

มาตรการทางกฎหมายการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทย¹

อภิชัย หอมจันทร์²

จากการศึกษาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และระเบียบ คำสั่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทย ซึ่งจะทำการศึกษาเปรียบเทียบกับกรณีการถือกรรมสิทธิ์อาคารชุดของคนต่างด้าวในสหรัฐอเมริกา และประเทศญี่ปุ่น ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้และความเข้าใจว่า ประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่คนต่างด้าวให้ความสนใจเข้ามาซื้อและห้องชุดเป็นจำนวนมาก และอนาคตอาจจะมีแนวโน้มที่จะมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากราคาห้องชุดยังอยู่ในระดับที่ไม่สูงมาก รวมถึงประเทศไทยนั้นมีปัจจัยทางด้านภูมิศาสตร์ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีค่าครองชีพที่ต่ำ และมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงาม ทั้งนี้กฎหมายของประเทศไทยเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติสามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ แต่ยังคงมีมาตรการควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวบังคับใช้อยู่ เนื่องจากหากปล่อยให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เป็นจำนวนมาก อาจมีผลให้คนต่างด้าวสามารถกำหนดทิศทางการเคลื่อนไหวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ราคาของอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมได้ ในขณะที่ประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศญี่ปุ่น ไม่มีข้อห้ามมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศแต่อย่างใด ดังนั้นคนต่างชาติและนิติบุคคลต่างชาติจึงมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตลอดจนการซื้อขาย โอน และตกทอดทางมรดกได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อได้ทำการศึกษาปัญหามาตรการทางกฎหมายการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และระเบียบ คำสั่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว พบว่า ยังมีข้อบัญญัติของกฎหมายที่ส่งผลให้เกิดปัญหาในประเด็นต่าง ๆ ซึ่งสรุปได้ ดังต่อไปนี้

ประการแรก คือ ปัญหาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวผิดวัตถุประสงค์

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง การพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตป่าไม้เพื่อขออนุญาตออกเอกสารสิทธิตามกฎหมายที่ดิน โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชนกพร สุมนะเศรษฐกุล และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรพรหม อินทรมพรรย์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์จรัสเกียรติ

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี จังหวัดระยอง คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทยของคนต่างด้าวอยู่ภายใต้ข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม 2 ประการ คือ ประการแรก คนต่างด้าวตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 (1) (2) (3) (4) และ (5) ประการที่สอง คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 เพื่อควบคุมไม่ให้เกิดปัญหาคนต่างด้าวที่เข้ามาซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีจำนวนมากเกินสมควร อันจะทำให้คนต่างด้าวมีอำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดผ่านมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและเพื่อรักษาความมั่นคงของประเทศ ซึ่งข้อจำกัดทั้งสองประการนี้ ทำให้คนต่างด้าวซึ่งต้องการจะซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบกิจการ หรือเพื่อการลงทุน ไม่สามารถซื้อห้องชุดได้ตามความต้องการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งที่ภาครัฐมีมาตรการเอื้อความความสะดวกให้ด้วยการลดขั้นตอนและเวลาในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ไม่ต้องตรวจสอบ อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวซึ่งถือกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนแล้ว จึงส่งผลให้เกิดปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวโดยพยายามหลีกเลี่ยงข้อจำกัดทางกฎหมายเหล่านั้น โดยเฉพาะในจังหวัดใหญ่และจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวชายฝั่งทะเล เช่น ชลบุรี ภูเก็ต ประจวบคีรีขันธ์ และกรุงเทพมหานคร มีคนต่างด้าวต้องการอยู่อาศัยในห้องชุดจำนวนมากเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา 19 ทวิ จึงเกิดปัญหาคนต่างด้าวหลีกเลี่ยงกฎหมายเพื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และเมื่อคนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมายแล้ว ปรากฏว่านำอาคารชุดที่ถือครองกรรมสิทธิ์ไปปล่อยเช่าหรือโอนสิทธิในอาคารชุดนั้นให้แก่บุคคลอื่น ทั้งที่เป็นคนไทยหรือคนต่างด้าวก็ดี ถือว่าผิดจากเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการใช้เพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น

โดยมาตรการทางกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่า ให้อำนาจแก่รัฐบาลท้องถิ่นในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (Property Tax)³ มีการแบ่งแยกประเภทของทรัพย์สินเพื่อกำหนดมูลค่าและให้อำนาจสภาท้องถิ่น (City Council) กำหนดอัตราภาษีในแต่ละปี และโดยไม่มีข้อห้ามในการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เมืองนิวยอร์กจึงเป็นที่นิยมของผู้ซื้อต่างด้าวโดยสามารถอยู่อาศัยแบบชั่วคราว (Part-time stay)⁴ และสามารถนำห้องชุดใช้เป็นทรัพย์สินในการลงทุนโดยการปล่อยเช่าได้เป็นระยะเวลาหลายปี และประเทศญี่ปุ่นมีการเรียกเก็บภาษีทรัพย์สิน (Fixed Asset Tax) และภาษีการวางผังเมือง (City Planning Tax) ซึ่งเป็นภาษีที่ต้องจ่ายรายปี โดยภาษีการวางผังเมืองจัดเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองที่มีแผนจะพัฒนาซึ่งกำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง (City Planning Act) จัดเก็บเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับพัฒนาและปรับปรุงผังเมืองต่อไป⁵

3 New York State Department of Finance, **Property tax bills and payments** [Online], Available URL: <https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-bills-and-payments.page>, 2024 (May, 17).

4 The Uniform Condominium Act 1980.

⁵ Bureau of Taxation, **Tax Information For Foreign Residents** [Online], Available URL: <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/english/index.html>, 2024 (May, 17).

แสดงให้เห็นว่าทั้งสองประเทศนี้ไม่ได้ใช้มาตรการทางกฎหมายอาชญากรรมในการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวแต่อย่างใด แต่ให้ความสำคัญต่อความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและมุ่งเน้นการส่งเสริมการลงทุนภายในประเทศ จึงให้สิทธิคนต่างด้าวสามารถได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยใช้มาตรการทางกฎหมายอื่น ๆ ในการควบคุมความต้องการซื้อห้องชุดของคนต่างด้าว ดังนั้นการใช้ประโยชน์จากการถือกรรมสิทธิ์อาชญากรรมของคนต่างด้าวผิดวัตถุประสงค์สะท้อนที่มาของปัญหาจากบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมและสภาพเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน ยังคงเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างชาติในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจไทย และไม่มีประสิทธิภาพในการป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวผิดวัตถุประสงค์

ประการที่สอง คือ ปัญหาเกี่ยวกับการรับมรดกห้องชุดของคนต่างด้าว เมื่อบุคคลใดเสียชีวิต มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท และกองมรดกของผู้ตาย ได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่าง ๆ ฉะนั้นทายาทโดยธรรมย่อมมีสิทธิ (รับสิทธิในห้องชุด) ของเจ้ามรดกตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1599 กับมาตรา 1600 ถือว่าเป็นการรับมรดกโดยผลของกฎหมาย แม้ว่าบุคคลนั้นจะไม่ประสงค์รับมรดกก็ตาม และกฎหมายอาชญากรรมของประเทศสหรัฐอเมริกาให้สิทธิคนต่างด้าวอย่างเต็มที่ในการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อได้จากการได้รับมรดก จึงถือว่าคนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทนั้นสิทธิรับมรดกห้องชุดส่วนที่เกินจากอัตราส่วนที่กำหนดได้และไม่ต้องจำนำห้องชุดตามมาตรา 19 เบญจ (1) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แต่อย่างใด โดยการรับทรัพย์สินมรดกในห้องชุดของคนต่างด้าวในฐานะทายาทโดยธรรมนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กรณีปรากฏว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถึงแก่กรรม ทายาทโดยธรรมซึ่งเป็นคนต่างด้าวตาม มาตรา 19 (1) และ (2) ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งการกำหนดสถานะสัญญาของทายาทที่มีความสำคัญต่อการรับมรดก เพราะบุคคลสัญชาติไทยกับบุคคลต่างด้าวมีข้อจำกัดเรื่องการถือครองทรัพย์สินไม่เท่ากันทั้งสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ไม่เท่ากับบุคคลที่มีสัญชาติไทย เพราะอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ได้จากมรดก และเมื่อรวมกับห้องชุดที่คนต่างด้าวในฐานะทายาทโดยธรรมถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น กฎหมายกำหนดว่า ถ้าเกินอัตราที่กำหนด ต้องจำนำห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวจะได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของห้องในอาคารชุดเพียงร้อยละสี่สิบเก้าของพื้นที่ขายทั้งหมด ซึ่งบัญญัติดังกล่าวเป็นการส่งผลกระทบต่อบุคคลที่มีความจำเป็นในการถือกรรมสิทธิ์อย่างแท้จริง เพราะทายาทโดยธรรมย่อมมีสิทธิ (รับสิทธิในห้องชุด) ของเจ้ามรดกตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1599 กับมาตรา 1600 ถือว่าเป็นการ

รับมรดกโดยผลของกฎหมาย แม้ว่าบุคคลนั้นจะไม่ประสงค์รับมรดกก็ตาม และกฎหมาย อาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกาให้มีสิทธิคนต่างด้าวอย่างเต็มที่ในการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตลอดจนการซื้อ ขาย โอน และตกทอดทางมรดกได้ จึงถือว่าคนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทนั้นสิทธิรับมรดกห้องชุดส่วนที่เกินจากอัตราส่วนที่กำหนดได้ และไม่ต้องจำหน่าย ห้องชุดตามมาตรา 19 เบญจ (1) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ประการที่สาม คือ ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการลงโทษการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ไม่เหมาะสม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เปิดโอกาสคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามกฎหมายไทย แต่กฎหมายไทยก็ยังมีข้อจำกัดและหลักเกณฑ์สำหรับคนต่างด้าวในการถือครองห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์แบบมีเงื่อนไขตามมาตรา 19 ทำให้มีการอาศัยช่องว่างของกฎหมาย ทำการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนโดยอาศัยความสัมพันธ์ทางครอบครัว เช่น ให้คู่สมรสหรือคนที่อยู่กินฉันสามีภรรยาสัญชาติไทยถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในฐานะสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่ฝ่ายเดียว หรือการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนโดยอาศัยความสัมพันธ์ ทางนิติกรรมสัญญา คือ การให้คนสัญชาติไทยมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทางทะเบียน แต่สิทธิในการใช้ประโยชน์ในห้องชุดนั้นแท้จริงเป็นของคนต่างด้าว ซึ่งการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแทนคนต่างด้าวโดยอาศัยความสัมพันธ์ทางครอบครัวและความสัมพันธ์ทางนิติกรรมสัญญานั้น เป็นความสัมพันธ์ที่เกิดจากการสมรู้กันระหว่างคนไทยและคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว โดยต่างฝ่ายต่างได้รับประโยชน์และมีลักษณะเป็นเจตนาแอบแฝงจึงยากที่พนักงานเจ้าหน้าที่ จะทำการตรวจสอบได้ อย่างไรก็ตาม หากมีการยกเลิกข้อจำกัดเรื่องอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว ย่อมทำให้คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในนามของตนเองได้มากขึ้น ปัญหาการให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนย่อมจะลดลง และควรมีการเพิ่มโทษแก่ผู้ฝ่าฝืนทั้งทางอาญาและทางแพ่ง เพื่อเป็นการป้องปรามการกระทำความผิดดังกล่าว

โดยการลงโทษทางอาญาในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 67 นั้น ไม่ครอบคลุมถึงคนต่างด้าวที่จงใจฝ่าฝืนและ ไม่รุนแรงเมื่อเปรียบเทียบกับผลประโยชน์กับการได้ถือกรรมสิทธิ์อาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นผลตอบแทนที่ได้จากการนำอาคารชุดมาจำหน่ายต่อในราคาที่สูงขึ้น หรือการใช้ประโยชน์ จึงมีคนต่างด้าวเสี่ยงเพื่อให้ได้สิทธิในอาคารชุด โดยฝ่าฝืนต่อกฎหมาย ทำให้กฎหมายขาดความศักดิ์สิทธิ์และเกิดความเสียหายแก่รัฐจากการถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวดังกล่าว ดังนั้นการกำหนดโทษด้วยการปรับ เพื่อให้ผู้กระทำความผิดมีความกลัวและเจ็ดหลาบ ไม่ได้กระทำต่อปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยการกำหนดค่าปรับนั้นต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากค่าปรับ ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 67 บัญญัติไว้สำหรับความผิดในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวต่าง ๆ นั้น ใช้บังคับกันมาเป็นระยะเวลานานหลายปี ทำให้ค่าปรับส่วนมากยังคงอยู่ในอัตราเดิม และการกำหนด ค่าปรับไม่สามารถนำมาใช้กับผู้ที่มีฐานะทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากค่าปรับดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้กระทำความผิดได้รับผลกระทบกับทรัพย์สิน และมีแนวโน้มที่จะกระทำความผิดดังกล่าวซ้ำ จึงควรมหาแนวทางที่เหมาะสม โดยการกำหนดค่าปรับทางปกครอง เพื่อให้กฎหมาย

สามารถมีผลบังคับใช้ได้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันโดยคำนึงถึงฐานะทางเศรษฐกิจหรือรายได้ของผู้กระทำความผิดมาเป็นหลักการในการกำหนดค่าปรับ

ดังนั้นแล้วเพื่อให้มาตรการทางกฎหมายการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นไปอย่างมีที่ที่มีความเหมาะสม ชัดเจน สอดคล้องกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน เพื่อสร้างความสมดุลระหว่าง การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวผิดวัตถุประสงค์ ผู้ศึกษาเห็นว่า เดิมมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บัญญัติไว้ว่า “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดิน และอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่จะจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- (7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อพิจารณาข้อมูลพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 6 ในเรื่องการยื่นคำขอและหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในกฎหมายเพื่อให้เกิดความสอดคล้องและเหมาะสมกับปัจจุบัน ควรให้ปรับบทบัญญัติในมาตรา 6 โดยการเพิ่ม (8) ดังนี้ “ระบுவัตถุประสงค์การจดทะเบียนสิทธินิติกรรมเป็นลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน”

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรการทางภาษี สำหรับควบคุมการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับห้องชุด โดยให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ จากห้องชุดซึ่งจดทะเบียนห้องชุดเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทุกกรณี

2. ปัญหาเกี่ยวกับการรับมรดกห้องชุดของคนต่างด้าว ผู้ศึกษาเห็นว่า เป็นการจำกัดสิทธิการถือครองห้องชุดของคนต่างด้าว อาจจะ มีเหตุผลมาจากเรื่องความมั่นคงภายในประเทศที่มีความประสงค์สงวนสิทธิไว้ให้แก่บุคคลสัญชาติไทยและเป็นการป้องกันการถือครองในลักษณะการแย่งซื้อหรือแย่งครอบครองห้องชุดจากคนต่าง

คำว่า เพราะคนต่างด้าวส่วนใหญ่จะมีทุนทรัพย์มาก และบางคนเป็นนักลงทุน แต่การจำกัดสิทธิคนต่างด้าวที่เป็น ทายาทโดยธรรมที่ไม่สามารถ เข้าทำประโยชน์หรือเข้าอยู่อาศัยในห้องชุดมรดก ถือว่าเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ สุดท้ายของเจ้ามรดกที่ประสงค์ไว้

เดิมมาตรา 19 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บัญญัติกรณีคนต่างด้าวที่ต้อง จำหน่ายห้องชุดไว้ว่า “คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณี ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะ ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติ บุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ

(2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในตามาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ใน ราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ในของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

(3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในตามาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอก ราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ

(4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ให้อยู่ในราชอาณาจักร

(5) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มา ซึ่ง กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใน ใช้ ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศหรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ใน ราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนด เวลา ดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตาม ความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การ จำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม”

ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในกฎหมายเพื่อให้เกิดความสอดคล้องและเหมาะสมกับ ปัจจุบัน ควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยปรับมาตรา 19 เบญจ (1) “คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณี ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ เว้นแต่คนต่างด้าวได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ไม่ต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น ในกรณีที่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ

การแจ้งหลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ผู้ศึกษาพบว่า มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน ในเรื่องคำนิยามของ “สิทธิการครอบครอง” นั้น ไม่ได้นิยามไว้ ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้ ควรบัญญัติกฎหมายในเรื่องการกำหนดคำนิยามของสิทธิการครอบครองที่เพิ่มเติมในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 เพื่อให้เกิดความสอดคล้องและเหมาะสมกับการดำเนินงานในปัจจุบันควรแก้ไขกฎหมายโดยเพิ่มเติมนิยามมาตรา 1 ว่า “สิทธิการครอบครอง” หมายความว่า สิทธิที่ปรากฏตามกฎหมายกำหนดในฐานะเป็นเจ้าของโดยการทำประโยชน์ หรือการถือครอง โดยทางราชการจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ให้เป็นหลักฐาน ดังนี้ น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข หรือ ส.ค.1

3. ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการลงโทษการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยมิชอบด้วยกฎหมายไม่เหมาะสม ผู้ศึกษาเห็นว่าควรมีการปรับทางปกครอง เพื่อให้ผู้กระทำความผิดมีความกลัวและเจ็ดหลาบไม่ได้กระทำต่อปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยการกำหนดค่าปรับนั้นต้องให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ โดยคำนึงถึงฐานะทางเศรษฐกิจหรือรายได้ของผู้กระทำความผิดมาเป็นหลักการในการกำหนดค่าปรับ จึงควรกำหนดอัตราโทษปรับเป็นรายวันเพิ่มขึ้นในอัตราครึ่งหนึ่งของโทษปรับเดิมจากมาตรา 67 เพื่อลดแรงจูงใจจากผลประโยชน์ตอบแทนจากการกระทำความผิดที่น้อยกว่าโทษปรับตามกฎหมายหลายเท่าตัว จึงทำให้ผู้กระทำความผิดเห็นว่าไม่คุ้มค่ากับการกระทำความผิด และทำให้สามารถยับยั้งการกระทำความผิดซ้ำของผู้กระทำความผิดได้ เนื่องจากมีอัตราโทษปรับได้สัดส่วนกับความร้ายแรงของการกระทำผิด อันเป็นความเสียหายที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ

เดิมมาตรา 60/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บัญญัติอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ว่า “ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจดังต่อไปนี้

(1) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ซึ่แจ้งข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสารบัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(2) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริงตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(3) อาศัยเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร”

ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในกฎหมายเพื่อให้เกิดความสอดคล้องและเหมาะสมกับปัจจุบัน ควรให้มีการปรับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาสารุข (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ในมาตรา 60/1 โดยการเพิ่ม 60/1 (4) ดังนี้

(4) พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเปรียบเทียบปรับตามที่กฎหมายกำหนด

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรการเกี่ยวกับการลงโทษทางปกครองกับผู้ฝ่าฝืน ดังนี้ หมวด 9 บทกำหนดโทษทางปกครอง

มาตรา 73 บุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา มาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ ต้องระวางโทษปรับอีกไม่เกินวันละหนึ่งหมื่นบาท จนกว่าจะมีการบังคับจำหน่าย มาตรา 19 เบญจ วรรคสี่

เอกสารอ้างอิง

Bureau of Taxation. **Tax Information For Foreign Residents** [Online]. Available URL:

<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/english/index.html>, 2024 (May, 17).

New York State Department of Taxation and Finance. **Property Real Property Transfer Tax (RPTT)**

[Online]. Available URL: <https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-real-property-transfer-tax-rptt.page>, 2024 (May, 17).

The Uniform Condominium Act 1980.