



曼谷高级公寓被行政法院撤销施工相关行政许可？ (下篇)

▼对判决所涉问题的探讨

开发商必然会就本案判决向最高行政法院上诉，在等待最终判决的同时，我们将此次法院审理中涉及的某些争议性问题提炼出来，以供对此案感兴趣的各位（无论是否具有法律教育或法律实操背景）进行探讨。

1) 本案争议土地是否有可能成为公共道路（根据第 33 号部长规章）？

如果泰国大众捷运局（“MRTA”）的协议和同意函被修改为（i）删除使用本案争议土地的关键条件；且（ii）反映出 MRTA 将本案争议土地用作公共道路，供公众使用的意图（无论是否收费），那么本案争议土地是否会成为第 33 号部长规章中所定义的“公共道路”？

如果上述假设成立，那么本项目用地的一侧（要求至少 12 米宽）将通过一条 13 米路面宽度的公共道路（即本案争议土地），与 Asokemontri 路连接。即使这个情况下仍未能满足公共道路需要有 18 米的路面宽度，泰国大众捷运局和开发商仍有可能协商扩大本案争议土地的面积，以使其满足第 33 号部长规章下有关 18 米路面宽度的公共道路的要求。

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

然而，如果上述方案被纳入 MRTA 和开发商的考虑范围，MRTA 还需要说明为什么根据第 33 号部长规章项下的本案争议土地（道路面宽度扩展为 18 米）会被用作公共道路，而这将属于《泰国大众捷运局法》第 7 条和第 9 条的管辖范畴。也就是说，MRTA 还需要说明该等许可将如何与大众捷运业务相关或对其有利。

2) 最高行政法院是否有可能裁定本案争议土地为项目用地的一部分？

法院撤销该项目建设的所有政府授权，是基于其认为“MRTA 向开发商出具的同意函不合法”，究其根本，《泰国大众捷运局法》未授权大众捷运局开展任何与公共捷运业务无关的活动。然而，仔细研究该法第 7 条，MRTA 作为法人主体时的活动范围或许能有一个比该裁定更宽泛的解读。其中第 7 (3) 条规定 MRTA 可以运营与“公共捷运业务”相关的业务，以及其他对该局和公众使用公共捷运有利的业务。又第 4 条规定，“公共捷运业务”指对公共捷运系统、列车运营、**停车场**及其他与该等业务相关的服务和设施提供、建设、扩建、修复、改进、维修和维护等服务。

目前，毗邻本案争议土地的区域（即上篇文章图 1 中标注有“MRTA”的浅绿色区域）作为 MRTA 月度客户的停车区使用。因此，本案争议土地不仅是本建设项目的出入口，还是 MRTA 的停车区和 Asokemontri 路连接处的出入口。MRTA 本可以不作为，但其同时将争议土地用作其管理的停车区出入口（这应属于公共捷运业务的范畴）和本项目的出入（为 MRTA 提供报酬），可以视为是 MRTA 行使其职权，充分利用该土地的最可行和最有利的选择。

如果上述观点足以说服最高行政法院，那么最高行政法院可能推翻目前法院的判决，并认为上述同意函是一项基于 MRTA 和公众利益的公共捷运业务。如此，同意函就不被视为违法，本案争议土地也可以合法地构成本项目用地区域的一部分。

在该假设中，本案争议土地作为本项目用地毗邻 Asokemontri 路的一侧，宽 13 米，因此也符合宽度 12 米及以上的规定要求。

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.

3) 如果本案争议土地最终不能被视作本项目用地的一部分，本项目是否只有“被拆除”这一个结果？

在这种情况下，开发商仍有机会改正本项目不合规的地方，因为《建筑管制法》（1979 年）规定，在未穷尽一切办法改正非法建造的建筑物之前，不得予以拆除。因此，从法律角度来看，开发商仍可以通过其他方式，比如考虑购买毗邻的暹罗协会（The Siam Society under Royal Patronage）连接 Asokemontri 路的一部分土地，作为本项目用地的一部分，如此本项目也能够重新符合法律的规定。

但是，如果拆除本项目最终成为开发商的唯一选择，则将会对本项目的开发商和公寓业主造成极大的损害。

4) 对公寓业主的启示

该诉讼案件使房地产买家（特别是公寓买家）产生了额外的忧虑。通常情况下，大多数个人购房者（包括一些公司购房者）都不会认为有必要对计划购买的每一处房地产进行法律尽职调查。但是出于谨慎，房地产购房者（包括个人购房者）可以考虑聘请一家专业的律所（具有当地的专业知识且性价比高）来协助识别拟购买的房地产所面临的潜在风险。