171161 ง

ฐนัญพงษ์ สุขสมศักดิ์ : การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง. (CONDOMINIUM REGISTATION: A CASE STUDY OF BANGKOK CONDOMINIUMS REGISTERED AT LAND OFFICE PHRA KHANONG BRANCH) อาจารย์ที่ปรึกษา: รศ.ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย, 250 หน้า, ISBN 974-17-7097-9

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดประกาศใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 จนถึงปัจจุบันเป็นเวลา 26 ปี มีกฎกระทรวงและระเบียบปฏิบัติออกมาหลายฉบับ แต่ยังมิได้กำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติงานไว้ชัดเจน ประกอบกับมีการนำอาคารรูปแบบต่างๆมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้ต้องมีการวินิจฉัยตีความข้อกฎหมาย และวิธีปฏิบัติหลายครั้งทำให้เกิดความล่าช้า อันอาจส่งผลเสียตามมา

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1. ขั้นตอนและระยะเวลาการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2. เพื่อศึกษาสาเหตุ ปัญหาที่เกิดขึ้นในการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การศึกษามีขอบเขตการศึกษาเฉพาะขั้นตอน และระยะเวลาในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และตามระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเลือกศึกษาเฉพาะโครงการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดในปี พ.ศ.2547 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในเขตกรุงเทพมหานคร ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากสุด ประกอบกับมีประเภทของอาคารครอบคลุมทุกลักษณะ โดยสามารถสรุปผลการศึกษาส่วนของขั้นตอนและระยะเวลาในการจดทะเบียนอาคารชุดได้ดังนี้

1. กระบวนงานรับคำขอ มีขั้นตอน 7 ขั้นตอน มีระยะเวลาการปฏิบัติงาน จำนวน 1-4 วัน
2. กระบวนงานตรวจสภาพที่ดินและอาคาร มีระยะเวลาห่างจากกระบวนงานที่1 จำนวน 5-168 วัน
3. กระบวนงานจดทะเบียนอาคารชุด มีขั้นตอน 4 ขั้นตอน มีระยะห่างจากกระบวนงานที่ 2 จำนวน 1-145 วัน

สรุประยะเวลาโดยทั่วไปการจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ระหว่าง 7 วันถึง 69 วัน ไม่เกิน 145 วัน

ส่วนการศึกษาถึงสาเหตุและปัญหาพบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดจะเป็นเรื่องของเอกสารที่ใช้ในการยื่นคำขอที่ส่วนใหญ่แสดงหลักฐานไม่ครบในวันที่ยื่นคำขอ เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่อยู่ระหว่างขั้นตอนของการเก็บงาน และยังไม่ได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ที่ออกโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ปัญหาของการวัดระยะ และคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่ผู้ประกอบการยังขาดความรู้ความเข้าใจในวิธีการวัดและคำนวณพื้นที่ทำให้ต้องมีการแก้ไขในกระบวนงานของการตรวจสภาพที่ดินและอาคาร ทำให้เกิดความล่าช้าในกระบวนงานการจดทะเบียนอาคารชุด สำหรับในส่วนของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ปฏิบัติงานจะไม่ค่อยมีปัญหาเนื่องจากเป็นการจัดตั้งในรูปของคณะกรรมการในการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด

จากปัญหาที่เกิดขึ้นแนวทางแก้ไขควรอนุโลมให้รับคำขอไว้ก่อนเพื่อดำเนินการในกระบวนงานต่อไปและให้ผู้ยื่นนำเอกสารที่ยังขาดอยู่มาให้ในวันที่จดทะเบียนอาคารชุด และจะต้องมีการประชาสัมพันธ์ถึงวิธีการวัดระยะและคำนวณพื้นที่ห้องชุดให้ผู้ประกอบการทราบเพื่อผู้ประกอบการจักได้ดำเนินการให้ถูกต้องตั้งแต่การขายให้กับลูกค้า และ ผู้ยื่นคำขอจะต้องรีบดำเนินการในส่วนของการขอหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร เพื่อนำมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อเสนอแนะจากการศึกษาครั้งนี้ พบว่าปัญหาที่เป็นอุปสรรคส่วนใหญ่เกิดจากการขาดเอกสารในการจดทะเบียน กรมที่ดินควรจะมีการประชาสัมพันธ์ถึงขั้นตอนระยะเวลาในการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด และวิธีการวัดระยะและคำนวณพื้นที่ตามระเบียบของราชการให้ทราบโดยทั่วกัน และผู้ประกอบการสามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....2547.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

171161

467 42540 25 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : CONDOMINIUM REGISTATION

TANANPONG SUKSOMSAK. CONDOMINIUM REGISTATION : A CASE STUDY OF BANGKOK CONDOMINIUMS REGISTERED AT LAND OFFICE PHRA KHANONG BRANCH. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF.BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D.,

250 pp. ISBN 974-17-7097-9

The Condominium Law enacted in1979 comprises many rules and regulations ,but the time for processing registration has not been clearly stated .There are also many different types of buildings registered as a "condominium", thus,requiring several readings and time spent interpreting these rules and regulations which can cause a delay in approval and lead to undesirable consequences.

This research aimed at studying : 1) the steps and time required for processing registration based on the 1979 Act as well as rules and regulations of the offices involved 2) the causes of problems that occur during processing registration

This study focused only on the steps and time spent in processing registration as required by the the Condominium Law 1979 and rules and regulations of the offices involved. The subjects of the study were projects registered in 2004 at the Phra Khanong Office because the number registered was the highest ,and covered all types of buildings .

For steps and time,the study revealed that :1) there were 7steps in the process of applying for registration which took 1-2 days to complete 2)the process of examining the soil, land , and building, which was conducted after applying for the registration ,required 5-168 days.3) the registration process involved 4 steps and required 1-145 days following site examination. In conclusion, the entire registration process required as many 7-69 days,and no more than145days.

As for the causes of problems, it was found that most problems were caused by incomplete or invalid documents submitted on the first day of application. For example, there was no certificate of approval for the building as it was applied for during the work completion and the certificate had not yet been issued by the local officer. There were also problems in measuring rooms since some project owners would not calculate or measure the land and space . This would lead to a delay in registration because they had to correct the data from the land and building examination process.Problems with officers rarely occurred as this process was conducted by a committee.

Problem solutions include 1) that officers accept the request for registration first to commence processing and then ask for missing documents for submission on the day of registration.2) officers should publicize how to measure the land, and room space correctly,and3) the applicant should rush to get the certificate of approval for the building registered.

The recommendation from this study is that the steps and time required for registration should be publicized together with the measurement technique based on official rules and regulations so that everyone involved can gain access to them conveniently.

Department of.....Housing.....Student's signature...Tananpong Suksomsak

Field of study.....Housing.....Advisor's signature...

Academic year.....2004.....Co-advisor's signature.....