

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 11 ฉบับที่ 61 ประจำเดือน พฤษภาคม-มิถุนายน 2558

เจาะลึกแก้กฎหมาย
บังคับคดี
“ห้องชุดในอาคารชุด”





สารสนจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สถานการณ์เศรษฐกิจไทยโดยรวมในปี 2558 เริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยตัวเลขจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ระบุว่าภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรก ปี 2558 ขยายตัว 3% ตีขึ้นจากการขยายตัว 2.1% ในไตรมาส 4/57 ด้านการใช้จ่ายมีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาครัฐ และการส่งออก บริการด้านการผลิตปรับตัวดีขึ้นในเกือบทุกภาคการผลิต โดยเฉพาะสาขาก่อสร้าง สาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาคมนาคมขนส่ง และสาขาอุตสาหกรรมที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แนวโน้มหนี้สินครัวเรือนชะลอลงด้วย โดย ณ สิ้นไตรมาสแรกปี 2558 ยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.6 ชะลอลงลงเมื่อเทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 ในไตรมาสเดียวกันปีที่แล้ว

ทั้งนี้ สภาพัฒน์ได้ปรับลดคาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ของไทยในปี 2558 เหลือโต 3-4% จากเดิมคาด 3.5-4.5% เนื่องจากคาดว่าส่งออกน่าจะขยายได้ตัวได้เพียง 0.2% จากเดิมที่คาดว่าจะขยายตัว 3.5% ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั้งปีนี้มีโอกาสหดตัวถึงขยายตัวในช่วง -0.3 ถึง 0.7% นอกจากนี้ภาวะเศรษฐกิจไทยยังมีปัจจัยเสี่ยง อาทิเช่น การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังคงอ่อนแอ ความผันผวนของเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน และแนวโน้มการลดลงของราคาน้ำมันและราคาสินค้าเกษตร

สำหรับภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงที่ผ่านมา จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2557 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ระบุว่า พบว่ามีคอนโดมิเนียม ที่อยู่ระหว่างการขายประมาณ 400 โครงการ รวม 206,000 หน่วย ในจำนวนนี้มีห้องชุดเหลือขาย 57,300 หน่วย มูลค่าขายรวม 148,400 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงกลางปี 2557 ที่มีห้องชุดเหลือขาย 54,100 หน่วย จากโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 393 โครงการ รวม 195,800 หน่วย

ทั้งนี้ ในช่วง 4 เดือนแรกปี 2558 มีคอนโดมิเนียม เปิดตัวใหม่ 42 โครงการรวม 16,090 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2557 ที่มีคอนโด

เปิดตัวใหม่ประมาณ 18,000 หน่วย คาดว่าปริมาณคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่ ทั้งปีไม่ไม่เกิน 70,000 หน่วย มิฉะนั้นจะถือว่าตลาดร้อนแรงเกินไป แต่ข้อมูลตลาดคอนโดมิเนียมที่เปลี่ยนแปลงในครึ่งปีแรกจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการปรับตัวในการหันไปทำตลาดบน โดยเฉพาะในใจกลางเมือง ทำให้มูลค่ารวมของการเปิดตัวคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลสูงสุด เป็นประวัติการณ์ไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมาถึง 58,020 ล้านบาท

ส่วนสถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมต่างจังหวัดโดยเฉพาะหัวเมืองใหญ่ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่าตลาดยังคงชะลอตัว เนื่องจากมีสินค้าเกินความต้องการหรือโอเวอร์ซัพพลาย หลังจากที่ผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางเข้าไปเปิดโครงการจำนวนมาก ดังนั้นจึงต้องใช้เวลาการดูดซับอีก 1-2 ปี ทั้งนี้ จังหวัดที่น่าเป็นห่วง คือ ชลบุรี เนื่องจากมีซัพพลายสะสมมาก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ที่มีมากเป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพฯ และได้รับผลกระทบจากค่าเงินรูเบิลของรัสเซีย ทำให้กลุ่มลูกค้าชาวรัสเซียและสหภาพยุโรปหายไปจำนวนหนึ่ง แม้มีกลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่ในเอเชีย เช่น จีน ซองกง เข้ามาแทน แต่การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ยังล่าช้า

อย่างไรก็ตามในปีนี้ เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป ประเมินทั้งภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศจะขยายตัวรวม 2-5% คิดเป็นมูลค่ารวม 300,000-310,000 ล้านบาทในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีตลาดคอนโดมิเนียมประมาณ 49% หรือ 148,000 ล้านบาท ซึ่งเติบโตจากปีก่อนประมาณ 4% ส่วนตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดปีนี้ก็ยังเป็นช่วงการปรับตัวและถดถอยจากปีก่อน ซึ่งผู้ประกอบการต้องใจความระมัดระวัง ไม่ใช่แค่ยอดขายใหม่เท่านั้นยังต้องระมัดระวังยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ขายสะสมไว้ 2-3 ปีก่อนด้วยว่าลูกค้าได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจอย่างไรในตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด

ประเสริฐ แต่ดลยสาธิต
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมัครสมาชิกสมาคม
อาคารชุดไทย
วันนี้



ค่าบำรุงสมาคมเพียงปีละ 2,000.-บาท (ค่าแรกเข้า 500 บาท) จะได้รับสิทธิประโยชน์มากมาย อาทิเช่น

- ✓ การเข้าร่วมสัมมนาของสมาคมอาคารชุดไทย
- ✓ การเข้าร่วมกิจกรรมทัศนศึกษา (ในประเทศ)
- ✓ วารสารสมาคมอาคารชุดไทย (จัดส่งฟรี)
- ✓ การรับรู้ข่าวสารต่างๆ ของสมาคม ฟรี
- ✓ การเข้าร่วมประชุมใหญ่ประจำปี

นอกจากนั้น ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในราคาสมาชิก อาทิเช่น การอบรบ-สัมมนา, ส่วนลดพิเศษในการซื้ออุปกรณ์บ้านและคอนโด เป็นต้น



สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

77/146 สีนสาธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

77/146 Sinn Sathorn Tower, 34th Fl., Krungthornburi Rd., Klongtongsai, Klongsan, Bangkok 10600

Tel: 0-2862-3344, 0-2862-3341 Fax: 0-2862-3340 E-mail: contact@thaicondo.or.th www.thaicondo.or.th



เจาะลึกแก้กฎหมาย บังคับคดี “ห้องชุดในอาคารชุด”



หลังจากกรมบังคับคดีเร่งผลักดัน

การแก้ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์

ประเภทคอนโดมิเนียมของกรมบังคับคดี

ซึ่งมีคอนโดฯ สะสมรวมกันอยู่กว่า 14,000 รายการ

มูลค่าตามราคาประเมิน 6.21 ล้านบาท แต่ยังไม่สามารถระบายทรัพย์ได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากติดปัญหา

มีภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค้างชำระติดมากับทรัพย์ กลายเป็นภาระที่มีมูลค่าสูงจนทำให้ไม่มีผู้สนใจ

ประมูลซื้อคอนโดฯ

ปัจจุบันกรมบังคับคดีหาแนวทางแก้ปัญหาโดยอยู่ระหว่างการขอแก้ไขพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล

กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งอยู่ระหว่างการเป็นร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย

วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ... (การบังคับคดีห้องชุดในอาคารชุด) เพื่อขอใช้อำนาจกฎหมาย

แพ่งให้ยกเว้นสำหรับผู้ซื้อหรือผู้ประมูลคอนโดฯ จากกรมบังคับคดี โดยไม่ต้องจ่ายหนี้ค่าส่วนกลาง วิธีการ

คือ ให้นิติบุคคลอาคารชุดที่มีการค้างชำระเป็นผู้ฟ้องร้องดำเนินคดีจากเจ้าของเดิม โดยเตรียมเสนอเป็น

วาระเข้าสู่ที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ หรือ สนช. ต่อไป

กรมบังคับคดีเดินหน้าแก้กฎหมาย

นางสาวรีนวัต สุวรรณมงคล อธิบดีกรมบังคับคดี กล่าวว่า ปัจจุบัน กรมบังคับคดีพบสภาพปัญหาต่าง ๆ ที่ไม่อาจหาทางแก้ไขได้ตามบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหลายประการ อาทิ กรณีผู้ประมูล ซื้ออาคารชุดได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้วมีอาจดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากไม่สามารถนำหนังสือรับรองรายการ ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาประกอบขอยื่นขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพราะไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดที่จะดำเนินการออกหนังสือดังกล่าว

เป็นเหตุให้มีปริมาณอาคารชุดที่ดำเนินการยึดแล้วแต่ยังไม่สามารถ ขายทอดตลาดได้ตกค้างอยู่ในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมาก เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ กรมบังคับคดีจึงได้ดำเนินการทั้งในส่วนการแก้ไขบทบัญญัติเดิมของประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและเพิ่มเติมบทบัญญัติใหม่ขึ้นเพื่อขจัดข้อ ข้อต่าง ๆ ในการดำเนินงานบังคับคดี รวมทั้งสิ้น 6 มาตรา ได้แก่ แก้ไข เพิ่มเติมมาตรา 310 (1) (2) เพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 278 วรรคหก มาตรา 279 วรรคสอง มาตรา 309 ทวิ วรรคห้า มาตรา 309 จัตวา และ มาตรา 309 เบญจ

จากการที่กรมได้เสนอแก้ไขมาตรา 309 จัตวา ประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง ตั้งแต่เมื่อเดือนมีนาคมที่ผ่านมาได้เข้าสู่ขั้นตอนการ พิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยคาดว่าจะกฎหมายดังกล่าว น่าจะบังคับใช้ได้ภายในปีนี้ และน่าจะมีผลบังคับใช้ทันที เนื่องจากไม่ได้มีบท เฉพาะกาลให้มีระยะเวลาผ่อนผัน ก่อนบังคับใช้จริง

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2558 ได้อนุมัติในหลักการร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง ในส่วนของการบังคับคดี โดยมีสาระสำคัญคือ กำหนด ให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่เจ้าของเดิมค้างชำระ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากเป็น ความรับผิดชอบของเจ้าของเดิม โดยนิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิใน ฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิเหนือห้องชุด เพื่อขอรับการชำระหนี้จากเงินที่ได้จาก การขายทอดตลาดได้

โดยที่ผ่านมามีทรัพย์สินประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือคอนโด- มิเนียม ที่ผู้ซื้อไม่มีกำลังจ่ายเงิน ค้างค้างขาด และค่าบริการส่วนกลาง สุดท้ายต้องถูกฟ้องร้องบังคับคดี โดยจากการสำรวจพบว่า มีทรัพย์สิน

ประเภทห้องชุดที่ยังคงค้างดำเนินการอยู่ในชั้นบังคับคดี ที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้จำนวน 14,287 รายการ คิดเป็น 8.4% ของทรัพย์สินที่ยึดไว้ทั้งหมด มีราคาประเมินรวม 62,172 ล้านบาท คิดเป็น 26.33 ของราคาประเมินทั้งหมด ซึ่งห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้มักไม่เป็นที่สนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบในค่าภาระส่วนกลางค้างชำระ

ส่วนห้องชุดที่เคาะขายทอดตลาดไปแล้ว มักมีปัญหาในขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์เพราะผู้ซื้อไม่สามารถนำไปปลดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินได้ เนื่องจากสาเหตุหลายประการ เช่น ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดที่จะออกไปปลดหนี้ให้ได้ หรือหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระมีจำนวนสูงเกินควร ซึ่งผู้ซื้ออาจจะไม่ทราบว่ามีค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ เมื่อลดปัญหาเหล่านี้ไปได้ การซื้อขายห้องชุดจะดำเนินการได้รวดเร็วขึ้น จะช่วยให้เงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจจากการซื้อขายห้องชุดได้มากขึ้น

นอกจากนี้ กรม.ยังอนุมัติในหลักการร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมโดยสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัตินี้ ได้กำหนดประเภทของทรัพย์สินที่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี ครอบคลุมนอกเหนือจากบ้าน ที่ดิน เงินทอง แล้ว ยังรวมสิ่งหามทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่างซึ่งมีมูลค่าทางเศรษฐกิจ เช่น หุ่น ลิขสิทธิ์ เครื่องหมายการค้า สัญญาซื้อขายทองล่วงหน้าด้วย ขณะเดียวกันยังกำหนดการใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี

โดยแยกประเภทของผู้มีส่วนได้เสียอย่างชัดเจน ได้แก่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้ร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สิน เจ้าหนี้บุริมสิทธิหรือบุคคลที่มีสิทธิเรียกร้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดี รวมทั้งกำหนดให้อำนาจการบังคับคดีและความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ภายใต้การตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายและดุลพินิจโดยศาลยุติธรรมเท่านั้น ไม่อาจถูกฟ้องให้ต้องรับผิดชอบต่อศาลปกครองได้ และลดขั้นตอนให้ระยะเวลาในการบังคับคดีมีความรวดเร็วยิ่งขึ้น เช่น การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากศาลก่อน โดยขั้นตอนการดำเนินการเฉลี่ยปกติจะใช้เวลา 1-1.5 ปี หรือกว่า 450 วัน ทั้งนี้ ร่างกฎหมายทั้ง 2 ฉบับจะให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเป็นเรื่องด่วน แล้วส่งให้คณะกรรมการประสานงานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ หรือวิปพิจารณา ก่อนเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ต่อไป

โดยสาระสำคัญของร่าง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (การบังคับคดี) คือ

1. กำหนดบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพราะความรับผิดชอบดังกล่าวเป็นของเจ้าของห้องชุดคนเดิม และเพื่อวางแนวทางให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการเพื่อชำระหนี้บุริมสิทธิเหนือห้องชุดดังกล่าวจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดตามมาตรา 287 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ถูกต้อง เพื่อให้กระบวนการบังคับคดีดำเนินไปด้วยความรวดเร็ว และเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทุกฝ่าย (เพิ่มความในมาตรา 309 จัดว่า แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง)

สำหรับสาระสำคัญของร่างพ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง(ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง) คือ

1. กำหนดประเภทของทรัพย์สินที่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี เนื่องจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันเป็นการบังคับคดีกับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างเท่านั้น ยังไม่ครอบคลุมถึงสังหาริมทรัพย์ไม่มีรูปร่างซึ่งมีมูลค่าทางเศรษฐกิจเพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสามารถได้รับชำระหนี้ได้อย่างเต็มสิทธิจากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำบังคับในคำพิพากษาของศาล

2. กำหนดการใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี โดยแยกประเภทของผู้มีส่วนได้เสียอย่างชัดเจน ได้แก่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้ร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สิน เจ้าหนี้บุริมสิทธิหรือบุคคลที่มีสิทธิเรียกร้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดี

3. กำหนดให้อำนาจการบังคับคดีและความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งจำเป็นต้องอยู่ภายใต้การตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายและดุลพินิจโดยศาลยุติธรรมเท่านั้น ไม่อาจถูกฟ้องให้ต้องรับผิดชอบต่อศาลปกครองได้ และลดขั้นตอนให้ระยะเวลาในการบังคับคดีมีความรวดเร็วยิ่งขึ้น เช่น การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากศาลก่อน

4. กำหนดให้มีการปรับปรุงอำนาจศาลในการพิจารณาการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด รวมถึงการพิจารณาในประเด็นเรื่องความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

5. กำหนดให้มีการปรับปรุงอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีกรณีการบังคับคดีในหนึ่งกระทำการและหนึ่งแต่วันกระทำการ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีบทบัญญัติที่ครบถ้วนสมบูรณ์





ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ลักษณะ 2 ภาค 4 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการ ในการประชุมเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2558 และขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยมีหลักการสำคัญ ๆ ดังนี้

- ปรับระยะเวลาลดชั้นตอนและในการบังคับคดีให้เกิดความรวดเร็วยิ่งขึ้น เช่น ขั้นตอนการขออนุญาตศาลขายทอดตลาด ปรับปรุงระบบการอุทธรณ์ ฎีกาในภาพรวม
- เพิ่มช่องทางในการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการบังคับคดีเพื่อคุ้มครองสิทธิและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและประชาชน ซึ่งกระบวนการในการเยียวยาความเสียหายดังกล่าว ยังถือเป็นอีกมาตรการหนึ่งในการป้องปรามบุคคลผู้ไม่สุจริตในกระบวนการบังคับคดีให้ลดน้อยลงได้อีกทางหนึ่ง
- เพิ่มหลักเกณฑ์ในการบังคับคดีกับทรัพย์สินประเภทต่างๆ ให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติมากยิ่งขึ้นเช่น การยึด เรือ แพ สัตว์พาหนะ หรือสิ่งหามทรัพย์มีรูปร่างอย่างอื่นซึ่งจะต้องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์การยึดหลักทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การยึดตัวเงินหรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใดและการยึดสิทธิบัตร สิทธิในเครื่องหมายการค้า หรือสิทธิอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือที่เกี่ยวข้องกันกับสิทธิดังกล่าว

- เพิ่มเติมเนื้อหาใหม่เรื่องการบังคับคดีในกรณีที่ทำให้กระทำการหรืองดเว้นกระทำการและการบังคับคดี ในกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีทะเบียน
- เพิ่มความคุ้มครองสิทธิให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทห้องชุดหรือที่ดินจัดสรร โดยไม่ต้องชำระค่าใช้ส่วนกลางที่ค้างชำระ

ด้านนางขวัญระพี จุฬาทิมพ์พันธุ์ รองอธิบดีกรมบังคับคดี กล่าวว่า เดิมกรมขอแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยให้ผูโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ประมูลซื้อจากกรมบังคับคดี ไม่ต้องใช้ใบปลอดหนี้ค่าส่วนกลาง ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด ทั้งนี้ เท่าที่ทราบร่างกฎหมายนี้ ทางสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้แก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมใหม่

สาระสำคัญ คือ ก่อนขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้จัดทำรายชื่อผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางรวมทั้งแจ้งยอดหนี้และเบี้ยปรับมาที่กรมบังคับคดี ภายในระยะเวลาที่กำหนด และเมื่อนำห้องชุดขายทอดตลาดได้แล้ว กรมจะหักเงินมาจ่ายหนี้ค้างค่าส่วนกลางและเบี้ยปรับให้กับนิติบุคคลฯ เป็นลำดับแรก นั้นหมายความว่า จะจ่ายหนี้ให้นิติบุคคลฯ ก่อน แล้วค่อยจ่ายคืนให้สถาบันการเงินเจ้าหนี้เป็นลำดับถัดไป ส่วนกรณีนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้แจ้งยอดหนี้ให้กรมบังคับคดีทราบภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่าเสียสิทธิ์การได้รับชำระหนี้ค่าส่วนกลางและจะต้องไปฟ้องร้องเพื่อติดตามทวงหนี้ค่าส่วนกลางจากเจ้าของห้องเดิมเอง





ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับ ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ... (การบังคับคดีห้องชุดในอาคารชุด)

ที่มาของการเสนอร่างพระราชบัญญัติฯ

สืบเนื่องจากกรมบังคับคดีประสบปัญหาในการผลักดันทรัพย์สินประเภทห้องชุด ซึ่งยังคงค้างการดำเนินการอยู่ในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมาก โดยห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้มักไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบในภาระส่วนกลางค้างชำระแทนลูกหนี้ ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของคนเดิม ดังนั้น กระทรวงยุติธรรม จึงเสนอให้เพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

โดยไม่ให้นำบทบัญญัติมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับกับกรณีนี้ โดยผู้ซื้อห้องชุดไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของห้องชุดคนเดิมก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และวางแนวทางให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการเพื่อขอรับชำระหนี้ตามบทบัญญัติในมาตรา 287 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งเป็นหนี้บริมสิทธิในเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (เพิ่มมาตรา 309 จัตวา) โดยหลักเกณฑ์ใหม่จะช่วยให้ความคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ ให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติฯ ที่กรมบังคับคดีเสนอ

เพิ่มมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด ได้รับความคุ้มครองไม่ต้องถูกบังคับให้จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของเดิม ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้บริมสิทธิเหนือห้องชุดตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบกับมาตรา 287 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดได้

ร่างที่กรมการฯ เสนอปรับปรุง

มาตรา 309 จัตวา เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดในอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายพร้อมเงินเพิ่มตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ยังค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหักเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดชำระค่าใช้จ่ายและเงินเพิ่มดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลดหนี้อื่นที่เกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว ส่วนวิธีการรับเงินให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ลักษณะ 2

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาดังกล่าวหรือแจ้งว่าไม่มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลดหนี้อื่นที่เกิดจากค่าใช้จ่ายนั้นให้นำบทบัญญัติตามวรรคสอง และวรรคสาม มาใช้บังคับกับการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินด้วยโดยอนุโลม

“สถานการณ์ตลาด คอนโดมิเนียมล่าสุด ปี 2558”

สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมใหญ่ สามัญประจำปี 2557 พร้อมการบรรยายพิเศษ (Dinner Talk) เรื่อง “สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียม ล่าสุดปี 2558” โดยได้รับเกียรติจาก **คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต** นายกสมาคมอาคารชุดไทย และ **คุณสัมพันธ์ คีตสิน** ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้เกียรติเป็นวิทยากรในงาน เมื่อวันที่วันพฤหัสบดีที่ 23 เมษายน 2558 เวลา 16.00-18.00 น. ณ ห้องบุหงา ชั้น 3 โรงแรม โกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน พระราม 9 กรุงเทพมหานคร โดยการบรรยายพิเศษดังกล่าว มีรายละเอียดที่น่าสนใจดังต่อไปนี้

คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย และ **กรรมการผู้จัดการ บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)** กล่าวว่า ในช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ จำนวน 22,925 ยูนิต เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกปี 2557 คิดเป็นมูลค่ารวม 79,245 ล้านบาท โดยมีมูลค่าเพิ่มขึ้น 12% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน ส่วนด้านการขาย มียอดขายแล้ว คิดเป็นมูลค่ากว่า 39,904 ล้านบาท ขณะที่ประเมินว่าในช่วงไตรมาส 2 นี้ การเปิดโครงการใหม่จะยังขยายตัว มีมูลค่าโครงการเปิดตัวใหม่ 7-8 หมื่นล้านบาท ส่วนช่วงครึ่งปีหลัง คาดว่าการเปิดใหม่โครงการใหม่จะทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากผู้ประกอบการได้เปิดตัวจำนวนมากในครึ่งปีหลัง ทำให้คาดว่าทั้งปีจะมีมูลค่าโครงการเปิดใหม่ 3-3.15 แสนล้านบาท เติบโต 5% จากปีก่อน



โดยในช่วงไตรมาสแรกของปีนี้ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อจับกลุ่มลูกค้าระดับบน จนมาถึงไตรมาส 2 บรรดาผู้ประกอบการต่างหันมาให้ความสำคัญกับโครงการจับตลาดระดับกลางมากขึ้น เห็นได้จากการเปิดโครงการ ซิตี้ รีสอร์ท แจ้งวัฒนะของบริษัท ศุภาลัย และบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เปิดโครงการย่านนครอินทร์ และพฤกษา ที่เตรียมเปิดโครงการใหม่ย่านบางซื่อ ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี มูลค่าโครงการ 3,000-4,000 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายนนี้

สำหรับภาพรวมตลาดต่างจังหวัด ยังคงชะลอตัว แต่เริ่มเห็นแนวโน้มการฟื้นตัวที่ดีขึ้นของตลาดชลบุรี และภูเก็ต เนื่องจากเป็นหัวเมืองที่มีทั้งภาคการท่องเที่ยว และอุตสาหกรรม มีแหล่งงาน ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนเชียงใหม่ ขอนแก่น หาดใหญ่ ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก เนื่องจากมีจำนวนซัพพลายสะสมเหลือขายอยู่จำนวนมาก และได้รับผลกระทบจากราคาลินค้าเกษตรที่ตกต่ำ ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัว

ในปีนี้เป็นปีที่มีการโอนโครงการคอนโดมิเนียมไม่ต่ำกว่า 1.9 แสนล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการเปิดขายเมื่อช่วงปี 2555-2556 โดยในส่วนของบริษัทมีคอนโดมิเนียมที่จะต้องโอนในปีนี้อาจมี 1.7 หมื่นล้านบาท ขณะที่ผู้ประกอบการหากเร่งโอนได้ก็ควรเร่งโอน อาจหรือกับผู้รับเหมาเพื่อให้เร่งก่อสร้าง โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่มียอดขายที่รอรับรัฐฯได้จำนวนมาก

ส่วนปัจจัยที่อาจจะมากระทบกับภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ คือ สถานการณ์การเมือง โดยช่วงปลายปียังไม่ชัดเจนว่าจะมีการเลือกตั้งหรือจะเลื่อนออกไปก่อน หากโอนได้เร็วก็จะได้เงินทุน กลับมาไว้ในมือเพื่อรองรับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น หากตลาดดีอาจจะลงทุนต่อ แต่หากตลาดไม่ดีอาจจะมีการปรับแผนหรือชะลอการลงทุนได้





สำหรับตลาดไฮเอนด์จะเริ่มซาลงไปในด้านซัพพลาย เนื่องจากแลนด์แบงก์ที่นำมาเปิดโครงการไฮเอนด์รวมถึงกลุ่มลูกค้ามีจำกัด การพัฒนาโครงการผู้ประกอบการต้องซื้อที่ดินใหม่ ซึ่งราคาที่ดินปัจจุบันปรับขึ้นไปสูงมาก ล่าสุดย่านสุขุมวิทตอนต้นมีการเสนอขายที่ดินราคาสูงถึง 1.8 ล้านบาท/ตารางวา

ด้าน **คุณสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์** กล่าวว่า ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีโครงการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งช่วงไตรมาสแรก ปี 2558 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่รวม 95 โครงการ จำนวน 22,800 ยูนิต ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสแรก ปี 2557 ที่เปิด 104 โครงการ จำนวน 23,930 ยูนิต โดยแบ่งเป็นบ้านจัดสรร 60 โครงการ จำนวน 10,620 ยูนิต จำนวนโครงการลดลง แต่จำนวนยูนิตเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนที่เปิด 70 โครงการ จำนวน 9,530 ยูนิต

สำหรับคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ 35 โครงการ จำนวน 12,180 ยูนิต จำนวนโครงการเพิ่มขึ้น แต่จำนวนยูนิตลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนที่เปิด 34 โครงการ รวม 14,400 ยูนิต เพราะผู้ประกอบการมีการพัฒนาโครงการตลาดบนเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ระดับสูงกระทบกับกลุ่มตลาดกลาง-ล่าง ซึ่งที่ผ่านมาผู้ประกอบการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในตลาดบนเพิ่มมากขึ้นสะท้อนจากระดับราคาขาย พบว่า คอนโดมิเนียมระดับราคา 7.5 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วนกว่า 22% ของจำนวนยูนิตที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด และมีมูลค่าคิดเป็น 52% ของมูลค่าโครงการที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนที่จำนวนยูนิตเปิดใหม่ในระดับราคานี้ มีสัดส่วนเพียง 4% และมูลค่าคิดเป็นสัดส่วน 19%

สำหรับพื้นที่ที่มีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มากที่สุด คือ กรุงเทพฯ ผังธนบุรี สีลม-สาทร-บางรัก ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง สมุทรปราการ และสุขุมวิทตอนปลาย โดยในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมาบริเวณที่มีการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงและแจ้งวัฒนะ ถือว่าครองแชมป์โครงการเปิดใหม่มากที่สุดเฉลี่ยปีละ 1 หมื่นยูนิต แต่ในปี 2557 ยูนิตเปิดใหม่เหลือเฉลี่ย 9,200 ยูนิต เนื่องจากผู้ประกอบการได้หันไปให้ความสำคัญกับ โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในผังธนบุรี

ปัจจุบันราคาคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากดัชนีราคาขายคอนโดมิเนียมในช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมาปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.7% โดยคอนโดมิเนียมระดับราคาขาย 8 หมื่น-1.2 แสนบาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นสูงสุด 6% รองลงมาคือ ราคาขายต่ำกว่า 5 หมื่นบาท/ตารางเมตร ปรับขึ้น 5.3% ส่วนราคาขาย 5-8 หมื่นบาท/ตารางเมตร ปรับขึ้น 4.6% และราคาขายมากกว่า 1.2 แสนบาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้น 3.6%

ทั้งนี้หากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังไม่เพิ่มขึ้น การปิดยอดขายคอนโดมิเนียมจึงเป็นเรื่องท้าทาย เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจต้องใช้เวลานาน ซึ่งโดยรวมหลายฝ่ายยังเชื่อมั่นว่าจะดีกว่าปีที่ผ่านมา เพียงแต่ปีนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำคัญจะมาจากตลาดระดับกลางถึงบนเป็นส่วนใหญ่ ต่างจากปีที่ผ่านมาที่เป็นตลาดระดับกลางลงล่าง

อย่างไรก็ตามด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังเติบโตต่อเนื่อง ตามความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น โดยปี 2555 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่มากกว่า 4 แสนล้านบาท ปี 2556 มากกว่า 5.3 แสนล้านบาท ส่วนปี 2557 ขยับขึ้นมาอยู่ที่ 5.7 แสนล้านบาท โดยปีนี้สถาบันการเงินยังมีความต้องการปล่อยสินเชื่อแก่รายย่อย แม้ว่าจะมีความเข้มงวดมากขึ้นเนื่องจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง คาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่จะมากกว่า 6 แสนล้านบาท



บังคับคดีขายทอดตลาด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2107/2556

คดีสืบเนื่องมาจากศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์ หลังจากนั้นให้จำเลยร่วมชำระเงินแก่จำเลย ต่อมาจำเลยร่วมไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษา จำเลยขอให้บังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดียึดห้องชุดจำนวน 114 ห้อง และขายทอดตลาดไปในนัดที่ 2 จำนวน 18 ห้อง และนัดที่ 3 จำนวน 59 ห้อง ดังที่ปรากฏในรายงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีฉบับลงวันที่ 3 เมษายน 2552 และฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2552

จำเลยร่วมยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดนัดที่ 2 และที่ 3 และงดการขายทอดตลาดนัดที่ 4

จำเลยยื่นคำคัดค้านว่า จำเลยนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์จำนวนห้องชุดในอาคารชุดเอ อาคาร 1, 2, 3 และ 5 จำนวน 107 ห้อง และอาคารชุดบี จำนวน 7 ห้อง รวมทั้งสิ้นจำนวน 114 ห้อง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประเมินราคาห้องชุดเป็นเงินทั้งสิ้น 518,439,400 บาท ซึ่งจำเลยร่วมมิได้คัดค้านราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือวิธีการขายทอดตลาดแต่อย่างใด การขายทอดตลาดโดยแยกเป็นรายห้องแบบปลอดจำนวนนับเป็นประโยชน์แก่คู่ความทุกฝ่าย ทำให้มีผู้เข้ามาสู้ราคาจำนวนมากขึ้นและยังให้การบังคับคดีเป็นไปโดยไม่ชักช้า เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนวน 4 นัด ในการขายทอดตลาดตั้งแต่นัดที่ 1 ถึงนัดที่ 3 เมื่อมีผู้รับราคาเริ่มต้นของเจ้าพนักงานบังคับคดี และมีผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว เมื่อจำเลยและจำเลยร่วมคัดค้านราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีคำสั่งให้เลื่อนการขายทอดตลาดออกไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาเป็นระยะเวลา 30 วัน พร้อมกำชับให้ผู้คัดค้านหาผู้สู้ราคาให้ได้ตามที่ต้องการ มิฉะนั้นจะไม่ฟังคำคัดค้านราคาอีก ซึ่งเมื่อวันนัดขายทอดตลาดในครั้งต่อมา จำเลยร่วมมิได้หาผู้ใดมาสู้ราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงขายราคานั้นสามพร้อมเคาะไม้ขายให้กับผู้เสนอราคาสูงสุดไป เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทของจำเลยร่วมโดยกำหนดวิธีการขายและเงื่อนไขการเข้าสู่ราคาตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบของกรมบังคับคดีแล้ว มิได้มีพฤติการณ์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงแต่อย่างใด จำเลยร่วมยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดนัดที่ 2 ซึ่งมีขึ้นในวันที่ 3 เมษายน 2552 อันเป็นระยะเวลาเกินกว่า 15 วัน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ประกอบมาตรา 296

ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ



จำเลยร่วมอุทธรณ์ว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีขายห้องชุด 114 ห้อง โดยแยกขายทีละห้องไปเป็นเหตุให้ราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดต่ำเกินสมควรและผู้เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาคบคิดกันน้อยฉฉนั้น เป็นกรณีที่น่าจะอ้างว่าราคาที่ได้การขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำเกินสมควรเกิดจากการคบคิดกันฉฉฉฉในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการสู่ราคาหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ตาม พ.ร.บ. จัดตั้งศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศและวิธีพิจารณาคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ พ.ศ. 2539 มาตรา 26 ประกอบ ป.วิ.พ. มาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ซึ่งศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางได้มีคำสั่งยกคำร้องแล้ว คำสั่งดังกล่าวย่อมถึงที่สุดตาม พ.ร.บ. จัดตั้งศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศและวิธีพิจารณาคดีทางทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ พ.ศ. 2539 มาตรา 26 ประกอบ ป.วิ.พ. มาตรา 309 ทวิ วรรคสี่ ศาลฎีกาแผนกคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศไม่รับวินิจฉัย

ไม่มีบทกฎหมายใดกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคำนวณยอดหนี้ที่จำเลยร่วมค้างชำระแก่จำเลย ทั้งการขายทอดตลาดนัดที่ 1 ห่างจากวันที่จำเลยร่วมยื่นคำร้องขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีถึง 2 เดือนเศษ อยู่ในวิสัยที่จำเลยร่วมจะดำเนินการด้วยตนเองเพื่อทราบจำนวนหนี้ค้างชำระและวางเงินชำระหนี้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ ข้อเท็จจริงยังถือไม่ได้ว่า เหตุที่ทำให้ต้องมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทนั้นเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่โดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดี



จำเลยร่วมอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา

ศาลฎีกาแผนกคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ วินิจฉัยว่า ข้อที่จำเลยร่วมอุทธรณ์ว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้มีการขาย ห้องชุดจำนวน 114 ห้อง โดยการแยกขายทีละห้องต่อเนื่องกันไป เป็นเหตุให้ราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดต่ำเกินสมควรและผู้เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาควรคิดกันน้อยลง เห็นว่า คำร้องของจำเลยร่วมเป็นกรณีที่อ้างว่า ราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำเกินสมควรเกิดจากการคิดกันน้อยลงในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการรู้ราคาหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศและวิธีพิจารณาคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ พ.ศ.2539 มาตรา 26 ประกอบประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ซึ่งศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางมีคำสั่งยกคำร้องแล้ว คำสั่งดังกล่าวย่อมถึงที่สุดตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศและวิธีพิจารณาคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ พ.ศ. 2539 มาตรา 26 ประกอบประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสี่ ดังนั้น ที่ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางรับอุทธรณ์ของจำเลยร่วมในข้อนี้มา จึงเป็นการมิชอบ ศาลฎีกาแผนกคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศไม่รับวินิจฉัย

มีปัญหาวินิจฉัยของจำเลยร่วมอุทธรณ์ว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้คำนวณจำนวนหนี้ที่จำเลยร่วมค้างชำระแก่จำเลยตามที่จำเลยร่วมร้องขอเพื่อที่จำเลยร่วมจะได้วางเงินจำนวนดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษา และให้มีการถอนการบังคับคดีตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศและวิธีพิจารณาคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ พ.ศ.2539 มาตรา 26 ประกอบประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 (1) แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับไม่ดำเนินการใดๆ เป็นเหตุให้ต้องมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาท เห็นว่า ไม่มีบทกฎหมายใดกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคำนวณยอดหนี้ที่จำเลยร่วมค้างชำระแก่จำเลย ทั้งได้ความว่าแม้ว่าจำเลยร่วมจะไม่ได้รับแจ้งจำนวนยอดหนี้ค้างชำระจากเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนมีการขายทอดตลาด แต่การขายทอดตลาดนัดที่ 1 ห่างจากวันที่จำเลยร่วมยื่นคำร้องขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีถึง 2 เดือนเศษ จำเลยร่วมจึงอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการด้วยตนเอง เพื่อทราบถึงจำนวนยอดหนี้ค้างชำระและวางเงินที่เพียงพอเพื่อการชำระหนี้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ หากจำเลยร่วมมีความประสงค์ที่แท้จริงที่จะดำเนินการ ข้อเท็จจริงจึงยังถือไม่ได้ว่า เหตุที่ทำให้ต้องมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่โดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีตั้งที่จำเลยร่วมกล่าวอ้างถือไม่ได้ว่ากรณีมีการบังคับคดีฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายแต่อย่างใดที่ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางมีคำสั่งยกคำร้องมาชอบแล้ว อุทธรณ์ของจำเลยร่วมข้อนี้ฟังไม่ขึ้น

พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้ให้เป็นพับ





สวัสดิ์ครับท่านสมาชิกและท่านผู้อ่าน วารสารสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สารพันปัญหาอาคารชุดกลับมาพบกันอีกเช่นเคย สำหรับผู้ที่ปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด สามารถส่งคำถามมายังสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งทางสมาคมฯ จะค้นหาคำตอบมานำเสนอให้ท่านในโอกาสต่อๆ ไป ในฉบับนี้มีปัญหาที่น่าสนใจอยู่หลายประเด็น ดังนี้

นิติบุคคลยังไม่ได้จัดประชุมใหญ่ครั้งแรก พจก.นิติลาออกโอนห้อง ได้หรือไม่

คำถามจากผู้อ่าน คุณเอน

นิติบุคคลยังไม่ได้จัดประชุมใหญ่ครั้งแรก พจก.นิติลาออกโอนห้องได้หรือไม่

หากนิติบุคคลยังไม่ได้จัดประชุมใหญ่ครั้งแรกและผู้จัดการนิติที่แต่งตั้งจากโครงการลาออก หากโครงการประสงค์จะโอนห้องชุด จะสามารถทำได้หรือไม่ และจะสามารถแต่งตั้งใครเป็นผู้จัดการนิติแทนคนเดิมที่ลาออกสามารถทำได้โดยแต่งตั้งคนของโครงการ ได้หรือไม่

ตอบ คุณเอน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 29 วรรคสอง กำหนดให้ในกรณีที่ ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง มาตรา 42/2 กำหนดให้ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงต้องมีหนังสือปลอดหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตามนัยมาตรา 29 วรรคสอง กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่แต่งตั้งจากโครงการลาออกโดยยังมิได้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกนั้นเจ้าของร่วมจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามนัยมาตรา 42/2 (3) มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

คำถามจากผู้อ่าน คุณจิส:

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ห้องชุด

กรณีที่ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้จดทะเบียนห้องชุดจำนวน 5 ห้องชุดเพื่อประกอบธุรกิจ แต่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ห้องชุดดังกล่าวเป็นการพักอาศัยนั้น สามารถแก้ไขได้หรือไม่ และต้องใช้คะแนนเสียงเท่าไรของที่ประชุมใหญ่/และกรณีที่จำนวนหนึ่งห้องจากห้าห้องดังกล่าวซึ่งจัดไว้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งกำหนดให้เป็นห้องชุดเพื่อสนทนาก่อนนั้น ทางเจ้าของห้องชุดดังกล่าวประสงค์ที่จะขอคืนห้องชุด เพื่อทำเป็นห้องชุดพักอาศัย สามารถทำได้หรือไม่ และต้องใช้คะแนนเสียงเท่าไร

ตอบ คุณจิส:

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 32 มาตรา 32 (6) กำหนดให้ ข้อบังคับต้องมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับและต้องเป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย ส่วนการแก้ไขข้อบังคับจะต้องได้รับคะแนนเสียงเท่าไรนั้น หากไม่ใช่กรณีตามที่บัญญัติไว้ตามนัยมาตรา 48 มาตรา 49 และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้กำหนดกรณีดังกล่าวไว้ก็สามารถใช้มติที่ประชุมใหญ่ตามนัยมาตรา 44 ได้

ค่าเปลี่ยนชื่อในสัญญาจะซื้อจะขายคอนโด

คำถามจากผู้อ่าน คุณวิชา

มีโครงการหนึ่งเพิ่งเปิดตัวย่านถนนสรองประกาศ ตอนเมือง ใกล้ๆ กับวัดดอนเมืองครับ เรียกเก็บค่าเปลี่ยนชื่อในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งในสัญญาปัจจุบันที่ทำเป็นชื่อของผม แต่ผมมีความต้องการเปลี่ยนเป็นชื่อบุคคลอื่นครับ ทางโครงการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย 8 หมื่นบาท ซึ่งมีระบุไว้ในสัญญา ผมพยายามเจรจากับทางโครงการแต่ทางโครงการไม่ดำเนินการใดๆ ให้เลยครับ ผมจะเรียกร้องความเป็นธรรมด้วยวิธีไหนดีครับ คิดว่าจะต้องมีคนโดนเก็บเงิน 8 หมื่นบาทแล้วหลายราย ขอขอบคุณครับ

ตอบ คุณวิชา

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (แบบ อ.ช. 22) ซึ่งในข้อ 4.5 ของสัญญาดังกล่าวกำหนดว่า ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนใบซึ่งสิทธิและหน้าที่หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทตามนัยมาตรา 63 ทั้งนี้ผู้เสียหายสามารถแจ้งความดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนได้



ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

26 มีนาคม 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 2/2558 ขึ้นในเวลา 16.00-19.00 น. ณ ห้องบอลทวาทิพย์ ชั้น 3 โรงแรม โกลด์ตันทิวลิป ซอฟเฟอริน พระราม 9 กรุงเทพฯ



27 มีนาคม 2558 • คุณศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร รองเลขาธิการสมาคมฯ เข้าร่วมเทคนิคพิจารณา มาตรฐานการคำนวณออกแบบโครงสร้างคอนกรีต โดยวิธีภาวะสุดขีด LIMIT STATE DESIGN FOR STRUCTURAL CONCRETE BUILDING เวลา 13.00-16.30 น. ณ ห้องประชุมชั้น 6 อาคาร วสท. ถ.รามคำแหง ซ. รามคำแหง 39 **จัดโดย** วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)

17 เมษายน 2558 • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2558 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 10 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์สำนักงานใหญ่

23 เมษายน 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2557 และการบรรยายพิเศษ (Dinner Talk) เรื่อง **"สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมล่าสุดปี 2558"** เวลา 16.00-18.00 น. ณ ห้องวาสนา ชั้น 3 โรงแรมโกลด์ตันทิวลิป ซอฟเฟอริน ถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร



7 พฤษภาคม 2558 • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมงานสัมมนา **"แม่น้ำเจ้าพระยา...คุณค่าสู่การส่งเสริมให้เป็นมรดกของชาติ"** โครงการส่งเสริมให้แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นมรดกของชาติ เวลา 08.30-15.00 น. ณ ห้องกรุงเทพฯบอลรูม ชั้น 2 โรงแรมรอยัลริท ถนนบรมราชชนนี **จัดโดย** สำนักผังเมือง

14 พฤษภาคม 2558 • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมการประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มผู้ประกอบการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการประเมินผลกระทบกระว่งให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เวลา 08.30-13.30 น. ณ ห้องเจ้าพระยาบอลรูม โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค ถนนรัชดาภิเษก **จัดโดย** สำนักผังเมือง

15 พฤษภาคม 2558 • คุณศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร รองเลขาธิการสมาคมฯ เข้าร่วมพิธีเปิดโครงการจัดทำมาตรฐานอาชีพ และคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาวิชาชีพก่อสร้าง เวลา 13.00-16.00 น. ณ ห้องคอนเทนต์ ชั้น 3 อาคารสำนักงานอธิการบดี **จัดโดย** มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ วิทยา

19 พฤษภาคม 2558 • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย และคณะกรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมสัมมนา **"สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2558"** เวลา 08.30-16.30 น. ณ โรงแรมแกรนด์มิชลินเนียม สุขุมวิท กรุงเทพฯ **จัดโดย** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

28 พฤษภาคม 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 3/2558 ขึ้นในเวลา 16.00-19.00 น. ณ ห้องเจ้าพระยา ชั้น 1 โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ

