวกัมพูชา ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลง หน้าที่หรือภาระอื่นทั้งหมดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับภายในของอาคารชุดและ/หรือกฎหมายที่มีผลใช้บังคับ</li> <li>5. ภายใต้การจัดการทรัพย์ส่วนกลางไม่สามารถแบ่งแยกจากห้องชุดได้ และบุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษของห้องชุดมีสิทธิในการใช้หรือได้ประโยชน์จากทรัพย์ส่วนกลาง</li> <li>6. ทรัพย์ส่วนกลางและสิทธิใกล้เคียงอื่น ๆ ที่กฎหมายกำหนดไว้จะไม่อยู่ภายใต้การบังคับทางกฎหมายในเรื่องการแบ่งขาย การขายหรือการบังคับขายแยกจากห้องชุด</li> <li>7. บุคคลต่างด้าวที่ใช้สิทธิเจ้าของร่วมพิเศษของห้องชุดจะต้องมีส่วนร่วมในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาดังกล่าวจะแบ่งตามสัดส่วนของมูลค่าของแต่ละล๊อต เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นหรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับภายในอาคารชุด</li> </ol>

ตารางที่ 3.7 แสดงการเปรียบเทียบข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย  
กับประเทศเวียดนาม (1)

ประเทศไทย	ประเทศเวียดนาม
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้แต่สามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนได้</li> <li>2. ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้แต่ถ้าทรัพย์ส่วนกลางเป็นสังหาริมทรัพย์แล้วไม่มีบทบัญญัติห้ามการแบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแต่อย่างใด</li> <li>3. เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้</li> <li>4. การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด ทั้งนี้ข้อบังคับนั้นจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ห้ามละเมิดสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุด ทั้งจากรัฐบาล องค์กร คริวเรือน และเอกชน</li> <li>2. ห้ามขัดขวางการดำเนินการของผู้รับผิดชอบในการจัดการของรัฐเพื่อที่อยู่อาศัย การใช้สิทธิและหน้าที่ของการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดและการทำธุรกรรมของรัฐบาล คริวเรือน และเอกชน</li> <li>3. ห้ามอนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ หรือโครงการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดที่ไม่ได้วางแผนไว้</li> <li>4. ห้ามก่อสร้างอาคารชุดบนที่ดินที่ไม่ใช่พื้นที่สำหรับการก่อสร้าง หรือสร้างเกณฑ์การออกแบบการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานสำหรับแต่ละประเภทของพื้นที่ และไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติเรื่องมาตรฐานการออกแบบพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยที่รัฐกำหนดไว้ รวมทั้งการใช้วิธีคำนวณที่ไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายในการใช้พื้นที่ที่อยู่อาศัยในสัญญาขายหรือสัญญาเช่าที่อยู่อาศัย</li> <li>5. ห้ามเข้าไปในบริเวณของที่อยู่อาศัยโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ห้ามยึดครองพื้นที่ว่างและส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางหรือรูปแบบอื่นสำหรับการเป็นเจ้าของ หรือเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรับน้ำหนักหรือตัดแปลงการออกแบบโครงสร้างในทรัพย์ส่วนบุคคลของอาคารชุดโดยพลการ</li> </ol>

ตารางที่ 3.8 แสดงการเปรียบเทียบข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย  
กับประเทศเวียดนาม (2)

ประเทศไทย	ประเทศเวียดนาม
1. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้แต่สามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนได้	6. ห้ามใช้พื้นที่และอุปกรณ์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลคิดวัตถุประสงค์ของกรรมสิทธิ์ร่วม หรือใช้พื้นที่สำหรับให้บริการในอาคารชุดร่วมกับ โครงการตามนโยบายลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับอนุมัติ แล้วยกเว้นจะกระทำโดยหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจเพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิรูป
2. ทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้แต่ถ้าทรัพย์สินกลางเป็นอสังหาริมทรัพย์แล้วไม่มีบทบัญญัติห้ามการแบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแต่อย่างใด	7. ห้ามกระทำการคิดวัตถุประสงค์ในเรื่องการระดมทุนหรือการซื้อที่อยู่อาศัยแบบผ่อนชำระสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย
3. เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของ ตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้	8. ห้ามผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตและได้รับความร่วมมือจากผู้มีส่วนได้เสียสำหรับการร่วมลงทุน จากสมาคม หรือความร่วมมือทางธุรกิจอื่น เข้าไปมีส่วนร่วม ในองค์กรหรือเอกชนอื่นที่จะลงนามในสัญญาเช่าซื้อ ซื้อ การทำสัญญา การฝากเงินหรือการทำธุรกรรมในการใช้สิทธิในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในโครงการ
4. การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด ทั้งนี้ข้อบังคับนั้นจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรม อันดีของประชาชน	9. ห้ามทำธุรกรรม ซื้อขาย เช่า เช่าซื้อ บริจาค แลกเปลี่ยน การรับมรดก สินเชื่อที่อยู่อาศัย การร่วมทุน เงินกู้ การเข้าพักชั่วคราว หรืออนุมัติการจัดการโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายนี้
	10. ห้ามปรับปรุงและขยายพื้นที่ของอาคารหรือรั้วรอบอาคารที่อยู่ในระหว่างการเช่า การให้เช่า การให้กู้ยืม การรับให้ โดยเสนหาหรือใช้อำนาจในการจัดการใด โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น
	11. ห้ามใช้ห้องชุดสำหรับวัตถุประสงค์อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย สำหรับพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้สำหรับประกอบการค้าได้ จะต้องไม่ประกอบการค้าหรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุไวไฟ ระเบิด

## ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

ประเทศไทย	ประเทศเวียดนาม
	<p>การบริการที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เสียงดัง หรือดำเนินกิจกรรมอื่นใดที่มีผลกระทบต่อดำรงชีวิตของครอบครัวหรือบุคคลอื่นในอาคารชุด ตามที่ได้กำหนดไว้โดยรัฐบาล</p> <p>12. ห้ามใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลในวัตถุประสงค์ทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุไวไฟ ระเบิด การบริการที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เสียง อันส่งผลกระทบต่อการจัดระเบียบสังคมและการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งการดำรงชีวิตในการอยู่อาศัย โดยปกติสุข อันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขทางธุรกิจ</p> <p>13. ห้ามรายงานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ไม่ถูกต้อง เป็นเท็จ หรือไม่ครบถ้วน ตามระเบียบของหน่วยงาน ของรัฐ</p>

## 5. รูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้

### 5.1 รูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ที่ให้คำจำกัดความของ“อาคารชุด”ว่าหมายความถึง “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” โดยไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า อาคารชุดต้องมีรูปแบบหรือลักษณะอย่างไร ดังนั้นอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยจึงไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารสูงก็ได้หรือจะมีจำนวนห้องชุดกี่ห้องก็ได้ และในการจดทะเบียนให้อาคารใดเป็นอาคารชุดนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานแล้วเห็นว่าอาคารใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน



ส่วนกลางและเจ้าของอาคารได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจที่จะจดทะเบียนให้อาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ แต่ทั้งนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาหลักฐานประกอบการใช้ดุลยพินิจว่าสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ตามกฎหมายหรือไม่

**5.2 รูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมายต่างประเทศ**

### **5.2.1 ประเทศกัมพูชา**

กฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา กำหนดไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีเจ้าของหลายคนในหนึ่งอาคารประกอบด้วยบริเวณที่เจ้าของร่วมมีสิทธิพิเศษเรียกว่าห้องชุดและส่วน อื่น ๆ ที่ใช้ร่วมกันเรียกว่าพื้นที่ส่วนกลาง”<sup>76</sup> เมื่อพิจารณาจากคำจำกัดความดังกล่าวแล้วจะเห็นได้ว่าอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชาไม่ได้กำหนดขั้นต่ำของจำนวนชั้นและจำนวนห้องชุดของ อาคารชุดไว้ เพียงแต่เป็นอาคารที่มีเจ้าของหลายคนประกอบด้วยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ดังนั้นรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดของประเทศกัมพูชาจึงไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารสูงและมีจำนวนห้องชุดกี่ห้องก็ได้เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย

### **5.2.2 ประเทศฟิลิปปินส์**

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ กำหนดไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดที่อยู่อาศัย, ห้องชุดเพื่อการอุตสาหกรรมหรืออาคารพาณิชย์และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งแบ่งแยกไม่ได้ ทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม รวมทั้งในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอยู่ของอาคารชุด และในพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารชุด นอกจากนี้ยังอาจมีผลประโยชน์ที่แยกต่างหากไว้ในส่วนอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงที่ดินหรือผลประโยชน์ต่อเนื่องในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ซึ่งอาจจะจัดขึ้น โดย บริษัทที่จัดตั้งขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะ (ต่อไปนี้เรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด”) โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดจะต้องเข้าเป็นสมาชิก หรือเป็นผู้ถือหุ้นของอาคารชุดโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้เพื่อเป็นการแยกกรรมสิทธิ์ออกจากของคนอื่น ๆ ที่มีอยู่ตามสัดส่วนในกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกัน ในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด อาจมีได้โดยการเป็นเจ้าของห้องชุดหรือมีผลประโยชน์อื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สิน

<sup>76</sup> Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010 Article 4.

ในประมวลกฎหมายแพ่งและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ”<sup>77</sup> เมื่อพิจารณาจากคำจำกัดความดังกล่าวแล้วจะเห็นได้ว่าอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ไม่ได้กำหนดชั้นต่ำของชั้นและจำนวนห้องชุดไว้ เพียงแต่เป็นอาคารที่ประกอบด้วยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง โดยสามารถแยกกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่มีอยู่ตามสัดส่วนในกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกัน ในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ดังนั้นรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์จึงไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารสูงและมีจำนวนห้องชุดที่ห้องก็ได้ เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและของประเทศกัมพูชา

### 5.2.3 ประเทศเวียดนาม

ตามกฎหมายการเคหะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ อาคารชุดของประเทศเวียดนาม กำหนดไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “อาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปที่มีห้องชุดจำนวนมาก ที่มีทางเดินและบันไดใช้ร่วมกัน ประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ใช้งานร่วมกันสำหรับผู้ประกอบการ บุคคลและองค์กร และรวมถึงอาคารที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะในการอยู่อาศัยและอาคารที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ทั้งในการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจด้วย”<sup>78</sup> เมื่อพิจารณาจากคำจำกัดความดังกล่าวแล้วจะเห็นได้ว่าอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนามได้กำหนดชั้นต่ำของจำนวนชั้นคือต้องเป็นอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปแต่ไม่ได้กำหนดชั้นต่ำของจำนวนห้องชุดของอาคารชุดไว้ อย่างชัดเจน เพียงแต่เป็นอาคารที่ประกอบด้วยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ดังนั้นรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดของประเทศเวียดนามจึงจำเป็นต้องเป็นอาคารสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปที่มีห้องชุดจำนวนมาก ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยประเทศกัมพูชาและประเทศฟิลิปปินส์

จากการที่ได้ศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยเปรียบเทียบกับประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนามมาแล้วข้างต้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศมีบทบัญญัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ แต่มีหลักเกณฑ์ที่แตกต่างกันไปตามนโยบายการบริหารของแต่ละประเทศ และเพื่อให้เห็นข้อแตกต่างในการเปรียบเทียบชัดเจนมากยิ่งขึ้น จึงขอแสดงตารางข้อเปรียบเทียบในเรื่องนี้โดยสังเขปดังนี้

<sup>77</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 Section 2

<sup>78</sup> Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 (Socialist Republic of Vietnam) Article3.

ตารางที่ 3.9 แสดงรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้

<b>ประเทศไทย</b>	“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” โดยไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า อาคารชุดต้องมีรูปแบบหรือลักษณะอย่างใด ดังนั้น อาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยจึงไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารสูงก็ได้
<b>ประเทศกัมพูชา</b>	“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีเจ้าของหลายคน ในหนึ่งอาคารประกอบด้วยบริเวณที่เจ้าของร่วมมีสิทธิพิเศษเรียกว่าห้องชุดและส่วนอื่น ๆ ที่ใช้ร่วมกันเรียกว่าพื้นที่ส่วนกลาง” โดยไม่ได้กำหนดชั้นต่ำของจำนวนชั้นและจำนวนห้องชุดของอาคารชุดไว้ ดังนั้น อาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชาจึงไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารสูงก็ได้
<b>ประเทศฟิลิปปินส์</b>	“อาคารชุด” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดที่อยู่อาศัย, ห้องชุดเพื่อการอุตสาหกรรมหรืออาคารพาณิชย์และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลางซึ่งแบ่งแยกไม่ได้ ทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม รวมทั้งในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอยู่ของอาคารชุดและในพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารชุด นอกจากนี้ยังอาจมีผลประโยชน์ที่แยกต่างหากไว้ในส่วนอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงที่ดินหรือผลประโยชน์ต่อเนื่องในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว ซึ่งอาจจะจัดขึ้นโดย บริษัทที่จัดตั้งขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะ (ต่อไปนี้เรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด”) โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดจะต้องเข้าเป็นสมาชิก หรือเป็นผู้ถือหุ้นของอาคารชุดโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้เพื่อเป็นการแยกกรรมสิทธิ์ออกจากของคนอื่น ๆ ที่มีอยู่ตามสัดส่วนในกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกันในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด อาจมีได้โดยการเป็นเจ้าของห้องชุดหรือมีผลประโยชน์อื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินในประมวลกฎหมายแพ่งและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ” โดยไม่ได้กำหนดชั้นต่ำของจำนวนชั้นและจำนวนห้องชุดของอาคารชุดไว้ ดังนั้น อาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์จึงไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารสูงก็ได้
<b>ประเทศเวียดนาม</b>	“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปที่มีห้องชุดจำนวนมาก ที่มีทางเดินและบันไดใช้ร่วมกัน ประกอบด้วยทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง มีระบบ โครงสร้างพื้นฐานที่ใช้กันร่วมกันสำหรับผู้ประกอบการ บุคคลและองค์กร และรวมถึงอาคารที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะในการอยู่อาศัยและอาคารที่สร้างขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ทั้งในการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ ด้วย รูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนามจึงจำเป็นต้องเป็นอาคารสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปที่มีห้องชุดจำนวนมาก

## บทที่ 4

# วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

### 1. ปัญหารูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ได้

การกำหนดรูปแบบ หรือลักษณะของอาคารชุด ตามกฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศ มีบทบัญญัติในเรื่องการให้คำจำกัดความของคำว่าอาคารชุดที่แตกต่างกัน ในส่วนของประเทศไทยนั้น ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ได้ให้ความหมายของอาคารชุดว่า หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบ ด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” ส่วนกฎหมายอาคารชุด ของประเทศกัมพูชา กำหนดว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีเจ้าของหลายคน ในหนึ่งอาคาร ประกอบด้วย บริเวณที่เจ้าของร่วมมีสิทธิพิเศษ เรียกว่าห้องชุด และส่วนอื่น ๆ ที่ใช้ ร่วมกันเรียกว่าพื้นที่ส่วนกลาง” ในกฎหมาย อาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ “อาคารชุด” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดที่อยู่อาศัย, ห้องชุด เพื่อการอุตสาหกรรมหรืออาคารพาณิชย์ และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งแบ่งแยก ไม่ได้ทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม รวมทั้งในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอยู่ของอาคารชุดและในพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารชุด นอกจากนี้ ยังอาจมีผลประโยชน์ที่แยกต่างหากไว้ในส่วนอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงที่ดินหรือผลประโยชน์ต่อเนื่องในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ดังกล่าว ซึ่งอาจจะจัดขึ้น โดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะ (ต่อไปนี้ เรียกว่า “นิติบุคคล อาคารชุด”) โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุด จะต้องเข้าเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นของ อาคารชุดโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแยกกรรมสิทธิ์ออกจากของคนอื่น ๆ ที่มีอยู่ตามสัดส่วน ในกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่มีส่วนเกี่ยวข้องกันในพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด อาจมิได้ โดยการเป็นเจ้าของห้องชุดหรือมีผลประโยชน์อื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ ตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินในประมวลกฎหมายแพ่งและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งกฎหมาย อาคารชุดของประเทศกัมพูชาและฟิลิปปินส์ มีลักษณะคล้ายคลึงกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ในประเด็นที่ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า อาคารชุดต้องมีรูปแบบหรือลักษณะอย่างไร ส่วนใน

กฎหมายการเคหะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของประเทศเวียดนาม กำหนดไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปที่มีห้องชุดจำนวนมาก ที่มีทางเดินและบันไดใช้ร่วมกัน ประกอบด้วย ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ใช้งานร่วมกัน สำหรับผู้ประกอบการ บุคคลและองค์กร และรวมถึงอาคารที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะ ในการอยู่อาศัยและอาคารที่สร้างขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ทั้งในการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจด้วย โดยจะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม มีความชัดเจนในการกำหนดรูปแบบหรือ ลักษณะอาคารชุดไว้ว่าจะต้องเป็นอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป จึงจะเป็นอาคารชุดได้ (แต่ก็ยังไม่ชัดเจนในเรื่องจำนวนห้องชุด) ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ฟิลิปปินส์ และของประเทศไทย

จากการศึกษาในประเด็นรูปแบบ หรือลักษณะของอาคารชุด พบว่าตามบทบัญญัติของ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า อาคารชุดต้องมีรูปแบบหรือ ลักษณะอย่างไร ประกอบกับในเรื่องนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาและตอบข้อหารือ ของกรมที่ดิน กรมฯ บริษัท โอทิวิลล่าส์ จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” ซึ่งตั้งอยู่จังหวัดภูเก็ต โดยมีลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้น 5 อาคาร จำนวน 16 ห้องชุด ประกอบด้วย อาคารเอ และบี ลักษณะเป็นตึกแถว ส่วนอาคาร ซี ดี และอี ลักษณะเป็นบ้านแฝด ว่าสามารถ ดำเนินการได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการอาศัยช่องว่างของกฎหมายอาคารชุดในการเลี่ยงบทบัญญัติ เกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว โดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว หลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าว สามารถมีสิทธิในที่ดิน และอาคารได้ ซึ่งผิดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องชุด บางส่วนในอาคารชุดเท่านั้น และการจดทะเบียนอาคารชุดตามกรณีดังกล่าว ไม่เป็นการหลีกเลี่ยง การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด หากในการจดทะเบียนเป็น อาคารชุดนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานและพิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารนั้นสามารถ แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ส่วนบุคคล อันได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ส่วนกลางได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือ ทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น โครงสร้างหรือ สิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เครื่องอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการ ส่วนรวมแก่อาคารชุดแล้ว และเจ้าของอาคารได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติ อาคารชุด ฯ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจที่จะจดทะเบียนให้อาคารนั้น เป็นอาคารชุดได้



แต่ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาเอกสารหลักฐานประกอบการใช้ดุลยพินิจว่าสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ตามกฎหมายหรือไม่ โดยเฉพาะการแยกการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>79</sup> ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ไม่พบปัญหาในบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างไรก็ดี โดยปัญหานี้เป็นประเด็นหนึ่งที่เป็นช่องว่างทางกฎหมายที่ทำให้ผู้ประกอบการสามารถนำอาคารชั้นเดียว ตึกแถว บ้านเดี่ยวและที่ดินมาขึ้นของจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพื่อขายให้คนต่างด้าว โดยให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยเจตนาหลีกเลี่ยงเงื่อนไขในการขออนุญาตได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ จึงสมควรที่จะได้รับการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมาย โดยการกำหนดรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุด ให้มีความชัดเจนและเป็นสากลสามารถคุ้มครองผู้ที่อยู่อาศัยและผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดได้

## 2. ปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

นอกจากนี้ ยังพบประเด็นปัญหาเพิ่มเติมว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่มีบทบัญญัติกำหนดไว้ในเรื่องของการถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคลในส่วนที่เป็นที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่ผู้ประกอบการนำอาคารและที่ดินที่ตั้งอาคารและที่ดินแปลงอื่นที่จัดไว้มาขึ้นของจดทะเบียนอาคารชุด โดยอาคารนั้นสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนให้อาคารนั้น เป็นอาคารชุดได้แล้ว ต่อมาผู้ประกอบการนำอาคารและที่ดินมาขึ้นของจดทะเบียนขายให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือครองที่ดินแปลงอื่นที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ โดยเจตนาหลีกเลี่ยงเงื่อนไขในการขออนุญาตได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยตามประมวลกฎหมายที่ดิน อันเป็นสาเหตุทำให้คนไทยขาดแคลนที่อยู่อาศัย และที่ทำกิน ดังนั้น จึงสมควรแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย โดยการกำหนดให้เจ้าของร่วมที่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จัดไว้ให้

<sup>79</sup> บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เรื่องเสร็จที่ 81/2553

เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายได้ โดยในการศึกษาค้างนี้ ไม่พบปัญหา  
ในบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างใด

### 3. ปัญหาการกำหนดสัดส่วนพื้นที่และจำนวนห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้

บทบัญญัติของมาตรา 19 ทวิ ที่ได้บัญญัติไว้ว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว  
หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตรา  
ร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด  
ตามมาตรา 6” นั้น ทำให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีโอกาสในการครอบงำ  
การดำเนินงานของอาคารชุดนั้น ได้ในกรณีที่มีการลงคะแนนเสียงในการประชุมเจ้าของร่วม  
เพื่อการลงมติในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอาคารชุด เนื่องจากคนต่างด้าวหรือ  
นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราร้อยละ  
สี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงเกินไป หากในการประชุมเจ้าของร่วมคราวใด  
ไม่มีเจ้าของร่วมสัญชาติไทยเข้าร่วมประชุมหรือขาดประชุม จะทำให้สัดส่วนคะแนนเสียงของ  
คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวมีมากกว่าคนไทย ทำให้จำนวนคะแนน  
เสียงการลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว  
ซึ่งผลการลงมติดีอาจทำให้อาคารชุดถูกครอบงำกิจการโดยคนต่างด้าวได้ นอกจากนี้แล้ว บทบัญญัติ  
ของมาตรา 19 ทวิ นั้น มีความชัดเจนอยู่แล้วว่า นอกจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้  
ในมาตรา 19 จะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุด  
ทั้งหมดเฉพาะในอาคารชุดนั้นแล้ว แต่ในอาคารชุดอื่น ๆ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้  
ในมาตรา 19 ก็ยังสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้อีก ซึ่งเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่ทำให้คนต่างด้าว  
หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุด  
ในประเทศไทยได้อย่างไม่จำกัดจำนวน และมีสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่สูงเกินไป  
อันจะก่อให้เกิดผลเสียหายทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล  
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ไม่สุจริตซื้อห้องชุดไว้เพื่อประกอบธุรกิจแข่งขันกับคนไทย  
รวมทั้งผลเสียที่ทำให้คนไทยขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยในการศึกษาค้างนี้ ไม่พบปัญหานี้ ในบทบัญญัติ  
ของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างใด ซึ่งช่องว่างทางกฎหมาย  
ดังกล่าวนี้สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมาย โดยการจำกัดจำนวนห้องชุด  
ในการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต่อไป

#### 4. ปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

หลักเกณฑ์ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ที่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของประเทศไทยที่ได้ระบุไว้ในมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น ยังมีข้อบกพร่องอยู่ในกรณีที่ว่า ก่อให้เกิดปัญหาตามมา คือ การกำหนดหลักเกณฑ์ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวดังกล่าว ถือเป็นการเปิดช่องให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ไม่มีคุณสมบัติ ตามมาตรา 19 แต่ประสงค์ที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของประเทศไทย สามารถหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยอาศัยช่องทางการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยการอาศัยตัวแทนซึ่งเป็นคนไทย โดยการให้คนไทยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทน แต่สิทธิในการใช้หรือรับประโยชน์ในห้องชุดเป็นของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งการหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าวของคนต่างด้าว ทำให้ไม่สามารถควบคุมและตรวจสอบคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวได้ ในกรณีที่มีผลกระทบที่เสียหายต่อประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ และถึงแม้ว่าจะมีมาตรการทางกฎหมายเอาผิดกับคนไทยที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามที่กำหนดไว้ในบทลงโทษของมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ว่าบุคคลใด ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว จะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา 19 เปรียบ วรรคสี่ คือ การบังคับจำหน่ายห้องชุดมาใช้บังคับโดยอนุโลมแล้วก็ตาม แต่มาตรการดังกล่าว ไม่ได้ครอบคลุมไปถึงคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่เป็นตัวการในการกระทำความผิดให้ต้องได้รับโทษทางอาญาด้วย ทำให้การบังคับใช้กฎหมายของประเทศไทยขาดประสิทธิภาพในการลงโทษผู้กระทำความผิดที่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยในการศึกษาครั้งนี้ ไม่พบปัญหาในบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างไรก็ดี ซึ่งกรณีนี้ ถือเป็นช่องว่างของบทบัญญัติกฎหมายที่สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยการกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่เป็นตัวการในการกระทำความผิด จะต้องได้รับโทษทางอาญาด้วยต่อไป

## 5. ปัญหาการแสดงหลักฐานทางการเงินในการขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

กรณีปัญหาที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวยื่นขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยเป็นบุคคลซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา 19(5) แสดงหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยนำเสนอแบบ ร.ต.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใดของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าว มายื่นคำขอซื้อห้องชุดและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้นั้นเสร็จแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารผู้รับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ร.ต. 3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19(5) นั้น เพื่อให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับ แบบ ร.ต.3 หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับของธนาคาร เป็นเหตุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้นั้นไปขอสำเนาแบบ ร.ต.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอซื้อห้องชุดอื่นอีก โดยคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้นั้น ไม่ได้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในการซื้อห้องชุดครั้งหลัง แต่อย่างไร อันเป็นเหตุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ได้โดยการหลีกเลี่ยงกฎหมายก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ โดยในการศึกษาครั้งนี้ ไม่พบปัญหานี้ ในบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างใด ดังนั้น กรณีปัญหานี้ จึงถือเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมายให้มีความชัดเจนต่อไป

## บทที่ 5

### บทสรุป และข้อเสนอแนะ

#### 1. บทสรุป

จากการศึกษาข้างต้น พบว่า กฎหมายอาคารชุดนั้น ได้ถูกบัญญัติขึ้นมาเพื่อใช้สำหรับแก้ไขปัญหาในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารที่มีเจ้าของหลายราย ซึ่งแต่เดิมนั้น ใช้หลักการตามกฎหมายทางแพ่งและกฎหมายทั่วไปเกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ แต่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของเจ้าของร่วมที่อาศัยอยู่ในอาคารเดียวกัน ในการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดได้อย่างชัดเจน โดยกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดหลักเกณฑ์สำคัญในเรื่องการก่อตั้งอาคารชุด การยกเลิกอาคารชุด การบริหารจัดการอาคารชุด ข้อกำหนดสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิ และหน้าที่ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด นอกจากนี้แล้ว กฎหมายอาคารชุดของหลายประเทศ ยังได้กำหนดหลักเกณฑ์ของการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไว้ด้วย อันเป็นประเด็นหลักที่ได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบในครั้งนี้ ซึ่งมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเฉพาะในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของเจ้าของร่วมที่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยเปรียบเทียบบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม

การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าว มีความชัดเจนมากขึ้น เมื่อประเทศไทยได้มีการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอตระเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 และกำหนดเงื่อนไขให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุด ในกรณีมิได้เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 แต่เดิมนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 เคยกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้องชุดในอาคารชุดนั้น และต่อมามีการเพิ่มอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 เพื่อเป็น



การกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยกำหนดให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ ในอัตราร้อยละ 100 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล และเมืองพัทยา แต่อาคารชุดนั้น ต้องมีที่ดินที่รวมกันไม่เกิน 5 ไร่ และให้มีผลบังคับเพียง 5 ปี ส่วนอาคารชุดอื่นที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาลและเมืองพัทยา กำหนดให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ ในอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด เมื่อพ้นกำหนด 5 ปี ดังกล่าวแล้ว นับตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2547 อนุญาตให้คนต่างด้าว และนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าว และนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อ เนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้

ผลดีต่อประเทศไทย ในกรณีการเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวบางประเภท สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ คือ เกิดประโยชน์ในด้านการส่งเสริมการลงทุนพัฒนาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งเกิดประโยชน์ด้านส่งเสริมการท่องเที่ยว แต่ในขณะเดียวกันหากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในจำนวนที่มากเกินไป จะทำให้คนต่างด้าวสามารถเข้าครอบงำการดำเนินงานของอาคารชุดนั้น และสามารถทำธุรกิจอื่นแข่งขันกับคนไทยได้ และที่สำคัญ คือ จะทำให้คนไทยขาดแคลนที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน ดังนั้น การปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อควบคุมการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว จึงมีความจำเป็นเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบันและเกิดผลดีต่อประเทศไทย โดยในการศึกษานี้ พบประเด็นปัญหาแยกได้ ดังนี้

1.1 บทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีรูปแบบหรือลักษณะอย่างไร ดังนั้น จึงทำให้ผู้ประกอบการสามารถนำอาคารชั้นเดียว และที่ดินมาขึ้นของจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพื่อขายให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเพื่อถือครองที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยเจตนาหลีกเลี่ยงเงื่อนไขในการขออนุญาตได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ เนื่องจากในการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานแล้ว เห็นว่าอาคารใด สามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว และเจ้าของอาคารได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจที่จะจดทะเบียนให้อาคารนั้น เป็นอาคารชุดได้ โดยต้องใช้ดุลยพินิจว่าสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ตามกฎหมายหรือไม่ อันเป็นช่องว่าง

ทางกฎหมายที่สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยการกำหนดรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุด ให้มีความชัดเจน สามารถคุ้มครองผู้ที่อยู่อาศัยและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ โดยในการศึกษาไม่พบปัญหาในบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างใด

1.2 ประเด็นปัญหาว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่มีบทบัญญัติกำหนดไว้ในเรื่องของการถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ในส่วนที่เป็นที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่ผู้ประกอบการนำอาคารและที่ดินที่ตั้งอาคารและที่ดินแปลงอื่นที่จัดไว้ มาขึ้นของจดทะเบียนอาคารชุด โดยอาคารนั้น สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนให้อาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้แล้ว ต่อมาผู้ประกอบการนำอาคารและที่ดินมาขึ้นของจดทะเบียนขายให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือครองที่ดินแปลงอื่นที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ โดยเจตนาหลีกเลี่ยงเงื่อนไขในการขออนุญาตได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยตามประมวลกฎหมายที่ดิน อันเป็นสาเหตุทำให้คนไทยขาดแคลนที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน ดังนั้น จึงสมควรแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย โดยการห้ามไม่ให้เจ้าของร่วมที่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายได้ โดยในการศึกษาครั้งนี้ ไม่พบปัญหาในบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างใด

1.3 บทบัญญัติของมาตรา 19 ทวิ ที่ได้บัญญัติไว้ว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุด จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6” นั้น ทำให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีโอกาสในการครอบงำการดำเนินงานของอาคารชุดนั้นได้ ในกรณีที่มีการลงคะแนนเสียงในการประชุมเจ้าของร่วมเพื่อการลงมติในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินงานของอาคารชุด เนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงเกินไป หากในการประชุมเจ้าของร่วมคราวใด ไม่มีเจ้าของร่วมสัญชาติไทยเข้าร่วมประชุมหรือขาดประชุม จะทำให้สัดส่วนคะแนนเสียงของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีมากกว่าคนไทย ทำให้จำนวนคะแนนเสียงการลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งผลการลงมติอาจทำให้อาคารชุดถูกครอบงำกิจการโดยคนต่างด้าวได้ นอกจากนี้แล้ว

บทบัญญัติของมาตรา 19 ทวิ นั้น มีความชัดเจนอยู่แล้วว่า นอกจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 จะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดเฉพาะในอาคารชุดนั้นแล้ว แต่ในอาคารชุดอื่น ๆ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ก็ยังสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้อีก ซึ่งเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่ทำให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดในประเทศไทยได้อย่างไม่จำกัดจำนวน และมีสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่สูงเกินไป อันจะก่อให้เกิดผลเสียหายทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ไม่สุจริตซื้อห้องชุดไว้ เพื่อประกอบธุรกิจแข่งขันกับคนไทย รวมทั้งผลเสียที่ทำให้คนไทยขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยในการศึกษาครั้งนี้ ไม่พบปัญหานี้ในบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างใด

1.4 หลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น ก่อให้เกิดปัญหาตามมา คือ เป็นการเปิดช่องให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ไม่มีคุณสมบัติ ตามมาตรา 19 แต่ประสงค์ที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด สามารถหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยอาศัยตัวแทน ซึ่งเป็นคนไทยให้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทน แต่สิทธิในการใช้หรือรับประโยชน์เป็นของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งการหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าวของคนต่างด้าว ทำให้มีผลกระทบที่เสียหายต่อประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ และถึงแม้ว่าจะมีมาตรการทางกฎหมายเอาผิดกับคนไทยที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่กำหนดไว้ในบทลงโทษของมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้วก็ตาม แต่ไม่ได้ครอบคลุมไปถึงคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่เป็นตัวการในการกระทำความผิดด้วย ทำให้การบังคับใช้กฎหมายของประเทศไทยขาดประสิทธิภาพ ในการลงโทษผู้กระทำความผิดที่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยในการศึกษาครั้งนี้ ไม่พบปัญหานี้ ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างใด ซึ่งสมควรแก้ไขปรับปรุงโดยการกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่เป็นตัวการในการกระทำความผิด จะต้องได้รับโทษทางอาญาคด้วยต่อไป

1.5 ปัญหาที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าว ยื่นขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยเป็นบุคคลตามมาตรา 19 (5) แสดงหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยนำสำเนาแบบ ธ.ต.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใดของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าว มาขึ้นคำขอซื้อห้องชุด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าว

หรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้นั้นเสร็จแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารผู้รับอนุญาตที่ออกหลักฐานทางการเงินนั้น เพื่อให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับของธนาคาร เป็นเหตุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนาหลักฐานทางการเงินดังกล่าวแล้วนำไปแสดงเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอซื้อห้องชุดอื่นอีก โดยไม่ได้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในการซื้อห้องชุดครั้งหลัง แต่อย่างใด โดยในการศึกษาครั้งนี้ไม่พบปัญหานี้ ในบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของประเทศเวียดนาม ฟิลิปปินส์ และกัมพูชา แต่อย่างใด ดังนั้น กรณีปัญหานี้ จึงถือเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่สมควรได้รับการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมาย ให้มีความชัดเจนต่อไป

## 2. ข้อเสนอแนะ

2.1 ปัญหารูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดที่มีข้อขัดข้อง ในกรณีพบว่าตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า อาคารชุดต้องมีรูปแบบ หรือลักษณะอย่างไร จึงทำให้ผู้ประกอบการสามารถนำอาคารชั้นเดียวและที่ดินมาขึ้นของจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเพื่อขายให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อถือครองที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยเจตนาหลีกเลี่ยงเงื่อนไขในการขออนุญาตได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ เนื่องจากในการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานแล้ว เห็นว่าอาคารใด สามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางแล้ว และเจ้าของอาคารได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจที่จะจดทะเบียนให้อาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ โดยใช้ดุลยพินิจว่าสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ตามกฎหมายหรือไม่ ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณีที่ผู้ขออนุญาตอาคารชั้นเดียวและที่ดินมาขึ้นของจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเพื่อขายให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยเจตนาหลีกเลี่ยงเงื่อนไขในการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยตามประมวลกฎหมายที่ดินขึ้น จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยยกเลิกคำจำกัดความเดิมของอาคารชุด ว่าหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง” เป็นให้คำจำกัดความใหม่ของอาคารชุด ว่า “อาคารสูงตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป และมีจำนวนห้องชุดตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป ที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์



ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางและเป็นอาคารที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนให้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว” แทน โดยเหตุผลที่ผู้ศึกษาเสนอแก้ไขกฎหมายโดยกำหนดรูปแบบหรือลักษณะอาคารชุดให้มีความสูง ตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป เพราะต้องการให้เห็นความแตกต่างระหว่างอาคารชุดกับอาคารอยู่อาศัยทั่วไป โดยกำหนดให้อาคารชุดเป็นอาคารพิเศษ ที่หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคง แข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ ซึ่งต้องเป็นอาคารสูงเกินสิบห้าเมตร โดยการอ้างอิงหลักเกณฑ์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 75 ก วันที่ 7 สิงหาคม 2543 ที่ได้กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนนทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่ การจราจรไว้ ส่วนจำนวนห้องชุดที่กำหนดให้มีตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไปนั้น ก็เพื่อให้มีความสอดคล้องกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ.2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้ประกอบการนำอาคารชั้นเดียวและที่ดินมาขึ้นของจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพื่อขายให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยหลีกเลี่ยงกฎหมาย

2.2 ประเด็นปัญหาว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่มีบทบัญญัติกำหนดไว้ในเรื่องของการถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคล ในส่วนที่เป็นที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่ผู้ประกอบการนำอาคารและที่ดินที่ตั้งอาคารและที่ดินแปลงอื่นที่จัดไว้มาขึ้นของจดทะเบียนอาคารชุด โดยอาคารนั้น สามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนให้อาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้แล้ว ต่อมาผู้ประกอบการนำอาคารและที่ดินมาขึ้นของจดทะเบียนขายให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือครองที่ดินแปลงอื่นที่จัดไว้ให้เป็นทรัพย์สิน



ส่วนบุคคลได้ โดยเจตนาหลีกเลี่ยงเงื่อนไขในการขออนุญาตได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน อันเป็นสาเหตุทำให้คนไทยขาดแคลนที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือครองที่ดิน โดยเจตนาหลีกเลี่ยงเงื่อนไขในการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติม บทบัญญัติของมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยยกเลิกคำจำกัดความเดิม ของทรัพย์ส่วนบุคคล ว่าหมายความว่า “ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” เป็นให้คำจำกัดความใหม่ของ ทรัพย์ส่วนบุคคล ว่าหมายความว่า “ห้องชุด และหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย แต่กรณีเจ้าของร่วมที่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ทรัพย์ส่วนบุคคล ไม่รวมถึงที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ยกเว้นที่จอดรถ”

2.3 ปัญหาบทบัญญัติของมาตรา 19 ทวิ ที่ได้บัญญัติไว้ว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุด จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียน อาคารชุด ตามมาตรา 6” นั้น ทำให้คนต่างด้าวมีโอกาสในการครอบงำการดำเนินงานของอาคารชุดนั้น ได้ในกรณีที่มีการลงคะแนนเสียงในการประชุมเจ้าของร่วมเพื่อการลงมติในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินงานของอาคารชุด เนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ซึ่งใกล้เคียงกับจำนวนกึ่งหนึ่งของสัดส่วนทั้งหมด หากในการประชุมเจ้าของร่วมคราวใด ไม่มี เจ้าของร่วมสัญชาติไทยเข้าร่วมประชุมหรือขาดประชุม จะทำให้สัดส่วนคะแนนเสียงของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวมีมากกว่าคนไทย ทำให้อาคารชุดอาจถูกครอบงำ โดยคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวได้ ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหา กิจการของอาคารชุดที่อาจถูกครอบงำโดยคนต่างด้าว จึงเห็นสมควรลดสัดส่วนการถือครองพื้นที่ ห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยการแก้ไขบทบัญญัติ ของมาตรา 19 ทวิ จากที่ได้บัญญัติไว้ว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุด จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบ เก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6” เป็น “อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6” เหมือนกฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ ที่อนุญาตให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์

ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ในอาคารชุดเท่านั้น นอกจากนี้แล้ว บทบัญญัติของมาตรา 19 ทวินั้น มีความชัดเจนอยู่แล้วว่า นอกจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 จะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดเฉพาะในอาคารชุดนั้นแล้ว แต่ในอาคารชุดอื่น ๆ คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ก็ยังสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้อีก ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาที่ทำให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดในประเทศไทยได้อย่างไม่จำกัดจำนวน อันจะก่อให้เกิดผลเสียหายทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ไม่สุจริตซื้อห้องชุดไว้เพื่อประกอบธุรกิจแข่งขันกับคนไทย จึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของมาตรา 19 ทวิ จากที่ได้บัญญัติไว้ว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6” โดยการเพิ่มเติมวรรคสองของมาตรา 19 ทวิ ว่า “คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามวรรคแรก จะถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทยได้ไม่เกิน 1 ห้องชุด”

2.4 ปัญหาการกำหนดหลักเกณฑ์ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้ระบุไว้ในมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 อันถือเป็นการเปิดช่องให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ไม่มีคุณสมบัติตามมาตรา 19 แต่ประสงค์ที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของประเทศไทยสามารถหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยอาศัยช่องทางในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยการอาศัยตัวแทนซึ่งเป็นคนไทย โดยการให้คนไทยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนแต่สิทธิในการใช้หรือรับประโยชน์ในห้องชุดเป็นของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งการหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าวของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ทำให้ไม่สามารถควบคุมและตรวจสอบคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวได้ในกรณีที่มีผลกระทบต่อประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ และถึงแม้ว่าจะมีมาตรการทางกฎหมายเอาผิดกับคนไทยที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามที่กำหนดไว้ในบทลงโทษของมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ว่าบุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับและให้นำบทบัญญัติในมาตรา 19 เบนญจ วรรคสี่ ถือการบังคับจำหน่ายห้องชุดมาใช้บังคับโดยอนุโลมแล้วก็ตาม แต่มาตรการดังกล่าวไม่ได้ครอบคลุมไปถึง

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่เป็นตัวการในการกระทำความผิดให้ต้องได้รับโทษทางอาญาด้วย ดังนั้น เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายของประเทศไทยมีประสิทธิภาพในการลงโทษผู้กระทำความผิดที่เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ.2522 จากเดิมที่บัญญัติไว้ว่า “บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับและให้นำบทบัญญัติในมาตรา 19 เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม” โดยการเพิ่มเติมวรรคสองของมาตรา 67 ว่า “คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่เป็นตัวการในการกระทำความผิดตามวรรคแรกจะต้องได้รับโทษทางอาญาร่วมกับคนไทยที่เป็นตัวแทนตามระวางโทษที่กำหนดไว้ในวรรคแรกนั้นด้วย” นอกจากนี้ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว ผู้ศึกษามีความเห็นและข้อเสนอว่า ควรกำหนดข้อบังคับว่า ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับผู้ใดไม่ว่าจะเป็นคนไทยหรือคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานทางการเงินเพิ่มเติมที่มีข้อความระบุว่า ผู้ขอจดทะเบียนได้มาซึ่งห้องชุดนั้น มีรายได้ของตนเองที่ได้รับการรับรองจากสถาบันการเงินหรือหน่วยงานของทางราชการแล้วว่า เงินที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นรายได้ของตนจริง โดยอาจจะเป็นการได้จากเงินเดือนประจำหรือจากรายได้อื่น ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่าจะทำให้สามารถแก้ไขปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยอาศัยตัวแทนซึ่งเป็นคนไทยได้ในส่วนหนึ่ง และอีกประการหนึ่งสามารถใช้เป็นหลักฐานในการแก้ไขปัญหาเรื่องการฟอกเงินที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายได้ด้วย

2.5 กรณีปัญหาที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวยื่นขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยเป็นบุคคลซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา 19 (5) แสดงหลักฐานทางการเงินประกอบการจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยนำเสนอแบบ ธ.ต.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใดของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าวมาขึ้นคำขอซื้อห้องชุดและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้นั้นเสร็จแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารผู้รับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ธ.ต.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตาม

มาตรา 19 (5) นั้น เพื่อให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับ แบบ ธ.ต.3 หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับของธนาคาร เป็นเหตุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างคนนั้นไปขอสำเนาแบบ ธ.ต.3 หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าวแล้วนำไปแสดงเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอซื้อห้องชุดอื่นอีกโดยไม่ได้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในการซื้อห้องชุดครั้งหลังแต่อย่างใด อันเป็นเหตุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้โดยการหลีกเลี่ยงกฎหมายก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศ ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาคคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวแสดงหลักฐานทางการเงินประกอบการขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นเท็จ จึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของมาตรา 19 ตรี (5) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่เดิมกำหนดไว้ว่า“สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 19(5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ” โดยการเพิ่มเติมคำว่า “และให้ธนาคารรับอนุญาตที่ออกหลักฐาน ระบุไว้ในหลักฐานว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใดด้วย” เป็นมาตรา 19 ตรี (5) “สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 19(5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อและให้ธนาคารรับอนุญาตที่ออกหลักฐานระบุไว้ในหลักฐานว่าเป็นการซื้อห้องชุดใดของอาคารชุดใดด้วย”



**บรรณานุกรม**



## บรรณานุกรม

- ประชุม โฉมฉาย. (2553). “ประวัติศาสตร์กฎหมายและสถาบันโรมัน” ใน เอกสารประกอบการสอน  
วิชากฎหมายเอกชนเปรียบเทียบเบื้องต้น: จารัตโรมันและแองโกลแซกซอน บทที่ 2  
กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อุกฤษ มงคลนาวิน. (2515). “กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฝดตามกฎหมายฝรั่งเศส”. *บทบัณฑิตย*  
ม.ป.ท.
- โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร: ป.สัมพันธ์พาณิชย์.
- โสภณ พรโชคชัย. (2555). *การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย*. กรุงเทพมหานคร: ส.วีรัชการพิมพ์.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2554). “กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด” ใน *ประมวลสาระชุดวิชา กฎหมาย  
ทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง หน่วยที่ 8*. นนทบุรี:  
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2560). *รายงานการวิจัยประเด็นการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*.  
นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.
- รุ่ง ศรีสมวงษ์. (2555). “การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด” *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย  
นเรศวร*, 5(1): 65-84.
- กฤษฎีกา. (2553). สำนักงานคณะกรรมการ *บันทึกเรื่อง การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เรื่องเสร็จที่  
81/2553*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.
- สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน. (2552). *คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคน  
ต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลบางประเภท*.  
กรุงเทพมหานคร: กองการพิมพ์ กรมที่ดิน.
- สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กองฝึกอบรม กรมที่ดิน. (2553). *ประสบการณ์การปฏิบัติงาน  
เกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว*. กรุงเทพมหานคร: กองการพิมพ์ กรมที่ดิน.
- กองฝึกอบรม กรมที่ดิน. (2555). *การสื่อสารภาษาอังกฤษสำหรับงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
(Verbal English For Land Registration)*. กรุงเทพมหานคร: กองการพิมพ์ กรมที่ดิน
- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองฝึกอบรม กรมที่ดิน. (2556). *การจดทะเบียนอาคารชุด*  
กรุงเทพมหานคร: กองการพิมพ์ กรมที่ดิน.

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์. (2558). *คู่มือโอกาสและทิศทางการค้าการลงทุนในสาธารณรัฐฟิลิปปินส์: เปิดโอกาสทางธุรกิจ สร้างพันธมิตรในอาเซียน.*

นนทบุรี: กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ.

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์. (2558). *คู่มือโอกาสและทิศทางการค้าการลงทุนในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม: เปิดโอกาสทางธุรกิจ สร้างพันธมิตรในอาเซียน.*

นนทบุรี: กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ.

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์. (2559). *คู่มือโอกาสและทิศทางการค้าการลงทุนในราชอาณาจักรกัมพูชา: เปิดโอกาสทางธุรกิจ สร้างพันธมิตรในอาเซียน*

นนทบุรี: กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ.

กฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา (Uniform Condominium Act 1980)

กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น (Act on Building Unit Ownership (Act NO.69 of April 4, 1962)

กฎหมายอาคารชุดของประเทศกัมพูชา (Law on Providing Foreigners with Ownership Rights in Private Units of Co-Owned Buildings May 24, 2010)

กฎหมายอาคารชุดของประเทศฟิลิปปินส์ (Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966)

กฎหมายการเคหะของประเทศเวียดนาม (Law on Housing No.65/2014/QH13 November 25, 2014 (Socialist Republic of Vietnam))

กฎหมายอาคารชุดของรัฐนิวเซาท์เวลส์ ออสเตรเลีย (Conveyancing (Strata Title Act) 1961)

กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา (Session laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961)

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542

พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม 2502

กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือ  
กรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ.2553

กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.2553

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด ( ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2537

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2542

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2547

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคน  
ต่างด้าว พ.ศ.2547

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2554

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของ  
โครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ  
หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน 2555

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. “หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศ  
สมาชิกอาเซียน 10 ประเทศ” (2557). ก้นคืน 1 สิงหาคม 2558.

จาก <http://www.dol.go.th/yala/Documents/information/aec2557.pdf>

## ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายกมนทัต ราชบรรเทา
วัน เดือน ปีเกิด	24 กรกฎาคม 2512
สถานที่เกิด	อำเภอสังคม จังหวัดหนองคาย
ประวัติการศึกษา	นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2539
สถานที่ทำงาน	สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองบัวลำภู กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
ตำแหน่ง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

