



บทสรุปและข้อเสนอแนะ

กฎหมายเรื่องอาคารชุด เป็นกฎหมายที่ก่อตั้งระบบการอยู่อาศัยของคนหมู่มากในอาคาร โดยการกำหนดแยกให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแก่ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด และการกำหนดให้เจ้าของร่วมทุกคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งหลักพื้นฐานดังกล่าวเป็นการกำหนดสิทธิแต่เพียงเบื้องต้นของบุคคลที่อยู่อาศัยในอาคารชุด วัตถุประสงค์ที่แท้จริง หรือหัวใจของการก่อตั้งระบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดก็คือ การสร้างมาตรฐาน หรือการกำหนดวิธีการให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความผาสุกร่วมกันในการอยู่อาศัยในอาคาร และมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดี ด้วยเหตุนี้ กฎหมายอาคารชุดจึงสร้างกลไก และวิธีการของกฎหมายในเรื่องนิติบุคคลอาคารชุด การจัดการ ดูแลทรัพย์สิน และอื่น ๆ ซึ่งล้วนแต่เป็นวิธีการที่กำหนดเพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด หรือ "เจ้าของร่วมในอาคารชุด"

จากการศึกษา ในบทที่ 2 ถึง 4 ผู้วิจัยได้พบหลักการ และกลไกต่าง ๆ ที่น่าสนใจของกฎหมายอาคารชุด ดังต่อไปนี้

หลักเรื่องการจัดตั้งระบบอาคารชุด : การจัดตั้งอาคารชุด หมายถึง การจัดตั้งระบบกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล แยกออกจากกันในส่วนของอาคารทั้งหลาย และในขณะเดียวกัน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง และมีระบบการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน

หลักกรรมสิทธิ์ : หลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 เป็นหลักมาตรฐานขั้นต้นในการคุ้มครองสิทธิเจ้าของห้องชุด เช่น สิทธิในการใช้สอย และจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

หลักกรรมสิทธิ์ร่วม : หลักกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1357 และมาตรา 1358 เป็นหลักในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด เช่น ฝาห้องชุด ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุด 2 ห้องที่ติดกัน ซึ่งจะต้องนำหลักเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้

หลักกรรมสิทธิ์ร่วม : เป็นหลักกรรมสิทธิ์ตามแบบของกฎหมายอาคารชุด
หลักกรรมสิทธิ์ร่วม เป็นหลักที่ใช้สำหรับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นหลัก
ที่ใช้สำหรับการกำหนดสิทธิออกเสียงในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

หลักเรื่องการจัดทำตราสารจัดตั้ง (Declaration) : ตราสารจัดตั้งมี
ความสำคัญยิ่ง เพราะเป็นเอกสารที่แสดงรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับอาคารชุด ซึ่งจะ
เป็นกรอบ กติกาเบื้องต้นที่แจ้งให้ผู้ซื้อห้องชุดทราบ

หลักเรื่องการจัดทำข้อบังคับ : โดยทั่วไป หลักเรื่องสิทธิในการลงคะแนน
เสียงจะกำหนดตามอัตราส่วนของการเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือ เจ้าของ
ห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเท่าใดก็ย่อมมีสิทธิออกเสียงเป็นสัดส่วนสัมพันธ์กับ
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หลักเรื่องการคุ้มครองตามกฎหมายแพ่ง : นอกจากหลักการคุ้มครองเจ้าของ
ห้องชุด ซึ่งกำหนดโดยกฎหมายเรื่องอาคารชุดแล้ว หลักทั่วไปตามกฎหมายแพ่งก็ยังคงเป็น
พื้นฐานในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใน
เรื่องทรัพย์สิน มาตรา 1337 ถึง มาตรา 1347 เป็นต้น

หลักการคุ้มครองเจ้าของร่วมโดยระบบนิติบุคคลอาคารชุด : นิติบุคคลอาคาร
ชุดเป็นองค์การเพื่อการบริหารอาคารชุด ซึ่งแท้ที่จริงแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดก็คือ องค์การ
ของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั่นเองตาม Uniform condominium Act ค.ศ.1980 ของ
สหรัฐอเมริกา เรียกว่า สมาคมเจ้าของห้องชุด (Unit Owners' Association) และ
ตามกฎหมายสิงคโปร์ เรียกว่า บริษัทบริหาร (Management Corporation)

หลักเรื่องอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด : นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจ
หน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับตาม Uniform Condominium Act
ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาและตามกฎหมาย Land Title (Strata) Act ค.ศ.1988
ของสิงคโปร์ ได้กำหนดรายละเอียด ขอบเขตอำนาจหน้าที่ขององค์การในลักษณะเช่นเดียวกับ
นิติบุคคลอาคารชุดไว้มากกว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

หลักเรื่องการประชุม : เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารที่อยู่อาศัยของคนจำนวนมาก และการจัดตั้งอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดบริหารงานอาคารชุด เพื่อความเป็นอยู่อาศัยที่ดีของประชากรในอาคาร ดังนั้น การประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุดจึงเป็นสิ่งจำเป็น เพราะจะเป็นโอกาสให้เจ้าของร่วมได้มีความคิดเห็น และการลงคะแนนออกเสียง กฎหมายของประเทศต่าง ๆ โดยส่วนใหญ่กำหนดให้มีการประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และมากน้อยตามประเภทของอาคารชุด

หลักเรื่องคณะกรรมการ : ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทย คณะกรรมการหมายถึง คณะบุคคลที่กำหนดเพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะจัดใหม่หรือไม่มีก็ได้ แต่ตามกฎหมายของต่างประเทศ คณะกรรมการคือ กลุ่มบุคคลผู้ดำเนินงานให้ลุล่วงไปตามวัตถุประสงค์ และนโยบายของอาคารชุด ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดว่า ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการ ซึ่งเป็นบุคคลคนเดียวมิใช่กลุ่มบุคคลเหมือนกฎหมายต่างประเทศ

หลักเรื่ององค์ประชุม : องค์ประชุมเป็นเรื่องการกำหนดอัตราบุคคลที่เข้าประชุม และจำนวนที่จะถือว่าให้จัดการประชุมได้ กฎหมายของประเทศต่าง ๆ มักจะกำหนดจำนวนผู้มาประชุมไม่สูงนัก เช่น จำนวนหนึ่งในสาม ร้อยละ 20 เป็นต้น เพราะสภาพการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมในอาคารชุดไม่เอื้ออำนวยต่อการประชุม การประชุมโดยเจ้าของร่วมจำนวนทั้งหมด หรือ เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนทั้งหมด ไม่อาจจัดการประชุม ขึ้นได้โดยง่าย

หลักเรื่องการออกเสียง : การออกเสียงเป็นกระบวนการสำคัญ เพราะสิทธิออกเสียงเป็นสิทธิซึ่งใช้ในการควบคุมบริหารและการตัดสินใจต่อการจัดการดูแลอาคารชุด กฎหมายของประเทศต่าง ๆ ส่วนใหญ่ มักจะกำหนดสิทธิออกเสียงของเจ้าของร่วมในอาคารชุดในอัตราที่สัมพันธ์กับความมั่งคั่งในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

หลักเรื่องการกำหนดค่าใช้จ่าย : การบริหารงานอาคารชุดมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2 ประเภทใหญ่ คือ ค่าใช้จ่ายในการจัดการ ซึ่งได้แก่ ค่าจ้าง เงินเดือนผู้จัดการพนักงานทั่วไป และค่าใช้จ่ายในการบริการ อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายข้างต้นนี้ หากเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง การเสียค่าใช้จ่ายใช้หลักเกณฑ์ การเสียค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

วิทยานิพนธ์นี้ ได้ดำเนินการวิจัยและพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังมีมาตรการในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุดไม่เพียงพอ และไม่รัดกุม มีข้อบกพร่องอยู่มาก อีกทั้งยังขาดหลักเกณฑ์ในการพัฒนาให้อาคารชุดเป็นแหล่งอาศัยร่วมกันที่ดีอย่างแท้จริง ผู้วิจัยจึงมีความเห็นและขอเสนอแนะว่า จะต้องพิจารณาเพิ่มเติม แก้ไข ปรับปรุงเกณฑ์และมาตรฐานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ควรจะต้องมีการพิจารณาทบทวน บทบัญญัติ เรื่อง อำนาจหน้าที่ ของนิติบุคคลอาคารชุดว่า ควรจะปล่อยให้มีสภาพเป็นบทบัญญัติ ในลักษณะกว้าง ๆ ดังเช่นปัจจุบันหรือไม่ เพราะการปล่อยให้มีบทบัญญัติลักษณะกว้าง ๆ เช่นนี้ จะทำให้นิติบุคคลอาคารชุด ละเลยไม่กระทำการอันใดที่เป็นประโยชน์ แก่เจ้าของร่วม อาคารชุด ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะได้มีการกำหนดหน้าที่ สำคัญบางอย่าง ให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องกระทำเช่น หน้าที่ จัดหาเอาประกันวินาศภัย หรือการจัดหาอุปกรณ์ที่สำคัญจำเป็น เพื่อป้องกันอุบัติเหตุ และ อัคคีภัย นอกจากนี้ ยังสามารถจัดหารายได้ หรือสร้างกำไร เป็นต้น

2. ตามกฎหมายสิงคโปร์ ได้เน้นเรื่องการรักษาความสะอาดและการตรวจสอบการรักษาความสะอาด ผู้วิจัยเห็นว่า บทบัญญัติลักษณะนี้ จะเป็นประโยชน์ แก่เจ้าของร่วม ในอาคารชุด ตลอดจนเป็นประโยชน์ แก่สังคม กล่าวคือ จะเกิดสภาพแวดล้อมที่ดี สะอาดเรียบร้อย ตามกฎหมายสิงคโปร์ได้กำหนดให้มีพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ (Commissioner) เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานของอาคารชุดด้วยว่า ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ รักษาความสะอาดเรียบร้อยสมบูรณ์หรือไม่ เพราะหากสภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม อาทิ ผนังเต็มไปด้วยรอยขีดเขียน ขยะส่งกลิ่นรบกวน นอกจากจะมีผลต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัย ยังมีผลต่อสภาพราคาของอาคารชุดด้วย

3. เรื่องเงินกองทุน นับว่า เป็นสิ่งสำคัญต่อการจัดการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ในจุดนี้ผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะต้องเพิ่มบทบัญญัติเรื่องการตั้งกองทุนสำรอง เพื่อสนับสนุนให้มีเงินกองทุน สำหรับการบริหารงานในอาคารชุด นอกจากนี้ ควรจะมี บทบัญญัติที่สนับสนุนและส่งเสริม ให้นิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจในการจัดหาทุนได้เช่น การอนุมัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเข้าซื้อห้องชุด ที่มีการขาย หากนิติบุคคลอาคารชุดเห็นว่า เมื่อรับซื้อไว้ก่อน ต่อไปตนเป็นผู้ขาย ก็จะได้กำไรจากการขายเช่นนี้ ก็จะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดมีรายได้ เพิ่มขึ้นด้วย

4. ในเรื่องการบริหารงาน โดยนิติบุคคลอาคารชุดนั้น มีข้อพิจารณาว่า พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทยกำหนดให้ผู้จัดการเพียงบุคคลคนเดียวเป็นผู้ดำเนินการบริหารอาคารชุด ในจุดนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าควรจะต้องพิจารณาทบทวนว่า ควรจะให้ผู้จัดการ เพียงคนเดียวเป็นผู้คิด และตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ ในการบริหารงานอาคารชุดหรือไม่ ซึ่งตามกฎหมายของทั้งสหรัฐอเมริกาและสิงคโปร์ก็ล้วนแต่ ให้การดำเนินงานบริหาร กระทำในรูปของกลุ่มบุคคล คือ คณะกรรมการ แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น คณะกรรมการ หมายถึง ผู้ควบคุมการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะตั้งใหม่หรือไม่ได้ ดังนั้น หากเพียงกำหนดให้คณะกรรมการไว้คอยควบคุมให้เป็นการชัดเจนก็จะเป็นผลดีแก่เจ้าของร่วมอาคารชุด

5. มักจะปรากฏเสมอว่าการประชุมออกเสียงของเจ้าของร่วมในอาคารชุดจะมีผู้ร่วมประชุมน้อย เนื่องจากความไม่สนใจในการประชุมก็ไม่ได้อาศัยอยู่ในอาคารนั้นก็ หรือวันเวลาประชุมไม่เหมาะสมก็ดี ผู้วิจัยเห็นว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมให้การใช้สิทธิออกเสียง น่าจะอนุญาตให้มีการลงคะแนนเสียงโดยโฆมติเวียนได้ ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดซึ่งอยู่ร่วมกันในอาคารนั้นสนใจในการใช้สิทธิตัดสินใจในการดำเนินการต่างๆในอาคารชุดร่วมกัน

6. หลักเกณฑ์เรื่องกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางควรจะนำมาพิจารณาทบทวนว่าการนำหลักเรื่องอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาศัยเกณฑ์ราคาของห้องชุดมาเป็นฐานในเรื่องสิทธิออกเสียง และการเสียค่าใช้จ่ายนั้นเหมาะสมแล้วหรือไม่ เพราะเกณฑ์ดังกล่าวเป็นช่องว่างให้ผู้ก่อตั้งอาคารชุด กำหนดราคาห้องชุดใหม่ ผลถึงสิทธิออกเสียงและการเสียค่าใช้จ่ายได้ ในจุดนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า ในกรณีห้องชุดอยู่ชั้นเดียวกันทำเลเดียวกัน ขนาดเท่ากันก็ควรจะกำหนดราคา ไว้เท่ากัน หากกำหนดราคาแตกต่างกัน แล้ว ก็จะต้องมีการแจ้งเหตุผลและมีการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการ นอกจากนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า เกณฑ์ที่ดีที่สุดในกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ก็คือ เกณฑ์เรื่องขนาดหรือพื้นที่ของห้องชุด เพราะเกณฑ์ขนาดหรือพื้นที่ของห้องชุด สามารถสะท้อนเรื่องการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางได้มากที่สุด

7. ปัญหาเรื่องวัตถุประสงค์การใช้ห้องชุด ก็เป็นปัญหาสำคัญปัญหาหนึ่งในวิทยานิพนธ์นี้ ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรจะมีการแก้ไข พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 โดยระบุ

ให้ผู้ก่อตั้งโครงการระบุดูประสงคฺของอาคารชุด ไว้ในคำขอจดทะเบียน ซึ่งจะ เป็นมาตรฐานขั้นต้น ในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด และหากนิติบุคคลอาคารชุดใด เห็นว่าควรจะกำหนดวัตถุประสงค์ของอาคารชุด ให้มีผลผูกพันยิ่งขึ้นก็ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ อาคารชุด ซึ่งจุดนี้ผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะกำหนดหลักเกณฑ์ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ให้ชัดเจนว่า ข้อบังคับในอาคารชุดผูกพันเจ้าของร่วมอาคารชุดในลักษณะเช่นเดียวกับสัญญา ซึ่งจะ เป็นผลให้ข้อบังคับอาคารชุดที่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้ห้องชุด ผูกพัน ต่อเจ้าของห้องชุดทุกรายโดยมิต้องทำสัญญาขึ้นใหม่ โดยลงนามเป็นคู่สัญญาต่างกัน ดังที่ปฏิบัติ ในปัจจุบัน นอกจากนี้อาจจะกำหนดให้ประกาศ เรื่องวัตถุประสงค์ ไปพร้อมกับการโฆษณา ขายอาคารชุดเลยก็ได้

8. การกำหนดในข้อบังคับว่า ห้ามจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า การกำหนดข้อบังคับ ลักษณะเช่นนี้ มีผลบังคับในลักษณะสัญญา เท่านั้นไม่ตัดสิทธิ เจ้าของห้องชุดในอันที่จะนำห้องชุดไปจำหน่ายจ่ายโอน

9. การเลิกอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทย กำหนดว่า ต้องกระทำตามความตกลงยินยอมของเจ้าของร่วมทุกคน ในอาคารชุดนั้น ในเรื่องนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า หากเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ประสงค์ที่จะให้มีการเลิกอาคารชุด ก็ควรจะเป็นไปตามความประสงค์นั้น เช่น ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ ว่าหากเจ้าของห้องชุดจำนวนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 80 ตกลงให้เลิกอาคารชุดก็ย่อมเลิก อาคารชุดได้

10. ปัญหาเรื่องการจัดตั้งอาคารชุดแนวราบ เพื่อหลีกเลี่ยงการประกอบธุรกิจ ในรูปของการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ในเรื่องการ ควบคุมการจัดสรรที่ดิน และการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ตามมาตรา 101 แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ซึ่งมีการกำหนดการต่าง ๆ ยุ่งยากมากกว่ากฎหมายอาคารชุดนั้น ผู้วิจัย เห็นว่า การก่อสร้างอาคารชุดในแนวราบ มิได้เป็นสิ่งที่ไม่ถูกต้อง แต่การอาศัยความไม่ สมบูรณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาเป็นทางเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน และกฎหมายการขออนุญาตทำการค้าที่ดินนั้น ย่อมไม่เป็นการถูกต้องเห็น ควรให้มีการกำหนดมาตรฐานระบบพื้นฐานที่สำคัญ และจำเป็นในกฎหมายในอาคารชุด เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการที่จำเป็น เช่น ถนน ระบบไฟฟ้า

ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ รวมทั้งที่จอดรถ เป็นต้น และควรกำหนดใหม่มาตรฐานสอดคล้อง หรือคล้ายคลึง ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ด้วย หากตามสภาพของอาคารดังกล่าวสามารถเข้าลักษณะการจัดสรรที่ดิน ก็ให้นำมาตรวจทางกฎหมายเรื่องการจัดสรรที่ดินมาใช้บังคับด้วย ขณะเดียวกันรัฐควรเร่งรัฐใหม่การออกกฎหมายควบคุมอาคารขนาดใหญ่ด้วย

11. รัฐโดยกรมที่ดิน ควรกำหนดใหม่การรับประกันความเป็นอาคารชุดในหลักการได้ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องคอยให้ การก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จก่อน และเมื่อโครงการแล้วเสร็จแล้ว จึงมีการตรวจสอบ สภาพของอาคารและห้องชุดตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ว่าถูกต้องตรงกับที่ยื่นขอไว้หรือไม่ หากถูกต้องแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด ตามกฎหมายต่อไป การพิจารณาไว้ก่อนการก่อสร้างและการตรวจสอบสภาพอาคารหลังการก่อสร้างนี้ จะทำให้เกิดความมั่นใจต่อการลงทุนของเจ้าของโครงการ และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อด้วยว่าอาคารชุดที่ตนซื้อนั้น จะไม่เปลี่ยนสภาพการใช้เพื่อประโยชน์อื่น จากที่ได้โฆษณา หรือจดทะเบียนไว้แต่เดิม นอกจากนี้ รัฐควรให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค โดยกำหนดให้เจ้าของโครงการ ที่ได้รับเงินจองและเงินคาวนก่อนการก่อสร้าง ต้องสามารถออกหนังสือค้ำประกันเงินคาวน จากธนาคารหรือสถาบันการเงิน เพื่อเป็นประกันว่าผู้ซื้อจะได้รับเงินคืนพร้อมดอกเบี้ย หากโครงการล้มไป ทั้งนี้โดยถือเป็นสิทธิของผู้ซื้อว่าประสงค์จะมีหนังสือค้ำประกันหรือไม่ และควรสนับสนุนให้มีการจัดตั้งองค์กรกลางระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย (Escrow Agent) เพื่อควบคุมและดูแลให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นไปโดยสุจริต และถูกต้องตรงตามสัญญาที่ตกลงกัน

12. ควรกำหนดใหม่ เรื่องทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะ เนื่องจากมีทรัพย์สินส่วนกลางบางประเภท ที่มีไว้ใช้ หรือเพื่อประโยชน์สำหรับเจ้าของร่วมบางกลุ่มเท่านั้น ดังนั้นเจ้าของร่วมเหล่านั้นที่ตนต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าดูแลรักษา ในทรัพย์สินส่วนกลางเช่นว่านี้ ซึ่งอาจจะกำหนดขึ้นใหม่ไว้ในกฎหมาย หรือนำไปกำหนดใช้ในข้อบังคับของอาคารชุด

13. เรื่องการโต้แย้งมติแห่งที่ประชุมของเจ้าของร่วม หรือการโต้แย้งการจัดการใด ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ควรให้ระยะเวลา การใช้สิทธิเพียงระยะเวลาสั้น เช่น ไม่เกิน 1 ปี เป็นต้น เพราะหากให้ระยะเวลาการโต้แย้งสิทธิในระยยะนานเท่าใด ก็อาจก่อให้เกิดผลกระทบ ต่องานที่ได้กระทำไปแล้วตามมติของนิติบุคคลอาคารชุด หรือมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม มากเท่านั้น

14. ควรกำหนดหลักเกณฑ์ เรื่องการเอาประกันจากวินาศภัย เอาไว้ว่า
 ควรมีเกณฑ์เช่นไร นอกจากนี้ควรจะต้องกำหนดบังคับให้ เจ้าของโครงการรับรองการ
 ก่อสร้างอาคารโดยการออกหนังสือรับรอง(Warranty Certificate) อย่างน้อยมีระยะ
 เวลา 1-3 ปี เพื่อให้เจ้าของอาคารชุดเรียกร้องให้จัดการสิ่งบกพร่องจากการก่อสร้างได้
 เมื่อเริ่มเข้าไปอยู่ในห้องชุด

15. ควรกำหนดเรื่องมาตรฐานอาคารชุด ในเรื่องการรักษาความปลอดภัย
 โดยเฉพาะมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย ว่าควรมีอุปกรณ์ดับเพลิงมาตรฐานเช่นไร ทาง
 หนีไฟ เครื่องตรวจจับความร้อน สัญญาณเตือนควันและอัคคีไฟ รวมทั้งสายฉีดเครื่องฉีด
 และเคมีดับเพลิง รวมตลอดถึงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และลานจอดเฮลิคอปเตอร์

16. ควรกำหนดเรื่องสภาพแวดล้อมของอาคารชุด โดยพิจารณาถึงความ
 เหมาะสมด้านกายภาพของผังเมืองรวม ระบบการจราจร และลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม
 อื่น ๆ ประกอบไปด้วย ไม่ควรกำหนดเหมือนกันหมดทั้งประเทศ รวมทั้งผลกระทบของการ
 ใช้ที่ดินเป็นอาคารสูง ที่มีต่อสภาวะแวดล้อม และวิถีชีวิต การอยู่อาศัยของประชาชน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย