

บทที่ 3

ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับอาคารชุด และวิวัฒนาการเกี่ยวกับอาคารชุด

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองมหานครขนาดใหญ่มากเมืองหนึ่งของโลก โดยมีประชากรในปัจจุบันมากกว่า 8 ล้านคน และมีพื้นที่ครอบคลุมนับพันตารางกิโลเมตร ทั้งนี้เนื่องจากนโยบายของรัฐในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับแรกๆ ของประเทศ ได้ทุ่มเทงบประมาณในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งได้ส่งผลให้การเป็นศูนย์กลางความเจริญในด้านต่างๆ ของกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ลักษณะดังกล่าวนี้เองได้ดึงดูดให้ผู้คนจากทั่วทุกภูมิภาคของประเทศเข้ามารวมอยู่ในศูนย์กลางแห่งนี้เป็นจำนวนมาก

การที่ผู้คนจำนวนมากมารวมกันอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ทำให้ความต้องการสิ่งบริการพื้นฐานต่าง ๆ เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการในด้านที่พักอาศัย (Housing Demand) ซึ่งนับวันความต้องการด้านที่พักอาศัยจะกลายเป็นปัญหาใหญ่ ทั้งนี้เพราะศูนย์กลางความเจริญ ย่านธุรกิจการค้า สถานศึกษา รวมทั้งสถานที่ราชการต่างๆ มักจะรวมตัวกันอยู่ในใจกลางกรุงเทพฯ ทำให้ประชาชนจำเป็นต้องหาที่พักอาศัยในบริเวณที่ไม่ห่างไกลจากสถานที่ดังกล่าวมากนัก ทั้งนี้เพื่อจะได้สะดวกในการติดต่อธุรกิจ และประกอบอาชีพการงานต่างๆ ขยับขยายออกไปสู่ในเขตชานเมือง ในระยะต่อมาเมื่อปริมาณยานพาหนะบนท้องถนนมีจำนวนเพิ่มขึ้นสูงมาก ได้ส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยที่อยู่ในเขตชานเมือง กับแหล่งงานที่อยู่ในเขตศูนย์กลางเมือง ดังนั้น จึงทำให้เกิดที่อยู่อาศัยในเขตใจกลางเมืองซึ่งมีราคาสูง โดยใช้เทคนิคการก่อสร้างเป็นตึกสูงหลาย ๆ ชั้น เพื่อใช้เนื้อที่บนอากาศให้เกิดประโยชน์สูงสุด และนอกจากอรรถประโยชน์ในเรื่องของพื้นที่แล้วอาคารชุดยังสามารถตอบสนองผู้บริโภคในการที่จะแก้ไขปัญหาทางด้านผังเมืองซึ่งเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคได้

3.1 สถานการณ์ของที่อยู่อาศัย และจุดเริ่มต้นโครงการอาคารชุด

3.1.1 สภาพปัญหาที่ผลักดันให้เกิดอาคารชุด

1. ปัญหาการใช้ที่ดิน ที่ขาดประสิทธิภาพ

กรุงเทพมหานคร เพิ่งมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมือง มาเมื่อปี พ.ศ. 2535 ที่ผ่านมานี้เอง แต่ก่อนหน้านี้นี้ยังไม่มีกฎหมายบังคับที่แน่ชัดในการใช้ที่ดิน ดังนั้นกรุงเทพมหานคร จึงมีการใช้ที่ดินอย่างตามยถากรรม ถึงแม้ทางกรุงเทพมหานครจะมีข้อกำหนดบางประการในการใช้ที่ดินแต่ก็เป็นข้อกำหนดขึ้นโดยปราศจากหลักการ และวิชาการที่ถูกต้อง ยิ่งกว่านั้นขอบเขตของการควบคุมยังกำหนดไว้แค่เทศบาล การใช้ที่ดินนอกเขตเทศบาลยังอิสระภาพ และไม่มีขอบเขตจำกัด โดยจะทำอะไรก็ได้ ถนนไปถึงไหน ห้างแถวก็ถึงที่นั่น บ้านจัดสรรเกิดทั่วทุกทิศ ไม่มีทิศทางและขอบเขตของการใช้ที่ดิน โรงงานอุตสาหกรรมก็เกิดขึ้นโดยทั่วไป กระจายออกไปเต็มตัวเมือง ที่ดินในเมืองเราก็มีการใช้อย่างปราศจากการไตร่ตรอง

ในขณะเดียวกัน การใช้ที่ดินตามชานเมือง ได้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยตามหมู่บ้านตามชานเมือง แถบหัวหมาก พหลโยธิน ถนนธนบุรี-ปากท่อ รวมทั้งถนนบางนา-ตราด เป็นการปล่อยให้เมืองขยายตัวปราศจากแนวทางที่แน่ชัด บริเวณดังกล่าวนี้เป็นบริเวณที่ห่างออกไปจากตัวเมืองมาก การที่จะให้บริการแก่ที่อยู่อาศัยเช่นนี้ก็ต้องทำไฟฟ้า ถนน ประปา โทรศัพท์ ซึ่งต้องลากออกไปจากแหล่งผลิต ที่ส่วนใหญ่มาจากส่วนกลางจากในเมืองงบประมาณที่จะต้องสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการเหล่านี้จำต้องผ่านที่ดินว่างเปล่าระหว่างเมืองกับชานเมืองเป็นระยะทาง ผลการลงทุน น้ำ ไฟฟ้า ประปา ถนน ออกไปสู่บริเวณดังกล่าวเป็นการสิ้นเปลืองมาก ค่าใช้จ่ายต่อยูนิตของที่อยู่อาศัยต้องแพงมาก จึงทำให้ราคาที่อยู่อาศัย แพงมากขึ้นและยังตั้งอยู่ในแถบบริเวณพื้นที่ที่ไกลออกไปจากเขตเมือง หรือบริเวณแหล่งงานสำคัญ ซึ่งล้วนมาจากการที่ขาดประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินของเมืองนั่นเอง

2. ปัญหาเรื่องทำเลที่ตั้ง

ที่ตั้งกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในที่ลุ่ม และในเมืองขนาดใหญ่ย่อมมีกิจกรรมนานาชาติมีการใช้ที่ดินหลายประเภท แต่การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยนั้นเป็นการใช้ที่ดินมากกว่าประเภทอื่น ยิ่งเมืองที่มีอาคารสูงน้อยกระจายตัวออกไปในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานคร การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีการใช้ระหว่าง 60-80 % ของพื้นที่ทั้งหมด ปัญหานี้มักจะควบคู่กันไปกับ “ปัญหาการเดินทาง” โดยที่ว่าคุณจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คนจะต้องเดินทางติดต่อ

ระหว่างพื้นที่ 2 แห่งนี้ เช่นนี้ก็เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัย ออกไปอยู่ชานเมืองและนอกเมือง ออกไปไกลจากแหล่งทำงานที่อยู่ในเมือง ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่างพื้นที่ที่สำคัญ 2 แห่งนี้ เดิมทีเดียวเมืองกรุงเทพมหานคร ยังเป็นขนาดเล็กการพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างผสมผสาน มีการใช้พื้นที่เพื่อการค้าและทำงานที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย กล่าวคือ การพัฒนาเป็นไปในรูป “ห้องแถว” ซึ่งห้องแถวเองก็มีข้อดีคือ ที่ตั้งของแหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัยอยู่ที่เดียวกัน ทำให้ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นต้น

ดังนั้น จะเห็นว่าเมื่อพิจารณาถึงที่อยู่อาศัยแล้ว ที่ตั้งมีส่วนสำคัญมาก ที่จะกำหนดและชี้ชะตากรรมและการพัฒนาของเมือง

3. ปัญหาเรื่องการเดินทาง

กรุงเทพฯ นั้นรถจะติดทุกวันตอนเช้าและตอนเย็น และจะติดในบริเวณที่เป็นแหล่งที่ทำงาน เช่น สีลม ราชประสงค์ สุขุมวิท เพชรบุรีตัดใหม่ พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต ฝั่งธน วงเวียนใหญ่ เป็นต้น ประชาชนจากทั่วทุกทิศ จากชานเมืองทุกแห่งมาจุกเข้าพร้อมกันบนพื้นที่จำกัดในเวลาเดียวกัน หรือที่เรียกว่า เวลาวิกฤต คนเหล่านี้จะมุ่งเข้ามาหาแหล่งงานพร้อม ๆ กัน มีระยะเวลาการเดินทางจากที่อยู่อาศัยเข้ามาสู่จุดกลางเมือง การเดินทางติดตอเช่นนี้คือปัญหาที่ยิ่งใหญ่ของเมือง ในช่วง 2513-2520 มีประชาชนออกไปซื้อบ้านจัดสรรมากขึ้น และส่วนใหญ่ก็ห่างจากตัวเมืองไม่ต่ำกว่า 10 กม. ทั้งสิ้น การเดินทางที่สิ้นเปลืองเวลามากขึ้นนี้ไซ้แต่จะทำให้สิ้นเปลืองในค่าใช้จ่ายของตนเองมากขึ้น ยังมีผลเสียต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ ในปี 2516 เป็นต้นมา ผลกระทบของการที่อยู่อาศัยชานเมืองที่ต้องเพิ่มค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางมากขึ้นเป็นพิเศษ และเป็นการเร่งให้ประชากรบางส่วนหันมาหาที่อยู่อาศัยในเมืองมากขึ้น ดังนั้น ในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ จึงเกิดเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวาง ทั้งยังมีผู้อยู่อาศัยตามชานเมืองจำนวนมากขายที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าและหันมาอยู่ในเมืองกันมากขึ้น

4. ปัญหาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของที่ดิน

การที่เมืองได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ที่เคยใช้เป็นกิจกรรมอย่างหนึ่งได้ถูกระบบเศรษฐกิจบีบรัดให้มีการใช้อีกอย่างหนึ่ง เช่น พื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบดินถนน สุขุมวิท และที่ดินกับถนน ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถว ร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยตัน ๆ ได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน การมีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้จะทำให้มีความหนาแน่นบน

พื้นที่มากขึ้น ทำให้ความต้องการด้านสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสียมีมากขึ้น เมื่อนั้นมีชีวิตเหมือนคน มีการเกิด แก่ เจ็บ ตาย มีการเจริญเติบโต มีการหดตัวและมีการสลายตัวลง เช่น เมืองบางเมืองในอดีตอย่างเช่น อยุธยา สุโขทัย ที่เคยรุ่งเรืองในอดีต การที่เมืองมีชีวิตเช่นนี้ เมืองก็จะมีการเติบโต การใช้พื้นที่ใช้สอยก็ต้องเปลี่ยนไปด้วย กิจกรรมใหม่ ๆ เกิดขึ้นเสมอ เช่น โรงโบว์ริง สถานอาบอบนวด สนามกีฬาในร่ม อาคารที่จอดรถหลาย ๆ ชั้น เหล่านี้ไม่เคยมีในอดีต แต่กำลังมีและจะมีในอนาคต กิจกรรมใหม่ ๆ ที่เราไม่เคยคิดถึงก็จะเกิดขึ้นอีกมากมาย

ดังนั้น เมื่อกลับมามองดูกรุงเทพมหานครจะเห็นได้ว่าในอดีต จาก พ.ร.บ.ผังเมืองเราก็จะมีผังนครหลวง ที่จะกำหนดการใช้ที่ดินส่วนรวมไว้ และในรายละเอียดก็จะมีที่เรียกว่า “ผังเฉพาะ” เป็นส่วน ๆ ไป ปัญหาก็คือ การใช้ที่ดินและประเภทการใช้ที่ดินจะถูกกำหนดตายตัว การเปลี่ยนแปลงนั้นแสนจะลำบาก หรืออาจเปลี่ยนแปลงไม่ได้เลย นักพัฒนาเมืองหันออกไปพัฒนาส่วนที่เป็นนอกเมือง นอกเขตเทศบาล หรือในเขตที่จะสามารถพัฒนาได้โดยไม่มีอุปสรรคมากนัก เมืองก็จะขยายตัวไม่รู้จบรู้สิ้น กินดินแดนชานเมืองที่เป็นเรือกสวนไร่นาเข้าไปเรื่อย ๆ

5. ปัญหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

การที่เมืองจะสามารถดำเนินไปได้นั้น จะต้องมีส่วนประกอบต่าง ๆ ของด้านสาธารณูปโภค เช่น น้ำ ไฟฟ้า ถนน ท่อระบายน้ำ ระบบระบายของเสียและที่อื่น ๆ รวมทั้งจะต้องสามารถให้บริการต่าง ๆ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน ไปรษณีย์ อำเภอบุ และอื่น ๆ พร้อมพอสมควร จะเห็นได้ว่าเมื่อโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ประชากรก็เพิ่มอย่างรวดเร็ว ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างไม่หยุดยั้ง ก็จะขยายตัวออกไปรอบด้าน แน่นอนที่สุดที่ระบบสาธารณูปโภค ย่อมจะขยายตัวไม่ทัน หรือไม่รัฐเองไม่มีงบประมาณพอที่จะขยายระบบสาธารณูปโภค ให้ทันกับความต้องการของประชาชน

จากการสังเกตโดยทั่วไปจะเห็นว่าที่ผ่านมา ระบบสาธารณูปโภคขยายตัวไม่ทัน บางแห่งไม่มีเอาเลย และส่วนใหญ่ก็ยังไม่ได้มาตรฐานที่ดี ภายในตัวเมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคก็เก่าแก่อายุร่วม 20-30 ปี ขำรดทรุดโทรมขาดการรักษา ยิ่งเมื่อพื้นที่นั้น ๆ มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นหรือมีการเปลี่ยนการใช้สอย ระบบสาธารณูปโภคเก่า ๆ เหล่านั้นก็จำเป็นต้องดัดแปลงให้เหมาะสม มีการรื้อถอนวางท่อโทรศัพท์ ขุดวางท่อระบายน้ำใหม่ ขยายฟุตบาท เดิน

เสาไฟฟ้าใหม่ ดังนั้น จึงพอสรุปได้ว่าระบบสาธารณูปโภคนั้นจำต้องวางไว้อย่างมีระบบ จะต้องมีการใช้ยืนนาน และจำต้อง เตรียมไว้ล่วงหน้าทั้งระบบ

ด้านสาธารณูปโภค นักวิชาการหลายท่านได้ให้ความเห็นว่าสำคัญที่สุดคือ “น้ำสะอาด” จากการประมาณการของที่ปรึกษาชาวต่างประเทศ ท่านว่าในปี 2543 กรุงเทพมหานครมีน้ำสะอาดไว้ดื่มและใช้สอย 4.6 ล้าน ม.³/วัน หรือ 53.2 ม.³/วินาที น้ำที่ใช้กันในปัจจุบันนี้ 60% ของประชากรเท่านั้นที่มีน้ำใช้ และ 60% ของกลุ่มผู้มีน้ำใช้นั้น ใช้น้ำประปาอีก 40% ใช้น้ำบาดาล น้ำประปาที่ใช้นั้นได้มาจากคลองส่งน้ำตอนต้นของแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มีอัตราการไหลระหว่าง 50-100 ม.³/วินาที ดังนั้นจึงเป็นที่น่าสังเกตว่าคนกรุงเทพฯ นั้นมีชีวิตขึ้นอยู่กับแม่น้ำเจ้าพระยา และขึ้นอยู่กับกรไหลของน้ำในแม่น้ำนี้ ด้วยเช่นกัน จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น จึงมีส่วนผลักดันให้ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงให้ความสนใจต่อการจัดทำโครงการอาคารชุดขายให้แก่ผู้คนที่ต้องการหลีกเลี่ยงดังกล่าวนี้ โดยที่มีปัจจัยบางส่วนอีกเช่นกัน ที่มากำหนดอุปสรรคคือ

1. จำนวนประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น
2. พฤติกรรมของผู้บริโภค โดยเฉพาะทัศนคติและรสนิยมในการเลือกที่อยู่อาศัย
3. เงื่อนไขการมีกรรมสิทธิ์ที่ดินในอาคารชุด

3.2 วิวัฒนาการของโครงการอาคารชุด

ประมาณปี พ.ศ. 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นบริเวณถนนราชดำริ ขายในราคาช่วง 8 แสน ถึง 1.2 ล้านบาท แต่ก็ต้องล้มเลิกโครงการไปประมาณปี พ.ศ. 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์ และฮ่องกงได้ทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยบริเวณถนนสาทรใต้แต่ก็ต้องเลิกโครงการไปอีก จนถึงปี พ.ศ. 2520 บริษัท สตราไมต์บอร์ด์ จำกัด ได้เริ่มโครงการพักอาศัยแบบพักผ่อนขึ้นที่พญา ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดแห่งแรกที่ประสบความสำเร็จในช่วงปี พ.ศ. 2519 - 2520 การเคหะแห่งชาติมีนโยบายการขายแฟลตสร้างสูงหลายชั้นแต่ติดขัดเรื่องกฎหมาย จึงผลักดันให้เกิด พรบ. อาคารชุดขึ้น

นับตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2522 มาจนถึงปี พ.ศ. 2526 มีการลงทุนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยประมาณ 78 โครงการ แต่ก็ยังไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร โดยในระยะแรกจะเป็นการ

ลงทุนในโครงการอาคารชุดราคาสูงเป็นส่วนใหญ่ แต่หลังจากนี้ประมาณ 2 ปี หลังจากนี้โครงการอาคารชุดดูท่าว่าจะไปได้ดี โครงการราคาต่ำจึงเกิดขึ้นอย่างมากมาย และรวดเร็วจนกระทั่งมีปริมาณล้นเกินความต้องการของตลาด ในช่วงปลายปีมีโครงการอาคารชุดทั้งสิ้นประมาณ 56 โครงการ แบ่งออกเป็น

- โครงการราคาสูง 7 โครงการ
- โครงการราคาปานกลาง 12 โครงการ
- โครงการราคาถูก 37 โครงการ

ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2525 ทางราชการได้ออกกฎหมายห้ามการก่อสร้าง และควบคุมการลงทุนในโครงการอาคารชุดมากยิ่งขึ้น ทำให้โครงการหลายโครงการที่ต้องเผชิญกับปัญหาที่ไม่คาดคิดเช่นนี้ต้องเลิกล้มโครงการไป สำหรับวิวัฒนาการของอาคารชุดในกรุงเทพฯ สามารถสรุปให้เห็นเป็นช่วง ๆ ได้ดังนี้

ลำดับวิวัฒนาการของการก่อสร้างโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

- | | |
|-------------------------|---|
| ช่วงปี พ.ศ. 2513 | - เป็นระยะการก่อสร้างของโครงการอาคารชุด โดยเริ่มที่บริเวณถนนราชดำริ |
| ช่วงปี พ.ศ. 2516 | - มีการเกิดขึ้นของโครงการอาคารชุดที่บริเวณถนนสาทรใต้ |
| ช่วงปี พ.ศ. 2520 | - มีโครงการอาคารชุดพักผ่อนที่พัทยา ซึ่งเป็นโครงการแรกที่ประสบความสำเร็จ |
| | - การเคหะแห่งชาติมีนโยบายสร้างแฟลตสูงหลายชั้น |
| ช่วงปี พ.ศ. 2522 | - ประกาศใช้ พรบ. อาคารชุด |
| ช่วงปี พ.ศ. 2522 - 2526 | - มีอาคารชุดเกิดขึ้นทั้งหมด 78 โครงการ แต่ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร |
| ช่วงปี พ.ศ. 2525 | - ประกาศกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารสูง |
| ช่วงปี พ.ศ. 2526 - 2530 | - มีการลงทุนในโครงการอาคารชุดอย่างแพร่หลาย |
| ช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2532 | - เป็นช่วงยุคทองของโครงการอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในทำเลริมน้ำ |
| ช่วงปี พ.ศ. 2532 - 2536 | - เป็นช่วงซบเซาของโครงการอาคารชุด |
| ช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2538 | - โครงการอาคารชุดในเขตย่านใจกลางเมืองกลับมาได้รับความนิยม |

I ๑๗๒๗๒๘๘๙



- อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2524
- ◐ อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2525
- ◑ อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2526
- อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2527
- ◒ อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2528
- ◓ อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2529
- อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2530
- ◐ อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2531
- ◑ อาคารชุดที่จัดทะเบียนเมื่อปี พ.ศ. 2532

ที่มา : เอกสารวิชาการ ดี.เอส. แลนด์

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล		
แผนที่	3-1	แสดง
หน้า	35	การขยายตัวของโครงการอาคารชุด แยกตามปีที่จัดทะเบียน

จากลำดับวิวัฒนาการของการก่อสร้างโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนี้จะเห็นว่าช่วงแรกของการเกิดโครงการอาคารชุดจริง ๆ นั้นเป็นช่วงเวลาที่ยาวคือมีมาตั้งแต่ก่อน ปี พ.ศ. 2522 ที่จะมีประกาศ พ.ร.บ. อาคารชุดออกมาเสียอีก และเป็นที่น่าสังเกตว่าในยุคแรก ๆ จะยังไม่ประสบความสำเร็จกันมากนักจนกระทั่ง ปี พ.ศ. 2531 - 2532 จึงจะเรียกได้ว่าประสบผลสำเร็จอย่างดงามจนคนทั่วไปต่างกล่าวกันว่า เป็นยุคทอง หรือยุคบูมที่สุด ของโครงการอาคารชุดก็ว่าได้

3.3 วิวัฒนาการของการขยายตัวของโครงการอาคารชุด

โดยที่ทราบแล้วว่า ยุคบูมของโครงการอาคารชุดคือช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2532 นั้นทำให้ช่วงต่อ ๆ มาจึงมีนักพัฒนาที่ดินหลายรายต่างพยายามทำโครงการอาคารชุดออกขายในตลาดกันมากขึ้นและมีกลยุทธ์และเสริมจุดเด่นให้โครงการจนเป็นที่ยอมรับของคนในสังคมเมืองกรุงที่รู้สึกได้ว่าคุ้มค่าเงิน ถึงแม้จะได้ที่อยู่อาศัยที่เป็นเพียงหน่วยพักอาศัยเล็ก ๆ พื้นที่หนึ่งในอาคารหลังหนึ่งดังนั้นในการศึกษาขั้นนี้จึงจะได้มาพิจารณาว่าการขยายตัวของโครงการอาคารชุดมีลำดับวิวัฒนาการของการขยายตัวอย่างไร ซึ่งจะเริ่มต้นที่จุดแรกหรือพื้นที่แรกของการเริ่มต้นโครงการอาคารชุดที่ประสบความสำเร็จเป็นจุดแรก

3.3.1 ลำดับวิวัฒนาการการขยายตัวของโครงการอาคารชุด

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สิ่งที่สำคัญอันดับต้น ๆ ที่จะทำโครงการก็คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ดังนั้นในยุคต้นของการก่อสร้างอาคารชุดดังที่กล่าวผ่าน ๆ มาแล้วว่า มีทั้งประสบผลสำเร็จบ้าง ไม่สำเร็จบ้าง จึงทำให้ผู้คนยังไม่ยอมรับโครงการอาคารชุดดังที่กล่าวผ่าน ๆ มาแล้วว่ามีทั้งประสบผลสำเร็จบ้าง ไม่สำเร็จบ้าง จึงทำให้ผู้คนยังไม่ยอมรับโครงการอาคารชุดว่าคุ้มค่ากับราคาขายที่เรียกว่าแพงพอ ๆ กับการซื้อบ้านจัดสรรหลังเล็กที่ห่างเมืองออกไปบ้างหรือไม่ ฉะนั้น นักลงทุนจึงมุ่งประเด็นที่ว่าจะทำให้คนรู้สึกว่าการมีที่อยู่ถึงแม้จะเป็นที่อยู่แบบหน่วยพักอาศัยที่อยู่รวมกันบนอาคารหลังหนึ่ง แต่เป็นอาคารที่อยู่ในย่านของผู้ที่มีรายได้สูงในเมืองอีกทั้งสะดวกในการไปทำงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (C.B.D.) จึงตั้งเป้าทำเลที่ควรจะทำโครงการคือย่านพื้นที่ใกล้ถนนสายสำคัญที่พุ่งเข้าสู่ย่านดังกล่าวได้เป็นหลัก ซึ่งได้แก่ ถนนสาทร ถนนสุขุมวิท ถนนพญาไท แต่ถ้าหากพิจารณาย้อนหลังกลับไปก็จะพบว่าย่านถนนสุขุมวิทช่วงต้น ๆ คือ ทำเลที่มีผู้คนพักอาศัยหนาแน่นและมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการมากกว่า และยังคงเป็นพื้นที่ที่จะทำให้ผู้ที่ซื้อโครงการเข้ามาอยู่แล้วรู้สึกว่าคุณเองอยู่ในย่านผู้มีเงินทำให้เกิด



- ระดับราคาประหยัด
- ระดับราคากลาง
- ระดับราคาสูง

ที่มา : เอกสารวิชาการ ดี.เอส.แลนด์

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล		
แผนที่ 3-2	แสดง	การกระจายตัวของโครงการอาคารชุด แยกตามระดับราคา
หน้า 37		

ความภาคภูมิใจมากขึ้น จึงมีผู้ลงทุนก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีระดับราคาขายสูง เกิดขึ้นอีกในราว ๆ ปี พ.ศ. 2530 และประสบความสำเร็จอย่างมาก จึงนับเป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้ นักลงทุนต่างเห็นยุคทองของตนเองในการลงทุนธุรกิจชนิดนี้ว่าควรจะอยู่ในทำเลทองแห่งนี้นี่เอง

แต่ในหลักการคิดก็คือย่านที่รายรอบเขต C.B.D. เท่านั้นจะขายได้ดีแน่นอนและจากการยอมรับมากขึ้นคนในสังคมนี้เองก็จึงเกิดช่องทางประกอบธุรกิจแบบเสือมือเปล่าเกิดขึ้นด้วยคือ นักลงทุน รายย่อยยอมลงใส่ที่ซื้อของอาคารชุดเอาไว้ที่ละหลาย ๆ หน่วย แล้วปั่นราคาขายต่ออีกทอดหนึ่งก็สามารถทำกำไรขึ้นมากมายจากเงินลงทุนช่วงต้นเพียงไม่กี่หมื่น ก็แสนบาท จึงเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบความต้องการแฝงจำนวนมาก โดยที่ในช่วงนั้นผู้ประกอบการหรือนักลงทุน อสังหาริมทรัพย์ยังคงหลงดีใจกับความสำเร็จกับโครงการที่ได้รับความนิยมอยู่หาได้รู้ไม่ว่ามีความ ต้องการแฝงผลประโยชน์อยู่มาก ก็จึงพยายามกระจายการลงทุนในโครงการอาคารชุดในย่าน พื้นที่ต่าง ๆ รอบเขต C.B.D. แล้วก็ขยายต่อไปอีกเรื่อย ๆ จนคำว่า City Condominium เป็นที่ฮือ ติดปากนักลงทุน ซึ่งหมายถึง โครงการอาคารชุดภายในเมืองนั้นยังมีความต้องการอีกมาก

ในช่วงปีต่อ ๆ มาหลังจากที่เริ่มมีโครงการเกิดขึ้นมากมาย ผนวกกับมีความ ต้องการ (Demand) ที่แฝงรวมอยู่ ปรากฏว่าโครงการหลาย ๆ โครงการไม่สามารถปิดการขายได้ คือ ไม่มีคนมาจ่ายเงินโอน หรือผ่อนดาวน์อาคาร จึงแน่ชัดว่าผู้ที่ซื้อไปส่วนใหญ่หลายรายเป็นนัก ลงทุนที่ขวยโอกาสทำกำไร และเพิ่มราคาต่อหน่วยของอาคารชุดให้สูงมากเกินความจริง ผู้ ประกอบการจึงพยายามหันไปลงทุนโครงการแบบเดียวกันนี้ ในย่านที่ออกจากศูนย์กลางเมืองไป ด้วยเหตุผลที่ว่า หากนักลงทุนรายย่อยจะขายต่อก็จะขายลำบากเพราะพื้นที่ที่ไกลเมืองไปนั้นมี ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยวต่าง ๆ เป็นคู่แข่งที่สำคัญ และโครงการอาคารชุดเหล่านั้นก็จะถูกลอกแบบให้ มีขนาดหลังขนาดเล็ก ๆ เพราะยิ่งเล็กก็สามารถขายได้จำนวนหน่วยที่มากด้วยจึงเกิดการขยาย ตัวของโครงการอาคารไปรอบ ๆ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในเขตเมืองรอบนอกที่เป็นระยะที่ สามารถใช้เวลาเดินทางสั้นกว่าอีกนิดหน่อยโดยการใช้ทางด่วนเข้าสู่เมือง นับว่าเป็นการขายพื้นที่ สัญจรเข้า - เย็น รอบมหานครชั้นหรือเรียกว่า Commuter' s Zone ออกไปอีก ประกอบกับใน ช่วงปี พ.ศ. 2533 - 2536 นั้น มีปัญหาจากเศรษฐกิจทั่วโลกชะงักงัน เพราะมีการขัดแย้งกัน ระหว่างสหรัฐอเมริกากับอิรัก และปัญหาการเมืองภายในประเทศไทยเองที่เกิดการเปลี่ยนแปลง รัฐบาลช่วงนั้น ทำให้การลงทุนโครงการอาคารชุดภายในเขตเมืองไม่ประสบผลสำเร็จหรือเกิด ภาวะล้นตลาด (Over Supply) แต่หลังจากช่วงนั้นผ่านพ้นไปนักลงทุนหลายรายจึงหันไปลงทุน

กิจการโครงการในรูปแบบชุมชนใหญ่ และมีโครงการอาคารชุดเข้าไปแทรกเป็นทางเลือกหนึ่งแก่ลูกค้า ดังเช่นโครงการเมืองทองธานี ธนาซิตี้ เป็นต้น การขยายตัวของโครงการอาคารชุดที่นอกจากจะขยายตัวรอบเมืองแล้วก็แผ่ไปกับโครงการเหล่านี้ด้วย

กล่าวถึงโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงนม คือปีพ.ศ. 2531 - 2532 นั้น ก็เริ่มมีเกิดขึ้นแต่ยังไม่ได้ก่อสร้างเพียงแต่เป็นทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจเท่านั้น เพราะโครงการไปสร้างบนฝั่งธนบุรีตรงข้ามเขต C.B.D. ซึ่งความเคลื่อนไหวของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำนี้จะได้ การขยายตัวต่อไป

ย้อนกลับมาถึงการขยายตัวของโครงการอาคารชุดที่ได้กระจายตัวไปในพื้นที่ขอบเมืองและนอกเมืองเรื่อย ๆ นั้น ก็ต้องประสบปัญหาการขยายยากตามมาในช่วงหลังจากเหตุผลคือ กลุ่มลูกค้าจะเป็นกลุ่มลูกค้ามีรายได้ปานกลางลงไปจนถึงมีรายได้น้อยทำให้ใช้เวลาการขยายยาวนาน อีกเหตุผลหนึ่งคือดังที่กล่าวแล้วว่าโครงการเหล่านี้จัดว่าออกไปอยู่นอกเขตเมืองที่มีทางด่วนเชื่อมเข้าสู่เมืองนั้น ลูกค้าสามารถเดินทางสะดวกเนื่องจากเกิด Commuter Zone ขึ้นมากผู้คนที่อยู่รอบนอกยิ่งมากขึ้น ปัญหาก็คือ การจราจรที่มากขึ้นเวลาเดินทางจึงมากขึ้นในที่สุด ความต้องการโครงการอาคารชุดในเมืองก็จึงกลับมาได้รับความนิยมกันอีกครั้งประกอบกับช่วงนี้คือ ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2538 ไปนี้มีโครงการระบบขนส่งมวลชนของรัฐที่จะต้องทำการก่อสร้างทำให้ต้องปิดผิวจราจรไปอีกว่า จึงกลายเป็นปัจจัยที่เร่งให้ผู้คนต่างต้องการที่พักอาศัยในเมืองขึ้นอีก

ดังนั้นหากทำการสรุปภาพรวมของลำดับวิวัฒนาการของการขยายตัวของโครงการอาคารชุดในเขตเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะได้ดังนี้

- ช่วงที่ 1 (พ.ศ. 2526 - 2530)

การเกิดขึ้นของโครงการอาคารชุดเริ่มต้นในพื้นที่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจบริเวณพื้นที่ที่ติดกับถนนสุขุมวิท

- ช่วงที่ 2 (พ.ศ. 2531 - 2532)

โครงการอาคารชุดได้รับความนิยมเป็นยุคนวมจึงกระจายรอบ ๆ เขต C.B.D. และพื้นที่ที่น่าสนใจ เช่น บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

- ช่วงที่ 3 (พ.ศ. 2533 - 2534)

เกิดความต้องการแบบอุปสงค์แฝง จึงกระจายออกจากย่าน C.B.D. ไปตามถนนหลักสำคัญที่เชื่อมต่อกับเขต C.B.D.

ตารางที่ 3-1 ปริมาณคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จใน ปี 2524 - 2532

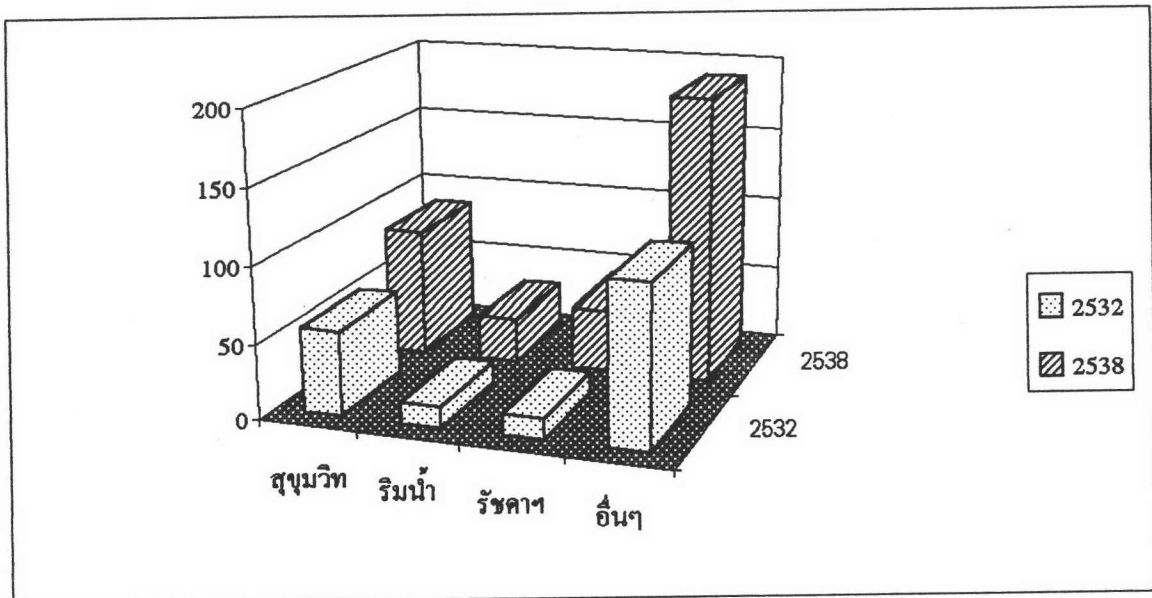
ปี พศ.	พักอาศัย		พักตากอากาศ		สำนักงาน		รวม	
	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด
2524	8	596	4	59	-	-	12	655
2525	8	1,033	2	203	-	-	10	1,236
2526	25	2,430	10	169	1	59	36	2,658
2527	58	4,857	-	-	-	-	58	4,857
2528	23	2,536	4	789	2	414	29	3,735
2529	9	1,375	4	89	7	481	20	1,945
2530	2	310	2	322	4	141	8	773
2531	7	1,325	12	950	-	-	19	2,275
รวม	140	14,462	38	2,581	14	1,095	192	18,134

ที่มา: ฝ่ายวิชาการ ธนาคารกสิกรไทย

ตารางที่ 3-2 โครงการอาคารชุดในพื้นที่ กทม. ปี 2532 - 2538

ปี	ย่าน			
	สุขุมวิท	ริมน้ำ	รัชดาฯ	อื่นๆ
2532	56	14	14	106
2538	86	30	42	190

แผนภูมิที่ 3-1 โครงการอาคารชุดในพื้นที่ กทม. ปี 2532 - 2538





การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล		
แผนที่	3-3	แสดง ลำดับวิวัฒนาการ การขยายตัวของโครงการ อาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร
หน้า	42	

- ช่วงที่ 4 (พ.ศ. 2535 - 2536)
ภาวะการณ์เศรษฐกิจตกต่ำและมีปัญหาการเมือง รวมทั้งต้องการแก้ปัญหาอุปสงค์แฝงจึงมีการลงทุนกระจายโครงการอาคารชุดออกไปชอบเมืองและนอกเมือง

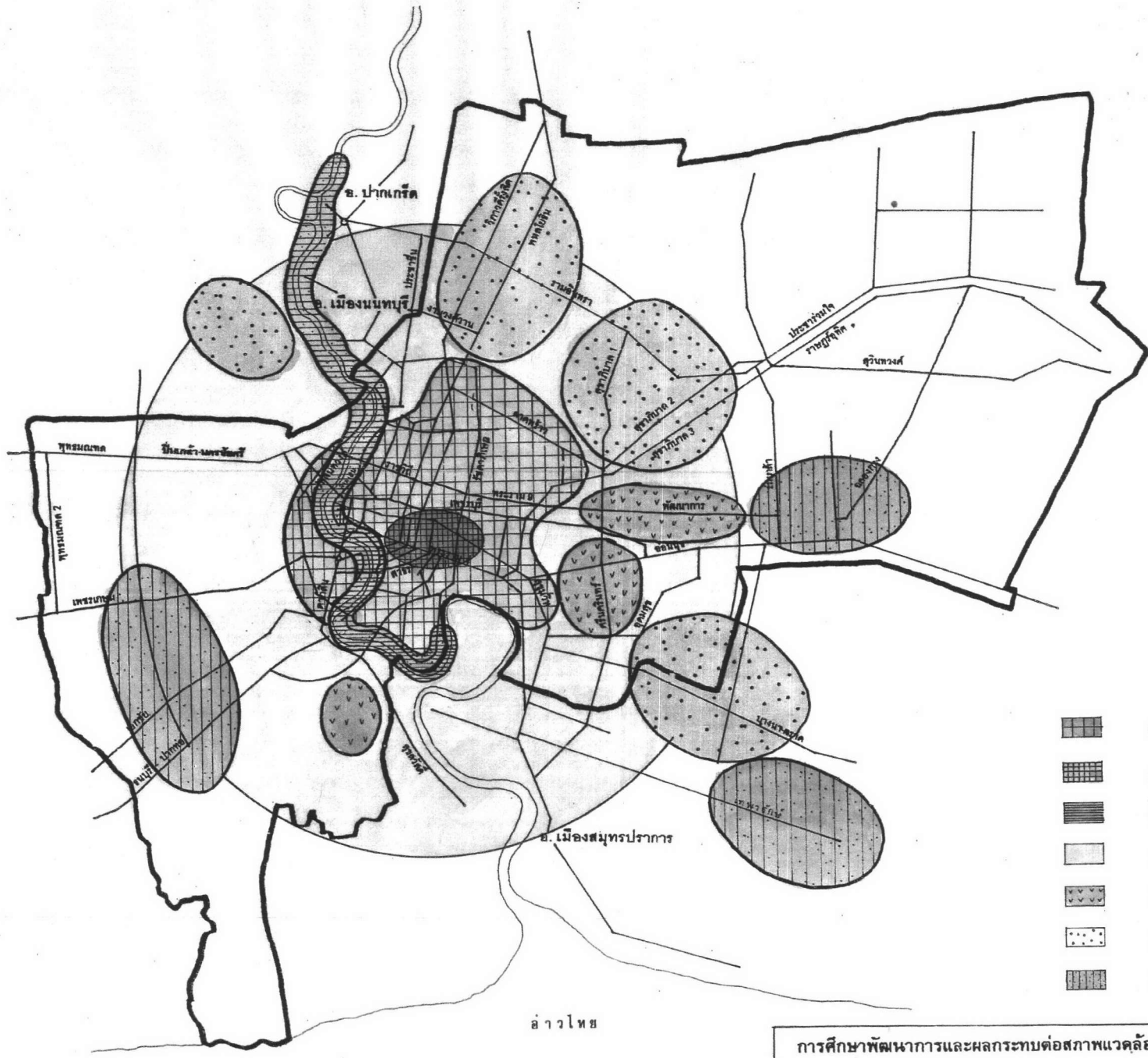
- ช่วงที่ 5 (พ.ศ. 2537 - 2538)
ปัญหาการจราจรมีมากขึ้น อาคารชุดในเมืองจึงได้รับความนิยมอีกครั้ง








หากจะศึกษาในรายละเอียดของกลุ่มที่ตั้งของโครงการอาคารชุดที่กระจายตัวอยู่รอบ ๆ เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลก็จะพบว่าแบ่งเป็น

1. กลุ่มพื้นที่ในเขตเมืองที่ติดกับ C.B.D.
2. กลุ่มพื้นที่ในเขตเมือง
3. กลุ่มพื้นที่ตั้งบริเวณริมน้ำ
4. กลุ่มที่ใช้ธรรมชาติเป็นจุดขาย
5. กลุ่มนอกเมืองที่แฝงตัวกับหมู่บ้านจัดสรร
6. กลุ่มที่สนองตอบย่านพื้นที่อุตสาหกรรม
7. กลุ่มพื้นที่นอกเมืองทั่วไป

3.3.2 ลำดับวิวัฒนาการการขยายตัวของโครงการอาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานั้นก็แฝงตัวไปตามลำดับของการขยายตัวในภาพรวมของโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเช่นกัน เพราะในช่วงที่เริ่มขยายตัวในยุคบูม คือช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2532 นั้น ก็เริ่มมีโครงการริเวอร์เฮาส์ คอนโดมิเนียม เข้าไปในพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นโครงการแรก และหลังจากนั้นก็มีการศุภาลักษณ์เกิดขึ้นตามมา แต่เนื่องจากว่าโครงการอาคารชุดในพื้นที่บริเวณ ริมน้ำเจ้าพระยาในยุคต้น ๆ ไม่ได้มีการสร้างกิจกรรมใด ๆ เสริมความน่าสนใจก็เลยดูเหมือนกับโครงการอาคารชุดย่านอื่น ๆ ที่เป็นเพียงมีทำเลติดแม่น้ำเท่านั้นที่จะแตกต่างออกไปกระแสนการขยายตัวจึงยังไม่เป็นที่นิยมมากนักในโครงการอาคารชุดบริเวณพื้นที่นี้

ต่อมาในช่วงที่โครงการอาคารชุดเริ่มกระจายตัวออกจากเขต C.B.D. มากขึ้นจนกระจายตามถนนสายหลักของเมืองและย่านสำคัญของเมือง บริเวณพื้นที่ที่อยู่ทางตอนบนของกรุงเทพฯ เขตใกล้กับเกาะรัตนโกสินทร์จึงมีโครงการอาคารชุดโฆษณาขายขึ้นในช่วงนั้นและมีทั้งเล่นรูปแบบที่เป็นยอร์ทคลับเสริมขึ้นมาอีกด้วยจึงนับเริ่มเป็นจุดเริ่มต้นของการขยายตัวในพื้นที่



-  กลุ่มพื้นที่ในเขตเมืองที่ติดกับ C.B.D.
-  กลุ่มพื้นที่ในเขตเมือง
-  กลุ่มที่ตั้งบริเวณริมแม่น้ำ
-  กลุ่มพื้นที่นอกเมืองทั่วไป
-  กลุ่มที่ใช้ธรรมชาติเป็นจุดขาย
-  กลุ่มนอกเมืองที่แฝงตัวกับหมู่บ้านจัดสรร
-  กลุ่มที่สนองตอบย่านพื้นที่อุตสาหกรรม

ลำน้ำ

การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล		
แผนที่	3-4	แสดง การกระจายตัวของกลุ่มอาคารชุดที่เกิดขึ้นในเขต ก.ท.ม. และปริมณฑล
หน้า	44	



การศึกษาพัฒนาการและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองของโครงการ
อาคารชุดบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขต ก.ท.ม. และ ปริมณฑล

แผนที่	3-5	แสดง	ลำดับวิวัฒนาการ การขยายตัวของโครงการอาคารชุดริมแม่น้ำ
หน้า	45		

บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้ ทำให้กระจายตัวเพิ่มขึ้นอีกในพื้นที่ทางตอนใต้ของกรุงเทพฯ และจากนั้นก็กระจายข้ามออกไปถึงเขตจังหวัดนนทบุรีและอำเภอปากเกร็ด ตามกระแสของภาพรวมในการขยายตัว จนเมื่อปี พ.ศ. 2537 - 2538 ก็กลับมาทำโครงการอาคารชุดในเมืองกันมากขึ้น บริเวณริมแม่น้ำย่านใกล้เคียงกับเขต C.B.D. และเขต New C.B.D. จึงได้รับความนิยมคืนมาอีกครั้ง

3.4 ประเภทอาคารชุด

จากคำจำกัดความอาคารชุด ใน พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีคำจำกัดความ “อาคารชุด” หมายความว่าอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง อาคารชุดมีลักษณะแบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนหลายหน่วย หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัยร่วมกันบนอาคารสูง ขณะเดียวกันลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันบนอาคารสูงยังมีอีกรูปแบบหนึ่งคือ “อพาร์ทเมนท์” แต่อย่างไรก็ตามอาคารชุดและอพาร์ทเมนท์นั้นยังมีความหมายต่างกัน

คำจำกัดความอพาร์ทเมนท์กำหนดไว้ว่า อพาร์ทเมนท์หมายถึงห้องชุดที่ผู้ประกอบการได้จัดแบ่งไว้เพื่อให้ผู้อื่นมาเช่า และกำหนดเงื่อนไขการเช่าต่าง ๆ ไว้ ดังนั้นผู้เช่ามีเพียงสิทธิ์ในการอยู่อาศัยเท่านั้นตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาเช่าผู้เช่าจะไม่มีกรรมสิทธิ์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับห้องชุด ดังนั้นข้อแตกต่างระหว่างอาคารชุดและอพาร์ทเมนท์ คือ การที่ผู้อยู่อาศัยจะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นหรือไม่เท่านั้น

จึงเป็นที่ชัดเจนได้ว่า อาคารชุดแตกต่างจากอาคารให้เช่าแบบอพาร์ทเมนท์ อย่างไรก็ตามก็ดี อาคารชุดในปัจจุบันก็มีความแตกต่างกันในรายละเอียดอยู่ จึงสามารถแยกอาคารชุดได้เป็น 5 ประเภท คือ

1. อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย
2. อาคารชุดพักตากอากาศ
3. อาคารชุดสำนักงาน
4. อาคารชุดแบบผสมหรือแบบคอมเพล็กซ์
5. อาคารชุดอื่น ๆ

3.4.1 อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย

เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเป็นอาคารสูงหลาย ๆ ชั้น แต่ละชั้นแบ่งออกเป็นหลาย ๆ ยูนิต หรือห้องชุด ในแต่ละยูนิตมีสภาพเหมือนบ้านทั่ว ๆ ไปที่แบ่งเนื้อที่ใช้สอยออกเป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องครัว จำนวนขึ้นกับขนาดของพื้นที่ในยูนิตนั้น ๆ นอกจากนี้หากเป็นอาคารชุดที่สมบูรณ์แบบ จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้องประชุม

ซูเปอร์มาร์เก็ต สนามกีฬา สระว่ายน้ำ ฯลฯ มักตั้งอยู่ใจกลางเมือง ย่านที่อยู่อาศัย หรือย่านธุรกิจหนาแน่น อาคารชุดพักอาศัยพอจะแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ได้ดังนี้

1. ระดับราคาสูง เป็นอาคารชุดซึ่งจะมีห้องชุดน้อย ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ยูนิตละประมาณ 4 ล้านบาท ถึง 10 ล้านบาท ส่วนใหญ่ยังคงเป็นที่อยู่อาศัยของคนมีรายได้สูงมาเป็นเวลานานแล้ว เช่น ย่านสุขุมวิท สีลม และสาทร
2. ระดับราคาปานกลาง เป็นโครงการอาคารชุดที่มีห้องชุดจำนวนประมาณ 100 กว่ายูนิต ขนาดห้อง 80-120 ตารางเมตร ขายยูนิตละประมาณ 1,000,000-3,000,000 บาท
3. ระดับสตูดิโอ ซึ่งจะมีจำนวนยูนิต 200-400 ยูนิต ขนาดห้องชุดประมาณ 30-80 ตารางเมตร ราคายูนิตละ 500,000-1,000,000 บาท
4. ระดับราคาต่ำหรือประหยัด เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ ในย่านชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ ราคาประมาณยูนิตละ 200,000 บาท

3.4.2 อาคารชุดพักตากอากาศ

ลักษณะการจัดห้องชุด สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ คล้ายคลึงกับอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยแต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนตากอากาศมากขึ้น ทำให้อาคารชุดพักตากอากาศกลายเป็นสิ่งจำเป็น สำหรับครอบครัวของผู้มีรายได้ระดับสูง

อาคารชุดพักตากอากาศ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มาก และคล้ายกับโรงแรม ไม่ว่าจะป็นระบบรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน บริการ ห้องออกกำลังกาย เกมรูม บริการซักรีด ทำผม เป็นต้น ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับโรงแรมหรือที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าระดับแพงและหรูแล้ว อาคารชุดพักตากอากาศยังเป็นทรัพย์สินของตนเองที่มีความสะดวกระดับเดียวกัน และสามารถถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้

อาคารชุดพักตากอากาศ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณชายทะเลที่ พัทยา ศรีราชา ระยอง หัวหิน ชะอำ ภูเก็ต และเชียงใหม่ ที่บรรยากาศธรรมชาติของภูเขาและแม่น้ำ หรือแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั่วไป มีทั้งแบบแนวราบ และแนวสูง หรือตึกสูง ซึ่งส่วนใหญ่จะขึ้นกับต้นทุนที่ดินเป็นหลัก ในการพิจารณาว่าจะสร้างอาคารชุดประเภทใด รวมถึงการคาดคะเนการตลาดว่า จะขายให้ลูกค้ากลุ่มใด

อาคารชุดประเภทตึกสูง เป็นที่นิยมทำกันมาก ในย่านชายทะเล สาเหตุเนื่องมาจากต้นทุนค่าที่ดินติดทะเลค่อนข้างสูงมาก ประกอบกับลูกค้ายังต้องการวิวทะเลด้วย ส่วนอาคารชุดแนวราบมักจะทำกันในบริเวณที่ดินที่อยู่ห่างจากทะเลมาอีกหน่อย แต่สามารถเดินทางสู่ทะเลได้ง่าย อย่างไรก็ตามอาคารชุดพักตากอากาศมีการแบ่งกลุ่มเช่นกัน ในที่จะขอแบ่งไว้ 3 กลุ่ม ดังนี้

1. ระดับราคาสูง เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดน้อย ขนาดห้องชุดประมาณ 200 ตารางเมตร ขึ้นไป ภูเก็ตละประมาณ 3,000,000 - 10,000,000 บาทเศษ
2. ระดับราคากลาง เป็นอาคารชุดจำนวนห้องชุดประมาณ 100 กว่า ภูเก็ตขึ้นไป ขนาดห้อง 80-160 ตารางเมตร ขายภูเก็ตละ 1,000,000 - 3,000,000 บาท
3. ระดับสตูดิโอ ซึ่งมีจำนวนยูนิต 200 กว่ายูนิตขึ้นไป ขนาดห้องชุดประมาณ 30-80 ตารางเมตร ราคาภูเก็ตละ 400,000 - 1,000,000 บาท

3.4.3 อาคารชุดสำนักงาน

เนื่องจากความต้องการพื้นที่ที่จะเป็นที่ตั้งของสำนักงานต่าง ๆ มากขึ้น และหลายบริษัทไม่ต้องการให้สำนักงานของตัวเองมีภาพพจน์แบบสำนักงานห้องแถว หรือตึกแถว จึงจะเห็นได้ว่า อาคารสำนักงานให้เช่า เกิดขึ้นอย่างมากในบริเวณย่านธุรกิจสำคัญ ๆ เช่น ถนนสีลม สุรวงศ์ สุขุมวิท เป็นต้น

ต่อมาภายหลัง จึงเกิดอาคารสำนักงานขาย เป็นยูนิตมีหลายขนาดให้เลือก ตามกำลังความสามารถของแต่ละบริษัท อาคารชุดประเภทนี้จึงแยกเป็น 2 ประเภท คือ

1. อาคารชุดสำหรับสำนักงานให้เช่า หรือเช่าระยะยาว
2. อาคารชุดสำนักงานขาย

อาคารชุดสำนักงานให้เช่าหรือเช่าระยะยาว เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า สืบเนื่องจากเจ้าของอาคารต้องการที่จะมีสำนักงานของตนเอง หรือของบริษัทในเครือ เมื่อออกแบบในการก่อสร้างก็ได้เห็นผลประโยชน์ในการลงทุนระยะยาว จะเหลือพื้นที่ของอาคารไว้บางส่วนเพื่อให้เช่าและทำรายได้ ในบางกรณีเจ้าของที่ดินมีที่ว่างเปล่าไว้ไม่ได้ทำประโยชน์ ก็เลยสร้างอาคารไว้ให้เช่าเช่นเดียวกัน อาคารสำนักงานให้เช่าจะพบได้ในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ เช่น แถวถนนสีลม สุรวงศ์ สาทร สุขุมวิท เพลินจิต พระราม 4 เป็นต้น

อย่างไรก็ตามสำนักงานให้เช่าจะไม่นับว่าเป็นอาคารชุดที่แท้จริง เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไม่มี จะมีก็เพียงแต่การแบ่งกันเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งคำนวณออกมาเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าเท่านั้น

3.4.4 อาคารชุดแบบผสมหรือคอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม

เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้นมีโครงการอื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วยเช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า เป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมในโครงการนั้น ๆ

สาเหตุของการทำอาคารชุดแบบผสม หรือคอมเพล็กซ์เกิดจากปริมาณอาคารชุด ในตลาดจะล้นเกินความต้องการ แต่นักลงทุนก็ไม่หยุดยั้งความคิดในการลงทุน การที่จะหาส่วนแบ่งในตลาดให้ได้มากกว่า หรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุความสำเร็จได้ จำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้นเพื่อที่สนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตามในการจัดสัดส่วนบริเวณสำนักงาน หรือ ศูนย์การค้า จะแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจนเช่น จะมีการแยกลิฟท์ออกไปคนละตัว ซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณสวนหย่อม สระว่ายน้ำและบริเวณอื่น ๆ ของส่วนพักอาศัยออกจากบริเวณที่ธุรกิจพลุกพล่าน เพื่อเน้นการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน จะเห็นได้ว่าการผสมของรูปแบบสำนักงาน พลาซ่า ที่อยู่อาศัย ในโครงการเดียวกัน และจะมีทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ลิฟท์ ที่จอดรถ เป็นต้น ในการที่จะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่าย หรือบางครั้งจะมีการจัดโครงการบ้านจัดสรรรวมอยู่ในโครงการด้วย เช่นโครงการ ทาวน์ อิน ทาวน์ ของกลุ่มศรีวิภาแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ซึ่งเป็นการผสมกันระหว่าง ราคาประหยัด และระดับราคาสูง เพื่อดึงดูดลูกค้าหลาย ๆ ระดับ เข้าไปในโครงการเดียวกัน

ส่วนโครงการอื่น ๆ จะมีการผสมผสานกันในลักษณะพลาซ่า ศูนย์การค้า สำนักงานให้เช่าและบริการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่นห้องออกกำลังกาย ห้องซาวด์น้ำ ห้องซักรีดมากมาย เช่น เป็นแบบพักอาศัย หรือเป็นแบบสำนักงานให้เช่า

3.4.5 อาคารชุดประเภทอื่น ๆ

นอกจากคอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นคาดว่าจะต่อไปในอนาคตจะเกิดรูปแบบอาคารชุดใหม่ ๆ ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยเฉพาะ เช่น อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อเป็นการตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อย

แนวความคิดรูปแบบอาคารชุด เพื่อการอุตสาหกรรมนั้นเกิดขึ้นเนื่องจาก อุตสาหกรรมขนาดเล็กในเมืองไทยมีลักษณะพิเศษมาอย่างหนึ่งก็คือ ต้องการที่อยู่ร่วมกันเพื่อจะช่วยเหลือค่าใช้จ่าย ในด้านสาธารณูปโภคแม้กระทั่งการขนส่งที่ต้องการที่อยู่ใกล้แหล่งแรงงาน

3.5 กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด

กฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุด เป็นกฎหมายที่อธิบายเกี่ยวกับลักษณะอาคารชุด และ กำหนดกฎเกณฑ์การอยู่ร่วมกันภายในอาคารเดียวกัน รวมถึงสิทธิประโยชน์ ที่เจ้าของห้องชุดควร จะได้รับรู้ ตลอดจนข้อบังคับที่จะทำให้มีการควบคุมการก่อสร้างอย่างไรได้บ้างนั้น มีส่วนที่ผลักดันให้อาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม มีลักษณะองค์ประกอบคล้ายคลึงกันเกือบทุกโครงการ ซึ่งจะได้นำไปวิเคราะห์ ถึงสาเหตุที่ว่าทำไม อาคารชุด จึงเกิดขึ้นมามากมาย และรวดเร็วในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้ คือ

3.5.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่าห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินจัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ส่วนเฉพาะแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้อำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัติและกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวดที่ 1

การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด
- (3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนองเว้นแต่การจำนองรวมกับที่ดิน
- (6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 7 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิ์เหนือที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้น พร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยัง

เจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครอบคลุมถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด และมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 8 การขอจดทะเบียนตาม มาตรา 6 การประกาศการแจ้งเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนตาม มาตรา 7 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ในกฎกระทรวง

มาตรา 9 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตาม มาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญญัตินิติกรรมสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดิน ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนอง ตามมาตรา 7 วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ จากห้องชุดแต่ละห้องตามมาตรา 22 ไว้ด้วย

มาตรา 10 เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธินิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

มาตรา 11 ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นขอมิสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สิ้นสุด

หมวดที่ 2

กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

มาตรา 12 กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

มาตรา 13 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

พื้นห้อง ผังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

มาตรา 14 กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปโภคที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

มาตรา 16 ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้

มาตรา 17 การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ

มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตาม มาตรา 14

มาตรา 19 ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

หมวดที่ 3

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา 20 เมื่อได้รับทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอน จำนวนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำนองไว้ตามมาตรา 22 หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

มาตรา 21 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินอาคารชุด
- (2) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุดซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง
- (3) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
- (4) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- (5) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- (6) ลายมือชื่อพนักงานและเจ้าหน้าที่
- (7) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา 22 ในกรณีที่อยู่สงฆ์หรือมีทรัพย์ตามมาตรา 15(1)หรือ (2) ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุดแต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 วรรคสาม

เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจัดแจ้งการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับพร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา 23 ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ ได้จัดแจ้งการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 22 แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้จดทะเบียน อาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นโดยผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง

มาตรา 24 เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจัดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้ แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนหรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาแต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้วให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา 25 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

มาตรา 26 ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 24 หรือมาตรา 25 แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกเว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

มาตรา 27 ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

หมวดที่ 4

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา 28 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัติให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ขอหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ตามมาตรา 30 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินหมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวง ที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

หมวดที่ 5

นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไป และให้ประกาศจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลแล้ว

มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

- (5) ทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
- (6) การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง
- (7) การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง
- (8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอลด

ทะเบียนอาคารชุด

- (9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมของเจ้าของร่วม
- (10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- (11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่งของ

ผู้จัดการ

- (12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 34 ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนตามกฎหมาย ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนห้องชุดหมดสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ์ไปดังกล่าว ทั้งนี้อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ์ไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าขณะนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง

มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติที่ประชุมของเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดข้องต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเองเว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตาม มาตรา 48(3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

มาตรา 37 เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้

การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการอำนาจหน้าที่ และการประชุมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตาม มาตรา 44

มาตรา 38 บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิ์ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

(3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

มาตรา 39 นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอกทั้งหมดหรือเรียกฟ้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นการทำกิจการกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนดขึ้น

มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18

- (1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสังหรัิมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน
 - (2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด
- บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายงานหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา 42 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 45 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

มาตรา 46 เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติ ที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง

มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุม หรือจะรับมอบฉันทะออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั่นเอง
- (2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ตามมาตรา 32
- (10)
- (2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) กรณีแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 50 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมิได้มีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่า แทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้นำมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้วหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมวด 6

การเลิกอาคารชุด

มาตรา 51 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุผลใดเหตุผลหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด
- (2) เจ้าของร่วมมีมติเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่สร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
- (4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 52 ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา 51(1) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา 51 แล้วให้นำมาตรา 54 และมาตรา 55 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 53 ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา 51(2) หรือ (3) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 54 เมื่อได้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา 52 หรือ มาตรา 53 แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งและให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก

มาตรา 55 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา 54 แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่จัดแจ้งในสารบัญญัตินิติกรรมของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้และให้เจ้าหน้าที่พนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

มาตรา 56 ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา 51(4) ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง การจดทะเบียนในสารบัญชารับจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิมให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 57 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิกและให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

มาตรา 58 ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

มาตรา 59 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ้นส่วนบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

มาตรา 60 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวด 7

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

มาตรา 61 การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุดให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 62ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินหมวด 11 ค่าธรรมเนียมมาตรา 104 มาตรา 105 และมาตรา 106 มาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

3.5.2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1. สาระสำคัญในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายมหาชนที่กำหนดขึ้นเพื่อจัดวางระเบียบการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนในชุมชน โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้าง การรื้อถอน การเคลื่อนย้าย และการใช้สอยอาคารทั้งนี้เพื่อความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

2. ลักษณะของอาคารที่อยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

มาตรา 4 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้กำหนดความหมายของคำว่า “อาคาร” หมายถึง ตึก บ้าน เรือน

เมื่อเปรียบเทียบกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งได้แยกการอธิบายของอาคารแต่ละประเภทไว้ในข้อ 4 ดังนี้

(1) “อาคารที่พักอาศัย” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งโดยปกติบุคคลอาศัยอยู่ทั้งกลางวันและกลางคืน

(2) “ห้องแถว” หมายความว่าอาคารที่พักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินสองห้องและประกอบด้วยวัตถุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการปลูกสร้างอาคารชุดหรือคอนมิเนียมไม่ว่าจะสูงกี่ชั้นก็ตาม จะต้องอยู่ภายใต้บังคับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (หากเป็นอาคารซึ่งปลูกสร้างในกรุงเทพมหานคร) และพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ

3. การขออนุญาตการปลูกสร้างอาคารชุด

3.1 บุคคลผู้มีสิทธิขออนุญาตปลูกสร้างได้แก่ เจ้าของโครงการ หรือตัวแทน ซึ่งได้รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมาย

3.2 การจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ในการดำเนินการปลูกสร้างอาคารชุด เจ้าของโครงการต้องขออนุญาตการปลูกสร้าง โดยยื่น แบบ ข.1 หรือ อ.1 (ในกรณีขออนุญาตก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร พร้อมเอกสารหลักฐานประกอบ อาทิเช่น แผนผัง

บริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) เป็นต้น

3.3 ยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น สังกัดเทศบาลเมือง ในต่างจังหวัด หรือที่ว่าการอำเภอในเขตกรุงเทพมหานคร

4. การพิจารณาคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของเจ้าพนักงาน

เมื่อเจ้าพนักงานได้รับคำขออนุญาตการปลูกสร้างอาคารแล้ว จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

4.1 ตรวจสอบและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่รับคำขอ

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานไม่อาจออกใบอนุญาตก่อสร้างหรือยังไม่อาจมีคำสั่งอนุญาตภายในกำหนดเวลา 45 วันได้ ก็สามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน โดยต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็นแต่ละคราวไปยังผู้ขอรับใบอนุญาต

4.2 มีคำสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตาม กฎหมาย

5. การอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในกรณีที่ผู้ขอรับใบอนุญาตปลูกสร้างได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานไม่อนุญาต ให้ปลูกสร้าง หรือให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ย่อมมีสิทธิที่จะอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อเจ้าพนักงาน ณ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย สำหรับในเขต กรุงเทพมหานคร หรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือ ณ สำนักงานจังหวัด หรือสำนักงาน อำเภอ สำหรับเขตเทศบาล เขตสุขาภิบาล เขตเมืองพัทยา ส่วนท้องถิ่นยื่นภายใน 30 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับคำอุทธรณ์แล้ว จะต้องพิจารณา วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับอุทธรณ์นั้น โดยแจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือไปยังผู้ อุทธรณ์และเจ้าพนักงาน

แต่หากผู้อุทธรณ์ยังไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการฯ ก็ต้อง ยื่นฟ้องต่อศาลยุติธรรมภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งอุทธรณ์นั้น

6. หน้าทีของผู้ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร

เมื่อได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานแล้ว ก็เป็นหน้าที่ของผู้ควบคุมงาน ซึ่ง อาจเป็นเจ้าของโครงการหรือบุคคลใด หรือวิศวกร หรือสถาปนิกคนใดคนหนึ่ง มีหน้าที่ที่จะต้อง จัดให้มีการก่อสร้างไปตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ที่ได้รับ อนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานได้กำหนดไว้ในใบอนุญาต และหากมีการ ก่อสร้างผิดไปจากที่กำหนดไว้ข้างต้น กฎหมายถือว่าเป็นการ กระทำของผู้ควบคุมงาน เว้นแต่จะ พิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น

นอกจากนี้แล้วในระหว่างก่อสร้างผู้ได้รับใบอนุญาตต้องเก็บใบอนุญาต แผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนไว้ในบริเวณที่ได้รับอนุญาตหนึ่งชุด และ พร้อมทั้งจะให้นายช่างหรือนายตรวจตรวจดูได้

ในการปลูกสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร ต้องพิจารณาตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่ กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) หมวดที่ 4 : ลักษณะอาคารต่างๆ (ข้อ 21-ข้อ 30) เช่น ในข้อ 24 กำหนดให้ อาคารที่ปลูกสร้างเกินสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟโดยเฉพาะอย่าง น้อยอีกหนึ่งทางตามลักษณะของแบบของอาคารที่จะกำหนดให้

(2) หมวดที่ 5 : ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร (ข้อ 31-ข้อ 46) เช่น ข้อ 31 กำหนดให้ ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กว้างรวมเนื้อที่พื้นที่ ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

ข้อ 46 กำหนดให้อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกิน 7 ชั้น ให้มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้ เป็นทางหนีไฟทางอากาศตามสภาพที่เหมาะสม

(3) หมวดที่ 6 : กำลังวัตถุและน้ำหนักรรทุก (ข้อ 47-ข้อ 68) เช่น ข้อ 48 กำหนดให้อาคารและส่วนต่าง ๆ ของอาคารจะต้องมีความมั่นคงแข็งแรงที่จะรับน้ำหนักตัวอาคาร

เอง และนำหน้าบรรทัดทุกที่อาจเกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นจริง โดยไม่มีส่วนใด ๆ ของอาคารต้องรับแรงเกินที่ระบุไว้ ในหมวดนี้เว้นแต่มีเอกสารและแสดงรายการทดลองของผู้ชำนาญ หรือสถาบันที่เชื่อถือได้

(4) หมวดที่ 7 : แนวอาคารและระยะต่าง ๆ (ข้อ 47-ข้อ 83) เช่น ข้อ 69 กำหนดห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือที่ดินสาธารณะ

ข้อ 72 กำหนดให้อาคารปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่ถึง 6.00 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลาง ทางสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร

(5) หมวดที่ 8 : การสุขาภิบาล (ข้อ 84-ข้อ 91) เช่น ข้อ 84 กำหนดให้อาคารที่จะปลูกสร้างต้องมีระบบระบายน้ำฝนและระบายน้ำที่ไขแล้ว หรือน้ำโสโครกได้โดยสะดวกและเพียงพอ

ข้อ 91 กำหนดให้อาคารชุดพักอาศัยอาคารขนาดใหญ่ที่มีใช้ตึกแถวห้องแถว ซึ่งมีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือโรงแรม ต้องจัดให้มีที่ทิ้งขยะอันไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

(6) หมวดที่ 9 : การตรวจควบคุมการปลูกสร้าง เช่น ข้อ 93 กำหนดให้ผู้ควบคุมงานรับผิดชอบการปลูกสร้าง เพื่อให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต และเพื่อความปลอดภัยแก่คนงานหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ถ้าผู้ควบคุมงานไม่อยู่ประจำจะต้องมีผู้ปฏิบัติแทนไว้เสมอ คำสั่งของนายช่างที่ตรวจการปลูกสร้างส่งมอบให้กับผู้ควบคุมงานหรือผู้ปฏิบัติการแทน ให้ถือว่าได้ให้ไว้กับเจ้าของอาคาร

7. การดัดแปลง รื้อถอน หรือการเคลื่อนย้ายอาคาร

การดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องยื่นคำขออนุญาตจากเจ้าพนักงานเช่นเดียวกับการปลูกสร้างอาคาร เมื่อเจ้าพนักงานเห็นสมควรจะออกใบอนุญาตให้ และผู้ได้รับใบอนุญาตจะดำเนินการดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณแบบแปลนและรายการประกอบแปลนที่ได้รับอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานกำหนดไว้ในใบอนุญาตไม่ได้

8. อำนาจหน้าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. ในกรณีที่การปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยมิได้รับอนุญาต หรือในกรณีที่การดำเนินการผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ตามมาตรา 60 แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานในการสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงานแล้วแต่กรณี ระวังการกระทำนั้นได้ และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานจะมีคำสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

2. เจ้าพนักงานมีอำนาจในการสั่งรื้อถอนอาคารทั้งหมด หรือบางส่วน ตามมาตรา 42 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หากเจ้าของอาคารไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานย่อมร้องขอต่อศาลให้บังคับวิธีการรื้อถอนได้

3. เจ้าพนักงานมีอำนาจในการสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร (มาตรา 43) โดยเห็นว่าอาคารที่มีการก่อสร้างดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือขัดแต่แก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

3.5.3 กฎกระทรวงควบคุมอาคารใหญ่

ความเป็นมาในระยะเวลา 5-6 ปี มาแล้ว ได้มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในประเทศไทยขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานคร มีการก่อสร้างอาคารชุดและคอมเพล็กซ์ต่าง ๆ ขึ้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งถือเป็นแม่บทกฎหมายในการควบคุมอาคารไม่อาจรับมือกับอาคารขนาดใหญ่ได้ ดังนั้นในเดือนพฤศจิกายน ปี 2523 กระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้งคณะกรรมการชี้ขาดหนึ่งมีชื่อว่า “คณะอนุกรรมการการควบคุมการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่” เพื่อทำหน้าที่ยกร่างกฎหมายควบคุมอาคารใหญ่ขึ้นมา

สาระสำคัญของกฎกระทรวงควบคุมอาคารใหญ่

ในกฎกระทรวงดังกล่าวได้ให้นิยาม คำว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 23.00 เมตร

อาคารใหญ่ หมายความว่า “อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรือมีความสูงจากถนนตั้งแต่ 15.00 เมตร ขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน เกิน 1,000 ตารางเมตร

ในกฎกระทรวงควบคุมอาคารใหญ่ได้แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังต่อไปนี้

หมวด 1. ว่าด้วยลักษณะแบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร เนื้อที่ว่าง ภายนอกอาคาร แนวอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร

โดยกำหนดให้ที่ดินที่ตั้งของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ต้องมีที่ดินอย่างน้อยหนึ่ง ด้านติดถนนสาธารณะยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า 500 เมตร ที่ว่างด้านหน้าอาคารต้องกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร และยังกำหนดส่วนระยะร่นของอาคารโดยให้คำนวณตามสูตรที่กำหนดไว้

หมวด 2. ว่าด้วยระบบการระบายอากาศ แบบและวิธีเกี่ยวกับการติดตั้งระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันอัคคีภัย

หมวด 3. ว่าด้วยระบบระบายน้ำ

โดยกำหนดให้ทางระบายน้ำทิ้งต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำงานได้โดยสะดวก และในกรณีที่แหล่งรองรับน้ำทิ้งที่มีขนาดไม่เพียงพอจะรองรับน้ำทิ้งที่ระบายจากอาคาร ภายในชั่วโมง การให้น้ำสูงอาจให้มีที่พักน้ำทิ้งเพื่อรองรับปริมาณน้ำทิ้งที่เกินกว่าแหล่งรองรับน้ำทิ้งจะได้รับก่อนทิ้งระบาย

หมวด 4. ว่าด้วยแบบ และวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา

หมวด 5. ว่าด้วยระบบการกำจัดขยะมูลฝอย

โดยกำหนดใช้ในอาคารสูงต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอย โดยวิธีขนลำเลียง หรือทิ้งลง ปล่องทิ้งขยะมูลฝอย นอกจากนี้ยังต้องกำหนดลักษณะของปล่องทิ้งขยะมูลฝอยของอาคารสูง โดยกำหนดให้ลิฟท์ในอาคารต้องมีระบบและอุปกรณ์การทำงานที่จะทำให้ความปลอดภัยด้าน สวัสดิการและสุขภาพของผู้โดยสาร

3.6 อิทธิพลของสภาพแวดล้อมและเทศบัญญัติที่มีผลต่อการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย

ด้านสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อการออกแบบอาคารจะเป็นไปในรูปแบบของขอบเขตการใช้ที่ดินและบริเวณความคับคั่งและความหนาแน่นของการจราจร ของบริเวณเขตศูนย์กลางธุรกิจ และพาณิชยกรรม ที่มีมลภาวะทางด้านอากาศและเสียงสูงรวมทั้งความร้อนสะสมของพื้นผิวที่เป็นพื้นคอนกรีต ดังนั้นการใช้พื้นที่ในบางโครงการจึงมีความจำเป็นที่จะต้องลดความร้อนและ

มลภาวะเหล่านี้ด้วยบริเวณที่ว่างและพื้นที่สีเขียวจากข้อมูลพื้นฐานปรากฏว่าค่า เอฟ.เอ.อาร์. ซึ่งเป็นอัตราส่วนการใช้พื้นที่ก่อสร้างและพื้นที่ดิน ของบริเวณดังกล่าวมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3:5 (โดยประมาณ)

สำหรับเทศบัญญัติและข้อค้ำนึ่งในการออกแบบที่มีผลต่ออาคารที่พักอาศัยที่เป็นอาคารชุดมีดังต่อไปนี้

3.6.1 การวางผังอาคาร

ก. การวางผังอาคารที่อาศัยทั่วไป

1. ควรวางอาคารให้รับลม มีแสงสว่างเพียงพอ และช่วยลดการแผ่รังสีความร้อนจากภายนอกเข้าสู่อาคาร โดยให้สอดคล้องกับสภาพภูมิอากาศในท้องถิ่นนั้น ๆ
2. จัดบริเวณเพื่อให้ได้ประโยชน์ดังนี้
 - 2.1 ให้เกิดความร่มรื่นทั้งภายในและภายนอกที่อยู่อาศัยพอสมควร
 - 2.2 เพื่อให้ใช้ประกอบกิจกรรมนอกตัวอาคาร
 - 2.3 เพื่อการรองรับการขยายที่อยู่อาศัยในอนาคต
 - 2.4 เพื่อป้องกันอัคคีภัย
 - 2.5 เพื่อการสุขาภิบาล เช่น ระบบน้ำประปา และระบบกำจัดน้ำโสโครก

ข. อาคารที่อยู่อาศัย

มาตรฐานนี้แบ่งอาคารที่อยู่อาศัยตามลักษณะของอาคารและการอยู่อาศัย ออกเป็น 3 ประเภทคือ

1. อาคารประเภท ก. ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว
2. อาคารประเภท ข. ประกอบด้วยอาคารชุด
3. อาคารประเภท ค. บ้านพักอาศัยกึ่งถาวร โดยวิธีช่วยตนเอง หรือสร้างให้

บางส่วน

ในที่นี้จะขอกล่าวเฉพาะอาคารประเภท ข.ซึ่งได้กำหนดไว้ดังนี้

อาคารชุด ได้แก่ อาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีบุคคลเพียงรายเดียวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และหน่วยที่อยู่อาศัยในอาคาร อยู่ในลักษณะซ้อนกันใช้บางส่วนของอาคารในลักษณะสาธารณะ โดยผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่นทางเดิน ทางเข้า-ออก บันได ลิฟท์ ตั้งแต่ 4 ครอบครั้ว ขึ้นไป อาคารชุดแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

1. อาคารชุดพิเศษ หมายถึง อาคารซึ่งในแต่ละชั้นของอาคารมีหน่วยที่อยู่อาศัยไม่เกิน 6 หน่วย ขึ้นไป
2. อาคารชุดธรรมดา หมายถึงอาคารซึ่งในแต่ละชั้นของอาคารมีที่อยู่มากกว่า 6 หน่วยขึ้นไป

รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารชุดมีดังนี้

1. พื้นที่ตั้งอาคารตัวอาคารชั้นติดดินให้ใช้เนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินย่านที่อาศัยประเภทอาคารชุด
2. ระยะห่างอาคารต่ออาคาร และอาคารต่อที่ดิน ให้ถือเกณฑ์ต่ำสุดดังนี้
 - 2.1 ความสูงของชั้นจากพื้นถึงพื้น ไม่เกิน 3.00 เมตร
 - 2.2 ยกเว้นระยะห่างด้านข้าง-ด้านข้างให้เพิ่ม 30 ซม. ของทุก ๆ ชั้นที่เพิ่มขึ้น
3. อาคารชุดธรรมดา ที่หันหน้าออกสู่ถนนสาธารณะ จะต้องมียะห่างจากแนวถนนเท่ากับครึ่งหนึ่งของความสูงอาคารหรือระยะ 7.50 เมตร แล้วแต่ระยะใดมากกว่ากัน
4. อาคารพิเศษ ที่หันออกสู่ถนนสาธารณะ จะต้องมียะห่างจากแนวถนน 50% ของความสูงอาคาร หรือระยะ 7.50 เมตร แล้วแต่ระยะใดจะมากกว่ากัน
5. อาคารที่อยู่ใกล้กับเขตที่ต้องเว้นระยะจากเขตที่โดยถือเขตที่เป็นด้านหน้าอาคาร
6. ทุกๆหน่วยของอาคารชุดควรจัดให้มีที่ติดตั้งเสอากาศโทรทัศนภายนอกอาคาร ในอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและสูงควรทำเสอากาศรับโทรทัศน์แบบรวมได้
7. ทุกๆ หน่วยของอาคารชุดต้องจัดให้มีที่ตากผ้านอกอาคารด้วย โดยพิจารณาตามความเหมาะสมและความเป็นระเบียบเรียบร้อย

3.6.2 เทศบัญญัติ ประเภทอาคารพักอาศัย

วิเคราะห์ศัพท์ “อาคารพักอาศัย” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งบุคคลจะอาศัยอยู่ทั้งกลางวัน และกลางคืน

1. ที่ว่าง

อาคารพักอาศัยแต่ละห้องต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินในบริเวณก่อสร้าง

2. ระยะห่างจากเขตที่ดิน

อาคารปลูกชิดที่ดินเอกชนนั้นอนุญาตให้ผนังด้านที่มีหน้าต่างประตู หรือช่องระบายลม ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินสำหรับสองชั้นลงมา ระยะไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับสามชั้นขึ้นไป ระยะไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ผนังด้านที่ชิดเขตที่ดินเอกชนน้อยกว่าที่กำหนดไว้นี้ ห้ามเปิดหน้าต่างประตู หรือช่องระบายลม

ถ้าสร้างอาคารริมถนน ตรอก ซอย ที่มีความกว้างไม่ถึง 4.00 เมตร จะต้องร่นแนวอาคารด้านชิดถนน ตรอกซอยให้ห่างจากศูนย์กลางถนน ตรอก ซอย นั้น 4.00 เมตร

ในกรณีที่ชายคาอยู่ใกล้ชิดเขตที่ดินข้างเคียงต้องมีการป้องกันน้ำจากชายคาไม่ให้ไหลตกไปในที่ดินนั้นด้วย เช่นต้องสร้างรางน้ำรองชายคา เป็นต้น

3. ช่องประตูหน้าต่าง

ห้องนอนหรือห้องที่ใช้พักอาศัยต้องมีช่องประตูหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอก เป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1/10 ของพื้นที่ห้องนั้น โดยไม่รวมส่วนประประตูหน้าต่างที่ติดห้องอื่น
หมายเหตุ การเปิดประตูหน้าต่างต้องปลูกอาคารห่างเขตที่ดินเอกชนให้ได้ระยะตามในข้อ 2.1 ด้วย

4. ความกว้างของห้อง

ห้องที่ใช้พักอาศัยต้องกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร หรือมีเนื้อที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร

5. ความสูงของตัวอาคาร

ก. ถ้าสร้างอาคารด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ให้สร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 2 ชั้น

ข. ห้ามปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับดินเดิมเกินกว่าสองเท่า ของระยะจากผนังอาคารจนจรดฟากตรงข้าม

ค. สำหรับอาคารหลังเดียว สร้างมุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน สร้างอาคารได้สูง 2 เมตร เท่าของแนวถนนที่กว้างกว่าลึกไปตามแนวที่แคบกว่าไม่เกิน 15.00 เมตร จากมุมถนนส่วนที่เหลือให้ถือตาม ข้อ ข.

6. ความสูงของห้อง

ระยะตั้งจากพื้นถึงเพดาน ยอดฝาหรือผนัง สำหรับอาคารที่พักอาศัย โดยเฉลี่ยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร

7. ความสูงของพื้นชั้นล่าง ของอาคารที่เป็นพื้นไม้

ก. ต้องสร้างพื้นที่อยู่เหนือพื้นดินไม่ต่ำกว่า 75 เซนติเมตร

ข. ถ้าเป็นอาคาร 2 ชั้น ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นชั้นล่างของอาคารนั้น จะสูงกว่าระดับดินเกินกว่า 1.00 เมตรไม่ได้

8. ช่องทางเดินในอาคาร

ช่องทางเดินในอาคารพักอาศัยให้กว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร กับไม่ให้มีเสากีดกั้นกับให้ส่วนใดแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติแลเห็นได้ชัดเจนในเวลากลางวัน

9. บันได

ก. บันไดสำหรับอาคารที่พักอาศัยต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3.00 เมตร และลูกตั้งไม่สูงกว่า 20 เซนติเมตร ลูกนอนไม่แคบกว่า 22 เซนติเมตร บันซึ่งมีช่วงสูงกว่าที่กำหนดไว้ ให้ทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่าส่วนกว้างของบันไดนั้น

ข. บันไดที่สร้างติดกันตั้งแต่ 4 ชั้น ขึ้นไป พื้นประตู หน้าต่างวงกบ ห้องบันได และสิ่งก่อสร้างโดยรอบบันได ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

หมายเหตุ ต้องแสดงแบบขยายรายละเอียดของตัวบันไดด้วย

10. บันไดหนีไฟ

อาคารที่สร้างเกินกว่า 3 ชั้น นอกจากมีบันไดปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟอย่างน้อย 1 ทาง

11. ส่วนที่ยื่นเหนือทาง หรือที่ดินสาธารณะ

ห้ามบุคคลใดปลูกสร้างอาคาร หรือส่วนที่อาคารยื่นมาในหรือเหนือทาง หรือที่ดินสาธารณะ เว้นแต่

ก. กันสาดของพื้นที่ชั้นแรกเหนือระดับถนน

1. ต้องยื่น 1/10 ของความกว้างของแนวถนน (ถนนและทางเท้ารวมกัน) ถ้าแนวถนนกว้าง 20 เมตร ขึ้นไปให้ยื่น 2 เมตร (ห้ามยื่นออกมาน้อยกว่าที่กำหนด)

2. ระยะกันสาดต้องสูงจากพื้นทางเท้า 3.25 เมตร เท่านั้น โดยวัดจากระดับคันดินถึงท้องกันสาดโดยตลอดระดับปลายชายคาชั้นเดียว ให้ถือตามกำหนดนี้ด้วย

3. ลักษณะเป็นกันสาด ถ้ามีคานหุซ้างโคนของคานต้องไม่สูงกว่า 50 เซนติเมตร จากท้องกันสาด คานขอบกันสาดริมนอก หรือคานรับปลายหุซ้าง ต้องลึกหนา 25 เซนติเมตร ใต้ท้องกันสาดต้องเรียบ วัสดุที่ทำกันสาดต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเว้นแต่อาคารได้รับอนุญาตให้สร้างด้วยไม้จะใช้โครงกันสาดด้วยไม้ก็ได้

ข. ส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

ข. ถ้าเป็นอาคาร 2 ชั้น ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นชั้นล่างของอาคารนั้น จะสูงกว่าระดับดินเกินกว่า 1.00 เมตรไม่ได้

8. ช่องทางเดินในอาคาร

ช่องทางเดินในอาคารพักอาศัยให้กว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร กับไม่ให้มีเสากีดกั้นกับให้ส่วนใดแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติแลเห็นได้ชัดเจนในเวลากลางวัน

9. บันได

ก. บันไดสำหรับอาคารที่พักอาศัยต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3.00 เมตร และลูกตั้งไม่สูงกว่า 20 เซนติเมตร ลูกนอนไม่แคบกว่า 22 เซนติเมตร บันซึ่งมีช่วงสูงกว่าที่กำหนดไว้ ให้ทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่าส่วนกว้างของบันไดนั้น

ข. บันไดที่สร้างติดกันตั้งแต่ 4 ชั้น ขึ้นไป พื้นประตู หน้าต่างวงกบ ห้องบันได และสิ่งก่อสร้างโดยรอบบันได ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

หมายเหตุ ต้องแสดงแบบขยายรายละเอียดของตัวบันไดด้วย

10. บันไดหนีไฟ

อาคารที่สร้างเกินกว่า 3 ชั้น นอกจากมีบันไดปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟอย่างน้อย 1 ทาง

11. ส่วนที่ยื่นเหนือทาง หรือที่ดินสาธารณะ

ห้ามบุคคลใดปลูกสร้างอาคาร หรือส่วนที่อาคารยื่นมาในหรือเหนือทาง หรือที่ดินสาธารณะ เว้นแต่

ก. กันสาดของพื้นที่แรกเหนือระดับถนน

1. ต้องยื่น 1/10 ของความกว้างของแนวถนน (ถนนและทางเท้ารวมกัน) ถ้าแนวถนนกว้าง 20 เมตร ขึ้นไปให้ยื่น 2 เมตร (ห้ามยื่นออกมาน้อยกว่าที่กำหนด)

2. ระยะกันสาดต้องสูงจากพื้นทางเท้า 3.25 เมตร เท่านั้น โดยวัดจากระดับคันดินถึงท้องกันสาดโดยตลอดระดับปลายชายคาชั้นเดียว ให้ถือตามกำหนดนี้ด้วย

3. ลักษณะเป็นกันสาด ถ้ามีคานหูกวางโคนของคานต้องไม่สูงกว่า 50 เซนติเมตร จากท้องกันสาด คานขอบกันสาดริมนอก หรือคานรับปลายหูกวาง ต้องลึกหนา 25 เซนติเมตร ได้ท้องกันสาดต้องเรียบ วันเวลาที่ทำกันสาดต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กเว้นแต่อาคารได้รับอนุญาตให้สร้างด้วยไม้จะใช้โครงกันสาดด้วยไม้ก็ได้

ข. ส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

1. ระยะยื่นส่วนของปราณีตสถาปัตยกรรม (กันสาดทางนอนและตั้ง) ของพื้นชั้นยื่นได้ไม่เกิน $1/20$ ของความกว้างถนน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 1.20 เมตร จากผนัง
2. ระเบียงด้านหน้าอาคารให้ยื่นได้ตั้งแต่พื้น 3 ชั้น ขึ้นไป และยื่นได้ไม่เกิน ระยะยื่นของส่วนปราณีตสถาปัตยกรรม

12. ส้วม

อาคารพักอาศัยให้มีส้วมไว้ 1 แทน ขนาดเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 1.50 ตารางเมตร ต่อ 1 แทน ทุกหลัง มีลักษณะที่จะรักษาความสะอาดได้ง่ายเรียบร้อย และต้องทำพื้นซึ่งไม่ดูดีน้ำ กับมีช่องระบายลมตามสมควร

13. ครุฑไฟ

- ก. ครุฑไฟจะต้องอยู่นอกตัวอาคารเป็นสัดส่วนต่างหาก เว้นแต่ถ้ามีที่ดินจำกัดจะรวมครุฑไฟด้วยก็ได้แต่ต้องกรุผนังเพดานครุฑไฟ ด้วยวัสดุทนไฟ
- ข. ห้ามมีประตูหน้าต่าง หรือช่องจากครุฑไฟเปิดเข้าสู่ห้องส้วมหรือห้องส้วม หรือห้องนอนของอาคารโดยตรง

14. ความมั่นคงแข็งแรง

บ้านพักอาศัยที่มีโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กจะต้องแสดงรายการคำนวณ สำหรับอาคารตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไปผู้คำนวณต้องมีคุณสมบัติที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมรับรอง

ก. กำลังวัตถุ

ให้ใช้ส่วนปลอดภัยโดยใช้กำลังไม่เกิน 1 ใน 4 ของแรงประลัยแห่งวัสดุ และถ้าไม่มีเอกสารแสดงการทดลองโดยผู้ชำนาญ ก็ให้ใช้แรงไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

เหล็กเสริมคอนกรีตแรงดึง แรงดัน 1,200 กก./ตร.ซม.

แรงเฉือน 850 กก./ตร.ซม.

ไม้อ่อน แรงบีบ แรงดันตามเส้น 100 กก./ตร.ซม.

คอนกรีตส่วนผสม 1 : 2 : 4 : แรงดันไม่เกิน 45 กก./ตร.ซม.

ข. น้ำหนักบรรทุก

อาคารพักอาศัย 150 กก./ตารางเมตร

	ระยะระหว่าง อาคารสูง 5 ชั้น ⁽¹⁾	ระยะที่ต้องเพิ่มแต่ละชั้นสำหรับ อาคารที่สูงเกิน 5 ชั้น
ด้านหน้า-ด้านหน้า	21.00 เมตร	⁽²⁾ ก. เพิ่ม 1.5 เมตรสำหรับอาคาร ธรรมดา
ด้านหลัง-ด้านหลัง	15.00 เมตร	⁽²⁾ ข. เพิ่ม 0.90 เมตร สำหรับอาคารชุดพิเศษ
ด้านหลัง-ด้านหน้า	18.00 เมตร	ค. อาคารที่มีระดับความสูงไม่เท่ากัน
ด้านข้าง-ด้านข้าง	6.00 เมตร	ให้เอาจำนวนชั้นเฉพาะส่วนที่เกิน
ด้านข้าง-ด้านหลัง	12.00 เมตร	5 ชั้น ของแต่ละอาคารบวกกับแล้วหาร
ด้านข้าง-ด้านหน้า	15.00 เมตร	ด้วย 2