

Condo

ฉบับปรับปรุง

ตรวจสอบคุณภาพคอนโดก่อนรับโอน



วิญญู วานิชศิริโรจน์

Condo

ตรวจสอบคุณภาพคอนโดก่อนรับโอน

ฉบับปรับปรุง

ฉบับปรับปรุงนี้ได้ปรับเนื้อหาให้ทันสมัย ทันเหตุการณ์ และกระชับขึ้น คัดเฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ในการ
ตรวจรับห้องชุด เพื่อให้ตรงประเด็นมากที่สุด ช่วยลดเวลาที่คุณต้องใช้ในการศึกษาให้มากที่สุดนั่นเอง

Condo

ตรวจสอบสภาพคอนโดก่อนรับโอน

ฉบับปรับปรุง

วิญญู วาณิชศิริโรจน์ : เขียน

สำนักพิมพ์บ้านและสวน

เลขมาตรฐานสากลประจำหนังสืออิเล็กทรอนิกส์

978-616-18-2774-8

เจ้าของลิขสิทธิ์

บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน) พิมพ์ครั้งแรกในประเทศไทย ปีพ.ศ. 2561

© Amarin Printing and Publishing Public Co., Ltd. First published in Thailand in 2018 by Amarin Printing and Publishing Public Co., Ltd.

ข้อความและรูปภาพทั้งหมดในหนังสือนี้ เจ้าของลิขสิทธิ์สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติ การคัดลอกส่วนใดๆ ในหนังสือนี้ไปเผยแพร่ในทุกรูปแบบ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์ก่อน ยกเว้นการอ้างอิงเพื่อการศึกษาและการวิจารณ์

เจ้าของ ผู้พิมพ์/ผู้โฆษณา

บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ ระวีณ ลูทกะพันธุ์ ปัญจรุ่งโรจน์

กรรมการผู้จัดการ เจรมัย พิทักษ์วงศ์

บรรณาธิการที่ปรึกษา ประพันธ์ ประภาสวัต

บรรณาธิการสำนักพิมพ์ วรปศร อัคนิยุทธ

บรรณาธิการ ภัทริน จิตรกร

เลขานุการคณะบรรณาธิการ พรทิพย์ อินทร์เปลี่ยน

หัวหน้าฝ่ายศิลปกรรม พรพัฒน์ วงศ์ต้นหิน

ศิลปกรรม จันทิมา แสงทองสุข

รองผู้จัดการฝ่ายภาพ อภิรักษ์ สุขสัย

ภาพประกอบ ไกรสิทธิ์ โภคสวัสดิ์

ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการสำนักพิมพ์ ชัยภา พรหมเลิศ

ซันเอดิเตอร์ สุภาวดี สุขสมัย

พิสูจน์อักษร ปิยพร นาคสาทดี

คอมพิวเตอร์ สุรวิญญา ลายไฉ

ประสานงานการผลิต ไตรรัตน์ ทรงเผ่า

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและสื่อสารแบรนด์ น้ำทิพย์ เงินแยม

ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและสื่อสารแบรนด์ ศุภมิต นำประดิษฐ์,

ณัฐกฤตา อภิวัฒน์ชีวะวลย์

ฝ่ายการตลาดและสื่อสารแบรนด์ ปาลรินทร์ กฤษบุญญู

สำนักงาน

บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

378 ถนนชัยฤกษ์ (บรมราชชนนี)

เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10170

โทรศัพท์ 0-2422-9999 ต่อ 4278

โทรสาร 0-2422-9999 ต่อ 4078

E-mail: info@amarin.co.th

Homepage: <http://www.amarinpocketbook.com>

สงวนลิขสิทธิ์หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ. ๒๕๓๗

ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลง

เป็นฉบับบันทึกเสียง ดัดแปลงวีดิทัศน์ หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ

และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

สื่อดิจิทัลนี้ให้บริการดาวน์โหลดสำหรับผู้ใช้บริการตามเงื่อนไข

ที่กำหนดเท่านั้น การทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่ ไม่ว่าวิธีใดๆ

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่กำหนด ถือเป็นความผิดอาญาตาม

พรบ. ลิขสิทธิ์ และพรบ. ว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์

ทักทาย

แม้ห้องชุดหรือที่เราเรียกกันติดปากว่าคอนโดจะมีขนาดเล็กกว่าและมีองค์ประกอบน้อยกว่าบ้าน แต่ในรายละเอียดสำหรับการอยู่อาศัยนั้นมันไม่น้อยไปกว่ากัน การตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างและการติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ให้ได้มาตรฐานจึงเป็นสิ่งที่ต้องทำเช่นเดียวกับการตรวจรับมอบบ้าน ผู้ซื้อที่รู้และเข้าใจแนวทางในการตรวจห้องชุดก่อนรับโอนก็จะมีโอกาสได้ห้องที่ตรงใจมากที่สุด

นอกจากนี้การที่ผู้ซื้อสามารถตรวจสอบความเรียบร้อยในการก่อสร้างอาคารห้องชุดของผู้รับเหมายังเป็นหนทางหนึ่งที่จะช่วยกระตุ้นจิตสำนึกแห่งมาตรฐานการทำงานช่างที่ดี ป้องกันการทำงานแบบส่งๆ แล้วไปสร้างปัญหาและความเดือดร้อนอย่างใหญ่หลวงแก่ผู้ซื้อในภายหลัง และยังทำให้โครงการอาคารห้องชุดทั้งหลายตระหนักถึงการเลือกจ้างผู้รับเหมา ช่างก่อสร้าง และผู้คุมงาน ที่ตั้งใจปฏิบัติวิชาชีพเป็นอย่างดี สิ่งเหล่านี้จะช่วยพัฒนาวงการก่อสร้างของไทยให้อยู่ในระดับที่น่าไว้วางใจมากขึ้นในอนาคต

ทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นเกิดขึ้นได้ด้วยหนังสือ “ตรวจสอบสุขภาพคอนโดก่อนรับโอนฉบับปรับปรุง” ของคุณวิญญู วานิชศิริโรจน์

เนื้อหาในเล่มครอบคลุมทุกเรื่องที่ต้องรู้เกี่ยวกับการตรวจรับห้องชุด ทั้งคำศัพท์เกี่ยวกับการก่อสร้างที่ควรรู้ อุปกรณ์ที่ต้องใช้ และยังมีตารางเช็คลิสต์ที่สามารถนำไปใช้ในวันตรวจรับห้องชุดเพื่อไม่ให้พลาดจุดสำคัญที่ต้องตรวจสอบ จึงเป็นประโยชน์แก่ผู้อ่านที่กำลังจะซื้อห้องชุดเป็นอย่างมาก

ห้องชุดสวยถูกใจ มีพื้นที่ใช้งานตรงกับวิถีชีวิตประจำวัน มีระบบโครงสร้าง ระบบไฟฟ้า และระบบสุขาภิบาลที่ดี คือรูปแบบที่อยู่อาศัยที่สำนักพิมพ์บ้านและสวนอยากให้ทุกคนได้รับ และเราภูมิใจเป็นอย่างยิ่งที่ได้ผลิตหนังสือที่จะก่อให้เกิดการผลิตที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานยิ่งขึ้นไป

ภัทริน จิตรกร

สำนักพิมพ์บ้านและสวน

เกริ่นนำ

หลังจากหนังสือ “ตรวจสอบสุขภาพบ้านก่อนรับโอน” พิมพ์ออกจำหน่ายในปี พ.ศ. 2550 ปรากฏว่ามีผู้อ่านจำนวนมากถามว่า จะสามารถนำวิธีการตรวจรับบ้าน มาใช้ตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียมพักอาศัยก่อนรับโอนได้หรือไม่ ผู้เขียนได้ตอบคำถามนี้ว่า โดยหลักการแล้วเราสามารถนำวิธีหลักๆ ไปประยุกต์ใช้ได้ แต่ก็มีรายละเอียดปลีกย่อยหลายอย่างที่ไม่เหมือนกัน เพราะสิ่งก่อสร้างทั้ง 2 ชนิดมีขนาด ลักษณะ และรูปแบบที่แตกต่างกัน

ด้วยเหตุนี้ผู้เขียนจึงเขียนหนังสือ “ตรวจสอบสุขภาพคอนโดก่อนรับโอน” ขึ้นมา สำหรับผู้ที่กำลังจะซื้อห้องชุดหรือกำลังจะไปตรวจรับมอบห้องชุดที่ซื้อไว้ หนังสือเล่มนั้นเขียนจากประสบการณ์ตรงที่มาจาก การตรวจรับห้องชุด ร่วมกับประสบการณ์การตรวจรับบ้านตัวเองมาแล้วหลายหลัง โดยได้รับความไว้วางใจจากสำนักพิมพ์บ้านและสวนกรุณานำไปจัดพิมพ์เป็นหนังสือไปแล้วเมื่อปี พ.ศ. 2551

หลังจากหนังสือเล่มแรกจัดจำหน่ายผ่านไปนานเกือบ 10 ปี สำนักพิมพ์จึงขอให้ผู้เขียนปรับปรุงเนื้อหาของหนังสือเล่มนี้ใหม่ โดยให้มีข้อมูลที่ทันสมัยมากขึ้น ตรงกับสภาพปัจจุบันมากขึ้น ทำให้เกิดเป็นหนังสือ “ตรวจสุขภาพคอนโดก่อนรับโอน ฉบับปรับปรุง” เล่มนี้

ผู้เขียนเชื่อว่าข้อมูลและเนื้อหาในหนังสือเล่มนี้น่าจะสร้างเรื่องดีๆ ให้วงการก่อสร้างของเรา อย่างน้อยน่าจะช่วยเร่งให้ผู้ประกอบการและผู้รับเหมาก่อสร้างต้องปรับปรุงคุณภาพการทำงานให้ดีขึ้นบ้าง แม้เพียงสักเล็กน้อย ผู้เขียนก็สุขใจแล้วครับ

วิญญู วานิชศิริโรจน์

ข้าพเจ้าเกิดในรัชกาลที่ ๙

เขียนที่ห้องพักในโรงแรมชั้น 7 ใกล้หาดทราย จังหวัดระยอง
เมื่อปัจจุ มกราคม พ.ศ. 2561

ภาพประกอบอ้างอิงจากภาพถ่าย
ในหนังสือฉบับเดิม ถ่ายภาพ
โดย วาสิตา วานิชศิริโรจน์
และวิญญู วานิชศิริโรจน์

สารบัญ



CON
TENTS

เกริ่นนำ 004

กรอบความคิด 008

ห้องชุดคืออะไร 010

1

คำศัพท์ที่เกี่ยวข้อง 015

2

อุปกรณ์ที่ต้องเตรียมในวันตรวจสอบ 031

3

เริ่มตรวจสอบ 039

4

ส่วนที่ต้องตรวจสอบ 045

พื้นที่ส่วนกลาง 060

โครงสร้าง 066

พื้นที่ต่อเนื่อง 061

พื้น 066

ผนัง 072

ฝ้าเพดาน 075

ช่องเปิด 078

ระบบไฟฟ้า 082

ระบบสุขาภิบาล 091

เช็กलिस्ट 098

5

วิธีบันทึกข้อมูล 113

6

ขอกรับห้องชุด 123

คำขอบคุณ 127

เกี่ยวกับผู้เขียน 128

หนังสือเล่มนี้ยึดแนวทางเดียวกับหนังสือ “ตรวจสอบคุณภาพบ้านก่อนรับโอน” นั่นคือ การตรวจสอบห้องชุดที่เราได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ นั่น ถ้าให้ถูกต้องควรไปตรวจสอบการก่อสร้างห้องชุดที่ซื้อไว้เป็นระยะๆ ตั้งแต่เริ่มตอกเสาเข็มอาคารกันเลยทีเดียว

แต่ในชีวิตจริงโครงการคอนโดมิเนียมมักไม่ยอมให้ผู้ซื้อห้องชุดเข้าไปในระหว่างการก่อสร้าง กว่าจะยอมให้คนซื้อเข้าไปในโครงการได้ก็เฉพาะวันที่กำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดเข้าตรวจรับห้องชุดอย่างเป็นทางการเท่านั้น โดยอ้างว่าสัญญาที่ทำกันนั้นเป็นแค่ “สัญญาจะซื้อจะขาย” คือยังไม่ได้มีการซื้อขายกันจริงๆ สิทธิในห้องชุดนั้นจึงยังเป็นของผู้ขายอยู่ ทำให้เราต้องให้ความสำคัญในการตรวจสอบห้องชุดก่อนรับโอนมากยิ่งขึ้น เพราะเจ้าของห้องชุดมีเพียงโอกาสนี้โอกาสเดียวที่จะสามารถตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างของห้องชุดก่อนที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการ

ขอละเรื่องข้อถกเถียงว่าผู้ซื้อเสียเปรียบผู้ขายในเรื่องนี้อย่างไร แต่ขอเข้าประเด็นว่าเนื้อหาของหนังสือเล่มนี้จะนำเสนอเฉพาะเรื่อง “การแนะนำวิธีตรวจสอบงานขั้นสุดท้ายก่อนลงนามรับห้องชุด” ซึ่งเป็นขั้นตอนที่สำคัญ ต้องใช้ความละเอียดถี่ถ้วนในการพิจารณา เพราะเมื่อเจ้าของห้องชุดผ่านขั้นตอนตรวจรับห้องชุดไปแล้ว ท่านต้องลงนามในเอกสารรับมอบห้องชุด หลังจากนั้นจะเข้าสู่กระบวนการทำ “สัญญาซื้อขาย” และโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการมายังผู้ซื้อห้องชุดที่กรมที่ดิน

หนังสือเล่มนี้เขียนสำหรับคนทั่วไปที่ไม่ได้เรียนหรือทำงานด้านก่อสร้างสามารถอ่านเข้าใจได้ง่าย ไม่เน้นข้อมูลด้านเทคนิค แต่ทำให้ผู้อ่านนำหลักการและวิธีการที่น่าเสนอไปใช้งานได้อย่างไม่ลำบาก ไม่ได้มีเป้าหมายให้คนที่อ่านหนังสือเล่มนี้แล้วสามารถเปลี่ยนตัวเองเป็นนายช่าง นางช่าง หรือนางสาวช่าง ที่สามารถ “รู้” “ซูด” ดูส่วนประกอบภายในของห้องชุดเพื่อตรวจสอบระบบต่าง ๆ ได้อย่างมีอาชีพแต่อย่างใด นอกจากนี้เนื้อหาที่น่าเสนอจะเน้นเฉพาะการตรวจสอบสิ่งที่มองเห็นได้จากภายนอก และคนทั่วไปสามารถดำเนินการได้เป็นสำคัญ

ด้วยกรอบความคิดนี้ เนื้อหาของหนังสือจึงเน้นให้อ่านแล้วสามารถทำตามได้ง่าย ๆ ถ้าท่านผู้อ่านที่เป็นมืออาชีพหรืออยู่ในวงการก่อสร้างได้มาอ่านหนังสือเล่มนี้แล้วรู้สึกว่ามีเนื้อหาหรือยึดเยื้อเกินไป ต้องขอให้เข้าใจวัตถุประสงค์ของหนังสือเล่มนี้ตามที่ได้แจ้งไว้ นั่นนะครับ

ฉบับปรับปรุงนี้ได้ปรับเนื้อหาให้ทันสมัย ทันเหตุการณ์ และกระชับขึ้น คัดเฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ในการตรวจรับห้องชุด ตัดเนื้อหาที่ไม่เกี่ยวข้องออกมากนักรออกไป เพื่อให้ตรงประเด็นมากที่สุด ช่วยลดเวลาที่ผู้อ่านต้องใช้ในการศึกษาให้มากที่สุดนั่นเอง...

หมายเหตุ

ข้อมูล ชื่อบุคคล สถานที่ องค์กร และเหตุการณ์ที่แสดงไว้ในหนังสือเป็นเรื่องสมมุติเท่านั้น ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบุคคล สถานที่ องค์กร หรือเหตุการณ์จริงใดๆ ข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏในหนังสือเป็นเพียงความคิดเห็นและประสบการณ์ส่วนตัวของผู้เขียนเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายใดๆ ทั้งสิ้น

ห้องชุดคืออะไร

ความเป็นมา

ผู้เขียนเคยเขียนบทความชื่อ “การเลือกซื้อคอนโดมิเนียม” ลงในสื่อบัตรงานนิทรรศการจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อปี พ.ศ. 2524 หลังจากที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับแรกประกาศใช้ไปได้เพียง 2 ปี กฎหมายฉบับนี้เป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้ประเทศไทยสามารถแบ่งโฉนดกลางอากาศได้เป็นครั้งแรก และทำให้คำว่า “คอนโดมิเนียม” หรือ “คอนโด” กลายเป็นคำที่ติดปากคนไทยมาตั้งแต่นั้น

การพัฒนาคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดในยุคแรกเป็นการต่อยอดจากโครงการประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เสา ทำให้ช่วงแรกการพัฒนาโครงการอาคารชุดเป็นไปอย่างกระท่อนกระถ่น โดยมีสาเหตุจากความอ่อนแอของกฎหมายอาคารชุดและสังคมไทยยังไม่ชินกับการอยู่อาศัยในรูปแบบของห้องชุด โครงการหลายแห่งจึงไม่ประสบความสำเร็จ

หลังจากประสบปัญหาหล่ม ๆ ดอน ๆ อยู่หลายปี จนผ่านมาถึงช่วงเวลาหนึ่งเมื่อคนไทยเริ่มคุ้นเคยและยอมรับการใช้ชีวิตในคอนโดหรือห้องชุด บวกกับคุณภาพการก่อสร้างและการบริหารคอนโดมิเนียมที่เป็นมืออาชีพมากขึ้น จึงทำให้ข้อจำกัดหรือข้อบกพร่องประเภทนี้ได้รับความนิยมน่าจะดีขึ้นเรื่อย ๆ

ประเภทอาคารชุด

คำว่า “คอนโดมิเนียม” ที่ภาษาไทยใช้คำว่า “ห้องชุด” หรือ “อาคารชุด” นั้นคนทั่วไปมักเข้าใจว่าต้องเป็นอาคารประเภทพักอาศัยเท่านั้น แต่ความจริงแล้วอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมอาจเป็นอาคารประเภทอื่น ๆ ได้ด้วย เช่น อาคารอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนถนนอโศกมนตรี กรุงเทพมหานคร เป็นห้องชุดประเภทสำนักงาน หรืออาคารคอนโดอุตสาหกรรมที่เมืองทองธานี

จังหวัดนนทบุรี เป็นห้องชุดประเภทโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น ในอนาคตเราอาจเห็นโครงการอาคารชุดในรูปแบบอื่นๆ อีก เช่น อาคารชุดประเภทร้านค้า หรืออาคารชุดประเภทโรงเรียน เป็นต้น

กฎหมายอาคารชุด

หลังจากพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับแรกประกาศใช้ไปแล้ว รัฐบาลได้ออกกฎหมายอาคารชุดฉบับเพิ่มเติมตามมามากอีกหลายฉบับ ฉบับล่าสุดคือ “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551” ซึ่งมีเนื้อหาที่น่าสนใจหลายเรื่อง ได้แก่ มีข้อบังคับให้เจ้าของโครงการต้องจ่ายค่าส่วนกลางของห้องชุดที่ตนเองถืออยู่เหมือนเจ้าของห้องชุดคนอื่น ๆ ต่างจากเดิมที่เจ้าของโครงการไม่ต้องชำระค่าส่วนกลางสำหรับห้องชุดที่ยังขายไม่ได้

ได้มีบทกำหนดโทษสำหรับผู้ที่ไม่ชำระค่าส่วนกลางที่ชัดเจนคือ ต้องเสียค่าปรับร้อยละ 12 ต่อปีของค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ ถ้าค้างค่าส่วนกลางเกิน 6 เดือนขึ้นไป ต้องเสียค่าปรับเพิ่มเป็นร้อยละ 20 ต่อปี และอาจถูกห้ามใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอีกด้วย

นอกจากนี้ยังกำหนดให้คิดค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามขนาดของห้องชุด เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งกำหนดว่า ค่าส่วนกลางเท่ากับ 10 บาทต่อตารางเมตร ห้องชุดพื้นที่เข้าสี่ราคา 100 ล้านบาท หรือห้องชุดธรรมดาระราคา 2 ล้านบาท ก็ต้องจ่ายค่าส่วนกลาง 10 บาทต่อตารางเมตรเหมือนกัน

เรื่องนี้ต่างจากกฎหมายเดิมที่ให้คิดค่าส่วนกลางตามราคาซื้อขาย ทั้งๆ ที่อาคารชุดมากกว่าร้อยละ 80 ในบ้านเราใช้วิธีคิดค่าส่วนกลางตามพื้นที่อยู่แล้ว

การออกข้อบัญญัตินี้จึงเป็นการนิรโทษกรรมอาคารชุดเหล่านั้นไปกลายเป็น
นั่นเอง

เรื่องถัดไปคือ การต่อเติมอาคารห้องชุดโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจาก
เจ้าของร่วมจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง จะถูกปรับเป็นเงินถึง 100,000 บาท
และถ้าประกอบการค้าในพื้นที่ที่ไม่ได้รับอนุญาต เช่น ห้องชุดที่กำหนดให้เป็น
ที่อยู่อาศัยอย่างเดียว แต่มีเจ้าของห้องชุดเปิดเป็นร้านซักผ้าหรือสำนักงาน
จะถูกปรับครั้งแรก 50,000 บาท และถูกปรับอีกวันละ 5,000 บาท จนกว่า
การกระทำผิดนั้นจะยุติ

นอกจากนั้นยังกำหนดให้ “นิติบุคคลอาคารชุด” ต้องจัดทำงบดุลหรือรายงาน
ประจำปีที่แสดงรายรับ-รายจ่ายส่งเจ้าของร่วมทุกปี หากไม่ดำเนินการจะถูก
ปรับ 50,000 บาท ทำให้เจ้าของโครงการและนิติบุคคลอาคารชุดร่วมมือกัน
นำเงินลงนกลงไปหาประโยชน์ได้ยากขึ้น

อีกเรื่องคือ สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายต้องใช้สัญญามาตรฐาน
ของกรมที่ดินเท่านั้น ถ้าไม่นำมาใช้แล้วพบทีหลังว่าสัญญาดังกล่าวนั้นไม่เป็น
ประโยชน์กับผู้ซื้อ ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีผลบังคับใช้ ท่านสามารถอ่าน
รายละเอียดของสัญญานี้ได้ที่ [www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/
PDF/2551/E/140/35.PDF](http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2551/E/140/35.PDF)

กฎหมายยังระบุอีกว่า เอกสารหรือข้อความที่เจ้าของโครงการโฆษณาออกไป
ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายโดยอัตโนมัติด้วย

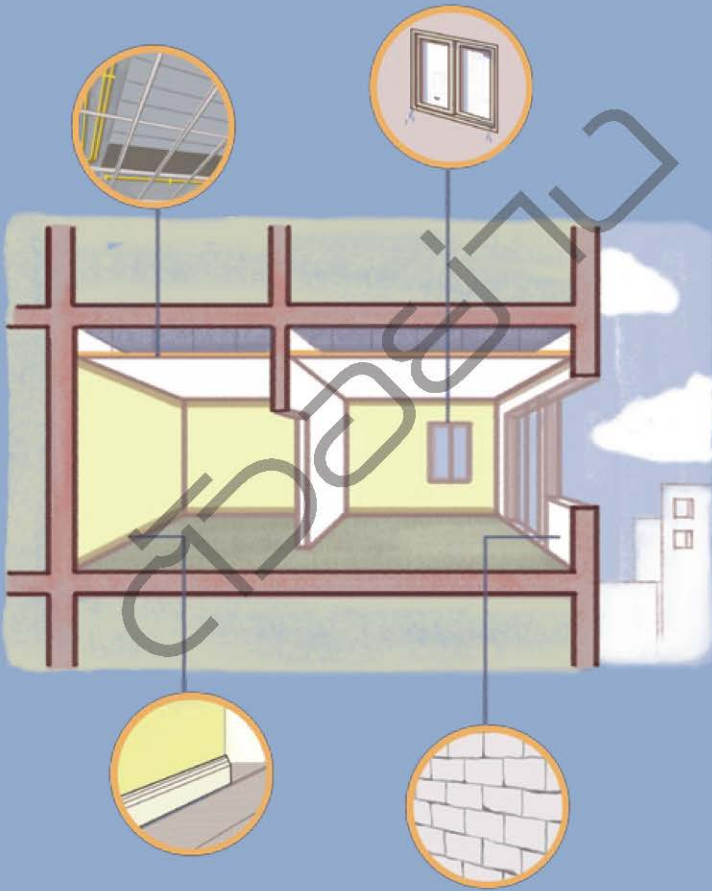
กฎหมายฉบับเดิมกำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีองค์ประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของสิทธิ์การออกเสียง แต่กฎหมายใหม่กำหนดให้เหลือเพียง 1 ใน 4 ก็พอแล้ว และถ้าเรียกประชุมใหญ่ครั้งแรกแล้วไม่ครบองค์ประชุม ให้เรียกประชุมครั้งที่ 2 โดยครั้งนี้ไม่ว่าเจ้าของร่วมจะมาประชุมจำนวนเท่าไร ให้ถือว่าครบองค์ประชุม และให้ถือเสียงส่วนมากในการประชุมนั้นชี้ขาดเรื่องต่างๆ ได้ ถือว่าเป็นเรื่องน่าเป็นห่วง เพราะอาจทำให้เกิดการสมรู้ร่วมคิดระหว่างนิติบุคคล อาคารชุดกับเจ้าของโครงการที่ต้องการเปลี่ยนแปลงเรื่องต่างๆ ได้ง่ายขึ้นกว่าเดิม

เรื่องสุดท้ายคือ อนุญาตให้คนต่างชาติเป็นกรรมการอาคารชุดได้ โดยไม่กำหนดจำนวนคน เรื่องนี้น่าเป็นห่วงสำหรับอาคารชุดตามแหล่งท่องเที่ยวใหญ่ เช่น พัทยา เกาะสมุย และจังหวัดภูเก็ต ที่มีชาวต่างชาติอาศัยอยู่ในโครงการอาคารชุดจำนวนมาก

ถือว่ากฎหมายอาคารชุดฉบับนี้มีข้อดีที่ช่วยปกป้องผู้บริโภคหลายเรื่อง แต่ก็มีข้อไม่ดีหลายข้อเช่นกัน ในฐานะเจ้าของร่วมโครงการอาคารชุดจึงต้องคอยสอดส่องดูแลอาคารคอนโดมิเนียมของท่านอย่างใกล้ชิด ถือว่าเป็นการรักษาบ้านให้น่าอยู่นั่นเอง

หมายเหตุ

อ่านเรื่องเกี่ยวกับอาคารชุดเพิ่มเติมได้ในหนังสือ “99 เรื่องต้องรู้ก่อนมีบ้าน” ข้อที่ 99 ย้ายเข้าคอนโดให้เปลี่ยนบริษัทดูแลดี



CHAP
TER
1

VOCABULARY



คำศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

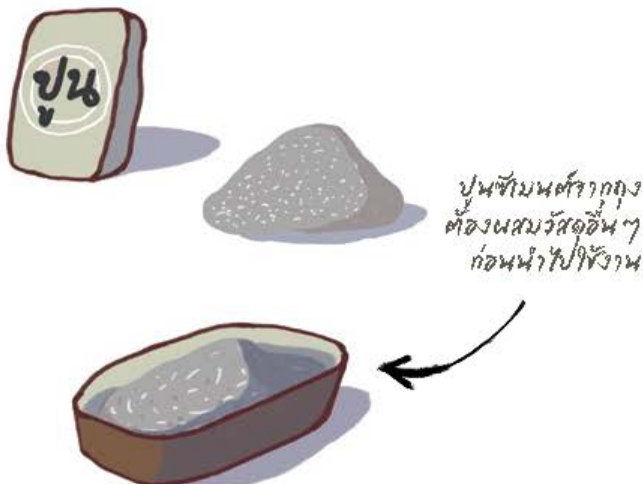
คำศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

จุดอ่อนอย่างหนึ่งของคนทั่วไปเมื่อต้องเข้าไปตรวจงานก่อสร้างหรือตรวจรับห้องชุดคือ ไม่สามารถสื่อสารความต้องการให้โครงการแก้ไขงานเรื่องใดเรื่องหนึ่งหรือพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งได้ เพราะไม่ทราบชื่อหรือคำศัพท์ในวงการก่อสร้าง ยิ่งถ้าใช้คำผิดจะยิ่งเกิดความสับสนกับคนที่จะสื่อสารด้วยมากขึ้นไปอีก

บทนี้จึงขอปูความรู้เรื่องคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารและการก่อสร้างเบื้องต้น เพื่อให้ผู้อ่านสามารถสื่อสารและบันทึกสิ่งที่ต้องการให้แก่ช่างก่อนส่งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้อย่างถูกต้อง

ปูน

วัสดุก่อสร้างชนิดนี้คนทั่วไปมักเรียกผิดเสมอ เรามักเรียกพื้นผิวแข็ง ๆ เรียบ ๆ ที่ไม่ใช่ไม้หรือเหล็กว่าเป็นปูน ทั้งที่วัสดุที่ทำจากปูนหรือปูนซีเมนต์นั้นแบ่งเป็นหลายชนิด คือ ปูนฉาบ ปูนทราย คอนกรีต และคอนกรีตเสริมเหล็ก



ปูนฉาบ

ปูนซีเมนต์ที่เป็นผง ถ้านำมาผสมน้ำอย่างเดียวจะใช้ในงานก่อสร้างไม่ได้ ต้องนำวัสดุอื่นผสมเพิ่มด้วยเสมอ ปูนที่นำไปใช้ก่อและฉาบผนังก่ออิฐนั้น มาจากส่วนผสมของปูนซีเมนต์ หยาละเอียด และน้ำ เรียกว่าปูนฉาบ ซึ่งเป็นปูนที่มีความแข็งแรงน้อยสุดเมื่อเทียบกับปูนชนิดอื่น แต่เป็นปูนที่มีผิวเรียบเนียนมากที่สุด รอยแตกของผิวอาคารที่ไม่ลึกมาก มักเป็นรอยแตกของผิวปูนฉาบ ไม่ใช่การแตกที่โครงสร้าง



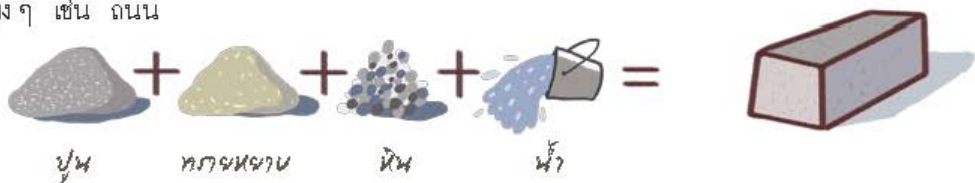
ปูนทราย

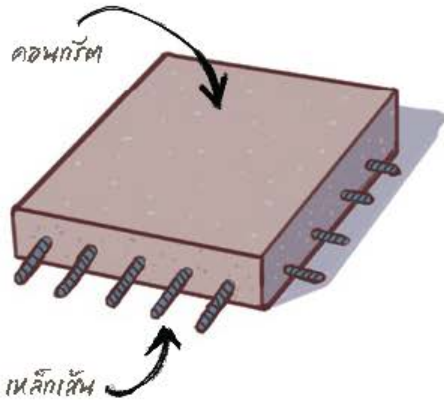
เป็นส่วนผสมของปูนซีเมนต์ ทรายหยาบ และน้ำ ใช้เพื่อปรับพื้นให้ได้ระดับ ปูนชนิดนี้มีความแข็งแรงมากกว่าปูนฉาบ เพราะมีส่วนผสมของทรายหยาบ



คอนกรีต

มาจากส่วนผสมของปูนซีเมนต์ ทรายหยาบ หิน และน้ำ เป็นปูนที่มีความแข็งแรงมากที่สุด สามารถรับแรงได้ดี ใช้สำหรับทำโครงสร้างที่ต้องรับแรงอัดสูงๆ เช่น ถนน





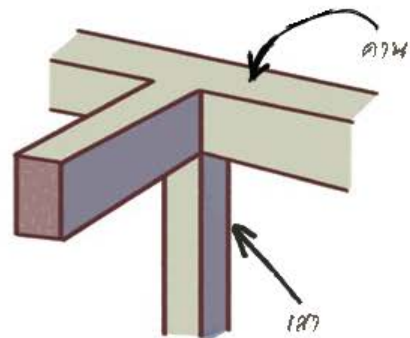
คอนกรีตเสริมเหล็ก

เป็นการนำเหล็กเส้นเข้าไปเสริมในคอนกรีต เพื่อทำเป็นโครงสร้างที่รับได้ทั้งแรงอัดและแรงดึง ใช้ชื่อย่อว่า “ค.ส.ล.” โครงสร้างอาคารในประเทศไทยส่วนใหญ่ทำจากวัสดุชนิดนี้

เสาและคาน

เป็นชื่อเรียกระบบโครงสร้างชนิดหนึ่ง นิยมใช้ในประเทศไทย มีอาคารส่วนน้อยที่ใช้ระบบ “กำแพงรับน้ำหนัก” กำแพงและผนังอาคารในประเทศไทยจึงเป็นชิ้นส่วนที่ไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักของบ้านและอาคาร

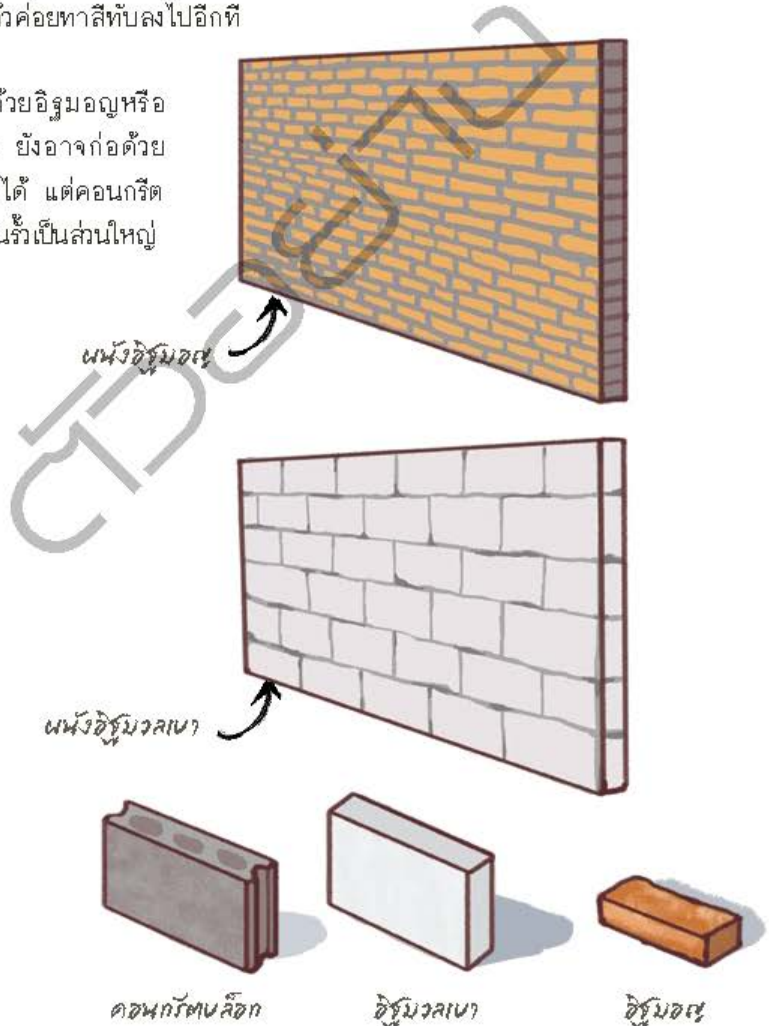
การตรวจสอบอาคารต้องดูให้ออกก่อนว่าส่วนใดเป็น “เสาและคาน” และส่วนใดเป็นแค่ผนังหรือกำแพง เพื่อวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดได้อย่างถูกต้อง เช่น ถ้าพบรอยร้าวเกิดขึ้นแค่ที่ผนังหรือกำแพงที่เป็นส่วนไม่รับน้ำหนักอาคารและไม่ใช่โครงสร้าง รอยร้าวนั้นจะมีปัญหาน้อยกว่ารอยร้าวที่โครงสร้าง ถ้าพบว่ารอยร้าวที่เกิดขึ้นลึกลงไปถึงส่วนที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ไม่ใช่แค่ผิวปูนฉาบแล้วละก็ จะเป็นเรื่องใหญ่แน่นอน



ผนัง

ผนังอาคารในประเทศไทยเกือบทั้งหมดทำหน้าที่แค่กันพื้นที่อาคาร ไม่ได้เป็นโครงสร้างรับน้ำหนัก ผนังอาคารทั่วไปทำจากอิฐมอญ อิฐมวลเบา หรือบล็อกมวลเบา นำมาก่อวางซ้อนกัน ยึดด้วยปูนสอ ผนังพวกนี้ต้องฉาบผิวด้วยปูนฉาบ แล้วค่อยทาสีทับลงไปอีกที

นอกจากจะก่อด้วยอิฐมอญหรืออิฐมวลเบาแล้ว ยังอาจก่อด้วยคอนกรีตบล็อกก็ได้ แต่คอนกรีตบล็อกมักใช้กับงานรั้วเป็นส่วนใหญ่





ยกมาทั้งแผง

ผนังสำเร็จรูป

ผนังภายนอกของอาคารชุดในปัจจุบันนิยมใช้ผนัง ค.ล.ล. สำเร็จรูปที่ผลิตเป็นแผงใหญ่จากโรงงาน แล้วนำมาติดตั้งที่หน้างาน ผนังนี้ไม่ใช่โครงสร้าง ทำหน้าที่กั้นระหว่างภายนอกกับพื้นที่ภายในอาคารเท่านั้น

ผนังรับน้ำหนัก

เป็นผนังและเป็นโครงสร้างด้วย อาจเป็นผนังหล่อในที่หรือผนังสำเร็จรูปก็ได้ อาคารที่ใช้โครงสร้างแบบนี้จะไม่มีเสา แต่ไม่นิยมในประเทศไทย เพราะตัวอาคารมีน้ำหนักมาก และใช้ได้กับอาคารที่สูงไม่มาก การตัดแปลง เช่น ทับผนังเพื่อเพิ่มช่องประตูหรือหน้าต่างทำได้ยากกว่าอาคารที่ใช้โครงสร้างแบบเสาและคาน

การตรวจสอบว่าห้องชุดที่ซื้อเป็นโครงสร้างแบบเสาและคานหรือผนังรับน้ำหนักนั้นค่อนข้างยาก แนะนำให้สอบถามจากโครงการจะได้คำตอบที่ชัดเจนกว่า



พื้นผนังรับน้ำหนัก
แทนเสา

มีผู้อ่านจำนวนมากถามว่า จะสามารถนำวิธีการตรวจรับบ้านมาใช้ตรวจสอบห้องชุดคอนโดมิเนียมพักอาศัยก่อนรับโอนได้หรือไม่ ผู้เขียนได้ตอบคำถามนี้ว่า โดยหลักการแล้วเราสามารถนำวิธีหลักๆ ไปประยุกต์ใช้ได้ แต่ก็มีรายละเอียดปลีกย่อยหลายอย่างที่ไม่เหมือนกัน เพราะสิ่งก่อสร้างทั้ง 2 ชนิดมีขนาด ลักษณะ และรูปแบบที่แตกต่างกัน

ด้วยเหตุนี้ผู้เขียนจึงเขียนหนังสือ "ตรวจสอบสุขภาพคอนโดก่อนรับโอน" ขึ้นมา สำหรับผู้ที่กำลังจะซื้อห้องชุดหรือกำลังจะไปตรวจรับมอบห้องชุดที่ซื้อไว้ โดยเขียนจากประสบการณ์ตรงที่มาจาก การตรวจรับห้องชุด ร่วมกับประสบการณ์การตรวจรับบ้านตัวเองมาแล้วหลายหลัง

หนังสือเล่มนี้เขียนสำหรับคนทั่วไปที่ไม่ได้เรียนหรือทำงานด้านก่อสร้าง สามารถอ่านเข้าใจได้ง่าย ไม่เน้นข้อมูลด้านเทคนิค แต่ทำให้ผู้อ่านนำหลักการและวิธีการที่นำเสนอไปใช้งานได้อย่างไม่ลำบาก เนื้อหาที่นำเสนอจะเน้นเฉพาะการตรวจสอบสิ่งที่มองเห็นได้จากภายนอก และคนทั่วไปสามารถดำเนินการได้เป็นสำคัญ