

# อาคารชุดเปรียบเทียบตามกฎหมายของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น



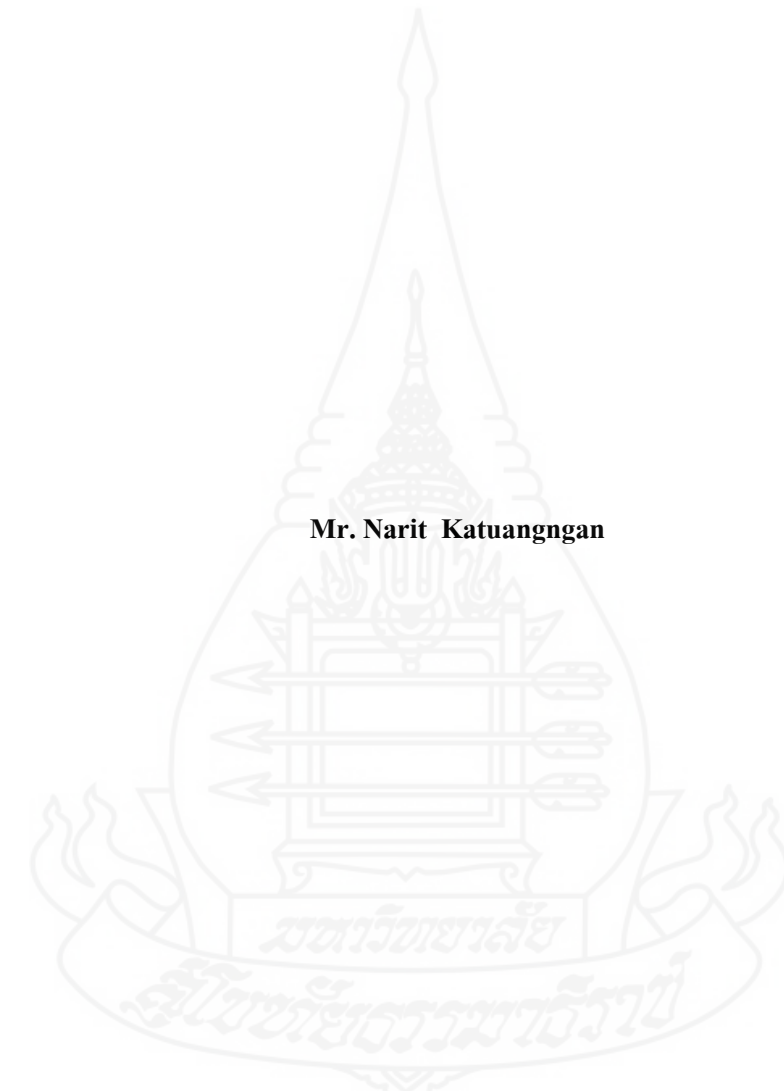
นายนริศ กะเตื่องงาน

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต  
วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

พ.ศ. 2559

# **Condominium in Comparison of Thai Law and Japanese Law**

**Mr. Narit Katuangngan**



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for  
the Degree of Master of Laws in Business Law

School of law

Sukhothai Thammathirat Open University

2016

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ อาการชุดเปรียบเทียบตามกฎหมายของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น

ชื่อและนามสกุล นายนริศ กะเตื่องงาน

วิชาเอก กฎหมายธุรกิจ

สาขาวิชา นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน

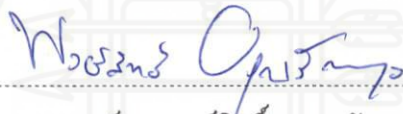
การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2560

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



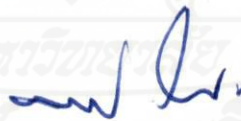
ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน)



กรรมการ

(อาจารย์ ดร.พงษ์สิทธิ์ อรุณรัตน์กุล)



(รองศาสตราจารย์ ดร.ภาณุมาศ ขัดเงางาม)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชานิติศาสตร์

ชื่อการศึกษา คั่นคว้ออิสระ อาคารชุด เปรียบเทียบตามกฎหมายของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น  
 ผู้ศึกษา นายนริศ กะต่องงาน รหัสนักศึกษา 2544000512 ปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต  
 อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน ปีการศึกษา 2559

### บทคัดย่อ

การศึกษาคั่นคว้ออิสระเรื่อง อาคารชุด เปรียบเทียบกฎหมายของประเทศไทย และประเทศญี่ปุ่น มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความหมาย แนวคิด ความเป็นมา และหลักการพื้นฐานเกี่ยวกับอาคารชุด ศึกษา มาตรการทางกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น วิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุด ของประเทศไทยกับประเทศญี่ปุ่น เพื่อหาแนวทางปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย

การศึกษาคั่นคว้ออิสระนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ ด้วยการศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร หนังสือ บทความ ความรู้ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ วิทยานิพนธ์ และสื่ออื่น ๆ นำมาศึกษาวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบ

ผลการศึกษาพบว่า การที่กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้กำหนดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ส่วน ช่อมก้อให้เกิดความไม่ยุติธรรมกับเจ้าของร่วมบางกลุ่ม นอกจากนี้การประชุมใหญ่ซึ่งจัดขึ้น โดยไม่ผ่านกระบวนการเรียกประชุมช่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย ปัญหาการเลิกอาคารชุดโดยมติของเจ้าของร่วมทั้งหมดซึ่งมี มติเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด การเลิกอาคารชุดในกรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นได้ยากมากเพราะหากมีเจ้าของร่วม แม้แต่เพียงผู้เดียวไม่เห็นด้วยก็ไม่สามารถเลิกอาคารชุดได้ ปัญหาการลงคะแนนเสียง โดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม ยึดเพียงแต่คะแนนเสียงเป็นสำคัญ แม้แต่การลงมติในเรื่องสำคัญ ซึ่งขัดกับวัตถุประสงค์ของกฎหมายอาคารชุดที่มุ่งถึง การอยู่ร่วมกัน การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหาผลกำไรดังเช่นบริษัทซึ่งยึดจำนวน คะแนนเสียงตามหุ้นที่ลงทุนเป็นสำคัญ ในกรณีที่กฎหมายบังคับเฉพาะการประชุมครั้งแรกเท่านั้นที่จะต้องมีการประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้ง ก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทำให้เจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญกับการ ประชุม ปัญหาเกี่ยวกับการเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ ซึ่งกฎหมายมิได้ระบุว่าให้ผู้ใดทำหน้าที่เป็นประธาน ทำให้ เกิดปัญหาว่าบุคคลภายนอกสามารถเป็นประธานในที่ประชุมได้หรือไม่ ปัญหาการทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์สิน ส่วนกลางซึ่งกฎหมายกำหนดให้เป็นเพียงดุลพินิจของเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้นที่จะกำหนดไว้ใน ข้อบังคับ ดังนั้นหากอาคารชุดใดมิได้ทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ เมื่อเกิดอุบัติเหตุขึ้นเจ้าของห้องชุดนั้น ต้องรับเคราะห์โดยมิได้รับค่าชดเชยใด ๆ ปัญหาการปฏิเสธว่าไม่ทราบมติที่ประชุมหรือข้อบังคับ และไม่ยอมปฏิบัติตาม มติที่ประชุมหรือข้อบังคับ ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้บัญญัติไว้ให้ชัดเจนว่า เจ้าของห้องชุดทุกคน และผู้รับช่วงสิทธิครอบครองมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมและข้อบังคับ จากการศึกษาถึงปัญหาดังกล่าว จึงขอ เสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยการบัญญัติเพิ่มเติมและแก้ไขกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย โดยยึดถือ แนวทางตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น เพื่อให้กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมีความเหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป และเกิดความยุติธรรมในการบังคับใช้กฎหมาย

คำสำคัญ อาคารชุด มาตรการทางกฎหมาย

**Independent Study title:** Condominium in Comparison of Thai Law and Japanese Law

**Author:** Mr. Narit Katuangngan; **ID:** 2544000512; **Degree:** Master of Laws;

**Independent Study advisor:** Vikorn Rakpuangchon, Associate Professor;

**Academic year:** 2016

### **Abstract**

The objective for the title of the independent study on Condominium in Comparison of Thai Law and Japanese Law is to study meaning, concept, background and basic principle of condominium, study measure of condominium law of Thailand and Japan, and analyze the comparison of Condominium Law of Thailand and Japan to find the updating guideline of Condominium Law of Thailand.

This independent study is the qualitative study by studying data were studied from documents, books, journals, electronics database, thesis and other media and then taken to study and conduct comparative analysis.

The findings of the studying results indicated that non-determination of Condominium Law of Thailand to have common properties in specific parts caused unfairness for some groups of joint owners. In addition, the general meeting which was held without pass of convocation process was unlawful. According to the problem of condominium winding up by unanimous resolution of all joint owners to wind up condominium, the winding up of the condominium in the said event was the difficult occurring issue since if even just single joint owner disagrees, the condominium is unable to be wound up. The voting problem without concern on number of joint owners and with main adherence to just votes even resolution in significant matter was in conflict with the objective of Condominium Law that aims at co-existence. The purpose of the mutual management of common properties was not for exploitation like the company that mainly adheres to number of votes based on invested shares. In the event where the law is enforced particularly in the first meeting only, there shall be the meeting attendants with votes in total of not less than one-fourth of total votes in order to be a quorum. In the event where the attending joint owners is not a constituted quorum as prescribed, the meeting shall be recalled within fifteen days from the convocation date of the previous meeting and the constituted quorum is not enforced in this last general meeting, resulting in non-emphasis of the joint owners on the meeting. The problem relating to chairing of the general meeting whereas law has not stated to assign anyone to perform in chairing duty, has resulted in problem whether the outsider can chair in the Meeting. According to problem on insuring accident insurance in common properties, the law has just prescribed to be under discretion of the joint owners or the condominium juristic person only in specifying in the articles of association. Therefore, if condominium is not insured for accident insurance in common properties, the suite owners must suffer upon accident occurrence without receiving any indemnification. According to the problem from rejection that the resolution of the meeting or articles of association was not recognized and refusal to comply with resolution of the meeting or articles of association, Condominium Law of Thailand has not yet been explicitly legislated that all of the suite owners and the subrogees of the possessory right shall have duty to comply with the resolution of the meeting and articles of association. From the study on the aforesaid problems, the researcher has suggested the guideline of occurred problems by additional legislation and amendment of Condominium Law of Thailand under adherence to guideline of Condominium Law of Japan so that Condominium Law of Thailand will be appropriate and consistent with the changing economic and social conditions and law enforcement will be fair.

**Keywords:** Condominium, Legal Measure

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จเรียบร้อยได้ เนื่องจากความเมตตากรุณาของรองศาสตราจารย์วิกรณ์ รัชย์ปวงชน ซึ่งท่านได้เสียสละเวลาอันมีค่ากรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และให้คำปรึกษาเกี่ยวกับแนวคิดในการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระตรวจแก้ไขความเรียบร้อย ตลอดจนให้คำแนะนำทางวิชาการซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้

ขอขอบพระคุณอาจารย์คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราชทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ทั้งปวงให้แก่ผู้เขียนในการศึกษาระดับปริญญาโท

ผู้เขียนจึงขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

นริศ กะเตื่องงาน

กันยายน 2560

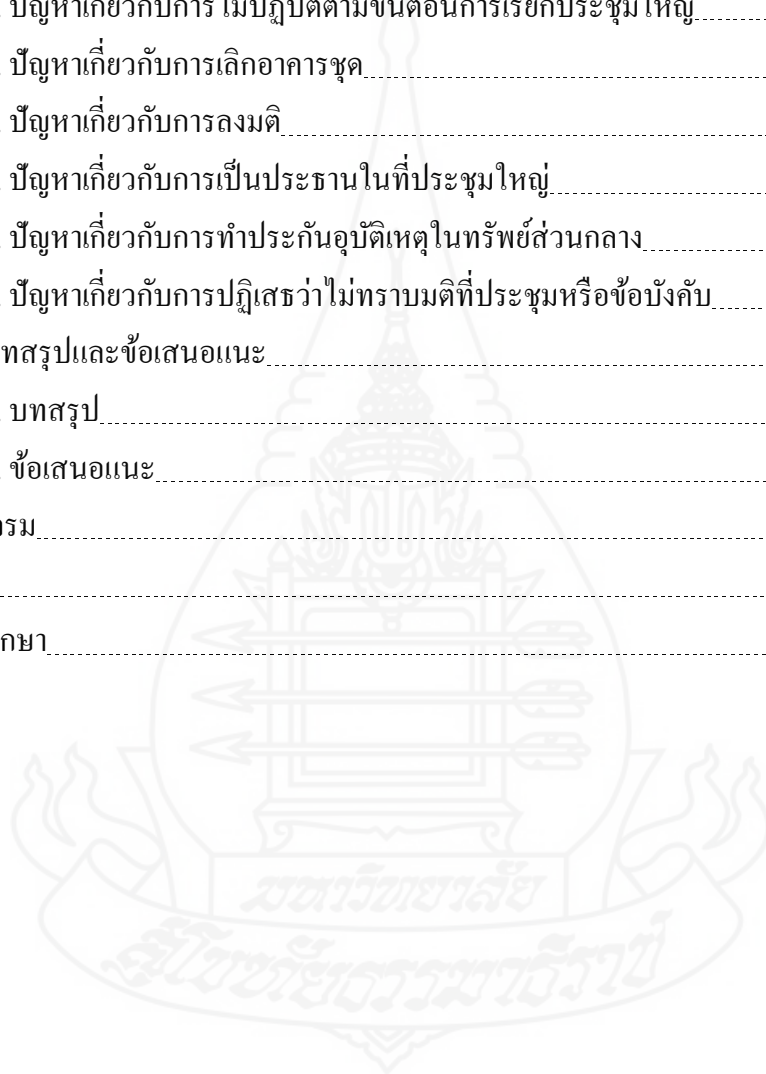


## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ณ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
3. ขอบเขตของการศึกษาวิจัย.....	5
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
5. ระเบียบวิธีวิจัย.....	5
บทที่ 2 แนวคิด พัฒนาการ และหลักเกณฑ์พื้นฐานเกี่ยวกับอาคารชุด.....	6
1. ความเป็นมาอาคารชุดในต่างประเทศ.....	7
2. ความเป็นมาอาคารชุดในประเทศญี่ปุ่น.....	8
3. ความเป็นมาอาคารชุดในประเทศไทย.....	9
4. หลักเกณฑ์ทั่วไปของอาคารชุด.....	12
บทที่ 3 เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น.....	14
1. คำจำกัดความ.....	14
2. การจดทะเบียนอาคารชุด.....	21
3. กรรมสิทธิ์ในห้องชุด.....	22
4. สิทธิ ข้อจำกัดสิทธิ หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด.....	23
5. คนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	29
6. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด.....	32
7. นิติบุคคลอาคารชุด.....	34
8. ข้อบังคับอาคารชุด.....	41
9. การเลิกอาคารชุด.....	43
10. การประชุม.....	48

## สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหากฎหมายอาชญากรรมของประเทศไทย.....	65
1. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน.....	65
2. ปัญหาเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่.....	67
3. ปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาชญากรรม.....	68
4. ปัญหาเกี่ยวกับการลงมติ.....	69
5. ปัญหาเกี่ยวกับการเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่.....	72
6. ปัญหาเกี่ยวกับการทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์สินส่วนกลาง.....	72
7. ปัญหาเกี่ยวกับการปฏิเสธว่าไม่ทราบมติที่ประชุมหรือข้อบังคับ.....	73
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	75
1. บทสรุป.....	75
2. ข้อเสนอแนะ.....	80
บรรณานุกรม.....	83
ภาคผนวก.....	87
ประวัติผู้ศึกษา.....	91





## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1 เปรียบเทียบกฎหมายอากรศุลกากรของประเทศไทยกับกฎหมายอากรศุลกากรของประเทศญี่ปุ่น....54



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

“คอนโดมิเนียม” หรือ “อาคารชุด” เป็นธุรกิจการลงทุนที่ต้นตัว และกำลังก้าวเข้ามา มีบทบาทอันสำคัญ ในด้านเศรษฐกิจและสังคมของคนไทยเป็นอย่างมาก ปัจจุบันธุรกิจการจัดสรร ที่ดินประเภท โครงการอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม เป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย ทั้งจากฝ่ายผู้ซื้อ และผู้ลงทุนจัดทำโครงการ ซึ่งได้จำแนกประเภทออกไปตามความนิยมของตลาด เช่น อาคารชุด ประเภทที่อยู่อาศัย หรือบ้านพักตากอากาศ และอาคารชุดสำนักงานธุรกิจ หรืออาคารเพื่อการพาณิชย์ ประเภทศูนย์การค้า

ในระยะแรก การเคหะแห่งชาติ ได้เป็นผู้ริเริ่มดำเนินการจัดสร้างอาคารในรูปลักษณะ ของอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งจะเห็นได้ว่าการอยู่อาศัยร่วมกันในรูปของแฟลตการเคหะแห่งชาตินี้ มีลักษณะและวิธีการ หลายอย่างที่คล้ายคลึงกับหลักการของอาคารชุด เพียงแต่ในระยะนั้น ยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับ อาคารชุด หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้บังคับในประเทศไทย ดังนั้น ในปี พ.ศ.2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่ฮาวาย และเมื่อกลับมาแล้ว ได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งเสนอความเห็นว่าเป็นอนาคต อาจจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์บังคับใช้ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อห้องชุดได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทย เห็นชอบด้วย จึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้ว เห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้น เพื่อพิจารณายกร่างกฎหมายขึ้นบังคับต่อไป

การยกร่างกฎหมายนี้ ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส กฎหมายของรัฐฮาวาย และกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นหลักในการร่าง เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอคณะรัฐมนตรี และส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา เมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งในข้อกฎหมาย และทางปฏิบัติ โดยเฉพาะปัญหา เรื่องความเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา เห็นว่า ไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคล

ที่ถูกต้อง ถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคล ก็ไม่เป็นการสมควรที่จะตรากฎหมายให้  
มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตน และไม่มีทรัพย์สินใดๆ เลย ทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่  
บุคคลภายนอกด้วย ในที่สุด คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีให้ระงับ  
ร่างพระราชบัญญัติไว้ก่อน จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้ จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่  
โดยเหมาะสม ซึ่งมีผลทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

อย่างไรก็ตาม กระทรวงมหาดไทยได้พยายามพิจารณาหาทางแก้ไขปัญหาต่างๆ  
เรื่อยมา ในที่สุดได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง และคณะรัฐมนตรี ได้แต่งตั้ง  
คณะกรรมการพิจารณากร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ใช้  
บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67  
เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป

การกร่างกฎหมายฉบับนี้ การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานสำคัญที่ช่วยผลักดัน  
ให้พระราชบัญญัติอาคารชุดมีผลบังคับใช้ เพื่อสนับสนุน โครงการปลูกสร้างอาคารชุดจำหน่ายแก่  
ประชาชน แต่เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุดประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว ภาคธุรกิจเอกชนได้หันมา  
ให้ความสนใจเป็นพิเศษมากกว่าการเคหะแห่งชาติ ซึ่งในขณะนั้น ภาวะการขายที่อยู่อาศัยประเภท  
บ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ ชบเซาลงมาก กำลังซื้อของคนไทยส่วนใหญ่ตกต่ำ ด้วยภาวะเงินเฟ้อ  
และเงินฝืดที่เกิดขึ้นมาพร้อมกัน ผู้ที่พอจะมีกำลังซื้ออยู่บ้าง ก็คือ ผู้มีรายได้ดี

ดังนั้น ในช่วงแรกของอาคารชุด จึงมีแต่อาคารชุดของผู้มีรายได้สูงมากมายในเมืองหลวง  
ของเรา โดยมีที่ตั้งอยู่ตามแหล่งชุมชนต่างๆ เช่น ย่านถนนสีลม สุรวงศ์ บางรัก ปทุมวัน สุขุมวิท  
 เป็นต้น ต่อมาเพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการของประชาชน ผู้มีรายได้ปานกลางที่ประสบ  
ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยและการเดินทางเข้ามาทำงานในเมือง จึงได้มีผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดราคาถูก  
ขึ้นจำหน่าย ซึ่งก็ได้รับความนิยมและแพร่ขยายลงมาสู่ผู้มีรายได้น้อยในเมืองอย่างรวดเร็ว ประชาชน  
แตกตื่นไปจับจองกันเป็นจำนวนมาก ทำให้มีผู้ประกอบการค้าเกิดขึ้นหลายประเภท ทั้งผู้ประกอบการ  
ค้าอาคารชุดอย่างสุจริต และผู้ประกอบการค้าที่ฉวยโอกาส หากไม่มีมาตรการหรือข้อกำหนด  
เพื่อควบคุมในเรื่องนี้ให้รัดกุมเพียงพอแล้ว ก็จะเป็นการสร้างปัญหาและความเสียหายแก่  
สาธารณชนโดยส่วนรวมอย่างมากมาย

กฎหมายอาคารชุดฉบับนี้ ได้บังคับใช้มาถึงปัจจุบันเป็นเวลานานกว่า 38 ปีแล้ว  
มีการปรับปรุงแก้ไข จำนวน 3 ครั้ง โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 แก้ไข  
เพิ่มเติม ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท อาจได้มาซึ่ง  
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุน อันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทาง  
เศรษฐกิจของประเทศ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัด เกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขาย หรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้น แก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาต และแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม จึงเป็นที่อยู่อาศัยอีกรูปแบบหนึ่งที่อาศัยร่วมกันหลายครอบครัวในอาคารเดียวกันได้ แม้จะมีการแก้ไขถึง 3 ครั้ง แต่ก็ยังไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดได้ และยังมีข้อบกพร่องหลายประการ เช่น ปัญหาการกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน การที่กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้กำหนดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน ย่อมก่อให้เกิดความไม่ยุติธรรมกับเจ้าของร่วมบางกลุ่ม นอกจากนี้ การประชุมใหญ่ซึ่งจัดขึ้นโดยไม่ผ่านกระบวนการเรียกประชุมย่อมไม่ชอบด้วยกฎหมาย ปัญหาการเลิกอาคารชุดโดยมติของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งมีมติเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด การเลิกอาคารชุดในกรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นได้ยากมาก เพราะหากมีเจ้าของร่วมแม้แต่เพียงคนเดียวไม่เห็นด้วย ก็ไม่สามารถเลิกอาคารชุดได้ ปัญหาการลงคะแนนเสียงโดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม ยึดเพียงแต่คะแนนเสียงเป็นสำคัญ แม้แต่การลงมติในเรื่องสำคัญ ซึ่งขัดกับวัตถุประสงค์ของกฎหมายอาคารชุดที่มุ่งถึงการอยู่ร่วมกัน การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหาผลกำไร ดังเช่นบริษัท ซึ่งยึดจำนวนคะแนนเสียงตามหุ้นที่ลงทุนเป็นสำคัญ ในกรณีที่กฎหมายบังคับเฉพาะการประชุมครั้งแรกเท่านั้นที่จะต้องมีการประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนด ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทำให้เจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญกับการประชุม ปัญหาเกี่ยวกับการเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ ซึ่งกฎหมายมิได้ระบุให้ผู้ใด ทำหน้าที่เป็นประธาน ทำให้เกิดปัญหาว่าบุคคลภายนอก สามารถเป็นประธานในที่ประชุมได้

หรือไม่ ปัญหาการทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกฎหมายกำหนดให้เป็นเพียงดุลพินิจของเจ้าของร่วม หรือนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้นที่จะกำหนดไว้ในข้อบังคับ ปัญหาการปฏิเสธว่าไม่ทราบมติที่ประชุม หรือข้อบังคับ และไม่ยอมปฏิบัติตามมติที่ประชุมหรือข้อบังคับ ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มิได้บัญญัติไว้ให้ชัดเจนว่าเจ้าของห้องชุดทุกคน และผู้รับช่วงสิทธิครอบครองมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุม และข้อบังคับ เป็นต้น

จากปัญหาที่เกิดขึ้น ทำให้ผู้เขียนสนใจที่จะศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น เพื่อนำไปสู่คำตอบเกี่ยวกับหลักกฎหมาย หรือกระบวนการทางกฎหมาย เนื่องจากประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีเนื้อที่จำกัด กล่าวคือ ราคาที่ดินของประเทศญี่ปุ่นมีราคาเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะพื้นที่ถมทะเลใหม่ เพื่อขยายตัวทางเศรษฐกิจ และโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในโตเกียว ซึ่งส่วนมากเป็นห้องชุดพักอาศัย หรือในกรณีบ้านเดี่ยวก็จะมีราคาสูงมาก แม้จะเป็นย่านชานเมืองก็ตาม ดังนั้น การพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น จึงต้องพัฒนาขึ้นไปในทางอากาศหรือสร้างอาคารชุด เพื่อรองรับการขยายตัวของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น และราคาที่ดินที่สูงขึ้นเรื่อย ๆ<sup>1</sup>

นอกจากนี้ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีการใช้ระบบประมวลกฎหมาย หรือระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) เช่นเดียวกับประเทศไทย<sup>2</sup> กล่าวคือ การนำเอาข้อกฎหมายเรื่องต่าง ๆ มาบันทึกเป็นกฎเกณฑ์ไว้ในลักษณะเป็นประโยชน์ข้อความอย่างชัดเจน นอกจากนี้ “จารีตประเพณี” ซึ่งเป็นแนวทางปฏิบัติอันเป็นที่ยอมรับกันมาเป็นเวลานานจนเป็นเสมือนกฎหมายในสังคม จึงอาจกล่าวได้ว่าที่มาของกฎหมายในระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) ได้แก่สิ่งเหล่านี้<sup>3</sup> ซึ่งประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่นนั้น มีสภาพสังคม ประเพณี วัฒนธรรมที่คล้ายคลึงกัน จึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้เขียนสนใจศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น เพื่อนำไปสู่การวางหลักกฎหมายหรือเสนอแก้ไข ปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไป

<sup>1</sup> โสภณ พรโชคชัย, อสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจในญี่ปุ่นก่อนสึนามิ, จาก <http://www.area.co.th>, 2016

<sup>2</sup> ดร.กรวิทย์ มิ่งขวัญ, ความเป็นมาเกี่ยวกับระบบกฎหมายญี่ปุ่น, จาก <http://www.parliament.go.th>, 2017

<sup>3</sup> ชมชื่น มัชฌิมย์, ที่มาของกฎหมาย, จาก <http://www.dpu.ac.th/law/upload/content/file/4.doc>, 2017

## 2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 2.1 เพื่อศึกษาความหมาย แนวคิด พัฒนาการ และหลักเกณฑ์พื้นฐานเกี่ยวกับอาคารชุด
- 2.2 เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น
- 2.3 เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับประเทศญี่ปุ่น

## 3. ขอบเขตของการศึกษาวิจัย

การศึกษานี้ ได้ศึกษาถึงความหมาย แนวคิด ความเป็นมา และหลักเกณฑ์พื้นฐานเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และได้ศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น (Act on Building Unit Ownership, etc.)

## 4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 4.1 ทำให้ทราบความหมาย แนวคิด พัฒนาการ และหลักเกณฑ์พื้นฐาน เกี่ยวกับอาคารชุด
- 4.2 ทำให้ทราบมาตรการทางกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น
- 4.3 ทำให้ทราบความเหมือน ความแตกต่างของกฎหมายอาคารชุดประเทศไทยกับประเทศญี่ปุ่น และได้แนวทางปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดประเทศไทยที่เหมาะสมมาใช้แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในปัจจุบัน

## 5. ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ด้วยวิธีการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) จากตัวบทกฎหมายของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น ทั้งศึกษาหาข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ หนังสือ บทความ ฐานข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ วิทยานิพนธ์ และสื่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย และกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น เพื่อนำมาวิเคราะห์หาแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย และหามาตรฐานที่เป็นสากลในการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดของไทยที่ถูกต้อง และเหมาะสมต่อไป



## บทที่ 2

# แนวคิด พัฒนาการ และหลักเกณฑ์พื้นฐาน เกี่ยวกับอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุด เป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดิน ซึ่งในต่างประเทศ ได้มีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะ มาเป็นเวลาหลาย ทศวรรษแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์ในอาคาร ที่สามารถแยกออกจากกันเป็นสัดส่วนได้ ทั้งนี้ เนื่องจากปัญหาการเติบโตของเมืองที่เพิ่มขึ้น อย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดิน ปัญหาสาธารณสุขปโลก สาธารณูปการ ซึ่งปัจจัย ที่ทำให้ต้องขยายเมืองไปในทางที่สูง นั่นคือ การก่อสร้างอาคารสูง ๆ นั่นเอง กรรมสิทธิ์ตามประมวล กฎหมายแพ่งที่มีอยู่เดิม ไม่สามารถตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์แยกส่วนเฉพาะบุคคล ในอาคารสูงได้ จึงมีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้น ประเทศไทยก็ประสบปัญหา ประเภทเดียวกับประเทศอื่น ๆ จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ขึ้น ด้วยเหตุผล ที่ว่าในปัจจุบัน ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัย ในอาคารเดียวกัน โคนร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควร วางระบบกรรมสิทธิ์ในห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุง รักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้น สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อที่จะเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ ขึ้น<sup>4</sup>

ความเป็นมาของอาคารชุดในต่างประเทศนั้น มีมาเป็นเวลาหลายทศวรรษแล้ว แต่ใน ประเทศไทยเพิ่งจะมีขึ้นเมื่อไม่นานมานี้เอง ซึ่งในที่นี้ ผู้เขียนจะแยกกล่าวเป็น 4 หัวข้อ คือ ความเป็นมาอาคารชุดในต่างประเทศ ความเป็นมาอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น ความเป็นมาอาคารชุด ประเทศไทย และหลักเกณฑ์ทั่วไปของอาคารชุด

---

<sup>4</sup> วิจารณ์ รัชษ์ปวงชน, *แนวการศึกษาชุดกฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง* หน่วยที่ 8, นนทบุรี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2555, หน้า 5

## 1. ความเป็นมาอาคารชุดในต่างประเทศ (History of Condominium)

อาคารชุดไม่ใช่สิ่งใหม่เลยในสังคมมนุษยชาติ และในแวดวงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะจากการค้นคว้า พบว่า ชาวเบบิโลเนียน (Babylonian) ได้บันทึกว่ามีมาแล้ว 2,000 ปี ก่อนคริสตกาล (2,000 B.C) หรือประมาณ 4,000 ปีมาแล้ว ซึ่งนับว่านานมาก ตามรายงานในเอกสารประวัติศาสตร์ ระบุว่าอาคารชุด เริ่มต้นเมื่อมีชาวยุโรปได้สร้างบ้านขึ้น 2 ชั้น เป็นที่อยู่อาศัย และได้ขายพื้นที่ของบ้านชั้นล่างให้แก่ผู้อื่นไป ส่วนชั้นบนเจ้าของบ้านเก็บไว้เอง หรือรอเก็งกำไร ในบันทึกไม่ได้บอกไว้ แต่มีการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านหลังนั้นร่วมกัน ภายใต้หลังคาเดียวกัน เพียงแต่แยกการถือครองโดยเด็ดขาด คงมีการแชร์ค่าดูแล บำรุงรักษาด้วยกัน เจ้าของร่วมทั้งสอง อาจจะแบ่งพื้นที่สำหรับผูกม้า ผูกลา คงไม่ต้องมาทะเลาะเรื่องที่จะจอครดเหมือนปัจจุบัน แม้บ้านทำความสะอาดบ้าน ก็อาจจะตกลงกันว่าภรรยาใครว่างก็ผลัดเวรกันดูแล ฝ่ายสามีก็จะช่วยกันซ่อมบำรุงหลังคา บันได (ไม่เลื่อน) และไม่มีอะไรซับซ้อนมาก สิ่งของที่จะต้องออกแรงช่วยกันหา มาแชร์ ก็อาจจะเป็นพื้นสำหรับเตรียมผิงยามฤดูหนาว

พอมถึงยุคกลาง (Middle Age) ระหว่างศตวรรษที่ 5 ถึง 15 ก็เริ่มที่จะมีอาคารชุดในเมือง หรือชุมชนใหญ่ที่อยู่ร่วมกัน ในสมัยก่อนในนครก็จะมีกำแพงเมือง (Walled City) ล้อมรอบ เพื่อป้องกันข้าศึกถูกรานนคร หรือเมืองที่มีกำแพงกันอาณาจักรไว้ ก็จะทำให้มีพื้นที่จำกัด พลเมืองก็เพิ่มขึ้น จึงมีการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่ม และซ้อนๆ กัน ประมาณในศตวรรษที่ 12 ประเทศเยอรมันก็เช่นเดียวกัน ก็มีกำแพงนครเมืองเล็ก ๆ จึงเกิดความแออัด ราคาที่ดินที่จะสร้างบ้านสูงมากชาวบ้านเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย จึงต้องมีการสร้างอาคารที่มีห้องมาก ๆ และแบ่งกันอยู่เป็นครอบครัว และถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่กัน ปัจจุบันแถบแคว้นบาวเวเรีย (Bavaria) ทางใต้ของเยอรมันติดกับพรมแดนสวิตเซอร์แลนด์ และออสเตรีย จะเห็นเป็นช่อง ๆ เป็นรูเข้าไปแถบเชิงเขา ซึ่งเป็นที่อยู่ของคนงานที่สร้างปราสาทหินบรูน

ประเทศแถบตะวันตกของมหาสมุทรแอตแลนติก (Atlantic) อย่างประเทศบราซิล (Brazil) และเปอร์โตริโก (Puerto Rico) ถือว่าเป็นประเทศแรกที่มีการตรากฎหมายขึ้นมา ว่าด้วยการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุด ส่วนในอเมริกา ก็มีการถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ในอาคารชุด ในปี พ.ศ. 2480 (ค.ศ.1947) เมื่อมีกลุ่มทหารผ่านศึกของอเมริกา รวมตัวกันซื้ออพาร์ทเมนท์ ในนครนิวยอร์ก และมีการนำห้องชุดไปค้าประกันในการกู้ยืมเงินหรือจำนองไว้กับธนาคาร จนมีการออกโฉนดพื้นที่บนอากาศได้ และมีกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่การถือครองกรรมสิทธิ์ ที่ถูกต้องตามกฎหมาย ในปี พ.ศ. 2504 (ค.ศ. 1961)



ในยุคหลังสงครามโลก ครั้งที่ 1 ได้มีการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยเฉพาะอาคารชุดเกิดขึ้นมากในแถบยุโรป และเพิ่มจำนวนมากขึ้น ต่อมาหลังสงครามโลก ครั้งที่ 2 สงบลง ก็มีกฎหมายว่าด้วยการถือครองห้องชุดการอยู่ร่วมกันแบบสังคัมประชาธิปไตยมากขึ้น ต่อมาหลังสงครามโลก ครั้งที่ 2 สงบลง ก็มีกฎหมายว่าด้วยการถือครองห้องชุดการอยู่ร่วมกันแบบสังคัมประชาธิปไตย

อาคารชุดในประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เริ่มต้นที่ประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งเคยอยู่ภายใต้การปกครองของอเมริกาเกือบ 50 ปี จึงได้นำเอารูปแบบอาคารชุด และกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองในอาคารชุดของอเมริกามาใช้ หลังจากนั้น การอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดก็เข้าสู่ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเหมาะสมกับภูมิประเทศมาก เพราะมีพื้นที่น้อย ส่วนฮ่องกงซึ่งอังกฤษมาขอเช่าทั้งเกาะจากประเทศจีน โดยทำสัญญาเช่า 99 ปี และได้หมดสัญญาแล้ว เมื่อปี พ.ศ. 2540 ฮ่องกงมีการก่อสร้างอาคารชุดมาก และอาคารค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่ เพราะมีพื้นที่จำกัดและประชาชนหนาแน่น บ้านราคาแพงมาก ประชาชนมีความเข้าใจในการอยู่ร่วมกันเป็นอย่างดี มีสถาบันเปิดการเรียนการสอนเกี่ยวกับการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดมานาน<sup>5</sup>

## 2. ความเป็นมาอาคารชุดในประเทศญี่ปุ่น

ในอดีตอาคารที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น โดยส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นด้วยไม้เกือบทั้งหมด และหลังจากที่เกิดแผ่นดินไหวใหญ่ในปี พ.ศ. 2466 เกิดความเสียหายต่อบ้านเรือนเป็นอย่างมาก ดังนั้น หลังจากเหตุการณ์ดังกล่าว ประเทศญี่ปุ่น จึงเกิดแนวคิดหันมาก่อสร้างอาคารในลักษณะที่เป็นอาคารชุดมากขึ้น

ต่อมาอาคารชุดได้เป็นที่นิยมมากขึ้นในประเทศญี่ปุ่น หลังจากสงครามโลก ครั้งที่สอง ในปี พ.ศ. 2498 และถูกสร้างเพื่อขายในปี พ.ศ. 2499 และได้มีการจัดตั้งองค์กรชื่อว่า Japan Housing Corporation ในปี พ.ศ. 2501 โดยมีหน้าที่จัดหาอาคารที่พักอาศัย ทั้งนี้ การสร้างอาคารใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงสร้างแบบคานเหล็ก ซึ่งนับว่าเป็นเทคโนโลยีที่ใหม่ล่าสุดในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม ในส่วนการออกแบบภายในยังคงเป็นรูปแบบโครงสร้างโดยใช้ไม้เก่าแบบญี่ปุ่นอยู่<sup>6</sup>

<sup>5</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์, กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์พิมพ์อักษร, 2557, หน้า 10.

<sup>6</sup> Seiichi Fukao, The History of Developments toward Open Building in Japan, p. 64-65.

ต่อมาได้สร้างอาคารชุด เพื่อเป็นที่พักอาศัยแห่งแรกในปี พ.ศ. 2506 จนถึงปี พ.ศ. 2507 และเป็นที่มาของการประกาศใช้พระราชบัญญัติกฎหมายความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ปี พ.ศ. 2505 ซึ่งเป็นกฎหมายพื้นฐานเกี่ยวกับกฎหมายหรือข้อบังคับอาคารชุดในประเทศญี่ปุ่น อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2510 อาคารชุดในประเทศญี่ปุ่นได้เปิดรับเอาวัฒนธรรมทางตะวันตกเข้ามา และได้มีการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ในบริเวณใกล้เคียงกับจังหวัดโตเกียว จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2513 การสร้างอาคารชุดได้ขยายไปหลายโครงการ รวมทั้งเขตเมืองหลวงด้วย<sup>7</sup>

### 3. ความเป็นมาอาคารชุดในประเทศไทย

ในปี พ.ศ. 2511 ทางราชการได้ส่งเจ้าหน้าที่ 2 คน ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุด ที่ฮาวาย คือ นางปรีชา นิคม โฉม อดีตผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และ นายประสิทธิ์ เก่งเรียน อดีตหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสัมพันธ์

เมื่อเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไปประชุมกลับมาแล้ว ได้เสนอผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ และได้เสนอความเห็น ว่า ในอนาคตอาจจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ขึ้นใช้

กระทรวงมหาดไทย ได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย จึงเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้น เพื่อพิจารณายกร่างกฎหมายเพื่อใช้บังคับต่อไป โดยมีนายศักดิ์ ไทยวัฒน์ อธิบดีกรมที่ดินในขณะนั้น เป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงาน ร่วมกันพิจารณายกร่าง

เนื่องจากเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย เพราะฉะนั้น ในการยกร่างกฎหมายนี้ จึงจำเป็นต้องศึกษาบทบัญญัติจากกฎหมายต่างประเทศของบางประเทศ เช่น กฎหมายของฝรั่งเศส ซึ่ง ดร.โกเมน ภทธรภิรมย์ แห่งกรมอัยการ เป็นผู้ค้นคว้าและแปล กับกฎหมายของฮาวาย ซึ่งนายทอง หุตาคม แห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นผู้แปล นอกจากนี้ ก็มีกฎหมายของบางประเทศในยุโรป ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศได้กรุณาเอื้อเพื่อติดต่อขอมาจากสถานเอกอัครราชทูตบางแห่ง

<sup>7</sup> Haseko Corporation, History of Condominium Business in Japan, from: <http://www.haseko.co.jp>, 2017

“อาคารชุด” หรือ คอนโดมิเนียม ก็คือ อาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และอีกส่วนหนึ่ง คือ กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) ซึ่งจะระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (Master Deed or Claration)

คอนโดมิเนียม รากศัพท์มาจากภาษาละติน คือ Con แปลว่า ร่วมกัน Dominium แปลว่า กฎระเบียบ เมื่อแปลรวมกันได้ความว่า การอยู่ภายใต้กฎระเบียบเดียวกัน (Joint Rule) และที่สำคัญเราถือคอนโดมิเนียมตามลักษณะการครอบครองร่วม ไม่ใช่เรียกตามลักษณะของการก่อสร้าง<sup>8</sup>

อาคารชุดในประเทศไทย เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513 กลางกรุงเทพฯ ที่ถนนราชดำริแถว ๆ สีแยกราชประสงค์ ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมริเจนท์ กรุงเทพฯ (Reget-Bangkok) ปัจจุบัน ในยุคแรกๆ โครงการไม่ประสบความสำเร็จ เพราะยังใหม่มากในการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดของสังคมไทย หลังจากนั้น ในปี พ.ศ. 2516 ก็มีกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศ ทางด้านอสังหาริมทรัพย์แถบสิงคโปร์ ฮองกง พยายามที่จะสร้างอาคารชุด เพื่อสนองความต้องการของคนเมืองกรุงที่คาดว่าจะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย และการเดินทางหลังจากประสบความสำเร็จมาแล้วจากประเทศของตน แต่ก็ยังไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดหวัง เพราะยังติดปัญหาเรื่องกฎหมายสิทธิการถือครองและอุปนิสัยของคนไทย ยังยึดติดกับการอยู่แบบครอบครัวใหญ่

พอถึงช่วงปลายปี พ.ศ. 2519 การเคหะแห่งชาติ ซึ่งดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย ได้สร้างอาคารสูงระดับ 4-10 ชั้น ขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป แต่ยังคงติดขัดเรื่องกฎหมายอาคารชุด จึงได้ผลักดันกฎหมายคอนโดมิเนียมขึ้น แต่ก็ยังไม่สามารถประกาศออกมาใช้ได้ จนในที่สุดได้นำกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดจากต่างประเทศ มาศึกษา เช่น อังกฤษ อเมริกา สิงคโปร์ ฮองกง เป็นต้น

เอกสาร และข้อมูลต่างๆ ที่รวบรวมได้ ช่วยให้การร่างกฎหมายนี้ มีความสมบูรณ์มากขึ้น ทั้งเป็นแนวทางเป็นอย่างดีแก่ คณะกรรมการในการยกร่าง แต่โดยที่เรื่องนี้เป็นของใหม่สำหรับประเทศไทย และโดยที่ขนบธรรมเนียม ประเพณี และความเป็นอยู่ของคนไทย แตกต่างจากคนในชาติ ที่เรานำกฎหมายของเขามาเป็นแนวทางในการร่าง จึงสร้างความยากลำบากเป็นอันมากในการยกร่าง เพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นอยู่ และประเพณีของคนไทย

ต่อมา ได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น และการเคหะแห่งชาตินี้ ก็มีโครงการปลูกสร้างอาคารชุด เพื่อจำหน่ายแก่ประชาชน กระทรวงมหาดไทย จึงมอบเรื่องการร่างกฎหมายนี้

<sup>8</sup> วิชัย ดันติกุลานันท์, กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์พิมพ์อักษร, 2557, หน้า 12.

ให้การเคหะแห่งชาติ เป็นเจ้าของเรื่องดำเนินการต่อไป คณะรัฐมนตรีจึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่ โดยมี นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล อดีตอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธาน และได้ร่างต่อมาจนเสร็จ

กฎหมายดังกล่าวนี้ เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และให้มีผลใช้บังคับ ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่ประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา คือ มีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป<sup>9</sup>

จากการที่ได้มีการยกร่างกฎหมายขึ้นมาเป็นของประเทศไทย และประกาศเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522 หลังจากนั้น ก็มีนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้ก่อสร้างอาคารชุด ทั้งที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน จนได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมาก เพราะในขณะนั้น ประชาชนมีกำลังซื้อดีมากขึ้นทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ในช่วงปี พ.ศ. 2527-2538 ซึ่งถือว่าเป็นยุคทองของอาคารชุด และมีการก่อสร้างอาคารประเภทอาคารชุดกันมากมาย

จนกระทั่ง มีการก่อสร้างอาคารชุดกันมากเกินไป ทำให้ล้นตลาด และมาเจอบริษัท ไฟแนนซ์ ทั้ง 56 แห่ง โดนปิดกิจการ เจ้าหนี้ทวงถาม แต่ไม่มีเงินชำระหนี้ อีกทั้งอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่ค่าเงินบาทลดลงอีก ในที่สุด ระบบทั้งระบบก็พังครืนและพบกับสภาพที่เห็นขณะนี้ คือ โครงการนับร้อยโครงการสร้างไม่เสร็จ ที่สร้างเสร็จแล้วก็ขายไม่ออก ผ่อนดาวน์เสร็จแล้วก็ยังไม่โอนไม่ได้ ปล่อยให้พื้นที่ว่างเกือบ 10 ล้านตารางเมตร บทเรียนราคาแพงเหล่านี้ ต้องสอนลูกหลานต่อไป เพื่อเขาจะได้ระมัดระวังมากกว่านี้ ในการทำธุรกิจทุกประเภทบนโลกใบกลมนี้<sup>10</sup>

อาคารชุดในปัจจุบัน แบ่งได้ตามลักษณะการใช้งาน ดังนี้

1) ใช้เป็นที่อยู่อาศัย (Residential) เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นมาทั้งสถาปัตยกรรมและการออกแบบ เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่ไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวในราคาแพงได้ และต้องการเลี่ยงปัญหาการติดขัดขณะเดินทาง โดยอาคารชุดที่สร้างขึ้นเป็นอาคารสูงหลาย ๆ ชั้น แต่ละชั้นแบ่งออกเป็นหลาย ๆ ยูนิต หรือห้องชุด ในแต่ละยูนิตมีสภาพเหมือนบ้านทั่วๆ ไป ที่แบ่งเนื้อที่ใช้สอยออกเป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องครัว จำนวนห้องขึ้นกับขนาดของพื้นที่ในยูนิตนั้นๆ นอกจากนี้ หากเป็นอาคารชุดที่สมบูรณ์แบบ จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องประชุม ชุบเปอร์มาร์เก็ต สนามกีฬา สระว่ายน้ำ ฯลฯ มักตั้งอยู่ใจกลางเมือง ย่านที่อยู่อาศัย หรือย่านธุรกิจหนาแน่น

2) ใช้เป็นสำนักงาน (Commercial) เป็นอาคารชุดที่ใช้เป็นที่ทำการเพื่อดำเนินการทางธุรกิจห้ามพักอาศัย ลูกค้ากลุ่มนี้ มองเห็นว่าซื้อดีกว่าเช่า และได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินด้วย

<sup>9</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 13

<sup>10</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 14

ซึ่งถือว่าเป็นอาคารที่สร้างขึ้น เพื่อใช้เป็นสำนักงานหรือประกอบธุรกิจการค้า โดยขายให้กับบริษัทต่างๆ ที่ต้องการซื้อไว้เป็นสำนักงาน และดีกว่าการเช่าสำนักงาน เพราะเป็นการเพิ่มทรัพย์สินของบริษัท และไม่มีปัญหาการขึ้นราคาค่าเช่าด้วย

3) *ใช้เป็นที่พักผ่อน (Resort)* เป็นอาคารชุดที่รองรับลูกค้าที่อยากจะไปที่พักผ่อน เป็นของตนเอง และอาจจะนำไปใช้เช่าต่อได้ เพราะมักจะมีบรรยากาศและทำเลที่ดี โดยมีลักษณะการจัดห้องชุด สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการคล้ายคลึงกับอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนตากอากาศมากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำให้เช่า สโมสรตกปลาแบบตากอากาศออกแบบให้รับแสงแดด และมองเห็นทิวทัศน์ได้ง่าย

4) *ประเภทคอมเพล็กซ์ (Complex)* อาคารชุดประเภทนี้ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และที่ทำการได้ด้วย เพราะสะดวกไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทาง และได้รับความนิยมนจากผู้ซื้อพอสมควร

5) *ประเภทอุตสาหกรรม (Industrial)* อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้อุตสาหกรรมขนาดย่อมมาอยู่ร่วมกัน และเฉลี่ยกันออกค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งเป็นการลดต้นทุน ซึ่งในประเทศไทยก็มีอยู่บ้างในย่านเขตอุตสาหกรรม<sup>11</sup>

#### 4. ลักษณะทั่วไปของอาคารชุด

เนื่องจากประชาชนทั่วโลกเพิ่มขึ้นมาอย่างรวดเร็ว เป็นเหตุให้ขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เพราะที่ดินมีเท่าเดิม แต่ประชากรเพิ่มขึ้นทุกวัน จึงมีความต้องการที่ดินมากขึ้น เพื่อใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และมีความจำเป็นที่จะต้องก่อสร้างบ้านเรือนออกไปในทางแนวสูงขึ้นเหนือพื้นดิน โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้นหลาย ๆ ชั้นบนที่ดินเนื้อที่เท่าเดิม แต่ได้ประโยชน์มากขึ้น โดยให้ถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ในแต่ละห้องที่อยู่ในตึกหรืออาคารนั้นมีกรรมสิทธิ์ในห้องของตน และยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลาง และได้รับการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียมกัน จึงมีการออกกฎหมายเพื่อรับรองสิทธิ และรับรองสิทธิของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง ซึ่งร่วมกันอยู่ในอาคารเดียวกัน โดยการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ขึ้นมาใช้บังคับ ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ กล่าวถึง ผู้มีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนอาคารชุดว่าจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีโฉนดเท่านั้น ที่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดได้ และจะต้องเป็นเจ้าของอาคาร ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินแปลงนั้นด้วย โดยมีหลักสำคัญว่า บุคคลแต่ละคนสามารถแยกกันถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนนั้น

<sup>11</sup> ไชยยศ เหมะรัชตะ, ประวัติอาคารชุดในประเทศไทย, from <http://www.thai-asset.com>, 2015

ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น ห้องชุดแต่ละห้องชุด เป็นต้น และมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น บันได ระเบียง ลิฟท์ ที่จอดรถ เป็นต้น เจ้าของโครงการสามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอจดทะเบียนเปลี่ยนอาคารและที่ดินนั้น เป็นอาคารชุดตามกฎหมาย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องชุด ให้เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หรือที่เรียกกันว่า “โฉนดบนอากาศ” ซึ่งมีค่าและสิทธิเช่นเดียวกับโฉนดบนพื้นดินทุกประการ กล่าวคือ สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เหมือนกับโฉนดที่ดินทั่วไป เมื่อเจ้าของโครงการได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว จะต้องจัดตั้ง “นิติบุคคลอาคารชุด” ขึ้นมาเพื่อดูแลจัดการรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยจะมีผู้จัดการหนึ่งคน ทำหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด เช่นเดียวกับผู้จัดการบริษัท นอกจากนี้ จะต้องบัญญัติข้อบังคับอาคารชุดขึ้นมาเพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินกิจการ ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด<sup>12</sup>



---

<sup>12</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์, กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์พิมพ์อักษร, 2559, หน้า 1.



### บทที่ 3

## เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย กับกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่น เป็นประเทศที่มีการใช้ระบบประมวลกฎหมาย หรือระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) เช่นเดียวกับประเทศไทย และมีสภาพสังคม ประเพณี วัฒนธรรมที่คล้ายคลึงกัน หากนำกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย เปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย จะนำไปสู่การวางหลักกฎหมาย หรือเสนอแก้ไข ปรับปรุง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันต่อไปได้ ดังนั้น ผู้เขียนจึงนำเสนอประเด็นในเรื่องคำจำกัดความ การจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด สิทธิ ข้อจำกัดสิทธิ หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับอาคารชุด การเลิกอาคารชุด และการประชุม มาเป็นประเด็นในการเปรียบเทียบ เพื่อหาคำตอบนำไปสู่หลักกฎหมายที่ดีที่สุดมาใช้ในการเสนอปรับปรุงแก้ไข และบัญญัติเพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

### 1. คำจำกัดความ

#### 1.1 อาคารชุด

มาตรา 4 “อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” กล่าวคือ สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารได้เป็น 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เช่นอาคารหลังหนึ่งสูง 40 ชั้น แต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องชุด ชั้นละ 10 ห้อง แต่ละห้องมีห้องนอนห้องน้ำ ห้องครัว (ถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล) โดยภายในอาคารนั้น มีห้องรับแขกกลาง ห้องน้ำกลาง ลิฟท์ ที่จอดรถ (เป็นทรัพย์ส่วนกลาง)

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น อาคารชุด คือ เมื่อมีหลายๆ ส่วน อยู่ในอาคารเดียว ซึ่งมีโครงสร้างเป็นที่อยู่อาศัย ร้านค้า สำนักงาน โกดังเก็บของ หรือพื้นที่ส่วนอื่นใดที่ถูกนำมาใช้

ประหนึ่งกับเป็นตัวอาคารเดียวกัน แต่ส่วนที่ถูกนำมาเป็นส่วนหนึ่งของการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อันเป็นไปตามบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้<sup>13</sup>

จากการศึกษา กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ พบว่า ได้นิยามความหมายของคำว่า “อาคารชุด” ในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน กล่าวคือ อาคารซึ่งประกอบด้วยส่วนต่างๆ หลายๆ ส่วน มารวมกันเป็นอาคารเดียวกัน และได้กล่าวถึง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในส่วนต่างๆ ของอาคาร ทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง

## 1.2 ทรัพย์สินส่วนบุคคล

มาตรา 4 “ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” ทรัพย์สินส่วนบุคคลประกอบด้วย 3 ส่วนด้วยกันคือ

**1.2.1 ห้องชุด** คือ ห้องที่ประกอบไปด้วย ห้องนอน ห้องครัวห้องน้ำ ห้องรับแขก เป็นต้น หรืออาจจะเป็นห้องเดี่ยว ๆ ไม่มีห้องอื่นรวมอยู่ด้วย

**1.2.2 สิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย** เช่น ที่จอดรถ (ในกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายว่า “ขายห้องชุดพร้อมที่จอดรถ”) ห้องเล่นกีฬาเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุด เป็นต้น

**1.2.3 ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย** เช่น ที่ดินสำหรับทำสวนดอกไม้ หรือปลูกต้นไม้สำหรับเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เป็นต้น

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ซึ่งเป็นส่วนสำคัญหลักของกรรมสิทธิ์ในอาคารห้องชุดนั้นๆ<sup>14</sup>

คำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นนั้น เป็นการอธิบายถึงหลักกรรมสิทธิ์อย่างกว้าง แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่ได้บัญญัติไว้ อย่างชัดเจนว่าทรัพย์สินส่วนบุคคล ประกอบด้วย ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

<sup>13</sup> Article 1 Act on Building Unit Ownership, etc

<sup>14</sup> Article 2(3) Act on Building Unit Ownership, etc.



### 1.3 ทรัพย์สินส่วนกลาง

มาตรา 4 “ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุด ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม”  
ทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย 4 ส่วนด้วยกัน คือ

**1.3.1 อาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด** เช่น ฐานราก เสาเข็ม คาน้ำฟ้า เสาหลังคา กันสาดบันได เป็นต้น

**1.3.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด** ซึ่งที่ดินที่จะนำมาปลูกสร้างอาคารชุดได้นั้น ต้องมีโฉนดหรือโฉนดตราจองเท่านั้น หากเป็นเอกสารสิทธิ์อย่างอื่น เช่น นส.3 นส.3 ก สค.1 ไม่สามารถขออนุญาตจัดตั้งเป็นอาคารชุดได้

**1.3.3 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน**

1) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลานจอดรถร่วมกัน เป็นต้น

2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ที่ดินที่เป็นสวนหย่อม เป็นต้น

**1.3.4 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน**

1) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลิฟท์ บันได รั้ว ระเบียบ เป็นต้น

2) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น ถังเก็บน้ำ เป็นต้น

ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะบัญญัติไว้ในมาตรา 4 แล้ว มาตรา 15 ได้บัญญัติถึงทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมาย ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน โครงสร้างและสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ หรือได้มาตามมาตรา 48 (1) สิ่งก่อสร้าง หรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัย หรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

นอกจากนี้ มาตรา 32(5) บัญญัติให้ทรัพย์สินใดที่จะให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ระบุไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล และเป็นส่วนเพิ่มเติมอื่นใดที่ไม่ได้รวมอยู่ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และอาคารส่วนนอกใดๆ ที่ได้รับการดูแลรักษาแบบทั่วไป ตามบทบัญญัตินี้ มาตราที่ 4 วรรค (2)<sup>15</sup>

จากการศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น พบว่า ได้นิยามความหมายของคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ไว้เพียงแค่หลักกว้างๆ ว่า ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ที่ระบุไว้ชัดเจนว่าทรัพย์สินส่วนกลางมีอะไรบ้าง แต่กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมสามารถกำหนดทรัพย์สินที่จะให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในข้อบังคับได้

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น ได้บัญญัติถึงทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะส่วนไว้ กล่าวคือ ไม่ว่าทางเดิน หรือบันไดที่นำไปสู่ทรัพย์สินบุคคลอื่นๆ หรือส่วนอื่นๆ ของอาคาร ที่มาจากการพิจารณาโครงสร้าง ควรจัดไว้ให้มีสำหรับการใช้งานร่วมกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้ของห้องชุด หรืออาจจะเป็นทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นั้นๆ<sup>16</sup> โดยทรัพย์สินส่วนกลางโดยทั่วไป จะต้องร่วมกันเป็นเจ้าของโดยเจ้าของห้องชุด แต่ทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วน อาจจะต้องร่วมเป็นเจ้าของร่วมกันของผู้ของห้องชุด จึงควรจะต้องมีการใช้งานร่วมกันของทรัพย์สินต่างๆ<sup>17</sup> และได้บัญญัติถึงการจัดการทั่วไปในทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนไว้ว่า ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนที่มีการจัดการ อันเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ของห้องชุด หรือที่มีการระบุไว้ในข้อบังคับภายใต้มาตรา 31 วรรค (2) จะต้องดำเนินการโดยเจ้าของห้องชุด และการจัดการอื่นๆ ในสิ่งที่จะต้องดำเนินการโดยเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมกันในบางส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว<sup>18</sup> ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้ระบุไว้ ทำให้เกิดความไม่ยุติธรรม สำหรับเจ้าของห้องชุดที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่าง เช่น ลิฟท์ แต่ในกรณีที่ลิฟท์ชำรุด เจ้าของห้องชุดทุกคนต้องชำระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะกล่าวต่อไปในบทที่ 4

<sup>15</sup> Article 2(4) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>16</sup> Article 4(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>17</sup> Article 11(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>18</sup> Article 16 Act on Building Unit Ownership, etc.

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นได้บัญญัติถึงการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ กล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินส่วนกลาง (ไม่รวมส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับรูปร่าง หรือการทำงานของทรัพย์สินส่วนกลาง) ต้องเป็นการตัดสินใจโดยมติในที่ประชุม โดยอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่ของสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด<sup>19</sup> แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่กำหนดให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องมีมติที่ประชุมใหญ่ โดยมีคะแนนเสียงเพียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น บัญญัติให้การร่วมเข้าทำสัญญา ประกันอุบัติเหตุเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง จะถือว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการร่วมกันได้<sup>20</sup> จากบทบัญญัติดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น บัญญัติให้ทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์สินส่วนกลางได้ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุด ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มิได้บัญญัติถึงกรณีดังกล่าว แต่อาจจะปรากฏอยู่ในข้อบังคับของแต่ละอาคารชุด ดังนั้น หากเจ้าของร่วม หรือนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ได้กำหนดให้มีการทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ เมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมก็จะไม่ได้รับการเยียวยารายละเอียดจะกล่าวต่อไปในบทที่ 4

#### 1.4 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา 4 “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” กล่าวคือ บุคคลใด เป็นเจ้าของห้องชุด จะมีกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับผู้ที่ถือ โฉนดที่ดิน และมีสิทธิที่จะนำไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ขาย ขายฝาก จำนอง เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้นด้วย (แต่เจ้าของโฉนดที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ ต้องพิจารณาเป็นราย ๆ ไป) ซึ่งกรรมสิทธิ์ทั้งสองนี้ จะแยกจากกันไม่ได้

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่นมิได้ระบุไว้ในคำจำกัดความ

<sup>19</sup> Article 17 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>20</sup> Article 18(4) Act on Building Unit Ownership, etc.

### 1.5 เจ้าของร่วม

มาตรา 4 “เจ้าของร่วม หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด” ซึ่งแตกต่างจาก “เจ้าของรวม” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะระบบกรรมสิทธิ์ แต่ “เจ้าของรวม” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาจเป็นเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ เช่น นาย ก และ นาย ข ร่วมกันถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเดียวกัน เป็นต้น

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่นใช้คำว่า “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่า บุคคลที่มาพร้อมกับกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นั้นๆ<sup>21</sup> ดังนั้น จะเห็นได้ว่ามาตรา 2 ของประเทศญี่ปุ่นจะใช้คำว่า กรรมสิทธิ์ ซึ่งหมายถึง สิทธิที่พึงมีของผู้เป็นเจ้าของมีอยู่เหนือทรัพย์สิน อันได้แก่ สิทธิใช้สอย จำหน่าย ได้ดอกผล กับทั้งสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตน และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ซึ่งมีความหมายที่ชัดเจนกว่าการใช้คำว่า เจ้าของ

### 1.6 นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 4 “นิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้” ซึ่งจะต้องยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยยื่นพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ ในครั้งแรก

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่นมิได้ระบุไว้ในคำจำกัดความ

### 1.7 ข้อบังคับ

มาตรา 4 “ข้อบังคับ หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งถือเป็นหลักในการปฏิบัติ และการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยมาตรา 32 ได้บัญญัติว่า “ข้อบังคับอย่างน้อย ต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1.7.1 ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

1.7.2 วัตถุประสงค์ ตามมาตรา 33

1.7.3 ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

1.7.4 จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

1.7.5 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

1.7.6 การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง

1.7.7 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

<sup>21</sup> Article 2(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

1.7.8 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม ตามมาตรา 18

1.7.9 ข้อความอื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไข หรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ เห็นว่า การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น ไม่ขัดต่อกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไข หรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

กฎหมายอาชญากรรมคดีแพ่งมีได้ระบุไว้ในคำจำกัดความ

## 1.8 การประชุมใหญ่

มาตรา 4 “การประชุมใหญ่ หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี” จากมาตรา 4 สามารถจำแนกการประชุมใหญ่ออกเป็น 2 ประเภทคือ

### 1.8.1 การประชุมใหญ่สามัญ

1) การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ตามมาตรา 42 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจัดประชุม ครั้งแรก ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และให้ความเห็นชอบผู้จัดการ

2) การประชุมใหญ่สามัญประจำปี ตามมาตรา 42/1 กำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ปีละ 1 ครั้ง ภายใน 120 วันนับแต่สิ้นปีบัญชี เพื่อพิจารณางบดุล พิจารณารายงานประจำปี และแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี

1.8.2 การประชุมใหญ่วิสามัญ คือ การประชุมใหญ่โดยเจ้าของห้องชุดร่วมกันจัดขึ้นกรณีที่มีเหตุจำเป็น ตามมาตรา 42/2 และมาตรา 42/3 โดยจะจัดขึ้นเมื่อใด หรือจัดขึ้นกี่ครั้งก็ได้

กฎหมายอาชญากรรมคดีแพ่งมีได้ระบุไว้ในคำจำกัดความ

## 2. การจดทะเบียนอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6 บัญญัติว่า “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารใด ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 2.1 โฉนดที่ดิน
- 2.2 แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- 2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- 2.4 อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 14
- 2.5 คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่จะจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- 2.6 ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.7 หลักฐานอื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

โดยมาตรา 6 กำหนดให้ผู้ที่มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด จะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะจดทะเบียน โดยอาคารที่จะจดทะเบียนเพื่อก่อสร้างเป็นอาคารชุดนั้น จะเป็นอาคารที่หลัง และจะอยู่ใน โฉนดที่แปลงก็ได้ โดยผู้ยื่นคำขอต้องยื่น ตามแบบ อ.ช.1 พร้อมกับเอกสารที่กล่าวมาข้างต้น

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.1 แล้ว ต้องพิจารณาสั่งดำเนินการรับ หรือไม่รับจดทะเบียน กล่าวคือ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ เห็นว่า ถูกต้อง และที่ดินปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือที่ดินติดจำนอง แต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดไว้ แต่ในกรณีที่อาคารชุดติดจำนองอย่างเดียว โดยไม่ได้จำนองที่ดินที่ตั้งอาคารด้วย หรือผู้รับจำนองที่ดินและอาคาร ไม่ยอมมาชี้แจง หรือที่ดินที่ตั้งอาคารชุดมีภาระผูกพันอย่างอื่น เช่น ให้ผู้อื่นเช่า และสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุด ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอ มีสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ภายใน 30 วัน นับแต่ทราบคำสั่ง ตามมาตรา 11

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่นมิได้ระบุไว้ชัดเจนว่าผู้ใด มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด



### 3. กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกไม่ได้ ตามมาตรา 12 เนื่องจากโดยสภาพและลักษณะของอาคารชุดนั้น ต้องการให้เจ้าของห้องชุดสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจะแตกต่างกับกรรมสิทธิ์ที่ดินที่สามารถขอแบ่งแยกโฉนดออกเป็นหลายๆ แปลงได้

สำหรับอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ หากเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น คงไม่เป็นปัญหา แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะมีมากน้อยเพียงใด ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุด แต่ละห้องชุด กับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนตามมาตรา 14 โดยไม่ต้องคำนึงถึงราคาว่ามากน้อยเพียงใด ซึ่งอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จะนำไปใช้ในการคำนวณภาษี การกำหนดค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา และดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 18 และนำไปใช้ในการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องว่ามีสิทธิลงคะแนนเสียงในที่ประชุม ได้กี่คะแนน ตามมาตรา 45

กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย ระบุไว้ว่าส่วนแบ่งของแต่ละเจ้าของร่วมกัน ให้เป็นไปตามสัดส่วนของพื้นที่ชั้นของทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าว ที่จัดขึ้นโดยเจ้าของร่วม<sup>22</sup> พื้นที่ที่อ้างถึงในความสองวรรคก่อนนี้ อาจคำนวณได้จากองค์ประกอบพื้นที่ที่ล้อมรอบด้วยโครงสร้างพื้นผิวของผนังกำแพง และสิ่งอื่น ๆ<sup>23</sup> นอกจากนี้ ข้อบังคับที่กำหนดสัดส่วนของความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารจัดการของอาคาร พื้นที่ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สัดส่วนความรับผิดชอบจะเป็นไปตามสัดส่วนนั้นๆ โดยให้เป็นไปตามมาตรา 14<sup>24</sup>

จากการศึกษา พบว่า กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น กำหนดเรื่องของอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่คล้ายคลึงกัน กล่าวคือ ให้เป็นไปตามสัดส่วนเนื้อที่ของห้องชุด แต่ละห้องชุด

<sup>22</sup> Article 14(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>23</sup> Article 14(3) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>24</sup> Article 29(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

## 4. สิทธิ ข้อจำกัดสิทธิ หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิในห้องชุด

### 4.1 สิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิในห้องชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้บัญญัติถึงสิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ไว้โดยตรง แต่เจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคล การใช้สิทธิในทรัพย์สินดังกล่าว สามารถทำได้โดยเสรีในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกันกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336) นอกจากนี้จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้ว ยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 ซึ่งกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เป็นส่วนที่ต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น และกฎหมายอาคารชุด ยังได้กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ในการจัดการและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมทุกคนย่อมมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ แต่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้มากน้อยเพียงใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ในกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ<sup>25</sup>

นอกจากนี้ เจ้าของห้องชุดยังมีสิทธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด มีสิทธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เช่นเดียวกันกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งการจดทะเบียนสิทธินั้น ได้แก่ สิทธิที่อาจจดทะเบียนตามกฎหมายได้ เช่น สิทธิอาศัย คือ สิทธิที่บุคคลจะอาศัยในโรงเรือนของผู้อื่น โดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่า แต่หากจะต้องจ่ายค่าเช่า จะกลายเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 719/2489) สิทธิเก็บกิน คือ สิทธิที่บุคคลมีสิทธิครอบครอง ไร่ และถือเอาประโยชน์ ซึ่งประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น อย่างไรก็ตาม กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ก็ยังคงอยู่กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4470/2528) ส่วนการจดทะเบียนนิติกรรม ได้แก่ นิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย เช่น ทำหนังสือยกที่ดินให้จำเลย แต่มีข้อความต่อไปว่าจำเลยให้เงินตอบแทน 800 บาท ถือเป็นสัญญาซื้อขาย เป็นต้น สัญญาให้ เช่น บุตรทำสัญญายินยอมแบ่งกำไรให้มารดา เพราะมารดาช่วยค้าขาย สัญญานี้ไม่ใช่สัญญาให้โดยเสน่หา เนื่องจากสัญญาให้มิใช่สัญญาต่างตอบแทน ผู้รับจึงไม่มีหน้าที่ต้องตอบแทนแต่อย่างใด ดังนั้น ถ้ามีค่าตอบแทนการให้ หรือมีประโยชน์อย่างอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับสัญญานั้น ก็มีใช่สัญญาให้โดยเสน่หา<sup>26</sup>

<sup>25</sup> วิกรมธีรภักษ์ปวงชน, ใน ประมวลสารชะตวิชา กฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ชั้นสูง หน่วยที่ 8, นนทบุรี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2555, หน้า 71.

<sup>26</sup> วิชญ์ เครื่องงาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ พ.ศ.2545, หน้า 321.



กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มิได้บัญญัติถึงสิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย แต่ได้บัญญัติไว้ว่า เมื่อใดที่เจ้าของห้องชุดใด ห้องชุดหนึ่งไม่มีสิทธิในการใช้พื้นที่ บุคคลนั้น สามารถเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดอื่นเคลื่อนย้าย ทรัพย์สินส่วนบุคคลต่างๆ ของตนออก โดยวิธีการขาย หรือโอนถ่ายได้ตามราคาท้องตลาด<sup>27</sup> และบุคคล ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุด ที่ถือประโยชน์ในการประชุม ในประเด็นนั้นๆ ได้เข้าร่วมในที่ประชุม และสามารถแสดงความคิดเห็นของตนได้<sup>28</sup> นอกจากนี้ ในกรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดขัดแย้งกับผู้อื่น ซึ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือพื้นที่ใช้สอย ของอาคาร หรือถึงอำนาจความสะดวกต่างๆ ของอาคาร ที่นอกเหนือจากทรัพย์สินส่วนกลางและ เกี่ยวกับในเรื่องการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากการขัดแย้งภายใต้ของข้อบังคับ หรือกฎตามระเบียบของ ที่มติประชุม เจ้าของห้องชุดที่ถือบุริมสิทธิ มีสิทธิตามสัญญาการเป็นเจ้าของห้องชุด รวมถึงสิทธิ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง และสิทธิในการใช้พื้นที่ และในสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ตกแต่งอาคาร ผู้นั้นจะต้องนำไปใช้กับการใดๆ ที่เรียกร้องกับเจ้าของห้องชุด โดยผู้จัดการ หรือฝ่ายบริหารจัดการ มีหน้าที่ในการจัดการส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของพวกเขา หรือกิจกรรมทางธุรกิจ<sup>29</sup> โดยบุริมสิทธิตามกฎหมายที่อ้างถึงในวรรคก่อน ให้ถือว่าเป็นสิทธิยึดหน่วงตามกฎหมายในส่วน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพื่อประโยชน์ร่วมกัน โดยอ้างอิงจากลำดับความสำคัญ และผลกระทบดังกล่าว<sup>30</sup>

จากการศึกษา พบว่ากฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ กำหนดให้เจ้าของห้องชุด สามารถใช้สิทธิของตนได้ ตามหลักกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีสิทธิ จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม มีสิทธิออกเสียง แสดงความคิดเห็นได้

## 4.2 ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

### 4.2.1 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุด

1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 12 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงเป็นทรัพย์สินซึ่งตามกฎหมายถือว่าแบ่งไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 142 แต่เจ้าของหลายคน อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356 แต่การแบ่งห้องชุดจะกระทำได้ ก็แต่โดยขาย แล้วนำเงินที่ขายได้มาแบ่งกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 วรรคหนึ่ง

<sup>27</sup> Article 10 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>28</sup> Article 44(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>29</sup> Article 7(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>30</sup> Article 7(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

2) ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลก็กระทำไม่ได้เช่นกัน ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16

3) ทรัพย์ส่วนกลาง เป็นกรรมสิทธิ์ที่จะขอแบ่งแยกจากกันไม่ได้ เจ้าของร่วม จะต้องถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางร่วมกันอยู่เสมอ เว้นแต่จะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว เท่านั้น

4) การกระทำใด ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการคงอยู่ของอาคารชุด หรือ การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดจะกระทำมิได้ กฎหมายห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดกระทำการใด ๆ ต่อ ทรัพย์ส่วนบุคคลของตน อันเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือการป้องกัน ความเสียหายต่อตัวอาคาร ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคสาม

5) ข้อจำกัดสิทธิตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด เช่น มีวัตถุประสงค์ เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น เจ้าของห้องชุดจะใช้ห้องชุดเพื่อประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อมไม่ได้

4.2.2 ข้อจำกัดสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 ถึง มาตรา 1347

4.2.3 ข้อจำกัดสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421 กล่าวคือ การใช้สิทธิที่มีแต่จะทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นนั้น จะกระทำมิได้ เช่น นาย ก.ปลูกบ้านในที่ดิน ของตน ซึ่งมีสิทธิที่จะกระทำได้ แต่การที่นาย ก. ปลูกบ้านชิดหน้าต่างบ้านของนาย ข. จนนาย ข. ไม่สามารถใช้น้ำต่างบ้านนั้นได้ จึงเป็นการใช้สิทธิที่ทำให้นาย ข. เสียหาย ตามมาตรา 420 ประกอบมาตรา 421 หรือ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1440/2548 กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน และปลูกตึกแถวจำหน่าย ได้โฆษณาว่าทุก ๆ 20 ห้อง จะเว้นที่ว่างไว้ 4 เมตร ตามระเบียบของทางการ แต่หลังจากที่โจทก์ซื้อ ตึกแถวแล้ว ผู้จัดสรรฯ ได้นำที่โฆษณาไว้ว่าจะเป็นที่ว่างไปขาย และยอมให้ผู้ซื้อสร้างตึกแถว ในที่ดินดังกล่าว ทำให้ตึกแถวที่โจทก์ซื้อไว้ทรุดตัวลง โจทก์จึงฟ้องผู้ซื้อที่ดินและผู้จัดสรรที่ดิน ศาลฎีกาวินิจฉัยให้ผู้ซื้อรื้อถอนตึกแถวที่ปลูก ส่วนผู้จัดสรรที่ดินนั้น ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าใช้สิทธิที่มี แต่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น ตามมาตรา 421 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 780/2538 เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดิน ปลูกบ้านคร่อม ทางพิพาทที่เจ้าของร่วมอีกคนหนึ่งใช้ดินเป็นปกติ จนเจ้าของร่วมฝ่ายหลัง ได้รับความเดือดร้อน ถือว่าเจ้าของร่วมคนแรกใช้สิทธิขัดต่อเจ้าของร่วมคนอื่นแล้ว และเป็นการใช้สิทธิ ซึ่งมีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421

คำพิพากษาฎีกาที่ 8027/2546 เป็นกรณีที่โจทก์อ้างว่าได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ เนื่องจากจำเลยครอบครองที่พิพาทกีดขวางทางออกของโจทก์ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าที่ดินของโจทก์มิได้ติดถนนมาแต่แรก และจำเลยครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อนโจทก์ โจทก์จึงอ้างว่าได้รับความเสียหายดังกล่าวไม่ได้ กรณีไม่ต้องด้วยมาตรา 421 และมาตรา 1337 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่โจทก์จะบังคับขอให้จำเลยรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง และต้นมะพร้าวออกจากที่ดินพิพาท

4.2.4 การใช้สิทธิจะต้องกระทำโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มิได้บัญญัติถึงข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไว้เคร่งครัด อย่างเช่น กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย เพียงแต่ระบุว่า เจ้าของห้องชุดจะไม่มีส่วนร่วมในการดำเนินการใด ๆ ที่เป็นอันตรายต่อการเก็บรักษาของอาคาร หรือดำเนินการอื่นใดที่ขัดต่อผลประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการ หรือการใช้อาคาร<sup>31</sup>

จากการศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นพบว่า มิได้ระบุไว้ให้ชัดเจนว่าสิ่งใดเป็นข้อจำกัด แต่การใช้สิทธิจะต้องกระทำโดยสุจริต และจะต้องไม่กระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น

### 4.3 หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมนี้ มีทั้งในกรณีที่กฎหมายอาคารชุดบัญญัติไว้โดยตรง และในกรณีที่เจ้าของร่วมตกลงกันเอง โดยระบุไว้ในข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม ซึ่งในที่นี้ จะขอแบ่งเป็น 2 ประเภท

#### 4.3.1 หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ตามมาตรา 18 บัญญัติว่า “เจ้าของร่วม ต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14

เจ้าของร่วม ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแล รักษา และการดำเนินการ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

<sup>31</sup> Article 6(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย” ตามมาตรา 18 สามารถจำแนกค่าใช้จ่ายได้เป็น 5 ประเภท

1) ค่าภาษีอากร ซึ่งเจ้าของร่วมต้องชำระตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และจะต้องเป็นภาษีที่เกิดจากเงินได้ของนิติบุคคลอาคารชุด หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินได้ ก็ไม่ต้องเสียภาษี

2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าจ้างหน่วยงานรักษาความปลอดภัย ค่าเก็บขยะ เป็นต้น

3) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนถึงอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าน้ำยาทำความสะอาดห้องน้ำ เป็นต้น

4) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าซ่อมท่อน้ำประปา (ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง) เป็นต้น

5) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ พนักงาน อุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น

ซึ่งค่าใช้จ่าย ตามข้อ 1) 4) 5) เจ้าของห้องชุดจะจ่ายมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 สำหรับค่าใช้จ่ายตามข้อ 2) 3) นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละราย ต้องออกค่าใช้จ่ายในอัตราส่วนเท่าๆ กันทุกห้องชุด

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามมาตรา 18 พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 18/1 วรรคแรก กำหนดให้ “เจ้าของร่วมที่ไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงิน ตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้ง ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่”

โดยมาตรา 41 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุด เป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ์ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 กล่าวคือ มีสิทธิ์ได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น

นอกจากนี้ เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายล่วงหน้า ตามมาตรา 40 โดยกำหนดให้ “เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุด จะต้องชำระล่วงหน้า เช่น ค่าจ้างพนักงาน วัสดุภัณฑ์ เครื่องมือเครื่องใช้ภายในสำนักงาน เป็นต้น

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(3) เงินอื่น เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด” เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 5848/2545 เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินกองทุนสำรองส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนเท่าใดนั้น ย่อมเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18, 32(4)(10) และมาตรา 40 เมื่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด จำนวนที่ 5 ระบุให้เรียกเก็บเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือน โฉงก์ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมคนหนึ่ง จึงต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนั้น

#### 4.3.2 หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับ และมติของเจ้าของร่วม

1) หน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม หรือมติของที่ประชุมใหญ่นั้น มีผลผูกพันตามกฎหมายให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม ทั้งเจ้าของร่วมที่ออกเสียงเห็นด้วยและไม่เห็นด้วย หากมีการฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามมติดังกล่าว นิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิฟ้องร้องได้ แต่หากเป็นมติที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็อาจโต้แย้งโดยการนำคดีขึ้นสู่ศาลได้ เมื่อศาลมีคำพิพากษาเป็นประการใด ทุกฝ่ายก็มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม

2) หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับ ข้อบังคับอาคารชุด นอกจากจะมีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิบางประการของเจ้าของร่วมแล้ว ข้อบังคับอาคารชุดยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามด้วย

กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย มิได้บัญญัติถึงหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไว้เคร่งครัด อย่างเช่นกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย เพียงแต่ระบุว่า เจ้าของห้องชุดอาจอยู่ในขอบเขตที่จำเป็นในการรักษา หรือปรับปรุงในส่วนของตัวเอง ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือส่วนกลาง<sup>32</sup> และเจ้าของห้องชุดใดๆ ที่ระบุเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง ตามบทบัญญัติของมาตรา 11 วรรค (2) ถือว่าหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด (อ้างถึง เจ้าของห้องชุดที่มีส่วนร่วมของตัวเองดังกล่าว กับทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วน) ในกรณีนี้เจ้าของห้องชุดเริ่มแรกที่กำลังจะมีสิทธิ์ที่จะเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดจ่ายค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม<sup>33</sup>

จากบทบัญญัติดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม แต่ไม่ได้แยกแยะในรายละเอียดว่ามีค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง อย่างเช่น กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย

<sup>32</sup> Article 6(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>33</sup> Article 20(1) Act on Building Unit Ownership, etc.



นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้ผู้รับช่วงสิทธิครอบครองต่อจากเจ้าของพื้นที่และผู้ครอบครอง มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับและมติในที่ประชุม<sup>34</sup> ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้บัญญัติไว้ ทำให้เกิดปัญหากรณีที่เจ้าของร่วมที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม หรือผู้รับช่วงสิทธิครอบครองไม่ยอมปฏิบัติตามข้อบังคับ และมติที่ประชุมรายละเอียด จะกล่าวต่อไปในบทที่ 4

## 5. คนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2534 คนต่างด้าว ไม่ว่าจะเป็นคนพลธรรมดา หรือนิติบุคคล มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุด ที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วได้ โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของ มาตรา 19 ซึ่งกำหนดให้ “คนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

(1) คนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(2) คนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายไทย

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ” แต่จะมีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกิน 49% ของพื้นที่ทั้งหมดในอาคารชุดไม่ได้ ตามมาตรา 19 ทวิ เช่น อาคารชุดมีห้องชุด 100 ห้อง เนื้อที่ห้องละ 100 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ 10,000 ตารางเมตร ในกรณีนี้ คนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้มากที่สุดแค่ 49 ห้อง หรือ 4,900 ตารางเมตร โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องพักว่าจะมากน้อยเพียงใด

<sup>34</sup> Article 46 Act on Building Unit Ownership, etc.

นอกจากนี้ มาตรา 19 เบญจ กำหนดให้ “คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราที่กำหนด ตามมาตรา 19 ทวิ

(2) เมื่อคนต่างด้าว ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

(3) เมื่อคนต่างด้าว ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผัน หรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใด แทนการเนรเทศ

(4) เมื่อคนต่างด้าว ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19(2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร

(5) เมื่อนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ(5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติ เรื่อง การบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วย โดยอนุโลม”

ตามมาตรา 19 สัตต บัญญัติไว้ว่า “คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายใน

กำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” เป็นกรณี ที่คนต่างด้าวได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยการรับมรดก แต่คุณสมบัติไม่ครบตามมาตรา 19 ต้องแจ้ง เป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และต้องจำหน่าย ห้องชุด ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แต่หากคนต่างด้าวที่รับมรดกมานั้น มีคุณสมบัติครบถ้วน ตามมาตรา 19 ก็สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเสียสัญชาติไทยและถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต้องปฏิบัติตาม ตามเงื่อนไขในมาตรา 19 อัญญ กล่าวคือ “ผู้ใด ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องแจ้งเป็นหนังสือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายใน กำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

นิติบุคคลสัญชาติไทยก็เช่นเดียวกัน หากต่อมาเปลี่ยนแปลงเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าว ต้องปฏิบัติตามมาตรา 19 ทศ ซึ่งกำหนดให้ “นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทย และมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้น เปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องแจ้ง เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้อง ชุดต่อไปได้ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มี กรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่าย ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” และ ต้องปฏิบัติตาม มาตรา 19 เอกาทศ กล่าวคือ “นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด อยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมี กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน หนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้ามการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้น เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด ภายในกำหนดเวลา ไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความ ในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม



ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันเปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

เหตุผลที่กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ให้สิทธิคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวบาง ประเภทได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุน อันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาชะงัก ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มิได้บัญญัติเรื่องคนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้ แต่คนต่างด้าว ก็สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ โดยไม่มีข้อจำกัดเช่นเดียวกับคนญี่ปุ่น ซึ่งต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่ให้สิทธิคนต่างด้าวบางประเภทเท่านั้นที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ภายในจำนวนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น

## 6. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารใดเป็นอาคารชุดแล้ว ต้องออกหนังสือกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ขอ หรือเจ้าของโครงการไปตามจำนวนห้องชุดโดยไม่ชักช้า (กรณีอาจเป็นปัญหาเพราะมิได้กำหนดระยะเวลาที่แน่นอน พนักงานเจ้าหน้าที่อาจจะทำล่าช้าจนเป็นเหตุให้ไม่สามารถดำเนินการซื้อขายได้) ตามมาตรา 20 วรรคแรก โดยหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้ “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- 6.1 ตำแหน่งที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
- 6.2 ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง
- 6.3 อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- 6.4 ชื่อตัว และชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- 6.5 สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม
- 6.6 ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- 6.7 ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่งอีกฉบับหนึ่ง เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย” ตามมาตรา 21

ในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด หรือที่ดินทรัพย์ส่วนกลางติดจำนอง มาตรา 22 กำหนดให้ “ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 15 (1) หรือ (2) ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 7 วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และจดทะเบียนจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้ง ระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ ในสารบัญญัตินี้สำหรับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น”

การจดทะเบียนจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องชุด เป็นครั้งแรกต้องจดทะเบียน โอนโดยปลอดจำนอง ตามมาตรา 23 ซึ่งบัญญัติว่า “ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตาม มาตรา 22 แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรก โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะจำหน่ายห้องชุดนั้น ให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง” กล่าวคือต้องดำเนินการไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกัน เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อรายแรก และป้องกันไม่ให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดเอาเปรียบ แต่ผู้ซื้อรายแรกจะจำหน่ายห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อรายที่สอง โดยติดจำนองก็สามารถทำได้

หากหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญญัตินิติกรรมจดทะเบียนคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอน หรือแก้ไข ตามมาตรา 24 ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญญัตินิติกรรมจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอน หรือแก้ไขได้ แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวน และเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญญัตินิติกรรม หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่

แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน เพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้าน ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่ง พิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น” การเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา 24 เป็นกรณีที่กฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจเพิกถอนหรือแก้ไข ไม่ใช่เป็นบทบังคับให้ต้องปฏิบัติตาม แต่เจ้าของห้องชุดอาจร้องขอให้ศาลสั่งให้เพิกถอน หรือแก้ไขก็ได้

ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ เช่น ชำรุดในตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนด เนื้อที่ ลายมือชื่อและการประทับตราของพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น ให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นได้ ตามมาตรา 25 เมื่อออกใบแทนแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก ตามมาตรา 26

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มิได้บัญญัติถึงหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสาระสำคัญที่ควรมีในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

## 7. นิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อที่ดินและอาคารได้ยื่นคำขอจดทะเบียน เป็นอาคารชุด และได้รับการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ก็จะได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากเจ้าของโครงการ หรือผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดประสงค์จะขายห้องชุด จะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย โดยยื่นแบบ อ.ช.3 ตามมาตรา 31

กฎหมายกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นผู้จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 33 ดังนั้น กิจการใดที่ไม่ใช่วัตถุประสงค์ของอาคารชุด หรือนอกเหนือจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางก็ไม่สามารถกระทำได้ แต่ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดปล่อยปละละเลยให้ทรัพย์สินส่วนกลางชำรุด หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด ก็ถือได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดกระทำละเมิดต่อเจ้าของห้องชุดโดยการละเว้น และนิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกอรรถทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ ตามมาตรา 39

นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา 33 และจะต้องมีผู้จัดการคนหนึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้เป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด เช่น สามารถฟ้องคดีแทนนิติบุคคลอาคารชุดได้ เป็นต้น โดยบุคคลที่จะเป็นผู้จัดการได้จะต้องมีคุณสมบัติ ตามมาตรา 35/1 โดยผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18

การแต่งตั้งผู้จัดการนั้น ต้องเป็นไปตาม มาตรา 35/2 ซึ่งบัญญัติว่า “การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ” กล่าวคือ ต้องมีการประชุมใหญ่สามัญหรือวิสามัญ และมีเจ้าของห้องชุดมาประชุม และมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมตามมาตรา 43 วรรคแรก หากเจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม สามารถเรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมตามมาตรา 43 วรรคสอง และต้องได้รับคะแนนเสียงในการแต่งตั้งผู้จัดการ ไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 49

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ตามมาตรา 36 กล่าวคือ “ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจ โดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- (4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมตามมาตรา 49(2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ” และจะพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการเมื่อ

(1) ตาย หรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออก

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้าม ตามมาตรา 35/1

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน ตามมาตรา 49

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีมติให้ถอดถอน

มาตรา 37 บัญญัติว่า “ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้ว ยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้น ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ” คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจัดตั้งขึ้นมาเพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 38 ซึ่งบัญญัติว่า “คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้



- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือน เป็นอย่างน้อย
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

แต่กฎหมายก็ได้บังคับว่าจะต้องมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด อาจจะมีหรือไม่มีก็ได้ สำหรับผู้ที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ได้แก่ เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม ซึ่งจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ตามมาตรา 37/1 ในกรณีที่ห้องชุดใด มีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน เช่น ก ข ค เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดหนึ่งห้อง ดังนั้น จะมีเพียงหนึ่งคนเท่านั้นที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 37/1 และบุคคลตามมาตรา 37/2 กฎหมายห้ามมิให้เป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ “บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ” โดยกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จะพ้นจากตำแหน่งเมื่อตาย หรือลาออก หรือไม่ได้เป็นบุคคล ตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้าม ตามมาตรา 37/2 หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง ตามมาตรา 37/3

ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการหนึ่งคนเป็นประธาน และจะเลือกรองประธานด้วยก็ได้ ตามมาตรา 37/4 โดยประธานมีหน้าที่เรียกประชุม และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ซึ่งการร้องขอนั้นไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ ตามมาตรา 37/5 โดยมาตรา 37/6 ได้บัญญัติถึง “การประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม



ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธาน ในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุม ให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

นิติบุคคลอาคารชุด จะต้องทำงบดุลทุกรอบปี อย่างน้อย 1 ครั้ง ทุกรอบ 12 เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ตามมาตรา 38/1 และจะต้องทำรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม พร้อมกับการเสนองบดุลและให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าว ให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ตามมาตรา 38/2 พร้อมทั้งเก็บรักษางบดุล รายงานประจำปี และข้อบังคับไว้ โดยงบดุลและรายงานประจำปีนั้น จะต้องเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่า 10 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น บัญญัติไว้ว่า เจ้าของห้องชุดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งให้มีฝ่ายบริหารด้านอาคาร พื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ โดยการจัดประชุม แต่งตั้ง และมอบหมายหน้าที่รับผิดชอบแก่ผู้จัดการ และจะต้องนำไปใช้ต่อเมื่อทรัพย์ส่วนกลางนั้น มีวัตถุประสงค์สำหรับการใช้งานร่วมกันของเจ้าของห้องชุด (ต่อไปนี้เรียกว่า “ทรัพย์ส่วนกลางบางส่วน”) จะได้รับการจัดการโดยเจ้าของห้องชุด<sup>35</sup> และสมาคมที่อ้างถึงในมาตรา 3 จะถูกกลายเป็นบุคคลตามกฎหมาย (นิติบุคคล) โดยมาจากมติที่ประชุมรับรองโดยอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่ของจำนวนสามในสี่ของจำนวนเสียง โดยระบุชื่อและสำนักงาน โดยการลงทะเบียนในท้องที่ของสำนักงานใหญ่ของตน<sup>36</sup> และนิติบุคคลตามกฎหมายในความวรรคก่อนจะถูกเรียกว่า “สมาคมบริหารจัดการ”<sup>37</sup> โดยนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้น ไม่สามารถอ้างกับบุคคลที่สามจนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว<sup>38</sup> สมาคมบริหารจัดการจะมีกรรมการผู้จัดการหนึ่งคน<sup>39</sup> ในกรณีมีกรรมการหลายคน ในการใดๆ ที่เป็นในนามสมาคมบริหาร

<sup>35</sup> Article 3 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>36</sup> Article 47(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>37</sup> Article 47(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>38</sup> Article 47(4) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>39</sup> Article 49(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

จัดการ จะต้องได้รับการตัดสินใจโดยกรรมการหลัก เว้นแต่ข้อบังคับกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น<sup>40</sup> กรรมการผู้จัดการ มีวาระในการดำรงตำแหน่ง 2 ปี แต่ในกรณีที่ข้อบังคับหรือกฎหมายได้กำหนดแตกต่างไปจากเดิมสามารถทำได้ แต่ห้ามนานเกินกว่า 3 ปี<sup>41</sup> กรณีที่ตำแหน่งว่างลง หรือไม่ครบตามจำนวนองค์ประชุมหรือได้เกษียณ เนื่องจากวาระการดำรงตำแหน่งสิ้นสุดลง หรือลาออกจากตำแหน่ง จะต้องดำรงตำแหน่งจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการคนใหม่<sup>42</sup> กรรมการผู้จัดการอาจมอบอำนาจให้บุคคลใดๆ กระทำการแทนได้ แต่การนั้น จะต้องไม่เป็นข้อห้ามตามข้อบังคับหรือมติในที่ประชุม<sup>43</sup> ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการว่างลง ในขณะที่ความเสียหายใดๆ เกิดขึ้น เนื่องจากความล่าช้าของการใดๆ ศาลให้แต่งตั้งกรรมการผู้จัดการเฉพาะกาล (ชั่วคราว) เพื่อกระทำการแทนในส่วนของการเรียกร้องจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออัยการ<sup>44</sup> โดยกรรมการผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด<sup>45</sup> เจ้าของห้องชุด ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ สามารถแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการตามมติที่ประชุม<sup>46</sup> ในกรณีที่ผู้จัดการมีเจตนากระทำโดยมิชอบหรือประพฤติปฏิบัติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เหล่านั้น เจ้าของแต่ละห้องชุดอาจยื่นเรื่องเพื่อถอดถอนผู้จัดการดังกล่าวได้<sup>47</sup> ผู้จัดการมีสิทธิและอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ 1. หน้าที่ในการรักษาดูแลทรัพย์สินส่วนกลางพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกของส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคาร<sup>48</sup> 2. ผู้จัดการเป็นตัวแทนของเจ้าของห้องชุดต่างๆ มีหน้าที่ในการเรียกร้องและได้รับเงินประกัน ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของการทำสัญญาประกันอุบัติเหตุ ตามบทบัญญัติของมาตรา 18วรรค (4) เช่นเดียวกับการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางฯลฯ และการได้รับการชดเชยในเรื่องที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม<sup>49</sup> 3. ไม่มีข้อจำกัดในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการในการแสดงสิทธิอย่างเหมาะสมกับบุคคลภายนอกผู้ไม่ทราบถึงข้อจำกัดนั้นๆ<sup>50</sup> 4. ผู้จัดการ

<sup>40</sup> Article 49(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>41</sup> Article 49(6) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>42</sup> Article 49(7) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>43</sup> Article 49-3 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>44</sup> Article 49-4 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>45</sup> Article 20 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>46</sup> Article 25(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>47</sup> Article 25(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>48</sup> Article 26(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>49</sup> Article 26(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>50</sup> Article 26(3) Act on Building Unit Ownership, etc.

ตามบทบัญญัติของข้อบังคับ หรือที่ประชุมมติ มีหน้าที่เป็น โจอทก์หรือจำเลยแทนเจ้าของห้องชุดต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหน้าที่ของ<sup>51</sup> 5. เมื่อผู้จัดการได้ทำหน้าที่เป็น โจอทก์หรือจำเลย ตามข้อบังคับ ตามที่อ้างถึงในวรรคก่อนจะต้องทำการแจ้งเจ้าของห้องชุดโดยไม่ชักช้า<sup>52</sup>

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้กำหนดให้สมาคมบริหารจัดการ จะต้องเป็นผู้สอบบัญชี<sup>53</sup> ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ที่กำหนดให้ผู้จัดการ มีหน้าที่ในการจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย ตามมาตรา 36 ผู้สอบบัญชีจะต้องไม่ดำรงตำแหน่งของ กรรมการหรือพนักงานของสมาคมบริหารจัดการ<sup>54</sup> โดยผู้สอบบัญชีมีหน้าที่ตรวจสอบสถานะของการจัดการทรัพย์สินของสมาคม<sup>55</sup> ตรวจสอบสถานะของการจัดการธุรกิจโดยกรรมการผู้จัดการ<sup>56</sup> แจ้งรายงานในที่ประชุม เมื่อผู้สอบบัญชีพบการละเมิดใดๆ ของกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับ หรืออื่นๆ ที่ไม่ถูกต้อง โดยมีนัยสำคัญเกี่ยวกับสถานะของสินทรัพย์ หรือผู้บริหารของธุรกิจนั้น<sup>57</sup> และมีอำนาจหน้าที่ในการเป็นตัวแทนของสมาคมฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์<sup>58</sup> จากการศึกษาพบว่ากฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ ได้บัญญัติในเรื่อง “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้คล้ายคลึงกัน เช่น กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดหรือสมาคมขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการภายในของอาคารชุด โดยถือเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดหรือสมาคม จะต้องผู้จัดการคนหนึ่งดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุด หรือสมาคมฯ

การแต่งตั้งผู้จัดการตามกฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศนั้น ใช้คะแนนเสียงที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกำหนดใช้คะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 49 แต่กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้ใช้คะแนนเสียงอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่ของจำนวนสามในสี่ของจำนวนเสียง แม้จะใช้จำนวนคะแนนเสียงที่ต่างกัน แต่กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ กำหนดให้มีผู้จัดการเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน ดังได้กล่าวไว้ข้างต้น

<sup>51</sup> Article 26(4) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>52</sup> Article 26(5) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>53</sup> Article 50(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>54</sup> Article 50(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>55</sup> Article 50(3)(i) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>56</sup> Article 50(3)(ii) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>57</sup> Article 50(3)(iii) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>58</sup> Article 51 Act on Building Unit Ownership, etc.

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดให้สมาคมบริหารจัดการจะต้องมีผู้สอบบัญชี โดยมีหน้าที่ตรวจสอบสถานะของการจัดการทรัพย์สินของสมาคม แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ที่กำหนดให้ผู้จัดการทำเพียงแค่นำบัญชีรายรับ รายจ่าย โดยไม่มีผู้สอบบัญชีไว้ตรวจสอบการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด

## 8. ข้อบังคับอาคารชุด

เมื่อที่ดิน และอาคารได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว ในการขายห้องชุดครั้งแรกหรือห้องแรก ต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 31 พร้อมกัน โดยแนบสำเนาข้อบังคับ และหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดด้วย สำหรับข้อบังคับอาคารชุดนั้น มาตรา 32 กำหนดไว้ว่า “ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (6) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

- (8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม ตามมาตรา 18
- (9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น ไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไข หรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

ซึ่งการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับอาคารชุดนั้น จะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ตามมาตรา 44 แต่หากเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 48(4) จะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่มิใช่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น บัญญัติไว้ว่าข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ หรือการใช้งานของอาคาร หรือบริเวณที่สิ่งอำนวยความสะดวกหรืออาจจะขึ้นอยู่กับที่ระบุไว้ในข้อบังคับที่นอกเหนือไปจากสิ่งที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้<sup>59</sup> เรื่องใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทางส่วนของทรัพย์ส่วนกลางที่ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของเจ้าของ ซึ่งอาจจะระบุไว้ในข้อบังคับว่าสามารถใช้โดยปกติทั่วไป เว้นแต่จะเป็นในส่วนที่ข้อบังคับได้กำหนดไว้สำหรับเจ้าของทุกคน<sup>60</sup> ข้อบังคับจะต้องไม่กระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลอื่นที่ไม่ใช่เจ้าของห้องชุด<sup>61</sup> ข้อบังคับอาจจัดให้มีด้วยวิธีการเขียนเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยวิธีการของการบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์<sup>62</sup> ซึ่งประเด็นนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้บัญญัติไว้

การจัดตั้ง แก้ไขเพิ่มเติม หรือยกเลิกข้อบังคับนั้น จะมีผลบังคับได้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมโดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ อย่างน้อยสามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และคะแนนเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด<sup>63</sup> การจัดตั้งแก้ไข เพิ่มเติม หรือยกเลิกข้อบังคับทั้งหมดของเจ้าของห้องชุดอาจจะไม่มีผล หากมีเสียงเกินกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมในพื้นที่ หรือบุคคลที่ถือมากกว่าหนึ่งในสี่ใช้สิทธิออกเสียงคัดค้านในเรื่องการจัดตั้ง แก้ไข เพิ่มเติม หรือการยกเลิกดังกล่าว<sup>64</sup>

จากการศึกษา พบว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ให้ความสำคัญกับจำนวนคะแนนเสียง และจำนวนเจ้าของร่วม แตกต่างกับประเทศไทยที่ยึดเฉพาะจำนวนคะแนนเสียงเป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงเจ้าของร่วม แม้แต่การลงมติในเรื่องสำคัญ ตามมาตรา 48 ก็ยึดจำนวนคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด โดยไม่คำนวณถึงจำนวนเจ้าของร่วม ซึ่งในประเด็นนี้ จะกล่าวต่อไปในบทที่ 4

อีกทั้ง กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยยังให้ความสำคัญกับเสียงส่วนน้อย กล่าวคือ ในกรณีที่การจัดตั้งแก้ไข เพิ่มเติม หรือยกเลิกข้อบังคับทั้งหมดของเจ้าของห้องชุด อาจจะไม่มีผล หากมีเสียงเกินกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมในพื้นที่ หรือบุคคลที่ถือมากกว่าหนึ่งในสี่ใช้สิทธิออกเสียงคัดค้าน ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้บัญญัติในประเด็นดังกล่าว

<sup>59</sup> Article 30(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>60</sup> Article 30(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>61</sup> Article 30(4) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>62</sup> Article 30(5) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>63</sup> Article 31(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>64</sup> Article 31(2) Act on Building Unit Ownership, etc.



ข้อบังคับจะยึดถือรักษาไว้โดยผู้จัดการ แต่เมื่อไม่มีผู้จัดการข้อบังคับจะถูกยึดถือรักษาไว้โดยเจ้าของที่ใช้อาคารดังกล่าว หรือตัวแทนที่ได้รับการระบุไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติในที่ประชุม<sup>65</sup> และข้อบังคับจะต้องติดตั้งไว้อย่างชัดเจนภายในอาคาร<sup>66</sup> ซึ่งในประเด็นดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยไม่ได้บัญญัติไว้

กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมสามารถระบุข้อบังคับเพิ่มเติม นอกเหนือไปจากสิ่งที่บัญญัติไว้ในตัวกฎหมาย โดยข้อบังคับนั้นจะต้องไม่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น แต่กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่นบัญญัติแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ในประเด็นที่ว่าข้อบังคับนั้น อาจจัดให้มีด้วยวิธีการเขียนเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยวิธีการของการบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์

## 9. การเลิกอาคารชุด

การเลิกอาคารชุด อาจแบ่งได้เป็น 2 ประการ คือ การเลิกโดยสมัครใจ และการเลิกโดยสภาพบังคับ ซึ่งมาจากเหตุที่ต่างกัน<sup>67</sup>

ประการแรก คือ การเลิกโดยสมัครใจ หมายถึง การที่เจ้าของอาคารชุดสมัครใจขอลดทะเบียนเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีหลายกรณี เช่น กรณีเจ้าของร่วมทำข้อตกลงกันที่จะไม่ให้ทรัพย์สินอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดอีกต่อไป หรือกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่สร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ จึงยื่นขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด

ประการที่สอง คือ การเลิกโดยสภาพบังคับ หมายถึง การที่เจ้าของอาคารชุด มิได้สมัครใจที่จะยกเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด แต่ถูกบังคับให้ต้องยกเลิก ซึ่งได้แก่ กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดการเลิกอาคารชุดไว้ชัดเจน ทั้งการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ และการเลิกโดยสภาพบังคับ ปรากฏตามมาตรา 51 ซึ่งบัญญัติว่า “อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

<sup>65</sup> Article 33(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>66</sup> Article 33(3) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>67</sup> วิจารณ์ รัชษ์ปวงชน, แนวการศึกษาชุดกฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง หน่วยที่ 8, นนทบุรี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2555, หน้า 19



9.1 ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด

9.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

9.3 อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

9.4 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์”

สำหรับวิธีดำเนินการเลิกอาคารชุด ตามมาตรา 51(1) เป็นกรณีก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณา เห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด และให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้น ในราชกิจจานุเบกษา

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามมาตรานี้แล้ว ให้นำมาตรา 54 และมาตรา 55 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ตามมาตรา 52

กรณีเจ้าของร่วม มีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด ตามมาตรา 51(2) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น หรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณา เห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุด และให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา ตามมาตรา 53 แต่การเลิกอาคารชุดตามมาตรา 51(2) นั้น เป็นไปได้ยากมาก เนื่องจากคำว่า “มติเอกฉันท์” คือ เจ้าของห้องชุดทุกห้องยินยอม หรือมีมติให้เลิกอาคารชุด หากเจ้าของห้องชุดแม้แต่เพียงห้องเดียวไม่เห็นด้วย ก็ไม่สามารถเลิกอาคารชุด ตามมาตรา 51(2) ได้

กรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมด ตามมาตรา 50 วรรคแรก และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ตามมาตรา 50 วรรคห้า ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการเช่นเดียวกับที่กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรา 53

กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 51(4) นั้น ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้น เป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด และให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา ตามมาตรา 56 ซึ่งการเลิกอาคารชุดตามมาตรา 51(4) นี้ ไม่ต้องมีคำขอเลิกอาคารชุด เพราะเป็นกรณีที่กฎหมายบังคับให้ยกเลิก

เมื่อเลิกอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา 54 แล้ว พร้อมส่งค่าของจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องถิ่นที่จดทะเบียนในสารบัญญัตินิติบุคคลของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้น พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 55 โดยนิติบุคคลอาคารชุดก็เลิกโดยปริยาย และให้เจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อสะสางหนี้สินและทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ภายใน 14 วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามมาตรา 57 โดยผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์เท่านั้น สำหรับทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่สามารถจำหน่ายได้เนื่องจากที่ดินและอาคารนั้น เจ้าของห้องชุดทุกคนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินและอาคารหลังนั้น ซึ่งจะต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามหลักกรรมสิทธิ์รวม

เมื่อชำระบัญชีเสร็จเรียบร้อยแล้ว กล่าวคือ ทวงหนี้จากลูกหนี้ หรือชำระหนี้สินแก่เจ้าหนี้แล้ว หากมีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 60

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ในประเด็นการเลิกอาคารชุดนั้น ปรากฏอยู่ในบทบัญญัติกฎหมาย ซึ่งมีสาระสำคัญว่าสมาคมฯ จะถูกทำให้สิ้นสุดลงด้วยสาเหตุต่อไปนี้

- (1) การทำลายของอาคาร
- (2) ความสิ้นสุดของทรัพย์ส่วนบุคคลในอาคาร และ
- (3) มติในที่ประชุม<sup>68</sup>

โดยมติที่อ้างถึงในข้อ (3) ของวรรคก่อนหน้านี จะเป็นการออกเสียงโดยอย่างน้อยเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และสามในสี่หลักของคะแนนเสียงข้างมาก<sup>69</sup> แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ที่ต้องใช้มติของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด กล่าวได้ว่า เจ้าของห้องชุดนั้น ทั้งหมดในอาคารชุดยินยอมและสมัครใจยกเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งมีผลทำให้เลิกอาคารชุดได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม

<sup>68</sup> Article 55(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>69</sup> Article 55(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

ปัญหาเมื่ออยู่ว่า หากมีเจ้าของร่วมบางส่วน หรือเพียงรายเดียวไม่ตกลงยินยอมในการยกเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นแล้ว ก็ไม่สามารถเลิกอาคารชุดได้

การฟื้นฟูและซ่อมแซม การฟื้นฟู ในกรณีที่บางส่วนของตัวอาคารถูกทำลายไป เมื่อส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารได้ถูกทำลาย เจ้าของแต่ละห้องชุด อาจเรียกร้องให้ฟื้นฟูในส่วนที่ถูกทำลายไปในทรัพย์ส่วนกลาง และทรัพย์ส่วนบุคคลของพวกเขาที่ได้รับความเสียหาย<sup>70</sup> มติเพื่อเรียกร้องให้ฟื้นฟูในส่วนของทรัพย์สินจะต้องนำเข้าสู่ที่ประชุม โดยต้องมีมติคะแนนเสียงอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด<sup>71</sup> เมื่ออาคารชุดหรือสมาคมฯ ได้สิ้นสุดลง เว้นแต่ในกรณีการสิ้นสุดนั้นได้รับผลมาจากการถูกตัดสินให้ถูกดำเนินคดีล้มละลายกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ชำระบัญชี แต่ความนี้ ไม่ใช่บังคับในกรณีที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น หรือได้แต่งตั้งบุคคลอื่น นอกเหนือจากกรรมการผู้จัดการจากมติการประชุม<sup>72</sup> ในกรณีที่ไม่มีบุคคลใด จะมาเป็นผู้ชำระบัญชีตามความในมาตราก่อนนี้ และเมื่อความเสียหายใดๆ มีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้น เนื่องจากตำแหน่งที่ว่างลงของผู้ชำระบัญชี ศาลอาจแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากการร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย หรือพนักงานอัยการ หรือโดยอำนาจ<sup>73</sup> แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ที่ให้อำนาจเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชี เพื่อสะสางหนี้สินและทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ภายใน 14 วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามมาตรา 57 และเมื่อมีปัจจัยเหตุผลใด ๆ ในการทำเช่นนั้น ศาลอาจถอดถอนผู้ชำระบัญชีตามคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสียใดๆ หรือจากพนักงานอัยการ หรือโดยอำนาจ<sup>74</sup> ซึ่งผู้ชำระบัญชี มีอำนาจหน้าที่เรียกร้องให้เจ้าหน้าที่ตามสัญญาขึ้นข้อเรียกร้อง และอาจมีส่วนร่วมกระทำการใด ๆ ที่จำเป็นสำหรับการทำหน้าที่ อีกทั้งส่งมอบทรัพย์สินที่เหลือให้แก่เจ้าของห้องชุด<sup>75</sup> โดยการสลายตัวและการชำระบัญชีของสมาคม จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของศาล<sup>76</sup> ศาลอาจใช้อำนาจของตัวเองในการดำเนินการตรวจสอบว่ามีความจำเป็นใด ๆ เกี่ยวกับการกำกับดูแลที่กำหนดไว้ในวรรคก่อน ในเวลาใดก็ได้<sup>77</sup> กรณีที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลของการเลิกและชำระบัญชีของสมาคมฯ และมีกรณีที่เกี่ยวข้องกับผู้ชำระบัญชีจะอยู่ภายใต้เขตอำนาจของศาลแขวง

<sup>70</sup> Article 61(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>71</sup> Article 61(5) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>72</sup> Article 55-3 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>73</sup> Article 55-4 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>74</sup> Article 55-5 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>75</sup> Article 55-6 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>76</sup> Article 56-2(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>77</sup> Article 56-2(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

ที่มีอำนาจเหนือห้องที่ของสำนักงานใหญ่ของสมาคมฯ<sup>78</sup> แต่กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มิได้กล่าวถึงในเรื่องของเขตอำนาจศาลไว้

จากการศึกษากฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ พบว่าได้บัญญัติถึงเรื่อง การเลิกอาคารชุดไว้ในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน กล่าวคือ อาคารชุดสามารถเลิกได้หรือสิ้นสุดลงได้โดยการทำลายของอาคาร หรืออาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือโดยมติของเจ้าของร่วม แต่จำนวนคะแนนเสียงที่ใช้ในการลงมตินั้นแตกต่างกัน กล่าวคือ ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยนั้น ใช้คะแนนเสียงที่เป็นมติเอกฉันท์ แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่ใช้คะแนนเสียงอย่างน้อยเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และสามในสี่หลักของคะแนนเสียงข้างมาก ดังนั้น การเลิกอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ในกรณีที่ใช้มติเอกฉันท์มีโอกาสดำเนินได้ น้อยมาก เนื่องจากหากมีเจ้าของร่วมแม้แต่รายเดียวไม่เห็นด้วยกับการเลิกอาคารชุด การเลิกอาคารชุด ก็ไม่สามารถกระทำได้ ทำให้เกิดปัญหาขึ้นในทางปฏิบัติ ซึ่งจะกล่าวต่อไปในบทที่ 4

เมื่ออาคารชุดสิ้นสุดลงกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย บัญญัติให้เจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชี เพื่อสะสางหนี้สินและทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ภายใน 14 วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่สามารถตั้งบุคคลใดมาเป็นผู้ชำระบัญชีได้ ก็จะทำให้เกิดความล่าช้า และเกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้ แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ที่ให้อำนาจศาลในการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากการร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย หรือพนักงานอัยการ หรือโดยอำนาจ

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้กำหนดเรื่องของเขตอำนาจศาลไว้ อย่างชัดเจนว่า คดีที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลของการเลิกและชำระบัญชีของสมาคมฯ ให้อยู่ภายใต้เขตอำนาจของศาลแขวงที่มีอำนาจเหนือห้องที่ของสำนักงานใหญ่ของสมาคมฯ ตั้งอยู่

<sup>78</sup> Article 56-3 Act on Building Unit Ownership, etc.

## 10. การประชุม

การประชุม หมายถึง การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม ตามมาตรา 4 จากคำนิยามของการประชุมใหญ่ สามารถแยกการประชุมใหญ่ได้เป็น 2 ประเภท

**10.1 การประชุมใหญ่สามัญ** คือ การประชุม โดยเจ้าของห้องชุดทุกห้องชุด ซึ่งแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

**10.1.1 การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก** ซึ่งมาตรา 42 กำหนดให้ “ให้ผู้จัดการ จัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือน นับแต่วันที่ ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียน ตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญ ไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการ ตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและ แต่งตั้งผู้จัดการด้วย”

ตามมาตรา 42 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่เรียก ประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก เพื่อพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 37 พิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ ตามมาตรา 6(6) และพิจารณาให้ความเห็นชอบผู้ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากพิจารณาตามบทบัญญัติของกฎหมาย มาตรา 42 และมาตรา 42/1 จะเห็นได้ว่ามิได้บัญญัติไว้ว่า ให้ผู้ใดเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ เพียงแต่มาตรา 43 วรรคสาม ห้ามมิให้ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการ เป็นประธานในที่ประชุมใหญ่

**10.1.2 การประชุมใหญ่สามัญประจำปี** ซึ่งมาตรา 42/1 กำหนดให้ “คณะกรรมการ จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของ นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณานุมัติงบดุล
- 2) พิจารณารายงานประจำปี
- 3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ”

ซึ่งรอบปีบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด คือ ทุกรอบ 12 เดือน โดยที่ประชุมใหญ่ สามัญประจำปีมีอำนาจพิจารณานุมัติงบดุล ตามมาตรา 38/1 พิจารณารายงานประจำปี ตามมาตรา 38/2



แต่งตั้งผู้สอบบัญชี ตามมาตรา 38/1 วรรคสอง และพิจารณาเรื่องอื่นๆ โดยกำหนดให้ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจเรียกประชุม

**10.2 การประชุมใหญ่วิสามัญ** ตามมาตรา 42/2 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วม ไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้น มีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่ง เพื่อออกหนังสือเรียกประชุม”

มาตรา 43 บัญญัติว่า “การประชุมใหญ่ ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้” จากมาตรา 43 จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะไม่เท่ากัน จะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเท่าใด ตามมาตรา 14 ซึ่งกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนเนื้อที่ห้องชุดแต่ละห้องกับเนื้อที่ทั้งหมดในขณะจดทะเบียน เช่น ห้องชุด 100 ห้อง 50 ห้อง มีเนื้อที่ห้องละ 100 ตารางเมตร อีก 50 ห้อง มีเนื้อที่ห้องละ 50 ตารางเมตรรวมเนื้อที่ของอาคารชุดทั้งหมด 7,500 ตารางเมตร ดังนั้น ห้องชุด 50 ห้อง ที่มีเนื้อที่ 100 ตารางเมตรแต่ละห้องชุดมีคะแนนเสียง 100 คะแนน และห้องชุดที่เหลืออีก 50 ห้อง ที่มีพื้นที่ 50 ตารางเมตร แต่ละห้องชุดมีคะแนนเสียง 50 คะแนน ดังนั้น คะแนนเสียง 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดเท่ากับ 1,875 คะแนน

การเรียกประชุมใหญ่ ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบ วาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ก่อนวันประชุม ตามมาตรา 42/3

ตามมาตรา 48 บัญญัติไว้ว่า “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด



(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วม ทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ตามมาตรา 32(8) (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวน คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด” แต่การเรียกประชุมครั้งหลังนั้น ต้องเป็นมติเรื่องเดิม

มาตรา 49 บัญญัติไว้ว่า “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อย กว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”

ในกรณีที่จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวน คะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน ตามมาตรา 45 กรณีที่เจ้าของร่วมบางคนเท่านั้น มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เช่น ค่าใช้จ่ายสำหรับผู้ที่ เป็นสมาชิกสรวายน้ำอาคารชุด กรณีดังกล่าว เจ้าของร่วมที่เป็นสมาชิกสรวายน้ำเท่านั้น ที่มีสิทธิออกเสียงเกี่ยวกับมติค่าใช้จ่ายในสรวายน้ำ ตามตามมาตรา 46

การออกเสียงในการประชุมนั้น เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่น ออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่ง จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่ง เกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้ จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(3) พนักงาน หรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด หรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) พนักงาน หรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล  
 ทั้งนี้ ตามมาตรา 47 เช่น กรณีเจ้าของห้องชุดเป็นเจ้าของห้องชุด จำนวน 4 ห้อง ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ อาจมอบฉันทะให้ นาย ก. ไปประชุมแทน และลงคะแนนเสียงได้อย่างมากแค่ 3 ห้อง ส่วนที่เกินนั้น ต้องมอบฉันทะให้บุคคลอื่นร่วมประชุมแทน เป็นต้น และบุคคลดังที่กล่าวมาข้างต้นนั้น จะรับมอบฉันทะในการออกเสียงลงคะแนนไม่ได้

กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้ผู้จัดการเรียกประชุม<sup>79</sup> ผู้จัดการจะเรียกประชุมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง<sup>80</sup> หนึ่งในห้าหรือมากกว่านั้นของเจ้าของที่ถือหุ้นไว้ ไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของทั้งหมดของสิทธิในการออกเสียง อาจชี้แจงถึงเรื่องที่จะเป็นเรื่องของการประชุมและขอให้ผู้จัดการเรียกประชุม แต่จำนวนผู้เข้าร่วมอาจลดลงตามข้อบังคับ<sup>81</sup> ในกรณีที่มีการร้องขอตามวรรคก่อนหน้านี้ จะต้องได้รับการดำเนินการภายในสองสัปดาห์ หากผู้จัดการไม่ได้ส่งหนังสือแจ้งประชุมใด ๆ สำหรับการประชุมภายในสี่สัปดาห์ นับจากวันที่มีการร้องขอ เจ้าของห้องชุดที่ทำการร้องขอสามารถเรียกประชุมได้ด้วยตนเอง<sup>82</sup> การประชุมนั้น จะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าสำหรับการประชุม โดยชี้แจงถึงเรื่องของการประชุมและจะถูกส่งให้กับเจ้าของแต่ละห้องชุด อย่างน้อยหนึ่งสัปดาห์ก่อนวันประชุม หากมีการขยายเวลา หรือลดให้เป็นไปตามข้อบังคับ<sup>83</sup> ในกรณีหนังสือแจ้งตามวรรค (1) อาจถูกส่งให้กับเจ้าของห้องชุดที่มีที่อยู่ภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกัน หรือเจ้าของห้องชุด ซึ่งยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดการที่อยู่ให้ไว้ โดยสามารถทำการปิดประกาศหนังสือแจ้งการประชุมดังกล่าวไว้ในสถานที่ที่เห็นได้ชัดเจน ภายในอาคารล่วงหน้า ในกรณีนี้ ภายใต้การแจ้งให้ทราบล่วงหน้าตามวรรค (1) ให้ถือว่าได้มาถึงตอนที่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าดังกล่าว โดยการปิดประกาศ<sup>84</sup> ในประเด็นนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้บัญญัติไว้ เมื่อเจ้าของห้องชุดทุกคน ให้ความยินยอมว่าการประชุม ไม่ต้องผ่านกระบวนการเรียกประชุม<sup>85</sup> ในประเด็นนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มิได้บัญญัติไว้เช่นกัน ในประเด็นที่จะต้องหาข้อยุติ จะต้องแจ้ง

<sup>79</sup> Article 34(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>80</sup> Article 34(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>81</sup> Article 34(3) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>82</sup> Article 34(4) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>83</sup> Article 35(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>84</sup> Article 35(4) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>85</sup> Article 36 Act on Building Unit Ownership, etc.

ก่อนการประชุมเท่านั้น ซึ่งเป็นเรื่องที่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าและได้รับล่วงหน้า ตามบทบัญญัติตามมาตรา 35<sup>86</sup> สำหรับสิทธิออกเสียงของเจ้าของแต่ละห้องชุดให้เป็นไปตามสัดส่วนที่ระบุไว้ในมาตรา 14 ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นอยู่ในข้อบังคับ<sup>87</sup> กล่าวคือ ให้เป็นไปตามสัดส่วนของพื้นที่ชั้นของทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าวที่จัดขึ้น โดยเจ้าของร่วม สำหรับการตัดตัดสินใจลงมติของที่ประชุม จะต้องมาจากเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดหลัก และผู้ที่มีคะแนนเสียงข้างมาก ยกเว้นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบังคับ<sup>88</sup> สิทธิในการออกเสียงอาจจะใช้สิทธิในการลงคะแนนเสียง หรือโดยการมอบฉันทะให้มาลงเสียงแทน<sup>89</sup> เจ้าของห้องชุด สามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (หมายถึง วิธีการที่ใช้ระบบประมวลผลข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรืออื่นๆ วิธีการที่จะใช้ข้อมูลและเทคโนโลยีการสื่อสารที่ระบุไว้ โดยคำสั่งของกระทรวงยุติธรรม) แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร<sup>90</sup> แตกต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ที่มีได้ให้สิทธิเจ้าของห้องชุดออกเสียงด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ผู้จัดการ หรือหนึ่งในเจ้าของห้องชุด ที่เรียกให้มีการประชุมทั้งหลาย จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม นอกจากที่ระบุไว้ในข้อบังคับหรือที่จะได้รับการแก้ไขเป็นอย่างอื่น<sup>91</sup> ในประเด็นนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มิได้บัญญัติไว้ เช่นกัน ประธานจะต้องจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรหรือในรูปแบบของการบันทึกอิเล็กทรอนิกส์<sup>92</sup> ผลการตัดสินใจ มติในที่ประชุม จะถูกป้อนหรือบันทึกไว้ในรายงานการประชุมทั้งหมด<sup>93</sup> รายงานการประชุมที่ได้จัดเตรียมไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ประธานและเจ้าของห้องชุดที่ได้เข้าร่วมประชุมลงลายมือชื่อ และประทับตราในรายงานประชุม<sup>94</sup> ในกรณีที่อ้างถึงในวรรค (2) ในกรณีที่รายงานการประชุมถูกจัดทำในรูปแบบของบันทึกอิเล็กทรอนิกส์ ในส่วนที่เกี่ยวกับข้อมูลที่บันทึกไว้ในบันทึกอิเล็กทรอนิกส์นั้น ให้เป็นไปตามมาตรการที่ระบุไว้

<sup>86</sup> Article 37(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>87</sup> Article 38 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>88</sup> Article 39(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>89</sup> Article 39(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>90</sup> Article 39(3) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>91</sup> Article 41 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>92</sup> Article 42(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>93</sup> Article 42(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>94</sup> Article 42(3) Act on Building Unit Ownership, etc.

ตามกฎหมายของกระทรวงยุติธรรม ซึ่งจะดำเนินการแทนการให้ประธานและเจ้าของที่มาประชุมลงลายมือชื่อ และประทับตราลงในรายงานประชุม<sup>95</sup>

จากการศึกษา พบว่า กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องของการประชุมไว้ในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน แต่แตกต่างกันในรายละเอียดบางประการ เช่น การประชุมนั้น กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศกำหนดให้ปฏิบัติตามขั้นตอน การเรียกประชุม กล่าวคือ ต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าถึงการประชุม วัน เวลา และสถานที่ ประเด็นการประชุม แต่กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้บัญญัติข้อยกเว้นการปฏิบัติตามขั้นตอนการประชุมไว้ กล่าวคือ หากเจ้าของร่วมทุกคนให้ความยินยอมการประชุมไม่ต้องผ่านการเรียกประชุม

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถออกเสียงด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ แต่กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยไม่ได้กล่าวถึงกรณีดังกล่าว ซึ่งผู้เขียนจะกล่าวต่อไปในบทที่ 4

นอกจาก 10 ประเด็นที่กล่าวเปรียบเทียบมาแล้วข้างต้นนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้บัญญัติไว้ในนอกเหนือจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ในอีกบางประเด็น เช่น มีการบัญญัติความรับผิดชอบของทายาทผู้รับช่วงสิทธิ การเรียกร้องที่เกิดขึ้นตามความในวรรค (1) ของมาตราก่อนหน้านี้อาจจะถูกนำมาใช้กับทายาทผู้รับช่วงสิทธิของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามสัญญา<sup>96</sup> ในการสันนิษฐานเกี่ยวกับข้อบกพร่องในการสร้างหรือรักษาอาคาร เมื่อข้อบกพร่องใด ๆ ในการก่อสร้าง หรือการเก็บรักษาของอาคารที่มีทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น ข้อบกพร่องดังกล่าว จะได้รับการสันนิษฐานว่ามีอยู่ในการสร้างหรือการเก็บรักษาของทรัพย์ส่วนกลาง<sup>97</sup>

<sup>95</sup> Article 42(4) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>96</sup> Article 8 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>97</sup> Article 9 Act on Building Unit Ownership, etc.

ตารางที่ 3.1 เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
1. คำจำกัดความ 1.1 อาคารชุด	- อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง	- เมื่อมีหลาย ๆ ส่วนอยู่ในอาคารเดียว ซึ่งมีโครงสร้างเป็นที่อยู่อาศัย เกือบของ หรือพื้นที่ส่วนอื่นใดที่ถูกนำมาใช้ประหนึ่งกับเป็นตัวอาคารเดียวกัน แต่ละส่วนที่ถูกนำมาเป็นส่วนหนึ่งของการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อันเป็นไปตามบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้
1.2 ทรัพย์สินส่วนบุคคล	- ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุด แต่ละราย ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย	- ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ซึ่งเป็นส่วนสำคัญหลักของกรรมสิทธิ์ในอาคารห้องชุดนั้นๆ
1.3 ทรัพย์สินส่วนกลาง	- อาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน	- ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนเพิ่มเติมอื่นใด ที่ไม่ได้รวมอยู่ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และอาคารส่วนนอกใด ๆ ที่ได้รับการดูแลรักษาแบบทั่วไป

## ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สามารถระบุเพิ่มเติมไว้ในข้อบังคับได้</li> <li>- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องมีมติที่ประชุมใหญ่โดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บัญญัติให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของห้องชุดเพียงบางส่วน</li> <li>- การเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นการตัดสินใจโดยมติในที่ประชุมโดยอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่ของสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด</li> <li>- บัญญัติให้มีการทำสัญญาประกันอุบัติเหตุในทรัพย์สินส่วนกลาง</li> </ul>
1.4 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มิได้ระบุไว้ในคำจำกัดความ</li> </ul>
1.5 เจ้าของร่วม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้คำว่า “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่าบุคคลที่มาพร้อมกับกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นั้นๆ</li> </ul>



ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
1.6 นิติบุคคล อาคารชุด	- นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียน ตามพระราชบัญญัตินี้	- มีได้ระบุไว้ใน คำจำกัดความ
1.7 ข้อบังคับ	- หมายถึง ข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุด	- มีได้ระบุไว้ใน คำจำกัดความ
1.8 การประชุมใหญ่	- การประชุมใหญ่สามัญ หรือ การประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม	- มีได้ระบุไว้ใน คำจำกัดความ
2. การจดทะเบียน อาคารชุด	- ผู้ที่มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียน อาคารชุด คือ บุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคาร - อาคารชุดจะอยู่ใน โฉนดที่แปลงก็ได้	- มีได้ระบุไว้ชัดเจนว่า ผู้ใดมีสิทธิยื่นคำขอจด ทะเบียนอาคารชุด
3. กรรมสิทธิ์ ในห้องชุด	- กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยก ไม่ได้ - อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ส่วนกลางให้เป็นไป ตามอัตราส่วน ระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้อง ชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียน โดยไม่ต้องคำนึงถึงราคาว่ามากน้อย เพียงใด	- ส่วนแบ่งของแต่ละ เจ้าของร่วมกัน ให้ เป็นไปตามสัดส่วนของ พื้นที่ชั้นของทรัพย์ส่วน บุคคลดังกล่าวที่จัดขึ้น โดยเจ้าของร่วม - สัดส่วนของความรับผิดชอบ ในค่าใช้จ่ายต่างๆ ใน การบริหารจัดการของ อาคาร พื้นที่ หรือสิ่ง อำนวยความสะดวก ต่างๆ ให้เป็นไป ตามมาตรา 14

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
4. สิทธิ ข้อจำกัดสิทธิ หน้าที่ของผู้ถือ 4.1 สิทธิของผู้ถือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</li> <li>- มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีสิทธิขาย จำหน่าย โอนห้องชุด</li> <li>- มีสิทธิแสดงความคิดเห็น</li> <li>- เจ้าของห้องชุดที่ถือบุริมสิทธิ์ มีสิทธิตามสัญญาการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์</li> </ul>
4.2 ข้อจำกัดสิทธิ ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้</li> <li>- ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลก็กระทำไม่ได้</li> <li>- ทรัพย์ส่วนกลาง เป็นกรรมสิทธิ์ที่จะขอแบ่งแยกจากกันไม่ได้</li> <li>- การกระทำใดๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ การคงอยู่ของอาคารชุดหรือการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดจะกระทำมิได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จะต้องไม่ใช่สิทธิซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายต่ออาคารชุดหรือดำเนินการใดๆ ที่ขัดต่อผลประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของห้องชุด ในการบริหารจัดการหรือการใช้อาคาร</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อจำกัดสิทธิตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด เช่น มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น</li> <li>- การใช้สิทธิที่มีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นนั้น จะกระทำมิได้</li> <li>- การใช้สิทธิจะต้องกระทำโดยสุจริต</li> </ul>	

## ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
4.3 หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ชำระค่าใช้จ่าย เช่น ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแล ทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน ส่วนกลาง</li> <li>- มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติ และ ข้อบังคับของเจ้าของร่วม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีหน้าที่ในการรักษาและปรับปรุงทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง</li> <li>- ชำระค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม</li> <li>- ผู้รับช่วงสิทธิครอบครอง ต่อจากเจ้าของพื้นที่และ ผู้ครอบครองมีหน้าที่ ในการปฏิบัติตาม ข้อบังคับและมติในที่ ประชุม</li> </ul>
5. คนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- คนต่างด้าวไม่ว่าบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขใน มาตรา 19 - มาตรา 19 เอกาทศ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มิได้บัญญัติ เรื่อง คนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้ แต่คนต่างด้าวก็สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้โดยไม่มีข้อจำกัด เช่นเดียวกับคนญี่ปุ่น</li> </ul>
6. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารใดเป็นอาคารชุดแล้วต้องออกหนังสือกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ขอ หรือ เจ้าของโครงการไปตามจำนวนห้องชุด โดยไม่ชักช้า</li> <li>- กำหนดสาระสำคัญที่ต้องระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามมาตรา 20</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มิได้บัญญัติถึงหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสาระสำคัญที่ควรมี ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด</li> </ul>

## ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีที่ดินที่ตั้งอาคารชุด หรือที่ดิน ทรัพย์สินส่วนกลางติดจำนอง เมื่อออก หนังสือกรรมสิทธิ์ จะต้องจดทะเบียน การจำนองในหนังสือกรรมสิทธิ์ ทุกฉบับ พร้อมระบุจำนวนเงินที่ผู้รับ จำนองจะได้รับชำระหนี้จากเจ้าห้อง ชุดแต่ละห้อง โดยคำนวณจำนวนเงิน ดังกล่าว ตามอัตราส่วนแห่ง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ใน สารบัญสำหรับจดทะเบียน</li> <li>- การจดทะเบียนจำนองห้องชุด แต่ละห้องชุดเป็นครั้งแรก ต้องจด ทะเบียนโอนโดยปลอดจำนอง</li> <li>- หากหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอาคารชุด หรือการจดทะเบียน รายการในสารบัญรับจดทะเบียน คลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วย กฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ เพิกถอนหรือแก้ไข</li> <li>- กรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด สูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ได้</li> </ul>	

## ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเท ศญี่ปุ่น
7. นิติบุคคลอาคารชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากเจ้าของโครงการหรือผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดประสงค์จะขายห้องชุด จะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าของห้องชุดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งให้มีฝ่ายบริหารด้านอาคารพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้</li> <li>- มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กฎหมายกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นผู้จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง</li> <li>- นิติบุคคลอาคารชุด ต้องมีผู้จัดการคนหนึ่ง จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้</li> <li>- การแต่งตั้งผู้จัดการนั้นต้องได้รับความเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้จัดการไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด</li> <li>- จะมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้</li> <li>- นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องทำบัญชีทุกรอบปี อย่างน้อย 1 ครั้ง ทุกรอบปี 12 เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สมาคมบริหารจัดการจะต้องมีผู้สอบบัญชี ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบสถานะของการจัดการทรัพย์สินของสมาคม</li> </ul>

## ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเท ศญี่ปุ่น
8. ข้อบังคับอาคารชุด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อที่ดินและอาคารได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว ในการขาย ห้องชุดครั้งแรก หรือห้องแรก ต้องยื่นคำ ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกัน โดยแนบสำเนาข้อบังคับ และหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด</li> <li>- บัญญัติสาระสำคัญที่ควรมีในข้อบังคับไว้</li> <li>- การการแก้ไข หรือเพิ่มเติมข้อบังคับอาคารชุดนั้น จะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ หรือการใช้งานของอาคาร หรือบริเวณที่สิ่งอำนวยความสะดวกอาจระงับไว้</li> <li>- ในข้อบังคับ</li> <li>- ข้อบังคับ อาจจัดให้มีด้วยวิธีการเขียนเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยวิธีการของการบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์</li> <li>- การจัดตั้ง แก้ไข เพิ่มเติม หรือยกเลิกข้อบังคับนั้น จะมีผลบังคับได้ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมโดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่อย่างน้อยสามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และคะแนนเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด</li> </ul>



## ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
	- หากเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 48(4) จะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด	- การจัดตั้งแก้ไขเพิ่มเติม หรือยกเลิกข้อบังคับทั้งหมดของเจ้าของห้องชุดอาจจะมีผลหากมีเสียงเกินกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมในพื้นที่ หรือบุคคลที่ถือมากกว่าหนึ่งในสี่ใช้สิทธิออกเสียงคัดค้านในเรื่องการจัดตั้งแก้ไขเพิ่มเติมหรือการยกเลิกดังกล่าว - ข้อบังคับจะต้องติดตั้งไว้อย่างชัดเจน ภายในอาคาร
9. การเลิกอาคารชุด	- อาคารชุดอาจเลิกได้ด้วยสาเหตุ ดังนี้ (1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด (2) เจ้าของร่วม มีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด (3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ (4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	- สหภาพฯ จะถูกทำให้สิ้นสุดลงด้วยสาเหตุต่อไปนี้ (1) การทำลายของอาคาร (2) ความสิ้นสุดของทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคาร และ (3) มติในที่ประชุม - มติที่อ้างถึงในข้อ (3) จะเป็นการออกเสียงโดยอย่างน้อยเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และสามในสี่หลักของคะแนนเสียงข้างมาก - ศาลอาจแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากการร้องขอของผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการ หรือโดยอำนาจ

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อเลิกอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายความถึงการยกเลิกตามมาตรา 54 แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินห้องที่จดทะเบียนในสารบัญ</li> <li>- เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนที่ดินแล้ว ให้ที่ดินนั้น พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้</li> <li>- นิติบุคคลอาคารชุด ก็เลิกโดยปริยาย</li> <li>- ให้เจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อสะสางหนี้สินและทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ภายใน 14 วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลของการเลิก และชำระบัญชีของสมาคมฯ ให้อยู่ภายใต้ เขตอำนาจของศาลแขวงที่มีอำนาจเหนือท้องที่ของสำนักงานใหญ่ของสมาคมฯ</li> </ul>
10. การประชุม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม</li> <li>- การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม</li> <li>- ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้</li> <li>- การเรียกประชุมใหญ่ ต้องทำเป็นหนังสือ นัดประชุมระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบ วาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การประชุมนั้น จะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า สำหรับการประชุม โดยชื่อแจ้งถึงเรื่องของการประชุมและจะถูกส่งให้กับเจ้าของแต่ละห้องชุดอย่างน้อยหนึ่งสัปดาห์ก่อนวันประชุม หากมีการขยายเวลา หรือลดให้ เป็นไปตามข้อบังคับ</li> </ul>

## ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย	กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การออกเสียงในการประชุมนั้นเจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในกรณีที่หนังสือแจ้งไม่สามารถส่งถึงเจ้าของห้องชุดได้ให้ทำการปิดประกาศหนังสือแจ้งการประชุมดังกล่าวไว้ในสถานที่เห็นได้ชัดเจนภายในอาคาร</li> <li>- เมื่อเจ้าของห้องชุดทุกคนให้ความยินยอมว่า การประชุมไม่ต้องผ่านกระบวนการเรียกประชุม</li> <li>- การตัดตัดสินใจลงมติของที่ประชุมจะต้องมาจากเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดหลัก ยกเว้นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบังคับ</li> <li>- สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนอาจมอบฉันทะได้</li> <li>- เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์</li> <li>- ผู้จัดการหรือหนึ่งในเจ้าของห้องชุดที่เรียกให้มีการประชุมจะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม</li> </ul>

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย

จากการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น ในประเด็นเรื่องคำจำกัดความ การจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด สิทธิซื้อจำกัดสิทธิ หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับอาคารชุด การเลิกอาคารชุดและการประชุม ทำให้ทราบว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยนั้น แตกต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ในบางประการดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว ในบทที่ 3 และยังพบข้อบกพร่อง ปัญหาในการนำตัวบทกฎหมาย มาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน เช่น

#### 1. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 4 “ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม” ทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย 4 ส่วนด้วยกัน คือ

1.1 อาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม คาน้ำฟ้า เสาหลังคา กันสาด บันได เป็นต้น

1.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ซึ่งที่ดินที่จะนำมาปลูกสร้างอาคารชุดได้นั้น ต้องมีโฉนดหรือโฉนดตราจองเท่านั้น หากเป็นเอกสารสิทธิ์อย่างอื่น เช่น นส.3 นส.3 ก สค.1 ไม่สามารถขออนุญาตจัดตั้งเป็นอาคารชุดได้

1.3 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน

1.3.1 ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น สถานจอดรถร่วมกัน เป็นต้น

1.3.2 ที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ที่ดินที่เป็นสวนหย่อม เป็นต้น

#### 1.4 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน

1.4.1 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลิฟท์ บันได รั้ว ระเบียง เป็นต้น

1.4.2 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น ถังเก็บน้ำ เป็นต้น

ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะบัญญัติไว้ในมาตรา 4 แล้ว มาตรา 15 ได้บัญญัติถึงทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมาย ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำนักงานของนิติบุคคล อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา นอกจากนี้ มาตรา 32(5) บัญญัติให้ทรัพย์สินใดที่จะให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ระบุไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น จากการศึกษาความหมายของทรัพย์สินส่วนกลาง พบว่า ไม่ได้ระบุว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับเจ้าของห้องชุดทั้งหมด หรือเจ้าของห้องชุดเพียงบางส่วน โดยทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่าง อาจไม่เป็นประโยชน์แก่ห้องชุดบางห้อง เช่น ลิฟต์ อาจไม่เป็นประโยชน์ต่อห้องชุดชั้นล่าง แต่ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตัวอย่าง ในอาคารชุดมีห้องชุดทั้งหมด 20 ห้อง มีห้องชุด 5 ห้องอยู่ชั้นล่างสุด เจ้าของห้องชุดไม่ต้องใช้ลิฟต์ อีก 15 ห้องอยู่ชั้นบน เจ้าของห้องชุดต้องใช้ลิฟต์ ในกรณีที่ลิฟต์เสียเจ้าของห้องชุดทุกห้องในอาคารชุด ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งถือว่าไม่ยุติธรรมสำหรับเจ้าของห้องชุดดังกล่าว และเกิดเป็นประเด็นข้อพิพาทขึ้นได้

ในกรณีนี้ ควรกำหนดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน สำหรับเจ้าของห้องชุดที่ได้รับประโยชน์เท่านั้น เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่ได้บัญญัติถึงทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนไว้ กล่าวคือ ไม่ว่าจะทางเดินหรือบันไดที่นำไปสู่ทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นๆ หรือส่วนอื่นๆ ของอาคารที่มาจากการพิจารณาโครงสร้างควรจัดไว้ให้มี สำหรับการใช้งานร่วมกันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด หรืออาจจะเป็นทรัพย์สินอย่างใด อย่างหนึ่งของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นั้นๆ<sup>98</sup>

<sup>98</sup> Article 4(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

โดยทรัพย์ส่วนกลางโดยทั่วไป จะต้องร่วมกันเป็นเจ้าของโดยเจ้าของห้องชุด แต่ทรัพย์ส่วนกลางบางส่วน อาจจะต้องร่วมเป็นเจ้าของร่วมกันของเจ้าของห้องชุด จึงต้องมีการใช้งานร่วมกันของทรัพย์ต่างๆ<sup>99</sup> และได้บัญญัติถึงการจัดการทั่วไปในทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนไว้ว่า ในการจัดการทรัพย์ส่วนกลางบางส่วนที่มีการจัดการ อันเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุด หรือที่มีการระบุไว้ในข้อบังคับ ภายใต้มาตรา 31 วรรค (2) จะต้องดำเนินการโดยเจ้าของห้องชุด และการจัดการอื่นๆ ในสิ่งที่จะต้องดำเนินการโดยเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมกันในบางส่วนของทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว<sup>100</sup>

## 2. ปัญหาเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ก่อนวันประชุม จากบัญชีดังกล่าว การจัดประชุมโดยไม่ได้ปฏิบัติตาม มาตรา 42/3 น่าจะถือว่าไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้มีส่วนได้เสียย่อมมีสิทธิ์ฟ้องร้องดำเนินคดีขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ได้ ซึ่งจะปัญหาในอนาคต เนื่องจากการฟ้องร้องคดีต้องใช้เวลา และเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก

ต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ซึ่งบัญญัติว่า การประชุมนั้น จะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าสำหรับการประชุม โดยชี้แจงถึงเรื่องของการประชุม และจะถูกส่งให้กับเจ้าของแต่ละห้องชุด อย่างน้อยหนึ่งสัปดาห์ก่อนวันประชุม หากมีการขยายเวลาหรือลด ให้เป็นไปตามข้อบังคับ<sup>101</sup> เมื่อเจ้าของห้องชุดทุกคนให้ความยินยอม การประชุมไม่ต้องผ่านกระบวนการเรียกประชุม<sup>102</sup> ในกรณีหนังสือแจ้งตามวรรค (1) อาจถูกส่งให้กับเจ้าของห้องชุดที่มีที่อยู่ ภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกัน หรือเจ้าของห้องชุดซึ่งยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดการที่อยู่ทำให้ไว้ โดยสามารถทำการปิดประกาศหนังสือแจ้งการประชุมดังกล่าวไว้ ในสถานที่ที่เห็นได้ชัดเจนภายในอาคารล่วงหน้า ในกรณีนี้ ภายใต้การแจ้งให้ทราบล่วงหน้าตามวรรค (1) ให้ถือว่าได้มาถึงตอนที่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าดังกล่าว โดยการปิดประกาศ<sup>103</sup>

<sup>99</sup> Article 11(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>100</sup> Article 16 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>101</sup> Article 35(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>102</sup> Article 36 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>103</sup> Article 35(4) Act on Building Unit Ownership, etc.



### 3. ปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51(2) กำหนดให้อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้โดยมีมติของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด กล่าวได้ว่าเจ้าของห้องชุดนั้น ทั้งหมดในอาคารชุดยินยอมและสมัครใจยกเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งมีผลทำให้เลิกอาคารชุดได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม ปัญหาขึ้นอยู่กับว่ามีเจ้าของร่วมบางส่วน หรือเพียงรายเดียว ไม่ตกลงยินยอมในการยกเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด นั้นแล้ว อาคารชุดนั้น ก็ไม่สามารถเลิกได้ ดังนั้น การเลิกอาคารชุดในกรณีดังกล่าว จึงเป็นเรื่องที่เป็นไปได้อย่างยาก เพราะกฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าการเลิกอาคารชุด ต้องมีมติจากเจ้าของร่วมอย่างเป็นเอกฉันท์ ซึ่งทำให้เห็นว่ากฎหมายไม่เปิดช่องให้ยกเลิกอาคารชุดเพียงบางส่วน ดังนั้น ทำให้เห็นว่ากฎหมายมีเจตนาคุ้มครองสิทธิ หรือประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนน้อยมากเกินสมควร

ต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ในประเด็นการเลิกอาคารชุดนั้น ปรากฏอยู่ในบทบัญญัติกฎหมาย ซึ่งมีสาระสำคัญว่าสมาคมฯ จะถูกทำให้สิ้นสุดลง ด้วยสาเหตุต่อไปนี้

- 1) การทำลายของอาคาร
- 2) ความสิ้นสุดของทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคาร และ
- 3) มติในที่ประชุม<sup>104</sup>

โดยมิตินี้ที่อ้างถึงในข้อ (3) ของวรรคก่อนหน้า นี้ จะเป็นการออกเสียงโดยอย่างน้อยเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และสามในสี่หลักของคะแนนเสียงข้างมาก<sup>105</sup> จากการศึกษา ผู้ศึกษาเห็นว่า การเลิกอาคารชุดโดยอาศัยมติของเจ้าของร่วมนั้น ควรกำหนดคะแนนเสียงเป็นสามในสี่ของเจ้าของห้องชุดและสามในสี่หลักของคะแนนเสียงข้างมาก เพราะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่หนาแน่นพอสมควร เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น

เมื่อเลิกอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุ การยกเลิกตามมาตรา 54 แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องถิ่น จดแจ้งในสารบัญญัตินำสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่น ที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

<sup>104</sup> Article 55(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>105</sup> Article 55(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดิน ได้จัดแจ้งโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้น พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืน โฉนดที่ดินนั้น ให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 55 โดยนิติบุคคลอาคารชุดก็เล็กโดยปริยาย และให้เจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชี เพื่อสะสางหนี้สินและทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ภายใน 14 วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามมาตรา 57 ในกรณีดังกล่าวนี้ หากเจ้าของร่วมไม่สามารถตั้งบุคคลใด มาเป็นผู้ชำระบัญชีได้ หรือเลือกบุคคลได้ แต่บุคคลนั้นไม่ยินยอมเป็นผู้ชำระบัญชี ก็จะเกิดปัญหาตามมา

ดังนั้น เพื่อความสมบูรณ์ของบทบัญญัติของกฎหมาย และเป็นการอุดช่องว่างของกฎหมาย และเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วม เห็นควรให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี จากการร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย หรือพนักงานอัยการ หรือ โดยอำนาจ ในกรณีที่ไม่มีบุคคลใด จะมาเป็นผู้ชำระบัญชี และเมื่อความเสียหายใดๆ มีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้น เนื่องจากตำแหน่งที่ว่างลงของผู้ชำระบัญชี<sup>106</sup> เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น

#### 4. ปัญหาเกี่ยวกับการลงมติ

##### 4.1 ปัญหาการลงมติดำเนินการตามคะแนนเสียง โดยไม่คำนึงถึงจำนวนของเจ้าของร่วม

การลงคะแนนเสียงตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยนั้น ยึดจำนวนคะแนนเสียงเป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม แม้แต่การลงมติในเรื่องสำคัญ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 ซึ่งบัญญัติว่า “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

4.1.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระดัดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

4.1.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

4.1.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้ตนเอง

4.1.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

4.1.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ตามมาตรา 32(8)

<sup>106</sup> Article 55-4 Act on Building Unit Ownership, etc.

4.1.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง

4.1.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุม มีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด” แต่การเรียกประชุมครั้งหลังนั้น ต้องเป็นมติเรื่องเดิม

ต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ที่ยึดจำนวนคะแนนเสียงและจำนวนเจ้าของร่วมด้วยทุกกรณี เช่น มติในกรณีการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์ส่วนกลางไว้ กล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงในทรัพย์ส่วนกลาง (ไม่รวมส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับรูปร่าง หรือการทำงานของทรัพย์ส่วนกลาง) ต้องเป็นการตัดสินใจโดยมติในที่ประชุม โดยอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่ของสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด<sup>107</sup> การจัดตั้งแก้ไข เพิ่มเติม หรือยกเลิกข้อบังคับนั้น จะมีผลบังคับได้ต้องได้รับมติจากที่ประชุม โดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่อย่างน้อยสามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และคะแนนเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด<sup>108</sup> สภาคที่อ้างถึงในมาตรา 3 จะถูกกลายเป็นบุคคลตามกฎหมาย (นิติบุคคล) โดยมาจากมติที่ประชุมรับรอง โดยอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่ของจำนวนสามในสี่ของจำนวนเสียง โดยระบุชื่อและสำนักงาน โดยการลงทะเบียนในท้องที่ของสำนักงานใหญ่ของตน<sup>109</sup> สภาคฯ จะถูกทำให้สิ้นสุดลง ด้วยสาเหตุต่อไปนี้

- (1) การทำลายของอาคาร
- (2) ความสิ้นสุดของทรัพย์ส่วนบุคคลในอาคาร และ
- (3) มติในที่ประชุม<sup>110</sup>

โดยมติที่อ้างถึงในข้อ (3) ของวรรคก่อนหน้านี จะเป็นการออกเสียงโดยอย่างน้อยเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และสามในสี่หลักของคะแนนเสียงข้างมาก<sup>111</sup> มติเพื่อเรียกร้องให้ฟื้นฟูในส่วนของทรัพย์สินจะต้องนำเข้าสู่ที่ประชุม โดยต้องมีมติคะแนนเสียงอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุดและส่วนใหญ่สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด<sup>112</sup> เป็นต้น

<sup>107</sup> Article 17 Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>108</sup> Article 31(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>109</sup> Article 47(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>110</sup> Article 55(1) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>111</sup> Article 55(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>112</sup> Article 61(5) Act on Building Unit Ownership, etc.

ซึ่งถือว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ให้ความสำคัญกับจำนวนเจ้าของร่วมเท่าเทียมกับจำนวนคะแนนเสียง กฎหมายอาคารชุดของไทยควรจะให้ให้ความสำคัญกับจำนวนเจ้าของร่วมเท่าเทียมกับจำนวนคะแนนเสียงเช่นเดียวกัน เนื่องจากการอาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่ร่วมกัน การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน มิได้แสวงหาผลกำไรดังเช่นหุ้นส่วนหรือบริษัทที่ยึดสัดส่วนของจำนวนคะแนนเสียง ตามหุ้นที่ลงทุนเป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงจำนวนคน กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ ผู้ที่ลงทุนจำนวนมากหรือถือจำนวนหุ้นมาก จะได้รับผลตอบแทนจำนวนมากกว่าคนที่ลงทุน หรือถือหุ้นจำนวนน้อยกว่า

#### 4.2 ปัญหาเจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุม

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 บัญญัติว่า “การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม” จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าว ทำให้เจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุม และมีจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมน้อยราย โดยกฎหมายจะบังคับเฉพาะการเข้าประชุมครั้งแรกเท่านั้น และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทำให้ผู้เข้าร่วมประชุม ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญในการเข้าร่วมประชุมเท่าที่ควร

ต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงเอง หรือมอบฉันทะได้<sup>113</sup> และเจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (หมายถึง วิธีการที่ใช้ระบบประมวลผลข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรืออื่น ๆ วิธีการที่จะใช้ข้อมูลและเทคโนโลยีการสื่อสารที่ระบุไว้ โดยคำสั่งของกระทรวงยุติธรรม) แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร<sup>114</sup> ซึ่งการให้สิทธิเจ้าของร่วมที่ติดภารกิจ หรือไม่สามารเข้าร่วมประชุมได้ลงคะแนนเสียงด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์นั้น สามารถแก้ไขปัญหาเจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุมได้

<sup>113</sup> Article 39(2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>114</sup> Article 39(3) Act on Building Unit Ownership, etc.

## 5. ปัญหาเกี่ยวกับการเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 วรรคสาม บัญญัติว่า “ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้” ตามมาตรา 43 เป็นเพียงการห้ามมิให้ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่เท่านั้น แต่ก็ได้ระบุว่าการประชุมใหญ่แต่ละครั้ง จะให้ใครเป็นประธาน ทำให้เกิดปัญหาขึ้นในทางปฏิบัติ กล่าวคือ ในกรณีที่ประชุมเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธาน แต่บุคคลดังกล่าวนั้นไม่สมัครใจ หรือไม่เต็มใจ หรือไม่มีความพร้อมที่จะทำหน้าที่เป็นประธานก็จะเกิดปัญหาขึ้น ในกรณีดังกล่าว ยังเป็นปัญหาอีกว่าสามารถเลือกบุคคลภายนอกที่ไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าว มาทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมได้หรือไม่ ซึ่งในประเด็นดังกล่าว ยังไม่มีข้อยุติ

ต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ที่กำหนดไว้ชัดเจนว่าผู้จัดการหรือหนึ่งในเจ้าของห้องชุดที่เรียกให้มีการประชุมทั้งหลาย จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม นอกจากที่ระบุไว้ในข้อบังคับ หรือที่จะได้รับการแก้ไขเป็นอย่างอื่น<sup>115</sup>

ดังนั้น หากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยได้บัญญัติไว้อย่างชัดเจน เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ก็จะทำให้ไม่เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ

## 6. ปัญหาเกี่ยวกับการทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์ส่วนกลาง

เมื่อที่ดินและอาคารได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และได้รับการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ก็จะได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากเจ้าของโครงการ หรือผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดประสงค์จะขายห้องชุด จะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย โดยอาคารชุดนั้น ก่อนจะมีการเปลี่ยนมือการดูแลโครงการไปยังนิติบุคคล ก็จะมีการตกลงเรื่องข้อมูลต่างๆ ของโครงการ และหนึ่งในข้อมูลของโครงการ คือเรื่องประกัน ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว ในระหว่างการก่อสร้างก็จะมีการทำประกันอยู่แล้ว แต่เมื่อก่อสร้างเสร็จ มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น ความคุ้มครองของประกันระหว่างการก่อสร้างนั้นก็หมดอายุลง ซึ่งการตัดสินใจก็ขึ้นอยู่กับนิติบุคคลของอาคารชุดนั้น ๆ โดยกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มิได้บังคับว่าจะต้องทำประกันอุบัติเหตุหรือประกันภัย

<sup>115</sup> Article 41 Act on Building Unit Ownership, etc.



การประกันภัย โดยทั่วไปจะคุ้มครองเฉพาะความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุ หรือปัจจัยภายนอก หรือภัยธรรมชาติตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง แต่ไม่เกิณฑุนประกัน เช่น ไฟไหม้ ฟ้าผ่า ลมพายุ น้ำท่วม แผ่นดินไหว ภัยจากอากาศยาน และคุ้มครองความเสียหายจากการลัดวงจรต่ออุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีรอยไหม้ แต่จะไม่คุ้มครองในกรณีที่เกิดจากการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งาน ซึ่งผลประโยชน์ที่จะได้รับก็จะแตกต่างกันไปตามสาเหตุของภัย หากถามว่าการทำประกันอาคารชุดจำเป็นหรือไม่ คำตอบคงขึ้นอยู่กับว่ามีทรัพย์สินในห้องมากแค่ไหน แล้วต้องการป้องกันความเสี่ยงต่างๆหรือไม่ เพราะการซื้อประกันเป็นการป้องกันความเสี่ยงชนิดหนึ่ง ซึ่งอยู่ในข่ายเดียวกับการซื้อบ้านพักอาศัย เนื่องจากคุณลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง คือ เป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ทำให้อาจจะไม่มีความเสี่ยงเท่ารถยนต์ รถจักรยานยนต์ แต่การที่ทรัพย์สินเคลื่อนที่ไม่ได้ ก็อาจจะเป็นความเสี่ยงเช่นเดียวกัน เพราะไม่ได้ติดระบบเหมือนรถยนต์ที่เวลาน้ำมันหมดก็จะขึ้นสีแดง แต่อาคารชุดไม่ได้มีระบบติดตั้งให้ห้องเตือนได้เวลาน้ำมันจะพุ่งหรือลึกลงที่จุดไหน ซึ่งประกันเสริมสมัณนี้ ครอบคลุมไปถึงประกันอุบัติเหตุด้วย เช่น ถ้าเกิดฝนตกหนักมาก แล้วน้ำซึมไหลเข้าห้อง ทำให้พื้นไม้ปาเก้วม เช่นนี้ ก็สามารถเคลมประกันได้ เป็นต้น จากที่กล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นว่า การทำสัญญาอุบัติเหตุหรือประกันภัย น่าจะเป็นประโยชน์และเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดที่อยู่ในอาคาร ดังนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ควรจะบัญญัติให้ทุกอาคารทำประกันอุบัติเหตุ หรือประกันภัย มิใช่เป็นเพียงดุลพินิจของแต่ละเจ้าของร่วม หรือนิติบุคคลอาคารชุดที่จะกำหนดไว้ในข้อบังคับเท่านั้น

ต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ที่กำหนดให้การร่วมเข้าทำสัญญาประกันอุบัติเหตุเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง จะถือว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการร่วมกันได้<sup>116</sup> ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องของการทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยบัญญัติไว้ในตัวบทกฎหมาย มิใช่ให้เป็นเพียงดุลพินิจของแต่ละเจ้าของร่วม หรือนิติบุคคลอาคารชุดที่จะกำหนดไว้ในข้อบังคับของแต่ละอาคารชุด

## 7. ปัญหาเกี่ยวกับการปฏิเสธว่าไม่ทราบมติที่ประชุมหรือข้อบังคับ

หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมนี้ มีทั้งในกรณีที่กฎหมายอาคารชุดบัญญัติไว้โดยตรง และในกรณีที่เจ้าของร่วมตกลงกันเอง โดยระบุไว้ในข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุม

<sup>116</sup> Article 18(4) Act on Building Unit Ownership, etc.



หน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม หรือมติของที่ประชุมใหญ่นั้น มีผลผูกพันตามกฎหมายให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม ทั้งเจ้าของร่วมที่ออกเสียงเห็นด้วยและไม่เห็นด้วย หากมีการฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามมติดังกล่าว นิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิฟ้องร้องได้ แต่หากเป็นมติที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็อาจโต้แย้งโดยการนำคดีขึ้นสู่ศาลได้ ในกรณีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับอาคารชุดนั้น จะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ตามมาตรา 44 จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า การลงมติในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับอาคารชุดนั้น จะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ดังนั้น อาจจะมีเจ้าของร่วมบางส่วนที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และมีได้ลงมติ จึงเป็นปัญหาว่าหากเจ้าของร่วมที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม ปฏิเสธว่าไม่ทราบมติที่ประชุมหรือไม่ทราบข้อบังคับ และไม่ยอมปฏิบัติตามมติที่ประชุมหรือข้อบังคับ หรือทราบมติที่ประชุมหรือข้อบังคับ แต่ไม่ยอมปฏิบัติตามก็จะเกิดปัญหาขึ้น

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ควรระบุไว้ในบทบัญญัติของกฎหมายว่า ข้อบังคับนั้น จะต้องติดไว้ให้เห็นอย่างชัดเจนในอาคาร และให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดทุกคน รวมทั้งผู้รับช่วงสิทธิได้ทราบ และยินยอมที่จะปฏิบัติตามข้อบังคับ ดังเช่น กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่บัญญัติให้ข้อบังคับ จะต้องติดตั้งไว้อย่างชัดเจนภายในอาคาร<sup>117</sup> และผู้รับช่วงสิทธิครอบครองต่อจากเจ้าของพื้นที่ และผู้ครอบครองมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับ และมติในที่ประชุม<sup>118</sup>

<sup>117</sup> Article 33(3) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>118</sup> Article 46 Act on Building Unit Ownership, etc.

## บทที่ 5

### บทสรุป และข้อเสนอแนะ

#### 1. บทสรุป

เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ได้มีการขยายตัว และมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว จำนวนประชากรก็มีจำนวนมากขึ้นเรื่อย ๆ ในทุก ๆ ปี ส่งผลให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ด้วยเหตุนี้ ประเทศต่าง ๆ เช่น ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นประเทศที่มีพื้นที่ดินน้อย และประสบกับปัญหาประชากรเพิ่มจำนวนขึ้นทุก ๆ ปี ส่งผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น ประชาชนประสบปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัย จึงได้มีการพัฒนารูปแบบของการอยู่อาศัย เพื่อรองรับการขยายตัวของจำนวนประชากรที่มีเพิ่มขึ้น โดยการสร้างอาคารขึ้นไปในทางที่สูง หรือที่เรียกว่า อาคารชุด เมื่อโครงสร้างของอาคาร และลักษณะการอยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป ทำให้กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ไม่สอดคล้องและไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ จึงได้มีการบัญญัติกฎหมายขึ้นมาเพื่อใช้กับการอยู่อาศัยในอาคาร และเป็นที่มาของการประกาศใช้พระราชบัญญัติกฎหมายความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดปี พ.ศ. 2505 ซึ่งเป็นกฎหมายพื้นฐาน เกี่ยวกับกฎหมายหรือข้อบังคับคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ต่อมาได้สร้างอาคารชุด เพื่อเป็นที่พักอาศัยแห่งแรกในปี พ.ศ. 2506 จนถึงปี พ.ศ. 2507

ประเทศไทย ก็ประสบปัญหาเช่นเดียวกับกับประเทศญี่ปุ่น จึงได้มีการออกกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ โดยอาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส กฎหมายของรัฐสภาของประเทศสหรัฐอเมริกา และกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นหลักในการร่าง และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป แม้ว่า พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 จะใช้บังคับมาเป็นเวลานานกว่า 38 ปีแล้ว และมีการปรับปรุงแก้ไขถึง 3 ครั้ง แต่กฎหมายฉบับนี้ ยังมีข้อบกพร่องและมีปัญหาอุปสรรคในการนำไปปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

จากการศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น พบว่ามีลักษณะคล้ายคลึงกัน กล่าวคือ กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองที่เพิ่มมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้

จึงวางระบบกรรมสิทธิ์ในห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ ยังมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหรือผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดอีกด้วย แต่กฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศนั้น อาจแตกต่างกันไปบ้างในรายละเอียด เช่น กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มิได้บัญญัติถึงทรัพย์สินกลางเฉพาะส่วนไว้ โดยทรัพย์สินกลางบางอย่างอาจไม่เป็นประโยชน์แก่ห้องชุดบางห้อง เช่น ลิฟต์ อาจไม่เป็นประโยชน์ต่อห้องชุดชั้นล่าง แต่ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ซึ่งถือว่าไม่ยุติธรรมสำหรับเจ้าของห้องชุดดังกล่าว และเกิดเป็นข้อพิพาทขึ้นได้ แต่ในประเด็นดังกล่าวนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้บัญญัติถึงทรัพย์สินกลางเฉพาะส่วนไว้ กล่าวคือ ไม่ว่าทางเดินหรือบันไดที่นำไปสู่ทรัพย์สินบุคคลอื่น ๆ หรือส่วนอื่นๆ ของอาคาร ที่มาจากการพิจารณาโครงสร้าง ควรจัดไว้ให้มีสำหรับการใช้งานร่วมกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด หรืออาจจะเป็นทรัพย์สินอย่างใด อย่างหนึ่งของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นั้นๆ

การประชุมใหญ่นั้น จะต้องผ่านกระบวนการเรียกประชุม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 42/3 กล่าวคือ การเรียกประชุมใหญ่ ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วม ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม จากบัญญัติดังกล่าว การจัดประชุมโดยไม่ได้ปฏิบัติตาม มาตรา 42/3 น่าจะถือว่าไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้มีส่วนได้เสียย่อมมีสิทธิ์ฟ้องร้องดำเนินคดีขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ได้ ซึ่งจะเป็นปัญหาในอนาคต เนื่องจากการฟ้องร้องคดีต้องใช้เวลา และเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก แต่กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดทุกคนให้ความยินยอม การประชุมไม่ต้องผ่านกระบวนการเรียกประชุมก็ได้

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51(2) กำหนดให้อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ โดยมีมติของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด กล่าวได้ว่าเจ้าของห้องชุดนั้นทั้งหมดในอาคารชุด ยินยอมและสมัครใจยกเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งมีผลทำให้เลิกอาคารชุดได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม ปัญหาที่มีอยู่ว่า หากมีเจ้าของร่วมบางส่วน หรือเพียงรายเดียว ไม่ตกลงยินยอมในการยกเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นแล้ว อาคารชุดนั้นก็ไม่สามารถเลิกได้ ดังนั้น การเลิกอาคารชุดในกรณีดังกล่าว จึงเป็นเรื่องที่เป็นไปได้ยากมาก เพราะกฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า การเลิกอาคารชุดต้องมีมติจากเจ้าของร่วมอย่างเป็นเอกฉันท์ ซึ่งทำให้เห็นว่ากฎหมายไม่เปิดช่องให้ยกเลิกอาคารชุดเพียงบางส่วน ดังนั้น ทำให้เห็นว่ากฎหมายมีเจตนาคุ้มครองสิทธิหรือประโยชน์ของเจ้าของร่วม

ส่วนน้อยมากเกินสมควร แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่กำหนดให้การเลิกอาคารชุดโดยอาศัยมติของที่ประชุมใหญ่นั้น ใช้मत้อย่างน้อยเสียงส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และสามในสี่หลักของคะแนนเสียงข้างมาก ซึ่งถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่หนาแน่นพอสมควร และสามารถปฏิบัติได้จริง

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดก็เลิกโดยปริยาย และให้เจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชี เพื่อสะสางหนี้สินและทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ภายใน 14 วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามมาตรา 57 ในกรณีดังกล่าวนี้ หากเจ้าของร่วมไม่สามารถตั้งบุคคลใด มาเป็นผู้ชำระบัญชีได้หรือเลือกบุคคลได้แต่บุคคลนั้นไม่ยินยอมเป็นผู้ชำระบัญชี ก็จะเกิดปัญหาตามมา ซึ่งในกรณีดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากการร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย หรือพนักงานอัยการ หรือโดยอำนาจในกรณีที่ไม่มีบุคคลใดจะมาเป็นผู้ชำระบัญชี และเมื่อความเสียหายใดๆ มีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากตำแหน่งที่ว่างลงของผู้ชำระบัญชี

การลงคะแนนเสียงตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยนั้น ยึดจำนวนคะแนนเสียงเป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม แม้แต่การลงมติในเรื่องสำคัญ แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่ยึดจำนวนคะแนนเสียงและจำนวนเจ้าของร่วมด้วยทุกกรณี เช่น มติในการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินกลาง การจัดตั้ง แก้ไข เพิ่มเติม หรือยกเลิกข้อบังคับ การเลิกอาคารชุด การเรียกร้องให้ฟื้นฟูในส่วนทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งถือว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้ความสำคัญกับจำนวนเจ้าของร่วมเท่าเทียมกับจำนวนคะแนนเสียงกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยก็น่าจะให้ความสำคัญกับจำนวนเจ้าของร่วมเท่าเทียมกับจำนวนคะแนนเสียงเช่นเดียวกัน เนื่องจากการอาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่ร่วมกันจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน มิได้แสวงหาผลกำไร ดังเช่นหุ้นส่วน หรือบริษัทที่ยึดสัดส่วนของจำนวนคะแนนเสียงตามหุ้นที่ลงทุนเป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงจำนวนคน กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ ผู้ที่ลงทุนจำนวนมาก หรือถือจำนวนหุ้นมาก จะได้รับผลตอบแทนจำนวนมากกว่าคนที่ลงทุน หรือถือหุ้นจำนวนน้อยกว่า

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 บัญญัติว่า “การประชุมใหญ่ ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม” จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าวทำให้เจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุม และมีจำนวนผู้เข้าร่วมประชมน้อยราย โดยกฎหมายจะบังคับเฉพาะการเข้า

ประชุมครั้งแรกเท่านั้น และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทำให้ผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งเป็นเจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญในการเข้าร่วมประชุมเท่าที่ควร แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงเองหรือมอบฉันทะได้ และเจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร ซึ่งการให้สิทธิเจ้าของร่วมที่ติดภารกิจหรือไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ลงคะแนนเสียงด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์นั้น สามารถแก้ไขปัญหาเจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุมได้

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 43 วรรคสาม บัญญัติว่า “ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้” ตามมาตรา 43 เป็นเพียงการห้ามมิให้ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่เท่านั้น แต่ก็มีได้ระบุว่าในการประชุมใหญ่แต่ละครั้งจะให้ใครเป็นประธาน ทำให้เกิดปัญหาขึ้นในทางปฏิบัติ กล่าวคือ ในกรณีที่ที่ประชุมเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานแต่บุคคลดังกล่าวนั้น ไม่สมัครใจ หรือไม่เต็มใจ หรือไม่มีความพร้อมที่จะทำหน้าที่เป็นประธานก็จะเกิดปัญหาขึ้น ในกรณีดังกล่าวยังเป็นปัญหาอีกว่าสามารถเลือกบุคคลภายนอกที่ไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุด ในอาคารชุดดังกล่าว มาทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมได้หรือไม่ ซึ่งในประเด็นดังกล่าวยังไม่มียกยติ แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่กำหนดไว้ชัดเจนว่า ผู้จัดการ หรือหนึ่งในเจ้าของห้องชุดที่เรียกให้มีการประชุมทั้งหลาย จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม นอกจากที่ระบุไว้ในข้อบังคับ หรือที่จะได้รับการแก้ไขเป็นอย่างอื่น ดังนั้น หากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยได้บัญญัติไว้อย่างชัดเจน เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ก็จะทำให้ไม่เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ

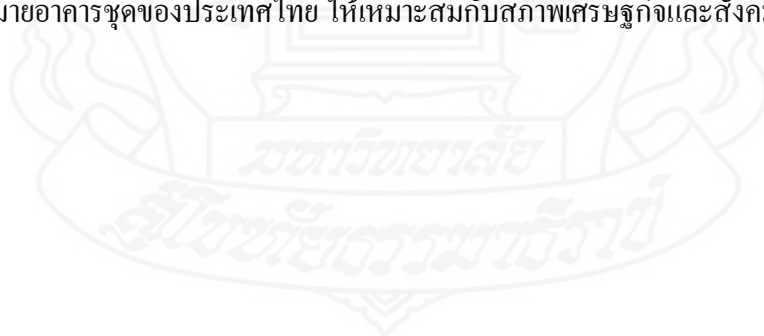
กฎหมายอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ หรือผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด แต่กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มิได้คุ้มครองเจ้าของห้องชุดในกรณีที่เกิดอุบัติเหตุหรืออุบัติภัยในอาคารชุด โดยกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย กำหนดให้เป็นเพียงดุลพินิจของแต่ละเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุดที่จะกำหนดเรื่องการทำประกันอุบัติเหตุ ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ในข้อบังคับเท่านั้น ต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นที่ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องของการทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์ส่วนกลาง โดยบัญญัติไว้ในตัวบทกฎหมาย มิใช่ให้เป็นเพียงดุลพินิจของแต่ละเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุดที่จะกำหนดไว้ในข้อบังคับของแต่ละอาคารชุด

หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมนี้ มีทั้งในกรณีที่กฎหมายอาคารชุดบัญญัติไว้โดยตรง และในกรณีที่เจ้าของร่วมตกลงกันเอง โดยระบุไว้ในข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม หน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วมหรือมติของที่ประชุมใหญ่นั้น มีผลผูกพัน



ตามกฎหมายให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม ทั้งเจ้าของร่วมที่ออกเสียงเห็นด้วย และไม่เห็นด้วย หากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมติดังกล่าวนิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิฟ้องร้องได้ แต่หากเป็นมติที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็อาจโต้แย้งโดยการนำคดีขึ้นสู่ศาลได้ ในกรณีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับอาคารชุดนั้น จะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ตามมาตรา 44 จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าการลงมติในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับอาคารชุดนั้น จะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ดังนั้น อาจจะมีเจ้าของร่วมบางส่วนที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและมีได้ลงมติ จึงเป็นปัญหาว่าหากเจ้าของร่วมที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมปฏิเสธว่าไม่ทราบมติที่ประชุม หรือไม่ทราบข้อบังคับและไม่ยอมปฏิบัติตามมติที่ประชุมหรือข้อบังคับ หรือทราบมติที่ประชุม หรือข้อบังคับแต่ไม่ยอมปฏิบัติตาม ก็จะเกิดปัญหาขึ้น แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้บัญญัติให้ข้อบังคับจะต้องติดตั้งไว้อย่างชัดเจน ภายในอาคาร และผู้รับช่วงสิทธิครอบครองต่อจากเจ้าของพื้นที่และผู้ครอบครองมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับ และมติในที่ประชุม

จากการศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ทำให้พบว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยฉบับนี้ ยังมีข้อบกพร่องอยู่บ้าง อาจเนื่องมาจากผู้บัญญัติกฎหมายที่บัญญัติไว้ไม่ครอบคลุมหรือบัญญัติไว้ครอบคลุม แต่ไม่อาจคาดหมายเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตได้ หรือเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้กฎหมายไม่เท่าทันกับสภาพการณ์ และเกิดช่องว่างของกฎหมาย ผู้เขียนจึงศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น ทำให้ได้คำตอบเกี่ยวกับหลักกฎหมายหรือกระบวนการทางกฎหมาย และนำมาใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาหลักกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป





## 2. ข้อเสนอแนะ

ผู้เขียน เห็นว่าการที่กฎหมายไม่ก่อให้เกิดบรรทัดฐานที่แน่นอน หรือความเข้าใจที่กระจ่างแจ้ง อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง ความอยุติธรรม เพราะการที่กฎหมายบัญญัติไว้ไม่ชัดเจน ไม่ครอบคลุมสภาพปัญหาเปรียบเสมือนเป็นการผลักภาระให้แก่ผู้ใช้กฎหมายวินิจฉัยตีความกันเอง ซึ่งเป็นเรื่องที่ไม่ถูกต้อง จากการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับประเทศญี่ปุ่น ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

2.1 บัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “ทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วน” ดังนี้ “ไม่ว่าทางเดินหรือบันไดที่นำไปสู่ทรัพย์ส่วนบุคคลอื่นๆ หรือส่วนอื่นๆ ของอาคารที่มาจากการพิจารณาโครงสร้าง ควรจัดไว้ให้มีสำหรับการใช้งานร่วมกันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของเจ้าของห้องชุด หรืออาจจะเป็นทรัพย์อย่างใด อย่างหนึ่งของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นั้นๆ” ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 4(1)

และบัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 “ทรัพย์ส่วนกลางโดยทั่วไป จะต้องร่วมกันเป็นเจ้าของโดยเจ้าของห้องชุด แต่ทรัพย์ส่วนกลางบางส่วน อาจจะต้องร่วมเป็นเจ้าของร่วมกันของเจ้าของห้องชุด จึงควรจะต้องมีการใช้งานร่วมกันของทรัพย์ต่างๆ” ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 11(1)

2.2 บัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “การเรียกประชุมใหญ่” ดังนี้ “เมื่อเจ้าของห้องชุดทุกคนให้ความยินยอม การประชุมไม่ต้องผ่านกระบวนการเรียกประชุม” ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 36

2.3 บัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “ผู้ชำระบัญชี” ดังนี้ “ศาลมีอำนาจแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากการร้องขอของผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการหรือโดยอำนาจ ในกรณีที่ไม่มีบุคคลใดจะมาเป็นผู้ชำระบัญชี และเมื่อความเสียหายใดๆ มีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้น เนื่องจากตำแหน่งที่ว่างลงของผู้ชำระบัญชี” ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 55-4

2.4 บัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “การออกเสียงทางอิเล็กทรอนิกส์” ดังนี้ “เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร” ตามกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มาตรา 39(3)

2.5 บัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “ประธานในที่ประชุมใหญ่” ดังนี้ “ผู้จัดการหรือหนึ่งในเจ้าของห้องชุดที่เรียกให้มีการประชุม

ทั้งหลาย จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม นอกจากที่ระบุไว้ในข้อบังคับ หรือที่จะได้รับการแก้ไขเป็นอย่างอื่น” ตามกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มาตรา 41

2.6 บัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “การทำประกันอุบัติเหตุในทรัพย์ส่วนกลาง” ดังนี้ “การร่วมเข้าทำสัญญาประกันอุบัติเหตุเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง จะถือว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการร่วมกันได้” ตามกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มาตรา 18(4)

2.7 บัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “ข้อบังคับ” ดังนี้ “ข้อบังคับจะต้องติดตั้งไว้อย่างชัดเจนภายในอาคาร” ตามกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มาตรา 33(3)

และ “ผู้รับช่วงสิทธิครอบครองต่อจากเจ้าของพื้นที่ และผู้ครอบครองมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับและมติในที่ประชุม” ตามกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มาตรา 46 และเสนอแก้ไข ปรับปรุง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	กฎหมายที่เสนอแก้ไข ปรับปรุง
1. มาตรา 51(2) “อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด”	1. “อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (2) เจ้าของร่วมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และสามในสี่ของคะแนนเสียงข้างมาก มีมติให้เลิกอาคารชุด” ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 55
2. มาตรา 48 วรรคแรก “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดค้นเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (2) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์	2. “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเจ้าของห้องชุด และไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดค้นเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (2) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	กฎหมายที่เสนอแก้ไข ปรับปรุง
(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ	(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ
(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง	(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ตามมาตรา 32(8)	(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ ตามมาตรา 32(8)
(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง	(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง”	(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 17 31(1) 47(1) 55(1) 55(2) 61(5)
3. มาตรา 49 “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”	3. “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเจ้าของห้องชุดและไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”
	ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 17 31(1) 47(1) 55(1) 55(2) 61(5)



บรรณานุกรม

มหาวิทยาลัย

สกลนครราชภัฏ

## บรรณานุกรม

- กิติกุล กิตติวโรดม. (2540). ปัญหาที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539
- ไกรสร เลียงสมบูรณ์. (2537). การระงับข้อพิพาทสิ่งแวดล้อมโดยอนุญาโตตุลาการ. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชาญชัย แสวงศักดิ์. (2550). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่. (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน.
- ณัฐพิรภณ บุรพพษานนท์. (2555). ปัญหาการใช้มาตรการบังคับทางปกครองในการเรียกให้เจ้าหน้าที่ของรัฐผู้ทำละเมิดชดใช้เงิน
- นันทวัฒน์ บรมานันท์. (2547). ความหมายของประโยชน์สาธารณะ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- บุบผา อัครพิมาน. (2548). คำวินิจฉัยและข้อสังเกตในคดีเกี่ยวกับความรับผิดของฝ่ายปกครองในระบบกฎหมายฝรั่งเศส, ศูนย์ศึกษากฎหมายปกครองเปรียบเทียบ สำนักวิจัยและวิชาการ สำนักงานศาลปกครอง.
- ปริญญาวัน ชมเสวก. (2551). ค่าเสียหายในเชิงลงโทษในคดีละเมิด. (วิทยานิพนธ์ ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- พรทิพย์ สุทธิอรธศิลป์. (2557). ค่าเสียหายทางจิตใจ ศึกษาลักษณะละเมิดของอังกฤษและเยอรมนีเปรียบเทียบกับกฎหมายลักษณะละเมิดของไทย. (รายงานผู้พิพากษาห้องสมุดอิเล็กทรอนิกส์ศาลยุติธรรม).
- พิชัย นิลทองคำ. (2552). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-6 อาญา ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมค่าตอบแทนผู้เสียหายและค่าทดแทน และค่าใช้จ่ายแก่จำเลยในคดีอาญา New Version 1.54
- เพ็ง เพ็งนิตติ. (2549). ละเมิด ความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่. (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพมหานคร: จีรัชดาการพิมพ์.
- วรเจตน์ ภาคีรัตน์. (2555). ความรับผิดของรัฐในกฎหมายเยอรมัน. (รายงานวิจัย). สำนักกฤษฎีกา, กรุงเทพฯ.
- วรเจตน์ ภาคีรัตน์. (2555). กฎหมายปกครองเปรียบเทียบ. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- ศันันท์กรณั โสติพิพันธุ์. (2557). *คำอธิบายกฎหมายลักษณะละเมิด จัดการงานนอกสั่ง และลาภมิควรได้*. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- สราวุธ เบญจกุล. (2557). *ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์เจริญรัฐการพิมพ์.
- สมยศ เชื้อไทย. (2558). *คำอธิบายกฎหมายแพ่ง – หลักทั่วไป ความรู้ทั่วไป* (พิมพ์ครั้งที่ 21). กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน.
- สุรพล นิติไกรพจน์ และคณะ. (2545). *รายงานวิจัยเรื่อง หลักกฎหมายปกครองฝรั่งเศสสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*. สำนักงานศาลปกครอง. กรุงเทพฯ.
- สุรพล นิติไกรพจน์ และคณะ. (2554). *หลักกฎหมายปกครองฝรั่งเศส*. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สุขุม สุภนิตย์. (2550). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าละเมิด* (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ.
- ออมสิน ชีวะพฤกษ์. (ม.ป.ป). “ได้ทำการศึกษาเรื่องการนำหลักความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่มาใช้กับพนักงานบริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ในการปฏิบัติหน้าที่ให้บริษัท”. ใน *ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง*, กรุงเทพมหานคร: หจก.พิมพ์อักษร.
- สุขุม สุภนิตย์. (2548). *แนวความคิดเกี่ยวกับความรับผิดในทางละเมิด: คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยลักษณะละเมิด*. (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ.
- ศันันท์กรณั โสติพิพันธุ์. (2557). *แนวความคิดเกี่ยวกับความรับผิดในทางละเมิด: คำอธิบายกฎหมายลักษณะละเมิด จัดการงานนอกสั่ง และลาภมิควรได้*. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน.
- สุขุม สุภนิตย์. (2548). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์: ว่าด้วยลักษณะละเมิด*. (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ.
- ระบบสืบค้นคำพิพากษาคำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา. สืบค้นเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2558. จาก <http://deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/search.jsp>
- ระบบสืบค้นคำพิพากษาคำสั่งคำศาลปกครองสูงสุด. สืบค้นเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2559 จาก <http://court.admincourt.go.th/ordered/default.aspx>
- สำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล. สืบค้นเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2560. จาก <http://www.supremecourt.or.th>



Knight, Kelvin. (2007). *Aristotelian Philosophy: Ethics and Politics from Aristotle to MacIntyre*.  
Polity Press.





ภาคผนวก

มหาวิทยาลัย

สกลนครราชภัฏ

(ร่าง)

พระราชบัญญัติ

อาคารชุด (ฉบับที่.....)

พ.ศ.....

.....  
 .....  
 .....

.....  
 โดยเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

.....  
 มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ. ....”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกความในมาตรา 51(2) และมาตรา 48 วรรคแรก และมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 51 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(2) เจ้าของร่วมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และสามในสี่ของคะแนนเสียงข้างมาก มีมติให้เลิกอาคารชุด”

“มาตรา 48 วรรคแรก มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเจ้าของห้องชุดและไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระดิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8)

- (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง  
 (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ”

“มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเจ้าของห้องชุดและไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ  
 (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 15/1 มาตรา 15/2 และมาตรา 15/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 15/1 ไม่ว่าทางเดินหรือบันไดที่นำไปสู่ทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่น ๆ หรือส่วนอื่น ๆ ของอาคาร ที่มาจากการพิจารณาโครงสร้างควรจัดไว้ให้มี สำหรับการใช้งานร่วมกันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของเจ้าของห้องชุด หรืออาจจะเป็นทรัพย์สินอย่างใด อย่างหนึ่งของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นั้นๆ”

“มาตรา 15/2 ทรัพย์สินส่วนกลางโดยทั่วไปจะต้องร่วมกันเป็นเจ้าของโดยเจ้าของห้องชุด แต่ทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนอาจจะต้องร่วมเป็นเจ้าของร่วมกันของเจ้าของห้องชุด จึงควรจะต้องมีการใช้งานร่วมกันของทรัพย์สินต่างๆ ”

“มาตรา 15/3 การร่วมเข้าทำสัญญาประกันอุบัติเหตุเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางจะถือว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการร่วมกันได้”

มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 42/4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 42/4 เมื่อเจ้าของห้องชุดทุกคนให้ความยินยอม การประชุมไม่ต้องผ่านกระบวนการเรียกประชุม ”

มาตรา 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 57/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 57/1 ศาลมีอำนาจแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากการร้องขอของผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการหรือโดยอำนาจ ในกรณีที่ไม่มีบุคคลใดจะมาเป็นผู้ชำระบัญชี และเมื่อความเสียหายใด ๆ มีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากตำแหน่งที่ว่างลงของผู้ชำระบัญชี ”

มาตรา 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 47/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 47/1 เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร”

มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 43/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 43/1 ผู้จัดการหรือหนึ่งในเจ้าของห้องชุดที่เรียกให้มีการประชุมทั้งหลาย จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม นอกจากที่ระบุไว้ในข้อบังคับหรือที่จะได้รับการแก้ไขเป็นอย่างอื่น”

มาตรา 9 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 32/1 และมาตรา 32/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 32/1 ข้อบังคับจะต้องติดตั้งไว้อย่างชัดเจนภายในอาคาร”

“มาตรา 32/2 ผู้รับช่วงสิทธิครอบครองต่อจากเจ้าของพื้นที่และผู้ครอบครองมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับและมติในที่ประชุม”



## ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายนริศ กะเตื่องงาน
วัน เดือน ปีเกิด	5 เมษายน 2531
สถานที่เกิด	จังหวัดพังงา
ประวัติการศึกษา	นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ปีที่สำเร็จการศึกษา 2552
สถานที่ทำงาน	ที่ทำการปกครองจังหวัดพังงา อำเภอเมืองพังงา จังหวัดพังงา
ตำแหน่ง	เจ้าพนักงานปกครอง(ปลัดอำเภอ) ช่วยราชการตำแหน่ง เลขานุการ รองผู้ว่าราชการจังหวัดพังงา

