

การรับประกันเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในอาคารชุด: ศึกษาเปรียบเทียบ  
กฎหมายไทยและกฎหมายออสเตรเลีย Home Building Act 1989

ชาคร แสงมณี

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
นิติศาสตรมหาบัณฑิต  
คณะนิติศาสตร์  
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

2566

## บทคัดย่อ

ชื่อการค้นคว้าอิสระ	การรับประกันเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในอาคารชุด: ศึกษาเปรียบเทียบ กฎหมายไทยและกฎหมายออสเตรเลีย Home Building Act 1989
ชื่อผู้เขียน	นายชาคร แสงมณี
ชื่อปริญญา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา	2566

ปัญหาความรับผิดชอบเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องที่พบในอาคารชุดเป็นปัญหาสำคัญที่มีลักษณะเฉพาะและมีผลกระทบต่อธุรกิจการซื้อขายห้องชุดในประเทศไทย ผู้เขียนศึกษาหลักการรับประกันสภาพความเหมาะสมของที่อยู่อาศัย (inhabitability) ซึ่งพบในกฎหมายคอมมอนลอว์จากการพัฒนาหลักกฎหมายตามคำพิพากษาและกฎหมาย Home Building Act 1989 ซึ่งเป็นบทบัญญัติกฎหมายที่ถูกใช้บังคับในรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย การศึกษาหลักดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักกฎหมายไทยที่เกี่ยวข้อง และศึกษาขอบเขตของการนำหลักการดังกล่าวมาปรับใช้เพื่อให้เกิดความแน่นอนในการทำธุรกรรมสำหรับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และคุ้มครองสิทธิผู้บริโภคอย่างเพียงพอ ผลการศึกษานำไปสู่ข้อเสนอแนะในการนำหลักการรับประกันสภาพความเหมาะสมของที่อยู่อาศัย มาใช้เป็นแนวทางปรับปรุงแก้ไขกฎหมายไทย คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยซึ่งรวมถึงผู้ซื้อรายถัดไปที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญาได้รับการคุ้มครองอย่างเหมาะสมและสามารถใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดได้ โดยไม่สร้างภาระที่เกินควรแก่ผู้ขาย ผู้รับเหมาหรือผู้ก่อสร้าง และเกิดความแน่นอนในการทำธุรกรรมมากยิ่งขึ้น

## ABSTRACT

<b>Title of Independent Study</b>	Warranty for Defects in Condominiums: A Comparative Study of Thai Laws and the Australian Home Building Act of 1989
<b>Author</b>	Mr. Chakorn Saengmanee
<b>Degree</b>	Master of Laws
<b>Year</b>	2023

---

The unique nature of claims and the significance of legal liabilities arisen from the condominium defects impacts the condominium business in Thailand. The author has studied the implied warranty of habitability principles, which are found in Common laws developed by the court's rulings and the Home Building Act 1989, a legislation enforced in New South Wales, Australia. The purpose of the study of the said principles is to analyze and compare such principles with relevant provisions of Thai law, and to study the extent of applying such principles to establish standards in business transactions for related parties, and to adequately protect the rights of the consumers. The results of the study lead to recommendations for implementing the warranty of habitability principles into Thai Condominium Acts B.E. 2522. The legal amendments will ensure that the inhabitants and second-hand buyers who are disregarded under the current laws receive proper protection and compensation for damages caused from condominium defects. The condominium seller, contractors and developers are not overburdened while enjoying benefits from increased certainty of business transactions.