

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 11 ฉบับที่ 60 ประจำเดือน มีนาคม-เมษายน 2558

เจาะแนวท่า
กระจายอำนาจ
พิจารณา EIA อาคารในพื้นที่
กรุงเทพฯ - 7 จังหวัด





ສາສົນຈາກນາຍຖ່າ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

ในช่วงที่ผ่านมา รัฐบาลยังคงพยายามขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยการลงทุนในโครงการต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง แต่แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอาจอ่อนแรงกว่าที่ตั้งเป้าหมายไว้ ซึ่งส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจไทยในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมาการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนอยู่กว่าที่คาด ส่วนหนึ่งเกิดจากความเชื่อมั่นของภาคเอกชนที่ยังไม่ฟื้นตัว โดยจากรายงานเศรษฐกิจไทยในเดือนมกราคม 2558 ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง พบว่า การบริโภคภาคเอกชน สะท้อนจากภาคธุรกิจมุ่งค่าเพิ่มที่จัดเก็บบนฐานการบริโภคภายในประเทศ และการใช้จ่ายภาครัฐบาลปรับตัวดีขึ้น ในขณะที่การส่งออกสินค้าลดตัว ส่วนการลงทุนภาคเอกชนยังคงส่งลักษณะของคลอตตัว โดยการลงทุนภาคเอกชนในหมวดก่อสร้างสะท้อนจากปริมาณจำนำယปูนซีเมนต์ในเดือนมกราคม 2558 อย่างไรก็ได้ภาคธุรกิจรวมถึงหาริมทรัพย์ยังคงขยายตัวได้ต่อเนื่องเป็นเดือนที่สอง ส่วนหนึ่งเกิดจากการเร่งโอนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภาคการผลิตของภาคเอกชนถูกการบังคับให้ดำเนินการรับมรดกใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ส่วนภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงต้นปีที่ผ่านมาที่ ได้รับความนิยมมากที่สุดคือ คอนโดมิเนียม ที่อยู่อาศัยในทำเลศูนย์กลางเมือง เช่น สาทร ปทุมวัน ลุมพินี ราชเทวี ฯลฯ ที่มีการซื้อขายและเช่าค่อนข้างบ่อย ขณะเดียวกัน ตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ เช่น สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ฯลฯ ก็ยังคงมีความต้องการที่สูง ไม่แพ้กัน คาดว่าในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่อาจจะมีความผันผวนมากขึ้น เนื่องจากปัจจัยภายนอก เช่น ดอกเบี้ย ภาษี กฎหมาย และเศรษฐกิจโลก ที่มีผลต่อการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ที่ร่าดเรื่องของผู้ประกอบการค่อนโดยเนียม ซึ่งโครงการที่เปิดตัวส่วนใหญ่ ก็ประสบความสำเร็จในการขายสูง สะท้อนให้เห็นถึงบรรยายกาศของตลาด ค่อนโดยเนียมที่คงความคึกคักต่อเนื่องจากปีก่อน เพียงแต่เปลี่ยนกลุ่มลูกค้า เป้าหมายใหม่เป็น

นอกจากนี้ จากรายงานผลิติอาคารชุดในกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2557 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ระบุว่าโครงการสร้างเสร็จด้วยเบี้ยนใหม่ มีจำนวน 72,921 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2% ส่วนยอดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (11 เดือนแรก 2557) มีจำนวน 60,034 ยูนิต ลดลง 9% และว่าโครงการเปิดตัวใหม่ จำนวน 73,000 ยูนิต 157 โครงการ ลดลง 14% ในจำนวนนี้จังหวัดนนทบุรีที่อยู่ทางฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ มีห้องชุดเปิดขายมากที่สุด จำนวน 9,261 ยูนิต โดยในปี 2557 พื้นที่เขตหรืออำเภอในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่มีชัพพลายห้องชุดสูงสุด คือ อำเภอเมือง นนทบุรี ทางฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ มีจำนวน 17,661 ยูนิต เหลือขายจำนวน 5,457 ยูนิต รองลงมา คือ อำเภอธัญบุรี ทางฝั่งเหนือของกรุงเทพฯ มีจำนวน 10,241 ยูนิต เหลือขายจำนวน 5,391 ยูนิต

อย่างไรก็ตาม คาดว่าสถานการณ์ตลาดคอนโดยนิยมในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ของปี จะเห็นภาพหดเจนนิ่งว่าความเชื่อมั่นและกำลังซื้อผู้บริโภคเริ่มตื้นหรือไม่ เนื่องจากโครงการใหม่เริ่มทยอยเปิดตัว เป็นจังหวะที่จะเห็นแนวโน้มว่าขายดีตามเป้าที่ตั้งไว้ หรือยอดขายชะลอตัว ซึ่งหากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังไม่เพิ่มขึ้น การปิดยอดขายคงโดย ปีนี้จึงเป็นเรื่องที่ท้าทาย เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจปีนี้ยังต้องใช้เวลาฟื้นตัว แต่โดยรวมเชื่อมั่นว่าจะดีกว่าปีที่ผ่านมาอย่างแน่นอนเพียงแต่ในปีนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สำคัญจะมาจากตลาดกลางถึงบน ซึ่งต่างจากปีก่อน ที่มาจากตลาดกลางถึงล่าง



ประเสริฐ แต่ดุลยสาธิ นายกสมาคมอาคารชุดไทย

ສົມຄຣສນາເຊີກສນາຄມ
ລາຄາຮູ້ຊຸດໄທຍ
ວັນນີ້

၁၅

ค่าบำรุงสบากมเพียงปีละ 2,000.-บาท (ค่าแรกเข้า 500 บาท) จะได้รับสิทธิประโยชน์มากมาย อาทิ เช่น

- ✓ การเข้าร่วม stemming ของสมก亩มาค อาการชุดใหญ่
 - ✓ การเข้าร่วม กิจกรรมทัศนศึกษา (ในประเทศไทย)
 - ✓ รวมสาระความคิดเห็น ของสมก亩มาค พร้อมกับผู้อื่น
 - ✓ การรับรู้ข่าวสารต่างๆ ของสมก亩มาค พร้อมกับผู้อื่น

นอกจากนี้ ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในราคามาชิก อาทิ เช่น การอบรม-สัมมนา, สั่งลดพื้นที่ในการซื้อขายและกรอบบ้านและครอบฯ เป็นต้น



เจาะแนวทุก กระบวนการ พิจารณา EIA อาคารในพื้นที่ กรุงเทพฯ - 7 จังหวัด

ชลบุรี
เพชรบุรี
ปราจวบคีรีขันธ์
สุราษฎร์ธานี
กระบี่
พังงา
ภูเก็ต

**หลังคณะกรรมการ (บอร์ด)
สั่งแวดล้อมแห่งชาติ มีมติอนุมัติ
ให้แต่งตั้งคณะกรรมการ
ผู้ชำนาญการพิจารณารายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบสั่งแวดล้อม
(คชก.) ระดับจังหวัด ในด้านอาคาร
จัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน
เพื่อกระจายอำนาจพิจารณา
รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ
สั่งแวดล้อม (รายงานอีโอด) ด้าน
อาคาร การจัดสรรที่ดิน และ
บริการชุมชน ให้กับกรุงเทพมหานคร
และอีก 7 จังหวัดนำร่องที่อยู่ใน
พื้นที่คุ้มครองสั่งแวดล้อม ได้แก่
จังหวัดชลบุรี ภูเก็ต ปราจวบคีรีขันธ์
เพชรบุรี กระบี่ พังงา และ
สุราษฎร์ธานี**

สำหรับขั้นตอนดำเนินการ ขอนนี้ สพ. เตรียมจัดอบรมเตรียมความพร้อมให้กับฝ่าย
เลขานุการคชก. ระดับจังหวัด และจะจัดสัมมนา คชก. ระดับจังหวัด เพื่อทำความเข้าใจกระบวนการ
การพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม (รายงานอีโอด) โดย สพ. จะให้คำ
แนะนำแนวทางการพิจารณาและมีคู่มือหลักปฏิบัติ

ส่วนการกระจายอำนาจพิจารณารายงาน อีโอดให้จังหวัดอื่นๆ ขอนี้ได้ประสานงาน
กับบางจังหวัดเพื่อเตรียมตัวให้พร้อมล่วงหน้า โดย สพ. กำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกจังหวัด
ที่จะกระจายอำนาจเพิ่มเติมในอนาคตไว้ ดังนี้

1) เป็นจังหวัดที่มีสติชื่ออนุมัติรายงาน อีโอดย้อนหลัง 2 ปี ไม่ต่ำกว่า 10 โครงการ
เบื้องต้นมีประมาณ 8 จังหวัดที่เข้าหลักเกณฑ์ ส่วนใหญ่เป็นจังหวัดปริมณฑลและหัวเมือง
ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี เชียงใหม่ นครราชสีมา ขอนแก่น ระยอง
และสระบุรี

2) เป็นจังหวัดที่มีสถาบัน ระดับอุดมศึกษาและ

3) มีบุคลากร ที่มีความรู้ความสามารถพร้อมจะเป็นเลขานุ คชก. ได้

ดร. เกษมสันต์ จิณณวาโนส เลขาธิการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ
และสิ่งแวดล้อม (สพ.) เปิดเผยว่า หลักการกระจาย อำนาจพิจารณารายงานอีโอดแบ่งเป็น 2
ส่วน คือ

1) ให้ กทม.พิจารณาอาคารทุกประเภท ทุกความสูง และทุกขนาดในพื้นที่ เช่น
คอนโดฯ โรงแรม ฯลฯ ให้พิจารณาโครงการจัดสรรที่ดินทุก ขนาด และบริการชุมชนทุก
ขนาด เนื่องจากกทม.เป็นหน่วยงานที่มีความพร้อม มีหน่วยงานด้านสิ่งแวดล้อมในสังกัด คือ
สำนักสิ่งแวดล้อม กทม.อยู่แล้ว

2) กรณี 7 จังหวัดที่อยู่ในพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากร
ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความอ่อนไหวต่อ สิ่งแวดล้อม จึงให้จังหวัด
มีอำนาจพิจารณารายงานอีโอดด้านการจัดสรรที่ดิน บริการชุมชน และอาคารเฉพาะโครงการ
ที่มี ความสูงไม่เกิน 23 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1 หมื่นตารางเมตรเท่านั้น ส่วนอาคาร
นอกเหนือจากนี้ คชก. ส่วนกลางเป็น ผู้พิจารณาตามเดิม



สำหรับปี 2555-2556 สพ. มีปริมาณรายงานอิเล็กทรอนิกส์ในกรุงเทพฯที่ต้องพิจารณารวมประมาณกว่า 1.5 พันโครงการ ในจำนวนนี้ประมาณ 40% เป็นโครงการประเภทอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ส่วนในพื้นที่ 7 จังหวัดคุ้มครองลิ่งแวดล้อม เห้าที่ทราบ 2 ปีที่ผ่านมา น่าจะมีการขออนุญาตอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น หรือไม่เกิน 1 หมื่นตารางเมตร รวมทั้งหมดกว่า 100 โครงการ หรือ 20% ของโครงการที่ยื่นเข้ามาทั้งหมด

นอกจากนี้ หลังจากกระจายอำนาจให้ กทม. และ 7 จังหวัดพื้นที่ คุ้มครองลิ่งแวดล้อมแล้ว คาดว่าจะช่วยให้พิจารณารายงานเร็วขึ้น เนื่องจากปริมาณรายงานที่ส่งมาส่วนกลางน่าจะลดลง 40% ขณะที่กฎหมายกำหนดเพดานเวลาให้ คชก. พิจารณารายงานอิเล็กทรอนิกส์ไม่เกิน 45 วัน และรอบที่ 2 ไม่เกิน 30 วัน แต่ในทางปฏิบัติเนื่องจากมีรายงานจำนวนมากโดยเฉลี่ยวัสดุโครงการในกรุงเทพฯ จึงต้องรอคิวพิจารณา 30-40 วัน กว่าจะเข้าสู่ที่ประชุม คชก. แต่ในอนาคตมีแนวโน้มจะลดเหลือ 20-30 วัน

ทั้งนี้ความคืบหน้าการกระจายอำนาจการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ไปยังท้องถิ่นว่า ขณะนี้อยู่ระหว่างการกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาและกำหนดระเบียบการสร้างมาตรฐานการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม(คชก.) ของท้องถิ่นว่าหลักเกณฑ์และระเบียบเป็นอย่างไรบ้าง ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่คณะกรรมการการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (กก.ว.ล.) ในช่วงปลายเดือนมีนาคมนี้ คาดว่าภายในเดือนกันยายน 2558 นี้ การกระจายอำนาจการพิจารณา EIA ไปยังท้องถิ่นจะแล้วเสร็จ

นอกจากนี้การรับพิจารณา EIA ขึ้นอยู่กับความพร้อมของท้องถิ่น ด้วย ซึ่งเป็นไปตามกระบวนการหลังจากที่คณะกรรมการการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้เห็นชอบที่จะมีการกระจายอำนาจการพิจารณาไปยังกรุงเทพมหานคร และอีก 7 จังหวัด คือ ชลบุรี เพชรบุรี ปราจีนบุรี ชัยภูมิ นครราชสีมา บุรีรัมย์ มหาสารคาม และสุรินทร์

อย่างไรก็ตาม ในส่วนของกรุงเทพมหานครจะกระจายอำนาจการพิจารณา EIA ครอบคลุมทุกกลุ่มอาคารที่เข้ามายังต้องจัดทำ EIA ตั้งแต่อาคารที่มีขนาด 80 ห้องขึ้นไปจนถึงอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ สำนักสิ่งแวดล้อม ส่วนอีก 7 จังหวัดจะกระจายอำนาจเฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 1 หมื่นตารางเมตร



หลักการและเหตุผล การกระจายการพิจารณา

รายงาน EIA ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ระดับจังหวัด

1. การพัฒนาโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีการกระจายตัวอยู่ทั่วประเทศ โดยเฉพาะ กรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดที่เป็นเมืองใหญ่ หรือเป็นแหล่งห่องเที่ยว

2. การดำเนินโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีลักษณะของผลกระทบลิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้นคล้ายคลึงกัน และมีเทคนิคหรือวิธีการประเมินผลกระทบลิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบลิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบลิ่งแวดล้อมที่ไม่มีความยุ่งยากซับซ้อน

3. การสนับสนุนเรื่องการกระจายอำนาจและการมีส่วนร่วมของหน่วยงานท้องถิ่น ในกระบวนการจัดการและใช้ประโยชน์ทรัพยากรธรรมชาติ และลิ่งแวดล้อมที่อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบ รวมทั้งการแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิ โดยการคัดเลือกจากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในห้องถิ่นให้เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณารายงาน EIA จะทำให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและลิ่งแวดล้อมที่อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่

จังหวัดที่มีความพร้อม

กรุงเทพมหานคร มีหน่วยงานในสังกัดด้านสิ่งแวดล้อม ที่มีความพร้อมในการดำเนินการ (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร) พิจารณารายงาน EIA ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ทุกขนาด

จังหวัดในพื้นที่คุ้มครองลิ่งแวดล้อม ได้แก่ ชลบุรี ภูเก็ต ปราจีนบุรี ชัยภูมิ นครราชสีมา บุรีรัมย์ เพชรบุรี ยะลา และสุรินทร์

ปัจจุบันมีคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ในเขตพื้นที่คุ้มครองลิ่งแวดล้อม อยู่แล้วให้คำแนะนำที่เพิ่มเติมในการพิจารณารายงาน EIA ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน เช่นโครงการที่ไม่ใช่อาคารสูง (สูงไม่เกิน 23 เมตร) หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร)

จังหวัดที่เหลือให้พิจารณาเตรียมความพร้อม สำหรับการแต่งตั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบลิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ระดับจังหวัด ไว้ล่วงหน้า

รูปแบบของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฝ. 4 รูปแบบ คือ

1. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA)
2. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อมนุษย์อย่างรุนแรง ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือพยากรณ์ธรรมชาติและสุขภาพ (EHIA)
3. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (Initial Environmental Examination : IEE)
4. รายการข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Checklist)

ประเภทและขนาดโครงการที่ต้องจัดทำ EIA

1. ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้อง ตามมาตรา 46 แห่ง พ.ร.บ. ล่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 1.1 โครงการที่ต้องทำ EIA จำนวน 35 ประเภท (ลำดับ 28-31)
- 1.2 โครงการที่ต้องทำ EHIA จำนวน 11 ประเภท
2. พื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม มาตรา 44 (3) (EIA IEE)
3. โครงการตามมติคณะกรรมการร่วมตระกูลน้ำที่มีความสำคัญเพิ่มเติม (26 เม.ย.54) (EIA IEE Envi. Checklist)
4. โครงการพัฒนาในพื้นที่ชุมชนที่มีความสำคัญระดับนานาชาติ และระดับชาติ (3 พ.ย.52) (EIA)

องค์ประกอบของ คชก.

การออกคำสั่งแต่งตั้ง คชก. ระดับจังหวัด เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัดแต่ละจังหวัด ให้แต่งตั้งให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันทำการ นับจากวันที่ กก.วล. เก็บข้อมูลรายชื่อผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญที่เสนอ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง คชก. กรุงเทพมหานคร 3 ปี คชก. ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม 5 ปี

องค์ประกอบของ คชก.

ตำแหน่ง	คชก. กรุงเทพมหานคร	คชก. ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม
ประธาน	ผู้ว่าราชการจังหวัด	ผู้ว่าราชการจังหวัด
ผู้ทรงคุณวุฒิ	ที่ กก.วล. เห็นชอบจากรายชื่อที่ผู้ว่าราชการจังหวัดเสนอ จำนวนไม่เกิน ๕ คน	ที่ กก.วล. เห็นชอบจากรายชื่อที่ผู้ว่าราชการจังหวัดเสนอ จำนวนไม่เกิน ๕ คน
หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	- เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจขออนุญาตตามกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> - เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจขออนุญาตตามกฎหมาย - ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น - ผู้อำนวยการสำนักงานสิ่งแวดล้อมภาค - โภชนาธิการและผังเมืองจังหวัด - สาธารณสุขจังหวัด
เลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้อำนวยการกองจัดการคุณภาพอากาศและเสียง สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร - เจ้าหน้าที่สังกัดกรุงเทพมหานคร จำนวน ๒ คน 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด - เจ้าหน้าที่ในสังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด จำนวน ๒ คน



อำนาจหน้าที่ของ คชก. ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

- พิจารณาให้ความเห็นกับรายงาน IEE/EIA ตาม กฎกระทรวงหรือประกาศ ทส. กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม และรายงาน EIA ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ซึ่งมีตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น ที่ไม่ใช้อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- สั่งให้แก้ไข เพิ่มเติม หรือจัดทำรายงานใหม่ทั้งฉบับ ตามแนวทางหรือรายละเอียดที่กำหนดไว้
- พิจารณาให้ความเห็นกับรายงานที่ได้แก้ไข เพิ่มเติม หรือจัดทำรายงานใหม่ทั้งฉบับ
- พิจารณารายงาน EIA/IEE ที่ไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานตาม พรบ. ลงเริ่มและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แต่เป็นไปตามมติหรือตามนโยบายของรัฐบาล
- ตรวจสอบที่ตั้งโครงการที่เสนอรายงาน หรืออาจมอมอบหมายเจ้าหน้าที่ในสังกัดสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดตรวจสอบตามความเหมาะสม
- อาจเชิญบุคคลใดที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น หรือคำแนะนำทางวิชาการได้เมื่อเห็นสมควร และอาจขอความร่วมมือจากบุคคลใดเพื่อให้ได้มาชี้ช่องที่เจ็บจริง หรือเพื่อสำรวจกิจกรรมใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- แจ้งผลการพิจารณารายงาน ให้ สพ. ทราบ
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจาก กก.ว.ล.



ข้อยกเว้นอำนาจหน้าที่ คชก. ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

- โครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือโครงการร่วมกับเอกชน ซึ่งต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการรัฐมนตรีตามระเบียบของทางราชการ แต่ไม่รวมถึงโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน
 - โครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อบุคคลอย่างรุนแรง ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ
 - โครงการที่กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของ คชก. ชุดต่างๆ ตามที่ประธาน กก.ว.ล. ได้แต่งตั้งไว้แล้ว
 - โครงการที่ได้ยื่นรายงาน EIA ไว้แล้ว และยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของ คชก. ที่ส่วนกลาง โดยให้ คชก. ที่ส่วนกลางพิจารณาจนกว่าจะมีคำสั่งเห็นชอบหรือจนกว่ากระบวนการพิจารณาจะถึงสุด (กรณีจะกระบวนการและเสนอเข้ามาใหม่ จะเสนอให้ คชก. จังหวัดพิจารณา)
- ประกาศ กก.ว.ล. ว่าด้วยการกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้ง คชก. ระดับจังหวัด
- ประกาศ กก.ว.ล. ฉบับที่ .. (พ.ศ.) เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการแต่งตั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชนกรุงเทพมหานคร
- ประกาศ กก.ว.ล. ฉบับที่ .. (พ.ศ.) เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการแต่งตั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื่องด้วยการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม



ขั้นตอนและระยะเวลา การพิจารณารายงาน ระดับจังหวัด

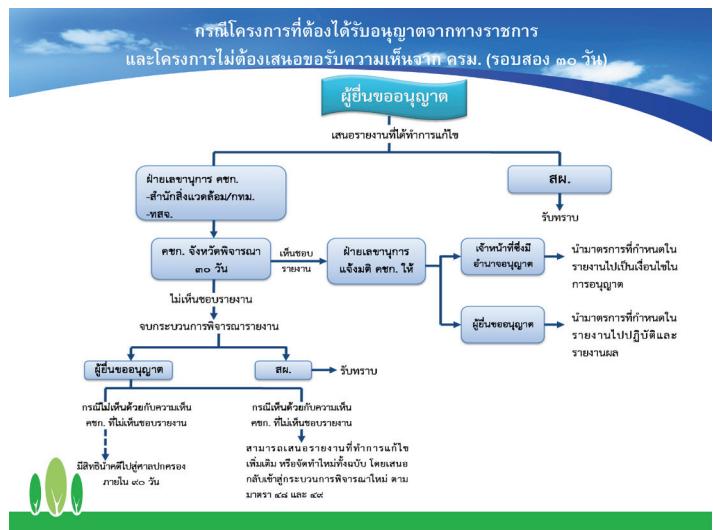
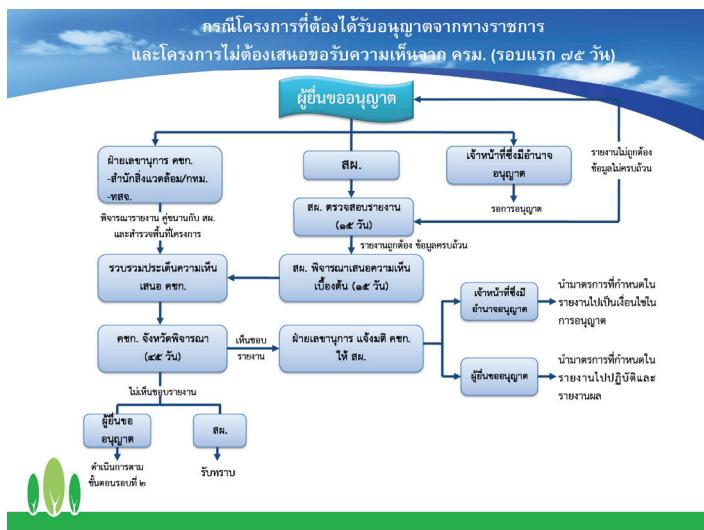
กรณีการขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ

เพื่อให้เป็นไปตามมติ กก.วล. ใน การประชุมครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2554

กรณีที่โครงการมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ หรือมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบล่วงถัดไป และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบล่วงถัดไป ตามที่เสนอไว้ในรายงาน EIA ที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว ให้โครงการแจ้งให้หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตหรืออนุญาตดำเนินการดังนี้

1) หากหน่วยงานผู้อนุญาตหรืออนุญาตเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เกิดผลดีต่อสิ่งแวดล้อมมากกว่า หรือเทียบเท่ามาตรการที่กำหนดไว้ในรายงาน EIA ที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว ให้หน่วยงานผู้อนุญาตหรืออนุญาตระบุจดแจ้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้นๆ ต่อไป พร้อมกับให้จัดทำสำเนาการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวขึ้นต้นที่รับจดแจ้งไว้ แจ้งให้ สพ. เพื่อทราบ

2) หากหน่วยงานผู้อนุญาตหรืออนุญาต เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจกระทบต่อสาธารณะคุณในรายงาน EIA ที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว ให้หน่วยงานผู้อนุญาตหรืออนุญาต จัดส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ให้ สพ. เพื่อเสนอให้คัดคุณ หุตที่เกี่ยวข้อง ให้ความเห็นชอบประกอบก่อนดำเนินการเปลี่ยนแปลง และเมื่อโครงการได้รับอนุญาตหรืออนุญาตให้มีการเปลี่ยนแปลง ให้หน่วยงานผู้อนุญาตแจ้งผลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ สพ. เพื่อทราบต่อไป





ราษฎร์บ้านพิเศษ

บ้านปูนจั่ยบุก- ปูนจั่ยบี 58

Wan Rath ตalaadコンド ครีเช่นไทรอก



สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2558 ยังอยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง จากกำลังซื้อที่เริ่มฟื้นตัวมาตั้งแต่ครึ่งหลังปี 2557 และอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ แต่คงต้องจับตามองในบางพื้นที่และบาง Segment ที่ได้รับผลกระทบเรื่อยหนึ่งครั้งเรื่อง สำหรับความต้องการอันดับ 1 ยังคงอยู่ในย่านชีบีดี แต่จากข้อจำกัดด้านพื้นที่ทำให้โครงการใหม่มีน้อยลง รวมทั้งระดับราคาที่เดินที่สูงยังคงเป็นปัจจัยที่ห้าหายนักพัฒนาคอนโดฯ ต่อไป

โดยปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ เรื่องเศรษฐกิจยังดีอีกเรื่องหลักที่จะต้องให้เห็นการฟื้นตัวที่เป็นรูปธรรม แต่ในเวลานี้ถือว่ายังไม่เข้าสู่ช่วงขาขึ้นของเศรษฐกิจไทย เพียงแค่ทรงตัวหรือแค่ประคองตัวได้เท่านั้น ขณะที่ปัจจัยที่สนับสนุน เช่น อัตราดอกเบี้ยจะทรงตัวหรืออาจจะลดลงได้เล็กน้อย ซึ่งเป็นผลดีต่อผู้ซื้อ แต่ดันทุนด้านอื่นไม่ได้ลดลง เช่นเดียวกับราคาห้องน้ำที่ลดลงทำให้ผู้บริโภคสามารถซื้อได้ง่ายขึ้น แต่ผู้บริโภคก็ไม่ได้ขับจ่ายเต็มที่นัก

ปัจจุบันปัจจัยบางที่น่าสนใจอีกประการ คือ กลุ่มลูกค้าชาวไทยที่มีความมั่งคั่งสูง โดยรายงานของแพนกวิจัย ชี้บอร์ดอี ระบุว่า กำลังซื้อกลับมาให้ความสนใจในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีอายุไม่มากนัก เป็นครอบครัวขนาดเล็กลง และพกพาตัวยังคงเดินด้วยตัวเอง ในระดับราคาเริ่มต้น ด้านตลาดระดับชุมเปอร์ลักช์ชัวร์เริ่มกลับมาคึกคักอีกครั้ง พร้อมการเปิดโครงการใหม่ในหลายทำเลหานหนองใน ใจกลางกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ กลุ่มนักลงทุนต่างชาติ จากยุโรปและสิงคโปร์เริ่มกลับเข้าอีกครั้ง เพื่อมาลงทุนในการลงทุนในโครงการที่พกพาตัวยังคงเดินด้วยตัวเอง

โดยตลาดซื้อขายที่พกพาตัวยังคงเดินด้วยตัวเอง ในปี 2558 ตลาดคอนโดมิเนียมในย่าน ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ จะมีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น จากการเปิดโครงการใหม่มากมาย แต่ความต้องการที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องจะทำให้นักลงทุน ที่มีความเชี่ยวชาญในตลาดยังคงมองเห็นถึงโอกาสในการลงทุน โดยภาพรวมตลาดยังคงสดใสสำหรับโครงการระดับชุมเปอร์ลักช์ชัวร์ แม้ว่าในปี 2557 จะดูไม่คึกคัก แต่กลับมีการทำลายสถิติราคาคอนโดมิเนียมที่ระดับมากกว่า 300,000 บาทต่อตารางเมตร ถึง 5 โครงการตัวอย่าง ได้แก่ 185 ราชดำเนิน ที่ราคา 330,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนเดียว สุขุมวิท เรสซิเดนเชส เดอะ ริชช์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟร้อนท์ เรสซิเดนเชส และมาร์ค สุขุมวิท ที่ราคา 310,000 บาทต่อตารางเมตร ตลาดคอนโดมิเนียมหรูได้พิสูจน์ให้เห็นว่าเป็นตลาดที่แข็งแกร่งและมีอัตราการยกเลิกการจองซื้อในระดับที่ต่ำมาก ต่างจากตลาดเดิมที่ต่ำกว่า

นอกจากนี้ปัจจัยบางจากสถานการณ์โดยรวมในประเทศไทยตัวเดียว เศรษฐกิจมีศักยภาพขยายตัวได้มากกว่าปีที่ผ่านมา โดยภาครัฐได้มีการเบิกจ่ายงบประมาณ เพื่อใช้ลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้นโดย เดพาร์ทเมนท์ส์ เรลลิสติกส์ และมาร์ค สุขุมวิท ที่ราคา 310,000 บาทต่อตารางเมตร ตลาดคอนโดมิเนียมหรูได้พิสูจน์ให้เห็นว่าเป็นตลาดที่แข็งแกร่งและมีอัตราการยกเลิกการจองซื้อในระดับที่ต่ำมาก ต่างจากตลาดเดิมที่ต่ำกว่า

ส่วนปัจจัยลบจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่สูงกว่า 80% ในปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ประสบปัญหาลูกค้าถูกไฟฟ้าไม่ผ่าน 10-30% ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าห้องชุดราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ดังนั้นในปีนี้มีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการจะเปิดคอนโดฯ ใหม่ระดับกลาง-บน ราคาขายต่ำกว่า 1 แสนบาท หรือยูนิตละ 3 ล้านบาทเพิ่มขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงลูกค้าถูกไฟฟ้าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ตาม ตัวเลขคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในช่วงเดือน ม.ค. ปี 2558 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่ามีจำนวน 1,400 หน่วย ลดลงจากเดือน ม.ค. ปีที่ผ่านมา ที่มีคอนโดใหม่จำนวน 5,000 หน่วย ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรเปิดใหม่เดือน ม.ค. ปีนี้ 2,000 หน่วยลดลงเล็กน้อยจากเดือน ม.ค. ปีที่แล้ว ที่มีจำนวน 2,600 หน่วย

ฟ้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างคุกคาม ที่รุกล้ำ

ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดระบุว่า อาคารชุดจำนวน 1 หลัง มีทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 33745 เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 305 ตารางวา สำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด ที่จอดรถ ระบบประปา ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ภายในอาคาร โดยไม่ปรากฏว่ามีที่ดินพิพากษาร่วมอยู่ด้วย ดังนั้น ที่ดินพิพากษา จึงมิใช่ทรัพย์ส่วนกลางตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและประกาศของพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้นจึงไม่ต้องห้ามตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 16 ที่ห้ามมิให้แบ่งแยกทรัพย์ส่วนกลาง

เดิมจำเลยร่วมที่ 3 เป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 16 ชั้น เพื่อใช้พักอาศัยและจอดรถในที่ดินโฉนดเลขที่ 33746 และที่ดินพิพากษา ขณะนี้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินของ บ. ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร ต่อมาจำเลยร่วมที่ 3 ได้ขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยเป็นอาคารชุด โดยระบุว่าอาคารดังกล่าวอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 33745, 33746 และที่ดินพิพากษา โดยจำเลยร่วมที่ 2 เป็นเจ้าของอาคารและเป็นผู้ครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ 33745, 33746 และที่ดินพิพากษา ซึ่งเป็นที่ดินของจำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 ต่อมาจำเลยร่วมที่ 2 ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและได้รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเลขที่ 10 /2538 หลังจากนั้นจึงมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดที่สำนักงานที่ดิน ดังนั้น ความเป็นนิติบุคคลอาคารชุดของจำเลย จึงเกิดขึ้นภายหลังจากที่มีการก่อสร้างอาคารชุดตึก 16 ชั้น เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเมื่อมีการยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินส่วนกลาง จำเลยร่วมที่ 2 และที่ 3 ได้ระบุลงไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดว่าที่ดินพิพากษาเป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ภายหลังจำเลยร่วมที่ 1 ซึ่ง เป็นเจ้าของที่ดินพิพากษาที่ดินพิพากษาไปจดทะเบียนจำนวนไว้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ จนกระทั่งมีการโอนที่ดินพิพากษาทั้งสิทธิการจำนองให้แก่กองทุนรวม... และโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ซื้อที่ดินพิพากษาจากกองทุน

โดยขณะที่ซื้อโจทก์ทั้งสองเชื่อว่าอาคารนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยกับสารณ์โภค米ได้รุกล้ำเข้ามาในที่ดินพิพากษา แต่เมื่อรังวัดตรวจสอบแล้วพบว่า สารณ์โภค米 ได้แก่ ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้ารุกล้ำเข้ามาในที่ดินพิพากษาของโจทก์ทั้งสอง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า จำเลยร่วมมิใช่เป็นผู้สร้างท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้าในที่ดินพิพากษาหากแต่จำเลยร่วมทั้งสามที่ดินเดิมเป็นเจ้าของที่ดินอาคารชุด และที่ดินพิพากษาเป็นผู้ขออนุญาตให้สร้างสารณ์โภค米ดังกล่าวในที่ดินภายหลังโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพากษา จึงทำให้ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดรุกล้ำเข้าไปในที่ดินพิพากษา กรณีนี้จึงไม่อยู่ในบังคับแห่ง พ.พ.พ. มาตรา 1312 เพราะการรุกล้ำมิได้เกิดจากจำเลยเป็นผู้สร้างในที่ดินของตน เนื่องโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับลดได้โดยตรง

จึงต้องนำ พ.พ. พ. มาตรา 4 มาใช้บังคับ คือมาตีมิใช่บบพกฎหมายที่โภค米ได้แก่มาตรา 1314 วรรคแรก ซึ่งกำหนดให้นำบบทบัญญัติมาตรา 1310 บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใดๆ ซึ่งติดที่ดินด้วยโดยโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของลิ่งก่อสร้างแต่ต้องใช้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือเรียกให้ผู้สร้างรื้อกองโอบ เว้นแต่ถ้าการนี้จะทำไม่ได้ โดยให้เงินเป็นพอสมควรโจทก์ทั้งสองจะเรียกให้จำเลยชดเชื่อที่ดินทั้งหมดที่ได้ แต่เมื่อพิจารณาฯ ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้าซึ่งอยู่ในที่ดินพิพากษาเป็นสารณ์โภค米ขึ้นพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดหากให้มีการรื้อกองย่อมจะก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างยิ่งโจทก์ทั้งสองจึงไม่อาจเรียกให้รื้อกองโอบได้ คงได้แต่เรียกให้จำเลยชดเชื่อราคามาตาม พ.พ.พ. มาตรา 1310 วรรคสอง แต่เมื่อโจทก์ทั้งสองไม่ได้พึงพอใจบังคับจำเลยชดเชื่อค่าทดแทนมาด้วย จึงไม่อาจบังคับให้ได้

โจทก์ฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยรื้อกองลิ่งปลูกสร้างที่ปูรุกล้ำเข้ามาออกไปจากที่ดินของโจทก์ทั้งสอง จำเลยให้การและฟ้องแจ้งว่า ที่ดินพิพากษาเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยเป็นที่ดังทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเดิมที่ดินพิพากษาเป็นของบริษัท ก จำกัด บริษัท ข จำกัด ต่อมาริษัท ก จำกัด นำที่ดินซึ่งเป็นที่ดินพิพากษาโอนต่อให้หนี้ให้กองทุนรวม พร้อมกับที่ดินแปลงอื่น รวม 6 แปลง โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพากษาของทุนรวมโดยไม่สุจริต ขอให้ยกฟ้องและบังคับให้โจทก์ทั้งสองจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพากษาให้เป็นของจำเลย หากไม่ดำเนินการให้ถือเอกสารพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ทั้งสองให้การแก้ฟ้องแจ้งว่า ฟ้องแจ้งของจำเลยไม่เกี่ยวข้องกับโจทก์ทั้งสอง ที่ดินพิพากษาไม่ได้เป็นที่ดินของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลย โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพากษาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตามราคาที่ซื้อขายกันจริง ขอให้ยกฟ้องแจ้ง

ระหว่างพิจารณาจำเลยยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเรียกบริษัท ก จำกัด บริษัท ข จำกัด และนาย ค เข้ามาเป็นจำเลยร่วม ศาลอนุญาตให้เรียกบริษัท ก จำกัด เป็นจำเลยร่วมที่ 1 บริษัท ข จำกัด เป็นจำเลยร่วมที่ 1 นาย ค เป็นจำเลยร่วมที่ 3 จำเลยร่วมทั้งสามให้การ ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษาให้จำเลยรื้อกองลิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำเข้ามาในที่ดินของโจทก์ทั้งสองออกไปให้เสร็จสิ้นและทำให้ที่ดินของโจทก์ทั้งสองอยู่ในสภาพเรียบร้อย ให้ยกฟ้องโจทก์ทั้งสองสำหรับจำเลยร่วมทั้งสาม และยกฟ้องแจ้งของจำเลยกับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดเป็นค่าทนายความ 3,000 บาท ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยร่วมทั้งสามให้เป็นพับ

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ



จำเลยภัยคุกคาม

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2538 ระบุว่า อาคารชุด จำนวน 1 หลัง มีทรัพย์ส่วนกลางได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 33745 แขวงห้ามาก (หัวหมากได้) เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 305 ตารางวา สำนักงานนิตบุคคลอาคารชุด ที่จอดรถ ระบบประปา ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร โดยไม่ปรากฏว่ามีที่ดินโฉนดเลขที่ 33747 แขวงห้ามาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินพิพาทและเป็นที่ตั้งท่อระบายน้ำเสียท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้ารวมอยู่ด้วย ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ ทรัพย์ส่วนกลางตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และประกาศของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น จึงไม่ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 16 ที่ห้าม มิให้แบ่งแยกทรัพย์ส่วนกลางดังที่จำเลยอุทธรณ์ แต่เนื่องจากท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ และระบบกระแสไฟฟ้าที่อยู่ในที่ดินพิพาทถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารหรือโรงเรือนอาคารชุด โดยมีนาย ค จำเลยร่วมที่ 3 เป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 16 ชั้น เพื่อใช้พักอาศัยและจอดรถยกดินที่ดินโฉนดเลขที่ 33746 และ 33747 ซึ่งเป็นที่ดินพิพาท และขณะนั้นเป็นที่ดินของนาย ง ที่ได้รับอนุญาตทำการก่อสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2534 และต่อมาจำเลยร่วมที่ 3 ซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการของจำเลยร่วมที่ 1 ได้ขอใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตึก 16 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยอาคารชุด ทางกรุงเทพมหานครได้ออกใบอนุญาตให้ เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2536 และต่อมาเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2538 จำเลยร่วมที่ 2 โดยจำเลยร่วมที่ 3 ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานครให้ใช้เป็นอาคารพักอาศัยและจอดรถยกดินโดยบริษัท ข จำกัด จำเลยร่วมที่ 2 เป็นเจ้าของอาคารและผู้ครอบครองที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินของจำเลยร่วมที่ 1 และที่ 2 ตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ต่อมาจำเลยร่วมที่ 2 ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ และได้รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดที่ดินกรุงเทพมหานครเลขที่ 10/2538 หลังจากที่มีการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้มีการจดทะเบียนนิตบุคคลอาคารชุดที่สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพฯ สาขาบางกะปิ โดยมีชื่อนิตบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นการจดทะเบียนนิตบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2511 ทะเบียนเลขที่ 8/2538 ดังนั้น ความเป็นนิตบุคคลของอาคารชุด เกิดขึ้นภายหลังจากที่จำเลยร่วมทั้งสามก่อสร้างอาคารชุดตึก 16 ชั้น รวมทั้งท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้า ซึ่งอยู่ในที่ดินพิพาทเสร็จเรียบร้อยแล้ว และเมื่อมีการยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินส่วนกลาง จำเลยร่วมที่ 2 และที่ 3 มิได้ระบุลงไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดว่า ที่ดินพิพาทเป็น ทรัพย์สินส่วนกลางด้วย และภายหลังจำเลยร่วมที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนวนไว้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ให้กองทุนรวมแล้ว จำเลยร่วมที่ 1 ได้โอนที่ดิน

รวม 6 โฉนด รวมทั้งสิทธิในการจำหน่าย ซึ่งมีที่ดินพิพาทนี้อยู่ด้วยให้แก่กองทุนรวม ภายหลังโจทก์ทั้งสองได้ไปซื้อที่ดิน รวมทั้งที่ดินพิพาทจากกองทุนรวม โดยขณะที่ซื้อโจทก์ทั้งสองเชื่อว่าที่ดินที่ซื้ออยู่ในเรื่องภายในกำแพงรั้ว ส่วนตัวอาคารนิตบุคคลอาคารชุด จำเลยกับสารณูปโภค ไม่ได้อยู่ถัดก้ามเพงเข้ามาตามสภาพถ่าย

เมื่อโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินมาจึงทำการรังวัดและพบว่าอาคารชุดนิตบุคคลของจำเลยในส่วนที่เป็นสารณูปโภคถูกเข้ามาในที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสอง เห็นว่า ตามข้อเท็จจริงดินนิตบุคคลอาคารชุด จำเลยมิใช่เป็นผู้สร้างท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้าในที่ดินพิพาท หากแต่จำเลยร่วมทั้งสามซึ่งเดิมเป็นเจ้าของที่ดินอาคารคอนโดมีเนียมและที่ดินพิพาทเป็นผู้ขออนุญาตให้สร้างสารณูปโภคตั้งก่อสร้างในที่ดินของจำเลยร่วมที่ 1 ต่อมาจำเลยร่วมทั้งสามได้นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนวนไว้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และภายหลังโจทก์ทั้งสองได้ซื้อที่ดินพิพาทมา จึงทำให้ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารคอนโดมีเนียมรุกล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาท กรณีนี้จึงไม่อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพราะการรุกล้ำได้เกิดจากจำเลยเป็นผู้สร้าง และมิใช่การสร้างโรงเรือน เมื่อคดไม่อยู่ในบังคับแห่งมาตรา 1312 แล้ว

ปลูกหามีว่า โจทก์ทั้งสองมีสิทธิจะฟ้องขอให้จำเลยรื้อท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบกระแสไฟฟ้าออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสองได้ หรือไม่ ศาลฎีกานี้ว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยมิได้เป็นผู้สร้างและมิใช่โรงเรือน หากแต่เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างในที่ดินของตนเองโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อเป็นกรณีไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับลดได้โดยตรง จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้บังคับ คือ อาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งได้แก่มาตรา 1314 วรรคแรก ซึ่งกำหนดให้ใช้บันบัญญัติมาตรา 1310 บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใดๆ ซึ่งติดที่ดินด้วยโดยโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของลิ่งก่อสร้างแต่ต้องใช้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป เนื่องแต่ถ้าการนี้จะทำไม่ได้โดยให้ใช้เงินเป็นพอสมควร โจทก์ทั้งสองจะเรียกให้จำเลยซื้อที่ดินทั้งหมดก็ได้ เมื่อพิจารณาว่าท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ และระบบไฟฟ้าซึ่งอยู่ในที่ดินพิพาทเป็นสารณูปโภค ขันพันฐานที่จำเป็นสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด หากให้มีการรื้อถอนย่อมจะก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างยิ่ง โจทก์ทั้งสองจึงไม่อาจเรียกให้รื้อถอนได้ คงได้แต่เรียกให้จำเลยชดใช้ร้าคาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 วรรคสอง แต่เมื่อโจทก์ทั้งสองไม่ได้ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชดใช้ค่าทดแทนคงฟ้องขอให้จำเลยรื้อถอนลิ่งกลุกสร้างออกไปจากที่ดินพิพาท ซึ่งศาลไม่อาจบังคับให้ได้ ฎีกานี้จึงฟ้องชี้แจง และไม่จำต้องวินิจฉัยในประเด็นอื่นอีกต่อไป เพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง

พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์ทั้งสอง ค่าธรรมเนียมชั้นฎีกานี้เป็นพับ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

คำพิพากษาศาลมีผลตั้งแต่วันที่ 1376/2554

สวัสดีครับท่านสมาชิกและท่านผู้อ่าน วารสารสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สารพันปัญหาการชดเชยค่าเสื่อมทรัพย์ สำหรับผู้ที่มีปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด สามารถส่ง
คำถามเข้ามาสอบถามความชัดเจน ซึ่งทางสมาคมฯ จะดำเนินการตอบมาเรียบร้อยให้ท่านในโอกาสต่อๆ ไป ในฉบับนี้มีปัญหาที่
บ้านใจอยู่หลายประเด็น ดังนี้

การจดทะเบียนอาคารชุด

คำนำมจากผู้อ่าน คุณบันทูรย์

การจะเปลี่ยนอาคารชุด ควรทำตอนไหน ก่อนหรือหลังจากการ
สร้างอาคารเสร็จ กรณีที่โครงการยังไม่ได้ลงทะเบียนอาคารชุด ผู้ซื้อสามารถ
ซื้อหรือทำธุรกรรมต่างๆ ได้หรือไม่

ตอบ คุณบันทูรย์

อาคารที่สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ต้องเป็นอาคารที่สร้าง
เสร็จแล้วได้รับอนุญาตให้เปิดใช้อาคารจากเจ้าหน้าที่ก่อนแล้ว กรณียังไม่
จดทะเบียนอาคารชุด หากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว ผู้ประกอบการ
สามารถขายห้องชุดโดยการทำสัญญาซื้อขายตามแบบที่กฎหมายกำหนด

คอนโดต้องมีลักษณะอย่างไร ถึงจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

คำนำมจากผู้อ่าน คุณแบบ

อาคารชุดกำหนดต้องมีจำนวนห้องกี่ชั้น หรือ จำนวนกี่ยูนิต ถึงจะจด
ทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ หรือให้เช่าอย่างใดอย่างหนึ่ง

ตอบ คุณแบบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 4 กำหนดให้ อาคารชุดหมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการลือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยอาคารนั้นต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วที่ดินและอาคารเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

แก้กฎหมายประมูลคอนโดมิลลส์ลง

คำนำมจากผู้อ่าน คุณชัยยศ

แก้กฎหมายประมูลคอนโดมิลลส์ ยกเว้นหนี้ค่าส่วนกลาง การแก้กฎหมายประมูลคอนโดมิลลส์ ยกเว้นหนี้ค่าส่วนกลาง ตามที่ขอข้อจำกัด
ตกลงผู้ที่ประมูลยังต้องรับผิดชอบค่าส่วนกลางใหม่

ตอบ คุณชัยยศ

กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมบังคับคดีในการ
แก้กฎหมายโดยวิธีพิจารณาความแห่ง มาตรา 309 ซึ่งขณะนี้กฎหมาย
ดังกล่าวยังไม่มีการบังคับใช้แต่อย่างใด

คำนำมจากผู้อ่าน คุณนันทวุฒิ

หน้ากว้างแปลงที่ดินไม่ติดถนนใหญ่ สร้างคอนโดได้หรือไม่
มีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลเมืองนาทบุรี หน้ากว้างของแปลงที่ดินไม่ติด
ถนนเลย เพราะอยู่หลังอาคารพาณิชย์มีอาคารพาณิชย์บ้านอยู่จำนวนมาก แปลง
ที่ห่างจากถนนใหญ่ประมาณ 20 เมตร แต่มีซอยเข้าไปสู่แปลงที่ดินกว้าง 6
เมตร ซึ่งซอยดังกล่าวเป็นที่ดินร่วมกับอาคารพาณิชย์ คงจะ 3 เมตร กรณีนี้
จะพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นคอนโดสูง 2 ชั้นได้หรือไม่

ตอบ คุณนันทวุฒิ

การพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่
งานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนการจดทะเบียน
อาคารชุดนั้น ผู้ประกอบการต้องมีที่ดินและอาคารได้ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดิน
และอาคารให้เป็นอาคารชุดต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อผนักงานเจ้า
หน้าที่ในท้องที่ที่ดินและอาคารตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดต่างๆ
ตามนัยมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ทั้งนี้ สามารถดู
รายละเอียดได้จากเว็บไซต์สำนักงานเขตพิริภูมิกรุงเทพฯ www.dol.go.th
/estate หรือที่สำนักงานที่ดินท้องที่

การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ห้องระเบียง

คำนำมจากผู้อ่าน คุณวรากน

ด้วยอาคารชุดฯ ตั้งระเบียงมีประตูกระจกบริเวณขอบระเบียง
ด้านใน และระเบียงด้านนอก (ประตูกระจก 2 ชั้น) (พื้นที่ข่ายรวมระเบียง
แต่ห้องนั้นคับกำหนดว่า ห้องเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอก) ทึ้งนี้ลูกบ้าน
ต้องการรื้อประตูกระจกจากขอบระเบียงด้านใน และตอกแต่พื้นที่จนลึกระเบียง
ด้านนอก แต่ไม่ได้รื้อประตูกระจกจากด้านนอก จะสามารถทำได้หรือไม่

ตอบ คุณวรากน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 48 (3) กำหนดให้ มติ
เดียวกับการอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยน
แปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือ
ลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง ต้องได้รับ
คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมห้อง
ชุด ดังนั้น การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อ
ทรัพย์ส่วนกลางจึงต้องได้รับคะแนนเสียงตามนัยมาตรา 48 กรณีตาม
คำนำมเป็นเรื่องการบริหารงานภายใต้กฎหมายนี้

ขอบคุณ วิทยากรใจดีจากกรมที่ดิน



ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

◀ 6 มีนาคม 2558

- สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เป็นเจ้าภาพบำเพ็ญกุศลพระศพสมเด็จพระปูชนียานุสองव์ สมเด็จพระสังฆราช สกลมหาปริณายก ณ ต่างประเทศ วันบวรวันวิเวหาเจ้าอาวาสวัดฯ



- สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมลงนามความพาร์ทเนอร์ในหลวง ณ โรงพยาบาลศรีราชา



◀ 12-15 มีนาคม 2558 ● สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงาน “มหกรรมบ้าน และคอนโดครั้งที่ 32” ณ บริเวณโซนชั้น 1 ชั้น 2 และพลาซ่า โดย ยพนฯ พลอากาศเอก ประวิตร จันทร์ลง รองหัวหน้า คบฯ รักษาความสงบแห่งชาติ (หัวหน้าฝ่ายศรเชฐกิจ) ให้เกียรติมาเป็นประธานเปิดงาน ในวันพฤหัสบดีที่ 12 มีนาคม 2558 เวลา 10.00 น. ณ บริเวณ เอเชียรีม ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเพิ่ม ช่องทางการขายให้กับสมาชิกผู้ประกอบการดำเนินอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเป็นโอกาส ในการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ ประสบการณ์ ในการดำเนินธุรกิจ



◀ 12 มีนาคม 2558 ● สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมพิธีเปิดงานแสดงสินค้า “Home Builder Focus 2015” เวลา 10.00 น. ณ ห้องเพลนารี ฮอลล์ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

