หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาอุปสรรคทางกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคนต่างด้าว ในการบริหารจัดการอาคารชุด
คำสำคัญ	อาคารชุด / การบริหารอาคารชุด / คนต่างด้าว
ชื่อนักศึกษา	เจตริน นิลภา
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตรจารย์ ดร. สอาด หอมมณี
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2563

บทคัดย่อ

เนื่องจากประเทศไทยได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561ให้ผลบังคับตั้งแต่ 10 พฤษภาคม 2561 โดยให้คนต่างด้าวถือครองอาคารชุดเกินกว่าร้อยละ 49 อันเป็นการเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และการดำเนินการของอาคารชุดนั้นย่อมต้องผ่านนิติบุคคลอาคารชุด หากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นคนต่างด้าวย่อมก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการทำงานของคนต่างด้าว ซึ่งจะเป็นปัญหาทางกฎหมายต่อไป

ผลการศึกษาพบว่า ประการแรก พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้กำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มีสิทธิพิเศษเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 ทำให้อาคารชุดหลังนั้น คนต่างด้าวมีสิทธิในการบริหารอาคารชุด ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวไม่ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุด ต้องเป็นนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าว จะต้องดำเนินการทำธุรกรรมในการให้เช่าพื้นที่ของอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารชุดสำนักงานอันเป็นพื้นที่ส่วนกลางตามข้อบังคับอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จะกระทำได้หรือไม่ และประการสุดท้าย หากนิติบุคคลอาคารชุดจะจ้างคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเพื่อบริหารอาคารชุด จะทำได้หรือไม่ตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

ผู้วิจัยได้เสนอแนะในการแก้ไขปัญหาโดยสรุปคือแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ในมาตรา 11 เกี่ยวกับอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการนโยบายและแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ให้กำหนดธุรกิจการบริหารอาคารชุดเป็นธุรกิจที่อยู่ในบัญชีสามตามลำดับ

SPU CHONBURI

Thesis Title	Legal Problems and Obstacles Regarding the Authority of the Alien in Condominium Management
Key Words	Condominium / Condominium Management / Alien
Student Name	Jedtharin Ninlapha
Thesis Advisor	Assistant Professor Dr. Sa-ard Hommanee
Level of Study	Master of Laws
Faculty	Faculty of Law, Sripatum University at Chonburi
Year	2020

ABSTRACT

Thailand enacted Eastern Economic Corridor Act B.E. 2561 which has started to become enforced since 10 May 2018. This Act allows aliens to own condominium units in the proportion higher than 49 percent of the total space of all units, which is contradicted to Condominium Act B.E. 2522. Generally, condominium management is carried out through Condominium Juristic Person. If a committee of Condominium Juristic Person consists of aliens, there will inevitably cause legal problems on alien working.

The results show that, firstly, the Eastern Development Special Region Act B.E. 2561 (2018) stipulates that foreigners and foreign juristic persons in the 3 EEC provinces are Chonburi, Rayong and Chachoengsao that have a special right to buy a condominium in the ratio of more than 49 percent, resulting in the alien condominium has the right to manage the condominium . According to the said law, the condominium juristic person does not have to be a foreign juristic person in any way. Second, the problem with the condominium juristic person that is a foreign juristic person must conduct a transaction in the lease of the condominium area which is the office condominium which is the common area. According to condominium regulations According to the Alien Business Act B.E. 2542, can it be done or not? And finally If the condominium juristic person will hire foreigners or foreign juristic persons to manage condominiums will be able to do or not according to the Alien Business Act B.E. 2542.

SPU CHONBURI

The researcher has suggested to solve the problem in summary, namely the amendment of the Eastern Development Special Region Act B.E. 2561 in Section 11 regarding the powers and duties of the policy committee and the amendment of the Alien Business Act. B.E. 2542, condominium management business shall be defined as business in account three, respectively

SPU CHONBURI