



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด เป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ ที่มีกำเนิดขึ้นในประเทศไทยเมื่อประมาณ 10 ปีมานี้เอง โดยหลังจากการออก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้ว การก่อสร้างคอนโดมิเนียมจึงได้เกิดขึ้นตามมาเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้โดยมีสาเหตุหลักต้นที่ล้าคัญคือ การมุ่งใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำกัดในเขตเมืองให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าที่สุด เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก ส่วนความนิยมในคอนโดมิเนียมที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เกิดขึ้นเนื่องจากทำเลที่ตั้งของอาคารที่อยู่ในเขตศูนย์กลางเมือง ทำให้สามารถประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง หรือการประกอบธุรกิจต่าง ๆ ได้ง่ายรวมทั้งความสะดวกสบายในระบบสาธารณูปโภค และการบริการต่าง ๆ จนทำให้การก่อสร้างอาคารชุดมีเพิ่มมากขึ้นทุกขณะ

คอนโดมิเนียมได้ผ่านยุคเจริญเติบโตสูงสุดมาแล้วครั้งหนึ่ง ในปี พ.ศ.2526-2527 สำหรับระยะปี พ.ศ. 2531-2532 อาจกล่าวได้ว่าเป็นการเจริญเติบโตสูงสุดของคอนโดมิเนียมอีกยุคหนึ่ง ทั้งนี้เพราะได้มีการโฆษณาและก่อสร้างคอนโดมิเนียมกันอย่างมาก เป็นประวัติการณ์ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยวอื่น ๆ เช่น พัทยา เชียงใหม่ ภูเก็ต หัวหิน ชะอำ เป็นต้น นับถึงเดือนมิถุนายน 2532 มีอาคารคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นใหม่หรือกำลังโฆษณาขายอยู่ถึงกว่า 220 โครงการ คิดเป็นจำนวนห้องกว่า 30,000 หน่วย คิดเป็นเงินลงทุนมหาศาลนับแสนล้านบาท

ลักษณะการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของคอนโดมิเนียมเช่นนี้ ทำให้เป็นที่กล่าวขวัญ และวิพากษ์วิจารณ์กันอย่างกว้างขวางจากสื่อมวลชน และบุคคลในวงการต่าง ๆ ด้วยเหตุผลและแนวความคิดที่แตกต่างกันออกไป เช่น คอนโดมิเนียมจะมีจำนวนที่ล้นตลาดหรือไม่ ? ควรจะให้ต่างชาติมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือไม่ สัดส่วนเท่าใด ? ทำอย่างไรจึงจะป้องกันผู้ซื้ออาคารชุด มิให้ถูกโกงหรือถูกเอาเปรียบจากเจ้าของโครงการ ? ปัญหาการขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างและแรงงาน จะกระทบต่อธุรกิจการก่อสร้างคอนโดมิเนียมและที่อยู่อาศัยอย่างไร ? คอนโดมิเนียมราคาถูกจะก่อให้เกิดปัญหาสลัมลอยฟ้าหรือไม่ ? ปัญหาต่าง ๆ ในการอยู่อาศัยในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดควรแก้ไขอย่างไร ?

อนาคตของคอนโดมิเนียมในประเทศไทยจะเป็นอย่างไรต่อไป ? ในภาวะการณปัจจุบันรัฐควรจะเข้าแทรกแซงในธุรกิจคอนโดมิเนียมโดยมีมาตรการควบคุม หรือส่งเสริมหรือไม่เพียงใด ? เหล่านี้ เป็นต้น

จากปัญหาและคำถามต่าง ๆ เหล่านี้ จะทำให้เห็นว่าผู้ที่ถูกผลกระทบโดยตรงจากปัญหาเหล่านี้ ก็คือ ผู้จะซื้ออาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่อยู่ภายใต้ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดอยู่แล้ว ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า "เจ้าของร่วม" เนื่องจากเจ้าของร่วมอาคารชุดเหล่านี้เป็นผู้อยู่อาศัยและเป็นผู้มีสิทธิประโยชน์ในอาคารชุดร่วมกัน จึงเป็นผู้ได้รับผลกระทบจากปัญหาดังกล่าว ทั้งมวล โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด และเจ้าของร่วมเหล่านี้มักจะเป็นฝ่ายเสียเปรียบในแง่กฎหมายต่าง ๆ เสมอ ตลอดจนกระทั่งมักจะมีการปฏิบัติต่อกันอย่างไม่เป็นธรรม ประกอบกับประเทศไทยเริ่มจะมีการบัญญัติกฎหมายในเรื่องที่ใช้บังคับมาเพียงไม่นาน จึงมีบทบัญญัติบางส่วนที่ยังไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพสังคมไทย และบางส่วนยังมีข้อบกพร่องหรือไม่ชัดเจนเท่าที่ควร

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

จากสภาพปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้น นับวันก็จะมีผู้เป็นเจ้าของร่วม ในอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มากขึ้น ปัญหาดังกล่าวก็จะยิ่งทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้นเป็นลำดับ และจากประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด การเป็นเจ้าของร่วมและกรรมกรรมนิติอาคารชุดหลายแห่ง พบว่าเกิดปัญหาการจัดการอาคารชุดโดยนิติบุคคลอาคารชุด อันเนื่องมาจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุดไม่เพียงพอและยังคลุมเคลือ หรือมีข้อบกพร่องอยู่มากตลอดจนการตีความกฎหมาย และการบังคับใช้กฎหมายในเรื่องการจัดการอาคารชุดโดยนิติบุคคลอาคารชุดยังมีปัญหาอยู่ ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาเรื่องนี้เพื่อหาแนวทางหรือมาตรการทางกฎหมายที่คุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุด และในแง่ของการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ต่อการนำมาใช้ปฏิบัติต่อไป

1.3 ขอบเขตและสมมุติฐานของการศึกษาวิจัย

ในการศึกษาวิจัย ผู้วิจัยจะทำการศึกษาดังแนวความคิดหรือทฤษฎีทางกฎหมาย ในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นหลักการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หลักการใช้สิทธิในอาคารชุด หรือหลักการคุ้มครองเจ้าของร่วมข้างน้อยและเจ้าของร่วมข้างมาก และศึกษาดังมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุดของไทย ในปัจจุบัน ควบคู่ไปกับการศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศสิงคโปร์ โดยในวิทยานิพนธ์นี้จะเน้นมุ่งการศึกษาเฉพาะในส่วนของผู้เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุด รวมทั้งศึกษาให้เห็นถึงปัญหาและอุปสรรคของผู้เจ้าของร่วมในอาคารชุดในประเด็นต่าง ๆ พร้อมทั้งหาแนวทางหรือมาตรการต่าง ๆ รวมทั้งข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหาดังกล่าว

การศึกษานี้ได้ตั้งสมมุติฐานไว้ว่าบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีมาตรการในการคุ้มครองเจ้าของร่วมไม่เพียงพอ มีข้อบกพร่องอยู่มาก และขาดหลักเกณฑ์ในการพัฒนาให้อาคารชุดเป็นแหล่งอาศัยร่วมกันที่ได้อย่างแท้จริง

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้เข้าใจถึงสภาพปัญหาของผู้เจ้าของร่วมอาคารชุดต่อมาตรการคุ้มครองทางกฎหมาย
2. เพื่อให้เห็นความบกพร่องหรือความไม่เพียงพอของมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุด
3. เพื่อหาแนวทางและข้อเสนอแนะในการวางมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุด
4. เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของร่วมอาคารชุดและผู้สนใจศึกษาทั่วไป
5. เพื่อให้ระบบอาคารชุดของไทยบรรลุถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริงคือ การสร้างมาตรฐานให้ผู้อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด เกิดความผาสุกและมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดี

1.5 วิธีการศึกษาวิจัย

การศึกษาในเรื่องนี้จะกระทำโดยวิธีวิจัยเอกสาร(Documentary Research) โดยพิจารณาจากตัวบทกฎหมาย คำว่า บทความ และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัญหาทั้งของไทยและต่างประเทศ ในเชิงพรรณนาและวิเคราะห์เปรียบเทียบ นอกจากนั้นยังศึกษาจากผู้ทรงคุณวุฒิทั้งในทางปฏิบัติ และผู้ประกอบธุรกิจอาศารชุด แล้วจึงเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหานั้น อันได้จากการศึกษาวิจัยนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย