



## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

- คมกริช วัชรเสถียร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : เทพพิทักษ์การพิมพ์ , 2520.
- ไชยยศ เหมะรัชตะ. "กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม." วารสารนิติ 33. หน้า 22-41. คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2533.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. ธุรกิจอาคารชุด กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ธนาคารแห่งประเทศไทย , 2532.
- นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์ และคณะ. คอนโดมิเนียม : กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตราฐาน การลงทุนการตลาดและการบริหาร. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2526.
- บัญญัติ สุขีวะ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง , 2530.
- บริษัท ดี เอส แลนด์ จำกัด. เอกสารวิชาการ ดี.เอส.แลนด์. ชุดที่ 1 คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การพิมพ์พลชัย , 2532.
- บริสุทธิ์ กาลินทิลา. ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สมิต , 2533.
- ประชาชาติธุรกิจ. "ปี ๒๐ ซี เกี่ยวแนบสมาคมคอนโดฯ จักรู้แก่กฎหมายเพื่าระเบียบคุมเข้ม อาคารชุด.", (2-5 กรกฎาคม 2533) : 22.
- ประทีป ตั้งมิตรธรรม. เรื่องนำรู้อาคารชุด ปทุมวันเพลส. พิมพ์ครั้งที่ 1 .กรุงเทพมหานคร: บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด , 2526.
- ประภาศน์ อวยชัย. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัท. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง , 2521.

แผนวิจัยและวางแผนฝ่ายวิชาการหอการค้าไทย. "Time Sharing กับการถือกรรมสิทธิ์  
ในคอนโดมิเนียม." คอนโด คอมโบ 1 (มิถุนายน 2528) : 28-31.

ผู้จัดการ. "ภัย ! คอนโดคอมเพล็กซ์ ผู้ซื้อแบกค่าใช้จ่ายอ่วม." (12-18 มิถุนายน 2532)  
: 45.

พงษ์พันธ์ สัมภาษณ์. "วิเคราะห์ปัญหาคอนโดมิเนียมและกฎหมายที่ต้องแก้ไข." ทำเนียบคอนโด  
1 (มิถุนายน 2532) : 202-205.

พงษ์ศักดิ์ สัมภาษณ์. "การอยู่ร่วมกันในคอนโดมิเนียม." คอนโด คอมโบ  
1 (กรกฎาคม 2528) : 20-28.

—————. "การบริหารงานคอนโดหรือชุมชนในระบบนิติด้วยกฎหมาย." คอนโด คอมโบ  
1 (พฤษภาคม 2528) : 32-33.

พิเศษ เสตเสถียร. "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม." วารสารกฎหมาย  
7 (กุมภาพันธ์ 2526) : 44-45.

พิรพวรรณ คูสฤทธิวิวัฒน์. "สืบคำถามเรื่องคอนโดมิเนียม." นายชาวบ้าน  
ฉบับปฐมฤกษ์ : 71-77.

ไพจิตร ปุณฺณพันธ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะละเมิด.  
พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร : แสงสุทธิการพิมพ์, 2525.

มติ ตั้งพานิช. "บทบาทของสถาบันกึ่งอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียม." ทำเนียบคอนโด  
1 (มิถุนายน 2532) : 296-298.

มานพ พงศ์หัต. "วิวัฒนาการคอนโดมิเนียม ปัญหาและก้าวต่อไปข้างหน้า." คอนโด คอมโบ  
1 (มิถุนายน 2530) : 22-26.

—————. รวมเรื่อง อาคารุชคของประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร :  
โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

วิไลวรรณ อินทพันธ์. ข้อมูลคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร :  
บริษัท ไพรเพชชั่นเนลท์บิลดิซซิง จำกัด , 2525.

วิชัย ตันติกุลนันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด(คอนโดมิเนียม).  
กรุงเทพมหานคร : บริษัท ประยูรวงศ์ จำกัด , 2532.

วิกรม วัชรพงษ์. "ปัญหาและกฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ ?."  
บทคดีคดี (กันยายน 2531) : 51-72.

———. "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด." วิทยานันท์ ปรีดิญาณมหาวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2528.

สมเกียรติ โล่ห์เพชรรัตน์. "ธุรกิจคอนโดมิเนียมกับสภาพของสังคมในปัจจุบัน."  
วารสารอาษา 11 (ธันวาคม 2525) : 62-70.

สมาคมการค้าอาคารชุด และบริษัท บีซีเนชั่นเคอร์เนชั่นเนลท์ จำกัด (บีไอซี).  
ทำเนียบคอนโด กรุงเทพมหานคร : บริษัท สยามเวลชน จำกัด , 2532.

สุขุม นวพันธ์. "แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย : ศึกษาเน้นกรณีที่อยู่อาศัย  
แบบอาคารชุด." เอกสารวิจัย วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร , 2532.

เสนีย์ ปราโมชย์ , ม.ร.ว. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้.  
พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ , 2520.

โสภณ ชัยสุวรรณ. คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร :  
สำนักพิมพ์ทางทันส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์พาณิชย์ , 2524.

อุกฤษ มงคลนาวิน. "กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส."  
บทคดีคดี 29 (มีนาคม 2515) : 143-150.

ภาษาต่างประเทศ

Black, Henry C. Black's Law Dictionary. 5th ed. St. Paul Minn :  
West Publishing Co., 1979.

Boyer, Ralph E. Survey of the Law Property. 3rd ed. Minnesota  
: West Publishing Co., 1981.

Buildings and Common Property (Maintenance and Management) Act  
1985, Singapore, 1985.

Fletcher, David R. Condominium Sales and Listing. Virginia : Reaton  
Publishing Company Inc., 1982.

Genevieve, Gray. Condominium : How to Buy, Sell and Live in Them.  
New York : Barnes & Noble , 1965.

Holeman, Jack R. Condominium Management. New Jersey :  
Printice-Hall ; Inc., 1980.

Land Titles (Strata ) Act 1988 , Singapore , 1988.

Lim Lan Yuan . A Guide to Management Corporation . Singapore  
National Printers Ltd. Publication Division , 1989.

Manop Bongsadadt. "Half-a-million square metres or more."  
Business Review , March 1983.

———. "Reaction to Central bank's condo warning."  
The Nation , 18 May 1983.

Rohan, Patrick J. and Reskin Melvin A. Condominium Law and Practice Forms. Volume 1, 1 Part 2, 1 Part 3, 1A, 1B, 1B Part 2 and 1C . New York : Matthew Bender & company Incorporated , 1987.

Uniform Condominium Act 1980 , United States of America, 1980.



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

ตัวอย่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 1. นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า "....."  
เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า "....."  
และอ่านออกเสียงภาษาอังกฤษว่า "....."

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีเพื่อจัดการและดูแลรักษา  
ทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว  
ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทุก  
ประการ

ข้อ 3. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ระบุนี้ให้ใช้บังคับเจ้าของร่วมทุกคน  
นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป และการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนี้จะทำได้  
ต่อเมื่อได้มิตติของที่ประชุมใหญ่ให้เปลี่ยนแปลงภายใต้บังคับของกฎหมายและข้อบังคับเท่านั้น  
และเมื่อมีมติถูกต้องแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงจะมีผลสมบูรณ์  
ใช้บังคับได้

ข้อ 4. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มี  
ใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วม  
กันสำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

(1) ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา  
บันได ทางเดินในตัวอาคาร เป็นต้น

(2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนี้ได้แก่ที่ดินตามโฉนดเลขที่.....ตั้งอยู่ที่.....  
ขนาดที่ดิน.....ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งพัฒนาใด ๆ ของที่ดินดังกล่าว  
ทั้งปวง

(3) ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับ  
เจ้าของร่วม เช่น สนามหญ้า ต้นไม้ เครื่องสนาม เครื่องตัดหญ้า เครื่องคลุม  
เครื่องพิมพ์ดีด ลิฟท์ เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ สระว่ายน้ำ รั้ว ที่จอดรถหรือทางรວัง  
ที่มีได้จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เป็นต้น

ข้อ 5. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้คือ "....."  
 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่.....และมีสถานที่ทำงานประจำ  
 อาคารชุดตั้งอยู่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดนี้ โดยมีนาย/นาง/นางสาว.....  
 เป็นผู้ได้รับแต่งตั้งให้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ (ต่อไปในข้อ  
 บังคับนี้เรียกว่า "ผู้จัดการ" ) โดยมีอำนาจหน้าที่ และข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่จะได้ระบุ  
 ไว้ต่อไปในข้อบังคับนี้

ข้อ 6. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด จะตั้งอยู่ที่ชั้น.....ของ  
 อาคารชุดนี้

ข้อ 7. การแต่งตั้งหรือการถอดถอนผู้จัดการจะทำได้โดยมติที่ประชุมเจ้าของ  
 ร่วมภายใต้ข้อบังคับนี้

ข้อ 8. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ มีดังนี้คือ  
 (1) จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จัดซื้อและจัดหาทรัพย์สิน และ  
 การบริการที่จำเป็น

(2) มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ ทั้งปวงเพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแล  
 รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น จ้างคนทำความสะอาด จ้างช่างมาบูรณะซ่อมแซมทรัพย์สินส่วน  
 กลาง เป็นต้น

(3) ปฏิบัติการตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือตามมติของคณะกรรมการ  
 การที่เจ้าของร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น (ถ้ามี) ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(4) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อ  
 ความปลอดภัยของอาคารโดยความริเริ่มของตนเองได้ ถึงแม้ว่าจะเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้อง  
 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจ  
 โดยทั่วไปที่จะกระทำการได้ดังเช่น วิศวกรจะหึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(5) ผู้จัดการมีหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ มีอำนาจที่จะ  
 กระทำการใด ๆ ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตที่กฎหมาย ข้อบังคับ หรือ  
 มติของเจ้าของร่วมให้อำนาจไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการติดตามทวงหนี้ ฟ้องร้อง บังคับคดี  
 เป็นต้น

(6) กิจการที่ผู้จัดการไม่ต้องปฏิบัติด้วยตนเอง โดยสามารถมอบหมายให้  
 อื่นทำแทนได้ ได้แก่ การจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยทั่วไป ควบคุมงานที่

ผู้จัดการได้จ้างบุคคลภายนอกมาทำงานในอาคารชุดตามสัญญา และการปฏิบัติงานตามการมอบหมาย หรือตามคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้จัดการให้ทำการแทนได้

ข้อ 9. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการ จะมีอยู่ตลอดไปจนกว่าจะได้มีเหตุ ที่จะต้องพ้นจากตำแหน่งโดยการถอดถอนโดยมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ

ข้อ 10. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และเกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจนต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลซ่อมแซม และการจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน และ/หรือ ตามอัตราส่วน เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ โดยให้ผู้จัดการเป็นผู้มีสิทธิเด็ดขาดในการคิดคำนวณ และเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนนี้

ข้อ 11. ค่าใช้จ่ายแต่ละเดือนผู้จัดการจะเป็นผู้ทำการประเมินล่วงหน้า และจะคิดคำนวณออกมาเป็นราคาประเมินของค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องจ่ายสำหรับเดือนนั้น ซึ่งผู้จัดการจะเรียกเก็บในอัตรา 25 (ยี่สิบห้า) เปอร์เซ็นต์ของราคาประเมินนั้นเป็นการล่วงหน้าคือ ทุก ๆ วันที่ 1 ของแต่ละเดือน และขอเก็บค่าใช้จ่ายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จ่ายออกไปตามความเป็นจริงของเดือนที่ผ่านมาแล้วจากเจ้าของห้องชุดแต่ละรายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละห้องชุด

ข้อ 12. ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษ อุกฉุค และ/หรือ จำเป็นรีบด่วน เพื่อการจัดหา การบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจัดการความผิดของที่ประชุมเจ้าของห้องชุด ผู้จัดการมีอำนาจที่จะเรียกเก็บเงินตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด โดยการส่งรายการแสดงค่าใช้จ่าย และอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเป็นลายลักษณ์อักษร และเมื่อเจ้าของห้องชุดได้รับใบรายการนั้นแล้ว จะต้องจ่ายเงินตามส่วนตนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 7 (เจ็ด) วัน

ข้อ 13. เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันรับผิดชอบจ่ายค่าประกันภัยอาคารชุดนี้ ความที่นิติบุคคลอาคารชุดจะได้ทำสัญญาประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่า



ราคากลางที่เป็นจริงของอาคารชุดนี้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกัน และเป็น ผู้รับผลประโยชน์จากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินนั้นในการซ่อมแซมความเสียหาย ของอาคาร และห้องชุดหากเกิดมีขึ้น โดยเจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบจ่ายค่าเบี้ยประกัน ภัยทั้งหมดตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จะได้ระบุไว้ ในข้อบังคับ

ข้อ 14. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด มีดังนี้คือ

ห้องชุด เลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุด
1	675/50033
2	716/50033
3	650/50033
4	662/50033
5	700/50033
6	625/50033
7	625/50033
8	1650/50033
9	1000/50033
10	675/50033

## จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อ 15. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เจ้าของ ร่วมแต่ละรายต้องรับผิดชอบตามกฎหมายให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และ ที่เกิดจาก เครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบ หนี้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเกี่ยวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งหาวิมทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาซ่อมแซม และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละราย จะต้องรับผิดชอบตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 14 ข้างต้น ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

ข้อ 16. นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ โดยผู้จัดการเป็นผู้ใช้อำนาจทั้งปวง เช่น แจ้งความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เป็นต้น

ข้อ 17. การจัดการและการใช้ประโยชน์ในห้องชุดเป็นสิทธิของเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละรายการภายใต้กฎเกณฑ์ดังนี้

(1) เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบต่อดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพดี และไม่กระทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือดร้อน ว่าคาดต่อความสงบสุขของผู้ที่อยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้น

(2) เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องไม่ทำการใด ๆ ที่จะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคงปลอดภัย หรือก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ ต่อตัวอาคารโดยรวมถึงการห้ามมิให้เจ้าของร่วมของผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ๆ เจาะรูพื้นหรือเจาะรูฝาผนัง หรือทำการติดตั้งต่อเติมสิ่งใดที่อาจทำให้พื้น หรือฝาผนังชำรุดเสียหาย หรือกระทำการใด ๆ ที่จะเมิดต่อข้อห้ามของบทบัญญัติในเรื่องเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ไว้ไฟ เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย และวินาศภัย

(3) เจ้าของร่วมจะต้องไม่ดำเนินกิจการค้าใด ๆ หรือจัดตั้งโรงเรียนสอนดนตรีในห้องชุดของตน

(4) ในกรณีที่มีสัตว์เลี้ยง เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ปล่อยให้สัตว์เลี้ยงในความดูแลของตนออกพ้นผ่านภายนอกห้องชุด

(5) หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแทนผู้เสียหาย กำหนดเบี้ยปรับ, แจ้งความ ตลอดจนฟ้องร้องเจ้าของห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 18. เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นห้อง ผนังกันห้อง ที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด หนึ่งถือว่า เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นและการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นไปตามข้อบังคับว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 19. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจ และข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎหมายข้อบังคับเฉพาะกาล การจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้าออก และการจัดการอื่น ๆ ตามความจำเป็น

ข้อ 20. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ควบคุมดูแลให้เจ้าของร่วม และบริวาร หรือบุคคลภายนอกช่วยกันรักษาความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย และใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง และโดยความถูกต้อง ภายใต้กฎเกณฑ์ดังนี้

(1) ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบริวาร หรือบุคคลภายนอกใด ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ ให้ใช้โดยการจัดการ และควบคุมดูแลของผู้จัดการ

(2) ห้ามมิให้บริวารของเจ้าของร่วมหรือ บุคคลภายนอกใด ๆ ที่ไม่มีเหตุผลที่สมควรเดินเท้าผ่านในอาคารชุด หรือในสถานที่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุดหรือในการอยู่อาศัยในอาคารชุดนี้ ซึ่งในกรณีเช่นนั้นผู้จัดการหรือผู้ที่ผู้จัดการมอบหมายมีสิทธิที่จะดำเนินการได้ตามที่จะเห็นสมควร

(3) ห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดจอร์จนในที่จอดรถของเจ้าของห้องชุดอื่น นอกเสียจากว่าจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้นั้นแล้ว และการจอร์จนที่จอดร่วมกันให้ทำการจอดรถตามระเบียบข้อบังคับที่ผู้จัดการได้ประกาศให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(4) ห้ามมิให้บุคคลภายนอก และ/หรือ บุคคลที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงใช้ประโยชน์การบริการของทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ทั้งนี้ยกเสียจากว่าเจ้าของร่วมจะได้ทำหนังสือขออนุญาตต่อนิติบุคคลอาคารชุดเป็นราย ๆ ไป และได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดอาจจะคิดค่าธรรมเนียมการใช้ประโยชน์ก็ได้

(5) กฎเกณฑ์ที่กล่าวมาแล้วนี้ ผู้จัดการมีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมอีกได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยการปิดประกาศให้ทราบเพื่อการยึดถือปฏิบัติของเจ้าของร่วมทุกคน และบริวารและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องทุกประการ

(6) หากเจ้าของร่วม หรือบิ๊ววาร์ หรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมนั้น ๆ ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมที่เกี่ยวข้องนั้นจะต้องรับผิดชอบและยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแทนผู้เสียหายคิดเบี้ยปรับ แง้ถึงความตลอดจนฟ้องร้องเจ้าของร่วมนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือ ให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ข้อ 21. ใ้หม้การประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นใ้หม้การประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

ข้อ 22. การประชุมใหญ่ ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 23. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

ข้อ 24. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 25. เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อ 26. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุม หรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

ข้อ 27. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้ผู้นั้นเอง
  - (2) การแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้จัดการ
  - (3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมาก ตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ข้อ 28. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้
- (2) การซื้อสิ่งหาวิมทรัพย์สิน หรือ รับซื้อสิ่งหาวิมทรัพย์สินซึ่งมีค่าการระคิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุง ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งหาวิมทรัพย์สิน

ข้อ 29. ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุด หมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด

ข้อ 30. ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงที่กำหนดไว้ตามข้อบังคับนี้ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิม เป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมตามส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้หน้าข้อบังคับว่าด้วยกรรมอาคารชุดถูกเวนคืนมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้ ค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิกและให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุด และฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 31. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด
- (2) เจ้าของร่วมฉกฉวยเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมฉกฉวยไม่ก่อสร้างอาคารนั้น

ขึ้นใหม่

- (4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 32. นอกจากที่ได้ระบุไว้เป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยละเอียดข้างต้นแล้ว ให้นำเอาบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้เป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้โดยอนุโลม



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข  
ตัวอย่าง สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด  
" โครงการอาคารชุด "

สัญญาเลขที่.....

ทำที่ บริษัท.....

วันที่.....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท.....

โดย.....กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ ซึ่งมี

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า " ผู้จะขาย " ฝ่ายหนึ่ง กับ.....

อยู่บ้านเลขที่.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า " ผู้จะซื้อ " อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยผู้ที่จะขายเป็นเจ้าของ และ ร่วมเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง "โครงการ

อาคารชุด" ซึ่งจะปลูกสร้างบนที่ดิน โฉนดเลขที่.....

เนื้อที่ประมาณ..... และผู้จะซื้อประสงค์จะซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคาร

ชุดดังกล่าว ทั้งสองฝ่ายจึงได้ทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามสัญญานี้นอกจากจะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น คำว่า "อาคารชุด"  
"ห้องชุด" "ทรัพย์สินส่วนกลาง" "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" "กรรมสิทธิ์ร่วม" ให้มีความหมาย  
ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ข้อ 2. ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อ และผู้จะขายตกลงจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด ของ  
โครงการอาคารชุด แบบ.....ชั้นที่.....ห้องชุดเลขที่.....

รวม.....ห้องชุด คิดเป็นเนื้อที่ห้องชุดประมาณ.....ตารางเมตร โดยให้มี

กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนด

ไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางปรากฏตามบันทึก

ต่อท้ายสัญญานี้

เนื้อที่ห้องชุดตามสัญญานี้ เป็นเนื้อที่โดยประมาณที่วัดจากจุดกึ่งกลางเสา คาน  
ผนัง เพดานและพื้นแล้วแต่กรณี หากปรากฏว่าเนื้อที่ตามที่ตกลงข้างต้นเพิ่มขึ้นหรือลดลงจาก  
ที่ระบุในสัญญานี้ไม่ว่าเป็นจำนวนเท่าใด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงชำระเงินตามจำนวนเนื้อที่  
ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ในอัตราตารางเมตรละ.....บาท (.....)



ข้อ 3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะซื้อขายห้องชุด โดยมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อ 2. เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) โดยผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินให้แก่ผู้จะขายดังนี้.

3.1 วันเสนอซื้อ ผู้จะซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายในวันเสนอซื้อ เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)

3.2 วันทำสัญญา ผู้จะซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายในวันทำสัญญา เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)

3.3 ระหว่างการก่อสร้าง ผู้จะซื้อต้องชำระเงินให้แก่ผู้จะขาย ในช่วงระหว่างการก่อสร้างเป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) โดยแบ่งชำระด้วยเช็คขีดคร่อมเฉพาะในนาม "บริษัท.....จำกัด" หรือบริษัทที่ผู้จะขายได้กำหนดขึ้นเป็นรายงวดจำนวน 30 งวดๆ ละ.....บาท (.....) เริ่มตั้งแต่เดือน..... และสิ้นสุดเดือน.....ตามตารางการชำระเงินค่างวดท้ายสัญญา

3.4 วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะซื้อต้องชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามข้อ 5. เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็คเขียหรือเช็คในนาม "บริษัท.....จำกัด" หรือบริษัทที่ผู้จะขายได้กำหนดขึ้น หรือถ้าเป็นความประสงค์ของผู้จะซื้อผู้จะขายยินดีช่วยเหลือผู้จะซื้อติดต่อสถาบันการเงิน ให้แก่ผู้จะซื้อได้กู้ยืมเงินจำนวน.....บาท (.....) หรือตามจำนวนที่สถาบันการเงินนั้นจะกำหนด มาชำระเงินส่วนที่เหลือตามสัญญานี้ โดยผู้จะซื้อตกลงปฏิบัติตามระเบียบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นทุกประการ หากสถาบันการเงินมีความเห็นว่า ผู้จะซื้อไม่คุณสมบัติไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะให้การสนับสนุนทางการเงิน ผู้จะซื้อต้องหาเงินจากแหล่งอื่นมาชำระให้แก่ผู้จะขาย ทั้งนี้ภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันที่ผู้จะขายได้มีหนังสือบอกกล่าว เพื่อให้ไปทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด มิฉะนั้นแล้วผู้จะขายจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา และไม่คืนเงินที่ผู้จะซื้อชำระให้ผู้จะขายแล้วทั้งหมด

ข้อ 4. ผู้จะซื้อต้องชำระเงินให้แก่ผู้จะขายตามจำนวน และกำหนดเวลาในข้อ 3. ไม่ว่างวดใดงวดหนึ่ง ผู้จะขายมีสิทธิคิดดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ จากผู้จะซื้อในอัตราร้อยละ 18 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ นับตั้งแต่วันที่จำนวนเงินนั้นถึงกำหนดชำระจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น และถ้าผู้จะขายมีหนังสือเตือนผู้จะซื้อให้ชำระเงินภายใน 30 วันแล้ว ผู้จะซื้อไม่ชำระให้ครบตามจำนวนเงินและภายในกำหนดเวลาดังกล่าวหรือ

ผู้จะซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และมีได้ทำการแก้ไขการผิดสัญญานั้นภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือเงื่อนไขของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเลิกสัญญา และมีสิทธิรับเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายตามสัญญานี้ทั้งหมดโดยทันที ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จะขายที่จะเรียกร้องเอาค่าเสียหายอื่นใด อันเกิดจากการผิดสัญญาของผู้จะซื้ออีก และผู้จะขายมีสิทธิอาศัยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ได้ด้วย

ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญา ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้จะขายต้องคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับจากผู้จะซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี นับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าวไปเพื่อเป็นการทดแทนความเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อไม่เรียกร้องอื่นใดอีก

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ภาวะสงคราม หรือต้องห้ามตามกฎหมาย เป็นต้น ผู้จะขายจะคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับจากผู้จะซื้อให้แก่ผู้จะซื้อจนครบ โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอื่นใดต่อกันอีก

ข้อ 5. เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายตามจำนวนและกำหนด ในข้อ 3.1 , 3.2 , 3.3 แล้ว ผู้จะขายจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานทะเบียนที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างห้องชุดที่จะซื้อจะขายกันแล้วเสร็จตามแบบแปลน และรายละเอียดการก่อสร้าง โดยไม่คำนึงถึงการก่อสร้างห้องชุดอื่น ๆ ที่อยู่ข้างเคียงหรือเหนือหรือล่างของผู้จะซื้อในโครงการอาคารชุดนี้

ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้จะซื้อนั้น ผู้จะขายจะมีหนังสือแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และผู้จะซื้อจะไปดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในวันดังกล่าวโดยไม่มีข้อโต้แย้งใด ๆ ทั้งสิ้น อนึ่ง ถ้ามีเหตุใด ๆ ชัดขวางทำให้ไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในวันดังกล่าวโดยมิใช้ความผิดของฝ่ายใด คู่สัญญาต้องกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นขึ้นใหม่โดยเร็ว

ในกรณีที่ ผู้จะซื้อมีความต้องการจะเปิดทำการก่อนระยะเวลาปกติ ผู้จะซื้อจะต้องรีบแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นการล่วงหน้า พร้อมทั้งชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 3.1 , 3.2 และ 3.3

ค่าธรรมเนียม ค่าอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบชำระฝ่ายละครึ่ง

ข้อ 6. เนื่องจากกำหนดเวลาถือว่าเป็น สาระสำคัญของสัญญา นั้นเมื่อถึงกำหนดวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามกำหนดระยะเวลาในข้อ 5. หากผู้จะซื้อหลักเลี้ยงไม่ไปจดทะเบียนโอนสิทธิ์ให้ถือว่า เป็นผู้ผิดสัญญาและถือว่าผู้จะซื้อสละสิทธิ์ที่มีอยู่ตามสัญญาทั้งสิ้น และยินยอมให้ผู้จะขายนำห้องชุดดังกล่าวไปขายให้บุคคลอื่นได้โดยผู้จะซื้อสละสิทธิ์ไม่เรียกร้องเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายแล้วทั้งหมดคืน

ข้อ 7. เมื่อผู้จะซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวในข้อ 5. แล้ว ผู้จะซื้อหรือตัวแทนจะต้องมาตรวจรับมอบห้องตามสัญญา ภายในกำหนดเวลา 1 เดือน นับแต่วันรับโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้จะซื้อไม่มาตรวจรับมอบห้องชุดภายในกำหนด ให้ถือว่าผู้จะซื้อได้รับมอบห้องชุดที่ซื้อขายกันในสภาพที่เรียบร้อยแล้วทุกประการและหากมีความชำรุดบกพร่องใด ๆ เกี่ยวกับห้องชุดดังกล่าวไม่ว่าจะมีอยู่แล้ว หรือจะมีขึ้นในอนาคต ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบแต่อย่างใด

ข้อ 8. ผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุอุปกรณ์ และ แรงงาน สำหรับการตกแต่งห้องชุด ดังนั้น เพื่อประโยชน์ร่วมกันอันก่อให้เกิดความสะดวก ความเรียบร้อย และความเหมาะสมถูกต้องตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญา ผู้จะซื้อจะต้องทำสัญญาซื้อขายวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งห้องชุดและสัญญาว่าจ้างตกแต่งห้องชุดกับบุคคล หรือนิติบุคคลใดที่ได้รับอนุญาตจากผู้จะขาย หรือที่ผู้จะขายได้กำหนดให้ และต้องทำการตกแต่งตามแบบแปลนและรายละเอียดซึ่งผู้จะขายได้กำหนดไว้จะทำการตกแต่งให้ผิดไป โดยผู้จะขายมิได้เห็นชอบด้วยไม่ได้ ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดวัตถุประสงค์จะทำการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขแบบแปลน และรายละเอียดนอกเหนือจากที่กำหนด ผู้จะซื้อจะต้องจัดส่งรายละเอียดที่ต้องการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขให้ผู้จะขายพิจารณาโดยเร็ว ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เป็นอุปสรรคในการก่อสร้างอาคารชุดของผู้จะขาย

การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขแบบแปลนรายละเอียดในวาระก่อน ผู้จะขายมีสิทธิที่จะไม่เห็นชอบให้ดำเนินการตามความประสงค์ของผู้จะซื้อได้ หากเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขแบบแปลนรายละเอียดดังกล่าว อาจเป็นการกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่น หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงในด้านวิศวกรรม และความสมบูรณ์ทางด้านสถาปัตยกรรมโดยเฉพาะระเบียบ ห้ามมิให้ผู้จะซื้อต่อเติมหรือติดตั้งสิ่งหนึ่งสิ่งใด อันจะทำให้ความสมบูรณ์ทางสถาปัตยกรรมสูญเสียไป ยกเว้นการติดตั้งเครื่องปรับอากาศเท่านั้น

เนื่องจากอาคารนี้ ผู้จะซื้อจะต้องเก็บรักษาทรัพย์สินที่มีมูลค่ามาก ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อนำเซฟส่วนตัวเข้ามาใช้ในห้องชุดได้ไม่เกิน 300 กก. ต่อตารางเมตรเพื่อให้สัมพันธ์กับโครงสร้างของอาคาร

ข้อ 9. ผู้จะซื้อห้องชุดจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด หรือผู้จะขาย หากผู้จะซื้อฝ่าฝืนผู้จะขายมีสิทธิยกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้จะซื้อจะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้จะขายและเจ้าของอาคารร่วม ตามความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อผู้จะขายทั้งสิ้น

ข้อ 10. ผู้จะขายได้จัดทำที่จอดรถ สำหรับให้จอดรถยนต์เพื่อส่วนรวมเป็นจำนวนประมาณ 800 คัน หากผู้จะซื้อต้องการที่จอดรถเป็นส่วนตัว จะต้องซื้อที่จอดรถยนต์ในชั้นที่ 5 และชั้นที่มีลิฟท์เท่านั้น

ข้อ 11. ผู้จะซื้อตกลงปฏิบัติตามระเบียบ และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จะขายได้กำหนดขึ้นในขั้นเริ่มแรก เพื่อใช้บังคับในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด และจะปฏิบัติตามระเบียบ และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอยู่ หรือที่จะมีต่อไปตามกฎหมายทุกประการ หากผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามกฎหรือระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด อันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือความสงบเรียบร้อยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ผู้จะซื้อตกลงชดเชยค่าเสียหายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมด ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะซื้อต้องจ่ายชำระเงินกองทุนเพื่อใช้บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด ในอัตราตารางเมตรละ 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) และจ่ายชำระเงินค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า และมีค่าน้ำประปาให้แก่ผู้จะขายตามจำนวนเงินที่ทางราชการเรียกเก็บ

## จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อ 12. เนื่องจากอาคารชุดนี้เป็นโครงการที่มีอุปกรณ์ที่ทันสมัย และมีราคาแพง ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารให้เป็นไปตามนโยบายของโครงการ จำเป็นต้องใช้งบประมาณสูงเมื่อได้มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้จะซื้อตกลงแต่งตั้ง และ มอบหมายให้ผู้จะขายแต่งตั้งกรรมการอาคารชุด ชุดแรกเป็นผู้ดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจหน้าที่ในการจ่ายเงินจากกองทุนรักษาสภาพทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์สุขร่วมกันของบรรดาผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อรายแรกของโครงการอาคารชุดนี้ และผู้จะซื้อ

ยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนรวมให้แก่บุคคลอาคารชุดเป็นรายเดือน โดยการเฉลี่ยตามความเป็นจริง

ข้อ 13. ภายใต้งบเงื่อนไขของสัญญา และถือว่าคุณสมบัติของผู้จะซื้อเป็นสาระสำคัญของสัญญาด้วย ดังนั้น หากผู้จะซื้อจะโอนสิทธิตามสัญญาให้แก่ผู้อื่น ต้องแจ้งความประสงค์พร้อมรายละเอียดของผู้ที่จะรับโอนให้ผู้ขายพิจารณาล่วงหน้า อย่างน้อย 15 วัน และต้องชำระค่าธรรมเนียมโอนสิทธิห้องละ 20,000 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน), ห้องใหญ่ 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน)

ภาระความผูกพันต่าง ๆ ตามสัญญา นี้ ยังเป็นของผู้จะซื้อจนกว่าการโอนสิทธิตามสัญญาจะเสร็จสิ้นสมบูรณ์ และผู้จะรับโอนสิทธิจากผู้จะซื้อจะต้องผูกพันรับผิดชอบ และปฏิบัติตามภาระหน้าที่ที่ผู้จะซื้ออยู่ก่อนหน้าทั้งสิ้นด้วย

ข้อ 14. ผู้จะขายจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้เสร็จเรียบร้อยภายใน 5 ปี อย่างไรก็ตาม หากระยะเวลาการก่อสร้างจะต้องขยายออกไป เนื่องจากเหตุจำเป็นใด ๆ ของผู้จะขายแล้ว ระยะเวลาที่แยกออกไปนั้น จะต้องไม่เกิน 12 เดือน นับจากวันครบกำหนดดังกล่าว

ข้อ 15. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า บรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้มีการลงลายมือชื่อคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

โดยเหตุที่ห้องชุดในบริเวณศูนย์การค้าตั้งแต่ชั้น 1 - 4 จัดไว้เพื่อทำการค้าเท่านั้น ดังนั้น คู่สัญญาที่ตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดในชั้นที่ 1 - 4 คู่สัญญาตกลงว่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขท้ายสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ส่วนศูนย์การค้า) และให้ถือเงื่อนไขท้ายสัญญาดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาดังกล่าว

ข้อ 16. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะไม่ถือข้อกล่าวอ้าง ไม่ว่าด้วยวาจาหรือข้อความโฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้และยกเลิกข้อตกลงหรือสัญญาอื่นใดที่มีก่อนสัญญาฉบับนี้ด้วย

ข้อ 17. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า สิทธิและหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขาย ที่มีต่อกันก็ดีหรือจะมีต่อบุคคลอื่นก็ดี นอกจากที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้แล้ว ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องอาคารชุด

ข้อ 18. คู่สัญญาตกลงกันว่า บรรดาคำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ที่ส่งให้แก่กันนั้น หากส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่ปรากฏตามสัญญานี้แล้ว ให้ถือว่ามีการบอกกล่าวหรือส่งให้แก่คู่สัญญาโดยชอบ ในกรณีผู้จะซื้อเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งที่อยู่ใหม่โดยทำเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

ข้อ 19. สัญญานี้มีผลผูกพันไปยังทายาทโดยธรรม ผู้รับมรดก ผู้สืบสิทธิ ผู้ปกครองทรัพย์สิน หรือผู้จัดการมรดกของผู้จะซื้อด้วย แต่ผู้รับความผูกพันตามสัญญานี้ จะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะสืบสิทธิให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อถึงแก่กรรมหรือวันที่สิทธิตามกฎหมายได้ตกแก่ผู้รับความผูกพัน มิฉะนั้นให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อผู้จะขายทั้งสิ้น

ข้อ 20. เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้นำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาลแห่ง กรุงเทพมหานคร เท่านั้น

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจความหมายโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บรักษาไว้ฝ่ายละฉบับ.

คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย  
ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย  
ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกต่อท้ายสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด  
รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด  
 ตัวอาคารชุด.....ตามสัญญานี้ ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนด  
 เลขที่.....เนื้อที่ประมาณ.....

2. ส่วนของอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

- ลานว่างและทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
- ช่องเปิดโล่งให้แสงสว่างกลางอาคาร
- ที่จอดรถและถนนโดยรอบอาคาร
- โถงหน้าลิฟท์
- บันไดระหว่างชั้น
- บันไดหนีไฟ
- ต้นไม้และสวนภายในและภายนอกอาคาร

3. อุปกรณ์อาคาร

- ลิฟท์โดยสาร , ลิฟท์ขนของ , ลิฟท์ยกกรรต 25 ตัว
- ระบบโทรศัพท์ภายใน
- ระบบโทรศัพท์ส่วนตัว
- ระบบคอมพิวเตอร์
- ระบบป้องกันโจรกรรม
- ระบบเตือนอัคคีภัย
- ระบบดับเพลิง
- ระบบกำจัดน้ำเสีย
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบประปา
- ระบบโทรสาร และโทรศัพท์
- เสาคานาคิวติว และโทรศัพท์รวม
- เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน
- ถังเก็บน้ำ และเครื่องสูบน้ำ
- ส่วนประกอบ และอุปกรณ์สายล่อฟ้า

ศูนย์วิทยุวิทยุ  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 4. สิ่งอำนวยความสะดวก

- ห้องบริการทางธุรกิจ
- สำนักงานอาคารชุด
- ห้องน้ำส่วนกลาง

## 5. ทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ

ตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522

สิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้ถือครอง

- โถงและเจดียงชมดาว
- ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม
- ห้องนันทนาการ
- ห้องอบความร้อนแห้งและซาว
- สนามสควอช
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องสนุกเกอร์
- สระว่ายน้ำ
- เจดียงและต้นไม้รอบสระว่ายน้ำ
- ห้องศูนย์กลางติดต่อ เพชร - พลอย
- คอฟฟี่ช็อป
- PRIVATE CLUB.

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## ประวัติผู้เขียน



นายธนพล อินทนนท์ เกิดวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2502 ที่จังหวัดเชียงใหม่ สำเร็จการศึกษานิติศาสตรบัณฑิต (น.บ.) จากคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปีการศึกษา 2525 ได้รับ Certificate จากการร่วมสัมมนาทางกฎหมาย ของ The Law Association for Asia and The Western Pacific (LAWASIA) เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2524 ได้รับประกาศนียบัตร จากการอบรม อาสาสมัครแนะนำ การเสียภาษีเงินได้ รุ่นที่ 9 จากกรมสรรพากร เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2526 ได้รับวุฒิบัตรสำเร็จการฝึกอบรมในโครงการฝึกอบรมทนายธุรกิจ รุ่นที่ 1 จากสมาคม นิสิตเก่านิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2526 ได้รับประกาศนียบัตร ตามหลักสูตรวิชาภาษาอังกฤษเฉพาะอาชีพ จากวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมมาธิราช เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ. 2529 ได้รับวุฒิบัตร สำเร็จการฝึกอบรม หลักสูตรกฎหมายภาษีอากร สำหรับประชาชน จากสถาบันพัฒนาวิชาการข้าราชการ ฝ่าย คูลาการ กระทรวงยุติธรรม เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2530 ได้รับวุฒิบัตร จาก การเข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการ เรื่อง "มิติทางกฎหมายเกี่ยวกับการวางแผนและการ บริหารโครงการ" จากคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระหว่างวันที่ 24 ตุลาคม ถึง 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2531 ได้รับวุฒิบัตร จากการเข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการ เรื่อง "เทคนิคการเจรจาต่อรองและการร่างสัญญาทางธุรกิจ" ระหว่าง วันที่ 12 มีนาคม ถึง 5 เมษายน พ.ศ. 2533 และได้รับ Certificate จากการอบรมหลักสูตร Training for Lawyers of International Practice & Alternative Dispute Resolution จากสำนักอนุญาโตตุลาการ สำนักงานส่งเสริมงานตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ระหว่างวันที่ 4 มิถุนายน ถึง 6 สิงหาคม พ.ศ. 2533 เคยทำงาน ตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายส่งออกบริษัท ใบคำ จำกัด เมื่อ พ.ศ.2524 ทำงานทนายความ ณ.สำนักงานประวัติทนายความ จังหวัดเชียงใหม่ เมื่อ พ.ศ. 2525 และเคยทำงาน ทนายความ ณ.สำนักงานสมนึกและสุธี ทนายความ เมื่อ พ.ศ.2526 ปัจจุบันเป็นกรรมการ ผู้จัดการ บริษัท ภวากรภาพเพื่อการเกษตร จำกัด บริษัท อินเทลลิเจนท์ กรู๊ป จำกัด และบริษัท ประวิณอินเตอร์เนชั่นแนล (2529) จำกัด เป็นผู้อำนวยการ สำนักกฎหมาย ประวิณอินเตอร์เนชั่นแนล สาขา กรุงเทพฯ เป็นกรรมการบริหาร บริษัท ปาล์มบิซ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ จำกัด บริษัท สยามแลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด นิคมอุตสาหกรรม เกดเวย์ ซิตี และบริษัท สิลม พรินเซส ทาวเวอร์ จำกัด