

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ การนำหลักกฎหมายทรัสต์มาใช้ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด
: ศึกษาเปรียบเทียบกับการจัดการแบบกรรมสิทธิ์ร่วมในปัจจุบัน

ชื่อผู้เขียน อรัชมน พิเชฐวรกุล

หลักสูตร นิติศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ)

อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ธนวัฒน์ เนติโพธิ์
รองศาสตราจารย์สำเริง เมฆเกรียงไกร

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาถึงความเหมาะสมในระบบการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด โดยศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายที่ใช้บังคับกับอาคารชุดในต่างประเทศ ได้แก่ ฝรั่งเศส สวิตเซอร์แลนด์ และอเมริกา รวมตลอดจนถึงศึกษาวิเคราะห์ถึงการนำหลักกฎหมายทรัสต์ของประเทศอังกฤษมาประยุกต์ใช้กับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด เพื่อเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสม อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์และความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายต่อไปจากการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศพบว่า กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยนั้นได้มีการกำหนดแนวทางการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางไว้แตกต่างกันออกไปและแนวทางที่กำหนดนั้นบางประเทศก็กำหนดไว้ไม่ครอบคลุมทุกปัญหาซึ่งยังก่อให้เกิดผลกระทบแก่บรรดาเจ้าของร่วมในอาคารชุดอยู่จึงเห็นควรเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวเพื่อให้มีความสมบูรณ์และเป็นธรรมสามารถคุ้มครองผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมอาคารชุดให้มากยิ่งขึ้นดังนี้คือ เปลี่ยนรูปแบบของนิติบุคคลอาคารชุดจากเดิมมาเป็นนิติบุคคลอาคารชุดที่บริหารงานในรูปแบบทรัสต์ ซึ่งเป็นหลักกฎหมายที่สร้างขึ้นมาเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการจัดการทรัพย์สินเพื่อบุคคลอื่นอันมีลักษณะเด่นที่สำคัญในเรื่องของความเป็นมืออาชีพ ความซื่อสัตย์สุจริต และความน่าไว้วางใจ อีกทั้งยังก่อให้เกิดมาตรการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ไม่ค่อยไปกว่าระบบการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในแบบเดิมอีกด้วย

คำสำคัญ: ทรัสต์ / การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง / อาคารชุด

Thesis Title	The Application of Trust Law to Manage the Condominium's Common Property: A Comparative Study on Management of the Current Co-Ownership.
Author	Arachamon Pichetworakoon
Degree	Master of Laws (Business Law)
Supervisory Committee	Thanawat Natipodhi Asstoc. Prof. Samriang Mekkriengkrai

ABSTRACT

This thesis aims to study the legal suitability of the Thai Condominium's Common Property Management System, by comparing with other countries; including France, Singapore and the America. In order to apply the management in condominium's common property and to offer appropriate direction for protect co-owner's benefits, this research also analysis the English Trust Law.

This legal comparative study of condominium found that the condominium law of other countries have been set guidelines to resolve this problem in different ways. Therefore, the problem of Condominium's Common Property Management cause the impact to those involved in condominium owners.

As the result of this research, it should offer the legal and suitable solution of the integrity and fairness in order to protect the interests of the condominium co-owners. This solution will change the formation of condominium from a condominium legal entity to the Trust's Condominium Management. Trust's Condominium Management has been made with an

evident feature of being a tool in managing other's property in a professional manner coupling with fiduciary duties and trustworthiness. It also cause measurement protect condominium's co-owners not involved in cheap property management system than the old one.

Keywords: Trust / Common Property Management / Condominium

