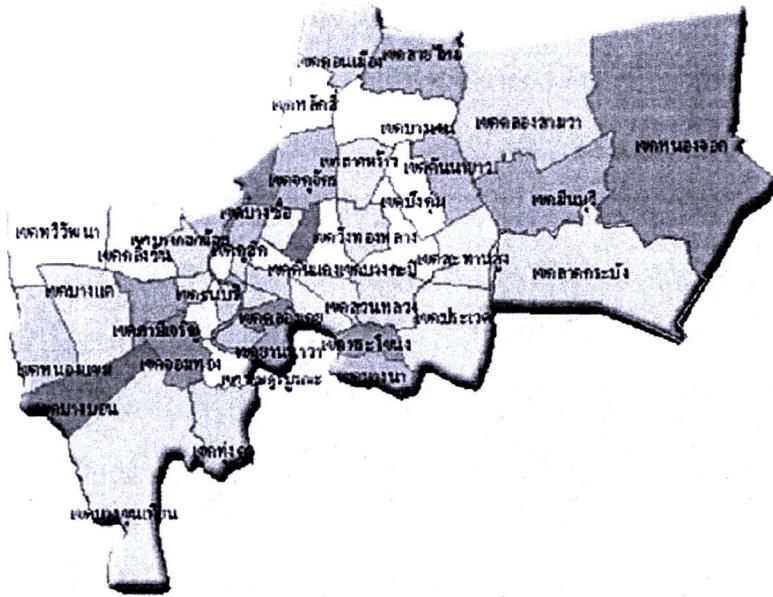


ภาคผนวก ก
การแบ่งเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร



ภาพ 20 การแบ่งเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร

ที่มา. จาก ข้อมูลการแบ่งเขตในกรุงเทพมหานคร, โดย สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2554, ค้นเมื่อ 18 มีนาคม 2555, จาก <http://203.155.220.118/info/divide/frame.asp>

กรุงเทพมหานครมีอาณาเขตพื้นที่ 1,568.74 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่เขตการปกครอง 50 เขต โดยมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	จดแนวเขตจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดปทุมธานี
ทิศตะวันออก	จดแนวเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา
ทิศใต้	จดแนวเขตจังหวัดสมุทรปราการ และอ่าวไทย
ทิศตะวันตก	จดแนวเขตจังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม

กรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองจากเดิม 36 เขต เป็น 50 เขต ในปี พ.ศ. 2541 ทำให้สามารถแบ่งพื้นที่เขตได้ดังนี้

1. เขตเมืองชั้นใน (inner city) ประกอบด้วยศูนย์กลางเมืองเดิม และเขตต่าง ๆ รวม 22 เขต เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนในระยะเริ่มแรก และพื้นที่พูนุรักษ์ ประวัติศาสตร์ สถานที่ราชการ สถานศึกษา ย่านธุรกิจการค้าหนาแน่น จำนวนประชากรตามทะเบียนราษฎรมีแนวโน้มลดลง

2. เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง (urban fringe) เป็นเขตที่มีการขยายตัวของประชากร กิจกรรมทางการค้าและที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ตั้งอยู่ในรัศมีระหว่าง 10-20 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง ซึ่งในปัจจุบันเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองอย่างกระจัดกระจาย

3. เขตชั้นนอกหรือชานเมือง (suburb) เป็นพื้นที่ชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ซึ่งยังมีพื้นที่ว่าง และมีสัดส่วนสูงกว่าพื้นที่พัฒนาแบบเมือง โดยมีลักษณะผสมระหว่างเมืองและชนบท เป็นเขตที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเกินกว่า 20 กิโลเมตร

โดยรายละเอียดจำนวนประชากรและบ้านในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามรายเขต ปี พ.ศ. 2554 (ดูตาราง 5)

ตาราง 5

สถิติจำนวนประชากรและบ้านในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามรายเขต ปี พ.ศ. 2554

เขตปกครอง	พื้นที่ [ตร.กม.]	ความหนาแน่น [คน/ตร.กม.]	ประชากร			จำนวนบ้าน [หน่วย]
			ชาย	หญิง	รวม	
กรุงเทพมหานคร	1,568.74	3,620.01	2,695,523	2,983,339	5,678,862	2,425,179
เขตพระนคร	5.54	10.78	28,635	31,033	59,668	18,460
เขตดุสิต	10.67	10,246.50	57,556	51,723	109,279	31,323
เขตหนองจอก	236.26	646.47	74,616	78,120	152,736	50,729
เขตบางรัก	5.54	8,337.61	21,744	24,413	46,157	25,768
เขตบางเขน	42.12	4,454.07	89,801	97,818	187,619	89,698
เขตบางกะปิ	28.52	5,232.37	68,059	81,184	149,243	88,372
เขตปทุมวัน	8.37	6,643.21	25,692	29,905	55,597	26,053
เขตป้อมปราบฯ	1,931.00	27,288.97	25,570	27,125	52,695	19,313
เขตพระโขนง	13.99	6,801.80	44,025	51,105	95,130	39,672
เขตมีนบุรี	63.65	2,129.83	64,374	71,179	135,553	50,315
เขตลาดกระบัง	123.86	1,287.79	76,503	83,001	159,504	71,193
เขตยานนาวา	16.66	4,994.30	39,851	43,364	83,215	42,896
เขตสัมพันธวงศ์	1.42	20,001.41	13,749	14,573	28,322	13,265
เขตพญาไท	9.60	7,694.84	36,687	37,145	73,832	35,645
เขตธนบุรี	8.55	14,369.78	58,249	64,627	122,876	46,142
เขตบางกอกใหญ่	6.18	12,080.90	35,449	39,211	74,660	26,469

ตาราง 5 (ต่อ)

สถิติจำนวนประชากรและบ้านในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามรายเขต ปี พ.ศ. 2554

เขตปกครอง	พื้นที่ [ตร.กม.]	ความหนาแน่น [คน/ตร.กม.]	ประชากร			จำนวนบ้าน [หน่วย]
			ชาย	หญิง	รวม	
เขตห้วยขวาง	15.03	5,155.92	35,630	41,879	77,509	50,393
เขตคลองสาน	6.05	12,909.60	36,609	41,507	78,116	34,162
เขตคลองเตย	29.48	3,617.30	50,335	56,152	106,487	37,117
เขตบางกอกน้อย	11.94	10,169.21	57,868	63,593	121,461	44,472
เขตบางขุนเทียน	120.69	1,321.04	75,903	83,529	159,432	71,003
เขตภาษีเจริญ	17.83	7,326.06	61,683	68,970	130,653	46,223
เขตบางคอแหลม	10.92	8,892.96	46,582	50,538	97,120	36,244
เขตประเวศ	52.49	2,996.09	74,588	82,677	157,265	67,720
เขตคลองเตย	12.99	8,555.95	53,601	57,575	111,176	56,880
เขตสวนหลวง	23.68	4,885.80	53,838	61,848	115,686	53,421
เขตจอมทอง	26.27	6,064.92	76,382	82,913	159,295	58,711
เขตดอนเมือง	36.80	4,488.47	82,474	83,366	165,840	64,600
เขตราชเทวี	7.13	10,183.42	34,729	37,838	72,567	38,482
เขตลาดพร้าว	21.86	5,607.72	56,056	66,512	122,568	49,996
เขตวัฒนา	12.57	6,416.55	38,039	42,585	80,624	55,747
เขตบางแค	44.46	4,333.48	90,498	102,151	192,649	77,484
เขตหลักสี่	22.84	4,914.58	53,772	58,482	112,254	46,019
เขตสายไหม	44.62	4,129.91	87,114	97,142	184,256	85,464
เขตคันนายาว	25.98	3,331.87	40,411	46,151	86,562	34,527
เขตสะพานสูง	28.12	3,152.75	41,050	47,618	88,668	30,622
เขตวังทองหลาง	19.57	5,902.38	53,145	62,335	115,480	55,287
เขตคลองสามวา	110.69	1.74	77,643	85,163	162,806	63,543
เขตบางนา	18.79	5,219.17	46,308	51,755	98,063	52,576
เขตทวีวัฒนา	50.22	1,493.66	35,003	40,007	75,010	29,865
เขตทุ่งครุ	30.74	3,758.17	54,444	61,086	115,530	45,753
เขตบางบอน	34.75	3,008.09	50,326	54,190	104,516	45,163
เขตหนองแขม	35.83	4,092.67	68,703	77,917	146,620	54,818
เขตราษฎร์บูรณะ	15.78	5,616.53	42,730	45,910	88,640	35,331
เขตบางพลัด	11.36	8,852.38	46,750	53,813	100,563	45,199

ตาราง 5 (ต่อ)

สถิติจำนวนประชากรและบ้านในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามรายเขต ปี พ.ศ. 2554

เขตปกครอง	พื้นที่ [ตร.กม.]	ความหนาแน่น [คน/ตร.กม.]	ประชากร			จำนวนบ้าน [หน่วย]
			ชาย	หญิง	รวม	
เขตบึงกุ่ม	24.31	6,034.22	67,570	79,128	146,698	63,166
เขตจตุจักร	32.91	4,924.36	76,525	85,526	162,051	86,149
เขตดินแดง	8.35	15,937.04	62,288	70,850	133,138	51,853
เขตบางซื่อ	11.55	11,829.80	64,917	71,658	136,575	46,164
เขตสาทร	9.33	9,317.82	41,449	45,449	86,898	35,712

ที่มา. จาก ข้อมูลประชากรและบ้านในกรุงเทพมหานคร, โดย สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร, 2554, ค้นเมื่อ 18 มีนาคม 2555, จาก http://203.155.220.118/info/esp/population_june54.htm

ภาคผนวก ข
ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับอาคารชุด



การแบ่งประเภทของอาคารชุดตามกฎหมายกระทรวง และเทศบัญญัตินครกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามลักษณะและประเภทของอาคารใช้งาน และอธิบายเพิ่มเติม ดังนี้

บ้านแถว หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ห้องแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ดังนั้น “บ้านแถว” แบ่งเป็น “ตึกแถว” กับ “ห้องแถว” แต่ต่างกันตรงที่ตึกแถวทำจากวัสดุทนไฟ แต่ห้องแถวทำจากวัสดุไม่ทนไฟ ซึ่งวัสดุทนไฟก็คือวัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

บ้านแฝด หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน โดยมี 2 หลังเท่านั้น ถ้าเกินกว่าสองจะเปลี่ยนประเภทเป็นบ้านแถว

โรงงาน หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงาน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

อาคารเก็บของ หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของอาคารซึ่งมีปริมาตรที่ใช้เก็บของไม่เกิน 2,000 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ การวัดความสูงเพื่อคำนวณปริมาตรให้วัดจากพื้นชั้นนั้นถึงยอดผนังสูงสุด

อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตาราง

เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาถฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารจอดรถ หมายความว่า อาคารหรือส่วนของอาคารที่ใช้สำหรับจอดรถตั้งแต่ 10 คันขึ้นไป หรือมีพื้นที่จอดรถ ทางวิ่ง และที่กัลบรถในอาคารตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า

อาคารพิเศษ หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

- 1) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ หรือศาสนสถาน
- 2) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส
- 3) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพาน หรืออาคาร หรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะ โครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้
- 4) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายพิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

อาคารสรรพสินค้า หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ และมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป โดยการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้า หรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าจะการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม โดยให้หมายความรวมถึงอาคารแสดงสินค้าด้วย

อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมได้ โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่ออากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

อาคารอยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใ้ช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับ แต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ทางเดิน ทางเข้าออกและทางขึ้นลง หรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย

อาคารชุด หมายความว่า อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

อาคารชุดก็คือคอนโดมิเนียม ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวมก็คือ อพาร์ทเมนต์ หรือหอพักนั่นเอง อาคารชุดอาจจะปรับเปลี่ยนเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมได้ และอาคารอยู่อาศัยรวมโดยมากแล้วไม่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นอาคารชุดเพื่อขายได้ เพราะกฎหมายควบคุมอาคารชุดมีความเข้มข้นต่างกัน

อาคารแต่ละประเภทนั้นก็จะมีกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องแตกต่างกันไป ตั้งแต่การออกแบบ นำหนักบรรทุกของอาคารที่สามารถรับได้ การวางผังอาคาร และองค์ประกอบอาคารต่างๆ ทั้งนี้ ก็เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารเป็นหลัก ส่วนการแบ่งประเภทอาคารตามอายุการใช้งาน อาจแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

- 1) ประเภทอาคารชั่วคราว คือ อาคารที่มีกำหนดเวลาหรือถอน อาคารสนาม หรืออาคารที่กำหนดอายุใช้งาน 1-5 ปี
- 2) ประเภทอาคารกึ่งถาวร คือ อาคารที่สร้างขึ้นมีอายุการใช้งานไม่เกิน 15 ปี
- 3) ประเภทอาคารถาวร เช่น โรงเก็บเครื่องบิน ตึกแถว ตึกที่ทำการและอาคารต่าง ๆ ที่มีอายุการใช้งานเกิน 15 ปีขึ้นไป

นอกจากนี้ ยังสามารถจำแนกประเภทของอาคารชุดที่เกิดขึ้นในประเทศไทยได้ ตามวัตถุประสงค์การใช้ (อ้างถึงใน เอื้องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข, 2548, หน้า 27-29) ดังนี้

1. การแบ่งกลุ่มอาคารชุดตามลักษณะ โดยคู่มือนักบริหารอาคารมีอาชีพสรุปไว้ดังนี้

1) การแบ่งโดยลักษณะของการก่อสร้าง

- อาคารแนวสูง (high rise building)
- อาคารแนวราบ (low rise building)

2) การแบ่งโดยลักษณะของผู้ซื้อ

- อาคารชุดผู้มีรายได้น้อย (low income)
- อาคารชุดผู้มีรายได้ปานกลาง (middle income)
- อาคารชุดผู้มีรายได้สูง (high income)

3) การแบ่งโดยลักษณะของการใช้อาคาร

- อาคารชุดพักอาศัย (residential condominium)
- อาคารชุดสำนักงาน (office condominium)
- อาคารชุดพาณิชยกรรม (commercial condominium)
- อาคารชุดตากอากาศ (condotel)
- อาคารชุดแบบผสมที่อาจมีทั้ง 2 ประเภทขึ้นไปรวมในอาคารเดียวกัน

2. การแบ่งกลุ่มอาคารชุดตามระดับราคาขาย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ได้กำหนดระดับของอาคารชุดออกเป็น 3 ระดับราคาขาย ดังนี้

1) อาคารชุดระดับราคาสูง ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทต่อยูนิตขึ้นไป

2) อาคารชุดระดับราคาปานกลาง ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาขายตั้งแต่ 5 แสนบาทถึง 3 ล้านบาทต่อยูนิต

3) อาคารชุดระดับราคาต่ำ ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาขายต่ำกว่า 5 แสนบาทต่อยูนิต

3. การแบ่งกลุ่มอาคารชุดตามโครงการของอาคารชุด จากรายงานการศึกษาของ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ ได้พิจารณาจัดกลุ่ม โครงการอาคารชุดที่มีอยู่ในตลาดตามระดับราคาขาย โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ระดับ คือ

1) โครงการในระดับราคาสูง ส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณถนน สุขุมวิท โดยจัดทำเป็นโครงการขนาดเล็กที่มีจำนวนห้องชุดในโครงการไม่เกิน 100 หน่วย และมีความสูงอาคารตั้งแต่ 7 ชั้นขึ้นไป

2) โครงการในระดับราคากลาง ส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งโครงการกระจายไปตามบริเวณศูนย์การค้าและธุรกิจระดับรองของเมือง โดยขนาดโครงการที่จัดทำนั้นจะมี จำนวนห้องชุดในโครงการอยู่ในช่วง 100-300 หน่วยเป็นส่วนใหญ่ และความสูงอาคาร ในโครงการมีตั้งแต่ระดับ 5-20 ชั้น

3) โครงการในระดับราคาประหยัด ส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งโครงการกระจายไปตามบริเวณศูนย์ชุมชนต่าง ๆ ของเมือง ขนาดโครงการโดยทั่วไปจะมีความหนาแน่น ค่อนข้างสูง โดยมีจำนวนห้องชุดในโครงการมากกว่า 200 หน่วยขึ้นไป และความสูง อาคารอยู่ในระดับตั้งแต่ 4-14 ชั้น

4. การแบ่งกลุ่มอาคารชุดตามระดับราคาและคุณภาพ จากหลักเกณฑ์การ ประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด (2548) ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้กำหนด ระดับคุณภาพของอาคารชุดไว้ตามราคาประเมินต่อตารางเมตรเพื่อประกอบการพิจารณา ประเมินราคาอาคารชุด ดังนี้

1) อาคารชุดระดับคุณภาพสูง ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาประเมินตั้งแต่ 20,000 บาทต่อตารางเมตร

2) อาคารชุดระดับคุณภาพปานกลาง ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาประเมินตั้งแต่ 15,000-20,000 บาทต่อตารางเมตร

3) อาคารชุดระดับคุณภาพต่ำ ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาประเมินต่ำกว่า 15,000 บาทต่อตารางเมตร

ภาคผนวก ก
ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ตาราง 6

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ปี พ.ศ.	จำนวนอาคารชุด ที่จดทะเบียน [ยูนิต]	ผลิตภัณฑ์มวลรวม ภายในประเทศ [พันล้านบาท]	ดัชนีราคา ที่คิด กทม. [จุด]	สินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัยส่วนบุคคล [บาท]	ดัชนีรวมราคา วัสดุก่อสร้าง [จุด]	อัตราคบ. เงินกู้ [ร้อยละ]
2539	63,823	3,115.30	155.10	431,579.00	83.81	13.00
2540	47,067	3,072.60	163.40	446,603.00	88.21	15.25
2541	21,046	2,749.60	153.10	416,164.00	104.07	11.50
2542	7,639	2,871.90	135.40	385,442.00	102.02	8.25
2543	5,750	3,008.40	144.90	360,887.00	100.00	7.50
2544	4,561	3,073.60	143.40	355,622.00	103.92	7.00
2545	5,896	3,237.00	142.30	400,557.00	96.58	6.50
2546	7,115	3,468.10	144.00	432,232.60	112.79	5.50
2547	8,057	3,688.10	146.10	544,721.90	124.28	5.50
2548	10,234	3,858.00	155.30	624,376.90	124.25	6.50
2549	13,717	4,054.50	161.70	686,873.00	128.89	7.50
2550	15,321	4,259.00	169.20	771,024.40	135.23	6.85
2551	24,605	4,364.80	180.20	867,362.60	158.38	6.75
2552	28,817	4,263.10	183.90	956,712.00	137.73	5.85
2553	40,798	4,596.10	186.40	1,087,446.00	140.90	6.12
2554	29,055	3,513.50	202.85	1,197,714.80	120.42	7.25

ที่มา. 1. จาก ข้อมูลเครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย, โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2555, กันยายน 6 กุมภาพันธ์ 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_027_th_all.xls

2. จาก ข้อมูลเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2555, กันยายน 17 มีนาคม 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_009_th_all.xls

3. จาก ข้อมูลดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง, โดย สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์, 2554, กันยายน 15 ธันวาคม 2554, จาก <http://www.price.moc.go.th/content1.aspx?cid=5>

ภาคผนวก ง
ผลการวิเคราะห์

ตาราง 7

ผลการวิเคราะห์

Dependent Variable: LNCONDO

Method: Least Squares

Date: 03/22/12 Time: 12:51

Sample: 2539 2554

Included observations: 16

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-22.28791	5.421539	-4.110994	0.0026
LNCONDO_1	0.929046	0.172931	5.372353	0.0004
LNGDP	3.208293	1.179786	2.719385	0.0236
LNLPI	5.427855	1.757902	3.087689	0.0130
LNLON_1	-2.341134	0.712842	-3.284228	0.0095
LNMPI	0.085708	0.813536	0.105353	0.9184
LNMLR	-0.162422	0.491775	-0.330277	0.7487
R-squared	0.967126	Mean dependent var		9.609869
Adjusted R-squared	0.945211	S.D. dependent var		0.859283
S.E. of regression	0.201133	Akaike info criterion		-0.070062
Sum squared resid	0.364092	Schwarz criterion		0.267946
Log likelihood	7.560492	F-statistic		44.12938
Durbin-Watson stat	2.444844	Prob(F-statistic)		0.000004

ที่มา. จากการคำนวณ

ภาคผนวก จ

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

พระราชบัญญัติ

อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

กฎหมายควบคุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 (ฉบับที่ 4) ประกาศใช้ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551 สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อบังคับ” และคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตาม มาตรา 14

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจาก ภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6/1 และมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 6/1 ในกรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการ โฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือ ชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการ จนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่ กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียด ที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่ บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมี ความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา 6/2 สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่ รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

มาตรา 6 ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

มาตรา 7 ให้ยกเลิกความในมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 14 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”

มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (8) (9) (10) และ (11) ของมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48(1)

(10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำการบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา”

มาตรา 9 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 17/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 17/1 ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

มาตรา 10 ให้ยกเลิกความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”

มาตรา 11 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”

มาตรา 12 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างค้ำหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ

สี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”

มาตรา 13 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา 19 ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อโอนนั้น”

มาตรา 14 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 19 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ”

มาตรา 15 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 19 นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ใน



มาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียดังกล่าว แต่ถ้การมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำนำห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียดังกล่าว ถ้าไม่จำนำภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำบทบัญญัติในมาตรา 19 เเบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา 16 ให้ยกเลิกมาตรา 19 ทบาทศ และมาตรา 19 เทรศ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

มาตรา 17 ให้ยกเลิกความในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ยตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ยตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา 18 ให้ยกเลิกความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33

- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (6) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18

(9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

มาตรา 19 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 35/1 มาตรา 35/2 และมาตรา 35/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา 35/2 การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไป ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตาม มาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา 35/3 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (2) ลาออก
- (3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1
- (5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตาม ความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”

มาตรา 20 ให้ยกเลิกความในมาตรา 36 และมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 36 ตามข้อบังคับหรือตาม มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและ จัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และตีประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องตีประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49(2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา 37 ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา 21 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 37/1 มาตรา 37/2 มาตรา 37/3 มาตรา 37/4 มาตรา 37/5 และมาตรา 37/6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

มาตรา 37/1 บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุญาต หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับ แต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา 37/2 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอน จากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องใน ศีลธรรมอันดี

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของ รัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับ ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา 37/3 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระกรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2

(4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา 37/4 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและ จะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา 37/5 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่ กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการ กำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา 37/6 การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

มาตรา 22 ให้ยกเลิกความในมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 38 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา 23 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 38/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา 38/2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงาน เสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสาร ดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา 38/3 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคล อาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของ ร่วม”

มาตรา 24 ให้ยกเลิกความในมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 42 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้ง คณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรค หนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและ แต่งตั้งผู้จัดการด้วย”

มาตรา 25 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 42/1 มาตรา 42/2 และมาตรา 42/3 แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 42/1 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณานุมัติงบดุล
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา 42/2 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่
วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(1) ผู้จัดการ

(2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลง
ลายมือชื่อ ทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการ
จัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มี
การประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มี
การประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียก
ประชุม

มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน
เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตาม
สมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

มาตรา 26 ให้ยกเลิกความในมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อย
กว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง
ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่
ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้”

มาตรา 27 ให้ยกเลิกความในมาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49 แห่งพระราช
บัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคล

อาคารชุด

- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8)

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

- (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”

มาตรา 28 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา 60/1 มาตรา 60/2 และมาตรา 60/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“หมวด 60/1
พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 60/1 ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดังต่อไปนี้

(1) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ซ้ำแจ้งข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือหรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(2) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอกจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(3) อาศัยเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา 60/2 ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
มาตรา 60/3 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็น
เจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”

มาตรา 29 ให้ยกเลิกความในมาตรา 62 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 62ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 11 ค่าธรรมเนียม
มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64
มาตรา 65 มาตรา 66 มาตรา 67 มาตรา 68 มาตรา 69 มาตรา 70 มาตรา 71 มาตรา 72 และ
มาตรา 73 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“หมวด 8

บทกำหนดโทษ

มาตรา 63 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ผู้ไต่ฝ่าฝืนมาตรา 6/1
วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา 64 ผู้ไต่ฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาท
ถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 65 ผู้ไต่ฝ่าฝืนมาตรา 17/1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และ
ปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา 66 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้ง
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 19 เบญจ วรรคสอง มาตรา 19
สัตต มาตรา 19 อัฐ มาตรา 19 นว มาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกาทศ ภายในเวลาที่
กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท
ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา 67 บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว จะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติ ในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 68 ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสาม และมาตรา 36 (5) ต้อง ระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยัง ไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา 69 ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 วรรคสอง มาตรา 35/2 มาตรา 37 วรรคห้า และมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 70 ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 และมาตรา 38 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 71 นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษ ตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำ ความผิดนั้น

มาตรา 72 เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือ ต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา 73 ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา 60/1 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ”

มาตรา 31 มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา 14 มาตรา 15 และมาตรา 18 แห่งพระราช บัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับแก่การ กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง และการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็น อาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้มาตรา 14 มาตรา 15 และมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อน หรือ ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา 32 มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุด ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อน หรือ ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา 33 ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุด ดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา 34 ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ใน ข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการ ขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

มาตรา 35 ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา 36 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(1) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	5,000 บาท
(2) ค่าจดทะเบียนเล็กอาคารชุด	ฉบับละ	5,000 บาท
(3) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	5,000 บาท
(4) ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ	ฉบับละ	1,000 บาท
(5) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	1,000 บาท
(6) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	1,000 บาท
(7) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		
(ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์		
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		200 บาท
(8) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ		50 บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัดหรือ สำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่ เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	50 บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	50 บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	100 บาท
(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	100 บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	50 บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	100 บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	50 บาท

(9) ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ รายละ	100 บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ	50 บาท

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บังคับใช้มานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติ และไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

บรรณานุกรม

- กมล สุรินันท์. (2537). *ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชาน
กรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์-
มหาวิทยาลัย.
- กระทรวงมหาดไทย, กรมการปกครอง, สำนักบริหารการทะเบียน. (2553). *ข้อมูล
ประมวลผลการทะเบียนปี 2553*. ค้นเมื่อ 20 มกราคม 2554, จาก
http://www.dopa.go.th/xstat/pop53_1.html
- เกษรา ธีญลักษณ์ภักย์. (2554). คอนโดแนวรถไฟฟ้า ตอบได้ทุกโจทย์ชีวิตคนเมือง.
วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 17(64), 77-79.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. (2527). *ภูมิศาสตร์เมือง*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์-
มหาวิทยาลัย.
- ธนาคารกรุงไทย, ฝ่ายวิจัยธุรกิจ. (2550). *โครงการรถไฟฟ้า 5 สาย กระตุ้นภาคการก่อสร้าง
และอสังหาริมทรัพย์ไทย*. ค้นเมื่อ 15 พฤศจิกายน 2553. จาก [http://www.ktb.co.th/
th/economy/business_research_2.jsp](http://www.ktb.co.th/th/economy/business_research_2.jsp)
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2554). *สรุปภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2554*. ค้นเมื่อ 7 กุมภาพันธ์
2555, จาก http://www.bot.or.th/annual_Y54_T.pdf
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2555ก). *ข้อมูลเครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย*. ค้นเมื่อ 6
กุมภาพันธ์ 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_027_th_all.xls
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2555ข). *ข้อมูลเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. ค้นเมื่อ 17
มีนาคม 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_009_th_all.xls
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ฝ่ายวิชาการ. (2553). สถานการณ์ที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ
ที่อยู่อาศัยปี 2553 และแนวโน้ม. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*, 16(63), 91-92.
- นราทิพย์ ชุตินวงศ์. (2542). *ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค* (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพมหานคร:
โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บุญญฤทธิ์ อจลานนท์. (2546). *ภาวะตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์-
บริหารธุรกิจบัณฑิต, สถาบันราชภัฏสวนดุสิต.

- ประทีป ตังมดิธรรม. (2553). *เคล็ด (ไม่) ลับศุภลัญจ+อสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพมหานคร: ไอ.เอ็น.เค กราฟฟิคดีไซน์ แอนด์ พริ้นต์.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551. (2551). *ราชกิจจานุเบกษา*, 125(44ก), 58-76. ค้นเมื่อ 15 มกราคม 2554, จาก <http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2551/A044/58.PDF>
- พิริยะ ผลพิรุฬห์. (2553). การประมาณการวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย. *วารสารพัฒนบริหารศาสตร์*, 50(1). 12-16.
- รัตนา สายคณิต. (2539). *มหเศรษฐศาสตร์วิเคราะห์: จากทฤษฎีสู่นโยบาย* (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วเรศ อุปปาติก. (2544). *เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วสันต์ คงจันทร์ (2553). ช่วงจังหวะในการลงทุนต้องจับตาวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์. *นิตยสารคอนโด ไกด์*, 1(9), 54-55.
- สรัญญา แสงประทุม. (2548). *ผลกระทบของภาษีธุรกิจเฉพาะต่ออุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ และปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์. (2554). *ข้อมูลดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง*. ค้นเมื่อ 15 ธันวาคม 2554, จาก <http://www.price.moc.go.th/content1.aspx?cid=5>
- สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร. (2554ก). *ข้อมูลการแบ่งเขตในกรุงเทพมหานคร*. ค้นเมื่อ 18 มีนาคม 2555, จาก <http://203.155.220.118/info/devide/frame.asp>
- สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร. (2554ข). *ข้อมูลประชากรและบ้านในกรุงเทพมหานคร*. ค้นเมื่อ 18 มีนาคม 2555, จาก http://203.155.220.118/info/esp/population_june54.htm
- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. (2554). *ข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุด*. ค้นเมื่อ 30 มกราคม 2554, จาก <http://www.dol.go.th>
- สุรียา สุพัฒนะสกุล. (2542). *ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการอุปทานสันตลาตของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

- โสภณ พรโชคชัย. (2553). การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และ 5 จังหวัดปริมณฑล. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*, 16(61), 12-13.
- โสภณ พรโชคชัย. (2554ก). รายงานข้อมูลธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยตลอดปี 2553. ค้นเมื่อ 19 กันยายน 2554, จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery=market326.htm
- โสภณ พรโชคชัย. (2554ข). สรุปสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2554. ค้นเมื่อ 22 มีนาคม 2555, จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery=market350.htm
- โสภณ พรโชคชัย. (2555). ทิศทางใหม่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ 2555. ค้นเมื่อ 22 มีนาคม 2555, จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery=market372.htm
- อธีร์ พันธุ์รัมย์. (2553). ปัจจัยกำหนดอุปทานของที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- อภิสิทธิ์ นิมมานพัชรินทร์. (2543). ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- อัศวพงศ์ อันทอง. (2550). คู่มือการใช้โปรแกรม EViews เบื้องต้น: สำหรับการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติ. เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, สถาบันวิจัยสังคม.
- เอื้องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข. (2548). ตัวแปรที่มีผลต่อตัวจำแนกกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครเพื่อการประมาณราคา. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตรบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Well, W. D., & Gubar, G. (1966). Life cycle concept in marketing research [Electronic version]. *Journal of Marketing Research*, 3(4), 355-363.



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ ชื่อสกุล นางสาวพินิจญา สิ้นชนารีย์
วัน เดือน ปี เกิด 4 กันยายน 2516
สถานที่เกิด กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย
จากโรงเรียนศรีพดุมมา ปีการศึกษา 2534
สำเร็จปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต
จากมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ปีการศึกษา 2538

ตำแหน่งหน้าที่
การงานปัจจุบัน -

