



曼谷高级公寓被行政法院撤销施工相关行政许可？ (上篇)

2021 年 7 月 30 日，泰国中央行政法院对曼谷瓦塔纳区区长、曼谷市长、泰国大众捷运局局长等当事人作出判决，撤销阿什顿·阿索克 (Ashton Asoke) 公寓与项目施工相关的所有行政许可。该判决对项目开发商阿南达 (Ananda Development PCL) (股票代码:ANAN) 产生了巨大的影响，并不可避免地已购买该楼盘的消费者产生了一些困扰。作为泰国最著名上市房地产开发商之一，阿南达开发了许多知名的公寓品牌，如：Ashton、Ideo、Ideo Mobi 及 Elio。

对这一泰国房地产里程碑式的诉讼，在等待终审判决的同时，我们希望借此机会分析该判决，探讨一些关键点及争议。

▼ 焦点问题

阿什顿·阿索克公寓项目 (“项目”) 是否符合中央行政法院 (“法院”) 对根据《建筑管制法》(1979 年) 公布的第 33 号部长规章 (1992 年) (“第 33 号部长规章”) 第 2 章第 2 条的解释?

▼ 基本规则

第 33 号部长规章第 2 章第 2 条 (“基本规则”) 中要求，高层建筑或特大型建筑 (建筑总面积大于 30,000 平方米) 的“用地”至少有一侧宽达 12 米及以上并毗邻公共道路，该公共道路路面宽至少 18 米，且与另一条至少相同宽度的公共道路相交。

2021 年 8 月

Get in touch

Mayuree Sapsutthiporn

Partner

mayuree.s@kap.co.th

Kudun Sukhumananda

Partner

kudun.s@kap.co.th

Peerasanti Somritutai

Senior Associate

peerasanti.s@kap.co.th

Chavisa Jinanarong

Associate

chavisa.j@kap.co.th



Kudun and Partners

23rd Floor, Unit C and F,
Gaysorn Tower 127,
Ratchadamri Road,
Lumpini, Pathumwan
Bangkok, 10330, Thailand
kap@kap.co.th

注，根据第 33 号部长规章：

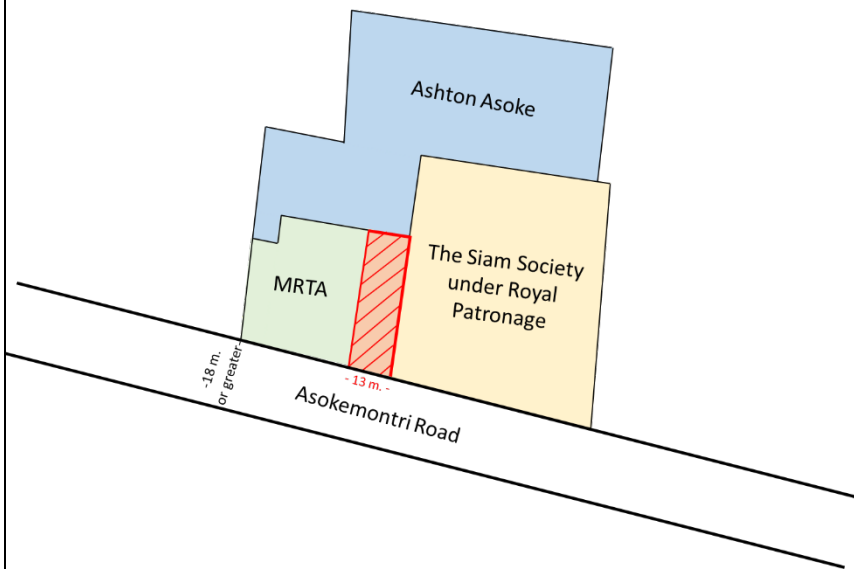
(1) “**用地**”系指为建造建筑物而向主管部门申报的一块土地（即由一份土地所有权证所代表）或多块土地（即由多份土地所有权证所代表）；及

(2) “**公共道路**”系指公众可以进入或通过的道路，无论是否要求收费。

▼ 法院审理的主要事实及其指出的问题

法院审理的主要事实

1) 本项目属于建筑总面积大于 30,000 平方米的特大型建筑，因此前述基本规则适用于本项目。



2) 如上所述，“**本案争议土地**”（如上图橙色区）是本项目用地与 Asokemontri 路（即宽度为 18 米以上的公共道路）毗邻的唯一区域，归泰国大众捷运局（“**MRTA**”）所有。

3) 1996 年左右，泰国地铁局（the Metropolitan Rapid Transit Authority）从私人手中征收本案争议土地，并于 2000

About Us

Real Estate Practice Group

Kudun & Partners is a leading Thai law firm made up of multilingual partners who are prepared to help foreign and domestic investors capitalise on these opportunities. Receive unparalleled guidance from some of the country's most sought-after real estate law Thailand specialists.

年，根据《泰国大众捷运局法》（2000 年）（“**MRTA 法**”）第 88 条，将该土地的所有权转让给 MRTA。

4) 阿南达（通过其子公司）（“**开发商**”）于 2014 年初取得该土地所有权，以用于本项目的建设及开发。具体过程如下。

5) 2014 年 6 月 26 日，MRTA 与开发商就使用 MRTA 持有的本案争议土地作为本项目出入通道签订了协议（“**MRTA 协议**”）。

6) 根据该协议，双方约定了费用，并允许开发商使用本案争议土地作为本项目的出入通道。协议中写明该土地毗邻 Asokemontri 路的一侧宽约 13 米。

7) 同年 7 月 4 日，MRTA 向开发商出具一份同意函，同意开发商将本案争议土地用于本项目的建设（“**同意函**”）。其中规定的条件是，MRTA 保留其单方面的权利，改变本项目出入通道的位置（目前位于案件争议土地），以及缩小出入通道所在区域的现有面积（包括减少存在案件争议土地的面积），开发商在每种情况下均无权获得任何损失赔偿（该条件称为“**使用本案争议土地的关键条件**”）。

8) 2015 年 2 月 23 日左右，开发商向主管部门提交该同意函，以开始本项目的建设。

法院提出的主要问题

1) 根据第 33 号部长规章，本案争议土地是否合法构成公共道路？

2) 根据第 33 号部长规章，本案争议土地是否合法构成本项目用地的一部分？

▼ 法院的主要审理结果

1) 本案争议土地不是公共道路

法院认为使用本案争议土地的关键条件明确反映了 MRTA 的意图，即 MRTA 仅允许开发商将该土地用作项目出入通道（连接项目与 Asokemontri 路），而未显示允许公众进入或通过该土地的意图。因此，该土地不符合第 33 号部长规章关于公共道路的规定。

2) 本案争议土地也不是本项目用地的一部分，因此本项目不符合基本规则，因项目用地未有一面（长度为 12 米以上）与 Asokemontri 路相邻

法院认为根据第 33 号部长规章，争议土地不能作为本项目用地的一部分，主要原因如下：

a) 泰国地铁局从私人手中获得争议土地，以用于建设第一期地铁（MRT）项目工程，作为 MRTA 法项下该土地的受让方，MRTA 受土地征收目的的法律约束。

b) 根据 MRTA 法第 7 条及第 9 条的规定，MRTA 仅能开展与“大众捷运业务”相关的活动。但 MRTA 为该公寓项目的利益向开发商提供的同意函表明，该土地将“永久”被用作项目的出入口，因该土地是项目用地与 Asokemontri 路之间的唯一连接处。MRTA 的同意从本质上有利于开发商的业务运营。

c) 尽管根据 MRTA 协议，开发商须向 MRTA 提供报酬，但法院认为根据 MRTA 协议及同意函，MRTA 对土地的使用不符合为大众捷运业务目的或利益而使用。因此，MRTA 签订的 MRTA 协议及出具的同意函违反了《MRTA 法》第 7 条及第 9 条的规定，**故同意函被视为是非法的。**

d) 鉴于同意函的非法性，从逻辑上来说：(i) MRTA 不允许开发商使用本案争议土地作为项目出入通道；因此 (ii) **根据第 33 号部长规章，本案争议土地不被视为项目用地的一部分。**

因为本案争议土地不被视为项目用地的一部分，因此项目用地未有任何一侧（长度为 12 米以上）与 Asokemontri 路相邻，因此本项目不符合基本规则。

3) 法院撤销本项目建设的所有官方许可，并且具有追溯效力

由于法院认为本项目不符合基本规则，法院已撤销与本项目建设及修建有关的所有官方许可，并具有追溯效力，即所有该等官方许可已被法院视为自出具之时起被撤销。

下一篇我们将继续讨论，根据本案，公寓开发商及公寓房购买者应注意的事项。