

กลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดในคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันราคาที่ดินในย่านชุมชนได้มีการปรับตัวสูงขึ้นมาก และพื้นที่ว่างมีน้อยลง ประชาชนไม่สามารถจะซื้อที่ดินและบ้านเพื่ออยู่อาศัยได้ ประกอบกับมีความจำเป็นจะต้องเข้ามาทำงานในเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการเดินทางอีกทั้งจากสถานการณ์มหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่จังหวัดต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและจังหวัดรายรอบ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจึงเป็นทางเลือกแก่ผู้บริโภค ที่ต้องการความสะดวกสบายและปลอดภัยจากภาวะน้ำท่วม ดังนั้นประชาชนผู้บริโภคจึงควรได้รับข้อมูลที่ถูกต้องพร้อมกลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของตนเอง



1. กรณีอาคารชุดยังไม่ก่อสร้าง ควรตรวจสอบดังนี้

1.1 โครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมนั้น ต้องมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 สามารถตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการ

1.2 หากโครงการมีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 4,000 ตารางเมตร จะต้องมียางงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และสิ่งแวดล้อมด้วย

1.3 ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารชุดต้องมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ตรวจสอบดูว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการแล้วหรือไม่ มีภาระผูกพันอย่างอื่นนอกจากการจำนองหรือไม่อย่างไร ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันอย่างอื่นจะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ (ยกเว้นเรื่องจำนอง) ถ้าหากไม่แน่ใจหลักฐานที่โครงการให้ดูก็สามารถตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่อีกทางหนึ่งก็ได้

1.4 ดูแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่ตั้งอาคารว่ามีทางเข้าออกหรือไม่ ทางเข้าออกนั้นเป็นทางสาธารณะหรือเป็นทางส่วนบุคคล ถ้าเป็นทางส่วนบุคคลต้องตรวจสอบว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของใคร มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้เรียบร้อยแล้วหรือไม่

1.5 สำหรับแผนผังโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการไม่ว่าจะมีกี่ฉบับ ได้รับมาแล้วก็ขอให้ผู้ซื้อเก็บรักษาไว้ให้ดี เพราะในวันข้างหน้าถ้าเกิดโครงการเบี๋ย อะไรที่บอกว่าจะมีแล้วไม่มี บอกว่าจะทำแล้วไม่ทำ อย่างนี้สามารถใช้เป็นหลักฐานฟ้องเรียกจากโครงการได้

1.6 ชื่อ ที่อยู่ และสถานภาพของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด ว่าเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารชุดนั้นหรือไม่ ถ้ากรณีเป็นนิติบุคคลได้จดทะเบียนบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนถูกต้องหรือไม่ มีทุนจดทะเบียน ทุนที่ชำระแล้วเท่าใด ใครเป็นกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน ตรวจสอบได้จากกรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

1.7 ควรตรวจสอบว่าอาคารดังกล่าวจะเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จเมื่อใด

2. กรณีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ควรตรวจสอบดังนี้

2.1 ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วหรือไม่ ใครเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุด ขอตรวจสอบได้จากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด หากไม่แน่ใจ สามารถตรวจสอบได้จากสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

2.2 เลขที่โฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและทางเข้าออกของอาคารชุด ตรวจสอบได้จากสำนักงานที่ดินท้องที่

2.3 ชื่อ ที่อยู่ และสถานภาพของผู้ที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดว่าเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ถ้าเป็นนิติบุคคลใครเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท หรือห้างหุ้นส่วน ตรวจสอบได้จากกรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์ท้องที่

2.4 ตรวจสอบรายการที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางว่าตรงกับที่ได้โฆษณาไว้หรือไม่ ตรวจสอบได้จากอาคารที่ตั้งโครงการและผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดนั้นๆ

2.5 ควรตรวจสอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ นอกเหนือจากราคาของห้องชุด ซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย เช่น ค่าบริการที่เป็นส่วนรวม ค่าดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง เป็นต้น ตรวจสอบได้จากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด

2.6 ตรวจสอบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวก่อนว่าจะยอมรับเงื่อนไขตามข้อบังคับได้หรือไม่

ผู้ซื้อต้องเก็บเอกสารโฆษณาและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐาน ในการดำเนินคดี กรณีผู้ประกอบการทำการหลอกลวง จ้อโกงเอาัดเอาเปรียบ และโฆษณาไม่ตรงกับความเป็นจริง

*****สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งที่ยากให้ผู้ซื้อคนใดรู้ไว้ก็คือ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางเป็นประจำทุกเดือน เช่น ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าที่ใช้ส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ค่าใช้จ่ายเหล่านี้กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่ชำระภายในกำหนดเวลา ต้องเสียเงินเพิ่ม ดังนั้นผู้ซื้อควรสอบถามทางโครงการให้ชัดเจนว่า แต่ละเดือนมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางต้องชำระประมาณเท่าไร นอกจากนี้ยังมีเงินทุนตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ส่วนใหญ่ชอบเรียกว่า “เงินกองทุน”) ที่ผู้ซื้อต้องชำระล่วงหน้าด้วยอีกจำนวนหนึ่ง สอบถามกันให้รู้เรื่องเสียตั้งแต่แรก เพื่อจะได้ไม่ต้องมามีปัญหากันภายหลัง*****

