

กฎหมายอาญาเปรียบเทียบของประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต
สหรัฐอเมริกา

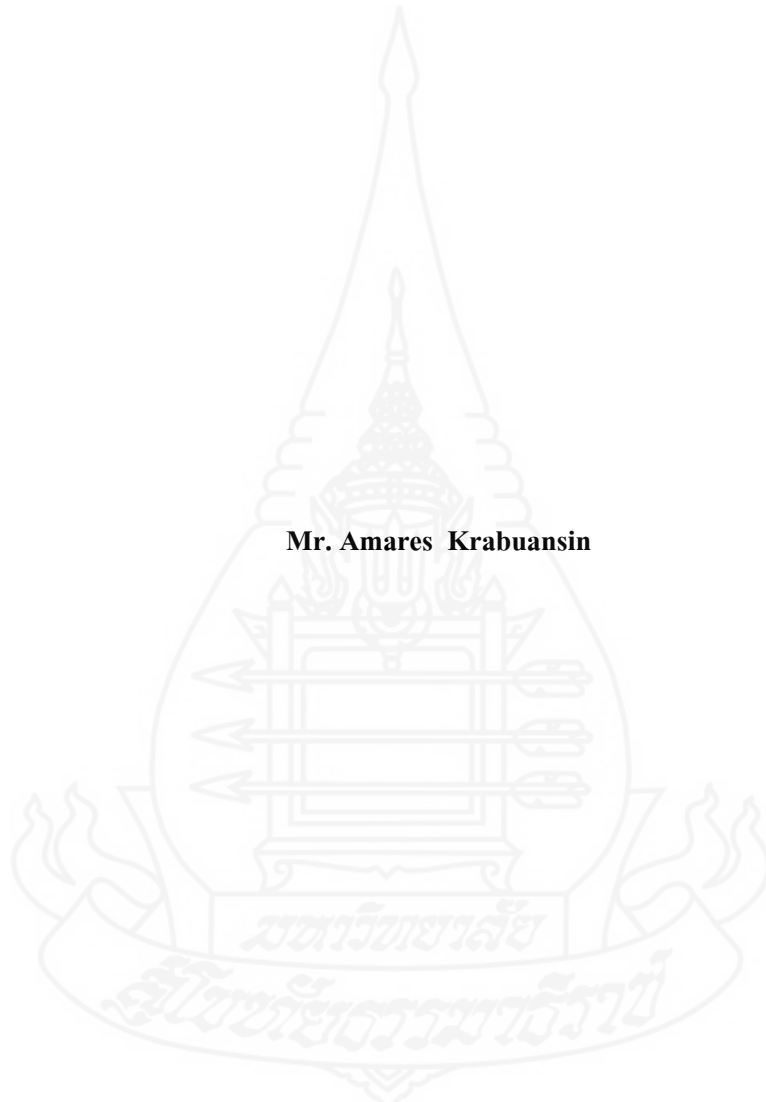


วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2560

A Comparative Study of the Thai and Connecticut Condominium Acts

Mr. Amares Krabuansin



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Laws in Business Law

School of Law

Sukhothai Thammathirat Open University

2017

หัวข้อวิทยานิพนธ์ กฎหมายอาสารชดเปรียบเทียบกับประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต
สหรัฐอเมริกา
ชื่อและนามสกุล นายอมเรศ กระบวนสิน
วิชาเอก กฎหมายธุรกิจ
สาขาวิชา นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา 1. รองศาสตราจารย์วีกรณ์ รักษ์ปวงชน
2. รองศาสตราจารย์วิมาน กฤตพลวิมาน

วิทยานิพนธ์นี้ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2561

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ประธานกรรมการ

(อาจารย์ ดร.โสภณ พรโชคชัย)

กรรมการ

(รองศาสตราจารย์วีกรณ์ รักษ์ปวงชน)

กรรมการ

(รองศาสตราจารย์วิมาน กฤตพลวิมาน)

ประธานกรรมการบัณฑิตศึกษา

(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณา รุ่งโรจน์วณิชย์)

ชื่อวิทยานิพนธ์ กฎหมายอาคารชุด เปรียบเทียบของประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา
 ผู้วิจัย นายอมเรศ กระบวนสิน รหัสนักศึกษา 2564000517 ปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต
 อาจารย์ที่ปรึกษา (1) รองศาสตราจารย์วิวัฒน์ รักษ์ปวงชน (2) รองศาสตราจารย์วิมาน กฤตพลวิมาน
 ปีการศึกษา 2560

บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมาของระบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด วัตถุประสงค์ วิวัฒนาการ เจตนารมณ์ และแนวคิดของระบบกรรมสิทธิ์ร่วม และมาตรการทางกฎหมายอาคารชุดของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในประเทศไทยและ Condominium Act 1976 (chapter 825) ในรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบระบบและมาตรการทางกฎหมายอาคารชุดของทั้งสองรัฐ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยวิธีวิจัยเอกสาร โดยทำการค้นคว้าจากเอกสาร บทกฎหมาย ตำรา บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย วารสาร คำพิพากษาศาลฎีกา และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับอาคารชุดทั้งในภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ เพื่อนำองค์ความรู้ที่ได้มาวิเคราะห์และนำเสนอข้อมูลในรูปแบบเชิงพรรณนา

ผลการวิจัยพบว่าบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ เนื่องจากบทบัญญัติบางส่วนมีความไม่ชัดเจน ไม่เหมาะสม และไม่สอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศไทยในปัจจุบันอันนำไปสู่ประเด็นปัญหาหลายประการทั้งในด้านกฎหมายและในทางปฏิบัติ ได้แก่ ข้อจำกัด ด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด การควบคุมและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุด รายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด การบังคับคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง อำนาจการฟ้องหรือต่อสู้คดีและความรับผิดชอบทางแพ่ง ค่าใช้จ่ายร่วมกัน หนังสือรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาด ห้องชุด การรुकู้และอำนาจเหนือการทรัพย์สินภายในอาคารชุด การขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์ เจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด อำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด อำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ การแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง การซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย การคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีนิติสิทธิเหนือห้องชุด และสิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม ภายหลังจากการเลิกอาคารชุด ดังนี้ จึงเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่อาจคุ้มครองประโยชน์แก่บุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด เช่น เจ้าของร่วม เจ้าหนี้ ลูกหนี้ บุคคลภายนอก ผู้เสียหาย ผู้รับจ้างหรือผู้มีนิติสิทธิเหนือห้องชุด เป็นต้น รวมทั้งยังขาดบทบัญญัติในด้านของการควบคุม และส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุด ซึ่งปัญหาดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดผลเสียหายต่อระบบกฎหมายอาคารชุด ความสงบเรียบร้อย ความเชื่อมั่น และความมั่นคงของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุด อันจะส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศไทยได้

คำสำคัญ มาตรการทางกฎหมาย กฎหมายอาคารชุด

Thesis title: A Comparative Study of the Thai and Connecticut Condominium Acts
Researcher: Mr. Amares Krabuansin; **ID:** 2564000517; **Degree:** Master of Laws;
Thesis advisors: (1) Vikorn Rakpuangchon, Associate Professor; (2) Viman Kritpolviman, Associate Professor; **Academic year:** 2017

Abstract

The purpose of this research is to study the Condominium Law of Thailand and Connecticut, United States including the evolution, intention, and principles of condominium ownership for doing an analysis and making a comparison between the Condominium Acts of Thailand and Connecticut.

This research is a documentary research by studying books, Thai Laws, American Laws, Connecticut State Laws, journals, theses, judgments of the Supreme Court and electronic resources concerning the Condominium Laws to analyze and describe the problems of the Condominium Laws of the two countries.

This research found that the Thai Condominium Act B.E. 2522 was not complete and inefficient because some provisions of the Act were still not clear and did not align with the Thai social and economic condition. These issues led to many problems regarding the law and practice, e.g., restriction of condominium types and consolidation of condominiums; public offering statement and liability; details used to register for setting up a condominium; foreclosure sale of common property for auction; right to sue and be sued in any court and liability of unit owner; common expenses; certificate of debt-free and liability of common expenses if foreclosure sale not fully satisfied; encroachments and easements; selling unit that has not been completed; registrant making juristic acts that bind unit owners and condominium; power of manager on management and maintenance; right to call for the meeting when the person in charge ignores; distribution of common profits; insurance for condominium; preferential right protection, and right of unit owners to revoke condominium, and the living of joint-owners afterward. These issues showed that the Thai Condominium Act could not protect the interest of unit owners, creditors, debtors, third parties, injured persons and mortgagees or others who have preferential right. Moreover, this Act still lacked of the provision controlling and encouraging condominium business. Probably, these problems will cause damages to the Condominium Law, public order, and the confidence and stability of living in condominiums. In addition, these will also affect the overall economy of Thailand.

Keywords: Legal Measure, Condominium Law

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยคามอนุเคราะห์และความเมตตาจากท่านรองศาสตราจารย์วิกรณ์ รัศมีปวงชน ที่กรุณาให้โอกาสและรับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาของผู้เขียน โดยสละเวลาอันมีค่าของท่านเพื่อให้คำแนะนำและความรู้ทางด้านกฎหมายอากรชุด ตลอดจนวิธีการทำวิทยานิพนธ์แก่ผู้เขียนจนสามารถประสบความสำเร็จลุล่วงสมความตั้งใจ และผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่าน ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และท่านรองศาสตราจารย์วิมาน กฤติพลวิมาน กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาสละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์และให้คำแนะนำเพื่อทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้เขียนกราบขอบพระคุณบิดาและมารดาของผู้เขียน คือ นายจำเนียร กระจบวงสิน และนางปรารภ กระจบวงสิน บุคคลสำคัญผู้ให้ชีวิตและโอกาสทางการศึกษา ตลอดจนกำลังใจและการสนับสนุนแก่ผู้เขียนอย่างเต็มที่เสมอมา

ผู้เขียนขอขอบพระคุณอาจารย์สุรินทร์รัตน์ แก้วทอง บุคคลสำคัญที่คอยให้คำแนะนำทางการศึกษาและคอยช่วยเหลือผู้เขียนในด้านต่าง ๆ มาโดยตลอด นางสาวปญญาดา จันจาตุรงค์ ผู้ให้ความช่วยเหลือเรื่องการศึกษาตลอดการศึกษาในระดับปริญญาโท นายวิชุงพงศ์ จิตต์แจ้ง ผู้ให้คำปรึกษาและคำแนะนำแก่ผู้เขียนในการแปลภาษาอังกฤษจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ และนางสาววิชญาพรรณ อังคสุวรรณ ผู้ให้กำลังใจและช่วยเหลือผู้เขียนมาโดยตลอด

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมีคุณค่าหรือประโยชน์อื่นใดในทางวิชาการแม้เพียงน้อยนิด ผู้เขียนขอขอบคุณความดีดังกล่าวทั้งหมดแก่บิดา มารดา ครู อาจารย์ และผู้มีพระคุณของผู้เขียนทุกท่าน และหากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อบกพร่องหรือข้อผิดพลาดประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียวและกราบขอภัยในความผิดพลาดดังกล่าวมา ณ ที่นี้ด้วย

อมเรศ กระจบวงสิน

มกราคม 2561

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย.....	4
3. ขอบเขตของการศึกษาวิจัย	4
4. ระเบียบวิธีวิจัย	5
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 ความเป็นมา วิวัฒนาการ เจตนารมณ์ และแนวคิดของกฎหมายอาคารชุด.....	7
1. ความเป็นมาของระบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด.....	7
2. ความเป็นมาของกฎหมายอาคารชุดในสหรัฐอเมริกา.....	9
3. ความเป็นมาของกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย.....	11
4. วิวัฒนาการของหลักกรรมสิทธิ์ในกฎหมายอาคารชุด.....	16
4.1 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคนในกลุ่มประเทศ ระบบกฎหมาย Civil Law	17
4.1.1 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคน ตามกฎหมายโรมัน	17
4.1.2 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคน ตามกฎหมายฝรั่งเศส.....	18
4.2 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคนในกลุ่มประเทศ ระบบกฎหมาย Common Law	20
4.2.1 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคน ตามกฎหมายอังกฤษ	20
4.2.2 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคน ตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	22

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.3 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคนในประเทศไทย	25
4.3.1 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ร่วม	26
4.3.2 สิทธิของเจ้าของรวม	26
4.3.3 หน้าที่ของเจ้าของรวม	28
5. เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด	30
6. แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด	32
6.1 หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	32
6.2 หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วม โดยวิธีการบริหารภายในอาคารชุด	34
6.3 หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อยในอาคารชุด	35
6.4 หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมตามกฎหมายแพ่ง	36
7. เปรียบเทียบความแตกต่างของระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์และระบบกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	37
7.1 การเกิดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	37
7.2 ระบบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	37
7.3 การใช้สิทธิในทรัพย์สินที่ดินมีกรรมสิทธิ์	39
7.4 การจัดการทรัพย์สินที่ดินมีกรรมสิทธิ์	40
7.5 การแบ่งแยกกรรมสิทธิ์	41
8. ประเภทของอาคารชุดในปัจจุบัน	42
บทที่ 3 กฎหมายอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตในสหรัฐอเมริกาและประเทศไทย	45
1. ลักษณะทั่วไปและบทนิยาม	45
1.1 ระบบกฎหมายอาคารชุด	45
1.2 สิ่งก่อสร้างที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด	49
1.3 ประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง	50
1.4 ข้อจำกัดของทรัพย์สินส่วนกลาง	51
2. การเสนอขายห้องชุดในอาคารชุด	52
2.1 การทำโฆษณาเพื่อเสนอขายห้องชุดในอาคารชุด	54
2.2 ความรับผิดชอบต่อการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด	60

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3. การก่อตั้งอาคารชุด	67
3.1 การขอจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อก่อตั้งอาคารชุด	67
3.2 การแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารที่ใช้ในการก่อตั้งอาคารชุด.....	90
4. สิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด	92
4.1 สิทธิของเจ้าของห้องชุด	93
4.2 ข้อผูกพันและความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุด	102
4.3 ความรับผิดชอบเพื่อสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ ในการ โอนสิทธิของห้องชุด.....	105
4.4 การค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันในการ โอนสิทธิของห้องชุด	109
5. การแสดงสิทธิและเขตแดนของห้องชุดในอาคารชุด	113
5.1 หนังสือสำคัญแสดงสิทธิห้องชุด	113
5.2 เขตแดน การรुकล้ำ และอำนาจเหนือการยทรัพย์สินภายในอาคารชุด.....	116
6. ผู้ก่อตั้งอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และการบริหารจัดการภายในอาคารชุด.....	118
6.1 ผู้ก่อตั้งอาคารชุด	118
6.2 นิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	129
6.2.1 ระยะเวลาการจัดตั้งองค์การบริหารจัดการอาคารชุด.....	129
6.2.2 ผู้มีอำนาจควบคุมองค์การบริหารจัดการอาคารชุด	130
6.3 การประชุมเจ้าของห้องชุด	151
6.4 การลงคะแนนเสียงในการประชุม	155
6.5 การตรวจสอบการบริหารจัดการภายในอาคารชุด โดยเจ้าของห้องชุด	160
7. ข้อบังคับของอาคารชุด	162
7.1 การจัดตั้งข้อบังคับของอาคารชุด	162
7.2 ข้อกำหนดภายในข้อบังคับของอาคารชุด	163
7.3 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุด.....	166
8. การจัดสรรผลประโยชน์และการประเมินค่าใช้จ่ายภายในอาคารชุด	169
8.1 กรณีที่อาคารชุดมีผลกำไรจากการดำเนินกิจการบางอย่าง	169
8.2 การเก็บรวบรวมและการประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกัน	170

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
8.3 การบังคับชำระค่าใช้จ่ายร่วมกัน	177
9. การประกันความเสียหายและการซ่อมแซมอาคารชุด	186
9.1 การประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุด โดยกฎหมาย	186
9.2 การประกันภัยในอาคารชุด	190
9.3 การซ่อมแซมอาคารชุด	192
10. การเลิกอาคารชุดและการเสนอเป็นอาคารชุดใหม่	196
10.1 การเลิกอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุด	196
10.2 การเลิกอาคารชุดโดยผลของกฎหมาย	198
10.3 ผลของการเลิกอาคารชุด	199
บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหากฎหมายอาคารชุด	203
1. ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด.....	203
1.1 ปัญหาการรองรับการแปลงอาคารทั่วไปเป็นอาคารชุด.....	204
1.2 ปัญหาการรองรับความต้องการด้านตัวเลือกในรูปแบบของอาคารชุด	204
1.2.1 อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย	204
1.2.2 อาคารชุดที่สามารถขยายได้และขยายมิได้.....	206
1.2.3 อาคารชุดให้เช่า.....	206
1.3 ปัญหาการรองรับความต้องการในการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน	207
2. ปัญหาการควบคุมและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด	208
3. ปัญหารายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด	210
3.1 ปัญหาการระบุนรายละเอียดเกี่ยวกับภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้จดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุด	210
3.2 ปัญหาการระบุนรายละเอียดเกี่ยวกับข้อบังคับของอาคารชุด.....	211
4. ปัญหาการบังคับคดีเอาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด.....	212
5. ปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีของนิติบุคคลอาคารชุด.....	213
6. ปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีของเจ้าของห้องชุด.....	216
7. ปัญหาความรับผิดชอบในหนี้ทางแพ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	219
8. ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	226

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
9. ปัญหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	
จากการขายทอดตลาดห้องชุด.....	229
10. ปัญหาการรुकูล้ำและอำนาจเหนือการทรัพย์สินภายในอาคารชุด	231
10.1 ปัญหาการก่อสร้างเป็นเหตุให้เกิดการรुकูล้ำมาตั้งแต่ต้น	231
10.2 ปัญหาการซ่อมแซมหรือการพัฒนาในอาคารชุดเป็นเหตุให้เกิดการรुकูล้ำ	234
11. ปัญหาเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์	235
12. ปัญหาเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพัน	
อาคารชุด	238
13. ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัย	
ภายในอาคารชุด	240
14. ปัญหาอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	
ไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ	242
15. ปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง.....	244
16. ปัญหาการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลาง	
หรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย	244
17. ปัญหาการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีนิติสิทธิเหนือห้องชุด	246
18. ปัญหาสิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลัง	
มีการเลิกอาคารชุด	250
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	253
1. บทสรุป	253
2. ข้อเสนอแนะ	262
บรรณานุกรม	291
ภาคผนวก	297
ประวัติผู้วิจัย	313

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สืบเนื่องจากปัญหาการขยายและการเจริญเติบโตของสังคมเมืองมนุษย์ที่มีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง จึงก่อให้เกิดปัญหาด้านทรัพยากรมากมาย โดยเฉพาะปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการต่าง ๆ เนื่องจากมนุษย์มีการเพิ่มจำนวนมากขึ้นตามวิทยาการที่ก้าวหน้า แต่ในขณะเดียวกันพื้นที่ดินกลับมีอยู่อย่างจำกัดจำนวนเท่าเดิมโดยมีอาจเพิ่มขึ้นได้ ส่งผลให้ทรัพยากรที่ดินมีไม่เพียงพอต่อความต้องการในการใช้สอยของมนุษย์ จึงได้มีการแก้ปัญหาโดยการเพิ่มและขยายพื้นที่ออกไปในทางสูงด้วยการสร้างอาคารที่มีจำนวนชั้นเพิ่มมากขึ้นจากปกติเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครอบครัว ซึ่งการแก้ปัญหาในลักษณะดังกล่าวนี้มีปรากฏมาเป็นเวลานานหลายทศวรรษแล้วตามประวัติศาสตร์ของมนุษย์ และเมื่อหลักการสิทธิตามกฎหมายแพ่งเดิมไม่อาจตอบสนองและปรับใช้กับการอยู่อาศัยและการแบ่งกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ ภายในอาคารเดียวกันได้ จึงได้มีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์แยกส่วนเฉพาะบุคคลในอาคารสูงหรือกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้เป็นกฎหมายเฉพาะ โดยเริ่มมีการบัญญัติครั้งแรกในยุโรปและมีการขยายแนวคิดออกไปในหลายประเทศในเวลาต่อมา

ประเทศไทยเริ่มประสบปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยโดยเฉพาะในเขตเมืองใหญ่ที่มีความสำคัญและมีความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคมเช่นเดียวกับในหลายประเทศ เช่น เขตพื้นที่ของเมืองพัทยา เชียงใหม่ ภูเก็ต หัวหิน ชะอำ และกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเมืองหลวง เป็นต้น รัฐจึงได้มีแนวคิดที่จะสนับสนุนการก่อสร้างอาคารเป็นตึกสูงหรือที่เรียกว่า “อาคารชุด” เพื่อแก้ปัญหาด้านการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยตามแนวทางของอาคารชุดในต่างประเทศ และยังเป็นการบัญญัติกฎหมายขึ้นใหม่เพื่อรองรับระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือ “ระบบกรรมสิทธิ์ร่วม” เพื่อใช้แทนระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ไม่อาจปรับใช้และตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็นสัดส่วนได้ จึงมีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดไว้เป็นฉบับแรก คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522¹

¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 96 ตอนที่ 67 ฉบับพิเศษ, 30 เมษายน 2522, 29-54.

ภายหลังที่ประเทศไทยมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ขึ้นใช้บังคับ เอกชนก็เริ่มมีการทำธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นเป็นจำนวนมากในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญคือการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่จำกัดในเขตเมืองให้เกิดประโยชน์คุ้มค่าที่สุด เนื่องจากที่ดินในเขตเมืองมีราคาเพิ่มสูงขึ้นจนประชาชนทั่วไปไม่อาจซื้อเป็นเจ้าของได้และมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการ การก่อสร้างอาคารชุดจึงเป็นทางออกในการแก้ปัญหาด้านการขาดแคลนที่ดินในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการต่าง ๆ โดยทำเลของการก่อสร้างอาคารชุดมักอยู่ในเขตศูนย์กลางของเมืองซึ่งก่อให้เกิดความสะดวกในการใช้ชีวิตของประชาชนในสังคมเมือง โดยเฉพาะเรื่องการเดินทาง อาคารชุดจึงได้รับความนิยมอย่างยิ่งในกลุ่มประชาชนที่อยู่อาศัยในสังคมเมืองที่มีความคับคั่งและแออัด ดังนั้น ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดจึงได้มีการเจริญเติบโตและส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยในระดับต้น ๆ เนื่องจากในธุรกิจอาคารชุดมีการหมุนเวียนเงินทุนมูลค่าหลายร้อยล้านบาท

โดยตั้งแต่ประเทศไทยได้มีการบัญญัติกฎหมายขึ้นเพื่อใช้บังคับเกี่ยวกับอาคารชุดครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2522 โดยบัญญัติเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์สำคัญคือเพื่อการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองและจัดตั้งระบบกรรมสิทธิ์ร่วมขึ้นใหม่เพื่อใช้ในการเฉพาะแก่การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด รวมทั้งการวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดและกฎเกณฑ์เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมภายในอาคารชุดนั้นให้ เป็นไปโดยปกติสุข แต่ในภายหลังกลับพบว่าทบัญญัติดังกล่าวยังไม่สามารถรองรับต่อความต้องการของประชาชนและป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นภายในอาคารชุดได้ครบถ้วนสมบูรณ์ ทั้งในแง่ของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดและในแง่ของธุรกิจเกี่ยวกับอาคารชุด จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายอาคารชุดต่อเนื่องหลายครั้ง คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534² พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542³ และฉบับล่าสุด คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551⁴ โดยตลอดระยะเวลาที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในบางบทบัญญัติก็ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมซ้ำหลายครั้งเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นภายในอาคารชุด ซึ่งจากการศึกษาถึงเหตุของการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในแต่ละครั้ง ผู้เขียนพบว่าวัตถุประสงค์สำคัญของการแก้ไขเพิ่มเติม คือ เพื่อการปรับเปลี่ยนบทบัญญัติที่ไม่สามารถนำไปใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอต่อการคุ้มครองและรองรับความต้องการของประชาชนตามสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง

² พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534. *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 108 ตอนที่ 171 ฉบับพิเศษ, 30 กันยายน 2534, 1-12.

³ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542. *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 116 ตอนที่ 31ก, 27 เมษายน 2542, 1-4.

⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551. *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 125 ตอนที่ 44ก, 6 มีนาคม 2551, 58-76.

และเพื่อวัตถุประสงค์ทางเศรษฐกิจในการส่งเสริมการลงทุนและก่อให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม

อย่างไรก็ดี แม้กฎหมายอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมไปแล้วถึงสี่ครั้งเพื่อแก้ปัญหาหลายประการทั้งในด้านกฎหมายและในทางปฏิบัติ แต่ฉบับในปัจจุบันก็ยังคงมีบทบัญญัติบางส่วนที่ไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศไทยในปัจจุบัน และในบางส่วนยังมีข้อบกพร่องหรือความไม่ชัดเจน จึงก่อให้เกิดความสับสนและยากแก่การใช้บังคับอันอาจนำไปสู่ปัญหาข้อพิพาทในศาลได้ รวมถึงยังขาดบทบัญญัติสำคัญบางประการในด้านการคุ้มครองประโยชน์ การป้องกันการเอาเปรียบหรือแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ และการสร้างความปกติสุขของการอยู่อาศัยร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมหรือบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด รวมทั้งในด้านการควบคุม การสร้างมาตรฐาน และการส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุด โดยจากการศึกษา ผู้เขียนพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับปัจจุบันยังคงมีปัญหาหลายประการ ได้แก่ ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด ปัญหาการควบคุมและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ปัญหารายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด ปัญหาการบังคับคดีเอากับทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อผู้คดีของนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อผู้คดีของเจ้าของห้องชุด ปัญหาความรับผิดในหนี้ทางแพ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ปัญหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดห้องชุด ปัญหาการรูดถ้ำและอำนาจเหนือภรรยาทรัพย์ภายในอาคารชุด ปัญหาเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์ ปัญหาเจ้าของโครงการหรือผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด ปัญหาอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ ปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง ปัญหาการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์ส่วนกลางหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย ปัญหาการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด และปัญหาสิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลังมีการเลิกอาคารชุด ดังนั้น บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับปัจจุบันจึงยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอเนื่องจากยังไม่อาจรองรับหรือแก้ไขปัญหาหลายประการดังกล่าว ทั้งที่เกิดขึ้นแล้วในปัจจุบันรวมถึงปัญหาอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต และยังไม่อาจสร้างความเป็นธรรมหรือรักษาผลประโยชน์ในความสัมพันธ์ของบุคคลทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในฐานะต่าง ๆ ได้อย่างครบถ้วน ได้แก่

เจ้าของร่วม เจ้าหนี้ ลูกหนี้ บุคคลภายนอก ผู้เสียหาย จึงย่อมส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดได้ และปัญหาดังกล่าวทั้งหมดนี้จะนำไปสู่ปัญหาด้านความเชื่อมั่นและความมั่นคงในการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดของประชาชนอันจะส่งผลเสียหายต่อธุรกิจอาคารชุดและเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศไทย จึงมีความจำเป็นต้องทำการวิจัยครั้งนี้

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาความเป็นมาของระบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด วิวัฒนาการของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เจตนาารมณ์ และแนวคิดของระบบกรรมสิทธิ์ร่วม และมาตรการทางกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและสหรัฐอเมริกา

2.2 เพื่อศึกษาและวิเคราะห์เปรียบเทียบระบบและมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของประเทศไทยและรัฐคอนเนตทิคัตในสหรัฐอเมริกา

2.3 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในประเทศไทย โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตในสหรัฐอเมริกา

2.4 เพื่อนำผลที่ได้จากการศึกษาวิเคราะห์ไปเสนอแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขหรือเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในประเด็นที่ยังเป็นปัญหา บกพร่องหรือไม่ชัดเจน

3. ขอบเขตของการศึกษาวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัต (Connecticut) และประเทศไทย โดยจะเป็นการศึกษาและวิเคราะห์กฎหมายในเชิงวิชาการอันนำไปสู่แนวทางในการปฏิบัติ (Legislative Comparative Law) เพื่อสร้างหรือปรับปรุงกฎหมาย โดยศึกษาเปรียบเทียบในเฉพาะกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดโดยตรง คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในประเทศไทยและ Condominium Act 1976 (chapter 825)⁵ ในรัฐคอนเนตทิคัตของสหรัฐอเมริกาเท่านั้น เนื่องจากแนวคิดเกี่ยวกับการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีพื้นฐานมาจากกฎหมายในหลายประเทศรวมถึงสหรัฐอเมริกา ซึ่งเมื่อผู้เขียนได้ทำการศึกษางานเขียนหรืองานวิจัยที่มีการกล่าวถึงกฎหมายอาคารชุดในสหรัฐอเมริกา พบว่ามักจะมีการศึกษาและกล่าวถึงแต่

⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825). Retrieved January 7, 2017 from : <https://www.cga.ct.gov/>

เฉพาะกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 ซึ่งเป็นกฎหมายอาคารชุดในระดับสหพันธรัฐ (Federal Law) โดยมิได้มีการศึกษาถึงกฎหมายอาคารชุดในระดับมลรัฐ (State Law) อื่น ๆ แต่อย่างใด ทั้งที่ลักษณะของกฎหมายในระดับสหพันธรัฐมักเป็นกฎหมายที่บัญญัติไว้กว้าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางและควบคุมกฎหมายประเภทเดียวกันในระดับมลรัฐมิให้ละเมิดประโยชน์หรือสิทธิขั้นพื้นฐานเท่านั้น ดังนั้น กฎหมายในระดับมลรัฐจึงมีรายละเอียดที่ครบถ้วน ชัดเจน และเหมาะสมตามสภาพเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละมลรัฐมากกว่ากฎหมายในระดับสหพันธรัฐ ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นสมควรมีการศึกษากฎหมายอาคารชุดในระดับมลรัฐและนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับปัญหาในด้านบทบัญญัติและการใช้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่ทั้งนี้ ผู้เขียนจะทำการศึกษาเปรียบเทียบเฉพาะประเด็นมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อตั้งความสัมพันธ์ การบริหารจัดการ และการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุด รวมถึงการยกเลิกอาคารชุดเป็นสำคัญเท่านั้น โดยจะไม่ศึกษาเปรียบเทียบถึงรายละเอียดและมาตรการทางกฎหมายเฉพาะด้านอื่น ๆ เช่น เกณฑ์การเรียกเก็บเงินตามกฎหมายภาษี กฎหมายบังคับท้องถิ่น กฎหมายประกันภัยข้อบังคับของเทศบาล กฎหมายควบคุมบุคคลต่างด้าว อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น

โดยเหตุที่ผู้เขียนเลือกศึกษากฎหมายอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตนั้น เนื่องจากรัฐคอนเนตทิคัตเป็นมลรัฐหนึ่งทางตะวันออกของสหรัฐอเมริกา โดยอยู่ในเขตนิวอิงแลนด์ (New England) และเป็นรัฐที่เล็กที่สุดเป็นอันดับ 3 เมื่อพิจารณาอัตราส่วนตามพื้นที่ของรัฐอื่น ๆ ในสหรัฐอเมริกา โดยมีประชากรอยู่อาศัยมากที่สุดเป็นอันดับ 29 ของรัฐทั้งหมดในสหรัฐอเมริกาและคิดเป็นอัตราความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่อยู่ในอันดับที่ 4 จากจำนวน 50 มลรัฐของสหรัฐอเมริกา⁶ อีกทั้งเงื่อนไขของการบัญญัติ The Uniform Condominium Act 1980 ซึ่งเป็นกฎหมายอาคารชุดในระดับสหพันธรัฐของสหรัฐอเมริกานั้น ต้องเป็นการบัญญัติโดยมิให้มีการขัดหรือแย้งกับกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐอื่น ๆ เนื่องจาก The Uniform Condominium Act 1980 ได้การบัญญัติขึ้นภายหลังกฎหมายอาคารชุดในบางมลรัฐซึ่งรวมถึง Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตด้วยเช่นกัน

4. ระเบียบวิธีวิจัย

วิทยานิพนธ์เรื่องนี้เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ด้วยวิธีการทำการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร บทกฎหมาย คำรา

⁶ ศูนย์ข้อมูลเพื่อธุรกิจไทยในสหรัฐฯ (Thai Business Information Center). Connecticut. 23 กันยายน 2560 จาก <http://thaibicusa.com/state/connecticut/>

บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย วารสาร คำพิพากษาศาลฎีกา และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายอากรชุดทั้งหมด ทั้งในภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ และจะใช้วิธีเขียนเชิงพรรณนาและวิเคราะห์ (Descriptive and Analytical Method) โดยเป็นการวิเคราะห์เปรียบเทียบ (Comparative Study) บทบัญญัติแห่งกฎหมายผ่านการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำไปสู่การสรุปประเด็นปัญหาซึ่งจะได้มีการแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมและควรจะเป็นต่อไป

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

5.1 ทราบถึงความเป็นมาของระบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด และวิวัฒนาการของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ตลอดจนเจตนารมณ์ และแนวคิดของกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยและสหรัฐอเมริกา

5.2 ทราบถึงระบบและมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของประเทศไทยและรัฐคอนเนตทิคัตในสหรัฐอเมริกา

5.3 ทราบถึงปัญหาหรือความไม่สมบูรณ์ของมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดซึ่งได้จากการวิเคราะห์กฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตในสหรัฐอเมริกา

5.4 นำข้อเสนอแนะไปใช้ในการปรับปรุงแก้ไขหรือเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด ในประเด็นที่ยังเป็นปัญหา บกพร่อง หรือไม่ชัดเจน เพื่อสร้างความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพในการใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อันเป็นการสร้างความเป็นธรรม การรักษาประโยชน์ ตลอดจนการคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในอาคารชุดทุกฝ่าย และเป็น การส่งเสริม พัฒนา และสร้างมาตรฐานธุรกิจอาคารชุดให้มีความมั่นคงอันจะส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยในภาพรวมต่อไป

บทที่ 2

ความเป็นมา วิวัฒนาการ เจตนารมณ์ และแนวคิด ของกฎหมายอาคารชุด

1. ความเป็นมาของระบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นคำภาษาอังกฤษซึ่งมีรากศัพท์มาจากภาษาละตินคำว่า “Joint-dominion” ที่แปลว่า สิทธิอำนาจร่วมกัน และคำว่าคอนโดมิเนียมในกฎหมายโรมัน หมายถึง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วมกันระหว่างบุคคลหลายคน⁷ บ้างก็ว่ามีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศส โดยคำว่า “con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์สินใดที่เป็นทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน⁸

ใน Black’s Law Dictionary ได้ระบุว่าคอนโดมิเนียม หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง (System of separate ownership of individuals units in multiple-unit building) แต่ในขณะเดียวกัน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง⁹ ดังนั้น จึงอาจกล่าวโดยสรุปว่าอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม คือ รูปแบบของการอยู่อาศัยร่วมกันระหว่างมนุษย์รูปแบบหนึ่งภายในอาณาเขตหรืออาคารหลังเดียวกัน โดยภายในอาคารหรืออาณาเขตดังกล่าวก็มีการแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นสัดส่วนโดยแบ่งกรรมสิทธิ์ได้เป็น 3 ประเภท คือ

1. กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล (Personal Property) เช่น ห้องชุด หรือสิ่งปลูกสร้างที่อาจจัดไว้ให้แก่ห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งเป็นการเฉพาะ เป็นต้น
2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property)

⁷ Webster’s Third New International Dictionary. G. & C. Meriana Company. 1965. อังใน คัมภีร์ แก้วเจริญ. ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร (ตอนจบ). *วารสารอัยการ*, 6(65), 9-30. หน้า 25-26.

⁸ สุรพล อ่อนอุระ. *อยู่คอนโดให้เป็นสุข*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน. 2540 หน้า 10.

⁹ วิกรณ์ รัชชปวงชน. คอนโดมิเนียม : ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้. *วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมมาธิราช*, 1(2), 39-62. หน้า 40.

3. กรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดในส่วนที่เป็นสิ่งยึดกันเพื่อแบ่งแยกห้องชุดซึ่งไม่ได้เป็นโครงสร้างของอาคาร

ลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนภายในอาณาเขตหรืออาคารเดียวกันมีมาอย่างช้านานแล้วตั้งแต่ในอดีต โดยเป็นที่นิยมอย่างมากในอาณาจักรบาบิโลน (Babylon) ของชาวบาบิโลเนียน (Babylonian) ราว 3,000 ปีก่อน¹⁰ และปรากฏการอยู่อาศัยในรูปแบบดังกล่าวในอาณาจักรโรมันเมื่อราวประมาณ 2,000 ปีก่อน¹¹ เนื่องจากประสบปัญหาขาดแคลนที่ดิน ผู้นำจักรวรรดิโรมันจึงแก้ไขปัญหาด้วยการออกกฎหมายให้ชาวโรมันสามารถเป็นเจ้าของหน่วยที่อาศัยอยู่ในอาคารที่อยู่ร่วมกันในระหว่างหลายครอบครัว¹²

ต่อมาในยุคกลาง (Middle Ages) ระหว่างศตวรรษที่ 5-15 กลุ่มประเทศแถบยุโรปยังมิได้มีการบัญญัติกฎหมายรองรับเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ แต่เริ่มมีการก่อสร้างและการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด เนื่องจากในยุคสมัยนั้นประชาชนกลัวภัยอันตรายจากข้าศึกภายนอกที่เข้ามารุกราน จึงมักอพยพเข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองซึ่งมีกำแพงใหญ่ล้อมรอบ (Walled City) และด้วยเหตุที่มีกำแพงล้อมกันอาณาเขตไว้ พื้นที่ในอาณาจักรจึงมีจำกัดและไม่สามารถขยายออกไปได้ ทำให้ประสบปัญหาความแออัดหนาแน่นของประชากรและที่ดินเริ่มขาดแคลนและมีราคาสูง จึงเกิดแนวคิดการสร้างบ้านหรืออาคารเดี่ยวให้สูงและมีห้องจำนวนมากขึ้น เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันในหลายครอบครัวขึ้น¹³ จนกระทั่งปี ค.ศ. 1928 ประเทศบราซิล (Brazil) จึงเป็นประเทศแรกที่มีการบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่อยู่ภายในอาณาเขตและอาคารเดี่ยวกันขึ้นใช้เป็นประเทศแรกในอเมริกาใต้ โดยออกกฎหมายอนุญาตให้ขยายทรัพย์สินในแนวราบ (Horizontal Property) หรือในรูปแบบอาคารชุดที่รู้จักกันในปัจจุบัน¹⁴ แต่ภายหลังยุคกลางไปแล้ว รัฐบาลประเทศต่าง ๆ เริ่มให้ความสนใจในแนวคิดเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดน้อยลง การพัฒนาทางด้านกฎหมายอาคารชุดจึงเกิดการชะงัก โดยในบางประเทศ เช่น ประเทศ

¹⁰ บรูซท์ กาลินพิลา. *ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สมิต. 2532. หน้า 175.

¹¹ สุวรรณ บัวเจริญ. *ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา: ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำเลผิดบุคคลภายนอก* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร. 2543. หน้า 15.

¹² บุญศรี เลิศหิรัณย์ไพบูลย์. *แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร. 2539. หน้า 6.

¹³ สมยศ แสงสุวรรณ. *การบริหารงานอาคารชุด*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิวัฒน์. 2542. หน้า 2.

¹⁴ สุลัดดา ตั้งใจเจริญกุล. *มาตรการแก้ปัญหาอาคารชุดเกี่ยวกับหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่กระทบสิทธิบุคคลภายนอก* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร. 2545. หน้า 13.

สวิสเซอร์แลนด์ (Switzerland) ถึงกับได้มีการยกเลิกบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดในประมวลกฎหมายแพ่งสวิส ค.ศ. 1912¹⁵

ในช่วงปี ค.ศ. 1945 หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ผลกระทบจากสงครามส่งผลต่อทั้งสภาพเศรษฐกิจและสังคมในยุโรปเป็นอย่างมาก ประชาชนเริ่มขาดแคลนที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในเขตเมืองใหญ่ แนวคิดเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารจึงเริ่มกลับมาเป็นที่นิยมอีกครั้ง เนื่องจากสามารถลดภาระค่าใช้จ่ายลงได้เพราะมีบุคคลหลายคนช่วยกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เป็นสิ่งส่วนรวม เช่น การก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหลัง หรือในกรณีที่มีผู้ก่อสร้างอาคารชุดขึ้นออกจำหน่าย ผู้ซื้อก็สามารถมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในส่วนที่ตนมีความสามารถตามกำลังทางเศรษฐกิจของตนได้โดยไม่ต้องรับภาระหนักจนเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 กลุ่มประเทศในยุโรปตะวันตกได้มีการแก้ไขและพัฒนารูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมากขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ก็ด้วยเหตุผลว่าหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดที่ใช้กันมาตั้งแต่สมัยกลางยังขาดความชัดเจนและความครอบคลุมถึงปัญหาอย่างเพียงพอ จึงจำเป็นต้องมีการออกกฎหมายเป็นการเฉพาะเพื่อรับรองการมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด และพัฒนาเรื่อยมาจนกลายเป็นหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่ใช้กันอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน¹⁶

2. ความเป็นมาของกฎหมายอาคารชุดในสหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกาไม่ได้รับอิทธิพลการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมาจากยุโรป การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาจึงยังไม่ได้ได้รับความสนใจหรือมีการออกกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ อย่างไรก็ดี เปอร์โตริโก (Commonwealth of Puerto Rico) ซึ่งมีสภาพเป็นเครือรัฐ (Commonwealth Status) และตกอยู่ภายใต้การปกครองของสหรัฐอเมริกา ด้วยเหตุที่เปอร์โตริโกมีสภาพภูมิประเทศเป็นเกาะขนาดเล็กจึงประสบปัญหาการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การขาดแคลนที่อยู่อาศัยและพื้นที่ทำประโยชน์ จึงมีการออกกฎหมาย Horizontal Property Act 1958 โดยนิยามความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบอาคารชุด¹⁷เป็นแห่งแรกในดินแดนของสหรัฐอเมริกา¹⁸

¹⁵ Bruce Harwood. *Real Estate Principles*. Virginia : Reston Publishing. 1977. p.443.

¹⁶ อุกฤษ มงคลนาวิน. กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส. *บทบันทึกคดี*, 29(1), 143-150. หน้า 144-145.

¹⁷ DePaul College of Law. Condominium : An Introduction to the HorizontalProperty System, *DePaul Law Review*, 11(No.2), 318-328, pp.321-322. Retrieved November 13, 2017 from : <http://via.library.depaul.edu/law-review>

จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1961 สหรัฐอเมริกาเริ่มมีความสนใจในการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด จึงได้มีการบัญญัติกฎหมาย The National Housing Act ขึ้นใช้บังคับ¹⁹ โดยใน section 234 ของ The National Housing Act ได้ให้อำนาจ Federal Housing Authority (FHA) ซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้ The Department of Housing and Urban Development (HUD) ทำการรับรองการจำหน่ายห้องชุดในอาคารชุดได้²⁰ และภายหลังจาก Federal Housing Administration ได้สร้างแบบแผนของกฎหมายอาคารชุดขึ้นในปี ค.ศ. 1962 ส่งผลให้ระบบกรรมสิทธิ์แบบอาคารชุดเป็นที่นิยมและมีการแพร่หลายอย่างกว้างขวางในสหรัฐอเมริกา²¹ ซึ่งในช่วงที่การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดกำลังได้รับความนิยมดังกล่าว ได้มีการเกิดขึ้นขององค์กรต่าง ๆ ทั้งในระดับท้องถิ่น ระดับรัฐ และระดับชาติ โดยมีเจตนาก่อตั้งขึ้นเพื่อปกป้องและส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (Condominium Ownership) ได้แก่ Community Association Institute ซึ่งได้ก่อตั้งในปี ค.ศ. 1973 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลและคำแนะนำที่ทันเหตุการณ์เพื่อประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจหรือเกี่ยวข้อง²² จนกระทั่งปี ค.ศ. 1976 ทุกมลรัฐในสหรัฐอเมริกาก็มีกฎหมายรับรองระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเพื่อใช้บังคับในรัฐของตน ยกเว้นมลรัฐหลุยส์เซียน่า (Louisiana) โดยอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ในสหรัฐอเมริกาจะเป็นอาคารที่อยู่ภายใต้ระบบกรรมสิทธิ์แบบอาคารชุดประมาณ 1 ใน 4 ของอาคารทั้งหมดที่มีได้มีการก่อสร้างขึ้น²³

โดยในปี ค.ศ. 1980 สหรัฐอเมริกาก็ได้มีการยกร่างแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดใหม่โดย The National Conference of Commissioners on Uniform State Laws และมีการประกาศและใช้บังคับกฎหมายอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงใหม่ดังกล่าวในภายหลังโดยรัฐบาลกลาง (Federal State) ด้วยความเห็นชอบของทุกมลรัฐ คือ The Uniform Condominium Act 1980 ซึ่งมีผลใช้บังคับกับทุกมลรัฐในสหรัฐอเมริกา โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่ากฎหมาย The Uniform

¹⁸ National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. *Uniform Condominium Act 1980 with Prefatory note and Comments*. paper presented at the Annual Conference Meeting in its eighty-ninth year, Hawaii, 1980, July 26–August 1. p.1. Retrieved November 10, 2017 from : <http://www.bhcsphg.com/babbpropertypro/resources.html>

¹⁹ Patrick J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*. Vol. 1. New York: Matthew Bender & Company Incorporated 1985. p.2:9. อ้างใน วิกรณ์ รัศมีปวงชน. รายงานการวิจัยการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. นนทบุรี. 2560, 14 พฤศจิกายน. หน้า 16-17.

²⁰ Ralph E. Boyer. *Survey of the Law Property*. (3rd ed.). Minnesota : West Publishing Co. 1981. p.659.

²¹ National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. *Uniform Condominium Act 1980 with Prefatory note and Comments*. p.1.

²² David R. Fletcher. *Condominium Sales and Listings*. Virginia : Reston Publishing. 1982. pp.2-12.

²³ Bruce Harwood. *Real Estate Principles*. p.444.

Condominium Act 1980 จะต้องไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดซึ่งมีอยู่เดิมภายในมลรัฐนั้น ๆ²⁴ และเหตุที่สหรัฐอเมริกาต้องมีการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดขึ้นใช้เป็นการเฉพาะแทนการปรับใช้กฎหมายตามหลัก Common Law เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดเดิมของแต่ละมลรัฐในสหรัฐอเมริกามีความแตกต่างกัน จึงส่งผลให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติด้านสถาบันการเงินและกลุ่มผู้ซื้อ จึงต้องบัญญัติ The Uniform Condominium Act 1980 ขึ้นเพื่อเป็นบรรทัดฐานทั่วไปสำหรับหลักกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา²⁵

3. ความเป็นมาของกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย

ในอดีตก่อนมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีผู้เริ่มให้ความสนใจการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนด้านที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมือง ประกอบกับประชาชนในประเทศไทยบางส่วนได้พบเห็นการพัฒนาชุมชนเมืองในประเทศที่เจริญแล้วและมีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (Condominium Law) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมและรองรับการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดและมักใช้กับสภาพสังคมที่มีการพัฒนาระดับสูงหรือกลุ่มประเทศอุตสาหกรรม กล่าวคือ ในกลุ่มประเทศที่มีภาวะทางเศรษฐกิจที่เจริญรุ่งเรืองและมีประชาชนอาศัยอยู่แออัดหนาแน่นเป็นเมืองใหญ่ รัฐจะให้การรับรองเรื่องกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินและส่งเสริมให้มีการอาศัยอยู่ร่วมกันภายในอาคารเดียวที่มีห้องชุดจำนวนมาก รวมถึงการส่งเสริมให้เกิดเขตสำหรับที่อยู่อาศัยเป็นการเฉพาะภายในเมือง (Agglomeration of Residential Area)²⁶ นักธุรกิจในประเทศไทยจึงเริ่มให้ความสนใจและประกอบธุรกิจในรูปแบบอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ. 2513 โดยมีผู้จัดทำโครงการคอนโดมิเนียมขึ้นครั้งแรกบริเวณถนนราชดำริใกล้สี่แยกราชประสงค์ แต่ในภายหลังก็ต้องยกเลิกโครงการเนื่องจากไม่มีผู้สนใจเพราะในขณะนั้นรูปแบบการอยู่อาศัยเป็นอาคารชุดยังไม่แพร่หลายในประเทศไทยและราคาสูงถึงยูนิตละ 800,000 – 1,200,000 บาทต่อหน่วย ประกอบกับผู้พัฒนาโครงการไม่มีแหล่งเงินทุนอีกด้วย และต่อมาในปี พ.ศ. 2516 มีกลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง รวมทุนกับบริษัทไทยชื่อบริษัท เฟเมอร์เมอติจ จำกัด จัดทำโครงการคอนโดมิเนียมขึ้นบริเวณถนนสาทร มีราคาต่อยูนิตละประมาณ 500,000 บาท และมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าซื้อระยะยาวโดยมีข้อ

²⁴ National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. *Uniform Condominium Act 1980 with Prefatory note and Comments*, pp.2-3.

²⁵ Ibid. p.1.

²⁶ อนันตพร นคะจัด. *การศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร. 2542. หน้า 12-13.

สัญญาว่าเมื่อมีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมออกมาแล้วจึงจะทำการโอนสิทธิให้แก่ผู้ซื้อในภายหลัง แต่ในช่วงเวลาดังกล่าวมีปัญหาวิกฤตการณ์น้ำมันและภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเนื่องจากสหรัฐอเมริกาพ่ายแพ้สงครามในเวียดนามและกัมพูชา โครงการดังกล่าวจึงต้องระงับไป²⁷

ต่อมาในปี พ.ศ. 2520 ภาคเอกชน ได้เกิดโครงการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับอาคารชุดครั้งแรกที่เป็นผลสำเร็จโดยบริษัท สตรามิตบอร์ด จำกัด จัดทำโครงการขึ้นบริเวณจังหวัดพญา จำนวนประมาณ 30-40 ยูนิต โดยมีกรรมสิทธิ์ในรูปของบริษัทหรือเรียกว่า “บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด” (Co-operative ownership) กล่าวคือ ใช้วิธีการจัดตั้งบริษัทดังกล่าวและให้ผู้ซื้อห้องชุด 1 ห้องลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท 1 หุ้นแทนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร โดยบริษัทจะเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและอาคารดังกล่าวทั้งหมด²⁸ เนื่องจากในช่วงเวลานั้นยังไม่มีกฎหมายรองรับเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดภายในประเทศไทยไว้โดยตรง ซึ่งการถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะนี้ ผู้ซื้อจะไม่มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล (Personal Property) ทั้งในตัวอาคาร ที่ดิน และห้องชุดของตน แต่จะอยู่ในฐานะผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการเป็นผู้ร่วมทุนคนหนึ่งของบริษัท²⁹ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาเรื่องการขาดกฎหมายรองรับเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยนำเอากฎหมายหุ้นส่วนบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้เพื่อประยุกต์ให้สามารถรองรับกับการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดได้³⁰

ในส่วนของแนวคิดที่จะมีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดนั้น ในช่วงปี พ.ศ. 2511 รัฐบาลไทยในยุคของจอมพลถนอม กิตติขจร โดยกระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่จากกรมประชาสงเคราะห์ 2 คน คือ ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองและหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ไปประชุมสัมมนาเรื่องอาคารชุด (Condominium) ณ มลรัฐฮาวาย (Hawaii) สหรัฐอเมริกา (มลรัฐฮาวายมีกฎหมายอาคารชุดหรือ Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) นับแต่ปี 1961) ซึ่งเจ้าหน้าที่ทั้งสองที่ได้เดินทางไปและกลับมารายงานผลต่อกระทรวงมหาดไทยโดยมีความเห็นว่าในอนาคตคงจะมีการสร้างอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นในประเทศไทยอย่างแน่นอน จึงเห็นสมควรที่จะมีกฎหมายรองรับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดอันมีลักษณะการซื้อกรรมสิทธิ์เป็นห้องชุด (Unit) เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อห้องชุดและถือกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยได้อย่างเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยก็เห็นชอบด้วย ในภายหลังกระทรวงมหาดไทยจึงได้เสนอต่อคณะรัฐมนตรี ซึ่งคณะรัฐมนตรีก็เห็นชอบและมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการร่างกฎหมายโดยมีอธิบดีกรมที่ดินเป็น

²⁷ บริสุทธิ์ กาสิโนพิลา. *ผ่าซุงกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม*. หน้า 176-177.

²⁸ วิกรม รักษ์ปวงชน. ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ?. *บทบัญญัติ*, 44(3), 51-72. หน้า 52.

²⁹ เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. *มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด : ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยศรีปทุม, กรุงเทพมหานคร. 2550. หน้า 19.

³⁰ มานพ พงศทัต. *รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย*. ม.ป.ท. 2527. หน้า 1-2.

ประธานคณะกรรมการ โดยการร่างในครั้งนั้นอาศัยกฎหมายอากรชุดจากหลายประเทศ ได้แก่ กฎหมายอากรชุดของประเทศฝรั่งเศส กฎหมายอากรชุดของมลรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา และในอีกหลายประเทศของกลุ่มประเทศในยุโรปเพื่อประกอบการพิจารณากร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอากรชุด³¹

ปรากฏว่าในการตรวจพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาช่วงปลายปี พ.ศ. 2516 พบว่าร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีปัญหาหลายประการ ทั้งในด้านกฎหมายและการใช้บังคับ เนื่องจากมีนักกฎหมายหลายท่านโต้แย้งว่าร่างกฎหมายอากรชุดดังกล่าวขัดแย้งกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นกฎหมายพื้นฐานในเรื่องของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิความเป็นเจ้าของ³² และมีปัญหาประการสำคัญ คือ ปัญหาเรื่องฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอากรชุด เนื่องจากในร่างกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติให้อากรชุดเป็นนิติบุคคล แต่คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า อากรชุดนั้นจะเป็นนิติบุคคลขึ้นจริงโดยถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ หรือหากจะถือว่าเป็นนิติบุคคลขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายเพราะมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้เป็น ปัญหาที่ย่อมจะมีว่าสมควรหรือไม่ที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ปรากฏตามร่างนั้น และโดยเหตุที่นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกันกับบุคคลธรรมดา ฉะนั้น นิติบุคคลก็จะต้องมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาจเป็นเจ้าของนี้ ลูกหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้กับอาจถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ได้ด้วย แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอากรชุดตามร่างกฎหมายดังกล่าวไม่เป็นผลให้เกิดหรือมีนิติบุคคลขึ้นใหม่ และไม่มีหรืออาจมีซึ่งทรัพย์สินเป็นเครื่องรองรับอำนาจและหน้าที่เช่นบุคคลธรรมดาแต่อย่างใด อากรชุดที่จะให้มีขึ้นจึงไม่เป็นนิติบุคคลตามเจตนาที่จะให้เป็น ดังนั้น จึงไม่สมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะดังกล่าวมา เพราะนอกจากจะเป็นการบัญญัติในสิ่งที่ไม่มีความหมายและไม่มีความสำคัญใด ๆ เลยเป็นของนิติบุคคลแล้ว การบัญญัติเช่นนั้นยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลภายนอกได้อีกด้วย³³

คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงเสนอให้คณะรัฐมนตรีระงับร่างกฎหมายดังกล่าวไว้จนกว่าจะหาวิธีบริหารอากรชุดได้ใหม่อย่างเหมาะสม แต่กระทรวงมหาดไทยได้เห็นว่าไม่จำเป็นต้องมีนิติบุคคลอากรชุดเพราะบุคคลธรรมดาก็สามารถจัดการเองได้ เนื่องจากเจตนารมณ์ของร่าง

³¹ โสภณ ชัยสุวรรณ. คำอธิบายกฎหมายอากรชุด. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ ป. สัมพันธ์พาณิชย์. 2524. หน้า 1.

³² อนันตพร นคะจัด. การศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอากรชุดของนิติบุคคลอากรชุด และของสหกรณ์เกษตรสถาน ตามพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542. หน้า 13.

³³ สำนักคณะกรรมการกฤษฎีกา. บันทึกของเลขานุการคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ... 25 มกราคม พ.ศ. 2517. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2517. อ้างใน สุวรรณ บัวเจริญ. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอากรชุด กรณีศึกษา: ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก. หน้า 20-21.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ... มีขึ้นเพื่อจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดให้เป็นสัดส่วน แยกจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กระทรวงมหาดไทยจึงทำบันทึกชี้แจง ต่อคณะรัฐมนตรี ซึ่งคณะรัฐมนตรีก็ได้เห็นชอบด้วย จึงให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาดังกล่าวต่อไป คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงมอบหมายให้ผู้แทนกรมที่ดินยกร่างเสนอใหม่โดยตัดเรื่อง ให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคลออก แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจมีข้อขัดข้องหลายประการอันจะ ทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงขอให้ผู้แทนกรมที่ดินเสนอ กระทรวงมหาดไทยพิจารณาหาวิธีที่จะจัดตั้งอาคารชุดเป็นนิติบุคคลและให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีทรัพย์สินด้วย³⁴ ซึ่งจากปัญหาโต้แย้งดังกล่าวส่งผลให้การแก้ไขร่างกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดค้าง อยู่ที่กรมที่ดิน โดยมีอาหาข้อสรุปได้เป็นระยะเวลาจนถึง 8 ปี³⁵

โดยในช่วงปี พ.ศ. 2519 – พ.ศ. 2520 เดียวกันนั้น การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงาน ของราชการ มีหน้าที่จัดหาที่อยู่ให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยประสบปัญหาด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยวิธีการเช่าอยู่ในแฟลตต่าง ๆ กล่าวคือ ทรัพย์สินมักเสียหายและเสื่อมสภาพโดยง่าย จึงได้มี นโยบายจะจัดสร้างและขายแฟลตสูงระดับ 4-5 ชั้นแก่ประชาชนทั่วไปเนื่องจากเห็นว่าความเป็น เจ้าของห้องชุดจะทำให้เจ้าของมีความใส่ใจ ทะนุถนอม และดูแลรักษาทรัพย์สินดีกว่าการเช่า ทั้งยังสามารถใช้ประโยชน์จากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้อย่างเต็มที่ สามารถซื้อขายหรือจำนองเป็น หลักประกันการชำระหนี้ได้ แต่มีปัญหาทางกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ที่จะรองรับการอยู่อาศัยใน รูปแบบดังกล่าว จึงได้มีการพยายามผลักดันการออกกฎหมายเพื่อรองรับกรรมสิทธิ์ในรูปแบบของ อาคารชุด³⁶ กระทรวงมหาดไทยจึงได้มอบหมายปัญหาการร่างกฎหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการต่อไป เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับ การเคหะแห่งชาติโดยตรง โดยให้นำร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไข ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้ง คณะกรรมการ โดยมีนายอรรด วิสูตรโยธาภิบาล ซึ่งเป็นอธิบดีกรมที่ดินในสมัยนั้นเป็นประธาน และได้ร่างกฎหมายสำเร็จเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

³⁴ สนั่น สดงคุณท์. คำชี้แจงในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ... ครั้งที่ 2/2519. กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผนมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย, 2519. หน้า 3. อ้างใน สุวรรณ บัวเจริญ. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา: ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก. หน้า 21.

³⁵ กองวิชาการกรมที่ดิน. บันทึกที่ มท. 0606/1189 เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ... 5 กรกฎาคม 2519. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน, 2519. อ้างใน สุวรรณ บัวเจริญ. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา: ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก. หน้า 21.

³⁶ บรูซาร์ท กาสินพิลา. ฝ่ายธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม. หน้า 177.

เล่มที่ 96 ตอนที่ 67 (ฉบับพิเศษ) เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2522 เป็นต้นไป³⁷

สาเหตุที่ต้องมีการบัญญัติพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เนื่องจากในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ประเทศไทยประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองอย่างมากและมีแนวโน้มจะทวีเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งระบบกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารเดียวกัน โดยประชาชนสมควรมีกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในอาคารแยกต่างหากออกจากกันอย่างเป็นสัดส่วน รัฐจึงเห็นสมควรวางระบบกรรมสิทธิ์แบบห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดเฉพาะส่วนที่เป็นของตนแยกต่างหากจากส่วนอื่น ๆ ได้อย่างเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุดร่วมกันได้ และรัฐยังเห็นว่าสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันแก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยอีกด้วย จึงมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแรกปี พ.ศ. 2522 ขึ้น³⁸

จนกระทั่งต่อมาในปี พ.ศ. 2534 ประเทศไทยมีนโยบายทำการค้ากับต่างชาติมากขึ้น รัฐบาลจึงเกิดแนวคิดที่จะมอบสิทธิแก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลบางประเภทที่อาจมีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวนั้น อาจมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนและก่อให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ขึ้น³⁹ แต่ภายหลังช่วงปี พ.ศ. 2540 ได้มีรัฐธรรมนูญฉบับใหม่ คือ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 ซึ่งได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลายประการรวมถึงบทบัญญัติการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชนตามมาตรา 29 และในขณะนั้นประเทศไทยประสบปัญหาการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินตรา รัฐบาลจึงได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินตราเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรไทยโดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรไทยนั้นต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้น ๆ แก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาต รัฐบาลจึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเพื่อกำหนดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่

³⁷ พันตำรวจโท กิตติพงษ์ สีนิจิตต์. ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีผลกระทบต่อผู้บริโภค (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร. 2541. หน้า 19.

³⁸ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

³⁹ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่กำลังประสบปัญหาภาวะชะงักงัน การแก้ไขดังกล่าวจึงเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม ทั้งเป็นการเพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญฉบับปี พ.ศ. 2540 ที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชนเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 335(1) ของรัฐธรรมนูญฉบับปี พ.ศ. 2540 อีกด้วย รัฐบาลจึงได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ขึ้น⁴⁰

เมื่อธุรกิจอาคารชุดมีการเติบโตและขยายตัวอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แม้จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมล่าสุดในปี พ.ศ. 2542 แต่ปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถนำไปใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอต่อการคุ้มครองประชาชนที่มีความต้องการซื้อห้องชุดในอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย รวมทั้งเกิดปัญหาการร้องเรียนจากผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านกรมที่ดินมีเพิ่มขึ้น รัฐบาลจึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการใช้บังคับกฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมทั้งเป็นการปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสมตามยุคสมัยโดยการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ขึ้น⁴¹ และยังคงใช้บังคับเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

4. วิวัฒนาการของหลักกรรมสิทธิ์ในกฎหมายอาคารชุด

หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (Condominium Ownership) มีที่มาจากการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคน ซึ่งแต่เดิมมีเพียงหลักการถือกรรมสิทธิ์รวม (Co-Ownership) ตามกฎหมายแพ่งเท่านั้น แต่เมื่อสภาพสังคมมีความเจริญและเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย ประชาชนมีความต้องการอยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น จึงเกิดความจำเป็นต้องอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันที่ขยายขึ้นไปในแนวตั้งสูงหลายชั้น จึงเกิดแนวความคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate Ownership) ในอาคารขึ้นและพัฒนาเป็นหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรือหลักกรรมสิทธิ์ร่วมดังเช่นในปัจจุบัน⁴² ดังนั้น ในที่นี้ผู้เขียนจึงจะ

⁴⁰ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542

⁴¹ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

⁴² วิกรณ์ รัศมีปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร. 2528. หน้า 29.

กล่าวถึงวิวัฒนาการของหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยอ้างอิงถึงหลักการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนตามกฎหมายของประเทศระบบ Civil Law โดยจะกล่าวถึงกฎหมายกฎหมายโรมันและกฎหมายฝรั่งเศส และระบบ Common Law โดยจะกล่าวถึงกฎหมายอังกฤษและกฎหมายสหรัฐอเมริกา รวมถึงหลักกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย

4.1 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนในกลุ่มประเทศระบบกฎหมาย Civil Law

4.1.1 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนตามกฎหมายโรมัน

กฎหมายโรมันถือเป็นกฎหมายรากฐานที่สำคัญของระบบกฎหมาย Civil Law โดยการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนหรือหลักกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายโรมันสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบ คือ กรรมสิทธิ์แบบ Actio Non Cito และ Communio Pro Indiviso, Condominium⁴³

1) กรรมสิทธิ์แบบ Actio Non Cito

Actio Non Cito เป็นชื่อเรียกหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนในกฎหมายโรมันยุคต้น ใช้เฉพาะในกรณีทายาทร่วมและผู้เป็นหุ้นส่วนร่วมกันในทรัพย์สิน โดยการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ Actio Non Cito นั้น เจ้าของรวมแต่ละคนจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมกันโดยไม่สามารถจะระบุแยกส่วนแบ่งของเจ้าของแต่ละรายที่ชัดเจนได้ อย่างไรก็ตาม แม้เจ้าของรวมแต่ละคนจะมีสิทธิในการใช้สอยหรือโอนทรัพย์สินรวมเฉพาะในส่วนของตนได้โดยอิสระแตกต่างหากจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ แต่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งก็อาจขอให้ยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมนี้ได้ไม่ว่าในเวลาใดก็ตาม ซึ่งวิธีการเช่นนี้เรียกว่า Actio Familiae Erciscundae โดยกรรมสิทธิ์รูปแบบ Actio Non Cito ค่อย ๆ ลดลงไปในช่วงปลายยุคการปกครองแบบสาธารณรัฐ (Republic) และหมดไปในช่วงต้นสมัยยุคคลาสสิก (Classic)

2) กรรมสิทธิ์แบบ Communio Pro Indiviso, Condominium

การถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ Communio Pro Indiviso, Condominium เกิดขึ้นในช่วงปลายยุคการปกครองแบบสาธารณรัฐ (Republic) โดยเป็นรูปแบบกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของรวมแต่ละรายจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมและไม่สามารถจะระบุแยกส่วนแบ่งของเจ้าของแต่ละรายที่ชัดเจนได้ กล่าวคือ เจ้าของรวมแต่ละรายจะมีสิทธิใช้สอย โอน หรือก่อภาระติดพันใด ๆ ในทรัพย์สินรวมได้เฉพาะในส่วนของตนเท่านั้น แต่การโอนหรือการจำหน่ายทรัพย์สิน

⁴³ Max Kaser. Roman Private Law. (2nd ed.). Durban : Butterworths. 1968. pp.99-100.

รวมทั้งหมดจะกระทำได้อีกแต่โดยการตกลงร่วมกันในระหว่างเจ้าของรวมทั้งหมด และหากเจ้าของรวมเหล่านั้นไม่สามารถตกลงกันได้ เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งอาจร้องขอให้ยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมเสียในเวลาใดก็ได้โดยการแบ่งแยกทรัพย์สิน โดยมีในการแบ่งแยกทรัพย์สิน 2 ประเภท คือ ในกรณีการแบ่งทรัพย์สินรวมในระหว่างทายาท เรียกว่า Actio Familiae Eriscundae และ ในกรณีของการแบ่งทรัพย์สินรวมโดยทั่วไป เรียกว่า Actio Communi Dividundo

ดังนั้น เมื่อการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนหรือหลักกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายโรมันทั้งแบบ Actio Non Cito และ Communio Pro Indiviso, Condominium กำหนดว่าเจ้าของรวมทุกคนต่างก็มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทุก ๆ ส่วนของทรัพย์สินรวม หลักกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวจึงยังไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในพื้นที่บางส่วนของอาคารได้ สภาซันเนตของโรมัน (Roman Senate) จึงได้มีการออกกฎหมายเกี่ยวกับการแยกส่วนของกรรมสิทธิ์ในอาคารขึ้น เรียกว่า กฎหมาย Condominium⁴⁴ อันเป็นผลให้ประชาชนชาวโรมันสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารแยกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้ ซึ่งหลักกฎหมายโรมันในเรื่องกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separated ownership) ในอาคารนี้ได้ถูกนำไปใช้ในประเทศต่าง ๆ ในยุโรปในช่วงของยุคกลาง (Middle ages)⁴⁵ และพัฒนามาเป็นระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน

4.1.2 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนตามกฎหมาย

ฝรั่งเศส

ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนหรือกรรมสิทธิ์รวม หมายถึง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันเดียวโดยมีบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของ โดยเจ้าของรวมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์รวมกันในทรัพย์สินนั้นทั้งหมดและมีส่วนแบ่งในทรัพย์สินรวมตามส่วนของตน แต่จะไม่สามารถระบุเพื่อแบ่งแยกตัวทรัพย์สินออกเป็น ส่วน ๆ ได้ ทั้งนี้ กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมิได้กำหนดจำกัดว่าในทรัพย์สินรวมอันเดียวกันนั้นจะต้องมีเจ้าของรวมได้จำนวนเท่าใด ดังนั้น ทรัพย์สินอันเดียวจึงอาจมีเจ้าของรวมจำนวนเท่าใดก็ได้โดยไม่จำกัด โดยส่วนของเจ้าของรวมแต่ละคนจะถือส่วนเท่ากันหรือไม่เท่ากันก็ได้ และเจ้าของรวมแต่ละรายจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันในทรัพย์สินรวมนั้นทั้งหมด⁴⁶

⁴⁴ Bruce Harwood. *Real Estate Principles*. p.443.

⁴⁵ Patrick J. Rohan. *Condominium Law and Practice Form*. Vol. 1. New York : Matthew Bender & Company Incorporated. 1985. pp.2:1-2. อ้างใน วิกรณ์ รัชย์ปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 31.

⁴⁶ Marcel Planiol. *Treatise on the Civil Law*. Vol. 1, Part 2. (12th ed.). Translated by The Louisiana State Law Institute, Minnesota : West Publishing Company of St.Paul. 1959. pp.427-477.

อย่างไรก็ดี เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิ์เรียกให้แบ่งทรัพย์สินรวมนั้นได้ เว้นแต่จะมีข้อตกลงไว้มิให้แบ่ง แต่ข้อตกลงดังกล่าวจะกำหนดระยะเวลาเกินกว่าคราวละ 5 ปีไม่ได้ แต่ในส่วนของทรัพย์สินรวมของกลุ่มสมรส กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสกำหนดว่าจะแบ่งแยกมิได้ตราบเท่าที่การสมรสยังมีได้สิ้นสุดลง เว้นแต่จะมีคำสั่งศาลให้แบ่งได้⁴⁷ นอกจากนี้ กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสยังได้กำหนดให้มีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะถาวร โดยไม่สามารถเรียกให้มีการแบ่งแยกได้ เช่น ถนน ทางเดินเท้า ทางผ่าน ลาน กำแพง รั้ว หรือสิ่งที่ติดต่อกับอื่นๆของเจ้าของหลายคนซึ่งต้องใช้ร่วมกัน⁴⁸

เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสกำหนดว่าการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคนหรือกรรมสิทธิ์รวมนั้น ไม่อาจแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นสัดส่วนแยกต่างหากจากกันได้ จึงยังไม่สามารถนำหลักดังกล่าวไปปรับใช้กับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่มีความต้องการแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะรายบุคคล จึงต้องนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารตามประมวลกฎหมายแพ่งเดิมในปี ค.ศ. 1804 ซึ่งมีเพียงมาตรา 644 เพียงมาตราเดียวและยังไม่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอในการใช้บังคับกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วม จึงมักเกิดปัญหาการพิพาทโต้แย้งกันอยู่เสมอ⁴⁹ จนกระทั่งถึงปี ค.ศ. 1938 จึงได้มีการแก้ไขกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะ โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญ 3 ประการ คือ⁵⁰

- (1) เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมให้ชัดเจน โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) เพื่อให้เจ้าของร่วม โดยเสียงส่วนใหญ่ มีอำนาจตัดสินใจในการดำเนินงานต่าง ๆ โดยมีผลผูกพันต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด ด้วยวิธีการลงคะแนนเสียง
- (3) เพื่อให้มีการจัดตั้งสมาคมซึ่งเป็นผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมในการจัดการอาคารชุด

⁴⁷ F.H. Lawson, A.E. Anton and L. Neville Brown. *Amos and Walton's Introduction to French Law*. (2nd ed.). Oxford : Clarendon Press. 1963. pp.116-118.

⁴⁸ Marcel Planiol. *Treatise on the Civil Law*. p.476.

⁴⁹ Dennis J. Pavlich. *The Strata Title Act : Condominium Law in British Columbia*. Vancouver : Butterworths & Co. (Western Canada). 1978. p.5.

⁵⁰ Patrick J. Rohan. *Condominium Law and Practice Form*. Vol. 1. New York : Matthew Bender & Company Incorporated. 1985. p.2:2. อ้างใน วิกรรต์ รัศมิ์ปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 35.

โดยกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับดังกล่าวได้มีการปรับปรุงแก้ไขเรื่อยมาจนเป็นกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ซึ่งได้มีการกำหนดข้อบังคับแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารซึ่งก่อสร้างขึ้นและมีผลใช้บังคับเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน⁵¹

4.2 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนในกลุ่มประเทศระบบกฎหมาย Common Law

4.2.1 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนตามกฎหมายอังกฤษ

ประเทศอังกฤษเป็นต้นกำเนิดของระบบกฎหมาย Common Law โดยเป็นระบบกฎหมายที่เกิดจากจารีตประเพณีในท้องถิ่นและคำพิพากษาของศาลเป็นสำคัญ ในส่วนหลักกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนหรือกรรมสิทธิ์ร่วม ตามกฎหมายอังกฤษมีรูปแบบกรรมสิทธิ์ร่วมที่เป็นพื้นฐาน 2 รูปแบบ คือ กรรมสิทธิ์ร่วมแบบ Joint Tenancy และ Tenancy in Common

1) กรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancy

เป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคน ซึ่งเจ้าของแต่ละคนถือเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นทั้งหมด (owner of the whole) ซึ่งกรรมสิทธิ์รูปแบบ Joint Tenancy จะเกิดขึ้น โดยผู้โอนได้โอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปโดยไม่มีข้อความระบุการแบ่งส่วน (no Words of Severance) เช่น ระบุข้อความว่าโอนให้ ก. และ ข. ดังนี้ จะเป็นการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมกันในรูปแบบ Joint Tenancy⁵² โดยหากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งได้เสียชีวิตไป ส่วนของเจ้าของรวมคนนั้นจะต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมคนอื่นที่ยังมีชีวิตอยู่โดยมิได้ตกทอดเป็นกรรมสิทธิ์ของทายาทแต่อย่างใด ตามหลักที่เรียกว่า Right of Survivorship หรือ Jus accrescendi⁵³ ซึ่งลักษณะสำคัญของกรรมสิทธิ์รูปแบบ Joint Tenancy คือ จะต้องมีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน 4 ประการ (Four Unites) คือ⁵⁴

(1) Unity of Interest หมายถึง เจ้าของรวมทุกคนจะต้องมีผลประโยชน์เป็นอันหนึ่งอันเดียวกันหรือมีส่วนเท่ากัน

(2) Unity of Title หมายถึง เจ้าของรวมทุกคนจะต้องถือกรรมสิทธิ์ภายใต้เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ฉบับเดียวกัน

⁵¹ วิกรณ์ รัถย์ปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 35.

⁵² Denis Keenan. *Smith & Keenan's English Law*. (14th ed.). China : The Longman. 2004. p.596.

⁵³ J.G. Riddall. *Introduction to Land Law*. (3rd ed.). London : Butterworths. 1983. pp.141-142.

⁵⁴ Ibid. pp.142-143.

(3) Unity of Time หมายถึง เจ้าของรวมทุกคนจะต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในเวลาเดียวกัน

(4) Unity of Possession หมายถึง เจ้าของรวมแต่ละคนต่างก็เป็นเจ้าของทุก ๆ ส่วนของทรัพย์สินรวม โดยไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนใดของทรัพย์สินรวมนั้นเป็นของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแยกต่างหากจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ

โดยหากขาดลักษณะใดลักษณะหนึ่งในข้อ (1) (2) หรือ (3) ก็จะไม่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ Joint Tenancy แต่จะกลายเป็นการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ Tenancy in Common และหากขาดข้อ (4) ก็จะไม่ถือว่าเป็นการถือกรรมสิทธิ์รวม⁵⁵

อย่างไรก็ดี เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งในการถือกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancy อาจเปลี่ยนแปลงการถือกรรมสิทธิ์ของตนเป็นแบบ Tenancy in Common ได้ หากเป็นกรณีที่ทรัพย์สินรวมมีเจ้าของรวมคนอื่นนอกจากเจ้าของรวมที่ต้องการเปลี่ยนแปลงการถือกรรมสิทธิ์ของตนเป็นแบบ Tenancy in Common จำนวนตั้งแต่สองคนขึ้นไป โดยเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ที่ยังไม่ต้องการเปลี่ยนการถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นแบบ Tenancy in Common ก็จะมียังคงถือกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancy อยู่ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ทรัพย์สินรวมนั้นมีเจ้าของรวมเพียงสองคน หากเจ้าของรวมคนหนึ่งเปลี่ยนการถือกรรมสิทธิ์เป็นแบบ Tenancy in Common เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งก็จะถูกเปลี่ยนการถือกรรมสิทธิ์เป็นแบบ Tenancy in Common ไปโดยปริยาย และในกรณีที่เจ้าของรวมคนหนึ่งโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกผู้รับโอนจะเข้าถือกรรมสิทธิ์เป็นแบบ Tenancy in Common มิใช่ Joint Tenancy เพราะขาดองค์ประกอบในเรื่อง Unity of Time โดยเรียกการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวว่า Severance⁵⁶

2) กรรมสิทธิ์แบบ Tenancy in Common

เป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคน ซึ่งเจ้าของรวมแต่ละคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมในส่วนแบ่งที่แบ่งแยกไม่ได้ (Undivided Shares) กล่าวคือ เจ้าของรวมแต่ละคนต่างเป็นเจ้าของในทุก ๆ ส่วนของทรัพย์สินรวม โดยไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนใดของทรัพย์สินรวมนั้นเป็นของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแยกต่างหากออกจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในรูปแบบนี้เกิดขึ้นโดยผู้โอนได้โอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปโดยระบุให้ถือกรรมสิทธิ์แบบ Tenancy in Common หรือมีข้อความระบุการแบ่งส่วน (Words of Severance) ไว้ว่า โอนให้ ก. และ ข. เท่า ๆ กัน (equally) เป็นต้น ดังนี้ จะเป็นการถือ

⁵⁵ วิจารณ์ รัชย์ปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 37.

⁵⁶ J.G. Riddall. *Introduction to Land Law*. p.143-145.

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมกันในรูปแบบ Tenancy in Common⁵⁷ และหากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตลง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมส่วนของเจ้าของรวมนั้นจะตกทอดเป็นของทายาทโดยมิได้ตกเป็นของเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ตามหลัก Right of Survivorship ดังเช่นการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ Joint Tenancy และการจะเปลี่ยนแปลงการถือกรรมสิทธิ์เป็นแบบ Joint Tenancy นั้นจะกระทำได้ก็แต่โดยการตกลงร่วมกันในระหว่างเจ้าของรวมทั้งหมด ดังนั้น เจ้าของรวมแต่เพียงคนเดียวหนึ่งจะเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์เองมิได้⁵⁸

จะเห็นได้ว่าการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนหรือกรรมสิทธิ์รวมในกฎหมายอังกฤษทั้งแบบ Joint Tenancy และ Tenancy in Common ไม่สามารถนำไปปรับใช้กับกรณีของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เนื่องจากไม่อาจตอบสนองความต้องการในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคล จึงต้องมีการนำเอาหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาใช้⁵⁹ ซึ่งศาลอังกฤษเองก็ได้มีการยอมรับหลักการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารมานานแล้ว โดยเห็นได้จากศาลอังกฤษมีคำพิพากษาพิจารณาคดีเกี่ยวกับอาคารหนึ่งซ้อนอยู่บนอีกอาคารหนึ่ง (one house on top of another) ไว้เป็นบรรทัดฐานตั้งแต่ปี 1508⁶⁰ และนับแต่นั้นมา หลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในกฎหมายอังกฤษก็ได้พัฒนาเรื่อยมาตามลำดับ แต่กฎหมายอังกฤษก็ยังยึดหลักการตามระบบกฎหมาย Common Law มาตลอดโดยมิได้มีการบัญญัติหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนเป็นกฎหมายพิเศษเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกมาแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพราะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดำเนินมาด้วยความราบรื่นจนแทบจะไม่มีคดีขึ้นสู่ศาลเลย⁶¹

4.2.2 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกาคือกลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Common Law ซึ่งมีรากฐานและแนวคิดมาจากระบบกฎหมายในประเทศอังกฤษ โดยสหรัฐอเมริกาได้รับเอาหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารไปใช้ล่าช้ากว่าประเทศอื่น ๆ ในกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรป อาจเนื่องจากเหตุที่สหรัฐอเมริกามีที่ดินมาก ประกอบกับความสมบูรณ์ในเรื่องสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ทำให้ประชาชนมีความนิยมที่จะอยู่ในบ้านส่วนบุคคล⁶² โดยการถือกรรมสิทธิ์ใน

⁵⁷ Denis Keenan, *Smith & Keenan's English Law*, p.596.

⁵⁸ J.G. Riddall, *Introduction to Land Law*, p.145-146.

⁵⁹ วิกรม รักษ์ปวงชน, *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*, หน้า 38.

⁶⁰ Patrick E. Kehoe, *Cooperatives And Condominiums*, New York : Oceana Publications Inc. 1974, p.7.

⁶¹ Patrick J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, Vol. 1, New York : Matthew Bender & Company Incorporated, 1985, p.2:6-7. อ้างใน วิกรม รักษ์ปวงชน, *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*, หน้า 38.

⁶² Patrick E. Kehoe, *Cooperatives And Condominiums*, p.7.

ทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคนหรือกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา มีรูปแบบกรรมสิทธิ์รวมที่เป็นพื้นฐาน 3 รูปแบบ คือ กรรมสิทธิ์รวมแบบ Tenancies in Common, Joint Tenancies และ Tenancy by The Entirety

1) กรรมสิทธิ์แบบ Tenancies in Common

เป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคน โดยเจ้าของรวมแต่ละรายต่างมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมนั้นด้วยกันทั้งหมด แต่จะไม่สามารถระบุว่าใครเป็นเจ้าของส่วนใดของทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้ การถือกรรมสิทธิ์แบบ Tenancies in Common นั้นมิได้กำหนดว่าเจ้าของรวมต้องมีส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมเป็นส่วนเท่า ๆ กัน ดังนั้น เจ้าของรวมแต่ละรายอาจมีส่วนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินรวมแตกต่างกันก็ได้ อย่างไรก็ตาม หากกรณีเป็นที่สงสัยเรื่องส่วนของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินรวม กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมแต่ละรายมีส่วนเท่ากัน และเจ้าของรวมแต่ละคนจะมีสิทธิจำหน่าย จำนอง ให้หรือทำพินัยกรรมในทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนของตนได้ โดยหากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตไป กรรมสิทธิ์ในส่วนของผู้ตายนั้นย่อมตกทอดแก่ทายาท⁶³ ซึ่งการได้มาของกรรมสิทธิ์แบบ Tenancies in Common นี้ หากผู้โอนกรรมสิทธิ์รวมมิได้มีเอกสารที่เป็นลายลักษณ์อักษร พินัยกรรม หรือวิธีการอื่นใดที่สามารถระบุโดยชัดแจ้งได้ว่าให้ผู้รับโอนทั้งหลายถือกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies ให้ถือว่าเป็นการถือกรรมสิทธิ์แบบ Tenancies in Common ทั้งสิ้น⁶⁴

2) กรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies

เป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคน ซึ่งเจ้าของรวมทุกคนต้องถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมนั้นเป็นส่วนเท่า ๆ กัน การถือกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies จึงมีลักษณะเหมือนหลักกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancy ของกฎหมายอังกฤษ กล่าวคือ มีหลัก Right of Survivorship และหลัก Four Unities ซึ่งได้แก่ Unity of Interest, Unity of Title, Unity of Time และ Unity of Possession เหมือนกัน⁶⁵ แต่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies จะต้องมีข้อความระบุโดยชัดแจ้งว่าให้เป็นกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies เท่านั้นจึงจะเป็นการถือกรรมสิทธิ์รวมในรูปแบบนี้ ซึ่งเป็นลักษณะที่แตกต่างกับหลักกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancy ของกฎหมายอังกฤษ⁶⁶

⁶³ Bruce Harwood. *Real Estate Principles*. p.60-62.

⁶⁴ William J. Grange and Thomas C. Woodbury. *Manual of Real Estate Law and Procedures*. (2nd ed.). New York : The Ronald Press Company. 1968. p.51.

⁶⁵ Bruce Harwood. *Real Estate Principles*. p.62-66.

⁶⁶ William J. Grange and Thomas C. Woodbury. *Manual of Real Estate Law and Procedures*. p.51.

3) กรรมสิทธิ์แบบ *Tenancies by The Entirety*

เป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันหรือกรรมสิทธิ์รวมที่ใช้เฉพาะในกรณีการถือทรัพย์สินของกลุ่มสมรส โดยมาจากหลักกฎหมายที่ว่าสามีภริยาเป็นเสมือนบุคคลคนเดียวกัน กรรมสิทธิ์ในรูปแบบ *Tenancies by The Entirety* มีลักษณะสำคัญ 2 ประการ คือ ใช้หลัก *Right of Survivorship* เช่นเดียวกับกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ *Joint Tenancies* และหากคู่สมรสคนใดคนหนึ่งทำนิติกรรมใด ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินรวมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ และในกรณีที่มีการหย่าเกิดขึ้น กรรมสิทธิ์ในรูปแบบ *Tenancies by The Entirety* จะกลายเป็นกรรมสิทธิ์แบบ *Tenancies in Common* โดยอัตโนมัติ⁶⁷ ทั้งนี้ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ *Tenancies by The Entirety* ในระหว่างคู่สมรส หากไม่มีข้อความระบุเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าคู่สมรสถือกรรมสิทธิ์รวมตามรูปแบบ *Tenancies by The Entirety*⁶⁸

โดยการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันหรือกรรมสิทธิ์รวมในกฎหมายสหรัฐอเมริกาทั้ง 3 รูปแบบ คือ *Tenancies in Common*, *Joint Tenancies* และ *Tenancy by The Entirety* เจ้าของกรรมสิทธิ์จะมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญเช่นเดียวกันตามหลัก 4 ประการ ดังต่อไปนี้⁶⁹

(1) เจ้าของรวมทุกคนย่อมมีสิทธิครอบครอง (*Right to Physical Possession*) และใช้สอยทรัพย์สินรวมทั้งหมด

(2) เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินรวมนั้นตามส่วนของตน (*Fair Dealing*)

(3) เจ้าของรวมแต่ละคนต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรวมนั้นตามส่วนของตน (*Liability to Co-Owner for Use or Occupancy*)

(4) เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิเรียกร้องให้ยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมนั้น และขอให้แบ่งทรัพย์สินรวมนั้นได้ (*Right to Splitting Up Co-Ownership*) หากทรัพย์สินรวมนั้นโดยสภาพไม่อาจแบ่งแยกได้ ก็ให้แบ่งเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินดังกล่าว

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันหรือกรรมสิทธิ์รวมทั้ง 3 รูปแบบดังกล่าวในกฎหมายสหรัฐอเมริกายังไม่สามารถตอบสนองและนำไปใช้กับความต้องการแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนในอาคารชุดได้ เพราะกรรมสิทธิ์ทั้ง 3 รูปแบบดังกล่าวนี้มีหลักการพื้นฐานร่วมกัน คือ ไม่อาจให้เจ้าของรวมแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็น

⁶⁷ Bruce Harwood. *Real Estate Principles*. p.65-66.

⁶⁸ William J. Grange and Thomas C. Woodbury. *Manual of Real Estate Law and Procedures*. p.53.

⁶⁹ *Ibid*. pp.54-57.

สัดส่วนเฉพาะรายบุคคลได้ จึงต้องมีมีการนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาใช้โดยบัญญัติขึ้นใหม่เป็นกฎหมายเฉพาะหรือกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในเปอร์โตริโกเป็นที่แรกในปี 1958

สาเหตุที่สหรัฐอเมริกาต้องบัญญัติกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะโดยมิได้ยึดหลักการตามระบบกฎหมาย Common Law ดังเช่นในกรณีการบัญญัติกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของประเทศอังกฤษ ก็อาจเป็นเพราะว่าในสหรัฐอเมริกาประกอบด้วยมลรัฐหลายรัฐซึ่งมีพื้นฐานของกฎหมายที่แตกต่างกันออกไปในแต่ละรัฐ โดยหากในแต่ละรัฐไม่บัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะก็จะมีปัญหาอย่างมากในทางปฏิบัติ และถึงแม้ว่าในแต่ละรัฐจะได้บัญญัติไว้เป็นกฎหมายเฉพาะแล้วก็ตาม แต่กฎหมายของรัฐต่าง ๆ ก็มีข้อแตกต่างในการใช้ถ้อยคำและรายละเอียดอื่น ๆ ซึ่งทำให้เกิดความสับสนและยุ่งยากในทางปฏิบัติแก่ทั้งทางด้านสถาบันการเงินและด้านผู้ซื้อ จึงต้องมีการบัญญัติ Uniform Condominium Act 1980 ขึ้นเพื่อใช้เป็นบรรทัดฐานสำหรับกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โดยมีหลักการสำคัญ คือ การแบ่งการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง รวมถึงมีการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมและกำหนดวิธีการจัดการไว้อย่างละเอียด รวมทั้งให้สิทธิผู้เช่าในอพาร์ทเมนต์ แฟลต แมนชั่น หรือการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารรูปแบบอื่น ๆ สามารถที่จะก่อตั้งเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ด้วย ซึ่งหลักการดังกล่าวนี้แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศอื่น ๆ⁷⁰

4.3 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนในประเทศไทย

การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนหรือกรรมสิทธิ์ร่วมในประเทศไทยปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายถึง กรรมสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียว แต่มีบุคคลตั้งแต่สองคนหรือมากกว่านั้นขึ้นไปเป็นเจ้าของร่วมกันในกรรมสิทธิ์อันเดียวกันนั้น⁷¹ อาจเกิดขึ้นได้โดยนิติกรรม และโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมหรือ โดยผลของกฎหมาย⁷² ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้มีบทบัญญัติในเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินในบรรพ 4 ลักษณะ 2 หมวด 3 ตั้งแต่มาตรา 1356 ถึง 1366 โดยมีเนื้อหาสำคัญ 3 ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุด คือ ลักษณะของกรรมสิทธิ์ร่วม สิทธิของเจ้าของร่วม และหน้าที่ของเจ้าของร่วม

⁷⁰ วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 41-42.

⁷¹ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. *กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ชัยฤทธิ. 2497. หน้า 436.

⁷² เรื่องเดียวกัน. หน้า 442.

4.3.1 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ร่วม

ลักษณะสำคัญของกรรมสิทธิ์ร่วม คือ ต้องเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันเสมอ ผู้เป็นเจ้าของรวมต่างมีสิทธิใช้สิทธิในทรัพย์สินรวมนั้นทั้งหมดทุกส่วนได้ถ้าไม่เป็นการเสียหายหรือขัดแย้งต่อเจ้าของรวมคนอื่น และตราบใดที่ยังมิได้มีการแบ่งแยก เจ้าของรวมคนหนึ่งจะระบุโดยถือเอาว่าส่วนหนึ่งส่วนใดในทรัพย์สินรวมนั้นเป็นของตน โดยลำพังเพื่อใช้สิทธิแยกต่างหากจากกันมิได้⁷³ หรือหากได้มีการจดทะเบียนโดยบรรยายแยกส่วนของทรัพย์สินว่าเป็นของผู้ใด จำนวนเท่าใด อยู่ตรงที่ใด ทรัพย์สินนั้นย่อมมิใช่ทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ร่วม⁷⁴ ดังนั้น การแบ่งส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมจึงทำได้เพียงกำหนดเป็นอัตราส่วนความเป็นเจ้าของไว้เท่านั้น โดยมีถึงขนาดชี้เฉพาะเจาะจงแบ่งแยกส่วนในทรัพย์สินรวมโดยชัดแจ้ง และในกรณีที่มีได้กำหนดส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมไว้ กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน⁷⁵ โดยหากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งละสิทธิส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมของตนหรือถึงแก่ความตายโดยไม่มีทายาท ส่วนของเจ้าของรวมคนนั้นย่อมจะตกไปรวมอยู่ในส่วนของเจ้าของรวมคนอื่น⁷⁶ แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตไป กรรมสิทธิ์ร่วมในส่วนของผู้เสียชีวิตนั้นย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของเจ้าของรวมรายนั้น⁷⁷

4.3.2 สิทธิของเจ้าของรวม

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดสิทธิของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งว่าจะมีสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินรวมดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการจัดการทรัพย์สิน

สิทธิในการจัดการทรัพย์สินรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยทั่วนั้น กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมทุกคนมีสิทธิในการจัดการทรัพย์สินรวมกัน⁷⁸ แต่ในกรณีการจัดการทรัพย์สินรวมในวัตถุประสงค์อื่น ๆ สามารถแบ่งประเภทออกได้เป็น 4 ประเภทดังนี้⁷⁹

⁷³ เรื่องเดียวกัน. หน้า 437.

⁷⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 289/2495

⁷⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1357

⁷⁶ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. กฎหมายลักษณะทรัพย์ อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. หน้า 438.

⁷⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599

⁷⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 วรรคแรก

⁷⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358

(1) การจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินรวม โดยทั่วไปให้ร่วมตกลงโดยใช้คะแนนเสียงข้างมากแห่งเจ้าของรวม แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมในทางธรรมดาได้ เว้นแต่ฝ่ายเสียงข้างมากจะตกลงไว้เป็นอย่างอื่น

(2) การจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สินรวม เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นก่อน

(3) การจัดการอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินรวม จะกระทำได้ต่อเมื่อได้มีการตกลงกันในระหว่างเจ้าของรวม โดยใช้คะแนนเสียงข้างมาก และคะแนนเสียงข้างมากดังกล่าวต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของค่าแห่งทรัพย์สิน

(4) การจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินรวม เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งจะกระทำโดยลำพังมิได้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของรวมทุกคนก่อน

2) สิทธิในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก

เจ้าของรวมคนหนึ่งอาจใช้สิทธิอันเกิดแต่แก่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมทั้งหมดเพื่อต่อสู้กับบุคคลภายนอก โดยเจ้าของรวมแต่ละคนสามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของรวมทุกคนร่วมกันใช้สิทธิหรืออนุญาตให้ใช้สิทธินี้⁸⁰

3) สิทธิในการใช้ทรัพย์สินรวม

เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินรวมได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ทั้งมีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนจากทรัพย์สินนั้น⁸¹

4) สิทธิในการจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดการติดพันทรัพย์สินรวม

เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิในการจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดการติดพันทรัพย์สินรวมแต่เฉพาะส่วนของตน แต่ในกรณีจะจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดการติดพันทรัพย์สินรวมทั้งหมดไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมหมดทุกคน⁸²

5) สิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินรวม

เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้มีการแบ่งทรัพย์สินรวมได้ในโอกาสอันควร เว้นแต่จะมีนิติกรรมตกลงไว้เป็นอย่างอื่น หรือวัตถุประสงค์ในการเข้าเป็นเจ้าของรวมมีลักษณะเป็นการถาวร ก็ไม่สามารถเรียกให้มีการแบ่งทรัพย์สินรวมได้⁸³ โดยวิธีการแบ่งทรัพย์สินรวมนั้นอาจกระทำโดยการแบ่งทรัพย์สินรวมนั่นเองในระหว่างเจ้าของรวม หรือโดยขาย

⁸⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1359

⁸¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1360

⁸² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1361

⁸³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363

ทรัพย์สินนั้นแล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกันตามส่วนก็ได้ แต่หากตกลงกันมิได้ว่าจะแบ่งกันอย่างไร เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิฟ้องศาลเพื่อขอให้ศาลแบ่งให้ได้⁸⁴

4.3.3 หน้าที่ของเจ้าของรวม

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดให้เจ้าของรวมคนหนึ่งมีหน้าที่ต่อเจ้าของรวมด้วยกันดังต่อไปนี้

1) หน้าที่ในการออกค่าใช้จ่าย

เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายร่วมกับเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินรวม เช่น ค่าจัดการ ค่าภาษีอากร ค่ารักษา และค่าใช้จ่ายทรัพย์สินรวม เป็นต้น⁸⁵ แต่หากเป็นค่าใช้จ่ายอันเกิดจากความผิดหรือการกระทำของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแต่ผู้เดียวโดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย ค่าใช้นั้นจะให้เจ้าของรวมคนอื่นร่วมรับผิดชอบมิได้⁸⁶

2) หน้าที่ในการชำระหนี้สิน

เจ้าของรวมต้องร่วมกันรับผิดชอบบุคคลภายนอกในการชำระหนี้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินรวม หรือในหนี้ซึ่งได้ก่อขึ้นใหม่เพื่อชำระหนี้เดิมดังกล่าว และในเวลาแบ่งทรัพย์สินรวม เจ้าของรวมคนหนึ่งอาจเรียกให้แบ่งทรัพย์สินรวมบางส่วนเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวนั้นเสียก่อนก็ได้ หรือจะเรียกร้องให้เอาส่วนที่แบ่งกันไปในนั้นมาเป็นประกันหนี้นั้น ๆ ก็ได้⁸⁷ และถ้าหากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งได้ชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของรวมคนอื่นไปแล้ว เจ้าของรวมผู้นั้นจะกลายเป็นเจ้าหนี้ของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิที่จะเรียกให้เอาส่วนแบ่งของเจ้าของรวมผู้เป็นลูกหนี้ของตนชำระหนี้ดังกล่าวเสียก่อน หรือจะนำมาเป็นประกันก็ได้⁸⁸

ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวข้างต้น ย่อมบังคับได้แก่ผู้รับโอนหรือผู้สืบกรรมสิทธิ์ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของรวมนั้น⁸⁹ เพราะผู้รับโอนหรือผู้สืบสิทธิของเจ้าของรวมย่อมต้องรับโอนหรือสืบสิทธิไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดด้วยเช่นกัน

3) หน้าที่ในความรับผิดชอบต่อเจ้าของรวมคนอื่น

แม้จะได้มีการแบ่งทรัพย์สินรวมกันแล้ว แต่เจ้าของรวมแต่ละคนก็ยังมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของรวมคนอื่นตามส่วนของตนที่ได้มีการแบ่งไป เสมือนตนเป็นผู้ขายส่วน

⁸⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364

⁸⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1362

⁸⁶ วิกรณ์ รัถย์ปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 45.

⁸⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1365 วรรคแรก

⁸⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1365 วรรคสอง

⁸⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1365 วรรคสาม

นั้นในทรัพย์สินรวม⁹⁰ เช่น ความรับผิดชอบเพื่อการที่ทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือล่าช้าจำนวน ความรับผิดชอบเพื่อชำระดอกเบี้ย หรือความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่าการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคนหรือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าวมีลักษณะเช่นเดียวกันกับกฎหมายแพ่งของประเทศอื่น ๆ ทั้งในระบบกฎหมาย Common Law และ Civil Law กล่าวคือ ไม่สามารถนำไปใช้กับการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบของอาคารชุดได้ เนื่องจากถือว่าเจ้าของรวมทุกคนต่างก็เป็นเจ้าของทุกส่วนของทรัพย์สินรวม ทั้งบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ยังไม่ครอบคลุม และเหมาะสมเพียงพอกับกรณีของผู้อยู่อาศัยจำนวนมากที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด ดังนั้น หลักกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งจึงไม่อาจตอบสนองความต้องการในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้ หรือหากจะนำเอาหลักกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวตามกฎหมายแพ่งมาใช้ในกรณีของอาคารชุดก็ไม่สามารถนำมาใช้ได้เช่นกัน เพราะลักษณะของอาคารชุดนั้นเป็นอาคารในแนวสูงซึ่งมีเจ้าของหลายรายอยู่ในอาคารต่างชั้นกัน และอาคารนั้นต้องอยู่บนที่ดินผืนเดียวกัน ดังนั้นโดยสภาพของอาคารชุดจึงไม่อาจแบ่งแยกเป็นกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวตามกฎหมายแพ่งได้⁹¹

หากจะนำหลักกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งมาปรับใช้ในกรณีของอาคารชุด โดยกำหนดให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามลักษณะของกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันในลักษณะของกรรมสิทธิ์รวม ก็จะทำให้เกิดปัญหาที่ยากซับซ้อนในเรื่องของสิทธิและหน้าที่ กล่าวคือ ในส่วนของกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียว เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมสามารถใช้สิทธิของตนได้อย่างเต็มที่ ถึงขนาดว่าหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องการก็สามารถจะทำลายทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเสียก็ได้ หรือหากเจ้าของกรรมสิทธิ์จำหน่ายหรือถูกยึดทรัพย์สินเฉพาะห้องชุดของตนโดยมิได้รวมถึงกรรมสิทธิ์ในส่วน of the common parts ด้วย ก็ย่อมจะเกิดปัญหาว่าผู้รับโอนจะใช้ห้องชุดของตนได้อย่างไร เมื่อห้องชุดของตนอยู่ในแวดล้อมของทรัพย์สินของผู้อื่น หรือในกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินรวมจำหน่ายหรือถูกยึดทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินรวมนั้น ผู้รับโอนซึ่งเป็นเจ้าของรวมรายใหม่ฟ้องร้องขอแบ่งแยกทรัพย์สินรวม ก็ย่อมจะเกิดปัญหาต่อเจ้าของห้องชุดทั้งการคงสภาพเป็นห้องชุดและการใช้สิทธิในห้องชุด นอกจากนี้ก็จะมีปัญหาในเรื่องของการจัดการทรัพย์สินรวมด้วย เช่น ในการดูแลรักษาและการ

⁹⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1366

⁹¹ วิรุณ รัศมีปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 46.

ซ่อมแซมทรัพย์สิน จะถือว่าใครเป็นผู้มีหน้าที่ดำเนินการ และจะต้องมีการประชุมปรึกษาหารือกัน
 ทุกราวไปก่อนมีการดำเนินการใด ๆ ซึ่งเป็นเรื่องที่ยุ่ยากซับซ้อน เป็นต้น⁹²

ดังนี้ จึงเห็นได้ว่าหลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังไม่
 เหมาะสมที่จะใช้บังคับแก่การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด จึงต้องนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนใน
 อาคารมาใช้โดยบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังเช่นใน
 ประเทศอื่น ๆ ที่ต้องมีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะแยก
 ต่างหากออกจากกฎหมายแพ่ง เช่น The Uniform Condominium Act 1980 ในสหรัฐอเมริกา The
 Land Titles (Strata) Act 1988 ในประเทศสิงคโปร์ Strata Titles Act 1985 ในรัฐเวสเทิร์น ประเทศ
 ออสเตรเลีย Act on Building Unit Ownership ในประเทศญี่ปุ่น และ Commonhold and Leasehold
 Reform Act 2002 ในประเทศอังกฤษ เป็นต้น

5. เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด

ระบบการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดหรือ Condominium เป็นรูปแบบการอยู่อาศัย
 เพื่อแก้ปัญหาการเพิ่มจำนวนของประชากรมนุษย์ที่มีแนวโน้มมากขึ้นตามกาลเวลาในขณะที่
 ทรัพยากรที่ดินกลับมีเท่าเดิมจนก่อให้เกิดปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยในชุมชนเขตเมือง การก่อสร้าง
 อาคารชุดจึงมีวัตถุประสงค์หลักคือการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยก่อสร้างเป็นอาคารที่มี
 ลักษณะสูงและมีการแบ่งพื้นที่ให้สามารถแบ่งแยกการครอบครองในระหว่างผู้อยู่อาศัยกันได้
 เป็นสัดส่วน แต่ก็ประสบปัญหาตามมาในภายหลังว่าเมื่อเกิดข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับหลักกรรมสิทธิ์
 ของทรัพย์สินภายในอาคารชุด จะสามารถนำหลักกฎหมายกรรมสิทธิ์ตามหลักกฎหมายแพ่งมาปรับ
 ใช้บังคับแก่ข้อพิพาทได้หรือไม่ เนื่องจากโดยสภาพการครอบครองและการอยู่อาศัยในรูปแบบ
 อาคารชุดมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์ทั่วไป กล่าวคือ ลักษณะการอยู่อาศัยภายใน
 อาคารชุดมีการแบ่งแยกส่วนกันอย่างชัดเจนในระหว่างพื้นที่หรือสิ่งของที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของ
 เจ้าของคนหนึ่ง ๆ และพื้นที่หรือสิ่งของที่ถือเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันในแก่ผู้อยู่
 อาศัยอาศัยภายในอาคารชุดทั้งหมดโดยมีถือว่าเป็นของบุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะเจาะจง ซึ่ง
 จากการที่ผู้เขียนได้ศึกษาวิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุดก็พบว่าปัญหาในหลายประเด็นจนมิ
 อาจนำหลักกรรมสิทธิ์รวมตามหลักกฎหมายแพ่งมาปรับใช้กับระบบกรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัยแบบ

⁹² เรื่องเดียวกัน. หน้า 46-47.

อาคารชุดได้ และในหลายประเทศก็ประสบปัญหาเช่นเดียวกันจึงต้องมีการจัดตั้งระบบหลัก
กฎหมายขึ้นใหม่เพื่อรองรับปัญหาเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ

โดยในสหรัฐอเมริกา หากพิจารณาจากกฎหมายอาคารชุดในระดับระดับสหพันธรัฐ
(Federal Law) หรือ The Uniform Condominium Act 1980 จะเห็นว่ามีข้อกำหนดหลักเรื่อง
ผลประโยชน์ร่วมกัน (Common Interest) ขึ้นรองรับระบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุดไว้เป็นการ
เฉพาะ กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะมีสิทธิและประโยชน์ร่วมกันโดยสามารถมีสิทธิ
ประโยชน์ส่วนบุคคล (Personal Interest) ในห้องชุดและมีสิทธิประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์สินอันถือ
เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Elements) โดยการรับรองและบังคับภายใต้กฎหมาย ซึ่งเอกลักษณ์
ของการจัดตั้งสังคมาการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดนั้นเป็นผลสืบเนื่องมาจากการไม่ให้
ความสำคัญเกี่ยวกับการควบคุมสังคมา จึงก่อให้เกิดการปรับปรุงให้ต้องมีการคำนึงถึงผลประโยชน์
ร่วมกันมากขึ้น⁹³ กล่าวโดยสรุป คือ เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดในสหรัฐอเมริกาเริ่มต้นจาก
แนวคิดในการปรับปรุงประชากรให้มีการอยู่ร่วมกันในสังคมาโดยปกติสุข จนเกิดเป็นแนวคิดในการ
จัดตั้งกฎหมายอาคารชุดซึ่งมีรูปแบบของการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยแต่ละคนต่างมีสิทธิความเป็น
เจ้าของเฉพาะตนในห้องชุดของตนเองและมีสิทธิความเป็นเจ้าของร่วมกันในส่วนของทรัพย์สิน
ส่วนกลางโดยอยู่ภายใต้กฎที่กำหนดไว้โดยกฎหมายและระเบียบที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดได้ร่วมกัน
ตั้งขึ้น⁹⁴

ในส่วนของประเทศไทย เมื่อปรากฏว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจใช้
บังคับเพื่อรองรับหรือแก้ไขปัญหาด่าง ๆ ที่เกิดจากการก่อตั้งและอยู่อาศัยร่วมกันในรูปแบบอาคาร
ชุด ได้แก่ เรื่องความเป็นเจ้าของร่วมที่แตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ และหลักการของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีความแตกต่างจากรูปแบบของนิติบุคคลที่ได้
กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รัฐจึงได้มีการตรากฎหมายอาคารชุด คือ
พระราชบัญญัติอาคารชุด ขึ้นเป็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2522 โดยมีเจตนารมณ์สำคัญคือการแก้ไข
ปัญหาระบบกรรมสิทธิ์ของอาคารชุด และจัดระบบการจัดการ การบริหาร และการดูแลรักษา
ตลอดจนเรื่องค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุดร่วมกัน⁹⁵

จึงอาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า เจตนารมณ์ของการบัญญัติกฎหมายอาคารชุด คือ การ
บัญญัติกฎหมายขึ้นเพื่อรองรับการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญคือ
การให้ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่อาศัยภายในอาคารชุดได้อย่างปกติสุข จึงต้องมีการกำหนดเรื่องสิทธิ

⁹³ Wayne S. Hyatt. *Condominium and Homeowner Associations : A Guide to the Development Process*. Colorado Springs : Shepard's/McGraw-Hill. 1985. p.4.

⁹⁴ บุญศรี เลิศหิรัญย์ไพฑูริย์. *แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด*. หน้า 21.

⁹⁵ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

หน้าที่ และขอบอำนาจของผู้อยู่อาศัยและผู้ดูแลอาคารชุดขึ้นมาใหม่ไว้เป็นการเฉพาะแยกต่างหากจาก หลักกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง โดยส่วนสำคัญคือผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะมีความเป็นเจ้าของ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและในขณะเดียวกันก็จะเป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่นในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่ง ลักษณะการเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สินส่วนหนึ่งแต่แยกจากกัน ในทรัพย์สินอีกส่วนหนึ่งตามหลัก กรรมสิทธิ์ร่วมในกฎหมายอาคารชุดถือเป็นเรื่องนอกเหนือจากขอบเขตของหลักกรรมสิทธิ์รวมตาม กฎหมายแพ่งทั่วไป⁹⁶

6. แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

เมื่อกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้พัฒนามาจากหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate Ownership) ในอาคาร โดยในช่วงแรก ๆ กฎหมายของหลายประเทศได้มีการบัญญัติเพียงเพื่อ รับรองให้มีการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารได้เท่านั้น แต่มิได้บัญญัติในรายละเอียดไว้อย่าง ครอบคลุมเพียงพอจึงก่อให้เกิดปัญหาอย่างมากในทางปฏิบัติ เนื่องด้วยการอยู่อาศัยในรูปแบบ อาคารชุดแม้จะคล้ายกับหลักกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง แต่ก็มีปัญหาที่ขัดต่อระบบการ อยู่อาศัยหลายประการจนมีอำนาจมาปรับใช้ได้ ในเวลาต่อมาประเทศต่าง ๆ จึงได้มีการบัญญัติ กฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยมีการพัฒนาแนวคิดและหลักการที่จัดตั้งขึ้นใหม่อีก หลายประการเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมให้สามารถอยู่อาศัยภายในอาคารชุดได้อย่าง ปกติสุขดังต่อไปนี้

6.1 หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

เนื่องจากการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการอยู่อาศัย ทั่วไป กล่าวคือ เจ้าของร่วมจะมีความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนบุคคล และในขณะเดียวกันก็มีความ เป็นเจ้าของร่วมกันกับบุคคลอื่นในส่วนของทรัพย์สินบางอย่างหรือทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงมีการใช้ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการร่วมกัน ด้วยเหตุนี้ จึงไม่อาจปรับใช้หลักกรรมสิทธิ์รวม (Co-Ownership) ตามหลักกฎหมายแพ่งมาใช้บังคับโดยตรงได้ เพราะถือเป็นเรื่องทีนอกเหนือ ขอบเขตของกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์รวม⁹⁷ อีกทั้งอาจก่อให้เกิดปัญหาและความยุ่งยากหลาย ประการ เช่น หากพิจารณาว่าอาคารชุดถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมในระหว่างเจ้าของร่วมทุกรายและ

⁹⁶ John E. Cribbet, Principles of The Law of Property, Brooklyn : The Foundation Press Inc. 1962. อ้างใน พิเศษ เสด เตธิตยร. ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม. วารสารกฎหมาย คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 7(3), 44-55. หน้า 44.

⁹⁷ อรัชมน พิเชษฐวรกุล. การนำหลักกฎหมายทรัพย์สินมาใช้ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด : ศึกษาเปรียบเทียบกับ การจัดการแบบกรรมสิทธิ์ร่วมในปัจจุบัน (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง, เชียงราย. 2552. หน้า 7.

บังคับตามหลักกรรมสิทธิ์รวมนั้น การใช้สิทธิในทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมจะแบ่งแยกเป็นต่างคนต่างใช้อย่างเป็นสัดส่วนด้วยตนเองไม่ได้ เพราะจะถือเป็นการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมซึ่งเจ้าของรวมทุกรายต่างมีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นได้หมดทุกส่วน หรือกรณีการจะขายทรัพย์สินภายในอาคารชุด เช่น ห้องชุด ซึ่งหากถือว่าทั้งอาคารชุดเป็นกรรมสิทธิ์รวม การขายห้องชุดใด ๆ จึงต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมทุกคน เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว จึงเกิดแนวคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate Ownership) เพื่อใช้บังคับแก่การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด⁹⁸ เรียกว่า ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (Condominium Ownership) ซึ่งจะแบ่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดรายหนึ่ง ๆ ออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

โดยในส่วนของทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุดอันเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลได้ และรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย⁹⁹ ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงอาจประกอบด้วยห้องเดียวหรือหลายห้องก็ได้ กล่าวคือ อาจมีห้องนอนห้องเดียว ส่วนห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำหรืออื่น ๆ อาจแยกออกต่างหากเป็นทรัพย์สินกลางก็ได้ หรืออาจมีหลายห้องครบถ้วนเสมือนบ้านหลังหนึ่งก็ได้ นอกจากนั้นอาจกำหนดให้ทรัพย์สินอื่น ๆ เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลเพิ่มขึ้นอีกก็ได้ เช่น ที่จอดรถ เป็นต้น¹⁰⁰ เจ้าของร่วมจึงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวตามหลักกรรมสิทธิ์ทั่วไปในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 อันเป็นหลักพื้นฐานในการคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วม แต่อย่างไรก็ตาม ด้วยเหตุที่การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดเป็นการอยู่ร่วมกันในระหว่างหลายครัวเรือนภายในอาคารชุดเดียวกัน สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของร่วมจึงจำเป็นต้องมีการจำกัดเพื่อประโยชน์ของความสงบสุขในการอยู่อาศัยร่วมกัน จึงเกิดแนวคิดกำหนดหลักเกณฑ์หรือข้อบังคับขึ้นเพื่อใช้บังคับร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วม คือ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (Bylaws) ซึ่งเป็นหนึ่งในหลักการสำคัญของกฎหมายอาคารชุด

ในส่วนทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคาร โครงสร้างของอาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่น ๆ ของอาคารชุดที่มีได้กำหนดไว้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นต้น เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมมีลักษณะที่แตกต่างจากหลัก “กรรมสิทธิ์รวม” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งใช้บังคับแก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมกันในทรัพย์สินทั่วไป

⁹⁸ วิกรณ์ รัศมีปวงชน. *บทบัญญัติ*. หน้า 52.

⁹⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

¹⁰⁰ วิกรณ์ รัศมีปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 48-50.

จึงเกิดแนวคิดในการสร้างระบบกรรมสิทธิ์อีกชนิดหนึ่งขึ้น คือ "กรรมสิทธิ์ร่วม" แยกต่างหากเป็นการเฉพาะเพื่อใช้บังคับแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนกลางภายในระบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด อีกทั้งมีหลักการคำนวณส่วนของความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะไว้โดยบังคับไว้ด้วยกฎหมาย ซึ่งจะส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางหรือเงินอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นประโยชน์ร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วม และรวมถึงสิทธิในการลงคะแนนเสียงเพื่อการจัดการและบริหารภายในอาคารชุดต่อไป¹⁰¹ ดังนั้น ในการจัดการและใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมจึงต้องไปตามกฎหมายเฉพาะหรือกฎหมายอาคารชุด แยกต่างหากจากใช้บังคับตามหลักทั่วไปในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมถึงบังคับตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นข้อบังคับร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วม¹⁰² โดยมีหลักการพื้นฐานสำคัญคือการคุ้มครองประโยชน์และการอยู่อาศัยของคนส่วนใหญ่ผ่านการลงมติคะแนนเสียงในที่ประชุมของเจ้าของร่วมในการกำหนดการดำเนินกิจกรรมบางอย่าง โดยเฉพาะเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือกิจกรรมที่อาจกระทบต่อการอยู่อาศัยร่วมกันโดยปกติสุขภายในอาคารชุด¹⁰³

ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวจะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ โดยจะแบ่งแยกออกจากกันมิได้ มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนจะมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์แยกต่างหากออกจากกันซึ่งเป็นเอกสารแสดงทั้งส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมแต่ละคนจึงสามารถที่จะจำหน่ายจ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันในกรรมสิทธิ์ส่วนของตนได้โดยไม่ต้องเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ หรือทรัพย์สินส่วนกลาง

6.2 หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมโดยวิธีการบริหารภายในอาคารชุด

เนื่องจากการจัดการทรัพย์สินรวมตามหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในกฎหมายแพ่งนั้นเป็นเรื่องที่เจ้าของร่วมจะต้องทำการตกลงกัน ดังนั้น ในกรณีที่มีเจ้าของร่วมเป็นจำนวนมากจึงมีปัญหาและข้อยุ่งยากที่จะให้เจ้าของร่วมทั้งหมดจะต้องมาทำความตกลงกันในปัญหาเล็ก ๆ น้อย ๆ เกี่ยวกับการดูแลรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินรวม¹⁰⁴ กฎหมายอาคารชุดจึงสร้างหลักในการอยู่อาศัยร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมเพื่อความเป็นระเบียบ สงบสุข รวมถึงการรักษาสิทธิของเจ้าของร่วม

¹⁰¹ ธนพล อินทนนท์. *เจ้าของร่วมอาคารชุด* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร. 2534. หน้า 19.

¹⁰² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17

¹⁰³ ธนพล อินทนนท์. *เจ้าของร่วมอาคารชุด*. หน้า 21.

¹⁰⁴ วิกรม รัศมีปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 49-50.

ผ่านการจัดตั้งองค์กรขึ้นเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมทั้งหมดเพื่อการจัดการและบริหารภายในอาคารชุด แทนเจ้าของร่วมทั้งหมด และใช้หลักการออกสิทธิลงคะแนนเสียงเป็นพื้นฐานในการกำหนดการกระทำขององค์กรดังกล่าว¹⁰⁵ ซึ่งในประเทศไทยเรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุด และในสหรัฐอเมริกา เรียกว่า สมาคมเจ้าของห้องชุด (Association of Unit Owners) โดยหลักในการควบคุมการจัดการ และบริหารอาคารชุดผ่านองค์กรดังกล่าวจะกระทำโดยผ่านหลักการที่กำหนดไว้โดยกฎหมาย อาคารชุด คือ การควบคุมผ่านตราสารที่ใช้ในการจัดตั้งอาคารชุดและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะมีการระบุถึงขอบเขตของอำนาจและการกำหนดหน้าที่ต่าง ๆ ขององค์กรดังกล่าว ตลอดจนวิธีการลงคะแนนเสียงเพื่อกำหนดกิจการต่าง ๆ ขององค์กร จึงอาจกล่าวได้ว่า รูปแบบการอยู่อาศัยตลอดจนวิธีการบริหารจัดการภายในอาคารชุดมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกรายในอาคารชุดโดยใช้หลักการอยู่ร่วมกันตามแนวของสังคมประชาธิปไตยเป็นสำคัญในการอยู่ร่วมกัน

6.3 หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อยในอาคารชุด

เนื่องจากการจัดการและดำเนินกิจการต่าง ๆ ภายในอาคารชุดย่อมมีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมทุกราย กฎหมายอาคารชุดจึงวางหลักเกณฑ์ในการใช้อำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วมโดยชัดแจ้ง เช่น การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ การซ่อมแซมหรือเลิกอาคารชุด เป็นต้น จะกระทำได้อต่อเมื่อมีการประชุมและลงมติลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมตามที่กฎหมายกำหนด¹⁰⁶

โดยในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และถ้าหากเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน¹⁰⁷ ดังนั้น แม้บุคคลใดเป็นเจ้าของห้องชุดจำนวนมากอันอาจมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ก็จะถูกจำกัดโดยลดลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน อันเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงหลักการคุ้มครองประโยชน์ของคนส่วนใหญ่โดยไม่ต้องการให้เจ้าของร่วมเพียงรายเดียวใช้สิทธิในการกำหนดแนวทางจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุด ซึ่งหลักการดังกล่าวนี้

¹⁰⁵ ธนพล อินทนนท์. *เจ้าของร่วมอาคารชุด*. หน้า 24-25.

¹⁰⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2, 44, 48, 49, 50

¹⁰⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45

มีปรากฏในกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสซึ่งถือเป็นหนึ่งในกฎหมายแม่แบบของกฎหมายอาคารชุดในประเทศ เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965 มาตรา 22 วรรคสอง โดยวางหลักว่า ในการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงคะแนนตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เมื่อเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีส่วนร่วมในส่วนกลางเกินกว่ากึ่งหนึ่ง จำนวนเสียงของเจ้าของร่วมผู้นั้นจะลดลงมาเหลือเท่ากับจำนวนรวมของเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ¹⁰⁸

หลักกฎหมายอีกประการที่แสดงให้เห็นถึงแนวคิดเรื่องการคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนน้อยในอาคารชุด คือ อำนาจในการเรียกให้มีการประชุมเจ้าของร่วม โดยในประเทศไทยได้กำหนดว่าเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดสามารถลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ และในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน 15 วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าหากคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม¹⁰⁹ ซึ่งหลักการดังกล่าวนี้สอดคล้องกับหลักการเรียกให้มีการประชุมโดยเจ้าของร่วมตามกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา หรือ The Uniform Condominium Act 1980 section 3-108 โดยกำหนดว่าเจ้าของห้องชุดจำนวนร้อยละ 20 หรือในจำนวนที่ต่ำกว่าตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับอาคารชุดสามารถเรียกให้มีการประชุมเจ้าของห้องชุดได้ ดังนั้น หลักการดังกล่าวนี้จึงสะท้อนให้เห็นถึงแนวคิดในการคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดส่วนน้อยที่อาจได้รับความเดือดร้อนเสียหายเกี่ยวกับการอยู่อาศัยภายในอาคารชุด โดยรับรองสิทธิให้เจ้าของห้องชุดจำนวนตามที่กำหนดไว้สามารถเรียกให้มีการประชุมเจ้าของห้องชุดเพื่อแก้ไขปัญหาที่ตนเดือดร้อนได้

6.4 หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมตามกฎหมายแพ่ง

นอกจากแนวคิดที่เป็นการคุ้มครองเจ้าของร่วมโดยเฉพาะในกฎหมายอาคารชุดแล้ว ในประเทศไทยและต่างประเทศก็ยังสามารถให้ความคุ้มครองแก่สิทธิของเจ้าของห้องชุดตามหลักกฎหมายแพ่งในส่วนที่มีได้มีการบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะในกฎหมายอาคารชุด โดยถือว่าอำนาจในกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดถือเป็นประเภทหนึ่งของอำนาจกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามกฎหมายแพ่งเช่นกัน ดังนั้น หลักกฎหมายแพ่งอื่นที่มีได้ขัดหรือแย้งกับกฎหมายอาคารชุดจึงยังใช้บังคับและคุ้มครองเจ้าของร่วมในฐานะผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของอาคารชุดตามกฎหมายแพ่งได้ในฐานะหลักกฎหมายแพ่งทั่วไป เช่น หลักอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน หลักกฎหมายละเมิดและความรับผิด เป็นต้น

¹⁰⁸ วิจารณ์ รัชย์ปวงชน. *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. หน้า 100-101.

¹⁰⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2(3)

7. เปรียบเทียบความแตกต่างของระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และระบบกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่าแนวคิดเรื่องระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นแนวคิดใหม่ที่สร้างเพื่อรองรับและแก้ปัญหาเรื่องระบบกรรมสิทธิ์ของการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดแทนการปรับใช้ระบบกรรมสิทธิ์รวมตามหลักกฎหมายแพ่ง ในประเด็นนี้ผู้เขียนจึงจะเปรียบเทียบความแตกต่างของระบบระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กับระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.1 การเกิดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

โดยทั่วไปแล้ว สิทธิในทรัพย์สินทุกประเภทจะอยู่ภายใต้บังคับและได้รับความคุ้มครองตามหลักกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยผลของกฎหมาย แต่ในระบบกรรมสิทธิ์ของกฎหมายอาคารชุด สิทธิและความคุ้มครองตามกฎหมายจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเท่านั้นตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดหรือเจ้าพนักงานไม่รับจดทะเบียน แม้ว่าลักษณะของอาคารและการอยู่อาศัยจะเป็นไปในรูปแบบของอาคารชุด ก็ไม่อาจถือว่ามีสิทธิในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินหรืออาคารชุดนั้นและย่อมไม่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คงบังคับได้เพียงตามหลักกรรมสิทธิ์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น

7.2 ระบบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ระบบกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สามารถแบ่งแยกได้เป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์รวม ส่วนระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอาคารชุดสามารถแบ่งแยกได้เป็น 2 ประเภทเช่นกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลตามกฎหมายอาคารชุดซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีพื้นฐานมาจากหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยเจ้าของคนเดียวเช่นเดียวกัน¹¹⁰ จึงมิได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ คงมีเพียงเรื่องข้อจำกัดของการใช้สิทธิบางอย่างเท่านั้นที่สิทธิใน

¹¹⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

ทรัพย์สินส่วนบุคคลตามกฎหมายอาคารชุดอาจถูกจำกัดโดยผลของกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด ซึ่งการจำกัดดังกล่าวที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักกฎหมายแพ่ง เช่น หลักเรื่องละเมิด หรือเรื่องสัญญา เป็นต้น แต่ส่วนที่แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัดคือระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามกฎหมายอาคารชุด

โดยความหมายของกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายถึง กรรมสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียว แต่มีบุคคลตั้งแต่สองคนหรือมากกว่านั้นขึ้นไปเป็นเจ้าของรวมกันในกรรมสิทธิ์อันเดียวกันนั้น โดยต่างคนต่างมีอำนาจที่จะใช้ประโยชน์ด้วยกัน โดยที่จะต้องไม่ขัดแย้งต่อสิทธิของผู้ที่เป็นเจ้าของรวมคนอื่น¹¹¹ และในการแบ่งส่วนของประโยชน์ในทรัพย์สินรวมนั้น ถ้าไม่มีข้อกำหนดหรือการตกลงทำสัญญาไว้ในระหว่างเจ้าของรวม กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมแต่ละรายต่างมีส่วนของประโยชน์ในทรัพย์สินรวมนั้นเท่า ๆ¹¹² แต่ทั้งนี้ ในการแบ่งส่วนดังกล่าวจะต้องมิใช่การแบ่งแยกตัวทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมโดยตรงว่าในระหว่างเจ้าของรวมนั้น ผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใด ซึ่งหากมีการตกลงระบุไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใดแล้ว ทรัพย์สินรวมดังกล่าวย่อมไม่อยู่ภายใต้บังคับของหลักกรรมสิทธิ์ร่วมต่อไป¹¹³ ดังนี้ ย่อมเห็นได้ว่า หลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีการแบ่งแยกการใช้บังคับออกจากกันอย่างชัดเจนเป็นหลักเรื่องกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วม โดยไม่อาจนำมาผสมรวมกันเพื่อปรับใช้หลักทั้งสองอย่างแก่ทรัพย์สินเดียวกันได้

ส่วนความหมายของกรรมสิทธิ์ร่วม มีที่มาจากระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่มีการแบ่งแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกรรมสิทธิ์ทั้งสองประเภทจะต้องคงอยู่ร่วมกันมีอาจแบ่งแยกได้โดยผลของกฎหมาย¹¹⁴ กล่าวคือ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันได้แก่ ห้องชุด หรือพื้นที่ใด ๆ ที่ได้ทำการตกลงกันไว้ โดยห้องชุดหรือพื้นที่ดังกล่าวสามารถแยกและระบุขอบเขตที่ตั้งได้อย่างชัดเจน และในขณะเดียวกัน ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดดังกล่าวย่อมจะได้รับสิทธิในกรรมสิทธิ์ร่วมของทรัพย์สินบางอย่างในอาคารชุดโดยผลของกฎหมายอาคารชุดเช่นกัน โดยมีอาจแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมออกจากกันได้

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า ในกรณีของทรัพย์สินอันเดียว ตามความหมายของระบบกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นยอมให้มีกรรมสิทธิ์ได้เพียง 2 ประเภท คือ

¹¹¹ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช. 2528. หน้า 282.

¹¹² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1357

¹¹³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 289/2495

¹¹⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13

กรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์ร่วม โดยหากทรัพย์สินใดเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมแล้ว เจ้าของรวมทุกคนเป็นเจ้าของทุกส่วนในทรัพย์สินรวมอันเดียวกันนั้น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง กรรมสิทธิ์รวมยอมให้มีเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลางของเจ้าของรวมทุกคนเท่านั้น แต่ระบบกรรมสิทธิ์ร่วมในกฎหมายอาคารชุด ทรัพย์สินอันเดียวยอมมิได้ทั้งส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และสามารถระบุตัวทรัพย์สินได้ว่าเจ้าของร่วมรายใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนใดและมีอัตราส่วนเท่าใดในกรรมสิทธิ์ร่วมของทรัพย์สินส่วนกลาง โดยสิทธิทั้งสองประเภทต้องอยู่ควบคู่กันเสมอไม่อาจแยกจากกันได้¹¹⁵

7.3 การใช้สิทธิในทรัพย์สินที่มีตนมีกรรมสิทธิ์

ดังกล่าวมาแล้วว่าในระบบกรรมสิทธิ์ของอาคารชุด มีส่วนหนึ่งเป็นสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของคนเดียว ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะบัญญัติอยู่ในมาตรา 1336 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะบัญญัติอยู่ในมาตรา 13 โดยใช้บังคับแก่ห้องชุดว่า เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้แต่เพียงผู้เดียว เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาใช้ร่วมด้วยมิได้¹¹⁶ และในขณะเดียวกันเจ้าของห้องชุดทุกรายก็มีสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งตนมีกรรมสิทธิ์ร่วมได้เช่นกันภายใต้ข้อกำหนดตามกฎหมายอาคารชุดและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ในส่วนอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ร่วม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1360 ได้กำหนดขอบเขตแห่งสิทธิของเจ้าของรวมว่า เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ กล่าวคือ การใช้ทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์รวมนั้น เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ต้องใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองเท่านั้น ไม่อาจนำไปให้ผู้อื่นใช้หรือนำไปแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว และต้องเป็นการใช้ทรัพย์สินตามปกติของทรัพย์สินนั้น ทั้งนี้ต้องให้เจ้าของรวมคนอื่นสามารถใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวได้ด้วย เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จะสงวนไว้ใช้แต่เพียงผู้เดียวมิได้¹¹⁷ เช่น เจ้าของที่ดินรวมกันจะห้ามมิให้เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินมิได้¹¹⁸ รวมทั้งไม่อาจขับไล่เจ้าของรวมคนอื่นออกจากที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมได้¹¹⁹

¹¹⁵ วิกรณ์ รัศมีปวงชน. *วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมราช*. หน้า 44.

¹¹⁶ วิชัย ตันติกุลานนท์. *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม*. (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพมหานคร: พิมพ์อักษร. 2559. หน้า 9.

¹¹⁷ บัญญัติ สุชีวะ. *คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน*. (พิมพ์ครั้งที่ 12). กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา. 2552. หน้า 247-248.

¹¹⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 221/2482

¹¹⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1366/2510

ดังนั้น สิทธิในการใช้ทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมกันนั้น เจ้าของรวมทุกรายย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวได้หมดทุกส่วน แต่การใช้นั้นต้องไม่เป็นการขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ส่วนจะมีข้อตกลงในการใช้ร่วมกันอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับข้อตกลงกันในระหว่างเจ้าของรวม หากตกลงกันมิได้ก็ต้องฟ้องขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 เท่านั้น โดยเมื่อแบ่งส่วนกันแล้ว ทรัพย์สินดังกล่าวย่อมไม่ป็นกรรมสิทธิ์รวมอีกต่อไป ต่างคนจะใช้ทำประโยชน์ในส่วนของตนอย่างไรก็ได้ แต่หากยังมีได้มีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวม เจ้าของรวมคนหนึ่งจะร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเห็นชอบในการจัดการทรัพย์สินตามความต้องการของตนโดยไม่แบ่งแยกทรัพย์สินดังกล่าวย่อมไม่มีกฎหมายกำหนดให้ศาลทำเช่นนั้นได้¹²⁰

ดังนั้น ย่อมเห็นถึงความจำเป็นของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ว่า หากไม่มีการจัดตั้งระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นและใช้บังคับหลักกรรมสิทธิ์รวมกับการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดย่อมเป็นการไม่เหมาะสมและขัดแย้งกับสภาพการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง เนื่องจากเจ้าของห้องชุดคนหนึ่ง ๆ ย่อมต้องการมีพื้นที่และข้อสงวนสิทธิในพื้นที่ของตนแยกต่างหากจากพื้นที่ส่วนรวม รวมถึงอำนาจของสิทธิในการใช้สอยและจัดการห้องชุดของตนได้อย่างเต็มที่โดยมิมีผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้อง ดังนั้น หากปรับใช้หลักกรรมสิทธิ์รวมแก่การอยู่อาศัยในอาคารชุดจึงย่อมก่อให้เกิดปัญหาเป็นอย่างยิ่ง

7.4 การจัดการทรัพย์สินที่ตนมีกรรมสิทธิ์

ในระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดการทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมไว้ในมาตรา 1358 ซึ่งสามารถแบ่งแยกตามประเภทการจัดการได้ดังนี้¹²¹

1. กรณีการจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สิน เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ย่อมมีสิทธิในการจัดการทรัพย์สินได้โดยมิต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น
2. กรณีการจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมเพื่อให้เกิดประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินนั้น เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ย่อมมีสิทธิในการจัดการทรัพย์สินได้โดยมิต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น เว้นแต่หากฝ่ายเสียงข้างมากได้ตกลงไว้ให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการ ก็ต้องบังคับและจัดการตามเสียงข้างมากดังกล่าว
3. กรณีการจัดการในเรื่องอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวม เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจเป็นผู้จัดการทรัพย์สินได้แต่ต้องเป็นไปตามคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของรวม ทั้งนี้ คะแนนข้างมากดังกล่าวต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งแห่งค่าทรัพย์สินนั้น

¹²⁰ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน. หน้า 295-296.

¹²¹ บุญศรี เลิศหิรัณย์ไพบูลย์. แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด. หน้า 32-33.

4. กรณีการจัดการเพื่อเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้อีกต่อเมื่อมีการตกลงกันโดยเจ้าของรวมทุกคนให้ความเห็นชอบ

ในส่วนระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เมื่อมีการแยกกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ส่วน จึงสามารถแบ่งแยกการจัดการทรัพย์สินออกได้ดังต่อไปนี้

1. ในส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีอำนาจในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินของตนเองตามหลักกรรมสิทธิ์ทั่วไปในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

2. ในส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ถือเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยผลของกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 ส่วนเรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางก็ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 ซึ่งเจ้าของห้องชุดอาจร่วมกันกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับดังกล่าวได้ผ่านการมีมติในที่ประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48(4)

ดังนั้น ย่อมเห็นได้ว่าหากมีการจัดการทรัพย์สินในอาคารชุดโดยใช้หลักกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมเป็นการไม่สะดวกแก่เจ้าของห้องชุดในการจัดการทรัพย์สินซึ่งสมควรอยู่ในอำนาจและการดูแลจัดการของตน เนื่องจากสภาพการใช้ทรัพย์สินในอาคารชุดแตกต่างจากการใช้ทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมทั่วไป

7.5 การแบ่งแยกกรรมสิทธิ์

ในระบบกรรมสิทธิ์รวม เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกร้องให้มีการแบ่งแยกทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์รวมได้ เว้นแต่มีนิติกรรมขัดอยู่หรือมีวัตถุประสงค์ในการเป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะเป็นการถาวรก็จะไม่อาจเรียกร้องให้มีการแบ่งแยกทรัพย์สินดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363

ในส่วนของระบบกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุด แม้จะมีการแบ่งแยกออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่เจ้าของร่วมก็ไม่อาจเรียกร้องให้มีการแบ่งแยกทรัพย์สินในอาคารชุดได้ในบางประเภทดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในกรณีที่ห้องชุดห้องหนึ่งมีเจ้าของหลายคน แม้ห้องชุดหนึ่ง ๆ จะถือเป็นส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของร่วมอันอาจเทียบเคียงเพื่อปรับใช้หลักกรรมสิทธิ์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าบรรดาเจ้าของในห้องชุดดังกล่าวไม่อาจเรียกร้องให้มีการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามมาตรา 12

2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของร่วมย่อมมีอาจเรียกร้องให้มีการแบ่งแยกออกเป็นส่วนตัวได้ แต่เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกเพื่อบังคับจำนอง บังคับให้ขายทอดตลาดแยกออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลใด ๆ ไม่ได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าหากมีการปรับใช้หลักกรรมสิทธิ์ร่วมแก่ทรัพย์สินในอาคารชุดย่อมอาจก่อให้เกิดปัญหากรณีการเรียกร้องให้มีการแบ่งแยกทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อพิจารณารูปแบบการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดนั้น ย่อมมีความจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินบางอย่างร่วมกันอย่างมีอาจหลีกเลี่ยงได้ โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ทางเดินภายในอาคาร โครงสร้าง เป็นต้น หากปรับใช้หลักกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บังคับกับทรัพย์สินในอาคารชุดย่อมก่อให้เกิดปัญหาพิพาทในการแบ่งแยกทรัพย์สินได้โดยง่ายและเกิดความไม่มั่นคงต่อการอยู่อาศัยภายในอาคารชุด

8. ประเภทของอาคารชุดในปัจจุบัน

แม้วัตถุประสงค์หลักสำคัญของการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะนำไปเพื่อการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองและสร้างระบบกรรมสิทธิ์ร่วมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการแยกกรรมสิทธิ์ของส่วนห้องชุดและส่วนอาคารออกจากกัน รวมถึงการวางกฎเกณฑ์ในการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารชุดเพื่อคุ้มครองและรับรองสิทธิของเจ้าของร่วมและผู้เกี่ยวข้องกับอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงมิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดถึงการแบ่งแยกประเภทของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ แต่อย่างไรก็ดี นับแต่มีอาคารชุดตามกฎหมายเกิดขึ้นจนถึงปัจจุบัน แม้ในช่วงแรกจะมีการก่อสร้างอาคารชุดหรือบ้านเรือนในทางสูงเพื่ออยู่อาศัยภายในเมืองที่มีพื้นที่จำกัดจนไม่สามารถมีบ้านหรือที่อยู่อาศัยในทางราบได้ แต่ต่อมาเมื่อสภาพทางสังคมมีการเจริญเติบโตมากขึ้น ความต้องการด้านพื้นที่ภายในสังคมเมืองมีเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในหลายประเทศจึงมีการอนุญาตให้สร้างเป็นอาคารชุดขึ้นได้หลายรูปแบบ โดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันออกไปจากเดิมซึ่งมีไว้เพื่ออยู่อาศัยเป็นสำคัญเท่านั้น ซึ่งประเทศไทยก็ได้รับอิทธิพลจากแนวคิดดังกล่าวและได้มีการจัดตั้งอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ที่มีความหลากหลายมากขึ้นกว่าการก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัยแต่เพียงประการเดียว โดยมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายเพื่อแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารและใช้ข้อบังคับของอาคารชุดในการบรรลู่วัตถุประสงค์ของแต่ละ

การจัดตั้งอาคารชุด ซึ่งในปัจจุบันอาจแบ่งแยกอาคารชุดตามรูปแบบของวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างและการใช้งานได้ดังต่อไปนี้¹²²

1. อาคารชุดสำหรับอยู่อาศัย (Residential Condominium) เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยและหลับนอนเท่านั้น¹²³

2. อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium) เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้สำหรับเป็นที่พักผ่อนหรือตากอากาศชมทิวทัศน์เป็นครั้งคราวโดยส่วนใหญ่ไม่ได้อยู่อาศัยประจำ ในปัจจุบันมักพบอาคารชุดพักตากอากาศในเขตแหล่งท่องเที่ยวทั่วประเทศไทย เช่น ภูเก็ต พัทยา ชะอำ หัวหิน เป็นต้น¹²⁴

3. อาคารชุดโรงแรมหรือคอนโดเทล (Condotel) เป็นอาคารชุดในรูปแบบกึ่งโรงแรม มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในด้านการลงทุนและแสวงหาผลกำไรจากการปล่อยให้เช่าในช่วงเวลาที่เจ้าของร่วมไม่ได้ใช้ประโยชน์ควบคู่ไปกับการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมในบางช่วงเวลา โดยคอนโดเทลบางบางแห่งก็ตั้งอยู่ใจกลางเมืองมิใช่เฉพาะแต่ในเขตท่องเที่ยว¹²⁵

4. อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium) หรืออาคารชุดแบบธุรกิจการค้า (Commercial Condominium) โดยในต่างประเทศจะเรียกว่า อาคารสำนักงานแบบ Strata Title Office เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อแบ่งขายพื้นที่ให้กับผู้สนใจซื้อเพื่อการค้าและการพาณิชย์ กล่าวคือเพื่อการเปิดเป็นสำนักงานทางธุรกิจโดยเฉพาะ โดยมีการจัดตั้งบริษัทที่คอยดูแลจัดการพื้นที่ส่วนกลางเป็นนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะร่วมกันจัดตั้งขึ้น โดยเจ้าของร่วมทั้งหมดในโครงการและผู้เป็นเจ้าของสำนักงานแต่ละสำนักงานมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลพื้นที่ภายในสำนักงานของตนเอง ในปัจจุบันจะพบอาคารชุดสำนักงานมากในเขตกรุงเทพมหานครย่านธุรกิจโดยเฉพาะในเขตสุขุมวิท รัชดาภิเษก สุรวงศ์ สาทร สีลม บางรัก เช่น ชาญอิสระคอนโดมิเนียม วอลสตรีทคอนโด เป็นต้น¹²⁶

5. อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium) หรืออาคารชุดที่อยู่อาศัยและการค้า (Resident & Commercial Condominium) เป็นอาคารชุดประเภทการค้าธุรกิจที่มีการผสมผสานวัตถุประสงค์ที่หลากหลายเพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำนักงาน และร้านค้า โดย

¹²² สุรพล อ่อนอุระ. *อยู่คอนโดให้เป็นสุข*. หน้า 10.

¹²³ บริสุทธิ์ กาสินพิลา. *ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม*. หน้า 179.

¹²⁴ ประสงค์ แสงพยับ. *การบริหารคอนโดมิเนียม*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: กิ่งจันทร์การพิมพ์. 2532. หน้า 45.

¹²⁵ วิกรณ์ รัศมีปวงชน. *รายงานการวิจัยการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 10-11.

¹²⁶ ประสงค์ แสงพยับ. *การบริหารคอนโดมิเนียม*. หน้า 37.

ส่วนต่าง ๆ รวมกันอยู่ในโครงการเดียวกัน เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าของร่วมในโครงการนั้น ๆ¹²⁷ เช่น อโศกทาวเวอร์ สิลมพลาซ่า เป็นต้น

6. อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) เป็นอาคารชุดที่มีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองต่อความต้องการด้านอุตสาหกรรมขนาดเล็ก (Small Enterprise) ที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการใช้สาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการร่วมกัน¹²⁸ ซึ่งอาคารชุดประเภทอาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรมยังไม่เป็นที่แพร่หลายในประเทศไทย โดยมักพบอาคารชุดประเภทนี้ในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรม เช่น ฮองกง ญี่ปุ่น สิงคโปร์ เป็นต้น โดยจะมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อมอยู่ในตึก¹²⁹

7. อาคารชุดแบบอื่น ๆ ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการใช้งานในเฉพาะด้าน เช่น อาคารชุดสำหรับที่จอดรถ (Parking Condominium) อาคารชุดสำหรับโกดังเก็บสินค้า (Warehouses Condominium) อาคารชุดเพื่อการประชุมและการอบรมสัมมนา (Seminar and Meeting Condominium) อาคารชุดเพื่อการพักฟื้นของคนป่วยและคนชรา (Senior Care Nursing Home Condominium) เป็นต้น¹³⁰ โดยมักพบอาคารชุดในลักษณะดังกล่าวนี้ในต่างประเทศแต่ยังไม่ปรากฏในประเทศไทยอย่างชัดเจน

¹²⁷ เรื่องเดียวกัน. หน้า 40-45.

¹²⁸ วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. รายงานการวิจัยการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หน้า 11-12.

¹²⁹ ประสงค์ แสงพยับ. การบริหารคอนโดมิเนียม หน้า 45.

¹³⁰ วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. รายงานการวิจัยการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หน้า 12.

บทที่ 3

กฎหมายอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตในสหรัฐอเมริกา และประเทศไทย

ในบทที่ 3 นี้ จะเป็นการศึกษากฎหมายอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัต (Connecticut) ของสหรัฐอเมริกา คือ Condominium Act 1976 (chapter 825) และกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยจะเป็นการศึกษาเปรียบเทียบในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการก่อตั้งเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย ความสัมพันธ์และการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุด รวมถึงการยกเลิกอาคารชุดเป็นสำคัญเท่านั้น โดยจะไม่ศึกษาและเปรียบเทียบถึงหลักกฎหมายเฉพาะด้านอื่น ๆ ที่มีการบังคับเป็นลักษณะเฉพาะของแต่ละประเทศ เช่น เกณฑ์การเรียกเก็บเงินตามกฎหมายภาษี กฎหมายบังคับตามท้องถิ่น กฎหมายประกันภัย ข้อบังคับของเทศบาล กฎหมายควบคุมบุคคลต่างด้าว อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น ซึ่งมีประเด็นและรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลักษณะทั่วไปและบทนิยาม

1.1 ระบบกฎหมายอาคารชุด

ตามกฎหมายอาคารชุด Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต การที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดจะได้รับการรับรองและอยู่ภายใต้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) นั้นจะต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเสียก่อนตามบทนิยามของอาคารชุดใน section 47-68a.(a) ตอนท้ายที่กล่าวว่า “... โดยได้มีการจดทะเบียนตราสารอาคารชุดตามบทบัญญัติของหมวดนี้” โดยเมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วระบบกรรมสิทธิ์จึงจะมีการแบ่งแยกออกเป็นส่วนที่เป็นห้องชุดและส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ดังต่อไปนี้

“ห้องชุด” (Unit) หมายถึง ส่วนของทรัพย์สินที่ประกอบด้วยห้องตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป หรือได้กำหนดเป็นพื้นที่ว่างที่ได้ตั้งอยู่บนชั้นอย่างน้อยหนึ่งชั้น หรือเป็นส่วนหนึ่งส่วนใดของชั้นในอาคาร โดยมีเจตนาเพื่อการใช้งานประเภทใด ๆ ได้อย่างอิสระ และมีทางออกไปสู่ถนน

สาธารณะ (Public Street) หรือทางหลวง (Highway) หรือไปสู่ทรัพย์สินส่วนกลางอันออกไปสู่ถนนหรือทางหลวงดังกล่าวได้¹³¹

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” (Common Elements) หมายถึง ทุกส่วนที่เป็นของอาคารชุดนอกจากห้องชุด¹³² ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตจึงอาจเป็นได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

ส่วนในประเทศไทย อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดจะอยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเสียก่อนตามมาตรา 6 จึงจะอยู่ในความหมายของอาคารชุดตามมาตรา 4 ที่จะมีการแบ่งแยกระบบกรรมสิทธิ์ออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย¹³³ เช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อม เป็นต้น ดังนั้น ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลย่อมทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถทำการจำหน่าย จ่าย โอน ใช้ออกราย หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใด ๆ ก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามหลักกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แต่ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวอาจถูกจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของคนอื่นอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับได้¹³⁴ เช่น ห้ามเลี้ยงสัตว์ ห้ามส่งเสียงดัง ห้ามประกอบการค้า ห้ามดำเนินกิจการบางอย่าง เป็นต้น

2. กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม¹³⁵ และให้ถือว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง คือ¹³⁶

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถร่วมกันหรือที่ดินที่ได้จัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงามของอาคารชุด สนามกีฬา ลานสันทนาการ เป็นต้น

¹³¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(b)

¹³² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(e)

¹³³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

¹³⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคสาม

¹³⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

¹³⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15

(3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น บันได หลังคา เสา คานฟ้า โครงสร้าง สิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นต้น

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวตากทรง บันได เป็นต้น

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องสูบน้ำ เป็นต้น

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคาร เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา เป็นต้น

(7) ชุดทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน อาจเป็นสิ่งห้ามทรัพย์สินหรือสิ่งห้ามทรัพย์สินก็ได้ โดยมีเจตนาการจัดสร้างไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกเจ้าของห้องชุด เช่น ลิฟท์ ประตูคีย์การ์ดนิรภัย ถังขยะ เป็นต้น

(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48(1)

(10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา โดย (11) เป็นการบัญญัติความหมายไว้อย่างกว้างมาก เนื่องจากอาจเป็นทรัพย์สินใดก็ได้ที่มีลักษณะเป็นการบริการแก่ส่วนรวม หรือเป็นเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน บทบัญญัติมาตรา 15(11) จึงน่าจะเป็นการบัญญัติเพื่อขยายความมาตรา 32(5) เดิม¹³⁷ ให้มีความหมายกว้างขึ้นและครอบคลุมตามลักษณะประโยชน์และการใช้งานเป็นสำคัญมากกว่าการระบุชนิดทรัพย์สินโดยตรง

โดยการที่ทรัพย์สินใดจะกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายได้ ต้องมีการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6 เสียก่อน¹³⁸ แต่อย่างไรก็ดี หากมิได้มีการระบุไว้โดยชัดแจ้งตามมาตรา 4 และมาตรา 15 การพิจารณาว่าส่วนใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากการพิจารณาตามที่กล่าวมาแล้วนั้น ศาลมักจะอ้างอิงถึงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดด้วย

¹³⁷ มาตรา 32(5) ก่อนมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บัญญัติว่า “ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้...

(5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี”

¹³⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15901/2553

ว่ามีการระบุว่าทรัพย์หรือส่วนดังกล่าวเป็นทรัพย์ส่วนกลางหรือไม่¹³⁹ รวมถึงในสัญญาซื้อขายและสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดด้วย ว่าประสงค์ให้ทรัพย์ดังกล่าวเป็นทรัพย์ส่วนกลางหรือทรัพย์ส่วนบุคคล¹⁴⁰

3. กรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดในส่วนที่เป็นสิ่งกีดกันเพื่อแบ่งแยกห้องชุดซึ่งไม่ได้เป็นโครงสร้างของอาคาร เช่น พื้นห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด เป็นต้น¹⁴¹ โดยในส่วนกรรมสิทธิ์รวมในระหว่างเจ้าของร่วมดังกล่าวจะบังคับตามหลักกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมวด 3

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องระบบกฎหมายอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่ากฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศมีหลักการพื้นฐานทางระบบกฎหมายอาคารชุดเช่นเดียวกัน กล่าวคือ ตามหลักกฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ การจะถือว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย จะต้องมีการจดทะเบียนตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศนั้น ๆ ตามมาตรา 6 และ section 47-68a.(a) และกฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศได้บัญญัติวางหลักกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ โดยแบ่งระบบกรรมสิทธิ์ภายในอาคารชุดออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล เช่น ห้องชุด และส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันในระหว่างเจ้าของห้องชุด เป็นต้น ซึ่งในรายละเอียดจะได้กล่าวต่อไปในข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

โดยในประเด็นเรื่องความหมายของทรัพย์ส่วนกลาง มีข้อสังเกตว่าตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต จะมีการบัญญัติความหมายของทรัพย์ส่วนกลางตาม section 47-68a.(e) ไว้อย่างกว้างมากเมื่อเทียบกับความหมายของทรัพย์ส่วนกลางในประเทศไทย โดยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในประเทศไทยมีลักษณะของการบัญญัติให้ความหมายของทรัพย์ส่วนกลางไว้เป็นการเฉพาะเจาะจงถึงทรัพย์สินบางประเภทมานับตั้งแต่มีการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จนเมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บทนิยามของทรัพย์ส่วนกลางในประเทศไทยจึงมีความหมายกว้างขึ้นอย่างเห็นได้ชัด เห็นได้จากมาตรา 15(11) ที่ให้ถือว่าทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษาถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางซึ่งไม่มีลักษณะของการเฉพาะเจาะจงตัวทรัพย์ดังเช่นในอดีต และเป็นการตีความความหมายของทรัพย์ส่วนกลางที่กว้างมากขึ้นตามสภาพของการบริหารจัดการอาคารชุดเป็นเกณฑ์

¹³⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1376/2554

¹⁴⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2539

¹⁴¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคสอง

1.2 สิ่งก่อสร้างที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต ได้บัญญัติบทนิยามของอาคารชุดหรือสิ่งปลูกสร้างที่อาจนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายไว้ดังต่อไปนี้

“อาคารชุด” (Condominium) หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ (real property) และรวมถึงที่สิ่งเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ และผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งได้เสนอบนอย่างถูกต้องตามบทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยได้มีการจดทะเบียนตราสารอาคารชุดตามบทบัญญัติของหมวดนี้¹⁴² และได้มีการแบ่งรูปแบบของอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง รวมถึงวิธีการจัดตั้งที่หลากหลายนอกจากอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Condominium) และอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium) โดยเป็นอาคารชุดแปลง (Conversion Condominium) อาคารชุดที่ขยายได้ (Expandable Condominium) อาคารชุดให้เช่า (Leasehold Condominium) และการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน (Consolidation of Condominiums)

“อาคาร” (Building) หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่ประกอบด้วยห้องชุด (unit) อย่างน้อยหนึ่งห้องชุดและประกอบอยู่ในส่วนหนึ่งของทรัพย์สิน¹⁴³

ส่วนบทนิยามของอาคารชุดในประเทศไทยได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ว่า “อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” ทั้งนี้ มีประเด็นสำคัญว่าอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะต้องมียุทธลักษณะอย่างไร เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดไว้โดยตรงถึงลักษณะหรือหลักเกณฑ์ว่าอาคารชุดต้องมียุทธลักษณะหรือรูปแบบเช่นใด ดังนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอาคารใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ ตามความหมายในมาตรา 4 แล้ว และมีการดำเนินการจดทะเบียนอย่างถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมมีอำนาจจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้¹⁴⁴

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องสิ่งก่อสร้างที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าทั้งสองประเทศมิได้มีการกำหนดลักษณะหรือหลักเกณฑ์เป็นการเฉพาะสำหรับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตาม

¹⁴² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(a)

¹⁴³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(p)

¹⁴⁴ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 81/2553*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2553. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยชาติ. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร: นิติธรรม. 2559. หน้า 10.

กฎหมาย โดยเห็นได้จาก Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติเพียงว่าต้องเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เสนอย่างถูกต้องตามบทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) เท่านั้นตาม section 47-68a.(a) และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดไว้เพียงว่าต้องเป็น อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและ กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้นตามมาตรา 4 ดังนั้น อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายของทั้งสองประเทศจึงไม่มีลักษณะหรือหลักเกณฑ์บังคับเป็นการเฉพาะ แต่ทั้งนี้ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดถึงอาคารชุดโดยทั่ว ๆ ไปเท่านั้น โดยมีได้เฉพาะเจาะจงหรือมีการแบ่งแยกประเภทของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการแบ่งประเภทและการก่อตั้งอาคารชุดออกเป็นหลาย ประเภท โดยแต่ละประเภทมีความแตกต่างกันในรายละเอียดและมีข้อกำหนดบังคับถึงอาคารชุดแต่ละประเภทไว้เป็นการเฉพาะซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวโดยละเอียดต่อไป

1.3 ประเภทของทรัพย์ส่วนกลาง

นอกจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตจะได้อำนาจนิติบัญญัติ ถึงความหมายของทรัพย์ส่วนกลางใน section 47-68a.(e) ดังที่กล่าวไปแล้วในข้อ 1.1 ของข้อที่ 1. ในบทที่ 3 เรื่องระบบกฎหมายอาคารชุด ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ยังได้มีการ แบ่งแยกประเภทของทรัพย์ส่วนกลางได้เป็น 3 ประเภท คือ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนาการ (Recreation Facilities) หมายถึง ส่วนของทรัพย์ส่วนกลางที่มีเจตนาเพื่อการสันทนาการ การสมาคม และการประชุมชมที่คล้ายกันซึ่งใช้โดยเจ้าของห้องชุด¹⁴⁵

2. ทรัพย์ส่วนกลางอันจำกัด (Limited Common Elements) หมายถึงและรวมถึง เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่ได้กำหนดไว้ในคำแถลงการณ์ตามที่ได้สงวนไว้เพื่อการใช้ประโยชน์ของห้องชุดที่แน่นอน โดยแยกออกไปจากห้องชุดอื่น¹⁴⁶ กล่าวคือ ทรัพย์ส่วนกลางอันจำกัดเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์ส่วนกลาง (Common Elements) แต่มีลักษณะเป็นประโยชน์หรือกำหนดให้เป็นประโยชน์แก่บางห้องชุดเป็นการเฉพาะ โดยอยู่นอกอาณาเขตของห้องชุดนั้น ๆ เช่น ปล่อยไฟระเบียง ลาน ชาน บันไดขึ้นประตู¹⁴⁷

¹⁴⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(f)

¹⁴⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(g)

¹⁴⁷ The Uniform Condominium Act 1980 Sec. 1-103.(16), Sec 2-102.(2), (4). Retrieved January 7, 2017 from :

3. ส่วนปรับปรุง (Improvements) หมายถึง การก่อสร้างใด ๆ บนหรือในที่ดินใด ๆ ที่ได้รวมอยู่ในอาคารชุด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ถนน อาคาร เสา สายไฟ ท่อน้ำทิ้ง ท่อระบายน้ำ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส อ่างเก็บน้ำ บ่อน้ำ และทางน้ำ¹⁴⁸

ส่วนในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีการบัญญัติแยกประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางไว้แต่อย่างใด

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มีการแบ่งแยกประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางเป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั่วไปและทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดซึ่งมีไว้ใช้หรือเป็นประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดบางรายเท่านั้นตาม section 47-68a.(g) และ section 47-74.(b)(4) แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่ปรากฏการบัญญัติการใช้หรือการแบ่งแยกประเภทของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในลักษณะเช่นว่านี้โดยตรง มีเพียงแต่การกำหนดในมาตรา 46 ว่าในกรณีข้อบังคับของอาคารชุดกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ จะมอบสิทธิออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการดังกล่าวแก่เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวนี้มีความคล้ายคลึงกับการกำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่างเป็นทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825)

1.4 ข้อจำกัดของทรัพย์สินส่วนกลาง

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติว่า ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดจะต้องคงอยู่ไม่อาจแบ่งแยกได้ และไม่มีเจ้าของห้องชุดหรือบุคคลอื่นใดจะดำเนินการใด ๆ เพื่อการแบ่งทรัพย์สินหรือการแบ่งกลุ่มของส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ยกเว้นว่าทรัพย์สิน (property) ได้ถูกถอดถอนออกจากบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) และหากมีข้อสัญญาหรือบทบัญญัติใด ๆ ในตราสารอาคารชุดหรือเอกสารอื่นในทางตรงกันข้ามจะเป็นโมฆะ โดยมีเงื่อนไขว่า เจ้าของห้องชุดนั้นอาจลงคะแนนเสียงเพื่อการแบ่งแยกทั้งหมดหรือบางส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนาการ (The Recreation Facilities) จากทรัพย์สินส่วนกลางและโอนสิ่งดังกล่าวแก่บริษัทไม่แสวงหาผลกำไร (Nonstock Corporation) ตามที่บัญญัติไว้ใน section 47-74c¹⁴⁹ ซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปในข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้ดูแลการณ์โดยทั่วไปตาม Condominium Act 1976 (chapter 825)

¹⁴⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(q)

¹⁴⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(3)

ในส่วนข้อจำกัดของทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีการบัญญัติไว้แต่เพียงว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้¹⁵⁰

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องข้อจำกัดของทรัพย์สินส่วนกลางในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่ากฎหมายของทั้งสองประเทศมีข้อกำหนดที่แตกต่างกัน โดย Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้ระบุว่าทรัพย์สินส่วนกลางทุกประเภทจะต้องคงอยู่ไม่อาจแบ่งแยกได้ตาม Section 47-74.(b)(3) โดยอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางจะไม่สามารถแบ่งแยกออกจากห้องชุดดังกล่าวได้ และถือว่าได้โอนหรือได้ผูกพันกับห้องชุดแม้ผลประโยชน์ดังกล่าวจะไม่ถูกอ้างถึงหรือบรรยายอย่างชัดเจนในการโอนสิทธิหรือโดยตราสารอื่นตาม Section 47-74.(b)(2) แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีการบัญญัติถึงการบังคับในลักษณะดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน คงมีเพียงบัญญัติว่าเจ้าของร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 13 วรรคแรก และข้อห้ามบังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลตามมาตรา 16 เท่านั้น

2. การเสนอขายห้องชุดในอาคารชุด

ก่อนที่จะทำความเข้าใจในเนื้อหาส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเปรียบเทียบการเสนอขายห้องชุดในอาคารชุดของ Condominium Act 1976 (chapter 825) และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พึงเข้าใจนิยามของคำสำคัญใน Condominium Act 1976 (chapter 825) เสียก่อน ได้แก่

“ผู้แถลงการณ์” (Declarant) หมายถึง บุคคล¹⁵¹หรือคณะบุคคลที่เป็นผู้ดำเนินการทำคำแถลงการณ์ (Declaration) หรือในนามของบุคคลซึ่งคำแถลงการณ์ได้ดำเนินการ และนับแต่เวลาที่มีการจดทะเบียนของการแก้ไขเพิ่มเติมใด ๆ ในคำแถลงการณ์ที่ขยายแก่อาคารชุดที่ขยายได้ (Expandable condominium) บุคคลทั้งหมดที่ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวหรือหรือในนามของบุคคลซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวที่ได้ดำเนินการจะอยู่ภายในบทนิยามนี้เช่นกัน¹⁵²

¹⁵⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16

¹⁵¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(k) บัญญัติว่า บุคคล (Person) หมายถึง บังเจกบุคคล บริษัท (Corporation) บริษัทจำกัดความรับผิด (Limited Liability Company) ห้างหุ้นส่วน (Partnership) สมาคม (Association) ผู้จัดการดูแลทรัพย์สิน (Trustee) หรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถถือครองผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ (Real Property) หรือเป็นการรวมกันใด ๆ ของบุคคลดังกล่าวข้างต้น

¹⁵² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(m)

โดยในกรณีมีผู้รับสืบทอดของบุคคลที่ได้อ้างอิงว่าเป็นผู้แถลงการณ์ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Fee Simple Title) ในห้องชุดของอาคารชุดหรือสิทธิการเป็นเจ้าของแก่ห้องชุดในอาคารชุดให้เช่า และผู้รับสืบทอดนั้นเข้ามามีความเกี่ยวข้องเช่นเดียวกันแก่อาคารชุดเสมือนผู้มีสิทธิคนก่อนของเขาหรือโดยสิทธิของบุคคลที่ผู้แถลงการณ์ที่ได้สงวนไว้ให้ในตราสารอาคารชุดซึ่งแตกต่างจากเจ้าของห้องชุดอื่นนอกไปจากสิทธิในการดูแลรูปแบบห้องชุดและสำนักงานขาย จะได้รับการดำเนินการจะเข้ามาอยู่ในบทนิยามของผู้แถลงการณ์เช่นกัน¹⁵³

ระบบกฎหมายสำคัญอีกประการที่ต้องทำความเข้าใจก่อนทำการศึกษา Condominium Act 1976 (chapter 825) ต่อไป คือ ระบบ Lien หรือ หลักสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของเจ้าหนี้มีประกัน (Lien Creditor) ตามหลักกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ซึ่งสิทธิใน Lien ดังกล่าวหมายความรวมทั้งสิทธิยึดหน่วง บุริมสิทธิ และสิทธิที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินใดชิ้นหนึ่งของลูกหนี้ (Security Interest)¹⁵⁴ โดย Lien ถือเป็นบุริมสิทธิอย่างหนึ่งในสหรัฐอเมริกา และเป็นบุริมสิทธิพิเศษที่แตกต่างจากบุริมสิทธิสามัญ กล่าวคือ เป็นบุริมสิทธิที่หมายความรวมถึงสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทุกประเภทไม่ว่าจะเกิดขึ้น โดยความสมัครใจ (Voluntarily) หรือ ไม่สมัครใจ (Involuntarily) ซึ่งสิทธิที่มีลักษณะของ Lien ตามความหมายดังกล่าวในสหรัฐอเมริกาคือครอบคลุมถึงสิทธิเหนือทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้¹⁵⁵

(1) สิทธิในหลักประกัน โดยความยินยอม (Consensual Lien) หมายถึง สิทธิเหนือทรัพย์สินซึ่งเกิดจากข้อตกลงในระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ เช่น การจำนอง (Mortgages) หรือธุรกรรมทางหลักประกันตาม Article 9 of Uniform Commercial Code เป็นต้น ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวจะเกิดขึ้นได้โดยอาศัยความสมัครใจของกลุ่มสัญญาที่ประสงค์จะก่อให้เกิดสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ระหว่างกันเท่านั้น

(2) สิทธิในหลักประกัน โดยคำพิพากษาของศาล (Judicial Lien) หมายถึง สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ที่เกิดจากการรับรองโดยคำพิพากษาของศาล กล่าวคือ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เจ้าหนี้เป็นฝ่ายชนะคดีและมีสภาพเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว หากลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาดังกล่าว เจ้าหนี้อาจได้สิทธิเหนือทรัพย์สินเฉพาะสิ่งของลูกหนี้ตามคำพิพากษาในการที่จะบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินภายใต้บังคับแห่งสิทธิดังกล่าวมาชำระหนี้แก่ตนได้ สำหรับเจ้าหนี้ที่ได้รับสิทธิในหลักประกันตามคำพิพากษาของศาลก่อนก็จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น ๆ

¹⁵³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(m)

¹⁵⁴ สุวิทย์ สุวรรณ. การประกันด้วยทรัพย์สินตามหลักกฎหมายอเมริกัน. วารสารกฎหมาย คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 28(1), 47-82. หน้า 50.

¹⁵⁵ นพรัตน์ เนียมกล้าชัย. เจ้าหนี้บุริมสิทธิในกฎหมายล้มละลาย (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร. 2554. หน้า 106-107.

เรียงตามลำดับเวลาของการเกิดสิทธิตามคำพิพากษาดังกล่าว ตามหลักไครมาก่อนมีสิทธิก่อน (First in Time, First in Right)

(3) สิทธิในหลักประกัน โดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย (Statutory Lien) หมายถึง สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นโดยไม่ต้องอาศัยความสมัครใจของกลุ่ม และไม่ต้องมีการดำเนินกระบวนการใด ๆ ทางศาลแต่อย่างใด แต่สิทธิดังกล่าวได้เกิดขึ้นโดยอัตโนมัติโดยผลของกฎหมายตามคุณภาพหรือลักษณะแห่งนั้น ๆ เช่น Construction or Mechanic's Lien หมายถึง สิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้จัดเตรียมแรงงาน อุปกรณ์ หรือทั้งสองอย่าง ที่ได้ใช้เพื่อการก่อสร้าง ปรับปรุง แก้ไข หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยสิทธิตาม Construction or Mechanic's Lien จะมีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำการก่อสร้าง แก้ไข หรือซ่อมแซมดังกล่าว ซึ่งหลัก Construction or Mechanic's Lien จะมีกำหนดอยู่ใน Uniform Construction Lien Act 1987

2.1 การทำโฆษณาเพื่อเสนอขายห้องชุดในอาคารชุด

Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะ (Public Offering Statement) หรือข้อเสนอ (Offer)¹⁵⁶ ที่ได้ออกตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันและการบอกเลิกตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (section 47-74f) โดยผู้แถลงการณ์จะต้องเปิดเผยอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามคุณลักษณะของอาคารชุด และต้องให้ผู้จะซื้อผู้รู้ถึงทุก ๆ ความผิดปกติและข้อเท็จจริงของพฤติการณ์แวดล้อมหรือลักษณะที่กระทบต่ออาคารชุดดังกล่าว และในคำแถลงเสนอขายห้องชุดในอาคารชุดต่อสาธารณะดังกล่าวนี้จะต้องประกอบด้วยที่ดังต่อไปนี้¹⁵⁷ ยกเว้นกรณีอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium)¹⁵⁸

- (1) ชื่อและที่อยู่หลัก (Principal Address) ของผู้แถลงการณ์และอาคารชุด
- (2) การบรรยายรายละเอียดของอาคารชุดที่กำหนดถึงจำนวนทั้งหมดของห้องชุดที่มีการขายและให้เช่า และจำนวนทั้งหมดของห้องชุดที่อาจรวมอยู่ในอาคารชุดด้วยผลของการขยายอาณาเขต (expansion) ในอนาคตหรือการรวมเข้าด้วยกัน (merger) ของอาคารชุดโดยผู้แถลงการณ์
- (3) สำเนาของสัญญาการจัดการในข้อตกลงที่กระทบต่อการ ใช้ การบำรุงรักษา และการเข้าถึงในทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารชุด พร้อมกับคำแถลงบรรยายพอสังเขปในผลของ

¹⁵⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(u) บัญญัติว่า ข้อเสนอ (Offer) หมายถึง การจูงใจ การชักชวนหรือความพยายามเพื่อขยงบุคคลใด ๆ ให้รับผลประโยชน์ตามกฎหมายหรือที่เป็นประโยชน์ในอาคารชุด

¹⁵⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71b

¹⁵⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

แต่ละข้อตกลงดังกล่าวเมื่อมีผู้ซื้อ และคำแถลงของความสัมพันธ์ระหว่างผู้แถลงการณ์และตัวแทนการจัดการ (Managing Agent) หรือบริษัท (Firm) ในกรณีที่มี

(4) รายละเอียดทั่วไปของสถานภาพของการก่อสร้าง การจัดเขตผังที่ตั้งที่ได้รับ การอนุมัติ การออกใบอนุญาตก่อสร้าง (Building Permits) หรือเป็นไปตามบทกฎหมาย กฎฎีกา หรือข้อบังคับอื่นใดของมลรัฐหรือท้องถิ่นที่มีผลกระทบต่ออาคารชุด

(5) ข้อกำหนดสำคัญของภาระติดพัน (Encumbrances) อำนาจเหนืออภยทรัพย์ (Easements) สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ (Liens) และเรื่องสิทธิการเป็นเจ้าของที่มีผลกระทบต่ออาคารชุด

(6) ข้อกำหนดสำคัญของการจัดหาเงินทุนให้ใด ๆ ที่ได้เสนอโดยผู้แถลงการณ์แก่ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุด

(7) บทบัญญัติของการรับประกันใด ๆ รวมถึงการรับประกันที่กำหนดตามข้อ 9.1 ของข้อที่ 9. ในบทที่ 3 เรื่องการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (section 47-74e) ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Elements)

(8) ตารางค่าใช้จ่ายร่วมกันที่เป็นของแต่ละห้องชุดที่ต้องชำระครั้งแรกโดยแต่ละเจ้าของห้องชุดในระหว่างช่วงระยะเวลา 12 เดือนตามการเข้าครอบครองครั้งแรกของห้องชุดแรกที่ได้ขายแก่เจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ โดยผลรวมของการเรียกเก็บเงินนั้นจะไม่เพิ่มในระหว่างช่วงระยะเวลา 12 เดือนดังกล่าวมากกว่า 10% ของผลรวมของการเรียกเก็บเงินทั้งหมดที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว ยกเว้นว่าไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุด (Majority of The Unit Owners)¹⁵⁹ นอกจากผู้แถลงการณ์ได้ลงคะแนนเสียงอนุมัติการเพิ่มดังกล่าวในการประชุมที่ได้เรียกอย่างถูกต้องเพื่อวัตถุประสงค์นั้น

(9) ไม่ว่าโดยการเป็นสมาชิกหรือโดยการใช้งานของสิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนาการ (Recreation Facilities) ซึ่งเป็นหรือจะเป็นประโยชน์แก่บุคคลอื่นนอกจากเจ้าของห้องชุด และในกรณีเช่นนี้ ให้ระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขของการใช้หรือการเป็นสมาชิกดังกล่าว

(10) คำแถลงที่ผู้ซื้ออาจยกเลิกการสำรองที่ไม่มีผลผูกพัน (The Nonbinding Reservation) หรือสัญญาเพื่อการโอนการครอบครองในกรณีที่สามารถเป็นไปได้ตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันและการบอกเลิกตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (section 47-74f.(b) และ (c))

¹⁵⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(j) บัญญัติว่า เสียงข้างมาก หรือเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดทั้งหลาย (Majority or Majority of Unit Owners) หมายถึง ความเป็นเจ้าของในมากกว่าร้อยละ 50 ของอำนาจการลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ทั้งนี้ การกำหนดอัตราส่วน (Percentage) ของเจ้าของห้องชุด หมายถึง อัตราส่วนในผลรวมของอำนาจการลงคะแนนเสียงดังกล่าว ยกเว้นได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(11) ถ้าการโอนการครอบครองของห้องชุดในอาคารชุดจะเป็นไปในรูปแบบของข้อตกลงโดยผู้แถลงการณ์เป็นสัญญาเช่าห้องชุดแก่ผู้ซื้อเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนสำหรับการจ่ายเงินครั้งแรกเป็นเงินก้อนเหมาจ่าย (Lump Sum Initial Payment) ให้ระบุตำแหน่งของสัญญาเช่าที่ได้เสนอที่ซึ่งสัญญาเช่าที่แท้จริงอาจคลาดเคลื่อนได้เพียงเฉพาะที่เกี่ยวกับรูปพรรณและชนิดของห้องชุด ราคา และค่าเช่าตามระยะเวลา

(12) สำเนาของตราสารใด ๆ ซึ่งจะได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อเพื่อเป็นหลักฐานของผลประโยชน์ของห้องชุดในอาคารชุด และข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้ซื้อจะต้องลงลายมือชื่อ

(13) ภายหลังจากแถลงทั้งหลายที่ได้กำหนดในอนุมาตรานี้ได้รวมไว้ในคำแถลงอย่างแท้จริงตามรูปแบบซึ่งที่สิทธิในการเลือกของผู้แถลงการณ์จะเป็นตัวอักษรประเภทหนาหรือตัวอักษรพิมพ์ใหญ่ว่า “คำแถลงที่กำหนดไว้ข้างต้นเป็นเพียงข้อสรุปธรรมดาทั่วไป ผู้ซื้อควรอ้างอิงถึงเอกสารอ้างอิงทั้งหมด และข้อเท็จจริงและสัญญาของเขาทั้งหมดที่เปิดเผย ทั้งนี้ ข้อเท็จจริงและสัญญาที่เปิดเผยทั้งหมดเป็นเอกสารสำคัญ และถ้าไม่เข้าใจ ผู้ซื้อควรขอคำแนะนำของพนักงานเจ้าหน้าที่”

(14) ในอาคารชุดให้เช่า (Leasehold Condominium)¹⁶⁰ ให้ระบุตารางของค่าเช่าที่จะต้องชำระโดยแต่ละเจ้าของห้องชุดในระหว่างวาระสัญญาเช่าทั้งหมด รวมถึง พื้นฐานของค่าเช่าดังกล่าว วิธีการที่จะใช้สำหรับการพิจารณาการกำหนดที่ตามมาภายหลังในการเพิ่มค่าเช่า ผลรวมของจำนวนที่ต้องชำระโดยแต่ละเจ้าของห้องชุดในเวลาดำเนินการของสิทธิในการเลือกเพื่อซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Fee Simple Title) ของทรัพย์สินที่ได้ให้เช่าระยะยาว (The Demised Property)

อย่างไรก็ดี ยกเว้นวิธีการในการเสนอหรือการโอนการครอบครองที่ได้นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ของการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) บทบัญญัติของข้อ 2.1 ของข้อที่ 2. ในบทที่ 3 เรื่องการทำโฆษณาเพื่อเสนอขายห้องชุดในอาคารชุด (section 47-71b) ข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันและการบอกเลิก (section 47-74f) ข้อ 2.1 ของข้อที่ 2. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะกรณีเป็นอาคารชุดแปลง และข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการแปลงเป็นอาคารชุด (section 47-88b) และข้อ 2.2 ของข้อที่ 2. ในบทที่ 3 เรื่องความรับผิดชอบต่อการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด (section

¹⁶⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(cc) บัญญัติว่า อาคารชุดให้เช่า (Leasehold Condominium) หมายถึง ทรัพย์สินที่ได้เสนอตามบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยเจ้าของสิทธิในที่ดิน (Fee) โดยเป็นสัญญาเช่าห้องชุดที่ได้ออกให้เช่าเป็นช่วงระยะเวลาไม่น้อยกว่า 50 ปี และกำหนดให้ในกรณีของอาคารชุดให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยว่า สัญญาเช่าดังกล่าวจัดให้ผู้เช่านั้นมีสิทธิในการเลือกการซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Fee Simple Title) ในทรัพย์สินที่ได้ให้เช่าระยะยาว (The Demised Property) ในระหว่างวาระของสัญญาเช่าในราคาที่ได้กำหนดหรือโดยได้กำหนดวิธีการสำหรับการพิจารณาค่ากำหนดที่ตามมาภายหลังของราคารวม (Total Price)

47-90a) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดของคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะจะไม่ใช่บังคับแก่กรณีดังต่อไปนี้¹⁶¹

- (1) การโอนการครอบครองเป็นไปตามคำสั่งศาล
- (2) การโอนการครอบครองโดยรัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐ
- (3) อาคารชุดที่ซึ่งผู้แถลงการณ์ทั้งหมด หรือบุคคลทั้งหมดที่เป็นผู้ถือหุ้น หุ้นส่วน หรือสมาชิกของผู้แถลงการณ์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นเจ้าของห้องชุดและผู้พักอาศัยในอาคารชุด และตราสารอาคารชุด (The Condominium Instruments) ได้กำหนดไว้เช่นนั้น
- (4) อาคารชุดซึ่งร้อยละ 75 ของห้องชุดได้ขายโดยผู้แถลงการณ์ก่อนวันที่ 1 มกราคม 1977 (ก่อนมีการประกาศใช้ Condominium Act 1976 (chapter 825))

นอกจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) จะได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะโดยทั่วไปแล้ว ยังได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะกรณีเป็นอาคารชุดแปลง (Conversion Condominium) ไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งนอกจากจะต้องประกอบด้วยรายละเอียดของการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะทั่วไปดังที่ได้กล่าวมาในข้างต้นแล้ว (section 47-71b) ผู้แถลงการณ์ในกรณีของอาคารชุดแปลงจะต้องทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้¹⁶²

(1) คำแถลงโดยเฉพาะของจำนวนเงินเริ่มต้นหรือเงินพิเศษของค่าธรรมเนียมอาคารชุดที่ต้องชำระจากผู้ซื้อในวันหรือก่อนวันที่มีการตกลงของสัญญาซื้อ และพื้นฐานของค่าธรรมเนียมดังกล่าว

(2) ข้อมูลเกี่ยวกับรายจ่ายที่แท้จริงที่ได้ทำเกี่ยวกับการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การดำเนินการหรือการดูแลรักษาของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างภายใน 3 ปีที่ผ่านมา ที่ได้กำหนดไว้เป็นตารางงบประมาณที่ถูกเสนอของอาคารชุด และแบ่งสะสมต่อแต่ละห้องชุดตามพื้นฐานสัดส่วนของอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในค่าใช้จ่ายร่วมกันที่ได้จัดสรรแก่แต่ละห้องชุดโดยตราสารอาคารชุด โดยถ้าหากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ได้ถูกครอบครองเป็นช่วงระยะเวลา 3 ปี ดังนี้ ข้อมูลจะถูกกำหนดไว้สำหรับช่วงระยะเวลาสูงสุดที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ถูกครอบครอง

(3) รายละเอียดของบทบัญญัติที่ผู้แถลงการณ์ในกรณีของอาคารชุดแปลง ได้จัดทำงบประมาณเพื่อการสำรองอย่างเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายในการลงทุน และการอธิบายพื้นฐาน

¹⁶¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90b

¹⁶² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(a)

สำหรับการสำรองดังกล่าวซึ่งที่กำหนดไว้ตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 หน้าที่ของผู้
แถลงการณ์ในอาคารชุดแปลงตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (section 47-88e.)

(4) คำแถลงของผู้แถลงการณ์ที่มีการรับรองโดยวิศวกรเชี่ยวชาญที่ได้ลงทะเบียน
ไว้หรือได้รับการยกเว้นภายใต้ Chapter 391 ของกฎหมายในรัฐคอนเนตทิคัตเกี่ยวกับสภาพปัจจุบัน
ของโครงสร้างและส่วนสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเครื่องกลทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งคำแถลงจะประกอบด้วย
วันที่โดยประมาณของการก่อสร้าง การติดตั้ง และการซ่อมแซมที่สำคัญ และอายุการใช้งานที่
คาดหมายได้ของแต่ละสิ่งของ พร้อมกับการประมาณค่าใช้จ่ายในสกุลเงินดอลลาร์ที่ใช้กันอยู่ใน
ปัจจุบันของการทดแทนในสิ่งเดียวกัน

โดยในส่วนของ การเสนอขายห้องชุดในอาคารชุดของประเทศไทย ตาม
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีการกำหนดบังคับถึงรายละเอียดที่ต้องมีในการโฆษณา
ขายห้องชุดในอาคารชุดไว้โดยตรง แต่ทั้งนี้ ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบ
สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อวันที่ 1
กรกฎาคม พ.ศ. 2551 กำหนดเป็นแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโดยเรียกว่าแบบ อ.ช. 22 ซึ่ง
ใช้บังคับในระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุดเท่านั้น และกำหนดแบบ
ของสัญญาซื้อขายห้องชุดโดยเรียกว่าแบบ อ.ช. 23 ซึ่งใช้บังคับในระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
และอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดเท่านั้น ดังนั้น ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดจึง
ต้องมีการทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยหากมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรี
ประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ¹⁶³ ซึ่ง
รายละเอียดของสัญญาตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสภาพของ
ห้องชุดและอาคารชุดนั้น มีดังต่อไปนี้¹⁶⁴

(1) ธุรกิจขายห้องชุด หมายความว่า การประกอบธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุดที่จะ
ดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียน
อาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

(2) สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถ
เห็นและอ่านได้ชัดเจนมีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความในสัญญาอย่าง
น้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

¹⁶³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/2

¹⁶⁴ กระทรวงมหาดไทย. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตาม
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. กรุงเทพมหานคร: กระทรวงมหาดไทย. 2551, 1 กรกฎาคม.

(ก) ข้อสัญญาที่รับรองว่าผู้ประกอบการธุรกิจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีคำมั่นว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือกำลังดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด หรือก่อสร้างอาคารชุดเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดและผู้ลงนามในสัญญาเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญา โดยแนบเอกสารหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี และการเป็นผู้มีอำนาจลงนามผูกพันตามสัญญาไว้ท้ายสัญญาด้วย

(ข) ข้อสัญญาที่แสดงว่าที่ดิน อาคารและห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน หรือบุคคลใด

(ค) ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด

(ง) ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย

(จ) วัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ทุกส่วนของอาคารชุด รายละเอียดที่เกี่ยวข้องของห้องชุดในอาคารชุด รายการและขนาดของทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

(ฉ) ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้ประกอบการเป็นผู้จ่าย เฉพาะค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุดผู้ประกอบการและผู้บริโภคจะตกลงจ่ายเท่ากันก็ได้

(ช) การประกอบธุรกิจขายห้องชุดสำหรับผู้ประกอบการขายห้องชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง จะต้องมีข้อความที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

- ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่างๆ ประตูหน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบประตูหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ ถ้าหากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้ประกอบการต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ก่อสร้างแทน

- ผู้ประกอบการจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการทำโฆษณาหรือเอกสารเพื่อเสนอขายห้องชุดในอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่ามาตรการทางกฎหมายของทั้งสองประเทศมีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือ ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดถึงเรื่องของรายละเอียดที่ต้องมีในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดไว้อย่างชัดเจน โดยต้องมีการทำเป็นเอกสารที่มีลายลักษณ์อักษรพร้อมมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้แยกต่างหากเป็น

การเฉพาะตามแต่ละประเภทของอาคารชุด ได้แก่ อาคารชุดทั่วไป อาคารชุดให้เช่า อาคารชุดแปลง และอาคารชุดที่ขยายได้ โดยได้กำหนดบังคับไปถึงการทำตัวอย่างห้องชุดและอาคารชุดที่ใช้แสดง แก่ผู้อื่นประกอบการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดอีกด้วย แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดให้ต้องมีรายละเอียดใด ๆ สำหรับการ โฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดไว้โดยตรง ดังนั้น การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดภายในประเทศไทยจึงไม่จำเป็นต้องระบุรายละเอียดใด ๆ ทั้งสิ้นในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นการโฆษณาด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ทั้งนี้ ประเทศไทยกลับได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 แทน โดยกำหนดบังคับเป็นแบบของสัญญาว่าต้องระบุรายละเอียดของสภาพห้องชุดและอาคารชุดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายที่ผู้ทำธุรกิจขายห้องชุดได้ทำกับผู้ซื้อห้องชุด ซึ่งมีรายละเอียดคล้ายกับรายละเอียดที่ Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดว่าต้องมีระบุในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

2.2 ความรับผิดชอบต่อการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

ความรับผิดชอบต่อการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณีดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวจะไม่นำมาใช้บังคับกับกรณีอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium)¹⁶⁵

1. ความรับผิดชอบของผู้แถลงการณ์

ผู้แถลงการณ์ไม่สามารถทำตัวอย่าง (Representations) ที่แตกต่างกันใด ๆ จากคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ตามมาภายหลังแก่คำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะครั้งแรกที่ได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อรายแรกของห้องชุดในอาคารชุด สำหรับการก่อสร้างและการปรับปรุงทรัพย์สินของอาคารชุด (The Condominium Property) ยกเว้นว่าการก่อสร้างและการปรับปรุงดังกล่าวได้เสร็จเรียบร้อยแล้ว¹⁶⁶

ในการโอนห้องชุดในอาคารชุด หากผู้แถลงการณ์ได้ทำคำแถลงใด ๆ ที่ไม่เป็นความจริง (Untrue Statement) ในข้อความอันเป็นสาระสำคัญ หรือละเลยข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่ได้กำหนดให้กำหนดไว้ในคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะหรือที่จำเป็นในการทำคำแถลงเพื่อไม่ทำให้หลงผิด ผู้แถลงการณ์จะต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.2 ของข้อที่ 2. ในบทที่ 3 เรื่องความรับผิดชอบต่อการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (section 47-90a) แก่ผู้ซื้อ ยกเว้นในกรณีของความเท็จหรือการละเลยนั้นสามารถพิสูจน์ได้ว่า ผู้

¹⁶⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

¹⁶⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(m)

ซื้อ ได้รู้ถึงความเท็จหรือการละเลย หรือผู้แถลงการณ์ที่ได้เสนอหรือโอนห้องชุดของอาคารชุดนั้น ไม่รู้และในการใช้ความระมัดระวังที่เหมาะสมไม่สามารถรู้ในความเท็จหรือการละเลยนั้นได้ หรือผู้ซื้อไม่เชื่อในความเท็จหรือการละเลยนั้นเสียเอง¹⁶⁷

นอกจากการแก้ไขความเสียหายใด ๆ ที่ผู้แถลงการณ์มีต่อผู้ซื้อภายใต้กรณีดังกล่าวข้างต้น (section 47-90a.(a)) ผู้ซื้ออาจเรียกคืนซึ่งการชำระค่าตอบแทนของห้องชุดพร้อมกับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปีจากวันที่ได้ชำระเงิน การจ่ายภาษีทรัพย์สิน (Property Taxes) และค่าใช้จ่ายร่วมกัน (Common Expenses) ที่ได้ชำระ ค่าใช้จ่ายในศาล (Court Costs) และค่าธรรมเนียมทนายความที่เหมาะสม (Attorney's Fees) โดยหักด้วยจำนวนเงินเท่ากับการเช่าตามราคาตลาดที่เป็นธรรมสำหรับห้องชุดในอาคารชุดตลอดช่วงระยะเวลาที่ได้ครอบครองเมื่อยื่นคำเสนอในการโอนสิทธิกลับคืน ซึ่งการโอนสิทธิการเป็นเจ้าของของกลับคืนนั้นต้องปลอดการจำนองและสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทั้งหมด โดยมีเงื่อนไขว่า ผลรวมของจำนวนเงินที่ได้ชำระหรือลงบัญชีรายรับแก่ผู้ซื้อจะต้องไม่น้อยกว่าการชำระค่าตอบแทนเพื่อห้องชุด ทั้งนี้ ค่าเช่าตามตลาดที่ถือว่าเป็นธรรมจะไม่เกินกว่า 2 ใน 3 ของร้อยละ 1 ต่อเดือนของการชำระค่าตอบแทนเพื่อห้องชุด¹⁶⁸ ทั้งนี้ การยื่นคำเสนอในการการโอนสิทธิกลับคืนอาจทำในเวลาใด ๆ ก่อนมีคำพิพากษา¹⁶⁹ และในกรณีที่ห้องชุดดังกล่าวมีการจำนองหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ อยู่ ผู้ซื้อจะต้องชำระจำนวนเงินของยอดเงินต้นคงเหลือ (Principal Balance) ที่ยังมีได้ชำระของการจำนองหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้พร้อมกับดอกเบี้ยค้างชำระ (Accrued Interest) หรือจำนวนที่น้อยกว่าจำนวนเงินดังกล่าวตามที่ผู้ซื้อและผู้ถือการจำนองและสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวอาจเห็นด้วย โดยมีเงื่อนไขว่า ไม่มีค่าเบี้ยปรับแก้กรณีได้ถอนจำนองก่อนกำหนดใด ๆ จะเป็นเงินที่ต้องชำระแก่ผู้ถือการจำนองและสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าว และไม่มีภาระจำกัดในการชำระหนี้เงินกู้ก่อนครบกำหนด (Prepayment) จะใช้ได้บังคับ โดยผู้ถือดังกล่าว¹⁷⁰

2. ความรับผิดชอบของบุคคลอื่นนอกจากผู้แถลงการณ์

ในกรณีมีผู้รับสืบทอดของบุคคลที่ได้อ้างอิงว่าเป็นผู้แถลงการณ์ซึ่งจะได้รับการดำเนินการจะเข้ามาอยู่ในบทนิยามของผู้แถลงการณ์ตาม section 47-68a.(m) โดยจะมีสิทธิและ

¹⁶⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90a.(a)

¹⁶⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90a.(b)

¹⁶⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90a.(d)

¹⁷⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90a.(b)

หน้าที่และความรับผิดชอบเช่นเดียวกับผู้แถลงการณ์ดังกล่าวมาแล้วข้างต้น แต่ทั้งนี้ ผู้รับสืบทอดดังกล่าวจะต้องรับผิดชอบเป็นการเฉพาะตัวเพื่อความเสียหายดังต่อไปนี้¹⁷¹

(1) การปฏิบัติในอนาคตนับจากวันที่ผู้รับสืบทอดได้กลายเป็นผู้รับสืบทอดภายใต้ข้อสัญญาและข้อตกลงในอาคารชุดและตราสารอื่น ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินซึ่งอยู่บนที่ดิน และซึ่งได้บันทึกในบันทึกที่ดิน (The Land Records) ของเมืองที่อาคารชุดได้ตั้งอยู่และตามตัวอย่างสำหรับการก่อสร้างและการปรับปรุงของทรัพย์สินของอาคารชุดในคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะใด ๆ ที่ได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อตามที่กำหนดโดยข้อ 2.1 ของข้อที่ 2. ในบทที่ 3 เรื่องการทำโฆษณาเพื่อเสนอขายห้องชุดในอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (section 47-71b)

(2) ข้อผูกพันที่ได้รับอย่างชัดเจน

(3) การรับประกันในอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง หรือส่วนหนึ่งของสิ่งดังกล่าว นั้น ที่ได้สร้างโดยผู้รับสืบทอดใด ๆ ภายวันที่ซึ่งผู้รับสืบทอดได้กลายเป็นผู้รับสืบทอด และ

(4) การกระทำและการละเลยของผู้รับสืบทอดดังกล่าว และความรับผิดชอบใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการนั้น จากวันที่ผู้รับสืบทอดดังกล่าวได้กลายเป็นผู้รับสืบทอด

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่ามีคุณสมบัติของผู้แถลงการณ์ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว (section 47-68a.(m)) แต่จะไม่มีสถาบันให้กู้ยืมเงินใดเป็นเหมือนผู้รับสืบทอดภายหลังการได้มาซึ่งสิทธิการเป็นเจ้าของในอาคารชุดโดยการยึดทรัพย์ของการจำนองหรือการสนองรับของการให้หนังสือสำคัญแทนการดังกล่าว จะต้องรับผิดชอบเพื่อการปฏิบัติตามตัวอย่าง (Representations) ที่แตกต่างกันใด ๆ จากคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ตามมาภายหลังจากคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะครั้งแรก (First Public Offering Statement) ที่ได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อรายแรกของห้องชุดในอาคารชุดยกเว้นได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากสถาบันให้กู้ยืมเงินซึ่งได้แนบกับแต่ละคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ตามมาภายหลัง และถ้าไม่มีการยินยอมดังกล่าวได้แนบมาด้วย แต่ละคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะของผู้แถลงการณ์ที่ตามมาภายหลังจะต้องระบุถึงตัวอย่างที่แตกต่างและระบุว่าถ้าสถาบันให้กู้ยืมเงินได้กลายเป็นผู้รับสืบทอดจะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อการปฏิบัติตามตัวอย่างที่แตกต่างดังกล่าว¹⁷²

ในกรณีที่มีบุคคลอื่นที่ควบคุมโดยตรงหรือโดยปริยายซึ่งผู้แถลงการณ์ที่ต้องรับผิดชอบตามกรณีใน section 47-90a.(a) ดังกล่าวข้างต้น บุคคลเหล่านั้น รวมถึงทุก ๆ หุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิด เข้าหน้าที่หรือกรรมการของผู้แถลงการณ์รวมถึงบุคคลทุกรายที่ครอบครองสถานภาพคล้ายกันหรือทำหน้าที่คล้ายกัน ถูกจ้างทุกรายของผู้แถลงการณ์ที่ให้ความช่วยเหลืออย่างมากใน

¹⁷¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(m)

¹⁷² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(m)

โอนการครอบครอง และตัวแทนทุกรายที่ให้ความช่วยเหลืออย่างมากในโอนการครอบครอง บุคคลทั้งหลายดังกล่าวจะต้องรับผิดชอบร่วมกันหรือแทนกัน (Liable Jointly and Severally) เช่นเดียวกันกับผู้แถลงการณ์ภายในขอบเขตเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่า โจทก์มีภาระการพิสูจน์ว่าบุคคลดังกล่าวได้รู้หรือในการใช้ความระมัดระวังที่เหมาะสมที่คาดหมายได้โดยบุคคลดังกล่าวในการดำเนินการที่เหมาะสมในหน้าที่ของพวกเขาควรรู้ถึงการมีอยู่ของข้อเท็จจริงตามแต่ผลซึ่งความรับผิดชอบที่ถูกกล่าวหาในคดีมีอยู่ กล่าวคือ เป็นสิทธิในการร่วมชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในกรณีของสัญญาในระหว่างบุคคลที่ต้องรับผิดชอบเช่นนั้น¹⁷³ แต่อย่างไรก็ดี มีบุคคลบางประเภทที่ไม่รับผิดชอบภายใต้กฎหมายความรับผิดชอบต่อการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะตาม section 47-90a หากบุคคลดังกล่าวจะมีความสัมพันธ์กับผู้แถลงการณ์หรือบุคคลอื่นเพียงซึ่งการทำให้โดยเป็นวิชาชีพและเป็นการให้บริการเป็นปรกติวิสัย ได้แก่¹⁷⁴

- (1) ทนายความ สถาปนิก ผู้สำรวจรังวัดที่ดิน หรือวิศวกร
 - (2) สถาบันให้กู้ยืมเงินซึ่งไม่ใช่ผู้แถลงการณ์ที่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้แถลงการณ์ และได้ทำเพียงซึ่งการให้บริการทางธนาคารอันเป็นปรกติวิสัย และได้ถือครองการจำนองในทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารชุด ซึ่งการจำนอง หรือข้อตกลง หรือตราสารที่เกี่ยวข้องอาจประกอบด้วยข้อสัญญาและข้อตกลงร่วมกันเกี่ยวกับการอนุมัติและการแก้ไขเพิ่มเติมของตราสารอาคารชุดและวางระเบียบการกระทำของผู้แถลงการณ์ภายใต้ตราสารอาคารชุด หรือเป็นเจ้าของที่ กรรมการ หรือลูกจ้างของสถาบันให้กู้ยืมเงินดังกล่าว
 - (3) นายหน้า หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ที่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้แถลงการณ์ และได้กระทำเพียงซึ่งการให้บริการที่ได้บรรยายในอนุมาตรา (3) ของ section 20-311 และการบริการเป็นปรกติวิสัยอื่น ๆ
 - (4) บุคคลผู้ซึ่งได้เกี่ยวข้องในการโอนการครอบครองของห้องชุดในอาคารชุด แต่เพียงอย่างเดียวที่เกิดขึ้นตามมาภายหลังจากวันที่มีการกระทำหรือการละเลยซึ่งเป็นความรับผิดชอบใด ๆ ของผู้แถลงการณ์ดังกล่าวไว้ในข้างต้น (section 47-90a.(a)) ได้เกิดขึ้น
- ทั้งนี้ บุคคลผู้มีสิทธิไม่อาจใช้สิทธิเรียกคืนซึ่งความเสียหายจากกรณีผู้แถลงการณ์หรือบุคคลอื่นนอกจากผู้แถลงการณ์ดังกล่าวข้างต้น (ภายใต้บังคับ section 47-90a) แก่กรณีที่มีการดำเนินการเริ่มต้นโต้แย้งในการทำธุรกรรมมากกว่า 1 ปีภายหลังการชำระเงินครั้งแรกของเขาแก่ผู้แถลงการณ์ และการดำเนินการดังกล่าวจะถือว่าเริ่มต้นพร้อมกับการบอกกล่าวที่ได้บันทึกในบันทึก

¹⁷³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90a.(c)

¹⁷⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90a.(c)

ที่ดิน¹⁷⁵ และหากมีข้อกำหนดหรือบทบัญญัติที่ประสงค์จะผูกมัดบุคคลใด ๆ ที่ได้มาซึ่งห้องชุดในอาคารชุดแก่การสละสิทธิที่เป็นไปตามหมวดนี้ (Condominium Act 1976 (chapter 825)) จะถือว่าเป็นโมฆะ¹⁷⁶

ในส่วนของประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบจากการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดซึ่งบัญญัติบังคับไว้ดังต่อไปนี้

(1) ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด¹⁷⁷

(2) กรณีในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน¹⁷⁸

(3) ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดแล้วแต่กรณี หากมีข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด¹⁷⁹

มีข้อสังเกตว่า หน้าที่และความรับผิดชอบจากการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/1 เพิ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งเห็นได้ว่าผู้ร่างกฎหมายมีเจตนารมณ์บังคับผู้จดทะเบียนอาคารชุดว่า ในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดต้องมีข้อความหรือหลักฐานตรงกับรายละเอียดที่ยื่นขอจดทะเบียน และต้องส่งสำเนาเอกสารที่ใช้ในการโฆษณาดังกล่าวแก่นิติบุคคลอาคารชุดเก็บไว้ด้วยอย่างน้อย 1 ฉบับเพื่ออาจใช้เป็นหลักฐานในการดำเนินคดีหากเกิดกรณีพิพาทจากการที่เจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำการก่อสร้างอาคารชุดไม่ตรงกับที่ตนได้โฆษณาขายไว้ จึงได้บัญญัติให้ข้อความหรือภาพที่โฆษณาถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อ

¹⁷⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90a.(e)

¹⁷⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90a.(f)

¹⁷⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/1 วรรคแรก

¹⁷⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/1 วรรคสอง

¹⁷⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/1 วรรคสาม

ขายห้องชุดด้วย¹⁸⁰ แต่อย่างไรก็ดี ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีการบัญญัติถึงความรับผิดชอบของกรรมการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดที่ไม่ตรงกับสภาพห้องชุดและอาคารชุดของจริงไว้ คงต้องรับผิดชอบตามกฎหมายทั่วไปคือกฎหมายว่าด้วยการผิดสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาดังต่อไปนี้

- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5093/2541 โจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าจำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์ไปตรวจสอบสภาพการก่อสร้างตามโครงการแล้ว ปรากฏว่าจำเลยยังไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้กล่าวคือ ยังไม่ได้ติดตั้งโทรศัพท์สายตรงที่ห้องชุด ระบบโทรทัศน์วงจรปิด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และสระว่ายน้ำ โจทก์จึงมีหนังสือแจ้งให้จำเลยดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาให้แล้วเสร็จก่อน แล้วโจทก์พร้อมที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญา แต่ระยะเวลาผ่านไปนานถึง 2 ปี จำเลยก็เพิกเฉยมิได้ดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบถ้วนตามที่โฆษณาไว้ ถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ขอที่จะบอกเลิกสัญญาได้ และคู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำและเงินที่โจทก์ผ่อนชำระแก่จำเลยไว้พร้อมดอกเบี้ย ทั้งนี้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369 387 และ 391 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง

- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1138/2542 แม้จำเลยจะได้แสดงสวนหย่อมไว้ในใบโฆษณาและอาคารจำลอง แต่ก่อนเปิดขายอาคารทุกหลังในโครงการนี้ได้ตกแต่งสวนหย่อมไว้แล้วโดยแต่ละต้นเหลือส่วนบนโผล่ พื้นดินประมาณ 2 เมตร ซึ่งในระหว่างที่โจทก์ผ่อนชำระเงินดาวน์และไปตรวจดูการก่อสร้างห้องชุดที่จะซื้อ โจทก์ได้เห็นการก่อสร้างอาคารซี ตรงจุดที่จำเลยแสดงไว้ในโฆษณาว່จะทำเป็นสวนหย่อม แต่โจทก์ ก็ไม่เคยโต้แย้งการก่อสร้างอาคาร ซี แต่อย่างใด เท่ากับโจทก์รู้เห็นการก่อสร้างอาคาร ซีมาโดยตลอด การที่โจทก์ก็ยังคงเข้าทำสัญญาและติดต่อปฏิบัติตามสัญญาตลอดมา แสดงว่า โจทก์หาได้ถือว่าการจะมีหรือไม่มีสวนหย่อมหน้าอาคารชุดหลัง ที่โจทก์จะซื้อห้องชุดเป็นข้อสาระสำคัญไม่ จึงฟังไม่ได้ว่า จำเลยผิดสัญญา

- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7472/2543 ตามใบโฆษณาขายปรากฏใจความและรูปภาพอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมที่จำเลยโฆษณาขายแก่บุคคลทั่วไป โดยเฉพาะมีรูปภาพสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล และอาคารจอดรถสูง 4 ชั้น และมีข้อความระบุไว้ด้วยว่า "สยามคอนโดมิเนียม อาคารชุดพักอาศัยที่ทันสมัยและสุนทรีย์ สถานที่ที่รวมความสุข สะดวกสบาย และความรื่นรมย์สดชื่นใจทุกประการ ไว้ในบริเวณอาคารที่มีพร้อมทุกสิ่ง ไม่ว่าจะเป็นสระว่ายน้ำ

¹⁸⁰ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 710/2550*, กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยชา, *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*, หน้า 11.

สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล สนามเด็กเล่น ตลอดจนมีที่จอดรถกว้างขวางให้ท่านและแขกหรือของท่านจอดได้สบาย ๆ ถึง 600 คัน" กรณีจึงเป็นที่เห็นได้ว่าการกระทำของจำเลยมีลักษณะเป็นการให้คำมั่นสัญญาต่อบุคคลทั่วไปหรือลูกค้า ว่าจำเลยจะดำเนินการให้มีสิ่งก่อสร้างดังกล่าวด้วยตามที่จำเลยออกโฆษณาขาย แม้ในหนังสือสัญญาขายห้องชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยจะไม่ปรากฏข้อความตามใบโฆษณาขายหรือข้อความให้ถือเอาโฆษณาขายเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก็ตาม การที่ต่อมาจำเลยได้จัดสร้างสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และสนามบาสเกตบอลตามที่ออกโฆษณาในใบโฆษณาขาย ย่อมเป็นพฤติการณ์ทำให้ฟังได้ว่าโจทก์และจำเลยได้ตกลงให้ถือเอาใบโฆษณาขายเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาขายโดยปริยาย เมื่อจำเลยไม่ได้ก่อสร้างอาคารจอดรถสูง 4 ชั้น จึงเป็นการไม่ปฏิบัติตามคำมั่นสัญญาที่จำเลยนำออกโฆษณาตามใบโฆษณา กรณีถือได้ว่าจำเลยได้ประพฤติดังคำมั่นสัญญาต่อโจทก์

ในขณะเดียวกัน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดโทษปรับอันเป็นความรับผิดชอบทางอาญาเกี่ยวกับการทำโฆษณาหรือเอกสารเพื่อเสนอขายห้องชุดในอาคารชุด โดยในกรณีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ได้ฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท¹⁸¹ แต่ในกรณีบุคคลอื่นฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท¹⁸² ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เดิมก่อนมีการแก้ไขโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มิได้มีการกำหนดโทษปรับใด ๆ ไว้ แต่เนื่องจากกรณีผู้จัดการหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบหรือเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด ทำให้การใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ขาดประสิทธิภาพ จึงต้องมีการเพิ่มเติมบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และโดยที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมสามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุข การกำหนดโทษจึงใช้โทษปรับทางอาญา เว้นในบางกรณี เช่น การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแทนคนต่างด้าว หรือการขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น¹⁸³

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องความรับผิดชอบต่อการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าในส่วนของความผูกพันจากการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในระหว่างสองประเทศมีหลักการพื้นฐานสำคัญอย่างเดียวกัน กล่าวคือ รายละเอียดในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดถือเป็นข้อผูกพันในระหว่างผู้จดทะเบียนอาคารชุดและผู้ซื้อ

¹⁸¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 63

¹⁸² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 64

¹⁸³ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, *บันทึกเรื่องเสรีที่ 710/2550*, กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2553. อ้างใน ไพโรจน์ อารักษา, *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*, หน้า 101.

ห้องชุดในฐานะส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด โดยต้องมีการก่อสร้างอาคารชุดและห้องชุดโดยมีรายละเอียดดังที่ได้โฆษณาไว้ตามมาตรา 6/1 วรรคสาม และ section 47-90a แต่มีข้อสังเกตว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดเกี่ยวกับกรณีการทำตัวอย่างของอาคารชุดหรือตัวอย่างห้องชุดไว้แต่อย่างใด เนื่องจากตามมาตรา 6/1 วรรคสาม ได้ระบุคุ้มครองไว้เพียง “ข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวน” เท่านั้น ดังนั้น ความผูกพันตามความในมาตรา 6/1 วรรคสาม จึงไม่ครอบคลุมถึงกรณีการทำตัวอย่างอาคารชุดหรือห้องชุดเพื่อการโฆษณาขาย แต่ใน section 47-68a.(m) มีบัญญัติบังคับให้ผู้แถลงการณ์ต้องผูกพันต่อตัวอย่างอาคารชุดหรือห้องชุดที่ได้แสดง โดยต้องรับผิดชอบในกรณีผู้แถลงการณ์ทำตัวอย่างห้องชุดและอาคารชุดที่ใช้แสดงแก่ผู้อื่นประกอบการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดแตกต่างจากคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ตามมาภายหลังแก่คำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะครั้งแรกที่ได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อรายแรกของห้องชุดในอาคารชุดอีกด้วย

โดยในส่วนของบทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบนั้น มีข้อสังเกตว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีข้อกำหนดบัญญัติถึงความรับผิดชอบทางแพ่งของผู้ก่อตั้งอาคารชุดในเรื่องความรับผิดชอบกรณีอาคารชุดไม่ตรงกับที่ได้โฆษณาไว้อย่างชัดเจนเท่า Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยกำหนดไว้เพียงโทษปรับอันเป็นความรับผิดชอบทางอาญาในกรณีที่ฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการเก็บรักษาเอกสารที่ใช้ในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดและกรณีระบุรายละเอียดที่ต้องมีในการจดทะเบียนอาคารชุดในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดเท่านั้นตามมาตรา 63 และมาตรา 64 ดังนั้น จึงต้องมีการปรับใช้เรื่องความรับผิดชอบทางสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แทน เช่น มาตรา 472 และมาตรา 473 เป็นต้น แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติถึงรายละเอียดและความรับผิดชอบไว้เป็นการเฉพาะแยกต่างหากจากกฎหมายแพ่งทั่วไป แต่ทั้งนี้ก็มีลักษณะของเนื้อหาและหลักการในบทบัญญัติที่คล้ายคลึงกันอย่างยิ่งเพราะมีพื้นฐานมาจากความรับผิดชอบตามสัญญาเป็นสำคัญตาม section 47-90a แต่ในขณะเดียวกัน Condominium Act 1976 (chapter 825) ก็มีได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดถึงความรับผิดชอบทางอาญาไว้ดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3. การก่อตั้งอาคารชุด

3.1 การจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อก่อตั้งอาคารชุด

ก่อนจะทำการศึกษาก่อนเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตของสหรัฐอเมริกา พึงเข้าใจบทนิยามของคำสำคัญคือคำว่า “ตราสารอาคารชุด”

(Condominium Instruments) เสียก่อนว่าหมายถึง คำแถลงการณ์ (Declarations) ข้อบังคับของอาคารชุด (Bylaws) แผนที่ของการรังวัดและแบบแปลน (Survey Maps and Plans) ที่ได้บันทึกและได้ยื่นตามบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) รวมถึงสิ่งทีแสดง ตาราง หรือการรับรองที่เพิ่มเติมมากับตราสารอาคารชุดและได้บันทึกหรือได้ยื่นพร้อมกันจะถือว่าเป็นส่วนประกอบที่จำเป็นของตราสารอาคารชุดนั้น ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมหรือการรับรองใด ๆ ในตราสารอาคารชุดใด ๆ นับแต่เวลาของการจดทะเบียนหรือการยื่นการแก้ไขเพิ่มเติมหรือการรับรองดังกล่าว จะถือว่าเป็นส่วนประกอบที่จำเป็นในการส่งผลกระทบต่อตราสารอาคารชุดตราบเท่าที่การแก้ไขเพิ่มเติมหรือการรับรองดังกล่าวได้ทำตามบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)¹⁸⁴

โดยในการจดทะเบียนหรือทำบันทึกเพื่อการจัดตั้งเป็นอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัต จะเรียกการทำคำขอจดทะเบียนอาคารเป็นอาคารชุดว่าการทำคำแถลงการณ์ซึ่งต้องทำต่อเจ้าพนักงานที่มีอำนาจรับจดทะเบียน ซึ่งแบ่งเนื้อหาออกได้เป็น 4 ส่วน คือ การทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด การจดทะเบียนคำแถลงการณ์และตราสารอื่นเกี่ยวกับอาคารชุด การรวมอาคารชุด (Consolidation of Condominiums) และการแปลงเป็นอาคารชุด (Conversion Condominium)

1. การทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

การทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนั้นมี 2 แบบ คือ การทำคำแถลงการณ์จดทะเบียนอาคารชุดทั่วไป และการทำคำแถลงการณ์จดทะเบียนอาคารชุดที่ขยายได้

1.1 การทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วไป

การทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วไปจะต้องประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้¹⁸⁵

(1) ชื่อที่สามารถระบุอาคารชุดได้ ซึ่งต้องเป็นชื่อที่ประกอบด้วยคำว่า “อาคารชุด” หรือตามด้วยคำว่า “อาคารชุด”

(2) รายละเอียดของที่ดิน (Land) ที่ซึ่งอาคาร (Building) และส่วนปรับปรุง (Improvements) ได้ตั้งอยู่หรือจะ ได้ตั้งอยู่ พร้อมกับสิทธิการเป็นเจ้าของ (Title) และอ้างอิงถึงการรังวัดในที่ดินดังกล่าวที่ได้จัดเตรียมและได้รับการรับรองที่ถูกต้องอย่างแท้จริงโดยผู้สำรวจรังวัดหรือวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตจากทางราชการให้ประกอบอาชีพได้ และได้ยื่นก่อนหรือพร้อมกับคำแถลงการณ์และแบบแปลนสำหรับอาคารและส่วนปรับปรุงดังกล่าวที่ได้ก่อสร้างหรือจะ ได้ก่อสร้างบนที่ดินดังกล่าว นั้น ตามที่ได้บรรยายอย่างครบถ้วนในการขอจดทะเบียนอาคารชุด (section 47-71)

¹⁸⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(d)

¹⁸⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70.(a)

(3) การบรรยายของแต่ละอาคารที่ได้ก่อสร้างหรือจะได้ออกสร้างบนทรัพย์สินของอาคารชุด (The Condominium Property)¹⁸⁶ หรือที่ประกอบกับทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งกำหนดไว้ในแต่ละอาคารถึงจำนวนของชั้นอาคารและชั้นใต้ดิน จำนวนห้องชุด และวัสดุหลักของอาคารที่ได้หรือที่จะได้ออกสร้าง

(4) การบรรยายทั่วไปของแต่ละห้องชุด รวมถึงที่ตั้ง พื้นที่โดยประมาณ และข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นสำหรับการระบุตามสมควรของห้องชุดนั้น

(5) การบรรยายถึงทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมกับการกำหนดส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด (Limited Common Elements) และห้องชุดซึ่งการใช้งานได้ถูกจำกัดหรือวิธีการในการกำหนดแก่ห้องชุดซึ่งการใช้งานของแต่ละรายถูกจำกัด

(6) อัตราส่วน (Percentage) ของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง (The Common Elements) ที่เป็นของแต่ละห้องชุดและเจ้าของห้องชุดนั้น และวิธีการแบ่งสันปันส่วนอย่างเดียวกันตามที่กำหนดในข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิของเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74) โดยผลรวมของอัตราส่วนในผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ของห้องชุดทั้งหมดจะเท่ากับ 100

(7) อัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมกัน (Common Expenses) และผลกำไรร่วมกัน (Common Profits) ที่เป็นของแต่ละห้องชุดและเจ้าของห้องชุด ตามที่กำหนดในข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิของเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74)

(8) ชื่อของสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Association of Unit Owners) และไม่ว่าจะเข้าร่วมเข้าด้วยกันเป็นบริษัทหรือไม่ และชื่อของบุคคลที่จะรับการดำเนินการให้บริการในกรณีที่ได้จัดให้มีดังที่ได้บัญญัติไว้ใน Condominium Act 1976 (chapter 825)

(9) ข้อบังคับของอาคารชุด (The Bylaws) ของสมาคมเจ้าของห้องชุด

(10) รายละเอียดที่อาจเพิ่มเติมใด ๆ ในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินซึ่งบุคคลที่ได้ดำเนินการทำคำแถลงการณ์อาจเห็นสมควรที่จะกำหนดไว้สอดคล้องกับบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)

(11) วิธีการซึ่งคำแถลงการณ์อาจถูกแก้ไขเพิ่มเติม โดยสอดคล้องกับบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)

¹⁸⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(1) บัญญัติว่า ทรัพย์สิน (Property) หมายถึงและรวมถึง ที่ดิน อาคารทั้งหมด ส่วนปรับปรุงและสิ่งปลูกสร้างบนสิ่งเหล่านั้นทั้งหมด และอำนาจเหนือการยทรัพย์สิน สิทธิ และส่วนประกอบซึ่งเป็นของสิ่งเหล่านั้นทั้งหมด ที่ซึ่งเป็นหรือมีเจตนาเสนอให้เป็นไปตามบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ได้เสนอโดยการทำคำแถลงการณ์ให้เป็นอาคารชุดตาม บทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) นอกจากอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium) ผู้แถลงการณ์จะต้องโอนทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้ซื้อซึ่งกรรมสิทธิ์เด็ดขาด (Fee Simple Absolute) ภายใต้อำนาจเหนือการยทรัพย์ และสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ ซึ่งได้จำกัดดังต่อไปนี้¹⁸⁷

(1) การสงวนทรัพย์สินซึ่งนักพัฒนาที่ดินโดยปกติแล้วต้องโอนหรืออุทิศแก่หน่วยงานท้องถิ่น (Local Bodies) สาธารณูปโภคของรัฐหรือเอกชน (Public or Private Utilities) หรืออำนาจเหนือการยทรัพย์อื่น เพื่อวัตถุประสงค์ของการนำมาซึ่งสาธารณูปโภคแก่หรือผ่านอาคารชุด การเข้าถึงหรือผ่านอาคารชุด การระบายน้ำไปยัง จาก และผ่านที่ดินอื่น ในบริเวณใกล้เคียงของอาคารชุด และการระบายน้ำไปยัง จาก และผ่านที่ดินอื่นในบริเวณใกล้เคียงของอาคารชุด

(2) ภาษีและการประเมินราคาการจัดเก็บภาษีโดยทบวงการเมือง (Public Body) ที่มีอำนาจในการประเมินและจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (Tax Property) หรือโดยสมาคมของเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายก่อตั้งสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ก่อนจะครบกำหนดและชำระได้

(3) ข้อจำกัดทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ร่วมกันซึ่งจะใช้บังคับโดยเจ้าของอื่นใน ส่วนแบ่งย่อยหรือโครงการของอาคารชุดที่ผ่านมาแล้วกว่า 5 ปีภายหลังจากครั้งแรกในโครงการที่ได้มีการวางแผน โดยข้อจำกัดดังกล่าวจะไม่มอบแก่ผู้แถลงการณ์หรือบุคคลอื่นใดมีอำนาจต่อห้องชุดที่ได้เป็นเจ้าของมากกว่าสัดส่วนซึ่งเท่ากับส่วนของเขาในจำนวนของห้องชุดที่คล้ายกันที่ได้วางแผนหรือได้สร้างในส่วนแบ่งย่อยหรือโครงการดังกล่าว และทรัพย์สินจะต้องไม่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่าหรือผลประโยชน์ที่จะได้กลับคืน (Reversionary Interest)

ข้อกำหนดในการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอลดทะเบียนอาคารชุดทั่วไปตาม section 47-70.(a) ดังกล่าวข้างต้น จะใช้กับกรณีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Condominium) อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium) เป็นอาคารชุดแปลง (Conversion Condominium) อาคารชุดให้เช่า (Leasehold Condominium) เท่านั้น

1.2 การทำคำแถลงการณ์เพื่อขอลดทะเบียนอาคารชุดที่ขยายได้

โดยทั่วไปแล้ว อาคารชุดจะไม่สามารถขยายอาณาเขตจากที่บันทึกไว้ได้ ยกเว้นได้ดำเนินการตามบทบัญญัติของคำแถลงการณ์และบทบัญญัติของ Condominium Act 1976

¹⁸⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70.(d)

(chapter 825)¹⁸⁸ ในกรณีที่อาคารชุดที่ได้ทำคำแถลงการณ์เพื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนั้นเป็นอาคารชุดประเภทอาคารชุดที่ขยายได้ (Expandable Condominium) ซึ่งหมายถึง อาคารชุดซึ่งที่ดินที่เพิ่มเติม (Additional Land) อาจเพิ่มตามบทบัญญัติของคำแถลงการณ์และของบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)¹⁸⁹ โดยนอกจากคำแถลงการณ์ในการขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดที่ขยายได้ต้องประกอบด้วยรายละเอียดตามการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วไปตาม section 47-70.(a) ดังกล่าวไว้ในข้อ 1.1 ข้างต้นแล้ว จะต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย¹⁹⁰

- (1) การสงวนสิทธิที่ชัดเจนในการเลือกแก่การขยายอาคารชุด
- (2) คำแถลงของการจำกัดใด ๆ ของสิทธิในการเลือก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง คำแถลงว่าจะต้องมีความยินยอมของเจ้าของห้องชุดใด ๆ ที่จะถูกกำหนดไว้หรือไม่ และในกรณีเช่นนี้ คำแถลงเกี่ยวกับวิธีการให้การยินยอมดังกล่าวจะถูกสืบเสาะ หรือคำแถลงนั้นไม่มีการจำกัดดังกล่าว
- (3) การจำกัดเวลาเมื่อสิทธิในการเลือกแก่การขยายอาคารชุดนั้นจะหมดวาระ ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่า 7 ปีนับแต่การจดทะเบียนคำแถลงการณ์ ในกรณีจะสิ้นสุดสิทธิในการเลือกนั้นก่อนครบกำหนดของการจำกัดเวลาที่ได้กำหนดไว้เช่นนั้นต้องมีการทำคำแถลงของพฤติการณ์แวดล้อม (Statement of The Circumstances)
- (4) รายละเอียดของที่ดินทั้งหมดที่อาจเพิ่มแก่อาคารชุด ซึ่งนับแต่นี้จะได้อ้างอิงโดยเรียกว่า “ที่ดินเพิ่มเติม” (Additional Land)
- (5) คำแถลงว่า ถ้ามีที่ดินเพิ่มเติมที่อาจถูกเพิ่มแก่อาคารชุด ทั้งหมดหรือแต่เฉพาะบางส่วนของที่ดินเพิ่มเติมดังกล่าวจำเป็นต้องถูกเพิ่มหรือไม่ และถ้าหากไม่ คือคำแถลงของการจำกัดใด ๆ เกี่ยวกับส่วนซึ่งอาจถูกเพิ่ม หรือคำแถลงที่ว่าไม่มีการจำกัดดังกล่าว
- (6) คำแถลงว่ามีส่วนของที่ดินเพิ่มเติมที่อาจเพิ่มแก่อาคารชุดในช่วงเวลาที่แตกต่างกันหรือไม่ พร้อมกับการจำกัดใด ๆ ในการแก้ไขเขตแดนของส่วนนั้นหรือการวางระเบียบคำสั่งที่อาจเพิ่มแก่อาคารชุด
- (7) คำแถลงของการจำกัดใด ๆ เกี่ยวกับที่ตั้งของส่วนปรับปรุงที่อาจทำขึ้นในส่วนใด ๆ ของที่ดินเพิ่มเติมที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุด หรือคำแถลงว่าไม่รับรองการทำในเรื่องดังกล่าว

¹⁸⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71a

¹⁸⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(y)

¹⁹⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70.(b)

(8) คำแถลงของจำนวนสูงสุดของห้องชุดที่อาจก่อตั้งบนที่ดินเพิ่มเติม ถ้า ส่วนของที่ดินเพิ่มเติมอาจเพิ่มแก่อาคารชุดและเขตแดนของส่วนดังกล่าวได้แก้ไขตามข้อ (6) คำแถลงการณ์จะกำหนดจำนวนสูงสุดของห้องชุดที่อาจก่อตั้งบนแต่ละส่วนดังกล่าวเพิ่มแก่อาคารชุด และถ้าส่วนของที่ดินเพิ่มเติมที่อาจเพิ่มแก่อาคารชุดและเขตแดนของส่วนนั้นไม่ได้แก้ไขตามข้อ (6) คำแถลงการณ์จะกำหนดจำนวนสูงสุดของห้องชุดต่อเอเคอร์ (acre) ที่อาจก่อตั้งบนส่วนดังกล่าวเพิ่ม แก่อาคารชุดแทน

(9) คำแถลงเกี่ยวกับที่ดินเพิ่มเติมและส่วนใด ๆ ของสิ่งดังกล่าวที่อาจถูกเพิ่ม แก่อาคารชุดในอัตราส่วนสูงสุดของผลรวมของพื้นที่และพื้นที่ของชั้นอาคารของห้องชุดทั้งหมดที่ อาจก่อตั้งขึ้นบนนั้น ซึ่งอาจครอบครองโดยห้องชุดที่ไม่ถูกจำกัดเฉพาะแก่การใช้อยู่อาศัย

(10) คำแถลงถึงขอบเขตของสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ได้สร้างขึ้นบนส่วนใด ๆ ของที่ดินเพิ่มเติมที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุด โดยจะต้องสอดคล้องกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ได้เสนอใน ข้อกำหนดของคุณภาพในการก่อสร้าง (Terms of Quality of Construction) วัสดุหลักที่จะใช้ และ รูปแบบสถาปัตยกรรม หรือคำแถลงที่ไม่รับรองการทำในเรื่องดังกล่าว

(11) รายละเอียดของส่วนปรับปรุงอื่นทั้งหมดที่จะทำบนส่วนใด ๆ ของ ที่ดินเพิ่มเติมที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุด หรือคำแถลงที่ไม่รับรองการทำในเรื่องดังกล่าว

(12) ชื่อของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยคำว่า “อาคารชุดที่ขยายได้” (Expandable Condominium)

(13) ถ้าการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนอาคารชุดที่ขยายได้ดังกล่าว ข้างต้นนี้ (ภายใต้ Sec. 47-70.(b)) คำแถลงนั้นไม่มีการจำกัด ไม่มีขอบจำกัดของสิทธิ ไม่มีการ รับรองที่ให้ไว้ และไม่มีจำนวนสูงสุดของที่ดินได้กำหนดไว้ จะต้องปรากฏอยู่ในหน้าแรกของคำ แถลงการณ์อาคารชุดตามสิทธิการเป็นเจ้าของก่อนมีข้อความใด ๆ ในเอกสารซึ่งเห็นได้อย่างชัดเจน และใหญ่กว่าการใช้คำในข้อความอื่นว่า “คำเตือน นี่เป็นอาคารชุดที่ขยายได้ (Expandable Condominium) ซึ่งไม่มีการรับรองหรือการจำกัด (ต่อไปนี้อาจกำหนดอำนาจที่สงวนไว้)” ซึ่ง ข้อความในลักษณะเดียวกันจะปรากฏอย่างชัดเจนบนข้อตกลงการซื้อสำหรับห้องชุดอยู่ภายใต้คำ แถลงการณ์นี้โดยทันทีเหนือลายมือชื่อของผู้ซื้อ¹⁹¹

¹⁹¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(r) บัญญัติว่า ผู้ซื้อ (Purchaser) หมายถึง บุคคลหรือคณะบุคคลใด ๆ ที่ได้รับหรือลงนามในข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพัน เข้าผูกพันต่อหนังสือสำคัญหรือสัญญาสำหรับการซื้อของห้องชุดใน อาคารชุด รวมถึงบุคคลหรือคณะบุคคลใด ๆ ซึ่งได้รับหรือลงนามในสัญญาเพื่อสิทธิในการครอบครองในห้องชุดในอาคารชุดซึ่ง มิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium) เสมือนเป็นผู้เข้าในการแลกเปลี่ยนสำหรับการชำระเงินครั้งแรก (Initial Payment) แก่ผู้ขายมากกว่าสองเท่าของการชำระเงินตามกำหนดเวลา (Periodical Payments) และชำระเงินตามกำหนดเวลาภายหลัง จากนั้น

การขยายอาณาเขตของอาคารชุดจะถือว่าได้เกิดขึ้น ณ เวลาที่ผู้แถลงการณ์ ได้จดทะเบียนการรังวัดที่ดินและแบบแปลนที่สอดคล้องกับข้อกำหนดในการยื่นหนังสือการรังวัดที่ดินกับเสมียนเมือง (ตาม section 47-71.(f)) ในขั้นตอนการจดทะเบียนคำแถลงการณ์ พร้อมกับ การแก้ไขเพิ่มเติมในคำแถลงการณ์ที่ได้ดำเนินการอย่างถูกต้องโดยผู้แถลงการณ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียง เจ้าของทั้งหมดของที่ดินเพิ่มเติม (Additional Land) ที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุด และการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยรายละเอียดของที่ดินที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุดและการจัดสรรผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิ ในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลางตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74.(c)) ด้วย¹⁹²

ทั้งนี้ ในการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดทั้งแบบอาคารชุดทั่วไปและอาคารชุดที่ขยายได้จะต้องประกอบด้วยข้อสัญญาและข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้งาน การครอบครอง และการโอนของห้องชุดตามที่ได้รับอนุญาตโดยกฎหมายที่อ้างอิงแก่ อสังหาริมทรัพย์ (Real Property) โดยมีเงื่อนไขว่า ไม่ว่าจะอย่างไรก็ตาม กฎต่อต้านการโอนนิรันดร์ (The Rule Against Perpetuities)¹⁹³ และกฎที่จำกัดการจำกัดที่เหมาะสมในการ โอนทรัพย์สินนั้นจะ ไม่ใช่บังคับเพื่อทำลายสิทธิใด ๆ ที่มอบให้โดยตราสารอาคารชุดหรือโดยบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)¹⁹⁴

2. การจดทะเบียนคำแถลงการณ์และตราสารอื่นเกี่ยวกับอาคารชุด

2.1 การจดทะเบียนคำแถลงการณ์

เจ้าของทรัพย์สินใด ๆ ในรัฐอาจเสนอทรัพย์สินดังกล่าวแก่บทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยการยื่นหรือจดทะเบียนตราสารอาคารชุดที่เป็นไปตาม

¹⁹² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71a

¹⁹³ กฎเพอเพทิวตี้ (Perpetuity Rule) คือกฎของการให้หรือจำหน่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่บุคคลซึ่งยังไม่มีตัวตนในอนาคตในขณะให้หรือจำหน่ายนั้น จะต้องอยู่ในระยะเวลาชั่วชีวิตของผู้รับคนก่อน ๆ ซึ่งมีชีวิตอยู่ในขณะจำหน่ายทรัพย์สินนั้น กับอีก 21 ปี หลังจากผู้รับคนสุดท้ายตาย (อาจรวมระยะตั้งครุภักข์เข้าไปได้) การให้หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่ให้ผลภายหลังระยะเวลานี้เป็นโมฆะ ตัวอย่างเช่น ก. ยกที่ดิน 1 แปลงให้ ข. (ชายโสด) เพื่อให้ทำกินตลอดชีวิต และเมื่อ ข. ตายแล้ว ยกให้แก่บุตรของ ข. คนแรกที่สอบไล่ได้เป็นเนติบัณฑิต ดังนั้นการยกที่ดินให้บุตรของ ข. นั้นเป็นโมฆะ เพราะในขณะที่ ก. ยกที่ดินให้ ข. นั้น บุตรของ ข. ยังไม่เกิด เพราะฉะนั้น ผู้ที่มีชีวิตในขณะที่ ก. ยกที่ดินให้ ข. นั้นคือ ข. คนเดียว และบุตรของ ข. ที่เกิดมา แม้จะเกิดมาในระหว่างที่ ข. ยังมีชีวิตอยู่ก็อาจสอบไล่ได้เป็นเนติบัณฑิตเมื่อมีอายุเกินกว่า 21 ปีแล้วก็ได้ ฉะนั้นการยกที่ดินให้บุตรของ ข. ดังกล่าวจึงเลยระยะเวลาเพอเพทิวตี้ (ชีวิต ข. + 21 ปี) ใน บัญญัติ สุชีวะ. ตรีศ. คสังเอกสารสาธนะ. 22 กันยายน 2560. จาก <http://www.openbase.in.th/http://%252Fwww.panyathai.or.th/wiki/index.php/%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%AA%E0%B8%95%E0%B9%8C>

¹⁹⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70.(c)

บทบัญญัติของหมวดนี้ในบันทึกที่ดิน (Land Records) ของเทศบาลที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นได้ตั้งอยู่¹⁹⁵ โดยคำแถลงการณ์หรือตราสารอาคารชุดทั้งหมดที่ได้ยื่นหรือได้บันทึกโดยผู้แถลงการณ์กับหรือตามคำแถลงการณ์จะถูกจัดเก็บหรือจดบันทึก และจะไม่เกิดผลตามกฎหมายจนกว่าได้ยื่นหรือได้จดบันทึกในบันทึกที่ดินของเทศบาลที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ทั้งนี้ ตราสารดังกล่าวจะต้องจัดทำดัชนีในหมวดของผู้มอบให้ภายใต้ชื่อของผู้แถลงการณ์ และในหมวดของผู้รับภายใต้ชื่อของอาคารชุด และประกอบด้วยการอ้างอิงถึงหมายเลขเพิ่มเติมเอกสารของแบบแปลนของอาคารและส่วนปรับปรุงที่ประกอบอยู่ในอาคารชุดที่ได้ก่อตั้งโดยสิ่งนั้น โดยแบ่งการจัดทำดัชนีในหมวดของผู้มอบให้เป็น 2 ประเภท คือ¹⁹⁶

1. ในกรณีผู้มอบให้เป็นบุคคลธรรมดา ตราสารดังกล่าวจะต้องจัดทำดัชนีในหมวดของผู้มอบให้ภายใต้ชื่อของผู้แถลงการณ์ และในหมวดของผู้รับภายใต้ชื่อของอาคารชุด และประกอบด้วยการอ้างอิงถึงหมายเลขเพิ่มเติมเอกสารของแบบแปลนของอาคารและส่วนปรับปรุงที่ประกอบอยู่ในอาคารชุดที่ได้ก่อตั้งโดยสิ่งนั้น

2. ในกรณีบันทึกที่ดินประกอบด้วยการแบ่งแยกดัชนีของผู้มอบให้เป็นบุคคลและบริษัท ชื่อของอาคารชุดดังกล่าวจะต้องจัดทำดัชนีในหมวดผู้มอบให้เป็นบริษัท

โดยในการยื่นจดทะเบียนคำแถลงการณ์จะต้องประกอบด้วยหนังสือการรังวัดที่ดินและแบบแปลนของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การยื่นหนังสือการรังวัดที่ดิน¹⁹⁷

ในเวลาเดียวกันกับการจดทะเบียนคำแถลงการณ์ครั้งแรก (The Original Declaration) ถ้าไม่ได้ยื่นไว้ก่อนหน้านี้อาจต้องยื่นการรังวัดอย่างน้อยหนึ่งครั้งของที่ดินที่ได้เสนอต่อบทบัญญัติของหมวดนี้ในสำนักงานของเสมียนเมืองของเทศบาลซึ่งอาคารชุดได้ตั้งอยู่ โดยแสดงสิ่งดังต่อไปนี้

(ก) เขตแดนของทรัพย์สินและเขตแดนปัจจุบันของถนนที่อยู่ติดต่อกันหรือทางหลวงซึ่งทรัพย์สินนั้นสามารถออกสู่ทางสาธารณะ

(ข) ที่ตั้งและขอบเขตของส่วนปรับปรุงใด ๆ ที่มีอยู่

(ค) ที่ตั้งและขอบเขตที่ได้เจตนาให้เป็นส่วนปรับปรุงที่ได้เสนอใด ๆ

ซึ่งจะตั้งอยู่ภายในทรัพย์สินของอาคารชุด

¹⁹⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(a)

¹⁹⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(b)

¹⁹⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(d)

(ง) ถึงขอบเขตที่เป็นไปได้ของที่ตั้งและขอบเขตของอำนาจเหนือ
 ภารทรัพย์ทั้งหมดที่ได้ยินยอมโดยหรือมีต่ออาคารชุด

(จ) การรुकล้ำใด ๆ โดยหรือบนส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินของอาคารชุด

(ฉ) ระยะทางระหว่างแปลงที่ดิน (parcels) ที่ประกอบเป็นทรัพย์สินของ
 อาคารชุด ถ้ามีแปลงที่ดินใด ๆ ไม่ได้เชื่อมติดต่อกัน

(ช) ในขอบเขตเท่าที่ทราบ ซึ่งที่ตั้งและขอบเขตของแปลงที่ดินใด ๆ ซึ่ง
 อาจเพิ่มแก่ทรัพย์สินของอาคารชุดตามการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนอาคารชุด (ตาม
 section 47-70) โดยติดป้ายแปลงที่ดินแต่ละแปลงดังกล่าวเสมือนเป็นแปลงที่ดินที่ขยายอาณาเขต
 และถ้าแปลงที่ดินดังกล่าวมีมากกว่าหนึ่งให้ระบุแปลงที่ดินแต่ละผืนด้วยการระบุตัวอักษรหรือ
 ตัวเลขให้สามารถแยกความแตกต่างจากตัวอักษรหรือตัวเลขที่ใช้ในการระบุแต่ละห้องชุด และใน
 กรณีที่แปลงที่ดินที่ขยายอาณาเขตดังกล่าวไม่อยู่ติดกับทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีอยู่ (The Existing
 Condominium Property) ให้ระบุระยะทางระหว่างแปลงที่ดินที่ขยายอาณาเขตดังกล่าวและ
 ทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีอยู่

ทั้งนี้ รายการที่ระบุไว้ตาม (ก) ถึง (ช) ดังกล่าวในเรื่องที่ได้แสดงบนการ
 รั้งวัดจะไม่ถูกตีความเพื่อตัดออกไปซึ่งเรื่องอื่นที่แสดงตามปกติหรือที่กำหนดในภายหลังสำหรับ
 การรั้งวัดของสิทธิการเป็นเจ้าของในที่ดิน

ในกรณีที่มีการเพิ่มที่ดินเพิ่มเติมแก่อาคารชุดที่ขยายได้ ผู้แถลงการณ์
 จะต้องยื่นการรั้งวัดที่ดินใหม่ที่สอดคล้องกับข้อกำหนด (ก) ถึง (ช) ดังกล่าวข้างต้น (ตาม section
 47-71.(d) กับเสมียนเมือง¹⁹⁸

(2) การยื่นแบบแปลนของอาคาร¹⁹⁹

ผู้แถลงการณ์จะต้องยื่นแบบแปลนของอาคารทั้งหมดซึ่งประกอบด้วย
 หรือก่อตั้งเป็นทั้งหมดหรือส่วนใด ๆ ของห้องชุด และที่ตั้งได้ตั้งอยู่บนส่วนใด ๆ ของแปลงที่ดิน
 ของอาคารชุด (the condominium parcel) โดยแบบแปลนดังกล่าวจะประกอบด้วยสิ่งต่อไปนี้

(ก) แสดงขอบเขตโดยประมาณ พื้นที่ของชั้นอาคาร และที่ตั้งของแต่ละ
 ละห้องชุดในแต่ละอาคารดังกล่าว

(ข) แสดงที่ตั้งและขอบเขตโดยประมาณของทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด
 (the limited common elements) และทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของแต่ละอาคารดังกล่าว

¹⁹⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(f)

¹⁹⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(e)

(ค) แสดงระดับความสูงหรือระดับความสูงโดยเฉลี่ยในกรณีของความแปรปรวนเล็กน้อยจากเหนือระดับน้ำทะเลหรือจากจุดที่รู้อย่างแน่นอน ของเขตแดนด้านบนและด้านล่างของแต่ละห้องชุดที่อธิบายบนแบบแปลน

แบบแปลนดังกล่าวจะกล่าวถึงชื่อของอาคารชุดและต้องมีคำแถลงตรวจสอบของสถาปนิกซึ่งได้ลงทะเบียนไว้หรือวิศวกรผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับใบอนุญาตจากทางราชการให้ประกอบอาชีพได้ได้ทำการรับรองแบบแปลนนั้นเป็นสำเนาที่ถูกต้องของส่วนของแบบแปลนที่ได้ยื่นกับเจ้าหน้าที่อาคาร (The Building Official) ที่ได้รับแต่งตั้งตามกฎหมาย (section 29-260) โดยแต่ละห้องชุดจะถูกกำหนดบนแบบแปลนอาคารชุดโดยตัวอักษรหรือตัวเลข หรือทั้งสองอย่างหรือการกำหนดเป็นอย่างอื่นที่เหมาะสม

ในกรณีที่แบบแปลนมีการเปลี่ยนแปลง แบบแปลนใหม่จะถูกจัดเตรียมและยื่น โดยประกอบด้วยการระบุและการอ้างอิงทั้งหมดของแบบแปลนที่ได้ยื่นครั้งแรก ซึ่งมีจำนวนเดียวกันกับแบบแปลนครั้งแรก โดยยื่นพร้อมรายละเอียดดังกล่าวและกำหนดว่า “แบบแปลนความเป็นเจ้าของห้องชุดที่ได้เปลี่ยนแปลง” พร้อมระบุวันที่มีการเปลี่ยนแปลง

โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขตราสารอาคารชุดฉบับแรก (The Original Condominium Instruments) รวม 5 ครั้ง คณะกรรมการ (the board of directors) จะต้องจัดเตรียมพร้อมคำแถลงใหม่ของตราสารอาคารชุดดังกล่าวโดยรวมการเปลี่ยนแปลงและแก้ไขเพิ่มเติมทั้งหมดในปัจจุบัน ซึ่งตราสารนั้นจะต้องมีการจดบันทึกโดยไม่ชักช้า²⁰⁰

2.2 ตราสารการโอนห้องชุด

การโอนของสิทธิในผลประโยชน์ตามกฎหมายใด ๆ ของห้องชุดในแต่ละครั้ง จะต้องทำการบันทึกและทำดัชนีในทำนองเดียวกันกับการโอนสิทธิของผลประโยชน์ใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ (Real Property) และถ้าตราสารใดโอนหรือประสงค์จะโอนผลประโยชน์ดังกล่าว หากยังมีได้บันทึกในบันทึกที่ดินของเทศบาลซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ตราสารนั้นจะไม่มีผลใช้บังคับต่อบุคคลอื่นใด แต่ไม่รวมถึงผู้มอบให้และทายาทของผู้โอน²⁰¹

ในกรณีที่ตราสารอาคารชุดก่อตั้งการจำกัดใด ๆ ในการโอนกันได้อย่างอิสระของห้องชุดในอาคารชุด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของการปฏิเสธคนแรก (Right of First Refusal)²⁰² สมาคมอาคารชุด (The Condominium Association) จะจดบันทึกหนังสือรับรองที่

²⁰⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(c)

²⁰¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(g)

²⁰² สิทธิในการปฏิเสธคนแรก คือ ข้อสัญญาที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการที่เขาทำธุรกรรมทางธุรกิจบางอย่างกับคู่สัญญาอีกฝ่ายได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ก่อนที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะให้สิทธิในการทำธุรกรรมดังกล่าวกับบุคคลอื่น ใน thefreedictionary. *Right of first refusal*. Retrieved November 11, 2017 from: <https://encyclopedia.thefreedictionary.com/Right+of+first+refusal>

กำหนดไว้ซึ่งประธาน เลขานุการ และเหรัญญิกของสมาคมดังกล่าว ข้อกำหนดของสำนักงานและที่อยู่ไปรษณีย์ที่ต้องการให้ส่งสำหรับการอนุมัติของการโอนหรือการเช่าในบันทึกที่ดินของเทศบาลที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในระหว่างเดือนมกราคมในแต่ละปี²⁰³ และในระหว่างเดือนมกราคมในแต่ละปี สมาคมอาคารชุดจะต้องจัดบันทึกหนังสือรับรองที่กำหนดไว้ซึ่งชื่อและที่อยู่ของตัวแทนประกันภัยที่ให้บริการกรมธรรม์ประกันภัยที่กำหนดตามข้อ 9.2 ของข้อที่ 9. ในบทที่ 3 เรื่องการประกันภัยในอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-83) และวันครบกำหนดของกรมธรรม์ดังกล่าวในบันทึกที่ดินของเทศบาลที่อาคารชุดนั้นได้ตั้งอยู่ โดยข้อมูลที่กำหนดไว้ดังกล่าวทั้งหมด (ตาม section 47-71. (h), (i) อาจรวมอยู่ในหนังสือรับรองฉบับเดียวที่ตามสมควรก็ได้²⁰⁴

3. การรวมอาคารชุด

การรวมอาคารชุด (Consolidation of Condominiums) คือ การที่อาคารชุดตั้งแต่สองอาคารชุดขึ้นไปที่ได้เป็นที่ยอมรับตามกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) อาจรวมเข้าด้วยกันซึ่งการดำเนินการและกิจกรรมของแต่ละเฉพาะสมาคมเจ้าห้องชุด (Associations of Unit Owners) ของพวกเขากลายเป็นสมาคมเจ้าของห้องชุดเดี่ยว พร้อมกับอำนาจ ข้อผูกพัน และความรับผิดชอบของสมาคมดังกล่าวภายใต้ Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยมีข้อตกลงและรายละเอียดดังต่อไปนี้²⁰⁵

(1) ข้อตกลงการรวมเข้าด้วยกันอาจมีผลได้เฉพาะตามข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรของ 3 ใน 4 ของเจ้าของห้องชุด และผู้รับจ้างของ 3 ใน 4 ของห้องชุดภายใต้การจ้างในแต่ละอาคารชุด

(2) การลงคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดในสมาคมร่วมจะเป็นไปตามข้อ 7.2 ของข้อที่ 7. ในบทที่ 3 เรื่องข้อกำหนดภายในข้อบังคับของอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-80.(b))

(3) อัตราส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้มอบให้แก่แต่ละห้องชุดของแต่ละอาคารชุดจะยังคงอยู่ และสิทธิการเป็นเจ้าของ รายละเอียด และการแบ่งแยกคุณลักษณะของแต่ละอาคารชุดจะยังคงอยู่

²⁰³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(h)

²⁰⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71.(i)

²⁰⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88a

(4) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของอาคารชุด (Bylaws) หรือในกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมคำแถลงการณ์ถ้าหากมีความจำเป็น จะถูกบันทึกในบันทึกที่ดินในลักษณะเดียวกันตามที่ได้กำหนดเพื่อการแก้ไขเพิ่มเติมอื่น

(5) ข้อตกลงสำหรับการรวมเข้าด้วยกันจะประกอบด้วยข้อกำหนดดังกล่าวและเงื่อนไขตามที่อาจจำเป็นแก่การรวมเข้าด้วยกันให้ได้เป็นผลสำเร็จ และไม่เป็นอย่างอื่นที่ขัดแย้งกันกับ Condominium Act 1976 (chapter 825) หรือบทบัญญัติใด ๆ ในบทกฎหมายทั่วไป และถึงแม้ว่ามีบทบัญญัติของอนุ (a) ใน section 47-90c การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องสอดคล้องกับบทบัญญัติของหมวดนี้ แม้กระทั่งถ้าได้ส่งผลต่ออาคารชุดที่ได้แสดงก่อน 1 มกราคม 1977

(6) สมาคมร่วมจะมีอำนาจในการประเมินราคาการเรียกเก็บเงินร่วมกัน (Common Charges) และแบ่งปันผลกำไรร่วมกัน (Common Profits) ในระหว่างสมาชิกเจ้าของห้องชุดทั้งหมดภายใต้ลักษณะและพื้นฐานเดียวกันตามอัตราส่วนของผลประโยชน์ในค่าใช้จ่ายและผลกำไรร่วมกัน (Common Expenses and Profits) ของในแต่ละอาคารชุดตามสมาคมของอาคารชุดดังกล่าวก่อนหน้านั้น

4. การแปลงเป็นอาคารชุด

อาคารชุดแปลง (Conversion Condominium) หมายถึง อาคารชุดที่ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนได้มีการครอบครองมากกว่า 6 เดือนก่อนมีการจดทะเบียนคำแถลงการณ์โดยบุคคลนอกจากเหล่าผู้ถือครองสัญญาเพื่อการซื้อห้องชุดในสิ่งดังกล่าว²⁰⁶ โดยในการแปลงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เป็นอาคารชุดนั้นมีหลักเกณฑ์และการดำเนินการดังต่อไปนี้

4.1 การส่งคำบอกกล่าว

ในกรณีของการจัดทำเป็นอาคารชุดแปลง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (The Landlord) หรือผู้พัฒนา (Developer) จะต้องมีการส่งคำบอกกล่าวอย่างน้อย 180 วันแก่แต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ (Tenants) ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะได้เสนอแก่บทบัญญัติตามกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยการบอกกล่าวดังกล่าวจะต้องได้ส่งมอบด้วยมือ หรือส่งโดยส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน ไปลงทะเบียนตอบรับ และจะแจ้งให้ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทราบถึงรายละเอียดดังต่อไปนี้²⁰⁷

(1) เจตนาของเจ้าของที่จะมีการก่อตั้งอาคารชุดแปลง

²⁰⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(x)

²⁰⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(b)

(2) สิทธิเฉพาะตนของแต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ในการการทำสัญญาเพื่อซื้อห้องชุดของเขาในระหว่าง 90 วันแรก

(3) สิทธิของแต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ในการคงอยู่ในห้องชุดของเขาสำหรับ 180 วันหรือจนกระทั่งครบกำหนดของสัญญาเช่าของเขา

(4) ความเป็นไปได้ของความช่วยเหลือในการย้ายที่อยู่ใหม่ และที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์เพื่อข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือดังกล่าว

(5) ความพร้อมใช้ประโยชน์ของความช่วยเหลือทางการเงินของรัฐในการช่วยผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ในการซื้อห้องชุดของเขา และ

(6) ผู้แถลงการณ์จะมีการเสนอหรือจัดเตรียมการจัดหาเงินทุนพิเศษใด ๆ ให้หรือไม่

ทั้งนี้ การบอกกล่าวดังกล่าวจะต้องส่งไปพร้อมกับสำเนาของคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ประกอบด้วยข้อมูลที่กำหนดในการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะทั้งกรณีอาคารชุดทั่วไปและกรณีเป็นอาคารชุดแปลง (ตาม section 47-71b และ section 47-88b.(a))

4.2 การจดทะเบียนอาคารชุดแปลง

ในการยื่นเพื่อจดทะเบียนแปลงอาคารทั่วไปเป็นอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) นอกจากผู้แถลงการณ์ของอาคารชุดแปลงต้องมีคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ประกอบด้วยข้อมูลที่กำหนดในการทำคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะทั้งกรณีอาคารชุดทั่วไปและกรณีเป็นอาคารชุดแปลง (ตาม section 47-71b และ section 47-88b.(a)) แล้ว ในการทำคำแถลงการณ์นั้น ผู้แถลงการณ์ต้องมีหลักฐานของการบอกกล่าวที่เหมาะสมเป็นตราสารอาคารชุดที่มีสำเนาคำบอกกล่าวที่กำหนดไว้ในกรณีของการจัดทำเป็นอาคารชุดแปลง (ตาม section 47-88b.(b)) ประกอบอยู่ในคำแถลงการณ์ของอาคารชุดแปลงด้วย และมีคำแถลงที่มีการรับรองการบอกกล่าวดังกล่าวว่ามีปฏิบัติตามข้อกำหนดในการบอกกล่าวในกรณีของการจัดทำเป็นอาคารชุดแปลง (ตาม section 47-88b.(b)) อย่างครบถ้วน โดยได้ส่งทางไปรษณีย์หรือส่งมอบแก่แต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในอาคารที่จะเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารชุด ก่อนเวลาของการจดทะเบียนคำแถลงการณ์ของอาคารชุด²⁰⁸

นอกจากการยื่นที่กำหนดไว้การจดทะเบียนคำแถลงการณ์และตราสารอื่นเกี่ยวกับอาคารชุด (ตาม section 47-71) แล้ว ผู้แถลงการณ์ของอาคารชุดแปลงจะต้องยื่นสิ่งต่อไปนี้

²⁰⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(e)

กับกระทรวงการเคหะ (Department of Housing) ภายใน 120 วันของการให้การบอกกล่าวที่กำหนด
ในกรณีของการจัดทำเป็นอาคารชุดแปลง (ตาม section 47-88b.(b))²⁰⁹

(1) สำเนาของคำแถลงการณ์และคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ได้เสนอ
แก่แต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์และ

(2) คำแถลงสาบาน (Sworn Statement) ที่ยืนยันว่าแต่ละผู้ครอบครอง
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่มีสิทธิได้รับการบอกกล่าวในกรณีของการจัดทำเป็นอาคารชุดแปลง
(ตาม section 47-88b.(b)) ได้รับการรับการบอกกล่าวแล้วและไม่ดำเนินการใช้สิทธิในการเลือกของ
เขาในการซื้อ และได้รับความช่วยเหลือในการย้ายที่ใหม่ซึ่งได้รวมถึงข้อมูลที่พร้อมใช้ประโยชน์
ของการจัดที่อยู่อาศัยสำรอง แผนงานการจัดหาเงินทุนให้ และความช่วยเหลือทางการเคหะ
(Housing Assistance) ของสหพันธรัฐ มลรัฐและเทศบาล และความพร้อมใช้ประโยชน์ของ
ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายและการย้ายที่ใหม่ตามข้อ 3.1. ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องหน้าที่ของผู้
แถลงการณ์ในอาคารชุดแปลงตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-88d)
หรือได้ยืนยันว่าได้มีความพยายามที่เหมาะสมแก่การจัดให้มีการช่วยเหลือในการการย้ายที่ใหม่แก่
ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว

ถ้าในเวลาการยื่นดังกล่าวผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดยังไม่ได้รับ
การบอกกล่าวที่กำหนดในกรณีของการจัดทำเป็นอาคารชุดแปลง (ตาม section 47-88b.(b)) ผู้
แถลงการณ์จะยื่นคำแถลงสาบานยืนยันที่ตามมาภายหลังต่อกระทรวงภายใน 120 วันของวันที่คำ
บอกกล่าวได้ให้แก่ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยกระทรวงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม 2 ดอลลาร์
ต่อห้องชุดที่ได้เปลี่ยนแปลงเพื่อการยื่นดังกล่าว กรรมการของการเคหะจะนำไปใช้ซึ่งข้อบังคับ
ตามหมวด 54 ภายใน 90 วันของวันที่ 7 พฤษภาคม 1980 ในการกำหนดรูปแบบของข้อมูลแก่การ
รวมอยู่ในความช่วยเหลือในการย้ายที่ใหม่ดังกล่าว²¹⁰

ในกรณีที่การดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดแปลงมิได้ปฏิบัติให้
สอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าวมาในข้อ 2.1 ของข้อที่ 2. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงเสนอขาย
ต่อสาธารณะกรณีเป็นอาคารชุดแปลง และข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการแปลงเป็นอาคาร
ชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-88b) บทบัญญัติใด ๆ ในสัญญา
สัญญาเช่า หรือการดำเนินการอื่นซึ่งอนุญาตเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (Landlord) หรือผู้พัฒนา
(Developer) มีสิทธิในการเลือกในการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญา สัญญาเช่า หรือการดำเนินการอื่น
ดังกล่าวเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของทรัพย์สินไปเป็นรูปแบบของความเป็นเจ้าของในอาคารชุดที่ไม่

²⁰⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(f)

²¹⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(f)

สอดคล้องกับการบอกกล่าวและสิทธิในการเลือกของผู้เช่าที่กำหนดตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการแปลงเป็นอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-88b) ที่ได้แถลงด้วยวิธีนี้จะใช้บังคับไม่ได้และเป็นการขัดกับนโยบายสาธารณะ (Public Policy) ยกเว้นเป็นไปตามข้อตกลงการซื้อสำหรับห้องชุด²¹¹

4.3 หน้าที่ของผู้แถลงการณ์ในอาคารชุดแปลง

ภายหลังการเปลี่ยนแปลงของห้องชุดที่อยู่อาศัยในอาคารที่ได้กลายเป็นรูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (Condominium Ownership) เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาในกรณีถ้าการขับไล่ของผู้เช่า²¹² ได้ต้องห้ามตามกฎหมายการเช่า (TITLE 47a LANDLORD AND TEANT (Chapter 823) section 47a-23c.(b)) ผู้แถลงการณ์หรือเจ้าของห้องชุดอาจถามผู้เช่าใด ๆ เพื่อการจัดให้มีซึ่งหลักฐานของอายุ การสูญเสียดวงตา หรือความพิการทางร่างกายของผู้เช่าดังกล่าวหรือบุคคลใด ๆ ที่อยู่อาศัยกับเขา หรือในความสัมพันธ์เป็นวงศ์ตระกูลที่มีอยู่ระหว่างผู้เช่าดังกล่าวและบุคคลใด ๆ ที่อยู่อาศัยกับเขา โดยผู้เช่าจะจัดให้มีหลักฐานดังกล่าว รวมถึงค่าแถลงของแพทย์ในกรณีซึ่งถูกกล่าวหาว่าสูญเสียดวงตาหรือพิการทางร่างกาย ภายใน 30 วัน²¹³ และผู้แถลงการณ์ใด ๆ ของอาคารชุดแปลงจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายและการย้ายที่ใหม่แก่แต่ละครัวเรือนซึ่งไม่ได้ซื้อห้องชุดที่เขาอยู่อาศัยและไม่ได้มีรายได้รวมที่ได้คำนวณแล้วสำหรับหน้าที่ในการจ่ายภาษีรายได้ของสหพันธรัฐมากกว่า 21,000 ดอลลาร์ในกรณีที่ยังไม่ได้แต่งงาน หรือ 25,000 ดอลลาร์ของกลุ่มสมรสรวมกันถ้าแต่งงานแล้ว โดยชำระในจำนวนเท่ากับจำนวนที่ได้เรียกเก็บสำหรับค่าเช่าเป็นระยะเวลา 2 เดือนสำหรับห้องชุดที่อยู่อาศัยดังกล่าวในเวลาที่การเปลี่ยนแปลงได้แถลงหรือจำนวน 1,000 ดอลลาร์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า²¹⁴ ทั้งนี้ ผู้แถลงการณ์ใด ๆ ของอาคารชุดแปลงจะต้องจัดให้มีงบประมาณที่ได้เสนอสำหรับอาคารชุดแก่การสำรองอย่างเพียงพอเพื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้วย²¹⁵

4.4 สิทธิของผู้เช่าและผู้ครอบครองอาคารก่อนแปลงเป็นอาคารชุด

ผู้เช่าและผู้ครอบครองในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้แปลงเป็นอาคารชุดจะมีสิทธิดังต่อไปนี้

²¹¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(d)

²¹² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(bb) บัญญัติว่า ผู้เช่า (Lessee) หมายถึง เจ้าของห้องชุดของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในสิทธิการเช่าในสิทธิในที่ดิน (fee) ซึ่งได้เสนอตามบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)

²¹³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(i)

²¹⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88d

²¹⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88e

(1) สิทธิในการซื้อ

ในกรณีมีองค์กรของผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ (Tenants' Organization) องค์กรผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะมีสิทธิเฉพาะตัวในการซื้อ โดยในระหว่าง 30 วันแรกของช่วงระยะเวลา 180 วันภายใต้การบอกกล่าวในกรณีของการจัดทำเป็นอาคารชุดแปลง (ตาม section 47-88b.(b)) ให้องค์กรของผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์แสดงตัวอย่างแก่ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของอาคารที่ได้เสนอต่อบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) ซึ่งมีสิทธิเฉพาะตัวในการทำสัญญาเพื่อซื้ออาคารดังกล่าว²¹⁶

โดยในช่วงระยะเวลา 90 วันภายหลังจากช่วงระยะเวลา 30 วันที่ได้เป็นที่ยอมรับภายใต้ข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น (ตาม section 47-88b.(j)) ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายที่ได้กล่าวจะมีสิทธิเฉพาะตัวในการทำสัญญาเพื่อซื้อห้องชุดที่เขาครอบครองอยู่ โดยภายหลังจากได้รับการบอกกล่าวดังกล่าว และผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อาจสละห้องชุดของเขาและสิ้นสุดการถือครองอสังหาริมทรัพย์ (Tenancy) ของเขาโดยไม่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบใด ๆ เพื่อการสิ้นสุดการเช่าก่อนเวลาที่กำหนดไว้ในข้อตกลงการเช่าของเขาที่ได้กำหนดให้เขามีต้องการบอกกล่าวล่วงหน้า 1 เดือนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (Landlord)²¹⁷

(2) สิทธิในอยู่อาศัยในห้องชุดที่เช่า

ถ้าผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอาคารที่จะแปลงเป็นอาคารชุดไม่ดำเนินการใช้สิทธิในการซื้อห้องชุดที่ตนครอบครองอยู่ ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีสิทธิในการคงอยู่ภายใต้สัญญาเช่าของเขามืออยู่ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดที่ได้ประกอบอยู่ในสัญญาเช่า ยกเว้นว่าเมื่อมีการยื่นคำแถลงการณ์ สัญญาเช่าที่ได้กล่าวจะถูกถือว่าได้มอบให้แก่ผู้แถลงการณ์ และด้วยสิทธิในการเลือกของผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เอง สัญญาเช่าใด ๆ ซึ่งหมดวาระภายในช่วงระยะเวลา 180 วันดังกล่าวจะได้ขยายออกไปยังการสิ้นสุดของช่วงระยะเวลา 180 วันดังกล่าว และไม่มี การเพิ่มค่าเช่าที่อาจมีผลในระหว่างช่วงระยะเวลาดังกล่าว²¹⁸

ทั้งนี้ จะต้องไม่มีการดำเนินการขับไล่ใด ๆ แก่ผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยในอาคารหรือกลุ่มของอาคารที่ได้เปลี่ยนแปลงเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (Condominium Ownership) ภายในวาระของสัญญาเช่าใด ๆ ที่มีอยู่ หรือภายในช่วงระยะเวลา 180 วันที่ได้จัดให้มีภายใต้การส่งคำบอกกล่าวตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการแปลงเป็นอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-88b.(b)) แล้วแต่สิ่งใดจะเกิดขึ้นภายหลัง ใน

²¹⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(j)

²¹⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(c)

²¹⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(c)

กรณีที่เกิดความล้มเหลวในการซื้อหรือมีเหตุผลอื่นใดที่จะใช้บังคับในการจำกัดการถือครองอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือไปจากการไม่ชำระเงินค่าเช่าหรือมีเหตุผลอันสมควรที่คล้ายกันในทางปกติแก่สิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (Landlord Rights) อันพึงมีต่อสัญญาเช่าที่มีอยู่ อันทำจะผู้เช่าให้เชื่อมั่นต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยสงบ (Quiet Enjoyment)²¹⁹

ในกรณีที่ต้องการขึ้นค่าเช่า ผู้แถลงการณ์ของอาคารชุดแปลงหรือเจ้าของห้องชุด (Unit Owner) จะต้องให้อย่างน้อย 60 วันในการบอกกล่าวของการเพิ่มค่าเช่าที่ได้เสนอแก่ผู้เช่าใด ๆ ผู้ซึ่งการขับไล่ได้ต้องห้ามตามกฎหมายการเช่า (TITLE 47a LANDLORD AND TEANT (Chapter 823) section 47a-23c.(b)) แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าใด ๆ ดังกล่าวอาจระงับห้องชุดและสิ้นสุดการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของเขาโดยไม่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบใด ๆ เพื่อการสิ้นสุดก่อนเวลาที่กำหนดไว้ของข้อตกลงการเช่าของเขาที่ได้จัดให้เขามีการบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วันแก่ผู้แถลงการณ์หรือเจ้าของห้องชุด²²⁰

ในกรณีผู้เช่าหรือผู้ครองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารชุดนั้น บทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตในสหรัฐอเมริกา จะให้การรับรองถึงสิทธิและความคุ้มครองที่แน่นอนแก่ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ (Tenants) ในห้องชุดซึ่งตนได้อยู่อาศัยที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของความเป็นเจ้าของไปเป็นความเป็นเจ้าของในรูปแบบอาคารชุด (Condominium Form of Ownership) โดยจะใช้บังคับอย่างเท่าเทียมกันกับผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในห้องชุดซึ่งตนได้อยู่อาศัยที่ได้เปลี่ยนแปลงเป็นรูปแบบอื่น ๆ ในลักษณะของความเป็นเจ้าของในชุมชนเมืองใหม่ (Planned Community Ownership)²²¹

(3) สิทธิในการดำเนินการสำหรับผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เสียหายกรณีการแปลงเป็นอาคารชุด

บุคคลใดที่อยู่อาศัยในห้องชุดซึ่งได้หรือจะได้เสนอแก่บทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) อาจดำเนินการใด ๆ ในศาลสูง (The Superior Court) สำหรับเขตอำนาจศาลซึ่งบุคคลดังกล่าวอยู่อาศัยในกรณีดังต่อไปนี้²²²

(ก) บุคคลที่ซึ่งใช้สิทธิเรียกร้องจากการที่ตนได้เสียหายโดยการละเมิดบทบัญญัติใด ๆ ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ตามข้อ 8.2. ของข้อที่ 8. ในบทที่ 3 เรื่องการประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกันทั่วไป (section 47-76.(b)) ข้อ 2.1 ของข้อที่ 2. ในบทที่ 3 เรื่องการทำ

²¹⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(g)

²²⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88b.(h)

²²¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88f

²²² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88g.(a)

คำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะกรณีเป็นอาคารชุดแปลง และข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการแปลงเป็นอาคารชุด (section 47-88b.) และ ข้อ 3.1. ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องหน้าที่ของผู้แถลงการณ์ในอาคารชุดแปลง (section 47-88d.) หรือกฎหมายการเช่า (TITLE 47a LANDLORD AND TEANT (Chapter) 823 section 47a-23c.(b)) หรือ

(ข) บุคคลที่ซึ่งใช้สิทธิเรียกร้องต่อผู้แถลงการณ์หรือเจ้าของห้องชุดที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญต่อเขาหรือมีส่วนร่วมในการจัดการอื่นใดด้วยวัตถุประสงค์ในการจงใจเขาอย่างไม่สมควรในการออกไปจากห้องชุดที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้ ในการดำเนินการใด ๆ ที่นำโดยบุคคลดังกล่าวข้างต้น ศาลอาจมอบค่าใช้จ่ายของโจทก์และค่าธรรมเนียมทนายความที่เหมาะสม และศาลอาจมีดุลพินิจในการกำหนดคำสั่งนอกจากค่าเสียหายหรือการแทนที่ค่าเสียหาย คำสั่งคุ้มครองชั่วคราว หรือการบรรเทาความเสียหายอื่นที่ถูกต้องได้²²³

5. อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ในรัฐคอนเนตทิคัตมีการอนุญาตให้ก่อตั้งอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium)²²⁴ ได้ โดยเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อการค้าหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัยแต่มีวัตถุประสงค์จะจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ภายในอาคารออกเป็นส่วนและมีระบบการจัดการดูแลภายในอาคารในลักษณะเดียวกับอาคารชุด ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัยจะบังคับตามหลักกฎหมายใน Condominium Act 1976 (chapter 825) เช่นเดียวกับอาคารชุดประเภทอื่น ๆ เกือบทุกประการ ยกเว้นข้อกำหนดบางประการที่ Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติว่าไม่นำมาใช้บังคับกับอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัยเท่านั้น²²⁵ ได้แก่

1. ข้อกำหนดในการทำโฆษณาเพื่อเสนอขายห้องชุดในอาคารชุด ตามข้อ 2.1 ของที่ 2. ในบทที่ 3 (section 47-71b)

2. ข้อกำหนดการจำกัดสิทธิและการสงวนสิทธิผู้แถลงการณ์ ตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 (section 47-74b)

²²³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88g.(b)

²²⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(aa) บัญญัติว่า อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium) หมายถึง ทรัพย์สินที่ได้เสนอต่อทบบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) ซึ่งประกอบด้วยห้องชุดที่ไม่ใช่สำหรับการอยู่อาศัย นอกจากห้องชุดที่ได้ถือครองโดยคนเช่าอาคาร คนดูแลอาคาร และที่คล้ายกับพนักงานซ่อมบำรุง

²²⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

3. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้แถลงการณ์โดยทั่วไป ตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 (section 47-74c)

4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้แถลงการณ์ที่มีต่อผู้ซื้อห้องชุด ตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 (section 47-74d)

5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดโดยกฎหมาย ตามข้อ 9.1 ของข้อที่ 9. ในบทที่ 3 (section 47-74e)

6. ข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันและการบอกเลิก ตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 (section 47-74f)

7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันในการโอนสิทธิของห้องชุดโดยบุคคลอื่นนอกจากผู้แถลงการณ์ ตามข้อ 4.4 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 (section 47-75a)

8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุดแปลง (Conversion Condominium) ทั้งหมด (section 47-88b)

9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อการ โฆษณายขายห้องชุดในอาคารชุด ตามข้อ 2.2 ของข้อที่ 2. ในบทที่ 3 (section 47-90a)

ในส่วนของการขอตระเบียนเป็นอาคารชุดในประเทศไทย ตามตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ยื่นคำขอตระเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดในแบบการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 1) เพื่อการออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) ดังต่อไปนี้²²⁶

(1) โฉนดที่ดิน โดยไม่อาจนำที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองตามหนังสือต่าง ๆ เช่น น.ส.3 หรือ น.ส. 3ก. หรือสิทธิการเช่ามาสร้างและจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ โดยอาจเป็นที่ดินแปลงเดียวกันทั้งหมดหรือหลายแปลงรวมกันก็ได้

(2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม

มาตรา 14

²²⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6

(5) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553 ได้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมไว้ในข้อ 3 ดังต่อไปนี้²²⁷

(ก) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน 1:500 หรือ 1:1000 หรือความเหมาะสมรวมทั้งแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

(ข) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุความกว้างความยาว ความสูง และเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด (โดยแผนผังอาคารชุดต้องตรงกับที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น)

(ค) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางของอาคารชุด และบัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามแบบ อ.ช. 5

(ง) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับ

(จ) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

มีข้อสังเกตว่า รายละเอียดที่ได้กำหนดเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553 ข้อ 3 ในรายละเอียดที่กล่าวถึงข้อ (ก) ถึง (ค) เป็นการกำหนดเพื่อขยายความรายละเอียดที่บังคับตามมาตรา 6 ให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยส่วนที่เพิ่มเติมนอกจากรายละเอียดที่กำหนดไว้ตามมาตรา 6 คือใบรับรองหรือใบอนุญาตตามข้อ (ง) และ (จ)

ในกรณีมีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดตามมาตรา 6/1 และในการโฆษณาดังกล่าวมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น (มาตรา 6)

²²⁷ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 27 ตอน 56ก, 15 กันยายน 2553, 28-36. หน้า 29-30.

ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจนอีกด้วยตามมาตรา 6/1 วรรคสอง ดังนั้น หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้ยื่นคำขอจดทะเบียนตามมาตรา 6 โดยมีข้อเท็จจริงไม่ตรงกับการโฆษณาในมาตรา 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวได้โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 7 วรรคสี่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว (ตามความในมาตรา 6) ถ้าหากมีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายใน 30 วันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดินนั้นห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด โดยหากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า²²⁸

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นตามมาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายใน 15 วันเพื่อให้จดแจ้งในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้ และในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา 7 วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา 22 ไปด้วย²²⁹ และเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินตามที่กล่าวมาแล้ว ห้ามมิให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าวด้วย²³⁰ เพื่อเป็นการคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุด²³¹

²²⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 7

²²⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 9

²³⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 11

²³¹ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, หนังสือเรื่องเสรีที่ 194/2522, กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2522. อ้างใน ไพโรจน์ อารักษา, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด, หน้า 15.

มีข้อสังเกตว่าในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดว่าในแต่ละการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดสามารถจดทะเบียนได้เพียงหนึ่งอาคาร ประกอบกับกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และระเบียบกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดได้กำหนดความที่ทำให้เข้าใจได้ว่าอาจจดทะเบียนอาคารชุดหลายอาคารได้ ทั้งในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ไม่มีบทบัญญัติใดที่เป็นอุปสรรคแก่การจดทะเบียนอาคารชุดหลายอาคาร คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงเห็นว่า การจดทะเบียนอาคารชุดโดยประกอบไปด้วยอาคารหลายอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้นย่อมกระทำได้²³²

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการขอจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อก่อตั้งอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตเรียกเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนอาคารชุดว่า “คำแถลงการณ์” และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย เรียกว่า แบบการขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 1) เพื่อการออก “หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด” หรือ หนังสือ อ.ช. 10 แม้ในเบื้องต้นจะมีชื่อในการเรียกเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดต่างกัน แต่ในการทำเอกสารเพื่อการจดทะเบียนอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยได้ให้ความสำคัญกับที่ดินที่มีการก่อตั้งอาคารชุดเป็นสิ่งสำคัญทั้งสองประเทศ โดยต้องเป็นการจดทะเบียนอาคารชุดบนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เท่านั้นตาม มาตรา 6(1) และ section 47-70.(a)(2) แต่ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับมิได้กำหนดชัดเจนว่าสามารถจดทะเบียนอาคารชุดบนที่ดินหลายโฉนดที่ไม่อยู่ติดกันได้หรือไม่ เพียงแต่ระบุตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาว่าสามารถจดทะเบียนอาคารชุดเดียวโดยมีหลายอาคารได้เท่านั้น แต่ Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าสามารถกระทำได้ตาม section 47-71.(d)(6)

ในส่วนของภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6(5) ระบุว่าต้องมีคำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดดังกล่าวปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เช่น บุริมสิทธิ เป็นต้น เว้นแต่เป็นการจ้างอาคารรวมกับที่ดิน และที่ดินที่จะใช้เพื่อจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดต้องปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ด้วย เว้นแต่เป็นการจ้างและได้รับอนุญาตจากผู้นยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดเท่านั้นตามมาตรา 7 วรรคสาม แต่ Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-

²³² สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 734/2536*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2536. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยชาติ. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 9.

70.(a)(2) ระบุไว้เพียงว่าต้องมีการกล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินเท่านั้น แต่ในส่วนของข้อกำหนดสำคัญของภาระติดพัน อำนาจเหนือทรัพย์สิน สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และเรื่องสิทธิการเป็นเจ้าของที่มีผลกระทบต่ออาคารชุด ได้กำหนดบังคับให้ต้องมีระบุไว้ในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดตาม section 47-71b.(5) ดังนั้น ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตจึงไม่บังคับว่าหากที่ดินมีการจำนองหรือติดภาระผูกพันใด ๆ อันเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้จะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เนื่องจากตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวนั้นย่อมตกติดไปกับอาคารชุดอยู่แล้ว โดยเฉพาะการจำนองซึ่งโดยหลักการแล้วย่อมหมายถึงการประกันการชำระหนี้ด้วยอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การก่อตั้งเป็นอาคารชุดย่อมเป็นการเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดินจึงไม่มีผลเสียต่อการจำนอง ซึ่งรายละเอียดของผลและความรับผิดชอบจากการจำนองหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ในที่ดินของอาคารชุดจะกล่าวต่อไปในข้อที่ 4

ในส่วนของรายละเอียดของการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งอาคารชุดนั้น เช่น แผนผังของอาคารชุด ทั้งสองประเทศกำหนดว่าต้องได้รับการรับรองจากผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ สถาปนิก วิศวกร หรือหน่วยงานราชการเช่นกัน และต้องมีการระบุถึงทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล รวมถึงอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในทั้งสองประเทศ แต่ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติให้ต้องมีการระบุรายละเอียดของวัสดุหลักของอาคารที่ได้หรือที่จะได้ก่อสร้างด้วย ซึ่งไม่ปรากฏถึงเรื่องดังกล่าวในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมถึงข้อบังคับของอาคารชุดที่ Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติให้ต้องมีการระบุถึงข้อบังคับของอาคารชุดฉบับจริงตาม section 47-70.(a)(3) และ (9) แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ระบุไว้เพียงว่าต้องมีร่างข้อบังคับของอาคารชุดเท่านั้นซึ่งภายหลังอาจมีการกำหนดให้แตกต่างจากในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดได้ตามมาตรา 6(6)

ส่วนแตกต่างที่สำคัญอีกประการในการจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุด คือ อำนาจรับจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดในอาคารชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/1 วรรคสอง ระบุให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาว่าการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดในอาคารชุดมีรายละเอียดที่ตรงกับการจดทะเบียนอาคารชุดหรือไม่ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่ารายละเอียดดังกล่าวไม่ถูกต้องตรงกันย่อมมีอำนาจไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ตามมาตรา 7 วรรคสี่ แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้กำหนดว่าการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดในอาคารชุดจะมีผลต่อการจดทะเบียนอาคารชุดแต่อย่างใด

คงมีเพียงความรับผิดชอบแห่งเท่านั้นหากการก่อสร้างไม่ตรงกับแบบที่ใช้ในการโฆษณาขายห้องชุด ตาม section 47-90a

อย่างไรก็ดี ส่วนที่แตกต่างอย่างเห็นได้ชัดในระบบกฎหมายอาคารชุดของ Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย คือ การกำหนดแบ่งแยกประเภทอาคารชุดรวมถึงรูปแบบของการก่อตั้งอาคารชุดออกเป็นหลายประเภท โดยบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยมิได้มีการบัญญัติกล่าวถึงการแบ่งประเภทหรือรูปแบบของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะไว้โดยกฎหมายแต่อย่างใด แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตได้มีการแบ่งแยกอาคารชุดออกเป็นหลายรูปแบบ ได้แก่ อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Condominium) อาคารชุดแปลง (Conversion Condominium) อาคารชุดที่ขยายได้ (Expandable condominium) อาคารชุดให้เช่า (Leasehold Condominium) อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium) รวมถึงกรณี การรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน (Consolidation of Condominiums) โดยในอาคารชุดแต่ละประเภทนั้น Condominium Act 1976 (chapter 825) จะมีการบัญญัติข้อกำหนดไว้เป็นการเฉพาะเพื่อใช้บังคับแก่ในแต่ละการก่อตั้งอาคารชุดนั้น ๆ รวมถึงรายละเอียดของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เกี่ยวข้องที่แตกต่างกันไว้เพื่อความเหมาะสมแก่การใช้บังคับกฎหมายกับอาคารชุดในแต่ละประเภทดังกล่าว

3.2 การแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารที่ใช้ในการก่อตั้งอาคารชุด

ดังที่ได้กล่าวไปในข้างต้นแล้วว่า รัฐคอนเนตทิคัตเรียกเอกสารที่ใช้ในการจัดตั้งอาคารชุดว่า “คำแถลงการณ์” ซึ่งคำแถลงการณ์ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) จะแก้ไขเพิ่มเติมได้แต่เฉพาะโดยการลงคะแนนเสียง 2 ใน 3 ของเจ้าของห้องชุด ในการประชุมใด ๆ ของสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owners’ Association) ที่ได้เรียกอย่างถูกต้องสำหรับวัตถุประสงค์ดังกล่าว ด้วยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่เจ้าของห้องชุดทั้งหมดและผู้รับจ้างของบุคคลเหล่านั้นตามที่ปรากฏบนบันทึกของสมาคม เว้นแต่ ถ้าการแก้ไขเพิ่มเติมคำแถลงการณ์ดังกล่าวไม่ว่าโดยตรงหรือโดยปริยายจะมีผลต่อห้องชุดใด ๆ เป็นการเปลี่ยนแปลงเขตแดน ผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบเพื่อทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือสิทธิในผลกำไรร่วมกัน หรือจำนวนของการลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุด การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงยืนยันร้อยละ 75 ของเจ้าของห้องชุดและต้องได้รับการยินยอมของผู้รับจ้างอย่างน้อยร้อยละ 75 ของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้าง²³³

²³³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70a.(a)

ผู้แถลงการณ์อาจต้องให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ซื้อดำเนินการและส่งมอบแก่ผู้แถลงการณ์ซึ่งหนังสือมอบอำนาจหรือเอกสารอื่น ๆ อันเป็นการมอบหมายแก่ผู้แถลงการณ์ซึ่งสิทธิของเจ้าของห้องชุดในการลงคะแนนเสียงในการแก้ไขเพิ่มเติมตราสารอาคารชุดดังกล่าวข้างต้น (ตาม section 47-70a.(a)) โดยมีเงื่อนไขว่าหนังสือมอบอำนาจหรือเอกสารอื่น ๆ ดังกล่าวจะได้ดำเนินการหรือทำให้มีผลเฉพาะแก่การแก้ไขเพิ่มเติมตราสารอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ของการเพิ่มที่ดินเพิ่มเติมในอาคารชุดที่ขยายได้ (ตาม section 47-71a) และการจัดสรรผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นผลมาจากการขยายอาณาเขตดังกล่าวตามข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลางตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (section 47-74.(c)) ทั้งนี้ หนังสือมอบอำนาจหรือเอกสารอื่น ๆ ดังกล่าวจะต้องชัดเจนในการจำกัดเช่นนั้น²³⁴

ในการส่งหมายหรือคำคู่ความ (The Service of Process) ถึงแม้ว่าจะมีบทบัญญัติอื่นใดใน Condominium Act 1976 (chapter 825) หรือในตราสารอาคารชุด แต่การกำหนดตัวแทนเพื่อการส่งหมายหรือคำคู่ความที่ได้กำหนดชื่อในคำแถลงการณ์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา โดยการจดทะเบียนตราสารเพื่อการกำหนดตัวแทนในการส่งหมายหรือคำคู่ความในบันทึกที่ดินซึ่งคำแถลงการณ์ได้บันทึก และในกรณีที่มาคมได้รวมเข้าด้วยกันเป็นบริษัทให้ส่งเป็นสำเนาของตราสารให้แก่เลขานุการของรัฐ หรือถ้าสมาคมไม่ได้รวมเข้าด้วยกันเป็นบริษัท คือตราสารที่ประกอบด้วยข้อมูลเดียวกันกับตราสารเพื่อการกำหนดตัวแทนดังกล่าว นอกจากนี้ ตราสารเพื่อการกำหนดการส่งหมายหรือคำคู่ความจะอ้างอิงถึงหมวดและหน้าแรกของตราสารอาคารชุดครั้งแรก²³⁵

ส่วนในประเทศไทย ตามบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดการแก้ไขเพิ่มเติมคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 1) ไว้ว่าเป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการเพิกถอนหรือแก้ไขคำขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยตรง เมื่อปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย²³⁶ ดังนั้น หากรายละเอียดที่ต้องมีในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น เจ้าของร่วมหรือผู้มีส่วนได้เสียในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางก็อาจขอให้แก้ไขหรือเพิ่มเติมให้ถูกต้องได้โดยการยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

²³⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70a.(b)

²³⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70a.(c)

²³⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 24 วรรคแรก

ขอให้แก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา 24 แต่จะแก้ไขรายละเอียดดังกล่าวโดยอาศัยมติที่ประชุมเจ้าของห้องชุดให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้²³⁷

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารที่ใช้ในการก่อตั้งอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่ามาตรการทางกฎหมายของทั้งสองประเทศมีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากรายละเอียดสำคัญหลายประการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดนั้น กฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดให้ต้องมีการระบุนลงไว้ในคำแถลงการณ์นับแต่จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดขึ้น แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้รายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดต้องระบุไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด โดยในการขอลงทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้มีการระบุเพียงเรื่องทั่วไปในลักษณะกว้าง ๆ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นข้อกำหนดที่เป็นสาระสำคัญของตัวอาคารชุดและมีลักษณะเป็นการบังคับให้ต้องมีการระบุไว้อย่างชัดเจนโดยกฎหมายตามความในมาตรา 6 ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้บัญญัติให้อำนาจเฉพาะแต่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 10) ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 24 เท่านั้น โดยไม่มีบทบัญญัติใดให้แก้ไขได้โดยอาศัยมติของที่ประชุมเจ้าของห้องชุด แต่เนื่องจากในคำแถลงการณ์ก่อตั้งอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) มีการบัญญัติบังคับให้ต้องระบุถึงรายละเอียดสำคัญหลายประการซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการบริหารจัดการอาคารชุดในภายหลัง เช่น ข้อบังคับของอาคารชุด วิธีการคำนวณอัตราส่วนผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง อัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมกัน เป็นต้น ทั้งยังมีรายละเอียดแบ่งตามประเภทของอาคารชุด ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) จึงต้องมีการบัญญัติข้อกำหนดในการแก้ไขคำแถลงการณ์ไว้โดยการลงคะแนนเสียง 2 ใน 3 ของเจ้าของห้องชุดในการประชุมของสมาคมเจ้าของห้องชุดเพื่อวัตถุประสงค์ในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดตาม section 47-70a.(a)

4. สิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

การพิจารณามาตรการทางกฎหมายในประเด็นเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา ในเบื้องต้นต้องทำความเข้าใจคำสำคัญที่

²³⁷ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสรีที่ 446/2534*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2534. อ้างใน ไพโรจน์ อารักษา. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 52-53.

เกี่ยวข้องกับประเด็นดังกล่าวซึ่งได้บัญญัติไว้ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) เสียก่อน คือ

“เจ้าของห้องชุด” (Unit Owner) ซึ่งหมายถึง บุคคลหรือคณะบุคคลที่เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดหรือการเช่าห้องชุดในอาคารชุดให้เช่า โดยมีเงื่อนไขดังที่บัญญัติไว้ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) และไม่อาจแบ่งแยกผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้กำหนดและได้เป็นที่ยอมรับแล้วในคำแถลงการณ์ และรวมถึงทายาท (Heir) ผู้จัดการมรดก ผู้จัดการผู้รับสืบทอดและผู้รับโอนของบุคคลเหล่านั้น และผู้รับจ้างหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่ถือครองสิทธิการเป็นเจ้าของอย่างถูกต้องตามกฎหมาย²³⁸ ดังนั้น ความหมายของเจ้าของห้องชุดในรัฐคอนเนตทิคัตจึงย่อมหมายถึงผู้แถลงการณ์ที่ถือครองห้องชุดที่ยังมิได้ขายด้วย

4.1 สิทธิของเจ้าของห้องชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) รัฐคอนเนตทิคัตได้รับรองสิทธิของเจ้าของห้องชุด (Rights of Unit Owners) โดยสามารถแยกได้เป็น 2 ประเภท คือ สิทธิในผลประโยชน์ของห้องชุด (Rights of Unit) และสิทธิในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลาง (Rights of The Common Elements)

1. สิทธิในผลประโยชน์ของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะมีสิทธิเฉพาะตนในความเป็นเจ้าของ (Exclusive Ownership) และการครอบครองห้องชุดของตน²³⁹ แต่อย่างไรก็ดี เจ้าของห้องชุดไม่สามารถจะทำงานใด ๆ ซึ่งอาจทำให้เป็นอันตรายต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยของทรัพย์สิน ลดมูลค่าของสิ่งดังกล่าวหรือทำให้เสื่อมลงซึ่งอำนาจเหนือการทรัพย์สิน สิทธิ สิทธิต่อเนื่อง หรือผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ประกอบเป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้โดยไม่มีการยินยอมเป็นเอกฉันท์ของเจ้าของห้องชุดอื่นทั้งหมด²⁴⁰

ในส่วนของการกระทำใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกของห้องชุดหรือส่วนอื่นใดของอาคารชุดจะต้องได้รับอนุมัติจากสมาคมเจ้าของห้องชุด หรือในกรณีที่มีการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมเกี่ยวกับสถาปัตยกรรม (Architectural Control Committee) ก็ต้องได้รับ

²³⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(c)

²³⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(a)

²⁴⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75.(b)

อนุมัติจากคณะกรรมการดังกล่าว เว้นแต่อยู่ในขอบเขตที่ต้องห้าม โดยตราสารอาคารชุดและอยู่ภายใต้ข้อจำกัดและการจำกัดใด ๆ ที่ได้กำหนดโดยตราสารอาคารชุด²⁴¹

2. สิทธิในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะเป็นเจ้าของในผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางในอัตราส่วน (Percentage) โดยชัดเจนในคำแถลงการณ์²⁴² โดยอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางจะไม่แบ่งแยกจากห้องชุดดังกล่าว และถือว่าได้โอนหรือได้ผูกพันกับห้องชุดแม้ผลประโยชน์ดังกล่าวจะไม่ถูกอ้างถึงหรือบรรยายอย่างชัดเจนในการโอนสิทธิหรือโดยตราสารอื่น²⁴³ ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวจะคำนวณบนพื้นฐานที่จะกล่าวต่อไปนี้ หรือคำนวณโดยการรวมกันของสิ่งดังกล่าว ทั้งนี้ มีเงื่อนไขว่าคำแถลงการณ์จะต้องกำหนดไว้อย่างครบถ้วนถึงลักษณะของอัตราส่วนที่เป็นของแต่ละห้องชุดที่แน่นอน²⁴⁴

(1) มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของแต่ละห้องชุดในวันที่ทำคำแถลงการณ์ในส่วนที่เกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของห้องชุดทั้งหมดที่มีผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) ขนาด (Size)²⁴⁵ ของแต่ละห้องชุด ตามที่แสดงในแบบแปลนที่ได้ยื่นกับตราสารอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับขนาดของห้องชุดทั้งหมดที่มีผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ

(3) อัตราส่วนนั้นเป็นของแต่ละห้องชุด หรือของแต่ละห้องชุดที่อยู่ภายใต้การแบ่งแยกประเภท จะเป็นอย่างเดียวกัน

โดยในคำแถลงการณ์อาจประกอบด้วยบทบัญญัติที่เชื่อมโยงกับการจัดสรร (Appropriation) การเอาไป (Taking) หรือการเรียกเกณฑ์ทรัพย์สิน (Condemnation) โดยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (Eminent Domain) โดยสหพันธรัฐ มลรัฐ หรือรัฐบาลท้องถิ่น หรือหน่วยงานของสิ่งดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจัดสรรตามสัดส่วนใหม่ (Reapportionment) หรือการเปลี่ยนแปลงอื่นใดของผลประโยชน์ร่วมกันที่ประกอบอยู่ในแต่ละห้องชุดหรือส่วนใดส่วนหนึ่ง

²⁴¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80a.(a)(3)

²⁴² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(1)

²⁴³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(2)

²⁴⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(1)

²⁴⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(w) บัญญัติว่า ขนาด (Size) หมายถึง จำนวนลูกบาศก์ฟุตหรือจำนวนตารางฟุตของที่ดินหรือพื้นที่ในชั้น ภายในแต่ละห้องชุดซึ่งได้คำนวณโดยอ้างอิงถึงการรังวัดและแบบแปลน (The Survey and Plans) และทำให้บรรจบเป็นจำนวนทั้งหมด โดยบางพื้นที่ในห้องชุด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ห้องใต้หลังคา ห้องใต้ดิน และพื้นที่จอดรถ อาจจะไม่จำเป็นต้องลบออกจากการคำนวณดังกล่าวหรือได้ลดเพียงบางส่วนโดยสัดส่วนการใช้งาน ตราบเท่าที่อยู่บนพื้นฐานเดียวกันของการคำนวณใช้สำหรับห้องชุดทั้งหมดที่เหมือนกันในอาคารชุด และตราบเท่าที่พื้นฐานนั้นได้บรรยายไว้ในคำแถลงการณ์

ของสิ่งดังกล่าวที่ยังเหลือภายหลังการจัดสรร การเอาไป หรือการเรียกเกณฑ์ทรัพย์สิน²⁴⁶ โดยอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางจะไม่แบ่งแยกจากห้องชุดดังกล่าว และถือได้ว่าได้ออนหรือได้ผูกพันกับห้องชุดแม้ผลประโยชน์ดังกล่าวจะไม่ถูกอ้างถึงหรือบรรยายอย่างชัดเจนในการโอนสิทธิหรือโดยตราสารอื่น²⁴⁷ โดยจะมีการชดเชยจากการเวนคืนแก่เจ้าของห้องชุดดังกล่าว และในกรณีที่กระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือมูลค่าของห้องชุดอื่น ก็จะมีการชำระแก่เจ้าของห้องชุดรายอื่นที่ได้รับผลกระทบด้วย²⁴⁸

ในกรณีที่มีการเพิ่มที่ดินในอาคารชุดที่ขยายได้ (Expandable Condominium) ผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางของที่ดินใด ๆ ที่ได้เพิ่มในตราสารอาคารชุดตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอลดทะเบียนอาคารชุดที่ขยายได้ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-71a) จะไม่มีการจัดสรรจนกว่าการรังวัดและแบบแปลนที่แสดงในอย่างเดียวกันได้จัดบันทึกเกี่ยวกับการขยายอาคารชุดตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอลดทะเบียนอาคารชุดที่ขยายได้ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-71a) ทั้งนี้ ในขณะที่ทำการจดทะเบียนการรังวัดและแบบแปลนดังกล่าว ผู้แถลงการณ์จะดำเนินการและจัดบันทึกการแก้ไขเพิ่มเติมในคำแถลงการณ์เพื่อจัดสรรผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อห้องชุดที่แสดงบนการรังวัดและแบบแปลนดังกล่าว โดยจะถูกจัดสรรผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางบนพื้นฐานเดียวกันกับห้องชุดที่ได้แสดงบนการรังวัดและแบบแปลนที่จัดบันทึกพร้อมกับคำแถลงการณ์ตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการจดทะเบียนคำแถลงการณ์และตราสารอื่นเกี่ยวกับอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-71)²⁴⁹

อย่างไรก็ดี แม้เจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Elements) แต่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องคงอยู่ไม่อาจแบ่งแยกได้ และไม่มีเจ้าของห้องชุดหรือบุคคลอื่นใดจะดำเนินการใด ๆ เพื่อการแบ่งทรัพย์สินหรือการแบ่งกลุ่มของส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ยกเว้นว่าทรัพย์สิน (Property) ได้ถูกถอดถอนออกจากบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) และหากมีข้อสัญญาหรือบทบัญญัติใด ๆ ในตราสารอาคารชุดหรือเอกสารอื่นในทางตรงกันข้ามจะเป็นโมฆะ โดยมีเงื่อนไขว่า เจ้าของห้องชุดนั้นอาจลงคะแนนเสียงเพื่อการแบ่งแยกทั้งหมดหรือบางส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนาการ (The Recreation

²⁴⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(2)

²⁴⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(2)

²⁴⁸ Common Interest Ownership Act (chapter 828). Retrieved January 7, 2017 from: <https://www.cga.ct.gov/>. Sec. 47-

²⁴⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(c)

Facilities) จากทรัพย์สินส่วนกลางและโอนสิ่งดังกล่าวแก่บริษัทไม่แสวงหาผลกำไร (Nonstock Corporation) ตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้แกลงการณ์โดยทั่วไป ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74c)²⁵⁰

เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอาจใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ซึ่งพวกเขาได้มีเจตนา โดยต้องไม่เป็นการขัดขวางหรือรบกวนสิทธิที่ถูกต้องตามกฎหมายของเจ้าของห้องชุดอื่น และทรัพย์สินส่วนกลางจะอยู่ภายใต้สิทธิร่วมกันในการสนับสนุน การเข้าถึง การใช้ และความเพลิดเพลิน โดยเจ้าของชุดทั้งหมด ยกเว้นตามที่กำหนดไว้ในตราสารอาคารชุด²⁵¹ แต่ในกรณีที่ส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้กำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด (Limited Common Elements) จะใช้ได้เฉพาะโดยเจ้าของห้องชุดซึ่งการใช้ของพวกเขามีข้อระบุการใช้ในตราสารอาคารชุด โคนมีเงื่อนไขว่า เจ้าของห้องชุดใด ๆ ของห้องชุดซึ่งการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด ได้ถูกหวงห้ามนั้นอาจทำสัญญาเช่าหรือได้รับใบอนุญาตการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด สำหรับช่วงระยะเวลาเริ่มต้นได้ไม่เกิน 1 ปี²⁵²

ในกรณีของงานจำเป็นในการบำรุงรักษา การซ่อมแซม และการทดแทนของทรัพย์สินส่วนกลาง และการสร้างของส่วนเพิ่มเติมหรือส่วนปรับปรุงใด ๆ ในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ดังกล่าวนั้น จะต้องดำเนินการเฉพาะตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิของเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74) ในคำแกลงการณ์ และในข้อบังคับของอาคารชุดเท่านั้น²⁵³

ส่วนประเด็นเรื่องสิทธิของเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถแยกได้เป็น 2 ประเภทเช่นเดียวกับ Condominium Act 1976 (chapter 825) กล่าวคือ สิทธิในผลประโยชน์ของห้องชุด และสิทธิในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลาง

1. สิทธิในผลประโยชน์ของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน กล่าวคือ มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน²⁵⁴ ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกจากจะหมายถึงห้องชุดแล้วยังหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่อาจจัดไว้ให้เป็นของห้องชุดเป็นการเฉพาะแต่ละราย โดยระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งอาจอยู่ติดต่อกับอันเดียวกับห้องชุดหรือแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งของห้องชุดก็ได้ เช่น ห้อง ใต้ถุน ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับทำ

²⁵⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(3)

²⁵¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(4)

²⁵² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(4)

²⁵³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(5)

²⁵⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคแรก

สวนหย่อม เป็นต้น²⁵⁵ แต่ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะมีอาจแบ่งแยกได้²⁵⁶ แม้จะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดร่วมกันกว่า 2 คนขึ้นไป ก็ไม่อาจแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ และในระหว่างห้องชุดนั้น ส่วนที่เป็นพื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด²⁵⁷

อย่างไรก็ดี แม้เจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนที่สามารถจะใช้สอย จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ ได้ตามหลักกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 แต่เนื่องจากระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมีลักษณะพิเศษเฉพาะการใช้ภายในอาคารชุดเท่านั้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น จึงมีข้อยกเว้นจากหลักกรรมสิทธิ์ทั่วไปว่าเจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดมิได้²⁵⁸ รวมถึงการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเองซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดในที่ประชุมใหญ่ในการอนุมัติก่อนกระทำการดังกล่าว²⁵⁹ โดยเจ้าของร่วมไม่อาจปฏิเสธข้อบังคับของอาคารชุดโดยอ้างหลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งได้ และเมื่อเจ้าของร่วมได้สมัครใจในการซื้อห้องชุดก็ต้องถือว่าเจ้าของร่วมได้สมัครใจที่จะต้องรับรู้ข้อจำกัดและต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด²⁶⁰

ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และเพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิ

²⁵⁵ ไพโรจน์ อัจริยกา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 4-5.

²⁵⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 12

²⁵⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคสอง

²⁵⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคสาม

²⁵⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48(3)

²⁶⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8716/2554

ไปดังกล่าว ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง²⁶¹

2. สิทธิในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง²⁶² และทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะผูกฟ้องเพื่อแบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้²⁶³ โดยอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (ตามมาตรา 6)²⁶⁴ เนื่องจากแต่เดิมนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก่อนมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางโดยอ้างอิงจากราคาของห้องชุด จึงส่งผลให้เกิดปัญหาเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามอำเภอใจอันเป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ กระทรวงมหาดไทยจึงได้เสนอหลักเกณฑ์แก้ไขใหม่ให้อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางอ้างอิงจากราคาประเมินจากราชการเพื่อความเป็นธรรมต่อผู้ซื้อ แต่คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางโดยใช้ราคาห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการอ้างอิงนั้น ไม่สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น เนื่องจากราคาห้องชุดย่อมมีการขึ้นและลงตามกลไกตลาด จึงอาจส่งผลให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่สอดคล้องกับราคาที่ตนซื้อ มา จึงเห็นสมควรกำหนดให้ใช้เนื้อที่ของห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะเนื้อที่ของห้องชุดย่อมไม่มีการเปลี่ยนแปลงแม้ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ครั้งก็ตาม²⁶⁵ ดังนั้น การคำนวณอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางจึงต้องเป็นการรังวัดเนื้อที่ของห้องชุด โดยสามารถแยกได้เป็น 2 กรณี²⁶⁶

²⁶¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 34

²⁶² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคแรก

²⁶³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16

²⁶⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14

²⁶⁵ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 710/2550*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อารักขา. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 19-20.

²⁶⁶ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 188/2538*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2538. อ้างใน ไพโรจน์ อารักขา. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 21.

(1) ในกรณีห้องชุดที่มีผนังกันห้องเป็น โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15(3) การรื้อถอนเนื้อที่ของห้องชุดในกรณีนี้จึงต้องรื้อถอนจากขอบผนังด้านในของห้องชุดนั้น

(2) ในกรณีห้องชุดที่มีผนังกันห้องเป็นผนังกันที่แบ่งระหว่างห้องชุดตามมาตรา 13 วรรคสอง อันถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น การรื้อถอนเนื้อที่ของห้องชุดในกรณีนี้จึงต้องรื้อถอนโดยแบ่งผนังระหว่างห้องชุดครึ่งหนึ่งเพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

มีข้อสังเกตว่า คำว่า “กรรมสิทธิ์ร่วม” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีความแตกต่างจากคำว่า “กรรมสิทธิ์ร่วม” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เนื่องจากเจตนารมณ์ของการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีความตั้งใจจะให้คำทั้งสองมีความแตกต่างกันในเรื่องของผลทางกฎหมาย²⁶⁷ โดยคำว่า กรรมสิทธิ์ร่วม มีลักษณะเป็นการเฉพาะและใช้บังคับเฉพาะตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เท่านั้น แต่คำว่า กรรมสิทธิ์ร่วม เป็นคำที่ใช้กับหลักกรรมสิทธิ์ทั่วไปที่บังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ลักษณะของกรรมสิทธิ์ร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงเป็นหลักกรรมสิทธิ์แบบเฉพาะที่ใช้บังคับกับระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเท่านั้น การบังคับตามกฎหมายจึงต้องบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ มิใช่บังคับตามหลักกฎหมายทั่วไปในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามหลักในคำพิพากษาฎีกาที่ 8719/2554, 10230/2553 เป็นต้น ทั้งนี้ สิทธิในการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตามข้อบังคับของอาคารชุด²⁶⁸ กล่าวคือ ต้องใช้สิทธิให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินและไม่เป็นการขัดขวางการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมรายอื่น และเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ

มีข้อสังเกตอีกประการว่า การอยู่อาศัยในอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มักจะกำหนดให้ใช้เป็นที่อาศัยเท่านั้น ห้ามใช้เพื่อประกอบกิจการหรือการค้า แต่ภายหลังมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จึงได้มีการบัญญัติถึงกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องมีการจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม และห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ดังกล่าว²⁶⁹

²⁶⁷ สถานิติบัญญัติแห่งชาติ. *บันทึกการประชุมคณะกรรมการวิสามัญ ครั้งที่ 9/2522 ล.ว.26 ก.พ. 2522*. กรุงเทพมหานคร: สถานิติบัญญัติแห่งชาติ. 2522. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยญา. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 15.

²⁶⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17

²⁶⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1

เพราะโดยหลักแล้ว อาคารชุดเป็นสิ่งที่ใช้สำหรับการอยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญจึงห้ามมิให้ผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด แต่จากสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเปิดช่องทางกฎหมายให้มีความยืดหยุ่นรองรับการค้าและการอื่นใดสำหรับการอยู่อาศัยได้บางประการ ดังเช่น การค้าภายในอาคารชุด เป็นต้น ดังนี้ จึงเห็นว่าสมควรให้มีการประกอบการค้าในอาคารชุดได้เฉพาะพื้นที่ที่มีการกำหนดให้เท่านั้น โดยต้องไม่เป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม²⁷⁰

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องสิทธิของเจ้าของห้องชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าพื้นฐานของระบบกฎหมายอาคารชุดในทั้งสองประเทศมีการแบ่งระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็น 2 ส่วนเช่นเดียวกัน โดยเจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์หรือมีความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือก็คือห้องชุดที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมหรือเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลางโดยคิดเป็นอัตราส่วนจากจำนวนทั้งหมด 100 ซึ่งอัตราส่วนผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะปรากฏอยู่ในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 6 และมาตรา 32(7) แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) จะปรากฏอยู่ในคำแถลงการณ์พร้อมวิธีในการกำหนดผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลางตาม section 47-70.(a)(6) โดยจะไม่ปรากฏอยู่ในข้อบังคับอาคารชุดดังเช่นในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ในส่วนของวิธีการคำนวณอัตราส่วนผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้ไปไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 14 และใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ก็ใช้วิธีคำนวณโดยอ้างอิงจากขนาดของห้องชุดเช่นกันตาม section 47-74.(b) (1) ดังนั้น การกำหนดว่าอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของทั้งสองประเทศจึงมีลักษณะเป็นการกำหนดบังคับถึงวิธีการคิดคำนวณอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางไว้ชัดเจนโดยกฎหมาย ทั้งเป็นการกำหนดบังคับว่าต้องมีระบุไว้ในเอกสารนับแต่ขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุด คือ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและคำแถลงการณ์ แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดไว้เพียงทรัพย์สินกลางเฉพาะแต่ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่จะถูกฟ้องเพื่อแบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ตามมาตรา 16 แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้ระบุว่าทรัพย์สิน

²⁷⁰ คณะกรรมการการวิสามัญ. รายงานการประชุมคณะกรรมการการวิสามัญ ครั้งที่ 2 ล.ว. 15 พ.ย. 2550. กรุงเทพมหานคร: สถาบันนิติบัญญัติแห่งชาติ. 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริย. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 25.

ส่วนกลางทุกประเภทจะต้องคงอยู่ไม่อาจแบ่งแยกได้ตาม section 47-74.(b)(3) และจะไม่มีกรรบริบทหรือการขายส่วนใด ๆ เพื่อภายในที่ค้างชำระใด ๆ อาจกระทำได้นอกจากเป็นการกระทำต่อแต่ละห้องชุดซึ่งภายในค้างชำระ และจะไม่มีกรรบริบทหรือการขายส่วนปรับปรุงหรือทรัพย์สินโดยรวมเพื่อการค้างชำระของภายในสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาพิเศษ หรือการเรียกเก็บเงิน ที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิการเป็นเจ้าของของแต่ละห้องชุดใด ๆ ได้ตาม section 47-79.(b) และในกรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือเงินประเมินใด ๆ ก็จะเกิดเพียงสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เหนือห้องชุดซึ่งต้องฟ้องร้องบังคับขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวเท่านั้นตาม section 47-77.(a) ดังนั้น ตามกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ย่อมมีอาจฟ้องร้องหรือบังคับคดีเพื่อขายชำระหนี้ใด ๆ ได้เลยนอกจากกระทำต่อแต่ละห้องชุดเท่านั้น

ในส่วนของการใช้ส่วนบุคคลนั้น ทั้งสองประเทศได้กำหนดไว้ตรงกันว่ากรรบริบททรัพย์สินส่วนกลางจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 17 และ section 47-74.(b)(4) และถึงแม้เจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน แต่เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร การค้า หรือการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมิได้ตามมาตรา 13 วรรคสาม, มาตรา 17/1 และ section 47-75.(b) แต่ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า Condominium Act 1976 (chapter 825) กลับมีการอนุญาตให้กระทำการใด ๆ อันอาจทำให้เป็นอันตรายต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยของทรัพย์สิน ลดมูลค่าของสิ่งดังกล่าวหรือทำให้เสื่อมลงซึ่งอำนาจเหนือการยทรัพย์สิน สิทธิ สิทธิต่อเนื่อง หรือผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ประกอบเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหากมีการยินยอมเป็นเอกฉันท์ของเจ้าของห้องชุดอื่นทั้งหมด ตาม section 47-75.(b)

อย่างไรก็ดี ในส่วนของการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้ตนเอง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดในที่ประชุมใหญ่ ตามมาตรา 48(3) แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ถือเป็นอำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุด โดยเจ้าของห้องชุดใดจะกระทำการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากสมาคมเจ้าของห้องชุดเช่นเดียวกัน แต่ในกรณีที่มีการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมเกี่ยวกับสถาปัตยกรรมก็ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการดังกล่าว เว้นแต่อยู่ในขอบเขตที่ต้องห้ามโดยตราสารอาคารชุดและอยู่ภายใต้ข้อจำกัดและการจำกัดใด ๆ ที่ได้กำหนดโดยตราสารอาคารชุดตาม section 47-80a.(a)(3) ซึ่งในพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดตั้งผู้เช่าพาณิชย์และมอบอำนาจในการอนุมัติการดำเนินการดังกล่าว

มีข้อสังเกตว่า เนื่องจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) มีการแบ่งทรัพย์สินส่วนกลางออกเป็น 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินส่วนกลางทั่วไปและทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด นอกจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางทั่วไปตามที่กล่าวมาในข้างต้นแล้ว ในกรณีเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดจะใช้ได้เฉพาะโดยเจ้าของห้องชุดซึ่งการใช้ของพวกเขาจะมีข้อระบุงการใช้ในตราสารอาคารชุด แต่ทั้งนี้เจ้าของห้องชุดซึ่งการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด ได้ถูกหวงห้ามนั้นอาจทำสัญญาเช่าหรือได้รับใบอนุญาตการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดสำหรับช่วงระยะเวลาเริ่มต้นได้ไม่เกิน 1 ปีตาม section 47-74.(b)(4) ซึ่งหลักการทางกฎหมายดังกล่าวนี้ยังไม่มีปรากฏชัดเจนในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่ตามมาตรา 18 วรรคสอง มีบทบัญญัติว่าข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดอาจกำหนดให้เจ้าของร่วมรายใดจ่ายเงินค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 เป็นการเฉพาะรายได้ ดังนั้น ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดอาจกำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ อาจถูกใช้หรือเป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วมบางรายได้โดยเจ้าของร่วมดังกล่าวจะต้องเสียค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ด้วย และเนื่องจากมีเจ้าของร่วมบางรายที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในเรื่องดังกล่าว เจ้าของร่วมดังกล่าวเท่านั้นจึงจะมีสิทธิออกเสียงในมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวนี้ ผู้ไม่เสียค่าใช้จ่ายจึงไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าวตามมาตรา 46 ซึ่งบทบัญญัตินี้มีลักษณะคล้ายการกำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่างกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดตามกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825)

4.2 ข้อผูกพันและความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ (tenant) ของเจ้าของดังกล่าว หรือลูกจ้างของเจ้าของและผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่อาศัยอยู่ในลักษณะการใช้ทรัพย์สินหรือส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินนั้นที่ได้เสนอแก่บทบัญญัติตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) จะต้องผูกพันและอยู่ภายใต้กฎหมายดังกล่าว และอยู่ภายใต้คำแถลงการณ์และข้อบังคับของอาคารชุดของสมาคมเจ้าของห้องชุด²⁷¹ โดยข้อตกลง คำวินิจฉัย และการพิจารณาการกำหนดใด ๆ โดยชอบด้วยกฎหมายทั้งหมดที่ทำโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดตามการลงคะแนนเสียงของอัตราส่วนที่เป็นที่ยอมรับตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) หรือคำแถลงการณ์หรือข้อบังคับของอาคารชุด จะมีผลผูกพันเจ้าของห้องชุดทั้งหมด²⁷² โดยแต่ละเจ้าของห้องชุดและสมาคมเจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิและ

²⁷¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-86.(a)

²⁷² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-86.(b)

หน้าที่เป็นไปตามบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ตราสารอาคารชุด รวมถึงกฎและข้อบังคับที่ได้นำไปใช้ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) หากมีความล้มเหลวในการดำเนินการให้เป็นไปตามการดังกล่าว จะเป็นเหตุสำหรับการดำเนินการในการเรียกคืนค่าเสียหาย หรือเพื่อคำสั่งคุ้มครองชั่วคราว หรือเพื่อการบรรเทาความเสียหายอื่นใดแก่ฝ่ายซึ่งนำมาซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจมีสิทธิ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวอาจได้นำมาโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดต่อเจ้าของห้องชุดใด ๆ หรือโดยเจ้าของห้องชุดที่ได้เสียหายในนามของตนเอง หรือเป็นการฟ้องคดีในนามกลุ่มบุคคลในกรณีใด ๆ ที่เหมาะสม และถ้าการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าวเป็นผลในคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีสุดท้ายเห็นด้วยกับฝ่ายที่ฟ้องคดีการดำเนินการดังกล่าว คำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีดังกล่าวอาจรวมเข้าด้วยกันกับบทบัญญัติเพื่อค่าธรรมเนียมทนายความที่เหมาะสมกับที่ได้กำหนดในคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีดังกล่าวที่จะต้องชำระโดยฝ่ายหนึ่งต่อผู้ที่คำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีดังกล่าวได้ระบุ²⁷³

เจ้าของห้องชุด เจ้าหน้าที่ หรือกรรมการของสมาคมไม่ต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัวสำหรับกรณีดังต่อไปนี้ โดยรับผิดชอบเพียงเท่าอำนาจความเป็นเจ้าของในอัตราส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ยกเว้นได้ระบุไว้ในสัดส่วนของอัตราส่วนในผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง²⁷⁴

(1) ค่าเสียหายที่เป็นผลจากการบาดเจ็บที่เกิดจากหรือในความเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ

(2) ความรับผิดชอบหรือหนี้สินที่ได้ก่อให้เกิดขึ้นโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด กรรมการ และตัวแทนของสมาคมเจ้าของห้องชุด

ส่วนข้อผูกพันและความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในประเทศไทยนั้น โดยหลักการแล้ว เจ้าของร่วมยอมผูกพันต้องปฏิบัติตามตามข้อกำหนดที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อบังคับของอาคารชุด แต่อย่างไรก็ดี ไม่มีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดบังคับถึงเรื่องดังกล่าวไว้โดยตรง รวมถึงความผูกพันของเจ้าของร่วมอันมีต่อการดำเนินการใด ๆ โดยนิติบุคคลอาคารชุดก็มิได้มีการบัญญัติไว้เช่นกัน แต่ได้บัญญัติบังคับไว้โดยอ้อมให้เจ้าของร่วมต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายจากการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางรวมถึงการให้บริการส่วนรวมตามมาตรา 18 แทน และตามแนวคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับข้อพิพาทในอาคารชุดจะอ้างอิงถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสำคัญในการวินิจฉัย

²⁷³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75.(a)

²⁷⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75.(c)

ถึงสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วม นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดความรับผิดชอบทางอาญาของเจ้าของร่วมไว้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า เจ้าของร่วมรายใดประกอบการค้าในอาคารชุดนอกพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ให้²⁷⁵ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 5,000 บาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่²⁷⁶

(2) ในกรณีที่เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด²⁷⁷ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 บาท²⁷⁸

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องข้อผูกพันและความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่า Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีบทบัญญัติไว้อย่างชัดเจนใน section 47-86.(a) และ section 47-86.(b) ว่าบรรดาผู้ครอบครองห้องชุดจะต้องผูกพันตามที่กำหนดไว้ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) คำแถลงการณ์ และข้อบังคับอาคารชุด รวมถึงข้อวินิจฉัย การพิจารณากำหนด และสัญญาใด ๆ โดยชอบด้วยกฎหมายที่ทำโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดตามการลงคะแนนเสียงของอัตราส่วนที่เป็นที่ยอมรับ ซึ่งหากบุคคลใดไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวย่อมถูกเรียกค่าเสียหายได้โดยสมาคมเจ้าของห้องชุดต่อเจ้าของห้องชุดใด ๆ หรือโดยเจ้าของห้องชุดที่ได้เสียหายในนามของตนเองตาม section 47-75.(a) แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนเช่นใน Condominium Act 1976 (chapter 825) แต่โดยหลักการพื้นฐานแล้ว เจ้าของร่วมทุกรายย่อมต้องผูกพันกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นกันตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 8716/2554 แต่ทั้งนี้ กลับไม่ปรากฏว่าเจ้าของร่วมจะต้องผูกพันกับนิติบุคคลอาคารชุดในผลของคำพิพากษาในคดีที่ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด และไม่ปรากฏอำนาจใด ๆ แก่นิติบุคคลอาคารชุดในการเรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าว แต่กลับมีบทบัญญัติลงโทษปรับทางอาญาในการฝ่าฝืนบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บางข้อคือ มาตรา 17/1 และมาตรา 48(3) เท่านั้น และจะนำไปสู่ประเด็นปัญหาเรื่องนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจฟ้องได้เพียงบุคคลภายนอกซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปในข้อที่ 6. ดังนั้น หากเกิดความเสียหายขึ้นจากกรณีฝ่าฝืนบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อบังคับของนิติ

²⁷⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1

²⁷⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 65

²⁷⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48(3)

²⁷⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 72

บุคคลอาคารชุด ต้องนำบทบัญญัติความรับผิดชอบทางแพ่งในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้บังคับ

มีข้อสังเกตว่า ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติกำหนดถึงความรับผิดชอบในกรณีอื่น ๆ เช่น ความเสียหายอันเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือหนี้ และความรับผิดชอบหรือหนี้ที่ก่อให้เกิดขึ้นโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดไว้ใน section 47-75.(c) อย่างชัดเจนว่าเจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบเพียงใด แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติกล่าวถึงเรื่องดังกล่าวไว้เลย ซึ่งอาจต้องบังคับตามหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4.3 ความรับผิดชอบเพื่อสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ในการโอนสิทธิของห้องชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต ภายหลังจากการจดทะเบียนคำแถลงการณ์ตามที่กำหนดใน Condominium Act 1976 (chapter 825) และในขณะที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ (Lien)²⁷⁹ หรือภาระติดพัน (Encumbrance) ใด ๆ จะเกิดขึ้นหรือได้ก่อตั้งขึ้นก็แต่เฉพาะต่อแต่ละห้องชุดและอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ประกอบกับห้องชุดดังกล่าวเท่านั้น โดยอยู่ในลักษณะเดียวกันและภายใต้เงื่อนไขอย่างเดียวกันในทุก ๆ ประเด็นตามสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หรือภาระติดพันที่อาจเกิดขึ้นหรือได้ก่อตั้งขึ้นเหนือหรือมีต่อการแบ่งแยกแปลงที่ดิน (Parcel) อื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ (Real Property) ที่อยู่ภายใต้ความเป็นเจ้าของของแต่ละราย โดยมีเงื่อนไขว่า การปฏิบัติของแรงงาน (Labor Performed) หรือวัสดุตกแต่ง (Materials Furnished) ที่ได้ตกแต่งด้วยความยินยอมหรือตามคำขอของเจ้าของห้องชุดหรือตัวแทนของเขาจะไม่เป็นพื้นฐานเพื่อการยื่นสิทธิเหนือทรัพย์สินของผู้จัดเตรียมแรงงานหรืออุปกรณ์ (Mechanic's Lien) ต่อห้องชุดหรือทรัพย์สินอื่นใดของเจ้าของห้องชุดอื่นใดที่ไม่ได้ยินยอมอย่างชัดแจ้งหรือร้องขอในเรื่องเดียวกัน ยกเว้นว่าการยินยอมอย่างชัดแจ้งดังกล่าวจะถือว่าได้ให้โดยเจ้าของของห้องชุดใด ๆ ในกรณีของการซ่อมแซมฉุกเฉิน²⁸⁰

อย่างไรก็ดี ถ้าในการปฏิบัติของแรงงานหรือวัสดุที่ได้ตกแต่งสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกได้รับอำนาจโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด ผู้จัดการหรือคณะกรรมการ ตามคำแถลงการณ์หรือข้อบังคับของอาคารชุด จะถือว่าได้ดำเนินการหรือได้ตกแต่ง

²⁷⁹ ผู้เขียนได้อธิบายถึงสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หรือ Lien ไว้แล้วในข้อที่ 2.

²⁸⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-82.(a)

ด้วยความยินยอมอย่างชัดแจ้งของแต่ละเจ้าของห้องชุดและจะเป็นพื้นฐานเพื่อการยื่นสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของช่าง (Mechanic's Lien) ต่อแต่ละห้องชุด²⁸¹ โดยจะบังคับโดยวิธีดังต่อไปนี้²⁸²

(1) ถ้าสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้มีต่อห้องชุดตั้งแต่สองห้องขึ้นไปจะมีผล เจ้าของในห้องชุดดังกล่าวอาจถอดถอนห้องชุดของเขาและอัตราส่วนของเขาในผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ประกอบกับห้องชุดของเขาจากสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าว โดยการชำระเงินตามการแบ่งส่วนหรือตามสัดส่วนจำนวนเงินที่ถือว่าเป็นของห้องชุดของเขา

(2) การชำระเงินของแต่ละรายจะคำนวณ โดยการอ้างอิงถึงอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางในคำแถลงการณ์

(3) ภายหลังจากการชำระเงิน การหลุดพ้น หรือการชดเชยโดยวิธีอื่นใดของห้องชุดดังกล่าวและอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ประกอบกับห้องชุดนั้น หลังจากนั้นห้องชุดดังกล่าวและอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ประกอบกับห้องชุดนั้นจะเป็นอิสระและปลอดจากสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ซึ่งได้ชำระ ได้รับการชดเชย หรือได้หลุดพ้นเช่นว่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงิน การชดเชย หรือการหลุดพ้นดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการขัดขวางผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้จากการดำเนินการใช้บังคับสิทธิของเขาต่อห้องชุดและอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ประกอบกับห้องชุดดังกล่าวที่ยังมิได้ชำระ ได้รับการชดเชย หรือได้หลุดพ้นเช่นว่านั้น

ในกรณีความรับผิดชอบต่อสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เกี่ยวกับการโอนสิทธิในห้องชุดนั้น Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดว่าในเวลาของการโอนสิทธิครั้งแรกของแต่ละห้องชุด ยกเว้นการโอนโดยการยึดทรัพย์หรือการให้หนังสือสำคัญแทนการยึดทรัพย์ (Deed in Lieu of Foreclosure) หรือในเวลาได้รับ โอนสิทธิและข้อผูกพันของผู้แถลงการณ์จากตัวผู้แถลงการณ์ ทุก ๆ การจำนอง (Mortgage) และสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ (Lien) อื่น ยกเว้นการจำนองและสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่ยังไม่ครบกำหนดและไม่สามารถชำระได้ตามที่ได้รับอนุญาตตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วไปตาม Condominium Act 1976

²⁸¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-82.(a)

²⁸² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-82.(b)

(chapter 825) (ตาม section 47-70.(d)) ที่มีผลกระทบต่อห้องชุดรวมถึงอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ของห้องชุดดังกล่าวในทรัพย์สินส่วนกลาง จะได้รับการชำระและการชดเชยตามที่ปรากฏในบันทึก เว้นแต่เป็นกรณีห้องชุดที่ได้โอนนั้นและอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดดังกล่าวจะได้รับการปล่อยจากการจำนองและสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยได้บันทึกการปลดจำนองบางส่วน²⁸³ โดยถือเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อหรือเจ้าของห้องชุดในการชำระหนี้ดังกล่าวตาม section 47-82.(b)

ส่วน ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดประสงค์จะขายห้องชุดของตนแก่ผู้อื่น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าเจ้าของห้องชุดต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหลักเกณฑ์ของตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด²⁸⁴ ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเนื่องมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลด้วย²⁸⁵ โดยในการ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดซึ่งไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำมิได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเท่านั้น หากยังไม่มีจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวต้องยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่²⁸⁶

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง คือ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด (มาตรา 15(1)) หรือที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (มาตรา 15(2)) ได้ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนจำนองนั้น ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญญัตินำจดทะเบียนด้วย โดยเมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น²⁸⁷ ทั้งนี้ เจ้าของห้องชุดในแต่ละห้องชุด

²⁸³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-87.(a)

²⁸⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 28 และมาตรา 29 วรรคแรก

²⁸⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8711/2554

²⁸⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรกและวรรคสี่

²⁸⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 22

สามารถไถ่ถอนการจำนองดังกล่าวข้างต้นได้ในทันทีและได้ห้องชุดไปโดยปลอดจำนองแม้การจดทะเบียนอาคารชุดจะยังไม่เสร็จสมบูรณ์ตามมาตรา 7 โดยผลของมาตรา 20

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น (มาตรา 22) การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง²⁸⁸ เนื่องจากกฎหมายต้องการให้ผู้ซื้อห้องชุดจากผู้จดทะเบียนอาคารชุดในการจำหน่ายครั้งแรกได้ห้องชุดไปโดยปลอดจำนองอันเป็นการคุ้มครองทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ส่วนจะดำเนินการปลดจำนองอย่างไรนั้นแล้วแต่เจ้าของอาคารชุดกับผู้ซื้อในครั้งแรกจะตกลงกันเอง²⁸⁹

บทบัญญัติทางกฎหมายดังกล่าวจึงเป็นการแก้ไขข้อขัดข้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องจำนอง มาตรา 716 ที่กำหนดว่าการจำนองถึงแม้จะได้ชำระหนี้บางส่วนแล้วหากยังมีได้ชำระหนี้โดยสิ้นเชิง ผลแห่งการจำนองนั้นย่อมยังคงมีอยู่และครอบคลุมไปถึงบรรดาส่วนของทรัพย์สินทุกส่วน ซึ่งหากนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับรูปแบบการอยู่อาศัยของอาคารชุด ย่อมทำให้เกิดผลเสียอย่างยิ่ง กล่าวคือ ถึงแม้เจ้าของห้องชุดรายใดได้ทำการปลดหรือไถ่ถอนจำนองในห้องชุดส่วนของตนแล้ว แต่หากเจ้าของห้องชุดรายอื่นยังมิได้รับการปลดหรือไถ่ถอนจำนอง ห้องชุดที่ได้ทำการปลดหรือไถ่ถอนจำนองแล้วก็ย่อมยังคงติดจำนองอยู่ด้วย²⁹⁰

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องความรับผิดชอบเพื่อสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ในการโอนสิทธิของห้องชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ (Lien) ในสหรัฐอเมริกาถือเป็นบุริมสิทธิพิเศษชนิดหนึ่งซึ่งมีหลายรูปแบบอันรวมถึงรูปแบบของการจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันการชำระหนี้ด้วย ดังนั้น การจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันการชำระหนี้ย่อมถือเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เช่นเดียวกันตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา ซึ่งหากเทียบเคียงกับหลักกฎหมายในประเทศไทยก็เทียบเคียงได้กับบุริมสิทธิพิเศษ (Special Preferential Right) อันมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง สิทธิในการได้รับชำระหนี้ก่อนจากทรัพย์สินเฉพาะอย่างของลูกหนี้²⁹¹ อันมีลักษณะ

²⁸⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 23

²⁸⁹ คณะกรรมการการวิสามัญ. บันทึกการประชุมคณะกรรมการวิสามัญ ครั้งที่ 5/2522 ลงวันที่ 29 มกราคม 2522. กรุงเทพมหานคร: สภานิติบัญญัติแห่งชาติ. 2522. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยญา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 51.

²⁹⁰ คณะกรรมการการวิสามัญ. บันทึกการประชุมคณะกรรมการวิสามัญ ครั้งที่ 5/2522 ลงวันที่ 29 มกราคม 2522. กรุงเทพมหานคร: สภานิติบัญญัติแห่งชาติ. 2522. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยญา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 50.

²⁹¹ นพรัตน์ เนียมกล้า. เจ้าหนี้บุริมสิทธิในกฎหมายล้มละลาย. หน้า 30-31.

ของสิทธิประเภทจ่านองอยู่ด้วย เพียงแต่กฎหมายประเทศไทยบัญญัติว่าต้องมีภาระจดทะเบียนเหมือนการจ่านอง เพราะบุริมสิทธิเกิดขึ้นด้วยอำนาจของกฎหมาย แต่การจ่านอง จ่านำ คำประกัน และสิทธิยึดหน่วงเกิดจากความสมัครใจของคู่สัญญา ซึ่งตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกล่าวถึงภาระผูกพันอันเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หรือหนี้จ่านองของที่ดินหรืออาคารที่ได้มีการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย โดยใน Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติบังคับให้ต้องมีภาระระบุตั้งแต่ในการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดในอาคารชุดตาม section 47-71b.(5) และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติบังคับให้ต้องมีภาระระบุในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6(5) โดยกฎหมายอาคารชุดทั้งสองประเทศระบุให้แต่ละห้องชุดมีภาระผูกพันในการชำระหนี้ดังกล่าวตาม section 47-82.(a) และมาตรา 22 โดยคิดอัตราความรับผิดชอบหนี้ดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตาม section 47-82.(b) และมาตรา 22 เช่นเดียวกัน แต่มีข้อแตกต่างกันในเรื่องของระยะเวลาการชำระหนี้ดังกล่าว โดย Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติให้ผู้ซื้อหรือเจ้าของห้องชุดต้องชำระหนี้ของห้องชุดที่ตกอยู่ภายใต้สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ในเวลาก่อนโอนห้องชุดครั้งแรกเท่านั้นตาม section 47-87.(a) แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติว่าการจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้แก่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยต้องได้รับโอนไปโดยปลอดจ่านองเท่านั้นตามมาตรา 23 โดยมีได้ระบุว่าเป็นหน้าที่ของผู้ใดในการชำระหนี้จ่านองดังกล่าว และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้เปิดโอกาสให้ผู้ซื้อหรือเจ้าของห้องชุดในแต่ละห้องชุดสามารถไถ่ถอนสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หรือหนี้จ่านองได้ในทันทีและได้ห้องชุดไปโดยปลอดจ่านองแม้การจดทะเบียนอาคารชุดจะยังไม่เสร็จสมบูรณ์ตามมาตรา 20

4.4 การค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันในการโอนสิทธิของห้องชุด

การโอนสิทธิของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) หากผู้มอบให้หรือผู้โอนยังค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกัน (Common Expenses) ผู้รับห้องชุดจะต้องร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบกับผู้มอบให้สำหรับเงินประเมินที่มีได้ชำระต่อส่วนหลังสำหรับส่วนของเขาในค่าใช้จ่ายร่วมกันจนถึงเวลาของการให้สิทธิหรือการโอนสิทธิ โดยไม่ทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับในการเรียกคืนจากผู้มอบให้ซึ่งจำนวนเงินที่ได้ชำระโดยผู้รับ และผู้รับใด ๆ ดังกล่าวจะมีสิทธิที่จะได้รับค่าแถมจากสมาคมเจ้าของห้องชุดที่กำหนดไว้ซึ่งจำนวนของเงินประเมินที่มีได้ชำระดังกล่าวที่มีต่อผู้มอบให้ และโดยผู้รับดังกล่าวจะไม่ต้องรับผิดชอบและห้องชุดจะไม่ต้องโอนภายใต้

สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เพื่อเงินประเมินที่มีได้ชำระใด ๆ ที่มีต่อผู้มอบให้ ในจำนวนที่เกินของจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้²⁹²

ในกรณีของการโอนขายใหม่ใด ๆ ของห้องชุดในอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุด นอกจากผู้แถลงการณ์ เจ้าของห้องชุดดังกล่าวจะต้องได้รับจากสมาคมเจ้าของห้องชุดและเปิดโอกาสให้กับผู้ซื้อก่อนวันครบกำหนดชำระในการโอนการครอบครองได้ซึ่งสิ่งดังที่จะกล่าวต่อไป²⁹³ แต่จะไม่นำไปใช้บังคับกับอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium)²⁹⁴

(1) คำแถลงที่เหมาะสมจากสมาคมเจ้าของห้องชุดที่กำหนดไว้ซึ่งจำนวนของเงินประเมินที่มีได้ชำระตามข้อ 4.4 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องการค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันในการโอนสิทธิของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-87.(b) และ section 47-75a.(c)) ในกรณีถ้ามีการใช้บังคับ

(2) คำแถลงของค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่ได้คาดหมายโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด ภายใน 12 เดือนนับจากจากวันที่แถลง

(3) คำแถลงของสถานภาพและจำนวนของการสำรองใด ๆ เพื่อเงินทุนทดแทน และส่วนใด ๆ ของเงินทุนดังกล่าวที่ได้จัดสรรเพื่อกำหนดโครงการโดยคณะกรรมการ

เมื่อมีคำขอดังกล่าวข้างต้นเป็นลายลักษณ์อักษรของเจ้าของห้องชุดใด ๆ เจ้าหน้าที่หลักของสมาคมเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าหน้าที่อื่น ตามที่ตราสารอาคารชุดอาจกำหนดว่าต้องจัดให้มีคำแถลงที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น (ตาม section 47-75a.(a)) ต้องจัดทำให้ภายใน 15 วันของการได้รับคำขอดังกล่าว²⁹⁵

โดยหากในตราสารอาคารชุดก่อตั้งสิทธิใด ๆ ในการปฏิเสธคนแรก (Rights of First Refusal) หรือการจำกัดอื่นใดในการโอนกันได้อย่างอิสระของห้องชุดในอาคารชุด สิทธิและการจำกัดดังกล่าวจะเป็น โฆษะ เว้นแต่ได้มีการดำเนินการตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องตราสารการโอนห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-71.(h)) และปรากฏว่าในตราสารอาคารชุดจะมีบทบัญญัติเพื่อจัดให้มีขึ้นอย่างทันทีแก่เจ้าของห้องชุดหรือผู้ซื้อใด ๆ ที่ร้องขอในเรื่องดังกล่าวภายใน 15 วันหลังจากสมาคมได้กระทำในเรื่องที่ขอ แต่ไม่นานเกินกว่า 40 วันในการทำบันทึกคำแถลงที่รับรองแก่การดำเนินการ การสละสิทธิ์ หรือการล้มเหลว หรือการปฏิเสธในการดำเนินการของสิทธิและการจำกัดดังกล่าวในกรณีทั้งหมดตามข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น

²⁹² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-87.(b)

²⁹³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75a.(a)

²⁹⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

²⁹⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75a.(b)

โดยหากมีการล้มเหลวหรือการปฏิเสธแก่การจัดให้มีค่าแกลงภายใน 40 วันหลังจากมีการส่งมอบคำขอเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเจ้าของห้องชุดหรือผู้ซื้อตามบทบัญญัติของตราสารอาคารชุด จะทำให้สิทธิและการจำกัดดังกล่าวไม่สามารถใช้ได้แก่การโอนการครอบครองใด ๆ ของห้องชุดในอาคารชุดที่อยู่ในการพิจารณาซึ่งค่าแกลงดังกล่าวได้มีคำขอ โดยค่าแกลงใด ๆ ดังกล่าวจะผูกพันสมาคมเจ้าของห้องชุดและเจ้าของห้องชุดทุกราย ทั้งนี้ ไม่มีการดำเนินการใดอาจเริ่มต้นใช้บังคับสิทธิดังกล่าวข้างต้นได้ ยกเว้นได้เริ่มต้นและมีการบอกกล่าวที่ได้จดบันทึกในบันทึกที่ดิน (The Land Records) ภายใน 6 เดือนของการจดทะเบียนการโอนดังกล่าว²⁹⁶ อย่างไรก็ตาม หลักการดังกล่าวจะไม่นำไปใช้บังคับกับอาคารชุดซึ่งมีใช้สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium)²⁹⁷

ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง²⁹⁸ ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวจะมีให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด²⁹⁹

อย่างไรก็ดี โดยหลักการและสภาพแล้ว หนี้ที่เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ผู้โอนกรรมสิทธิ์ควรมีหน้าที่ชำระ ไม่ควรจะมีผลภาระให้แก่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบกับในเวลาโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ผู้โอนกรรมสิทธิ์ย่อมจะได้รับเงินตอบแทนจากการโอนกรรมสิทธิ์ กฎหมายจึงกำหนดให้เจ้าของร่วมผู้โอนกรรมสิทธิ์มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ให้ครบถ้วนเสียก่อน ผู้จัดการจึงจะออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ดังกล่าวให้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ เพื่อป้องกันปัญหากรณีผู้จัดการประวิงการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ทำให้ผู้โอนและผู้รับโอนไม่สามารถไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันได้³⁰⁰ แต่การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ที่ค้างชำระจะเป็นบุคคลใดก็ได้ มีจำกัดแต่เพียงเจ้าของร่วมผู้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเท่านั้น อาจโดยข้อตกลงหรือข้อกำหนดการขายตลาดกำหนดให้ผู้รับโอน

²⁹⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75a.(c)

²⁹⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

²⁹⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง

²⁹⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสามและวรรคสี่

³⁰⁰ สถาบันบัญญัติแห่งชาติ. รายงานการประชุมครั้งที่ 72/2550 ส.ว. 19 ช.ค. 2550. กรุงเทพมหานคร: สถาบันบัญญัติแห่งชาติ. 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อารักขา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 56.

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นผู้ชำระก็ได้ ไม่ถือเป็นการขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ที่ได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ที่ค้างชำระแล้วย่อมมีสิทธิของให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้ออกหลักฐานการชำระหนี้หรือหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งแสดงถึงการปลอดหนี้ได้³⁰¹ โดยหากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้ อันถือเป็นการทำนิติกรรมฝ่ายเดียวของนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 149 ดังนั้น สามารถฟ้องศาลเพื่อให้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาโดยถือเอาคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวแทนการแสดงเจตนาของนิติบุคคลอาคารชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 213 วรรคสองได้³⁰²

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันในการโอนสิทธิของห้องชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าทั้ง Condominium Act 1976 (chapter 825) และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ผู้แถลงการณ์หรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นผู้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตาม section 47-70.(a)(2) และมาตรา 6 โดยให้ถือว่าห้องชุดที่ยังมิได้มีการโอนขายแก่ผู้ซื้อตกเป็นของผู้แถลงการณ์หรือผู้จดทะเบียนอาคารชุด โดยต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางเสมือนเป็นเจ้าของร่วมรายอื่นดังกล่าวสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วยตาม section 47-78.(b) และมาตรา 18 วรรคสาม แต่ส่วนที่แตกต่างกันในระหว่างสองประเทศ คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ห้องชุดดังกล่าวได้ตามมาตรา 29 วรรคสอง แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดถึงข้อบังคับในลักษณะดังกล่าวเกี่ยวกับเรื่องการปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้แต่อย่างใด ทั้งยังกำหนดไว้ว่าหากมีการจำกัดอื่นใดในการโอนกันได้อย่างอิสระของห้องชุดในอาคารชุด สิทธิและการจำกัดดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะตาม section 47-75a.(c) แต่อย่างไรก็ดี Condominium Act 1976 (chapter 825) ก็บัญญัติเปิดช่องให้แก่สมาคมเจ้าของห้องชุดในการจำกัดการโอนได้หากมีการระบุไว้แล้วในตราสารอาคารชุด แต่ต้องมอบสิทธิให้แก่เจ้าของชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ในกรณีการโอนขายห้องชุดให้เจ้าของห้องชุดดังกล่าวสามารถร้องขอให้สมาคมเจ้าของห้องชุดทำเอกสารรับรองการขายได้ภายใต้ข้อกำหนดในตราสารอาคารชุดดังกล่าวตาม section 47-75a.(c) ซึ่งบทบัญญัติใน section 47-75a.(c)

³⁰¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4341/2552, 10390/2553

³⁰² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8711/2554

มีลักษณะคล้ายกับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพียงแต่ Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้กำหนดบังคับไว้เป็นกฎหมายดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะกำหนดบังคับว่าในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงตามมาตรา 29 วรรคสอง แต่ก็มิได้กำหนดว่าเป็นหน้าที่ของผู้โอนหรือผู้รับโอนในการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว รวมทั้งมิได้มีการกำหนดว่าต้องรับผิดชอบในหนี้ดังกล่าวเพียงใด ดังนั้นฝ่ายใดจะเป็นผู้ชำระจึงขึ้นอยู่กับข้อตกลงของผู้ซื้อและผู้ขายห้องชุดในอาคารชุด แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดว่าเป็นหน้าที่ของผู้รับห้องชุดจะต้องร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบกับผู้มอบให้สำหรับเงินประเมินที่มีได้ชำระต่อส่วนหลังสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันจนถึงเวลาของการให้สิทธิหรือการโอนสิทธิ โดยไม่ทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับในการเรียกคืนจากผู้มอบให้ซึ่งจำนวนเงินที่ได้ชำระโดยผู้รับ โดยผู้รับดังกล่าวจะมีสิทธิที่จะได้รับค่าแถมจากสมาคมเจ้าของห้องชุดที่กำหนดไว้ซึ่งจำนวนของเงินประเมินที่มีได้ชำระดังกล่าวที่มีต่อผู้มอบให้ และโดยผู้รับดังกล่าวจะไม่ต้องรับผิดชอบและห้องชุดจะไม่ต้องโอนภายใต้สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เพื่อเงินประเมินที่มีได้ชำระใด ๆ ที่มีต่อผู้มอบให้ในจำนวนที่เกินของจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้ดังกล่าว ตาม section 47-87.(b) และในกรณีการโอนขายห้องชุดโดยผู้อื่นนอกจากผู้แถลงการณ์หรือก็คือเจ้าของห้องชุดทั่วไปนั้น นอกจากจะมีหน้าที่ชำระร่วมกับผู้โอนดังกล่าวแล้ว ผู้รับมอบห้องชุดมีสิทธิได้รับข้อมูลอื่น ๆ ที่จำเป็นตาม section 47-75a.(a) เพื่อประกอบการพิจารณาในการซื้อห้องชุดในอาคารชุด เนื่องจากการโอนขายห้องชุดโดยผู้อื่นนอกจากผู้แถลงการณ์ไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดในการทำการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดตามข้อ 2. ในบทที่ 3

5. การแสดงสิทธิและเขตแดนของห้องชุดในอาคารชุด

5.1 หนังสือสำคัญแสดงสิทธิห้องชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ในรัฐคอนเนตทิคัตให้ถือว่าห้องชุดและผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินกลางของห้องชุดนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ (Real Property)³⁰³ และได้บัญญัติถึงการโอนสิทธิของสิทธิในห้องชุด โดยแบ่งเป็นการโอนสิทธิโดยใช้สิทธิในการเป็นเจ้าของ (Title) หรือสิทธิในการเช่า (Leasehold) จากผู้แถลงการณ์มอบให้แก่ห้องชุด นอกจากเป็นการโอนแก่ผู้รับสืบทอดของผู้แถลงการณ์ หรือนอกจากโดยการจ้างนอกระบบการ

³⁰³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73

ทางศาล การยึดทรัพย์ หรือการดำเนินการหรือการให้หนังสือสำคัญแทนการยึดทรัพย์ (Deed in Lieu of Foreclosure) จะต้องทำโดยหนังสือรับประกัน (Warranty Deed)³⁰⁴ หรือเป็นสัญญาเช่า (Lease) โดยโอนแก่ผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าวซึ่งสิทธิการเป็นเจ้าของที่ไม่เป็นโมฆะในกรรมสิทธิ์เด็ดขาด (Fee Simple Absolute) หรือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสัญญาเช่า (Leasehold Estate) รวมถึงอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของห้องชุด โดยอยู่ภายใต้แต่เฉพาะข้อสัญญา อำนาจเหนือการยทรัพย์ และสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงการณ์เพื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-70) และจะไม่มีกรรมสิทธิ์หรือสงวนไว้แก่ผู้ขายหรือแก่บุคคลที่สามซึ่งสิทธิการเช่าหรือประโยชน์ที่จะได้กลับคืน (Reversionary Interest) ในอาคารชุดที่มีกรรมสิทธิ์เด็ดขาด (Fee Simple Condominium)³⁰⁵

หนังสือสำคัญแสดงสิทธิหรือสัญญาเช่าของห้องชุดดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปนี้³⁰⁶

(1) รายละเอียดของที่ดินตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการจดทะเบียนคำแถลงการณ์และตราสารอื่นเกี่ยวกับอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-71) หรือระบุนวันที่ สิทธิการเป็นเจ้าของ และการอ้างอิงถึงการรังวัดที่บรรยายถึงที่ดินดังกล่าว

(2) วันที่คำแถลงการณ์มีผล และการแก้ไขเพิ่มเติมที่มีผลทั้งหมด และหมวดและหน้าของบันทึกที่ดินที่ได้จัดบันทึก

(3) การระบุถึงห้องชุดในคำแถลงการณ์

(4) รายละเอียดเพิ่มเติมใด ๆ ในอนาคตซึ่งผู้มอบให้และผู้รับอาจเห็นสมควรที่จะกำหนดไว้ที่สอดคล้องกับตราสารอาคารชุดและบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)

ในส่วนของประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิของห้องชุดว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หรือ หนังสือ อ.ช. 2 หมายความว่า

³⁰⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(z) บัญญัติว่า หนังสือรับประกัน (Warranty deed) หมายรวมถึง หนังสือรับประกัน หนังสือสำคัญของผู้จัดการมรดก (Executor's Deed) หนังสือสำคัญของผู้จัดการ (Administrator's Deed) หนังสือสำคัญของคณะกรรมการ (Committee Deed) หรือหนังสือสำคัญที่ได้มีคำสั่งโดยศาลที่มีเขตอำนาจ ทั้งนี้ การทำ Warranty Deed เป็นการให้คำรับรองในเรื่องสิทธิในที่ดินที่เขาโอนว่าเขาเป็นเจ้าของจริงและปราศจากสิทธิที่คนอื่นจะมาเรียกร้อง

³⁰⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-72

³⁰⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-72

หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง³⁰⁷ โดยการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เมื่อได้รับการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้น โดยไม่ชักช้า และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 เสร็จสมบูรณ์ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนได้ก่อนจำนวนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำนองไว้ตามมาตรา 22 หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม³⁰⁸ โดยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้³⁰⁹

- (1) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
- (2) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง
- (3) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- (5) สารบัญญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- (6) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- (7) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

โดยในการทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และในส่วนของแบบหลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง³¹⁰

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 22 แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง³¹¹ เนื่องจากกฎหมายต้องการให้ผู้ซื้อห้องชุดจากผู้จดทะเบียนอาคารชุดในการจำหน่ายครั้งแรก ได้ห้องชุดไปโดยปลอดการจำนองใด ๆ

³⁰⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

³⁰⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 20

³⁰⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 21

³¹⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 21 วรรคสองและวรรคสาม

³¹¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 23

อันเป็นการคุ้มครองทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ส่วนกรณีจะทำให้มีการปลอดจำนองได้อย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับ การตกลงในระหว่างผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดและผู้ซื้อ³¹²

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องหนังสือสำคัญแสดงสิทธิห้องชุดในระหว่างรัฐคอน เนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการบัญญัติถึงการ โอน สิทธิในห้องชุดโดยมีแต่เฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเท่านั้น ซึ่งมีหนังสือเพียงประเภทเดียว คือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) แต่ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติถึง การโอนสิทธิในห้องชุดไว้ 2 ประเภท คือ การโอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ของห้องชุดโดยหนังสือ รับประกันและการโอนสิทธิในห้องชุดโดยสัญญาเช่า เนื่องจากในรัฐคอนเนตทิคัตมีอาคารชุดทั้ง แบบประเภทอาคารชุดที่จำหน่ายเป็นกรรมสิทธิ์ (Free Hold) ในกรณีของอาคารชุดธรรมดาทั่วไป และจำหน่ายเป็นสิทธิการเช่าโดยไม่ได้กรรมสิทธิ์ (Lease Hold) ในกรณีของอาคารชุดให้เช่า (Leasehold Condominium)

มีข้อสังเกตว่า ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตได้ มีบัญญัติบังคับให้ต้องระบุถึงรายละเอียดสำคัญต่าง ๆ ของห้องชุดไว้ในทั้งหนังสือรับประกันและ สัญญาเช่าตาม section 47-72 จึงสังเกตได้ว่ารายละเอียดที่ต้องระบุในหนังสือรับประกันและสัญญา เช่าตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) จะมีมากกว่ารายละเอียดที่ระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เนื่องจากตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติบังคับให้ต้องมีการระบุถึงข้อมูลตามคำแถลงการณ์หรือตามหนังสือก่อตั้งอาคารชุดทุก ประการตาม section 47-72 แต่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้ระบุเพียงข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องเฉพาะกับห้องชุดเท่านั้นตามมาตรา 21

5.2 เขตแดน การรुकูล้ำ และอำนาจเหนือการยทรัพย์ภายในอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดว่าเขตแดนทางกายภาพ (Physical Boundaries) ที่มีอยู่ตามที่ได้ระบุในตราสารอาคารชุดของห้องชุดหรือของทรัพย์ ส่วนกลางใด ๆ ที่ได้สร้างหรือได้สร้างขึ้นใหม่โดยสอดคล้องอย่างแท้จริงกับแบบแปลนอาคารชุด จะเป็นข้อสันนิษฐานอันเป็นที่ยุติว่าเป็นเขตแดนของสิ่งนั้น โดยไม่คำนึงการเคลื่อนย้าย (Shifting) การตั้งถิ่นฐาน (Settlement) หรือการเคลื่อนที่ด้านข้าง (Lateral Movement) ของอาคาร และไม่ คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยระหว่างเขตแดนทางกายภาพตามที่ได้บรรยายในคำแถลงการณ์ หรือที่แสดงในแบบแปลนของอาคารชุดและเขตแดนทางกายภาพที่มีอยู่ของห้องชุดหรือทรัพย์

³¹² คณะกรรมการวิสามัญ. บันทึกการประชุมคณะกรรมการวิสามัญ ครั้งที่ 5/2522 ลงวันที่ 29 มกราคม 2522. กรุงเทพมหานคร: สถานีวิทยุแห่งชาติ. 2522. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยหา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 51.

ส่วนกลางดังกล่าว ทั้งนี้ ข้อสันนิษฐานดังกล่าวจะประยุกต์ใช้บังคับเฉพาะแก่การรुकกล้าภายในอาคารชุดเท่านั้น³¹³ และในกรณีมีการรุกกล้าเขตแดนภายในอาคารชุดให้บังคับโดยเป็นไปดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางรุกกล้าต่อห้องชุดใด ๆ หรือถ้ามีส่วนใดของห้องชุดรุกกล้าต่อทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นผลมากจากการก่อสร้างหรือการซ่อมแซมในอาคารที่มีอำนาจอย่างถูกต้อง อำนาจเหนือการยทรัพย์สิน (Easement) จะมีผลใช้ได้เพื่อการรุกกล้าและเพื่อการบำรุงรักษาในกรณีเช่นเดียวกันนี้ และจะมีอยู่ตราบเท่าที่อาคารนั้นตั้งอยู่ โดยบทบัญญัตินี้มีวัตถุประสงค์เป็นไปเพื่อปกป้องเจ้าของห้องชุด ยกเว้นในกรณีของการจงใจหรือตั้งใจประพฤติดโดยพวกเขา หรือตัวแทนของพวกเขา หรือลูกจ้าง และผู้แถลงการณ์หรือผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง และจะไม่เป็นการปลดเปลื้องผู้แถลงการณ์หรือผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง หรือผู้รับเหมาก่อสร้างจากความรับผิดชอบซึ่งพวกเขาอาจมีโดยเหตุผลของความล้มเหลวใด ๆ ในการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงซึ่งแผนที่การรังวัดและแบบแปลน³¹⁴

(2) ในกรณีที่มีส่วนของอาคารชุดได้ถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากผลของไฟไหม้หรืออุบัติเหตุอื่น หรือเนื่องจากผลของการเรียกเกณฑ์ทรัพย์สิน (Condemnation) หรือการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (Eminent Domain Proceedings) และภายหลังจากนั้น ได้ถูกสร้างขึ้นใหม่ตามที่ได้อำนาจตามบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) การรุกกล้าของห้องชุดต่อทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ เนื่องจากการสร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาต และอำนาจเหนือการยทรัพย์สินที่มีผลใช้ได้เพื่อการรุกกล้าและการบำรุงรักษาของสิ่งเหล่านั้นจะมีอยู่ตราบเท่าที่อาคารตั้งอยู่³¹⁵

อย่างไรก็ดี การโอนสิทธิหรือการโอนการครอบครองของห้องชุดในอาคารชุดจะต้องประกอบด้วย และให้สิทธิ และจะอยู่ภายใต้ ซึ่งอำนาจเหนือการยทรัพย์สินที่เกิดภายใต้บทบัญญัติของมาตรานี้โดยไม่ต้องอ้างอิงโดยเฉพาะหรือบางส่วนถึงอำนาจเหนือการยทรัพย์สิน³¹⁶ โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดและการจำกัดเกี่ยวกับตราสารอาคารชุด (The Condominium Instruments) ที่อาจได้กำหนด ผู้แถลงการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดจะสามารถโอนอำนาจเหนือการยทรัพย์สินที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำส่วนปรับปรุง (Improvements) บนแปลงที่ดินของอาคารชุด (The Condominium Parcel) และที่ดินเพิ่มเติม (Additional Land) ใด ๆ ตามบทบัญญัติ

³¹³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73a.(a)

³¹⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73a.(b)

³¹⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73a.(c)

³¹⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73a.(f)

ของตราสารนั้นและบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) และเพื่อวัตถุประสงค์ในการกระทำอย่างมีเหตุผลจำเป็นและเหมาะสมในความสัมพันธ์เกี่ยวกับสิ่งดังกล่าว³¹⁷

ในส่วนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ จะใช้บังคับกับกรณีเกิดการรुकล้ำขึ้นภายในอาคารชุดไว้โดยตรงแต่อย่างใด ดังนั้น หากเกิดกรณีพิพาทเกี่ยวกับการรुकล้ำเขตแดนภายในอาคารชุดจึงต้องปรับใช้ตามหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องเขตแดน การรुकล้ำ และอำนาจเหนือภารทรัพย์ภายในอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าในระหว่าง Condominium Act 1976 (chapter 825) และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีข้อแตกต่างที่เห็นได้ชัดประการหนึ่งคือ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติรองรับถึงกรณีเกิดการรुकล้ำเขตแดนภายในอาคารชุดแตกต่างหากจากกฎหมายแพ่งทั่วไปอันเกี่ยวกับที่ดิน รวมถึงมีการบัญญัติผลของการรुकล้ำและอำนาจภารทรัพย์เหนือทรัพย์ที่ถูกรुकล้ำภายในอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะตาม section 47-73a ซึ่งบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวไม่มีปรากฏในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น หากเกิดปัญหาการรुकล้ำภายในอาคารชุดของประเทศไทยจึงต้องมีการนำหลักกฎหมายที่ดินอันเป็นหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้บังคับกับกรณีพิพาทในฐานะกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง

6. ผู้ก่อตั้งอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และการบริหารจัดการภายในอาคารชุด

6.1 ผู้ก่อตั้งอาคารชุด

ดังที่ได้กล่าวถึงความหมายของผู้แสดงการณไว้แล้วในข้อ 2. ของบทที่ 3. (ตาม section 47-68a.(m)) ซึ่งตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ในรัฐคอนเนตทิคัตนั้น ผู้แสดงการณหมายถึงผู้จดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด ดังนี้ ผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปถึงรายละเอียดเกี่ยวกับผู้แสดงการณในประเด็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิและหน้าที่ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ดังต่อไปนี้

1. สิทธิและหน้าที่ของผู้แสดงการณโดยทั่วไป

ตามบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ผู้แสดงการณจะต้องไม่ยึดถือไว้ซึ่งความเป็นเจ้าของไม่ว่าโดยสัญญาเช่าหรืออย่างอื่นที่ต้องชำระเงินเพื่อการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนาการ (Recreation Facilities) และผู้แสดงการณจะไม่โอนสิ่ง

³¹⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73a.(d)

อำนาจความสะดวกในการสันทนการดังกล่าวแก่บุคคลใดนอกจากเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดที่ได้ประโยชน์จากสิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนการดังกล่าวที่ซึ่งจะกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดภายในที่ซึ่งทรัพย์สินได้ตั้งอยู่หรือได้เป็นประโยชน์ โดยมีเงื่อนไขว่า อาคารชุดอาจกำหนดโดยตราสารอาคารชุดว่า โดยการลงคะแนนเสียงยืนยันของเจ้าของห้องชุดในเวลาใด ๆ ภายหลังจากเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ได้รับหรือมีสิทธิที่จะรับการควบคุมของสมาคมเจ้าของห้องชุดตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องการจำกัดสิทธิและการสงวนสิทธิผู้แถลงการณ์ ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74b.) ทั้งหมดหรือบางส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนการที่เป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดดังกล่าวจะโอนแก่บริษัทไม่แสวงหาผลกำไร (Nonstock Corporation) ซึ่งได้จัดตั้งภายใต้ Chapter 602 ซึ่งคณะกรรมการจะได้ประกอบเป็นการเฉพาะด้วยเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดที่ได้ประโยชน์โดยสิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนการดังกล่าว³¹⁸ ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวจะไม่นำมาใช้บังคับกับอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium)³¹⁹

อย่างไรก็ดี ผู้แถลงการณ์ และตัวแทนรับมอบอำนาจอย่างถูกต้อง ผู้แทน และลูกจ้าง อาจดูแลสำนักงานขายและตัวอย่างห้องชุดบนแปลงที่ดินของอาคารชุดก็ต่อเมื่อตราสารอาคารชุดได้กำหนดไว้เพื่อการดังกล่าวและกำหนดสิทธิของผู้แถลงการณ์สำหรับจำนวน ขนาดที่ตั้ง และการย้ายที่ใหม่ของสิ่งดังกล่าว และสำนักงานขายหรือตัวอย่างห้องชุดดังกล่าวซึ่งไม่ได้กำหนดเป็นห้องชุดโดยตราสารอาคารชุดจะกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางทันทีที่ผู้แถลงการณ์สิ้นสุดการเป็นเจ้าของห้องชุด และผู้แถลงการณ์จะสิ้นสุดในการมีสิทธิใด ๆ สำหรับสิ่งนั้น ยกเว้นสำนักงานขายและตัวอย่างห้องชุดดังกล่าวได้ถอดถอนในทันทีจากแปลงที่ดินของอาคารชุดตามสิทธิที่ได้สำรองในตราสารอาคารชุดเพื่อการถอดถอนดังกล่าว³²⁰

2. การจำกัดสิทธิและการสงวนสิทธิผู้แถลงการณ์

การให้สิทธิหรือการสงวนสิทธิใด ๆ ที่ได้ทำโดยหรือเป็นไปตามตราสารอาคารชุด และการทำสัญญาใด ๆ ที่ได้ทำโดยผู้แถลงการณ์หรือโดยสมาคมก่อนมีการสันนิษฐานว่าการควบคุมในสมาคมนั้นเป็นไปโดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ ที่กำหนดไว้เพื่อการจัดการการบำรุงรักษา หรือการดำเนินการในอาคารชุดหรือในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ที่เป็นประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ได้แก่เจ้าของห้องชุด จะมีระยะเวลาไม่เกินกว่า 5 ปีจากวันที่จดทะเบียนคำแถลงการณ์ครั้งแรก ยกเว้นได้ขยายออกไปโดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุด

³¹⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74c

³¹⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

³²⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73a.(e)

นอกจากผู้แถลงการณ์ ยกเว้นสำหรับข้อสัญญา สิทธิยัดห่วง และอำนาจเหนือการทรัพย์สินที่ได้รับอนุญาตโดยการโอนแก่ผู้ซื้อซึ่งกรรมสิทธิ์ได้ขาดภายใต้ข้อสัญญา อำนาจเหนือการทรัพย์สิน และสิทธิยัดห่วงตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอตระเบียนอาคารชุดทั่วไปตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-70.(d)) โดยการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาใด ๆ ดังกล่าวอาจยกเลิกก่อนถึงกำหนดวันครบกำหนด หรือได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยสมาคมเจ้าของห้องชุดด้วยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุด นอกจากผู้แถลงการณ์ ถึงแม้ว่ามีบทบัญญัติใด ๆ ในทางตรงกันข้ามในเรื่องนั้น โดยการดำเนินการดังกล่าวอาจกระทำโดยสมาคมในการประชุมที่จัดขึ้นอย่างถูกต้องเมื่อครบกำหนด 3 เดือนนับจากวันซึ่งเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์รับหรือมีสิทธิที่จะได้รับซึ่งการควบคุมของสมาคมตามข้อ 2) ของข้อที่ 6.2.2 ในบทที่ 3 เรื่องการเลือกผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74a.(a)) และจะมีผลใช้บังคับไม่น้อยกว่า 60 วันนับจากวันประชุมในเรื่องของการดำเนินการดังกล่าว โดยการประชุมดังกล่าวอาจถูกเรียกและบอกกล่าวโดยเจ้าของห้องชุดถ้าสมาคมล้มเหลวในการดำเนินการดังกล่าว³²¹

ทั้งนี้ ผู้แถลงการณ์จะต้องไม่จัดตั้งบริษัทใด ๆ หรือหน่วยงานอื่น หรือดำเนินการเป็นลายลักษณ์อักษรใด ๆ ที่มีวัตถุประสงค์หรือส่งผลต่อความต่อเนื่องของการควบคุมโดยผู้แถลงการณ์ หรือความต่อเนื่องของการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญา ภายหลังการดำเนินการโดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์เพื่อรับการควบคุมและสิ้นสุดการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาดังกล่าว หรือเป็นการดำเนินการหรือการใช้บังคับของเอกสารใด ๆ ดังกล่าว อันจะถือเป็นการละเมิดบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ยกเว้นสำหรับข้อสัญญา สิทธิยัดห่วง และสิทธิเหนือการทรัพย์สินที่ได้รับอนุญาตตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอตระเบียนอาคารชุดทั่วไปตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-70.(d)) และการก่อตั้งของบริษัทหรือหน่วยงานใด ๆ ดังกล่าว³²² โดยการจำกัดสิทธิและการสงวนสิทธิของผู้แถลงการณ์จะไม่นำมาใช้บังคับกับอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium)³²³

3. สิทธิและหน้าที่ของผู้แถลงการณ์ที่มีต่อผู้ซื้อห้องชุด

ผู้แถลงการณ์มีสิทธิและหน้าที่ต่อผู้ซื้อห้องชุด ดังต่อไปนี้ ยกเว้นในกรณีของอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย³²⁴

³²¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74b.(a)

³²² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74b.(b)

³²³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

³²⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

1. การมอบหนังสือรับรองแก่ผู้ซื้อห้องชุด

ในกรณีอาคารซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างได้ออกภายหลัง 1 มกราคม 1977 (ภายหลังการใช้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825)) ถ้าผู้แถลงการณ์ทำสัญญาเพื่อขายห้องชุดที่ได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว ผู้แถลงการณ์ดังกล่าวจะจัดให้แก่ผู้ซื้อซึ่งใบรับรองของสถาปนิกหรือวิศวกรที่ได้ทำการรับรองที่กล่าวว่าอาคารซึ่งห้องดังกล่าวได้ตั้งอยู่หรือส่วนของสิ่งดังกล่าวที่ได้บรรยายในแต่ละหนังสือรับรองนั้น ได้มีการก่อสร้างตามแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะที่ได้อ้างอิงถึงแต่ละหนังสือรับรองดังกล่าวอย่างแท้จริง ยกเว้นสำหรับการจัดให้มีอุปกรณ์ (Equipping) ของห้องชุดอื่นใดในอาคารดังกล่าว และผู้แถลงการณ์จะจัดให้มีเช่นเดียวกันนี้แก่ผู้ซื้อซึ่งหนังสือรับรองโดยผู้แถลงการณ์ว่าหนังสือรับรองของสถาปนิกหรือวิศวกรที่ได้จัดให้แก่ผู้ซื้อครอบคลุมทั้งหมดของแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะดังกล่าวและว่าอาคารดังกล่าวได้ทำเสร็จสมบูรณ์ตามตัวอย่างที่ทำโดยผู้แถลงการณ์ในการเปิดเผยข้อมูลที่ได้กำหนดตามหมวดนี้ และข้อกำหนดดังกล่าว (ตาม section 47-74d.(a)) จะไม่ใช่บังคับกับห้องชุดในอาคารชุดที่ได้สร้างก่อนวันที่ 1 มกราคม 1977 (ก่อนมีการใช้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825))³²⁵

2. การจัดตั้งบัญชีกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account)

ในกรณีที่เกี่ยวกับห้องชุดในอาคารซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างได้ออกภายหลัง 1 มกราคม 1977 (ภายหลังการใช้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825)) และเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดซึ่งห้องชุดดังกล่าวได้ตั้งอยู่ โดยไม่เกี่ยวข้องกับการขยายอาณาเขตของอาคารชุดที่เป็นสิทธิในการเลือกของผู้แถลงการณ์ ถ้าผู้แถลงการณ์ทำสัญญาเพื่อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์หรือไม่มีอุปกรณ์ครบถ้วน หรือทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดนั้นยังไม่เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งการจัดให้มีอุปกรณ์หรือการจัดภูมิทัศน์ต้องเป็นไปตามแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะและตามตัวอย่างที่ได้ทำโดยผู้แถลงการณ์ในการเปิดเผยข้อมูลที่ได้กำหนดตามบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) อย่างแท้จริง และถ้าไม่มีการชำระเงินและไม่มีการหักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในจำนวนของราคาตามสัญญาการก่อสร้างที่ครอบคลุมการทำให้เสร็จสมบูรณ์ การจัดให้มีอุปกรณ์ หรือการจัดทำภูมิทัศน์ดังกล่าว ผู้แถลงการณ์จะต้องจัดตั้ง Escrow กับธนาคารหรือบริษัททำธุรกิจเกี่ยวกับการจัดการและซื้อขายหลักทรัพย์ที่มีอำนาจจัดการทรัพย์สินทนายความที่เป็นสมาชิกของเนติบัณฑิตในรัฐนั้น หรือบริษัทรับประกันสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน (Title Company) ที่ได้รับอำนาจในการทำธุรกิจของรัฐนั้น กับผู้ซึ่งจะเก็บเงินที่ชำระทั้งหมดที่ได้รับไว้โดย

³²⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74d.(a)

ผู้แถลงการณ์จากผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าวเมื่อมีราคาขายของห้องชุด จนกว่าจำนวนที่เก็บไว้จะเท่ากับร้อยละ 10 ของราคาขาย³²⁶

เงินทุน Escrow ดังกล่าวอาจเก็บในบัญชีแยกต่างหาก หรือเป็น Escrow ร่วมกัน หรือบัญชีผู้จัดการทรัพย์สิน หรือการรวมกันกับ Escrow หรือเงินที่มอบหมายให้ดูแลอื่น ๆ ที่ได้จัดการหรือได้รับไว้โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาหรือ Escrow Agent โดยเงื่อนไขสำหรับการปล่อยของเงินทุนจาก Escrow ต้องสอดคล้องกับสิ่งที่จะกล่าวต่อไปนี้³²⁷

(1) ครึ่งหนึ่งของเงินทุนดังกล่าวจะจ่ายแก่ผู้แถลงการณ์ตอนที่ปิดการขายห้องชุด โดยมีเงื่อนไขว่า หนังสือรับรองที่กำหนดตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องการมอบหนังสือรับรองแก่ผู้ซื้อห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74d.(a)) ได้มีการส่งมอบแก่ผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าว หรือถ้าหากห้องชุดยังไม่เสร็จสมบูรณ์หรือไม่มีอุปกรณ์ตอนที่ปิดการขายห้องชุด ผู้ซื้อและผู้แถลงการณ์อาจตกลงเป็นอย่างอื่นเกี่ยวกับการจ่ายเงินของเงินทุนดังกล่าวและในเวลาซึ่งหนังสือรับรองดังกล่าวได้มีการส่งมอบเช่นนั้น โดยถ้าก่อนการจ่ายเงินดังกล่าว The Escrow Agent ได้รับการบอกกล่าวการยกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อตามข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิของเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74) เงินทุนทั้งหมดที่ได้เก็บไว้โดยหรือโอนไปยังบัญชีของผู้ซื้อดังกล่าวจะได้กลับคืนแก่ผู้ซื้อโดยไม่มีค่าใช้จ่ายในการ Escrow แต่อย่างใด

(2) ครึ่งหนึ่งของเงินทุน Escrow จะถือโดย Escrow Agent เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับความสำเร็จสมบูรณ์ของทรัพย์สินส่วนกลาง และจะปล่อยเมื่อมีการส่งมอบโดยผู้แถลงการณ์แก่ Escrow Agent ซึ่งหนังสือรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรจากสถาปนิกหรือวิศวกรทำการรับรองได้กล่าวว่าทรัพย์สินส่วนกลางหรือส่วนของสิ่งดังกล่าวที่ได้บรรยายในแต่ละหนังสือรับรองซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างได้ออกภายหลัง 1 มกราคม 1977 (ภายหลังการใช้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825)) ได้เสร็จสมบูรณ์ตามแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะที่ได้อ้างอิงถึงในแต่ละหนังสือรับรองดังกล่าวอย่างแท้จริง และมีหนังสือรับรองของผู้แถลงการณ์ว่าทรัพย์สินส่วนกลางได้เสร็จสมบูรณ์ตามตัวอย่างที่ทำโดยผู้แถลงการณ์ในการเปิดเผยข้อมูลที่กำหนดตามบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) และเป็นไปตามแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะที่ได้ใช้ในการทำให้เสร็จสมบูรณ์ของทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งผู้แถลงการณ์จะส่งมอบแก่ Escrow Agent ด้วยเช่นกัน โดย Escrow Agent อาจเชื่อในหนังสือรับรองของผู้แถลงการณ์ว่าหนังสือรับรอง

³²⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74d.(b)

³²⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74d.(b)

ของสถาปนิกหรือวิศวกรที่ได้ส่งมอบแก่ Escrow Agent ได้ครอบคลุมทั้งหมดของทรัพย์สินส่วนกลาง
ที่ได้บรรยายในแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะดังกล่าวซึ่งหนังสือรับรองดังกล่าวได้กำหนด

ความรับผิดชอบใด ๆ ของ Escrow Agent จะสิ้นสุดเมื่อมีการส่งมอบหนังสือ
รับรองของสถาปนิกหรือวิศวกรและหนังสือรับรองของผู้แถลงการณ์ดังกล่าวแก่ Escrow Agent
ดังกล่าวและ Escrow Agent ได้ชำระเงินในเงินทุน Escrow ดังกล่าวแล้วแก่ผู้แถลงการณ์ แต่ถ้าหาก
ทรัพย์สินส่วนกลางยังไม่เสร็จสมบูรณ์ภายใน 5 ปี ภายหลังจากการออกหนังสือรับรองการครอบครองครั้ง
แรกเหนืออาคารใด ๆ ในอาคารชุดซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างได้ออกภายหลัง 1 มกราคม 1977 (ภายหลัง
การใช้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825)) ยอดเงินของเงินทุน Escrow จะใช้
เงินคืนแก่สมาคมเจ้าของห้องชุด

(3) ถ้าเงินทุน Escrow ได้รับผลประโยชน์ ผลประโยชน์จะได้ชำระแก่ผู้
แถลงการณ์ถ้าในเวลานั้นเขามีสิทธิที่จะรับเงินคืน หรือชำระแก่ผู้ซื้อถ้าเขาทำให้สัญญาเป็นโมฆะ
อย่างถูกต้องและมีสิทธิได้รับเงินคืนคืน หรือแก่สมาคมเจ้าของห้องชุดถ้าในเวลานั้นมีสิทธิในสิ่งนั้น
และค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่ได้ก่อให้เกิดขึ้น โดย Escrow agent ในการปฏิบัติหน้าที่จะถือเป็น
ค่าใช้จ่ายในการ Escrow

(4) เงินทุน Escrow จะไม่อยู่ภายใต้การอายัดโดยเจ้าหน้าที่ของผู้แถลงการณ์
หรือผู้ซื้อ

อย่างไรก็ดี ถ้าผู้แถลงการณ์ที่กำหนดตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3
เรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้แถลงการณ์ที่มีต่อผู้ซื้อห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter
825) (ตาม section 47-74d) ได้จัดตั้ง Escrow ที่กำหนดในข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องการ
จัดตั้งบัญชีคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาตาม Condominium Act 1976 (chapter 825)
(ตาม section 47-74d.(b), (c) และ (d)) ได้ล้มเหลวในการดำเนินการดังกล่าว หรือถ้าผู้แถลงการณ์
ดังกล่าวหรือบุคคลใดทำหน้าที่แทนในนามของผู้แถลงการณ์ จัดหาการปล่อยเงินทุน Escrow ใด ๆ
ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแก่ผู้แถลงการณ์หรือบุคคลที่สาม โดยมีเจตนาฉ้อฉลผู้ซื้อ บุคคลที่ต้องรับผิดชอบ
จะถือว่ามีความผิดในการยักยอกเงินและเมื่อมีการพิพาทหาว่ามีความผิดจะถูกลงโทษในลักษณะที่
ได้กำหนดไว้ตามกฎหมาย³²⁸

ทั้งนี้ สถาปนิกหรือวิศวกรใดที่มีความเป็นเจ้าของในผลประโยชน์ตามกฎหมาย
หรืออย่างถูกต้องในอาคารชุด ไม่อาจออกหนังสือรับรองตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่อง

³²⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74d.(c)

สิทธิและหน้าที่ของผู้แถลงการณ์ที่มีต่อผู้ซื้อห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74d) ที่เกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าวได้³²⁹

4. สิทธิและหน้าที่ของผู้แถลงการณ์ที่มีต่อสมาคมเจ้าของห้องชุด

ภายในเวลา 30 วันหลังจากเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ได้เลือกไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของสมาชิกในคณะกรรมการของสมาคม ผู้แถลงการณ์จะต้องสละการควบคุมในสมาคมและส่งมอบแก่สมาคมซึ่งทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดและของสมาคมทั้งหมดที่ตนได้ถือหรือได้ควบคุมไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง รายการที่จะกล่าวต่อไปนี้ที่เกี่ยวกับแต่ละอาคารชุดที่ได้ดำเนินการ โดยสมาคม³³⁰

(1) ต้นฉบับหรือสำเนาที่มีการรับรองหรือสำเนาภาพถ่ายของการจดบันทึกคำแถลงการณ์อาคารชุด โดยมีเงื่อนไขว่า ถ้าสำเนาภาพถ่ายนั้นได้ถูกส่งมอบ สำเนาภาพถ่ายดังกล่าวจะต้องแสดงให้เห็นถึงข้อมูลการจดทะเบียนและต้องได้รับการรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้แถลงการณ์ว่าเป็นสำเนาที่ถูกต้องและสมบูรณ์ซึ่งได้บันทึกอย่างแท้จริงตามคำแถลงการณ์ ข้อบังคับของอาคารชุด หนังสือจรรยาบรรณและหนังสืออื่น และบันทึกของสมาคมในกรณีที่มี และกฎและข้อบังคับใด ๆ ของการอยู่อาศัยซึ่งอาจได้ประกาศใช้ และถ้าเป็นสมาคมที่ได้รวมเข้าด้วยกันเป็นบริษัท ให้รวมถึงข้อบังคับในการก่อตั้งและดำเนินงานของบริษัทในสมาคมด้วย

(2) การลาออกของเจ้าหน้าที่และสมาชิกในคณะกรรมการซึ่งอาจต้องลาออกด้วยเหตุผลของข้อกำหนดเพราะผู้แถลงการณ์ได้สละการควบคุมในสมาคม

(3) บัญชีสำหรับเงินทุนของสมาคม โดยบัญชีดังกล่าวจะต้องได้รับการตรวจสอบบัญชีโดยผู้สอบบัญชีอิสระ (Independent Certified Public Accountant) ที่ได้รับการรับรอง และผู้แถลงการณ์จะต้องรับผิดชอบต่อสมาคมสำหรับเงินทุนทั้งหมดของสมาคมที่ผู้แถลงการณ์ได้ใช้จ่ายไปอย่างไม่ถูกต้อง ซึ่งเป็นเงินที่ได้เก็บรวบรวมในระหว่างช่วงระยะเวลาที่ผู้แถลงการณ์ได้เข้าควบคุมคณะกรรมการของสมาคม

(4) เงินทุนของสมาคมหรือการควบคุมเงินต้นดังกล่าว

(5) สังกหริมทรัพย์สิน (Personal Property) ที่เป็นรูปธรรมทั้งหลายของผู้แถลงการณ์ที่ได้แสดงเป็นตัวอย่างไว้โดยผู้แถลงการณ์ในแผ่นพับสำหรับโฆษณาหรืองานเขียนอื่น ๆ ซึ่งจะได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่จำเป็นและได้มีการใช้เป็นการเฉพาะในการดำเนินการและเพื่อความผลิตผลิตของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่เป็นทรัพย์สินของสมาคม และบัญชีทรัพย์สินของทรัพย์สินดังกล่าว

³²⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74d.(d)

³³⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(d)

(6) ในอาคารชุดซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างได้ออกภายหลัง 1 มกราคม 1977 (ภายหลังการใช้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825)) ให้ประกอบด้วยสำเนาของแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะ (The Plans and Specifications) ที่ใช้เป็นประโยชน์ในการก่อสร้างของส่วนปรับปรุงและการจัดให้มีซึ่งอุปกรณ์แก่อาคารชุด และเพื่อการก่อสร้างและการติดตั้งของส่วนประกอบเกี่ยวกับเครื่องกลทั้งหมดที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนปรับปรุงและสถานก่อสร้างเกี่ยวกับอาคารดังกล่าว โดยแนบหนังสือดังต่อไปนี้

(ก) หนังสือรับรองที่เป็นลายลักษณ์อักษรของผู้แถลงการณ์ว่าแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะดังกล่าวเป็นของแท้จริง เกี่ยวกับแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะที่แท้จริงที่ได้ใช้เป็นประโยชน์ในเรื่องที่เกี่ยวกับการก่อสร้างและการปรับปรุงของทรัพย์สินของอาคารชุด (The Condominium Property) และเพื่อการก่อสร้างและการติดตั้งของส่วนประกอบเกี่ยวกับเครื่องกล

(ข) หนังสือรับรองที่เป็นลายลักษณ์อักษรของสถาปนิกหรือวิศวกรที่มีอำนาจในการปฏิบัติการในรัฐที่แบบแปลนและข้อมูลจำเพาะได้อ้างอิงถึงในแต่ละหนังสือรับรองดังกล่าว ที่ได้แสดงให้เห็นซึ่งข้อมูลที่น่าเชื่อว่าเป็นความจริงของแต่ละสถาปนิกหรือวิศวกรดังกล่าวเกี่ยวกับแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะที่แท้จริงที่ได้ใช้เป็นประโยชน์ในเรื่องที่เกี่ยวกับการก่อสร้างและการปรับปรุงของทรัพย์สินของอาคารชุด (The Condominium Property) และเพื่อการก่อสร้างและการติดตั้งของส่วนประกอบเกี่ยวกับเครื่องกลของสิ่งดังกล่าว หรือของส่วนในทรัพย์สินของอาคารชุด (The Condominium Property) หรือส่วนประกอบเกี่ยวกับเครื่องกลดังกล่าวที่บรรยายในแต่ละหนังสือรับรอง

ทั้งนี้ หนังสือรับรองของผู้แถลงการณ์ตามความในข้อ (ก) จะต้องมีการบอกกล่าวเช่นกันว่าหนังสือรับรองของสถาปนิกหรือวิศวกรได้ครอบคลุมถึงแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะดังกล่าวทั้งหมด และในกรณีที่การก่อสร้างของส่วนปรับปรุงได้เสร็จสมบูรณ์แล้วมากกว่า 3 ปีก่อนทรัพย์สินจะได้มีการแถลงเป็นอาคารชุด โดยหลังจากนั้นข้อกำหนดตามข้อ (6) จะไม่ใช้บังคับ

ไม่ว่าอย่างไรก็ตาม ถ้าส่วนปรับปรุงบนทรัพย์สินของอาคารชุด (The Condominium Property) ที่ได้เสนอเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจะได้มีการผู้คืน ปรับปรุงใหม่ หรือสร้างใหม่อย่างแท้จริงภายใน 3 ปีก่อนที่จะมีการจดทะเบียนของคำแถลงการณ์อาคารชุด หลังจากนั้นข้อกำหนดตามข้อ (6) จะใช้บังคับแก่การใช้แบบแปลนและข้อมูลจำเพาะในความสัมพันธ์กับงานดังกล่าว

(7) กรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ในกรณีที่เจ้าของห้องชุด สมาคม หรือกรรมการของสมาคม และเจ้าหน้าที่เป็นชื่อผู้เอาประกันภัย

(8) สำเนาของหนังสือรับรองการครอบครองซึ่งอาจได้ออกเกี่ยวกับส่วนปรับปรุงใด ๆ ที่ประกอบอยู่ในอาคารชุด

(9) ใบอนุญาตอื่นใดที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐที่ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินของอาคารชุด (The Condominium Property) และที่ซึ่งในปัจจุบันยังมีผลใช้บังคับ หรือที่ซึ่งได้ออกภายใน 1 ปีก่อนวันที่ซึ่งเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์เข้าควบคุมสมาคม

(10) การรับประกันเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง ผู้จัดการ สิ่งของให้ และผู้ผลิตที่ยังคงมีผลอยู่

(11) บัญชีรายชื่อของเจ้าของห้องชุดและผู้รับจ้าง และที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของพวกเขาถ้าหากรู้ ตามที่แสดงบนบันทึกของผู้แถลงการณ์

(12) สัญญาจ้างงานที่สมาคมเป็นหรือจะได้เป็นคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญา

(13) สัญญาบริการซึ่งสมาคมเป็นหรือจะเป็นคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญา หรือสัญญาบริการซึ่งสมาคมหรือเจ้าของห้องชุดมีข้อผูกพันหรือความรับผิดชอบโดยตรงหรือโดยปริยายเพื่อชำระบางส่วนหรือทั้งหมดของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายของบุคคลผู้ทำหน้าที่บริการ

(14) หนังสือรับรองของสถาปนิกหรือวิศวกร ในกรณีใบอนุญาตก่อสร้างซึ่งได้ออกภายหลัง 1 มกราคม 1977 (ภายหลังการใช้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825)) ว่าส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้อ้างอิงถึงในหนังสือรับรองแต่ละฉบับดังกล่าวได้ก่อสร้างตามแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะอย่างแท้จริงเพื่อสิ่งนั้น และหนังสือรับรองของผู้แถลงการณ์ว่าหนังสือรับรองของสถาปนิกหรือวิศวกรที่ได้ส่งมอบนั้นได้ครอบคลุมทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดที่ได้บรรยายในแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะดังกล่าวและทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้ก่อสร้างตามแบบแปลนและข้อมูลจำเพาะอย่างแท้จริงที่หนังสือรับรองดังกล่าวได้กำหนดไว้และตามตัวอย่างสำหรับสิ่งนั้นที่ได้ทำโดยผู้แถลงการณ์ในการเปิดเผยข้อมูลที่กำหนดตามกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825)

(15) ข้อกำหนดตามความในข้อ (6) และข้อ (14) จะไม่ใช่บังคับแก่ทรัพย์สินของอาคารชุด (the condominium property) ที่ได้ก่อสร้างก่อน 1 มกราคม 1977 (ก่อนมีการใช้บังคับกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825))

5. ข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันและการบอกเลิก

ผู้แถลงการณ์ไม่อาจโอนผลประโยชน์ในห้องชุดของอาคารชุดได้ เว้นแต่เขาส่งมอบแก่ผู้ซื้อตามคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน ในหรือก่อนวันที่ซึ่งข้อตกลง

การสำรองที่ไม่มีผลผูกพัน (Nonbinding Reservation Agreements)³³¹ ได้มีการลงลายมือชื่อโดยผู้ซื้อ และข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันนี้จะต้องชัดเจนและไม่มีคุณสมบัติที่มีผลสำหรับอย่างน้อย 15 วันนับจากวันซึ่งผู้ซื้อได้มีการลงลายมือชื่อ³³² และผู้แถลงการณ์ไม่อาจโอนผลประโยชน์ในห้องชุดของอาคารชุดแก่ผู้ซื้อที่ไม่ได้มีการลงลายมือชื่อในข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันสำหรับห้องชุดนั้น ยกเว้นเขาส่งมอบแก่ผู้ซื้อดังกล่าวซึ่งคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณะที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน ในหรือก่อนวันซึ่งผู้ซื้อลงลายมือชื่อทำสัญญาเพื่อการโอนการครอบครองห้องชุดนั้น ทั้งนี้ การทำสัญญาใด ๆ ที่ได้ลงลายมือชื่อโดยผู้ซื้อดังกล่าวจะต้องชัดเจนและไม่มีคุณสมบัติอยู่ภายใต้การบอกเลิกโดยผู้ซื้อในลักษณะเดียวกันกับข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพัน³³³

การบอกเลิกของสัญญาเพื่อการโอนการครอบครองของห้องชุดในอาคารชุดจะทำได้โดยการบอกกล่าวแก่ผู้แถลงการณ์ โดยการส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน ใบลงทะเบียนตอบรับ หรือส่งมอบด้วยมือ³³⁴

ในกรณีที่เกิดความสับสนในการเป็นไปตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันและการบอกเลิกตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74f) จะถือว่าเป็นเหตุสำหรับการดำเนินการโดยผู้ซื้ออันมีต่อผู้แถลงการณ์ที่ไม่ปฏิบัติตามเพื่อการยกเลิกสัญญา ซึ่งการเรียกค่าเสียหายหรือขอคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวในการบรรเทาความเสียหายอื่นใดแก่ผู้ซื้อซึ่งอาจมีสิทธิ และไม่มี การดำเนินการใดอาจเริ่มต้นใช้บังคับสิทธิที่ประกอบอยู่ในข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันและการบอกเลิกตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74f) ได้ เว้นแต่ได้มีการเริ่มต้นและการบอกกล่าวได้ขึ้นในบันทึกที่ดินภายใน 15 วันจากวันซึ่งผู้ซื้อได้ลงลายมือชื่อทำสัญญาเพื่อการโอนการครอบครองของห้องชุดซึ่งเป็นประเด็นของการละเมิดที่ได้กล่าวอ้าง³³⁵

อย่างไรก็ดี ถ้าการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าวจะเป็นผลในคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีในชั้นสุดท้ายเห็นด้วยกับฝ่ายที่ฟ้องคดีการดำเนินการดังกล่าว คำพิพากษาหรือคำสั่งชี้

³³¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(v) บัญญัติว่า ข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพัน (Nonbinding Reservation Agreement) หมายถึง ข้อตกลงระหว่างผู้แถลงการณ์และผู้ซื้อซึ่งไม่มีผลผูกพันต่อผู้ซื้อและซึ่งอาจยกเลิกได้โดยไม่มี การลงโทษที่ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ซื้อแต่เพียงผู้เดียว โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้แถลงการณ์หรือตัวแทนของผู้แถลงการณ์ในเวลาใด ๆ ก่อนที่จะก่อให้เกิดสัญญาเพื่อการขายในห้องชุดในอาคารชุดหรือผลประโยชน์ในสิ่งดังกล่าว นั้น ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวจะไม่ประกอบด้วยบทบัญญัติใด ๆ เพื่อการสละสิทธิ หรือบทบัญญัติใด ๆ ในทางเสื่อมเสียของสิทธิของผู้ซื้อตาม การพิจารณาโดยบทนิยามนี้ และบทบัญญัติใด ๆ ดังกล่าวจะไม่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเพิ่มเติมใด ๆ

³³² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74f.(a)

³³³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74f.(b)

³³⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74f.(c)

³³⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74f.(d)

ขาดตัดสินคดีดังกล่าวอาจรวมเข้าด้วยกันกับบทบัญญัติเพื่อค่าธรรมเนียมทนายความที่เหมาะสมกับที่ได้กำหนดในคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีดังกล่าวที่จะต้องชำระโดยฝ่ายหนึ่งต่อผู้ที่คำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีดังกล่าวได้ระบุ³³⁶

ทั้งนี้ หลักเรื่องข้อตกลงการสำรองที่ไม่มีผลผูกพันและการบอกเลิกดังกล่าวตาม section 47-74f จะไม่นำไปใช้บังคับกับอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium)³³⁷

ในส่วนบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ก่อตั้งอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในประเทศไทย มิได้มีบทบัญญัติใดกล่าวถึงการกำหนดเรื่องสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารและการจัดการอาคารชุดภายหลังการก่อตั้งอาคารชุดของผู้ก่อตั้งอาคารชุดไว้โดยตรง

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องผู้ก่อตั้งอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้ดูแลการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารและการจัดการอาคารชุดภายหลังการก่อตั้งอาคารชุดไว้อย่างชัดเจน แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้ก่อตั้งอาคารชุดในเรื่องสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารและการจัดการอาคารชุดภายหลังการก่อตั้งอาคารชุดไว้โดยตรง

มีประเด็นที่น่าสนใจประการสำคัญใน Condominium Act 1976 (chapter 825) เรื่องของการจัดให้มีบัญชี Escrow (Escrow Account) หรือการจัดตั้งบัญชีคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในกรณีที่ผู้ดูแลการณ์ดำเนินการขายห้องชุดก่อนมีการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ตาม section 47-74d ซึ่งการจัดตั้งบัญชีคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีปรากฏแล้วในประเทศไทยในพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551³³⁸ ซึ่งมีใจความสำคัญคือการจัดตั้ง “คนกลาง” หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างคู่สัญญาเพื่อดำเนินกิจการบางอย่างในฐานะผู้ได้รับความไว้วางใจจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งในกรณีนี้คือการดูแลผลประโยชน์ของผู้ซื้อว่าผู้ซื้อห้องชุดจะได้รับห้องชุดที่สมบูรณ์ตามแบบแล้วผู้ขายจึงจะได้รับเงินค่าห้องชุดตามที่ตกลงกันในสัญญา แต่กลับไม่ปรากฏถึงเรื่องดังกล่าวในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่อย่างใด ดังนั้น หากจะมีการความต้องการจะใช้บริการการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 คู่สัญญาจึงต้องมีการตกลงกันเองภายใต้หลักเสรีภาพและความสมัครใจในการทำสัญญา

³³⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74f.(d)

³³⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

³³⁸ พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551. ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 125 ตอนที่ 36 ก, 20 กุมภาพันธ์ 2551, 1-16.

6.2 นิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

6.2.1 ระยะเวลาการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ในรัฐคอนเนตทิคัต ผู้มีอำนาจจัดการและบริหารงานภายในอาคารชุด คือ สมาคมเจ้าของห้องชุด (Association of Unit Owners) ซึ่งหมายถึง เจ้าของห้องชุดทั้งหมดที่กระทำเป็นกลุ่มตามตราสารอาคารชุด³³⁹ ซึ่งสมาคมเจ้าของห้องชุดจะมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย³⁴⁰ โดยจะถูกจัดตั้งนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด³⁴¹

ส่วนในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดระยะเวลาในการจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยตรง แต่ได้กำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ โดยกำหนดว่าในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ซื้อโอนและผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวได้ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้ การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง³⁴² ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดตั้งขึ้นเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องก่อนมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก ซึ่งเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนถูกต้องตามที่กล่าวมาแล้วนั้น (ตามมาตรา 31) ให้นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องระยะเวลาการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าผู้มีหน้าที่จัดการและดูแลบริหารกิจการต่าง ๆ ภายในอาคารชุด คือ นิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายในทั้งรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยตามมาตรา 33 วรรคแรก และ section 47-68a.(k) แต่มีกระบวนการจัดตั้งมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ กฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter

³³⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(o)

³⁴⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(k)

³⁴¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70.(a)(8)

³⁴² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก วรรคสอง และวรรคสาม

825) กำหนดให้ต้องมีการระบุและจัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุดตั้งแต่จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดตาม section 47-70.(a)(8) แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดบังคับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดว่าจะต้องมีการจัดตั้งเมื่อใดไว้โดยตรง ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดตั้งขึ้นเมื่อใดก็ได้ เพียงแต่กำหนดเงื่อนไขว่าจะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดก่อนมีการ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรกตามมาตรา 31 วรรคแรก

6.2.2 ผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุด

1) ผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดคนแรก

ตามบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มีคำสำคัญที่พึงทราบเกี่ยวกับการศึกษาถึงบุคคลหรือคณะบุคคลที่ควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุดเพื่อดำเนินการจัดการและบริหารอาคารชุดดังต่อไปนี้

คณะกรรมการ (Board of Directors) หมายถึง นิติบุคคลที่ประกอบด้วยบุคคลธรรมดาซึ่งได้รับการเลือกตั้งโดยเจ้าของห้องชุดเพื่อควบคุมการดำเนินการของอาคารชุด³⁴³

เจ้าหน้าที่ (Officer) หมายถึง สมาชิกของคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด³⁴⁴

ในระบบการบริหารจัดการอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ผู้มีอำนาจควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุดเพื่อบริหารจัดการภายในอาคารชุดคนแรกคือ ผู้แถลงการณ์หรือผู้ก่อตั้งอาคารชุดซึ่งได้กล่าวไปแล้วข้างต้น แต่ในภายหลังจะต้องมีการเลือกคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Board of Directors of Unit Owners Association) เข้ามาทำหน้าที่ในการควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุดต่อจากผู้แถลงการณ์

ส่วนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ และในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ³⁴⁵ แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดถึงผู้จัดการคนแรกที่จะเข้าควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ ดังนั้น ผู้จัดการคนแรกของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ระบุไว้ในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยข้อเท็จจริงส่วนใหญ่จึงเป็นคนของผู้ประกอบการหรือผู้ก่อตั้งอาคารชุดเอง ซึ่งภายหลังจากนั้น การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการให้ไปไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวน

³⁴³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(s)

³⁴⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(t)

³⁴⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35

คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด³⁴⁶ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ³⁴⁷ ดังนั้น การพิจารณาในขณะนั้นผู้ใดเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด ต้องพิจารณาตามรายการจดทะเบียนและรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดที่ได้บันทึกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นสำคัญ³⁴⁸

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดคนแรกในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าทั้งสองประเทศมีการระบุถึงผู้มีอำนาจควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดที่แตกต่างกัน กล่าวคือ Condominium Act 1976 (chapter 825) จะมีการกำหนดไว้ตั้งแต่แรกว่าผู้แถลงการณ์คือผู้ควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุดนับแต่จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุด รวมถึงมีการกำหนดถึงอำนาจของผู้แถลงการณ์ในการเข้าทำนิติกรรมใด ๆ อันเป็นการผูกพันสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม section Sec. 47-74b.(a) และ (b) รวมถึงหน้าที่ที่ผู้แถลงการณ์มีต่อสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม section 47-74a.(d) แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีการกำหนดตัวผู้จัดการนิติบุคคลคนแรก รวมถึงอำนาจในการดำเนินการอื่น ๆ นับแต่ก่อตั้งนิติบุคคลไว้โดยตรงแต่อย่างใด ซึ่งในทางปฏิบัติแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกจะเป็นผู้ก่อตั้งอาคารชุดเอง คงมีบทบัญญัติเพียงถึงอำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลโดยทั่วไปรวมถึงอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะที่เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้นตามมาตรา 33 วรรคสอง มาตรา 36 มาตรา 38/1 มาตรา 38/2 มาตรา 38/3 และมาตรา 39 เป็นต้น โดยมีข้อสังเกตในประเด็นนี้อีกประการว่า Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าผู้แถลงการณ์จะต้องสละการควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุดรวมถึงมีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติในขณะที่สละการควบคุมไว้ใน section 47-74a.(a) และ 47-74a.(d) แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดถึงเรื่องดังกล่าวเป็นการเฉพาะดังเช่น Condominium Act 1976 (chapter 825) คงมีบทบัญญัติเพียงการจัดตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยทั่วไปตามมาตรา 49(1) เท่านั้น

2) การเลือกผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติว่าถึงเงื่อนไขในการเลือกคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Board of Directors of Unit Owners Association) ว่า ภายใต้บังคับของข้อบังคับของอาคารชุดตามข้อ 7.2 (1) ของข้อที่ 7. ในบทที่ 3 เรื่องข้อกำหนด

³⁴⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 49(1)

³⁴⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35/2

³⁴⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 366-367/2554

ในข้อบังคับของอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-80.(c)(1)) ผู้แถลงการณ์จะต้องสละการควบคุมและเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์จะมีสิทธิเลือกคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุด เมื่อเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์เป็นเจ้าของมากกว่า 1 ใน 3 ของห้องชุดในอาคารชุด เจ้าของห้องชุดนั้นจะมีสิทธิออกเสียงเลือกไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนสมาชิกในคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดตามข้อ 7.2(1) ของข้อที่ 7. ในบทที่ 3 เรื่องข้อกำหนดในข้อบังคับของอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-80.(c)(1)) โดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์จะต้องเลือกไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกในคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุด โดยไม่ช้ากว่า 5 ปีภายหลังจากวันที่จดทะเบียนคำแถลงการณ์ครั้งแรก (Original Declaration) และก่อนครบกำหนดช่วงระยะเวลา 5 ปีดังกล่าวจะมีสิทธิเลือกสมาชิกไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของสมาชิกในคณะกรรมการเมื่อเกิดเหตุการณ์ 2 เหตุการณ์ดังต่อไปนี้³⁴⁹

(1) ปริมาณที่ขายได้โดยผู้แถลงการณ์ในรอบ 60 ของห้องชุดในอาคารชุด หรือ

(2) ทำห้องชุดเสร็จสมบูรณ์ร้อยละ 75 ของห้องชุดในอาคารชุด กับบางห้องชุดดังกล่าวที่มีการขายออกไปแต่ไม่เกินกว่า 6 ห้องชุดที่มีการขายออกไปในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนมีการเรียกเพื่อการเลือกตามข้อ 2) ของข้อที่ 6.2.2 ในบทที่ 3 เรื่องการเลือกผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74a.(b))

ทั้งนี้ ผู้แถลงการณ์จะมีสิทธิในการกำหนดไม่น้อยกว่าหนึ่งสมาชิกในคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุดทราบเท่าที่เขาถือไว้เพื่อขายในทางปกติของธุรกิจร้อยละ 10 หรือมากกว่าของห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าว³⁵⁰

หมายเหตุ “ห้องชุดในอาคารชุด” ที่ระบุในข้อ 2) ของข้อที่ 6.2.2 ในบทที่ 3 เรื่องการเลือกผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74a.(a)) หมายถึง ผลรวมของห้องชุดที่แสดงในการรังวัดและแบบแปลนที่ได้ยื่นกับคำแถลงการณ์ครั้งแรกตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการจดทะเบียนคำแถลงการณ์และตราสารอื่นเกี่ยวกับอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-71.) และห้องชุดที่แสดงในการรังวัดและแบบแปลนที่ได้ยื่นกับการแก้ไข

³⁴⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(a)

³⁵⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(a)

เพิ่มเติมใด ๆ ในคำแถลงการณ์ที่ครอบคลุมถึงที่ดินเพิ่มเติมที่เพิ่มแก่ทรัพย์สินของอาคารชุด (The Condominium Property) ก่อนถึงวันที่ได้มาซึ่งสัดส่วนที่จำเป็นของห้องชุด³⁵¹

ในเวลาใด ๆ ภายหลังจากเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ได้รับสิทธิในการเลือกสมาชิกในคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุด สมาคมจะเรียกและมอบการบอกกล่าวการประชุมของเจ้าของอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้นตามข้อ 2) ของข้อที่ 6.2.2 ในบทที่ 3 เรื่องการเลือกผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74a.(a)) ไม่น้อยกว่า 30 และไม่เกินกว่า 40 วัน ทั้งนี้ การประชุมดังกล่าวอาจถูกเรียกและบอกกล่าวโดยเจ้าของห้องชุดใด ๆ ถ้าสมาคมล้มเหลวในการดำเนินการดังกล่าว³⁵²

มีข้อสังเกตว่า Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้มีการกำหนดรายละเอียดและคุณสมบัติของคณะกรรมการไว้โดยตรงโดยกฎหมาย แต่ได้กำหนดให้ต้องมีการระบุรายละเอียดดังกล่าวในข้อบังคับของอาคารชุด ได้แก่ การเลือกตั้งคณะกรรมการจากในระหว่างเจ้าของห้องชุด จำนวนของบุคคลที่ประกอบเป็นคณะกรรมการและระยะเวลาดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการดังกล่าว และมีบทบัญญัติที่กำหนดว่าอย่างน้อย 1 ใน 3 ของคณะกรรมการจะหมดวาระทุก ๆ ปี รวมถึงอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ และคำตอบแทนของคณะกรรมการในกรณีที่จะมีกำหนดให้ วิธีการถอดถอนคณะกรรมการดังกล่าว และอำนาจของคณะกรรมการในการว่าจ้างการบริการของผู้จัดการหรือตัวแทนการจัดการ เป็นต้น³⁵³

ส่วนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับบุคคลผู้มีอำนาจเกี่ยวกับการบริหารจัดการกิจการต่าง ๆ ภายในอาคารชุด โดยแบ่งแยกออกเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

1. การเลือกและการถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าผู้จัดการหรือผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลซึ่งมีฐานะผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี บริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้³⁵⁴

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

³⁵¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(a)

³⁵² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(b)

³⁵³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80.(c)(1)

³⁵⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35/1

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ทั้งนี้ การแต่งตั้งผู้จัดการจะมีผลเมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้ง แต่ไม่อาจใช้ยื่นแก่บุคคลภายนอกได้หากยังไม่นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่³⁵⁵ โดยผู้จัดการจะพ้นออกจากตำแหน่งเมื่อ³⁵⁶

(1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออก

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

2. การเลือกและการถอดถอนคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คนแต่ไม่เกิน 9 คน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม³⁵⁷ โดยให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้³⁵⁸ ซึ่งการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกนั้น ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้ง

³⁵⁵ ไพโรจน์ อารักษ์กา คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หน้า 124

³⁵⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35/3

³⁵⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคแรก

³⁵⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/4

แรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ³⁵⁹ โดยบุคคลดังต่อไปนี้³⁶⁰มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ³⁶⁰

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน³⁶¹ โดยบุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้³⁶²

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

โดยกรรมการจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว³⁶³ โดยในการแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ³⁶⁴ และเมื่อครบกำหนดวาระดังกล่าวข้างต้น หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการ

³⁵⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42 วรรคแรก

³⁶⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/1 วรรคแรก

³⁶¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/1 วรรคสอง

³⁶² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/2

³⁶³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคสอง

³⁶⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคห้า

ซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่³⁶⁵ ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้³⁶⁶ โดยนอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ³⁶⁷

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2

มาตรา 37/2

(4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่งจากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการเลือกผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนคติกัตและประเทศไทย พบว่าการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้การบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการ โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 35 และกำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคอยควบคุมและดูแลการดำเนินการของผู้จัดการนิติบุคคลอีกด้วย แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้กำหนดว่าต้องมีตัวแทนหรือผู้จัดการของสมาคมเจ้าของห้องชุด คงกำหนดไว้เพียงว่าเป็นอำนาจของคณะกรรมการในการควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม section 47-68a.(s) ดังนั้น จำนวนบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทยจึงมีหลายฝ่ายกว่ารัฐคอนเนคติกัต โดยหากเปรียบเทียบตำแหน่งในฐานะผู้ควบคุมการดำเนินงานกิจการภายในอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะมีสถานะเทียบเท่ากับคณะกรรมการสมาคมเจ้าของห้องชุดใน Condominium Act 1976 (chapter 825)

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกำหนดแยกอำนาจในการบริหารและจัดการอาคารชุดในระหว่างผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเลือกผู้จัดการและคณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีข้อกำหนดที่แตกต่างหากจากกัน โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีการเลือกและถอดถอนจากการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา 49(1) โดยมีได้กำหนดวาระการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลไว้โดยกฎหมาย ดังนั้น วาระการทำงานจึงอาจกำหนดโดยสัญญาจ้างหรือพ้นออกจากตำแหน่งตามมาตรา 35/3 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ต้องมีการเลือก

³⁶⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคสาม

³⁶⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคสี่

³⁶⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/3

คณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดภายใน 6 เดือนนับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 42 โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คนแต่ไม่เกิน 9 คน โดยมีการเลือกจากที่ประชุมใหญ่ มีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 2 ปีและดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกิน 2 วาระมิได้ตามมาตรา 37 และผู้จะเป็นคณะกรรมการต้องมีความเกี่ยวข้องหรือเป็นเจ้าของร่วมเท่านั้นตามมาตรา 37/1 วรรคแรกซึ่งอาจจะเป็นผู้จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดซึ่งยังมีห้องชุดที่ยังมิได้ขายก็ได้ แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ซึ่งมีเพียงบทบัญญัติเกี่ยวกับคณะกรรมการสมาคมเจ้าของห้องชุดนั้น มิได้กำหนดจำนวนของคณะกรรมการไว้โดยเฉพาะโดยกฎหมาย แต่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดต้องมีการระบุจำนวนของบุคคลที่ประกอบเป็นคณะกรรมการและระยะเวลาดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการดังกล่าว โดยต้องกำหนดว่าอย่างน้อย 1 ใน 3 ของคณะกรรมการจะหมดวาระทุก ๆ ปีตาม ทั้งนี้ ต้องเลือกคณะกรรมการจากในระหว่างเจ้าของห้องชุดเท่านั้นซึ่งรวมถึงผู้แถลงการณ์ด้วย แต่ยกเว้นบางกรณีที่บุคคลอื่นหรือคู่สมรสของเจ้าของห้องชุดอาจเป็นคณะกรรมการได้หากมีกำหนดในข้อบังคับของอาคารชุดตาม section 47-80.(c)(1) โดยวิธีการเลือกคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุดจะพิจารณาจากปริมาณของห้องชุดที่ขายได้และเป็นการเลือกโดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์เท่านั้น กล่าวคือ ได้มีการครอบครองห้องชุดโดยเจ้าของห้องชุดรายอื่นนอกจากผู้แถลงการณ์ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน section 47-74a.(a) และ section 47-74a.(d) โดยมีจำเป็นต้องมีการเลือกคณะกรรมการเต็มจำนวนในคราวเดียวแต่ต้องเลือกไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการที่ได้กำหนดไว้ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ยกขึ้นที่กล่าวแถลงการณ์ก่อตั้งอาคารชุดครั้งแรก โดยหากผู้แถลงการณ์ยังถือห้องชุดไว้เพื่อขายในทางปกติของธุรกิจร้อยละ 10 หรือมากกว่า ผู้แถลงการณ์จะมีสิทธิในการกำหนดไม่น้อยกว่าหนึ่งสมาชิกในคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม section 47-74a.(a) แต่ Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้กำหนดวิธีถอดถอนคณะกรรมการออกจากตำแหน่งก่อนครบกำหนดวาระไว้โดยตรง โดยกำหนดเพียงว่าวิธีการถอดถอนคณะกรรมการต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดตาม section 47-80.(c)(1) เท่านั้น

ความแตกต่างในประเด็นนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้เหตุผลว่า เนื่องจากแต่เดิมก่อนมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 อาคารชุดในประเทศไทยประสบปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ประกอบกับกฎหมายเดิมมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดไปออกข้อบังคับเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวกันเอง จึงส่งผลก่อให้เกิดปัญหาดังกล่าวมากขึ้น คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งตามมาตรา 35/2 คุณสมบัติและ

ลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1 และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 35/3 โดยกำหนดไว้เป็นการบังคับโดยกฎหมาย³⁶⁸

3) อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารจัดการอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติถึงอำนาจและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด โดยกำหนดว่าสมาคมเจ้าของห้องชุดไม่ว่าจะได้รวมเข้าด้วยกันเป็นบริษัทหรือไม่ได้รวมเข้าด้วยกันเป็นบริษัท จะมีอำนาจดังต่อไปนี้ เว้นแต่อยู่ในขอบเขตที่ต้องห้ามโดยตราสารอาคารชุดและอยู่ภายใต้ข้อจำกัดและการจำกัดใด ๆ ที่ได้กำหนดโดยตราสารอาคารชุด³⁶⁹

- (1) การจ้าง การเลิกจ้าง และการทดแทนตัวแทนและลูกจ้างในการดำเนินการและการหลุดพ้นจากอำนาจและความรับผิดชอบของสมาคม
- (2) การทำหรือก่อให้เกิดการปรับปรุงที่เพิ่มขึ้นและเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การให้สิทธิหรือการระงับการอนุมัติในการดำเนินการใด ๆ โดยเจ้าของห้องชุดหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิครอบครองในห้องชุดใด ๆ ซึ่งจะเป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะภายนอกของห้องชุดหรือส่วนอื่นใดของอาคารชุด หรือเลือกหรือจัดให้มีเพื่อการแต่งตั้งของคณะกรรมการควบคุมเกี่ยวกับสถาปัตยกรรม (Architectural Control Committee) เพื่อการให้สิทธิหรือระงับการอนุมัติดังกล่าว
- (4) การได้มา การถือ การโอน และการจัดวางของสิทธิการเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ (real property) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ห้องชุดในอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางที่ประกอบกับสิ่งนั้น สิ่งอำนวยความสะดวกในการสันทนนาการ และสังหาริมทรัพย์ (Personal Property)
- (5) การฟ้องคดีและถูกฟ้องคดีในศาลใด ๆ โดยปรากฏในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดก่อนเจ้าหน้าที่ ตัวแทน คณะกรรมการ คณะกรรมการบริหารหรือแผนกของรัฐหรือหน่วยการปกครองใด ๆ ของรัฐนั้น และการอุทธรณ์คำพิพากษา คำสั่ง คำวินิจฉัย หรือคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีที่ได้ทำให้ในตนเองเดียวกัน และ
- (6) การให้สิทธิในอำนาจเหนืออภยทรัพย์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการสนองรับอำนาจเหนืออภยทรัพย์ที่เป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดหรือส่วนใด ๆ ของอาคารชุดนั้น

³⁶⁸ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 710/2550*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อจรรักษ์. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 73.

³⁶⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80a.(a)

ทั้งนี้ การระบุของอำนาจตามข้อ (1) ถึง (6) ที่ได้กล่าวมาก่อนแล้วนั้นจะไม่ถูกตีความว่าเป็นการห้ามการให้สิทธิโดยตราสารอาคารชุดซึ่งอำนาจและความรับผิดชอบอื่นแก่สมาคมเจ้าของห้องชุดในการมีอำนาจใด ๆ ซึ่งอาจดำเนินการภายใต้อำนาจที่ได้กล่าวมาก่อนแล้วนั้น หรือตีความว่าเป็นการปลดสมาคมเจ้าของห้องชุดที่เข้าร่วมเข้าด้วยกันเป็นบริษัทแสวงหาผลกำไร (Stock Corporation) ภายใต้บทบัญญัติ Chapter 601 หรือบทกฎหมายใด ๆ ก่อนหน้านั้นหรือเป็นบริษัทไม่แสวงหาผลกำไร (Nonstock Corporation) ภายใต้บทบัญญัติ Chapter 602 หรือบทกฎหมายใด ๆ ก่อนหน้านั้น³⁷⁰

อย่างไรก็ดี ตราบใดที่ผู้แถลงการณ์เป็นเจ้าของร้อยละ 10 หรือมากกว่าของห้องชุดในอาคารชุดเพื่อการขายในทางปกติของธุรกิจ จะไม่มีการดำเนินการใดอาจถูกกระทำได้โดยสมาคมที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุดของผู้แถลงการณ์โดยไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้แถลงการณ์ โดยมีเงื่อนไขว่า การเพิ่มขึ้นของการประเมินราคาเพื่อค่าใช้จ่ายร่วมกัน (Common Expenses) หรือการวางข้อกำหนดของการประเมินราคาพิเศษ (Special Assessment) โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อผู้แถลงการณ์จะไม่ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุด³⁷¹

สมาคมเจ้าของห้องชุดยังมีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุด แต่หากคณะกรรมการของสมาคมได้เสนอการประเมินราคาพิเศษให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมที่จำเป็นเพื่อทำให้แน่ใจว่าเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายป้องกันและระงับอัคคีภัย (Fire Safety Code) กฎหมายตรวจสอบอาคาร (State Building Code) หรือกฎหมายเทศบัญญัติเกี่ยวกับสุขภาพ การอยู่อาศัยหรือความปลอดภัย (Municipal Health, Housing or Safety Code) และการประเมินราคาพิเศษดังกล่าวได้ถูกปฏิเสธโดยการลงคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุด สมาชิกของคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดจะไม่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบทางอาญาสำหรับการถูกกล่าวหาว่าละเมิดต่อกฎหมายเพื่อความปลอดภัยดังกล่าว³⁷²

ในกรณีที่มีการจัดประชุมเจ้าของห้องชุดเพื่อการพิจารณารับข้อเสนอหรือการให้สัตยาบันครั้งสุดท้ายของงบประมาณที่ถูกเสนอเพื่ออาคารชุด ในวันนั้นหรือในวันก่อนมีการประชุมดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องจัดให้มีโอกาสที่เหมาะสมสำหรับเจ้าของห้องชุดทั้งหมดในการตรวจสอบอย่างซัดเจ็งเกี่ยวกับงบประมาณที่ถูกเสนอก่อนมีการรับข้อเสนอและการให้สัตยาบัน

³⁷⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80a.(a)

³⁷¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(c)

³⁷² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90g

โดยต้องมีอย่างน้อยหนึ่งสำเนาของงบประมาณที่ถูกเสนอจะใช้ประโยชน์ได้เพื่อการตรวจสอบที่การประชุมดังกล่าว ถึงแม้ว่ามีบทบัญญัติใด ๆ ในตราสารอาคารชุดที่เป็นผลในทางตรงกันข้าม³⁷³

นอกจากอำนาจและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดดังที่กล่าวไปในข้างต้นแล้ว Condominium Act 1976 (chapter 825) ยังมีบทบัญญัติให้อำนาจและหน้าที่แก่สมาคมเจ้าของห้องชุดซึ่งรวมถึงผู้แถลงการณ์เพื่อการดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยและบริหารจัดการกิจการต่าง ๆ ภายในอาคารชุดให้เป็น ไปปลอดภัย และเปิดเผยโปร่งใสรองรับต่อการตรวจสอบจากเจ้าห้องชุดทั้งหมด ดังต่อไปนี้

1. สิทธิในการเข้าถึงห้องชุดใด ๆ

ผู้แถลงการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิเพื่อดำเนินการโดยตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจอย่างถูกต้องของพวกเขา ในการเข้าถึงห้องชุดแต่ละห้องเป็นครั้งคราว ในระหว่างเวลาที่เหมาะสมซึ่งอาจจำเป็นสำหรับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการทดแทนของส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากห้องชุดดังกล่าวนั้น หรือเพื่อการซ่อมแซมฉุกเฉินที่จำเป็นเพื่อการขัดขวางความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดอื่น และตราสารอาคารชุดอาจประกอบด้วยกฎและข้อบังคับที่เหมาะสมดังกล่าวและสำหรับการบริหารตามบทบัญญัตินี้เป็นการเฉพาะตัวและป้องกันห้องชุดและสิ่งที่อยู่ภายในห้องชุดดังกล่าวจากการลักทรัพย์ในเคหสถาน (Burglary) หรือการโจรกรรม (Larceny) และจากไฟหรือจากอุบัติเหตุอื่น³⁷⁴

2. การจัดทำและดูแลบันทึกต่าง ๆ ของอาคารชุด

ในส่วนบันทึกทางการบัญชี (Accounting Records) ผู้แถลงการณ์และสมาคมจะดูแลบันทึกทางการบัญชีตามแต่ระเบียบปฏิบัติการบัญชีซึ่งได้มาตรฐานโดยทั่วไป โดยบันทึกดังกล่าวจะประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้³⁷⁵

- (1) บันทึกของรายรับและรายจ่าย
- (2) บัญชีสำหรับแต่ละห้องชุดซึ่งจะกำหนดชื่อและที่อยู่ของแต่ละเจ้าของห้องชุด จำนวนของแต่ละการประเมินราคา วันที่ซึ่งการประเมินราคาครบกำหนด จำนวนที่ต้องชำระในบัญชี และยอดเงินที่ค้างชำระ
- (3) บันทึกของค่าใช้จ่ายที่แท้จริงของการบำรุงรักษาในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่คำนึงถึงส่วนลดและค่าเผื่อ

³⁷³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80a.(b)

³⁷⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(6)

³⁷⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-81.(a)

(4) บัญชีที่ถูกต้องของยอดเงินในปัจจุบันในการสำรองเพื่อการทดแทนและเพื่อการซ่อมแซมในภาวะฉุกเฉิน

ในกรณีของบันทึกลูกอื่นใดซึ่งรักษาไว้โดยผู้แถลงการณ์ โดยสมาคมหรือโดยผู้จัดการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง รายงานการประชุมและบันทึกรงคະແນនเสี่ยงของคณะกรรมการซึ่งจะต้องใช้ประโยชน์ได้เพื่อการตรวจสอบและการคัดสำเนาโดยเจ้าของห้องชุดหรือตัวแทนรับมอบอำนาจของเจ้าของห้องชุดด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดเอง ในระหว่างเวลาทำการปกติเมื่อมีคำขอของเจ้าของห้องชุดหรือตัวแทนดังกล่าว³⁷⁶

3. การเปิดเผยการกู้ยืมเงินและการตรวจสอบบัญชี

ถึงแม้ว่ามีบทบัญญัติใด ๆ ในตราสารอาคารชุดในทางตรงกันข้ามกับที่จะได้กล่าวต่อไปนี้ อย่างน้อย 14 วันก่อนเข้าร่วมในข้อตกลงการกู้ยืมเงินในนามของสมาคมเจ้าของห้องชุด คณะกรรมการจะดำเนินการต่อไปนี้³⁷⁷

(1) เปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรต่อเจ้าของห้องชุดทั้งหมดถึงจำนวนเงินและข้อกำหนดของการกู้ยืมเงิน และผลโดยประมาณของการกู้ยืมเงินตามการประเมินราคาใด ๆ เพื่อค่าใช้จ่ายร่วมกัน และ

(2) ให้เจ้าของห้องชุดมีโอกาสที่เหมาะสมในการเสนอข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรแก่คณะกรรมการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

และจากวันที่มีการจดทะเบียนของคำแถลงการณ์จนกระทั่งผู้แถลงการณ์สละการควบคุมในสมาคมตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้แถลงการณ์ที่มีต่อสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74a.(d)) ผู้แถลงการณ์จะก่อให้เกิดการจัดเตรียมการตรวจสอบบัญชีที่มีการรับรองในหนังสือของอาคารชุดโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการรับรองไม่น้อยกว่า 1 ครั้งในทุก ๆ ปีปฏิทินซึ่งจะถูกใช้ประโยชน์ได้สำหรับการตรวจสอบโดยเจ้าของห้องชุด และหากมีการร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษรของเจ้าห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของห้องชุดได้ดำเนินการโดยถูกต้องเสร็จสมบูรณ์ จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบบัญชีที่มีการรับรองโดยผู้สอบบัญชีอิสระที่ได้รับการรับรอง แต่ทั้งนี้ ไม่มากกว่า 1 ครั้งในช่วงระยะเวลา 12 เดือนซึ่งต่อเนื่องกัน โดยมีเงื่อนไขว่า ค่าใช้จ่ายสำหรับการตรวจสอบบัญชีจะเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน³⁷⁸

³⁷⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-81.(b)(1)

³⁷⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-81.(b)(2)

³⁷⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-81.(c)

ส่วนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดแยกส่วนของอำนาจและหน้าที่ในการบริหารจัดการภายในอาคารชุดออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนของนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และส่วนของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

1. อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

โดยทั่วไปแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522³⁷⁹ และตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนด ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจและหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ไม่มีหน้าที่ในการดูแลรักษาห้องชุดใด ๆ อันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล³⁸⁰ และไม่มีอำนาจกระทำการใดอันเป็นการรบกวนสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม ไม่รวมถึงการออกระเบียบเพื่อบังคับเจ้าของร่วมใด ๆ แม้เจ้าของร่วมดังกล่าวจะค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางก็ตาม คงมีเพียงอำนาจในการฟ้องเพื่อบังคับคดีเท่านั้น³⁸¹ เนื่องจากห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนในอาคารชุด และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ตามมาตรา 13 วรรคหนึ่ง จึงมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมนั้นด้วย หากนิติบุคคลอาคารชุดจะใช้วิธีการจัดขวงการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมเพื่อเป็นมาตรการบังคับให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ย่อมถือเป็นการละเมิดต่อสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของร่วม³⁸² นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินกิจการดังต่อไปนี้

(1) ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อย 1 ครั้งทุกรอบ 12 เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยงบดุลดังกล่าวต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี³⁸³

(2) ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสาร

³⁷⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคสอง

³⁸⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3220/2553

³⁸¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8512/2553

³⁸² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10230/2553

³⁸³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/1

ดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน³⁸⁴ และให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้ โดยรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลดังกล่าว ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่า 10 นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม³⁸⁵ ซึ่งการกำหนดระยะเวลาจัดเก็บดังกล่าว เป็นไปตามอายุความทั่วไป เพื่อการเรียกใช้ในกรณีจำเป็นแก่การดำเนินการใด ๆ ในคดีความ³⁸⁶

(3) นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้นบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้³⁸⁷ โดยบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวนี้ได้้นำแนวทางมาจากบทบัญญัติมาตรา 1359 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์รวม³⁸⁸ ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงใช้สิทธิได้เพียงสิทธิในกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง³⁸⁹ รวมถึงการใช้สิทธิทางศาลด้วย³⁹⁰ ซึ่งได้แก่ การใช้สิทธิฟ้องในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) เจ้าของร่วมคนหนึ่งมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าหรือผู้บุกรุกแทนเจ้าของร่วมคนอื่นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1721-1722/2534, 2662/2550, 879/2559, 5951/2558)

(ข) เจ้าของร่วมคนหนึ่งมีสิทธิฟ้องเรียกร้องเอาทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันจากบุคคลภายนอกแทนเจ้าของร่วมคนอื่นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3632/2554, 484/2553, 1197/2551, 2467/2549)

(ค) เจ้าของร่วมคนหนึ่งมีสิทธิยื่นคำร้องขจัดทรัพย์สินเพื่อให้เพิกถอนการยึด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 116/2553) เพิกถอนการจดทะเบียนจำนอง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1197/2551)

(ง) เจ้าของร่วมคนหนึ่งมีสิทธิยื่นคำฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นแทนเจ้าของร่วมคนอื่นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5740/2551)

³⁸⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/2

³⁸⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/3

³⁸⁶ คณะกรรมการการวิสามัญ. รายงานการประชุมคณะกรรมการการวิสามัญ ครั้งที่ 4 ล.ว. 22 พ.ย. 2550. กรุงเทพมหานคร: สถาบันบัญญัติแห่งชาติ. 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อาจารย์กษา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 80.

³⁸⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39

³⁸⁸ คณะกรรมการการวิสามัญ. บันทึกการประชุมคณะกรรมการการวิสามัญ ครั้งที่ 6/2522 ล.ว. 5 ก.พ. 2522. กรุงเทพมหานคร: สถาบันบัญญัติแห่งชาติ. 2522. อ้างใน ไพโรจน์ อาจารย์กษา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 80.

³⁸⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2662/2550, 5740/2551

³⁹⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1993/2556

(จ) เจ้าของร่วมที่ถูกฟ้องต่อผู้คดี ถือว่าเป็นการใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์รวมครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกตามมาตรา 1359 จึงเป็นการกระทำแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย ย่อมผูกพันเจ้าของรวมคนอื่นด้วย โจทก์จึงไม่ต้องฟ้องเจ้าของรวมคนอื่นอีก (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4926/2548)

มีข้อสังเกตว่า การที่ผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการฟ้องคดีแทนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ย่อมเป็นการแสดงเจตนาของนิติบุคคลอาคารชุด จึงถือว่าเป็นการที่นิติบุคคลอาคารชุดมอบอำนาจแก่บุคคลนั้น โดยตรง ดังนั้น บุคคลดังกล่าวย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนนิติบุคคลอาคารชุดได้ ไม่เป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 วรรคสอง จึงสรุปได้ว่า ผู้จัดการในฐานะผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดสามารถมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่แทนตนได้ เช่น การดำเนินคดีในศาล หรือหน้าที่อื่น ๆ ตามมาตรา 36 โดยไม่เป็นการขัดต่อมาตรา 36 วรรคสอง³⁹¹

(4) ระวังการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับรวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป³⁹² แต่ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 นิติบุคคลไม่อำนาจดำเนินการดังกล่าวได้

นอกจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะได้กำหนดอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดดังที่ได้กล่าวมาในข้างต้นแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจต้องรับผิดชอบโดยระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หากนิติบุคคลอาคารชุดนั้นฝ่าฝืนข้อกำหนดตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3³⁹³ อีกด้วย

2. อำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดังต่อไปนี้³⁹⁴

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522³⁹⁵ หรือตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ โดยต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย

³⁹¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 17/2543 (ที่ประชุมใหญ่ครั้งที่ 9/2542)

³⁹² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคสอง

³⁹³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 71 วรรคแรก

³⁹⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36

³⁹⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคสอง

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันต่อเนื่องกัน

(6) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกิน 6 เดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนโดยได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด³⁹⁶ จึงกำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ³⁹⁷ แต่มีข้อสังเกตว่า การที่ผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการฟ้องคดีแทนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นย่อมเป็นการแสดงเจตนาของนิติบุคคลอาคารชุด จึงถือว่าเป็นการที่นิติบุคคลอาคารชุดมอบอำนาจแก่บุคคลนั้น โดยตรง ดังนั้น บุคคลดังกล่าวย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนนิติบุคคลอาคารชุดได้ ไม่เป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 วรรคสอง³⁹⁸ และการฟ้องคดีมิใช่เรื่องการปฏิบัติกิจการในหน้าที่ซึ่งผู้จัดการต้องกระทำด้วยตนเองตามมาตรา 36 วรรคสอง³⁹⁹

ในกรณีเจ้าของร่วมรายใดประสงค์จะมีการขายห้องชุด แต่ปรากฏว่าห้องชุดมีภาระผูกพันค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ซึ่งต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง⁴⁰⁰ โดยเมื่อเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ดังกล่าวแล้วผู้จัดการนิติบุคคลต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมภายใน

³⁹⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 49(2)

³⁹⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 วรรคสอง

³⁹⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 17/2543 (ที่ประชุมใหญ่ครั้งที่ 9/2542)

³⁹⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1872/2549

⁴⁰⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง

15 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวจะมีให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด⁴⁰¹

นอกจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะได้กำหนดอำนาจและหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้กล่าวมาในข้างต้นแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจต้องรับผิดชอบในกรณีดังต่อไปนี้

(1) กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองการปิดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระอันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว⁴⁰² ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง⁴⁰³

(2) กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือน รวมถึงมิได้ติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันต่อเนื่องกัน⁴⁰⁴ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง⁴⁰⁵

(3) กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ⁴⁰⁶ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁴⁰⁷

(4) กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ⁴⁰⁸ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁴⁰⁹ ทั้งนี้ มติที่ประชุมจะยังคงมีผลอยู่⁴¹⁰

⁴⁰¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสามและวรรคสี่

⁴⁰² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสาม

⁴⁰³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 68

⁴⁰⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36(5)

⁴⁰⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 68

⁴⁰⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 วรรคสอง

⁴⁰⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 69

⁴⁰⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35/2

⁴⁰⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 69

⁴¹⁰ ไพโรจน์ อารักษ์ยา, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด, หน้า 125.

(5) กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องการแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ⁴¹¹ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁴¹² ทั้งนี้ มติที่ประชุมจะยังคงมีผลอยู่⁴¹³

(6) กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว⁴¹⁴ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁴¹⁵

(7) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจถูกลงโทษปรับไม่เกินหนึ่ง 10,000 บาท เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น ในกรณีนิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3⁴¹⁶

3. อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้⁴¹⁷

(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
 (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 วัน โดยการขึ้นเป็นผู้จัดการดังกล่าวไม่ต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 35/2 โดยเมื่อมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือผู้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้แล้ว กรรมการดังกล่าวก็จะพ้นออกจากหน้าที่ผู้จัดการทันที โดยไม่ต้องใช้มติถอดถอน⁴¹⁸ โดยการเปลี่ยนตัวกรรมการผู้ทำหน้าที่ผู้จัดการจะกระทำได้โดยมติเสียงข้างมากของคณะกรรมการตามมาตรา 37/6 เท่านั้น ไม่อาจกระทำได้โดยใช้มติคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม⁴¹⁹

(3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุก 6 เดือนเป็นอย่างน้อย

⁴¹¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคห้า

⁴¹² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 69

⁴¹³ ไพโรจน์ อารักษา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 132.

⁴¹⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42 วรรคแรก

⁴¹⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 69

⁴¹⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 71

⁴¹⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38

⁴¹⁸ ไพโรจน์ อารักษา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 133.

⁴¹⁹ เรื่องเดียวกัน. หน้า 134.

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการเรียกประชุมของคณะกรรมการและการวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุม ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ⁴²⁰ โดยการประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะถือเป็นองค์ประชุม และหากในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด⁴²¹

มีข้อสังเกตว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เดิมก่อนมีการแก้ไขโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ ส่งผลให้อาคารชุดมักไม่มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จึงเกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากไม่มีผู้ตรวจสอบและกำกับดูแลการบริหารจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จึงได้มีการแก้ไขปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยบัญญัติบังคับให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น (มาตรา 38) และได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติในการแต่งตั้งรวมถึงการพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้ชัดเจนเป็นกฎหมายแทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด⁴²²

นอกจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะได้กำหนดอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดดังที่ได้กล่าวมาในข้างต้นแล้ว อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ปรากฏเรื่องความรับผิดชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดโดยรวมไว้แต่อย่างใด คงกำหนดโทษไว้เพียงสำหรับประธานกรรมการในกรณีดังต่อไปนี้

⁴²⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/5

⁴²¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/6

⁴²² สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 710/2550*, กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยชา, *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*, หน้า 78.

(1) ประธานไม่จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตามคำร้องขอของกรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ⁴²³ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁴²⁴

(2) ประธานไม่จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการทุก ๆ 6 เดือน⁴²⁵ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁴²⁶

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารจัดการอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าอำนาจในการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ดำเนินการ โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นสำคัญตามมาตรา 35 แม้จะได้กำหนดแบ่งอำนาจระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแยกออกจากกัน แต่หากจะกล่าวโดยสรุปแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีอำนาจในส่วนอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยเช่นกัน โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจคอยควบคุมและดูแลการดำเนินการของผู้จัดการนิติบุคคลอีกด้วย แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้กำหนดว่าต้องมีตัวแทนหรือผู้จัดการของสมาคมเจ้าของห้องชุด คงกำหนดไว้เพียงว่าเป็นอำนาจของคณะกรรมการในการควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม section 47-68a.(s) ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงมีสถานะเทียบเท่ากับคณะกรรมการสมาคมเจ้าของห้องชุดใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ในฐานะผู้ควบคุมการดำเนินกิจการต่าง ๆ ภายในอาคารชุด แต่ในส่วนการบริหารจัดการภายในสมาคมอาคารชุด เช่น จำนวนคณะกรรมการ การเลือกตั้ง อำนาจหน้าที่ เงื่อนไขการเรียกประชุม วิธีการถอดถอนคณะกรรมการ เป็นต้น ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดว่าให้เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสำคัญตาม section 47-80.(c)(1) โดยมีได้กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดบังคับไว้โดยกฎหมายโดยตรงดังเช่นในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

โดยทั่วไปแล้ว อำนาจของผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและสมาคมเจ้าของห้องชุดจะมีอำนาจในการบริหารและจัดการกิจการต่าง ๆ ภายในอาคารชุดให้เป็นไปโดยปกติสุข ได้แก่ อำนาจในการทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ เพื่อการบริหารและจัดการอาคารชุด การทำบัญชี รวมถึงอำนาจในการฟ้องหรือ

⁴²³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/5

⁴²⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 70

⁴²⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38(3)

⁴²⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 70

ต่อผู้คดีในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 มาตรา 39 และ Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74.(b)(6), section 47-80a.(a) และ section 47-81.(a) แต่มีข้อสังเกตว่า Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้ให้อำนาจสมาคมเจ้าของห้องชุดฟ้องคดีแก่เจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) หรือข้อบังคับใด ๆ ได้ตาม section 47-75.(a) อีกด้วย แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วมเพื่อต่อสู้เฉพาะบุคคลภายนอกเท่านั้น โดยไม่อาจฟ้องเจ้าของร่วมได้ และมาตรา 39 ยังกำหนดแต่เพียงว่าต้องเป็นการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดเพื่อการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้น โดยไม่มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดว่าเจ้าของร่วมต้องเข้าผูกพันกับนิติบุคคลอาคารชุดด้วยแต่อย่างใด แต่ Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าเจ้าของห้องชุดต้องผูกพันและต้องร่วมรับผิดชอบในหนี้ของสมาคมเจ้าของห้องชุดตามอัตราส่วนผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางตาม section 47-75.(c) และ section 47-86

มีข้อสังเกตว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีข้อกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถเข้าถึงห้องชุดใด ๆ โดยตรง โดยบัญญัติเพียงว่าในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการจะมีอำนาจสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ตามมาตรา 36(2) ซึ่งไม่ขัดแย้งว่ารวมถึงการเข้าถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม หรืออำนาจอื่นใดเพื่อการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดแก่ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ด้วยหรือไม่ แต่ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติกำหนดว่าผู้ดูแลการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิเพื่อดำเนินการโดยตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจอย่างถูกต้อง ในการเข้าถึงห้องชุดแต่ละห้องเป็นครั้งคราวในระหว่างเวลาที่เหมาะสมเพื่อการใด ๆ ที่จำเป็นสำหรับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการทดแทนของส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากห้องชุดดังกล่าวนั้น หรือเพื่อการซ่อมแซมฉุกเฉินที่จำเป็นเพื่อการชดเชยความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดอื่นได้ตาม section 47-74.(b)(6)

ส่วนแตกต่างที่สำคัญในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยอีกประการคือความรับผิดชอบทางอาญาของผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดบทบัญญัติความรับผิดชอบทางอาญาไว้เฉพาะกรณีที่อาคารชุดใดมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายเพื่อความปลอดภัยในรัฐคอนเนตทิคัต โดยถือว่าผู้ควบคุมดูแลอาคารชุดหรือคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องมีความรับผิดชอบทางอาญา แต่ Condominium

Act 1976 (chapter 825) ก็มีข้อกำหนดไว้ว่าถ้าหากคณะกรรมการของสมาคมได้เสนอการประเมินราคาพิเศษให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมที่จำเป็นเพื่อให้แน่ใจว่าเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายเพื่อความปลอดภัยแล้ว แต่ได้ถูกปฏิเสธ โดยการลงคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดสมาชิกของคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดจะไม้อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบทางอาญาสำหรับการถูกกล่าวหาว่าละเมิดต่อกฎหมายเพื่อความปลอดภัยตาม section 47-90g ลักษณะความรับผิดชอบทางอาญาจึงยังอยู่บนพื้นฐานของการตกลงร่วมกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดโดยมิได้เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้โดยกฎหมายหรือข้อบังคับของอาคารชุดโดยตรง ดังนั้น ความรับผิดชอบตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) จึงให้ความสำคัญที่ความรับผิดชอบแพ่งจากการฝ่าฝืนบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ตราสารอาคารชุดรวมถึงกฎและข้อบังคับตาม section 47-75.(a), (c) และกรณีผู้แถลงการณ์ในกรณีใช้จ่ายเงินทุนของสมาคมไปอย่างไม่ถูกต้องในระหว่างช่วงระยะเวลาที่ผู้แถลงการณ์ได้เข้าควบคุมคณะกรรมการของสมาคมตาม section 47-74a.(d)(3) แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดความรับผิดชอบทางอาญาไว้เป็นการเฉพาะ คือ โทษปรับในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการ มิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่บังคับไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นสำคัญ คือความรับผิดชอบตามมาตรา 68 มาตรา 69 มาตรา 70 และมาตรา 71 วรรคแรก

6.3 การประชุมเจ้าของห้องชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ปรากฏการเรียกประชุมเจ้าของห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(1) การเรียกประชุมเพื่อการแก้ไขเพิ่มเติมคำแถลงการณ์หรือข้อบังคับของอาคารชุด โดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดในการประชุมใด ๆ ของสมาคมเจ้าของห้องชุดที่ได้เรียกอย่างถูกต้องสำหรับวัตถุประสงค์ดังกล่าว⁴²⁷ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในข้อ 3.2 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารที่ใช้ในการก่อตั้งอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) และข้อ 7.3 ของข้อที่ 7. ในบทที่ 3 เรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825)

(2) การเรียกประชุมจัดตั้งคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุดโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด เมื่อเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์มีสิทธิจัดตั้งคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม โดยการประชุมดังกล่าวอาจถูกเรียกและบอกกล่าวโดยเจ้าของห้องชุดได้ถ้าสมาคมล้มเหลวในการดำเนินการดังกล่าว⁴²⁸ ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 2) ของข้อที่ 6.2.2

⁴²⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70a.(a)

⁴²⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(b)

ในบทที่ 3 เรื่องการเลือกผู้มีอำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825)

(3) การเรียกประชุมเพื่อพิจารณาดำเนินการกับสัญญาใด ๆ ที่ได้ทำเกี่ยวข้องกับอาคารชุดโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดก่อนมีการสละการควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุด โดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ โดยการประชุมดังกล่าวอาจถูกเรียกและบอกกล่าวโดยเจ้าของห้องชุดได้ถ้าสมาคมล้มเหลวในการดำเนินการดังกล่าว⁴²⁹ ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องการจำกัดสิทธิและการสงวนสิทธิผู้แถลงการณ์ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825)

(4) การเรียกประชุมเพื่อพิจารณาและตรวจสอบการรับข้อเสนอหรือการให้สัตยาบันครั้งสุดท้ายของงบประมาณที่ถูกเสนอเพื่ออาคารชุด⁴³⁰ ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 3) ของข้อที่ 6.2.2 ในบทที่ 3 เรื่องอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารจัดการอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825)

(5) การเรียกประชุมในกรณีอื่นใดนอกจากการเรียกโดยเจ้าของห้องชุดจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งตามข้อบังคับของอาคารชุด⁴³¹ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในข้อ 7.2 ของข้อที่ 7. ในบทที่ 3 เรื่องข้อกำหนดภายในข้อบังคับของอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825)

ในส่วนของการประชุมเจ้าของห้องชุด หรือที่เรียกว่าการประชุมใหญ่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายความว่าทั้งการประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม⁴³² โดยในการประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะถือเป็นองค์ประชุม และในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ดังกล่าว ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม โดยผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้⁴³³ ทั้งนี้เงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปเพื่อแก้ปัญหากรณีเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม⁴³⁴

⁴²⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74b.(a)

⁴³⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80a.(b)

⁴³¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80.(c)

⁴³² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

⁴³³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43

⁴³⁴ คณะกรรมการวิสามัญ. รายงานการประชุมคณะกรรมการวิสามัญ ครั้งที่ 3 ล.ว. 30 พ.ย. 2550. กรุงเทพมหานคร: สถาบันบัญญัติแห่งชาติ. 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริย. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 86.

มีข้อสังเกตว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดว่าผู้ใดจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ไว้ เพียงแต่กำหนดห้ามผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่เท่านั้นตามมาตรา 43 วรรคสาม ดังนั้น ในทางปฏิบัติจึงจะคัดเลือกประธานที่ประชุมใหญ่จากที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม⁴³⁵

การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วันเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 7 ก่อนวันประชุม⁴³⁶ โดยการประชุมใหญ่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แบ่งออกเป็น 2 วาระ ดังนี้

1. การประชุมใหญ่สามัญ

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว และในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการดังกล่าว ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย⁴³⁷ โดยหากผู้จัดการมิได้ดำเนินการจัดการประชุมใหญ่ดังกล่าวต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁴³⁸ และให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการดังต่อไปนี้⁴³⁹

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

2. การประชุมใหญ่วิสามัญ

ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใด

ก็ได้⁴⁴⁰

⁴³⁵ ไพโรจน์ อัจริยกษา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 141.

⁴³⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/3

⁴³⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42

⁴³⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 69

⁴³⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/1

⁴⁴⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2

(1) ผู้จัดการ

(2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลง

ลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน 15 วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

เหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีการแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 42/2 ก็เพื่อให้บุคคลตั้งแต่ (1) ถึง (3) ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถตรวจสอบและคานอำนาจกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ⁴⁴¹

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการประชุมเจ้าของห้องชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่ากฎหมายอาคารชุดในทั้งสองประเทศมีการบัญญัติถึงระบบการเรียกประชุมและการลงคะแนนเสียงในระหว่างเจ้าของร่วมเพื่อดำเนินกิจการบางอย่างร่วมกัน เช่นเดียวกัน โดยมีข้อแตกต่างกันเพียงในรายละเอียดและเรื่องระยะเวลา แต่ส่วนที่มีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด คือ การเรียกประชุมที่กำหนดโดยบทบัญญัติของกฎหมายนั้น ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) จะเป็นการประชุมที่วัตถุประสงค์เพื่อกำหนดหรือตรวจสอบในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการอยู่ร่วมกันและการบริหารภายในอาคารชุดเป็นรายกรณีไป โดยไม่มีบทบัญญัติการประชุมประจำปี แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากการประชุมเพื่อกำหนดกิจการใด ๆ เป็นรายกรณีแล้ว ยังได้กำหนดว่าให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการที่เกี่ยวข้องในทางบัญชีตามมาตรา 42/1

มีข้อสังเกตว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดโทษปรับแก่ผู้จัดการที่มีได้มีการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญครั้งแรกตามมาตรา 69 แต่ไม่ได้กำหนดโทษในกรณีอื่น ๆ สำหรับการมิได้เรียกประชุมตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้แต่อย่างใด แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดให้อำนาจของเจ้าของห้องชุดอาจเรียกประชุมเองได้หากสมาคมเจ้าของห้องชุดหรือผู้แถลงการณ์มีดำเนินการจัดการประชุมในบางกรณีตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ เช่น การประชุมเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการสมาคมเจ้าของห้องชุดครั้งแรกซึ่งเทียบเคียงได้กับการประชุมใหญ่วิสามัญครั้งแรกของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตาม section 47-74a.(b) แต่หลักการ

⁴⁴¹ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสรีที่ 710/2550*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยชา. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 85-86.

เรียกประชุมเองของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมิจัดให้มีการประชุมตามที่กฎหมายกำหนดยังไม่มีปรากฏในบทบัญญัติใด ๆ ของตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

นอกจากนี้ ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) เจ้าของห้องชุดอาจมีอำนาจในการเรียกประชุมได้โดยอาจกำหนดวิธีการเรียกประชุมของเจ้าของห้องชุด และอัตราส่วนของผู้ถือหุ้นห้องชุดซึ่งจะก่อตั้งเป็นองค์ประชุมในกรณีนอกจากจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดได้เองในข้อบังคับของอาคารชุดตาม section 47-80.(c)(2) แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้เป็นบทบัญญัติบังคับโดยกฎหมายว่าต้องมีเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการเท่านั้นจึงจะสามารถจัดการประชุมใหญ่วิสามัญได้ตามมาตรา 42/2

6.4 การลงคะแนนเสียงในการประชุม

การลงคะแนนเสียงในที่ประชุมของเจ้าของห้องชุดนั้น ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดว่า แต่ละห้องชุดที่อยู่อาศัยในอาคารชุดนอกจากอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย จะมีสิทธิที่จะลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุดตามสัดส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้ยอมรับตามข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลาง (ตาม section 47-74.(b)) โดยถ้าห้องชุดมีผู้เป็นเจ้าของโดยบุคคลมากกว่าหนึ่งคน ข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องกำหนดไว้ซึ่งวิธีการลงคะแนนเสียงที่ถือว่าเป็นของห้องชุดดังกล่าวที่จะถูกคำนวณและนับ⁴⁴² ซึ่งตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ปรากฏการลงคะแนนเสียงในการประชุมของเจ้าของห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(1) การลงคะแนนเสียง 2 ใน 3 ของเจ้าของห้องชุด สำหรับการลงมติในกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมคำแถลงการณ์ตาม section 47-70a.(a)

(2) การลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุด สำหรับการลงมติในกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของอาคารชุดตาม section 47-70a.(a)

(3) การลงคะแนนเสียงร้อยละ 75 ของเจ้าของห้องชุดและร้อยละ 75 ของผู้รับจ้างของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้าง สำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมคำแถลงการณ์หรือข้อบังคับของอาคารชุด ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยปริยายจะมีผลต่อห้องชุดใด ๆ เป็นการเปลี่ยนแปลงเขตแดนผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบเพื่อทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือสิทธิในผลกำไรร่วมกัน หรือจำนวนของการลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม section 47-70a.(a)

⁴⁴² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80.(b)

(4) การลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ สำหรับกรณีอนุมัติการเพิ่มจำนวนค่าใช้จ่ายร่วมกันจากที่กำหนดในคำแถลงเสนอขายต่อสาธารณชนในระหว่างช่วงระยะเวลา 12 เดือนตามการเข้าครอบครองครั้งแรกของห้องชุดแรกที่ขายได้ตาม section 47-71b.(8)

(5) การลงคะแนนเสียงเพื่อการแบ่งแยกทั้งหมดหรือบางส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในการสันตนาการจากทรัพย์สินส่วนกลางและโอนสิ่งดังกล่าวแก่บริษัทไม่แสวงหาผลกำไร ตาม section 47-74.(b)(3)

(6) การลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ สำหรับกรณีการขายระยะเวลาตามสัญญาที่สมาคมเจ้าของห้องชุดโดยผู้แถลงการณ์เป็นผู้ควบคุม เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุด รวมถึงกรณีการยกเลิกสัญญาดังกล่าว ตาม section 47-74b

(7) การลงคะแนน 3 ใน 4 ของเจ้าของห้องชุดและผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของการจำนองที่มีผลกระทบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของห้องชุด สำหรับการปฏิบัติการซ่อมแซมกรณีอาคารชุดได้รับความเสียหายในขอบเขตของ 2 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายในการทดแทนตาม section 47-84.(b)

การลงคะแนนเสียงโดยทั่วไปที่มีได้กำหนดอัตราส่วนการลงคะแนนเสียงไว้เป็นการเฉพาะ จะใช้หลักเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดทั้งหลาย (majority of unit owners) เป็นผลสรุปของอำนาจการลงคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุด โดยเสียงส่วนใหญ่จะหมายถึงเกณฑ์มากกว่าร้อยละ 50 ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด⁴⁴³

ในส่วนของการลงคะแนนในที่ประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า มติโดยทั่วไปของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น⁴⁴⁴ และในกรณีที่เห็นว่ามติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นการผิดระเบียบ เจ้าของร่วมอาจร้องขอให้ศาลเพิกถอนได้ภายใน 1 เดือนนับแต่วันลงมติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 โดยถือว่าเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งตามมาตรา 4⁴⁴⁵ ยกเว้นบางกรณีที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะโดยแบ่งประเภทติตามการลงคะแนนเสียงได้ดังนี้

⁴⁴³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(j)

⁴⁴⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44

⁴⁴⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2898/2543, 2177/2555

1. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด คือ มติที่เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้⁴⁴⁶

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8)

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

โดยในกรณีที่เจ้าของร่วมที่เข้าประชุมในมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวข้างต้น มีคะแนนเสียงไม่ครบกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในการประชุมครั้งใหม่นี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด⁴⁴⁷

2. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด คือ มติที่เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้⁴⁴⁸

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ทั้งนี้ ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน⁴⁴⁹ และในกรณีมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะซึ่งเป็นเงินตามมาตรา 18 ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้

⁴⁴⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 วรรคแรก

⁴⁴⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 วรรคสอง

⁴⁴⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 49

⁴⁴⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45

เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคแรก⁴⁵⁰ โดยเจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกิน 3 ห้องชุดมิได้ โดยบุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้⁴⁵¹ เนื่องจากถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่อาจรับมอบฉันทะให้ออกเสียงลงคะแนนได้⁴⁵²

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคล

อาคารชุด

- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ในกรณีที่เจ้าของร่วมถูกตัดสิทธิการลงคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่ตามมาตรา 18/1 วรรคสอง จะยังนับเป็นหนึ่งในองค์ประชุม เนื่องจากกฎหมายได้กำหนดว่าองค์ประชุมจะนับตามคะแนนเสียงของผู้มาประชุมตามอัตราส่วนของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้นตามมาตรา 43 วรรคแรก เพราะเจ้าของร่วมดังกล่าวยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ เพียงแต่ไม่มีสิทธิลงคะแนนเสียง⁴⁵³

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการลงคะแนนเสียงในการประชุมในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าหลักการลงคะแนนเสียงโดยทั่วไปของการประชุมเจ้าของห้องชุดจะใช้เกณฑ์เสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดในที่ประชุมเช่นเดียวในทั้งในรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยตามความในมาตรา 44 และ section 47-68a.(j) โดยคำนวณจากอัตราส่วนผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกันตาม 45 วรรคแรก และ section 47-80.(b)

อย่างไรก็ดี การลงคะแนนเสียงในรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยมีข้อแตกต่างในรายละเอียดของการลงมติโดยคะแนนเสียงในบางกรณีที่แตกต่างกัน แต่มีข้อสังเกตว่า Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่ามติที่สรุปโดยการประชุมสมาคมเจ้าของห้องชุดย่อมผูกพันเจ้าของห้องชุดทุกรายตาม 47-86.(b) แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีข้อกำหนดในลักษณะเช่นว่านี้โดยตรง

⁴⁵⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 46

⁴⁵¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 47

⁴⁵² คณะกรรมการวิสามัญ, รายงานการประชุมคณะกรรมการวิสามัญ ครั้งที่ 3 ล.ว. 20 พ.ย. 2550, กรุงเทพมหานคร: สถาบันนิติบัญญัติแห่งชาติ, 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริย, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด, หน้า 88-89.

⁴⁵³ ไพโรจน์ อัจริย, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด, หน้า 145.

ในเรื่องของการจัดองค์ประชุมเจ้าของห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าองค์ประชุมใหญ่ต้องมีคะแนนเสียงเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนทั้งหมดหรือในกรณีที่ ไม่ครบจำนวนดังกล่าว การเรียกประชุมครั้งหลังอาจมีจำนวนคะแนนเสียงไม่ครบจำนวนดังกล่าวก็ได้ โดยมติจะใช้คะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมดังกล่าวตามมาตรา 43 และมาตรา 44 แต่ในบางกรณี มติที่ประชุมก็ต้องใช้คะแนนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดหรือในกรณีที่ ไม่ครบจำนวนดังกล่าว การเรียกประชุมครั้งหลังอาจใช้จำนวนคะแนนเสียง 1 ใน 3 ของเจ้าของร่วมก็ได้ตามมาตรา 48 แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดไว้โดยทั่วไปว่าการจะจัดประชุมได้ต้องมีจำนวนอัตราส่วนการลงคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจึงจะถือเป็นองค์ประชุม หากจะกำหนดอัตราส่วนให้น้อยกว่าหรือมากกว่านี้ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดตาม section 47-80.(c)(2) แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้กำหนดไว้โดยกฎหมายว่าในการลงมติโดยคะแนนเสียงนั้น หากได้ไม่ครบจำนวนตามที่กฎหมายระบุจะต้องดำเนินการอย่างไรต่อหากเจ้าของห้องชุดไม่ยอมเข้าร่วมประชุมดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่ Condominium Act 1976 (chapter 825) ก็ได้กำหนดให้ระบุนั่นเองโดยอาศัยอำนาจของข้อบังคับของอาคารชุดตาม section 47-80.(c)(2)

ข้อแตกต่างสำคัญอีกประการระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย คือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกำหนดเพื่อป้องกันกรณีเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด โดยให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกันตามมาตรา 45 วรรคสอง เพื่อป้องกันเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดเข้าควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเพราะโดยสภาพแล้วย่อมไม่อาจมีบุคคลใดเข้าซื้อห้องชุดในอาคารชุดกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด และหากมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่งตามมาตรา 46 แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้กำหนดถึงเรื่องดังกล่าวไว้ เนื่องจากได้กำหนดการลงคะแนนเสียงในบางกรณีไว้ว่าเป็นอำนาจการลงคะแนนเสียงโดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ไว้โดยกฎหมาย รวมถึงต้องได้รับคะแนนเสียงจากบรรดาผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินในอาคารชุดอันได้แก่ผู้มีสิทธิจำนองอีกด้วยในกรณีที่มติดังกล่าว อาจกระทบต่อสิทธิของบุคคลดังกล่าวทั้งมิได้มีการแยกอำนาจในการลงมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินส่วนกลางที่อาจใช้แต่เฉพาะเจ้าของห้องชุดบางรายไว้ดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เนื่องจากใน Condominium

Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติกำหนดถึงทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดไว้โดยเฉพาะแยกต่างหากจากทรัพย์สินส่วนกลางโดยทั่วไปแล้ว

6.5 การตรวจสอบการบริหารจัดการภายในอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติกำหนดหน้าที่แก่ผู้แถลงการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดในการจัดทำบัญชีเพื่อความโปร่งใสในการบริหารจัดการภายในอาคารชุดและเพื่อความสะดวกแก่การตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าวโดยเจ้าของห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

1. ให้ผู้แถลงการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดทำและดูแลบันทึกทางการเงินบัญชีตามแต่ระเบียบปฏิบัติการบัญชีซึ่งได้มาตรฐาน โดยทั่วไป เช่น บัญชีบันทึกของรายรับและรายจ่าย บัญชีค่าใช้จ่ายร่วมกัน และบัญชีเงินสำรองเพื่อการทดแทนและเพื่อการซ่อมแซมในภาวะฉุกเฉิน เป็นต้น⁴⁵⁴

2. นับแต่วันที่มีการจดทะเบียนของคำแถลงการณ์จนกระทั่งผู้แถลงการณ์สละการควบคุมในสมาคมตามข้อ 6.1 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้แถลงการณ์ที่มีต่อสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74a.(d)) ผู้แถลงการณ์จะก่อให้เกิดการจัดเตรียมการตรวจสอบบัญชีที่มีการรับรองในหนังสือของอาคารชุดโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการรับรองไม่น้อยกว่า 1 ครั้งในทุก ๆ ปีปฏิทินซึ่งจะถูกใช้ประโยชน์ได้สำหรับการตรวจสอบโดยเจ้าของห้องชุด และหากมีการร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษรของเจ้าห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของห้องชุดได้ดำเนินการโดยถูกต้องเสร็จสมบูรณ์ จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบบัญชีที่มีการรับรองโดยผู้สอบบัญชีอิสระที่ได้รับการรับรอง แต่ทั้งนี้ ต้องไม่มากกว่า 1 ครั้งในช่วงระยะเวลา 12 เดือนซึ่งต่อเนื่องกัน โดยมีเงื่อนไขว่า ค่าใช้จ่ายสำหรับการตรวจสอบบัญชีจะเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน⁴⁵⁵

3. ถึงแม้ว่ามีบทบัญญัติใด ๆ ในตราสารอาคารชุดในทางตรงกันข้ามกับที่จะได้กล่าวต่อไปนี้ อย่างน้อย 14 วันก่อนเข้าร่วมในข้อตกลงการกู้ยืมเงินในนามของสมาคมเจ้าของห้องชุด คณะกรรมการจะดำเนินการต่อไปนี้⁴⁵⁶

(1) เปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรต่อเจ้าของห้องชุดทั้งหมดถึงจำนวนเงินและข้อกำหนดของการกู้ยืมเงิน และผลโดยประมาณของการกู้ยืมเงินตามการประเมินราคาใด ๆ เพื่อค่าใช้จ่ายร่วมกัน และ

⁴⁵⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-81.(a)

⁴⁵⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-81.(c)

⁴⁵⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-81.(b)(2)

(2) ให้เจ้าของห้องชุดมีโอกาสที่เหมาะสมในการเสนอข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรแก่คณะกรรมการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ส่วนการตรวจสอบการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการ และนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และตีประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องตีประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันต่อเนื่องกัน⁴⁵⁷

2. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยงบดุลดังกล่าวต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี⁴⁵⁸

3. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน⁴⁵⁹

4. ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้ โดยรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม⁴⁶⁰

5. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการเกี่ยวกับการตรวจสอบการดำเนินการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น การพิจารณาอนุมัติงบดุล การพิจารณารายงานประจำปี และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น⁴⁶¹

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการบริหารจัดการภายในอาคารชุด โดยเจ้าของห้องชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่ากฎหมายอาคารชุดของทั้ง

⁴⁵⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36(5)

⁴⁵⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/1

⁴⁵⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/2

⁴⁶⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/3

⁴⁶¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/1

สองประเทศให้ความสำคัญแก่การตรวจสอบการบริหารจัดการของผู้มีอำนาจดำเนินการภายในอาคารชุดคล้ายกัน กล่าวคือ กฎหมายอาคารชุดทั้งรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยมีการบัญญัติกำหนดให้มีการจัดทำบันทึกทางบัญชีเกี่ยวกับรายรับ รายจ่าย งบดุล และบัญชีอื่น ๆ เกี่ยวกับการบริหารงานภายในอาคารชุด รวมถึงจัดตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระเป็นประจำทุกกรอบ 12 เดือน

อย่างไรก็ดี ปรากฏว่าใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้ให้สิทธิแก่เจ้าของห้องชุดในการตรวจสอบการดำเนินการภายในอาคารชุดมากกว่าในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กล่าวคือ ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) เจ้าของห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของห้องชุดมีสิทธิร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อจัดให้มีการตรวจสอบบัญชีที่มีการรับรองโดยผู้สอบบัญชีอิสระที่ได้รับการรับรอง แต่ทั้งนี้ ไม่มากกว่า 1 ครั้งในช่วงระยะเวลา 12 เดือนตาม section 47-81.(c) และในกรณีการกู้ยืมเงิน ในนามของสมาคมเจ้าของห้องชุด Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดให้คณะกรรมการต้องเปิดเผยรายละเอียดและรับฟังข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของห้องชุดด้วยตาม 47-81.(b)(2) ซึ่งการมอบสิทธิโดยตรงในการตรวจสอบการบริหารจัดการภายในอาคารชุดแก่เจ้าของห้องชุดในลักษณะดังกล่าวนี้ไม่ปรากฏในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

7. ข้อบังคับของอาคารชุด

ในระบบกฎหมายอาคารชุดของทั้งรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย นอกจากมีบทบัญญัติบังคับเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เกี่ยวข้องในอาคารชุดไว้โดยกฎหมายโดยตรงแล้ว ยังได้มีบทบัญญัติกำหนดเกี่ยวกับการสร้างกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันซึ่งจะเป็นการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด รวมถึงรายละเอียดและอำนาจการบริหารจัดการภายในอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดที่นอกเหนือไปจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายซึ่งมีลักษณะเป็นการเฉพาะของแต่ละอาคารชุด เรียกว่า “ข้อบังคับของอาคารชุด” หรือ Bylaws

7.1 การจัดตั้งข้อบังคับของอาคารชุด

การบริหารในทุก ๆ อาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตจะต้องปกครองโดยอาศัยข้อบังคับของอาคารชุด (Bylaws) โดยสำเนาของข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องผนวกเข้าไปในคำแถลงการณ์และได้บันทึกเสมือนเป็นส่วนหนึ่งของคำแถลงการณ์ โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแก้ไขเพิ่มเติมใดแก่ข้อบังคับของอาคารชุดจะมีผลตามกฎหมาย จนกว่าจะกำหนดการแก้ไข

เพิ่มเติมไว้ในคำแถลงการณ์และการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้บันทึกแล้ว⁴⁶² ซึ่งข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องมีการบันทึกพร้อมคำแถลงการณ์เพื่อก่อตั้งอาคารชุด⁴⁶³

ส่วนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติกำหนดให้ต้องมีร่างของข้อบังคับของอาคารชุดนับแต่จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุด⁴⁶⁴ แต่การบันทึกข้อบังคับของอาคารชุดฉบับจริงนั้นจะทำได้เมื่อผู้ขอโอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดครั้งแรกยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยต้องยื่นสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย⁴⁶⁵

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการจัดตั้งข้อบังคับของอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าใน Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดให้ต้องมีการบันทึกพร้อมกับคำแถลงการณ์นับแต่ก่อตั้งอาคารชุดตาม section 47-70.(a)(9) แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในช่วงการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้มีเพียงร่างของข้อบังคับของอาคารชุดเท่านั้นตามมาตรา 6(6) โดยบังคับให้ต้องมีการบันทึกข้อบังคับของอาคารชุดเมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในการโอนห้องชุดครั้งแรกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 31 วรรคแรก อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับของอาคารชุดในทั้งรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยจะมีผลตามกฎหมายได้ก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วเท่านั้น⁴⁶⁶ ตาม section 47-80.(a) และมาตรา 32 วรรคสองและวรรคสาม

7.2 ข้อกำหนดภายในข้อบังคับของอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติกำหนดว่าข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องมีการกำหนดถึงสิ่งดังกล่าวต่อไปนี้⁴⁶⁷

(1) การเลือกตั้งคณะกรรมการจากในระหว่างเจ้าของห้องชุด จำนวนของบุคคลที่ประกอบเป็นคณะกรรมการและระยะเวลาดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการดังกล่าว และมีบทบัญญัติที่กำหนดว่าอย่างน้อย 1 ใน 3 ของคณะกรรมการจะหมดวาระทุก ๆ ปี รวมถึงอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ และค่าตอบแทนของคณะกรรมการในกรณีที่จะมีกำหนดให้ วิธีการถอดถอนคณะกรรมการดังกล่าว และอำนาจของคณะกรรมการในการว่าจ้างการบริการของผู้จัดการหรือตัวแทนการจัดการ โดยมีเงื่อนไขว่า

⁴⁶² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80.(a)

⁴⁶³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70.(a)(9)

⁴⁶⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6(6)

⁴⁶⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก

⁴⁶⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6734/2537

⁴⁶⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80.(c)

(ก) ในระหว่าง 5 ปีแรกตามการจดทะเบียนของคำแถลงการณ์ในบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) และตราบเท่าที่ผู้แถลงการณ์เป็นเจ้าของห้องชุดใด ๆ ข้อบังคับของอาคารชุดอาจกำหนดเพื่อคณะกรรมการซึ่งประกอบด้วยบุคคลอื่นนอกจากเจ้าของห้องชุด และ

(ข) ข้อบังคับของอาคารชุดอาจกำหนดให้คู่สมรสของเจ้าของห้องชุดที่ไม่มีความเป็นเจ้าของในผลประโยชน์ อาจเป็นกรรมการ ได้ถ้าคู่สมรสดังกล่าวเป็นผู้พักอาศัยในอาคารชุด

(2) วิธีการเรียกประชุมของเจ้าของห้องชุด และอัตราส่วนของเจ้าของห้องชุดซึ่งจะก่อตั้งเป็นองค์ประชุมในกรณีนอกจากจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุด (Majority)⁴⁶⁸

(3) คุณสมบัติของเจ้าหน้าที่ในสมาคม และอำนาจหน้าที่ ลักษณะของการเลือกและการถอดถอน และวาระ และค่าตอบแทนในกรณีที่จะมีการกำหนดให้

(4) การบำรุงรักษา การซ่อมแซม และการทดแทนของทรัพย์สินส่วนกลาง และชำระเงินเพื่อสิ่งดังกล่าว รวมถึงวิธีการในการอนุมัติใบสั่งจ่ายเงิน

(5) ลักษณะของการประเมินและการเก็บรวบรวมค่าใช้จ่ายร่วมกันจากเจ้าของห้องชุดตามส่วน

(6) การกำหนดและการถอดถอนของบุคลากรที่จำเป็นเพื่อการบำรุงรักษา การซ่อมแซม และการทดแทนของทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) วิธีการในการนำไปใช้และการแก้ไขเพิ่มเติมกฎและข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารที่กำหนดรายละเอียดของการดำเนินการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

(8) ข้อจำกัดและข้อกำหนดดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับการใช้และการบำรุงรักษาของห้องชุด และการใช้ในทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ไม่ได้กำหนดไว้ในคำแถลงการณ์ ซึ่งได้กำหนดเพื่อขัดขวางการเข้าแทรกแซงที่ไม่เหมาะสมกับการใช้ในแต่ละเฉพาะห้องชุดและในทรัพย์สินส่วนกลางโดยเจ้าของห้องชุดทั้งหลาย

(9) บทบัญญัติดังกล่าวที่กำหนดการ โอนทรัพย์สิน การโอนสิทธิ การขาย การให้เช่า การซื้อ การเป็นเจ้าของ และการครอบครองในห้องชุดตามที่เห็นสมควร

⁴⁶⁸ ตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 section 3-108 อันเป็นกฎหมายแม่แบบของบรรดากฎหมายอาคารชุดในสหรัฐอเมริกา รวมถึงรัฐคอนเนตทิคัต ได้กำหนดว่าเจ้าของห้องชุดอัตราในการลงคะแนนเสียงจำนวนร้อยละ 20 หรือในร้อยละต่ำกว่านี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดสามารถเรียกให้มีการประชุมได้ ดังนั้น เกณฑ์จำนวนร้อยละของคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดที่อาจเรียกให้มีการประชุมได้ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-80.(c)(2) ต้องมีจำนวนขั้นต่ำ คือ ร้อยละ 20 หรือต่ำกว่าหากได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด

(10) บทบัญญัติดังกล่าวสำหรับการก่อตั้งการสำรองแก่การจัดให้มีเพื่อการบำรุงรักษา การปรับปรุง การทดแทน เงินทุนหมุนเวียน ค่าเผื่อนี้สูญ การเสื่อมราคา การล้าสมัย และวัตถุประสงค์ที่คล้ายกันตามที่เห็นสมควร ยกเว้นว่าเพื่ออาคารชุดแปลง (conversion condominium) โดยมีเงื่อนไขเพื่อสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่จะได้มีการกำหนด

(11) ลักษณะซึ่งข้อบังคับของอาคารชุดอาจเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขที่สอดคล้องกับบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยมีเงื่อนไขว่า ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมใดจะขัดกับข้อกำหนดในข้อที่ 7. ในบทที่ 3 เรื่องข้อบังคับของอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-80.)

(12) บทบัญญัติอื่น ๆ ที่ถือว่าจำเป็นสำหรับการบริหารในอาคารชุดที่สอดคล้องกับบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825)

ทั้งนี้ ในแต่ละห้องชุดที่อยู่อาศัยในอาคารชุดนอกจากอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (nonresidential condominium) จะมีสิทธิที่จะลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุดตามสัดส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้ยอมรับตามข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลางตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74.(b)) โดยถ้าห้องชุดใดได้เป็นเจ้าของโดยบุคคลมากกว่าหนึ่งคน ข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องกำหนดไว้ซึ่งวิธีการลงคะแนนเสียงที่ถือว่าเป็นของห้องชุดดังกล่าวที่จะถูกคำนวณและนับด้วย⁴⁶⁹

ในส่วนข้อกำหนดในข้อบังคับของอาคารชุดของประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าภายในข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้⁴⁷⁰

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (6) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

⁴⁶⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80.(b)

⁴⁷⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32

(8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18

(9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องข้อกำหนดภายในข้อบังคับของอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าในส่วนเนื้อหาของเนื้อหาภายในข้อบังคับของอาคารชุดของทั้งสองประเทศมีลักษณะคล้ายคลึงกันแต่เพียงเฉพาะเรื่องการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง รวมถึงการกำหนดเงินกองทุนสำรองที่ต้องชำระล่วงหน้าสำหรับการดำเนินการในเหตุฉุกเฉินในกรณีจำเป็นที่จำเป็นต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการโดยทันทีเพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลางโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคารชุด แต่รายละเอียดในส่วนอื่นของข้อกำหนดภายในข้อบังคับของอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ Condominium Act 1976 (chapter 825) ยังมีความแตกต่างกันในหลายประเด็น โดยจะแยกพิจารณาดังต่อไปนี้

1. อัตราส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องการมีระบอบอัตราส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลางไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 32 แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดให้ต้องระบุในคำแถลงการณ์นับแต่การจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดตาม section 47-70.(a)(6)

2. การบริหารกิจการภายในอาคารชุด

มีข้อสังเกตสำคัญประการหนึ่งว่า การบริหารกิจการภายในอาคารชุดภายในประเทศไทยนั้น ส่วนใหญ่จะถูกกำหนดบังคับโดยกฎหมายตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยตรง แต่ในคอนเนตทิคัตจะไม่มีข้อกำหนดเงื่อนไขบังคับไว้โดยกฎหมายไว้โดยตรงใน Condominium Act 1976 (chapter 825) แต่จะกำหนดให้ต้องมีการระบุถึงรายละเอียดในการบริหารกิจการภายในอาคารชุดในข้อบังคับของอาคารชุดแทน เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับการดำเนินการภายในคณะกรรมการสมาคมเจ้าของห้องชุด การเรียกประชุม การประเมินและการเก็บค่าใช้จ่ายร่วมกัน การจำกัดการโอนห้องชุด เป็นต้น ตาม section 47-80.(c) ซึ่งในรายละเอียดดังกล่าวนี้ ได้มีการบัญญัติบังคับไว้โดยชัดแจ้งในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยตรง

7.3 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ข้อบังคับของอาคารชุดจะแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดในการประชุมใด ๆ ของสมาคมเจ้าของห้องชุดที่ได้เรียกอย่างถูกต้องสำหรับวัตถุประสงค์ดังกล่าว ด้วยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่เจ้าของห้องชุดทั้งหมดและผู้รับจ้างของบุคคลเหล่านั้นที่ปรากฏบนบันทึก

ของสมาคม เว้นแต่ถ้าการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของอาคารชุดดังกล่าวไม่ว่าโดยตรงหรือโดยปริยายจะมีผลต่อห้องชุดใด ๆ เป็นการเปลี่ยนแปลงเขตแดน ผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือสิทธิในผลกำไรร่วมกัน หรือจำนวนของการลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุด การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงยืนยันร้อยละ 75 ของเจ้าของห้องชุดและต้องได้รับการยินยอมของผู้รับจำนองอย่างน้อยร้อยละ 75 ของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจำนอง⁴⁷¹

อย่างไรก็ดี ผู้แถลงการณ์อาจต้องให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ซื้อดำเนินการและส่งมอบแก่ผู้แถลงการณ์ซึ่งหนังสือมอบอำนาจหรือเอกสารอื่น ๆ อันเป็นการมอบหมายแก่ผู้แถลงการณ์ซึ่งสิทธิของเจ้าของห้องชุดในการลงคะแนนเสียงในการแก้ไขเพิ่มเติมตราสารอาคารชุดดังกล่าวข้างต้น (ตาม section 47-70a.(a)) โดยมีเงื่อนไขว่าหนังสือมอบอำนาจหรือเอกสารอื่น ๆ ดังกล่าวจะได้ดำเนินการหรือทำให้มีผลเฉพาะแก่การแก้ไขเพิ่มเติมตราสารอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ของการเพิ่มที่ดินเพิ่มเติมในอาคารชุดที่ขยายได้ (Expandable Condominium) ตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 3 เรื่องการทำคำแถลงการณ์เพื่อขอลดทะเบียนอาคารชุดที่ขยายได้ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-71a) และการจัดสรรผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นผลมาจากการขยายอาณาเขตดังกล่าวตามข้อ 4.1 ของข้อที่ 4. ในบทที่ 3 เรื่องสิทธิในผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลางตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-74.(c)) ทั้งนี้ หนังสือมอบอำนาจหรือเอกสารอื่น ๆ ดังกล่าวจะต้องชัดเจนในการจำกัดเช่นนั้น⁴⁷²

ในส่วนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ⁴⁷³ และในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น⁴⁷⁴ ดังนั้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้มีการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการลงมติที่กำหนดไว้ใน

⁴⁷¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70a.(a)

⁴⁷² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70a.(b)

⁴⁷³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 วรรคสอง

⁴⁷⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 วรรคสาม

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามข้อ 6.4 ของข้อที่ 6. ในบทที่ 3 เรื่องการลงคะแนนเสียงในการประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย⁴⁷⁵

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าเงื่อนไขในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยมีอัตราส่วนขั้นต่ำของคะแนนเสียงที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดในส่วนของเนื้อหาทั่ว จะแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดในการประชุมตาม section 47-70a.(a) ดังนั้น จำนวนเจ้าของห้องชุดที่เข้าร่วมการประชุมอันจะถือเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมดหรือน้อยกว่าได้ในกรณีที่ข้อบังคับของอาคารชุดกำหนดไว้ให้เป็นองค์ประชุมตาม 47-80.(c)(2) โดยใช้เสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดตาม section 47-70a.(a) ดังนั้น จึงใช้คะแนนเสียงขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของคะแนนเสียงเจ้าของห้องชุดทั้งหมด แต่การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 32 วรรคสอง กล่าวคือ จำนวนเจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมต้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของคะแนนเสียงทั้งหมดหรือน้อยกว่าตามมาตรา 43 และลงมติโดยใช้เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่มาประชุมตามมาตรา 44 ดังนั้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดในประเทศไทยจึงใช้คะแนนเสียงขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 13 ของคะแนนเสียงเจ้าของห้องชุดทั้งหมดเท่านั้น

อย่างไรก็ดี ส่วนแตกต่างที่เห็นได้ชัดในประเด็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยคือหลักการคุ้มครองผู้รับจ้างของห้องชุดซึ่งอาจเสียหายจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุด โดยตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดว่า หากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดไม่ว่าโดยตรงหรือโดยปริยายจะมีผลต่อห้องชุดใด ๆ เป็นการเปลี่ยนแปลงเขตแดน ผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือสิทธิในผลกำไรร่วมกัน หรือจำนวนของการลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุด การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงยืนยัน 75% ของเจ้าห้องชุดและต้องได้รับการยินยอมของผู้รับจ้างอย่างน้อย 75% ของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้างตาม section 47-70a.(a) ดังนั้น จะเห็นได้ว่า Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดโดยมีการคุ้มครอง

⁴⁷⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6734/2537

ผู้รับจ้างนองห้องชุดซึ่งอาจเสียหายจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดไว้ด้วย ซึ่งตามบทบัญญัติภายในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ปรากฏถึงหลักการดังกล่าว

8. การจัดสรรผลประโยชน์และการประเมินค่าใช้จ่ายภายในอาคารชุด

8.1 กรณีที่อาคารชุดมีผลกำไรจากการดำเนินกิจการบางอย่าง

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต ได้บัญญัติถึงกรณีที่อาคารชุดมีผลกำไรจากการดำเนินกิจการบางอย่างภายในอาคารชุด โดยเรียกว่า “ผลกำไรร่วมกัน” (Common Profits) หมายถึง งบดุลของรายได้ ค่าเช่า ผลกำไร และรายได้จากทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดภายหลังจากหักลบค่าใช้จ่ายร่วมกัน⁴⁷⁶ โดยผลกำไรร่วมกันของอาคารชุดจะแบ่งปันกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดตามอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเป็นการลงบัญชีรายรับ (Credit) แก่การประเมินราคาสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันตามแต่อัตราส่วนที่ได้กำหนดไว้ หรือจะถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดตามที่สมาคมเจ้าของห้องชุดตัดสินใจ⁴⁷⁷

ส่วนในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย แม้ในอดีตพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะมีเจตนารมณ์ในการจัดตั้งอาคารชุดก็เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยเท่านั้น โดยมีได้มีบทบัญญัติควบคุมเกี่ยวกับการประกอบการค้าหรือแสวงหาประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางไว้แต่อย่างใด แต่เมื่อสภาพทางสังคมและการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงไป การก่อตั้งอาคารชุดมิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเพียงประการเดียวเช่นแต่เดิม จึงมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ขึ้นใช้บังคับและกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางว่าต้องเป็นไปภายใต้มติของที่ประชุมตามมาตรา 48(7) เท่านั้น ประกอบกับมีมาตรา 17/1 โดยเปิดช่องให้สามารถจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าได้โดยต้องไม่เป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม แต่ก็มีได้มีบทบัญญัติใด ๆ กล่าวถึงการจัดสรรและการแบ่งปันผลกำไรที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อแสวงหาประโยชน์ไว้

จากการศึกษาเปรียบเทียบกรณีอาคารชุดมีผลกำไรจากการดำเนินกิจการบางอย่างในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดว่าผลกำไร

⁴⁷⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(i)

⁴⁷⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-76.(a)

ร่วมกันของอาคารชุดจะต้องแบ่งปันกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดตามอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเป็นการลงบัญชีรายรับแก่การประเมินราคาสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันตามแต่อัตราส่วนที่ได้กำหนดไว้ หรือจะถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดตามที่สมาคมเจ้าของห้องชุดตัดสินใจตาม section 47-76.(a) แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดไว้ถึงเรื่องดังกล่าวไว้โดยตรง อย่างไรก็ตาม อาจกำหนดเงื่อนไขการแบ่งปันผลกำไรดังกล่าวโดยข้อบังคับของอาคารชุดได้ตามมาตรา 32

8.2 การเก็บรวบรวมและการประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกัน

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติถึงการเก็บรวบรวมและการประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยแบ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวออกเป็น 3 ประเภท คือ การประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกันทั่วไป การประเมินค่าใช้จ่ายพิเศษ และการประเมินภาษี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกันทั่วไป

“ค่าใช้จ่ายร่วมกัน” (Common Expenses) หมายถึงและรวมถึง⁴⁷⁸

(1) ค่าใช้จ่ายสำหรับการบริหาร การบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการทดแทนของทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) ค่าใช้จ่ายที่ได้แสดงเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันโดยบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) หรือโดยตราสารอาคารชุด

(3) ค่าใช้จ่ายที่ได้ตกลงให้เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดและได้ประเมินราคาโดยชอบด้วยกฎหมายต่อเจ้าของห้องชุดตามตราสารอาคารชุด

(4) การสำรองเงินที่เหมาะสมที่ได้เป็นที่ยอมรับเพื่อการซ่อมแซมหรือการทดแทนของส่วนปรับปรุงส่วนสำคัญ หรือส่วนปรับปรุงที่มีอายุการใช้งานมากกว่า 1 ปี

โดยเงินทุนสำหรับการชำระหนี้ของค่าใช้จ่ายร่วมกันที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบันและสำหรับการสร้างการสำรองเงินเพื่อการชำระค่าใช้จ่ายในอนาคต และเงินทุนสำหรับการปรับปรุง การทดแทน และการเพิ่มเติมจะได้อำนาจโดยการประเมินราคาต่อเจ้าของห้องชุดในสัดส่วนต่ออัตราส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของพวกเขา โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้แสดงการณที่เป็นเจ้าของห้องชุดที่ได้ครอบครองโดยผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยต่อแม้สัญญาเช่าสิ้นสุด (Holdover Tenant) อาจเพิ่มค่าเช่าของผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ (Tenant) ดังกล่าวได้เฉพาะด้วยจำนวนเงินของการประเมินราคาใด ๆ ดังกล่าวเพื่อการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบันที่ยังไม่ได้รวมอยู่ในค่าเช่า⁴⁷⁹ และไม่มีเจ้าของห้องชุดใดอาจยกเว้นตัวเองจากความรับผิดชอบ

⁴⁷⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(h)

⁴⁷⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-76.(b)

เพื่อการชำระเงินในค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยการสละสิทธิการใช้หรือความเพิดเพลินในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ หรือเป็นการสละห้องชุดต่อการประเมินราคาซึ่งได้ทำต่อห้องชุดนั้น ยกเว้น ถ้าเจ้าของห้องชุดทุกรายได้รับการยกเว้นเช่นนั้นในลักษณะเดียวกันจากการชำระเงินทั้งหมดหรือบางส่วนของค่าใช้จ่ายร่วมกัน⁴⁸⁰ และผู้แถลงการณ์จะต้องรับผิดชอบเหมือนเป็นเจ้าของห้องชุดเพื่อชำระเงินในส่วนของเขาในค่าใช้จ่ายร่วมกัน เริ่มตั้งแต่วันที่ที่มีการจดทะเบียนของคำแถลงการณ์ครั้งแรก และจะยังคงรับผิดชอบเพื่อส่วนของเขาในทรัพย์สินส่วนกลางตราบเท่าที่ผู้แถลงการณ์ยังคงเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด⁴⁸¹

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม การปรับปรุงใหม่ การทำให้คืนสภาพเดิม หรือการทดแทนของทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดจะถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน ยกเว้นตามที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยตราสารอาคารชุด แต่มีเงื่อนไขว่า ค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมหรือการสร้างขึ้นใหม่ของห้องชุดซึ่งเกิดขึ้นก่อนการขายครั้งแรกของห้องชุดโดยผู้แถลงการณ์จะไม่ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน⁴⁸²

2. การประเมินค่าใช้จ่ายพิเศษ

การประเมินค่าใช้จ่ายพิเศษ (Special Assessment) ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณี คือ

(1) เกิดจากการวางข้อกำหนดในการประเมินโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด เพื่อให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมที่จำเป็นเพื่อให้แน่ใจว่าเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายป้องกันและระงับอัคคีภัย (Fire Safety Code) กฎหมายตรวจสอบอาคาร (State Building Code) หรือกฎหมายเทศบัญญัติเกี่ยวกับสุขภาพ การอยู่อาศัยหรือความปลอดภัย (Municipal Health, Housing or Safety code)⁴⁸³

(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ได้ก่อตั้งขึ้นโดยสมาคมเพราะเหตุแห่งความประมาทเลินเล่อหรือจงใจประพฤติดิของเจ้าของห้องชุดใด ๆ หรือผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้ที่ได้รับเชิญเข้าสถานที่ของเขา หรือสำหรับการบริการเฉพาะที่ได้ทำให้แก่เจ้าของห้องชุดซึ่งแตกต่างจากบริการโดยทั่วไปที่ได้ทำให้แก่เจ้าของห้องชุดทั้งหมด จะมีการประเมิน โดยเฉพาะเจาะจงต่อเจ้าของห้องชุดดังกล่าวตามบทบัญญัติที่เหมาะสมที่ตราสารอาคารชุดอาจทำขึ้นเพื่อกรณีดังกล่าว ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายในขอบเขตที่ตราสารอาคารชุดได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนเช่นว่านั้น⁴⁸⁴

⁴⁸⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-78.(a)

⁴⁸¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-78.(b)

⁴⁸² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-76.(c)

⁴⁸³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90g

⁴⁸⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-76.(d)

3. การประเมินภาษีส่วนกลาง⁴⁸⁵

ภาษี การประเมินราคา รวมถึงการประเมินราคาพิเศษ และการเรียกเก็บเงินอื่น ๆ ของรัฐนี้หรือของการแบ่งเขตการปกครองรัฐใด ๆ หรือของเขตปรับปรุงพิเศษใด ๆ หรือผู้มีอำนาจเก็บภาษีหรือประเมินราคาอื่นใด จะได้ประเมินและเก็บต่อแต่ละห้องชุด โดยแต่ละห้องชุดดังกล่าวจะถูกดำเนินการตามบัญชีภาษี (Tax Books) ตามการแบ่งแยกและแตกต่างอย่างชัดเจนของนิติบุคคลออกจากบุคคลธรรมดา (Distinct Entity) เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ และจะไม่เป็นไปตามอาคารหรือทรัพย์สินโดยรวม โดยทั้งอาคาร ทรัพย์สิน และพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกจะไม่ถือว่าเป็นแปลงที่ดิน (Parcel) แต่แต่ละห้องชุดจะถือว่าเป็นผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในสิ่งนั้น และการประเมินราคาต่อห้องชุดใด ๆ ดังกล่าวจะประกอบด้วยตามสัดส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ดังกล่าว

ในกรณีที่ดินหรืออาคาร รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งมีการแบ่งแยกการเป็นเจ้าของ และได้ให้เช่าแก่เจ้าของห้องชุดสำหรับช่วงระยะเวลาไม่น้อยกว่า 50 ปี และสัญญาเช่าดังกล่าวได้บันทึกอย่างถูกต้อง กำหนดว่า ผู้เช่านั้นจะชำระภาษีดังกล่าวทั้งหมด โดยห้องชุดดังกล่าวและอัตราส่วนของประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของมันจะถือว่าเป็นแปลงที่ดิน (Parcel) และจะแบ่งแยกการประเมินราคาและการเก็บภาษีในนามของผู้เช่า

ในส่วนการเก็บรวบรวมและการประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกันภายในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถแยกได้เป็น 3 ประเภท คือ การประเมินค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินส่วนกลาง การประเมินภาษีส่วนกลาง และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การประเมินค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับของอาคารชุด⁴⁸⁶ และให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่

⁴⁸⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-79.(a)

⁴⁸⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง

ยังไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย⁴⁸⁷

บทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นตามมาตรา 18 วรรคสอง ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เพื่อรองรับกรณีของห้องชุดทั่วไปที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยจะคิดคำนวณค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ เป็นการคิดคำนวณโดยใช้เกณฑ์พื้นที่ และรองรับในกรณีของห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้าอาจคิดคำนวณตามเกณฑ์พื้นที่หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดก็ได้ เพราะห้องชุดดังกล่าวอาจมีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางมากเป็นพิเศษกว่าห้องชุดอื่น แต่ก็ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดด้วย⁴⁸⁸ ซึ่งสามารถแยกประเภทเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคสอง ได้ดังต่อไปนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับให้บริการส่วนรวม หมายถึง การให้บริการที่เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของห้องชุดทุกราย เช่น ค่าไฟฟ้าที่ให้แสงสว่างในอาคารหรือพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าบริหารและจัดการอาคารชุด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาดในพื้นที่ส่วนกลาง ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู ค่าบำรุงรักษาต้นไม้ประดับอาคาร ค่าจ้างบริการเก็บขยะอาคารชุด ค่าบริการดูแลลิฟต์ค่าบริการดูแลรักษาเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ค่าบริการดูแลรักษาเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น

(2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หมายถึง เครื่องมือ เครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์ วัสดุสิ้นเปลือง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม เช่น สิ่งสันทนการแก่เจ้าของห้องชุดทุกรายที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือให้บริการในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ อุปกรณ์อินเทอร์เน็ต ถังเก็บน้ำ เครื่องออกกำลังกาย อุปกรณ์เพื่อการซ่อมแซมบำรุงทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

(3) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษา ให้ทรัพย์สินส่วนกลางสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ เช่น อะไหล่ลิฟต์ ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร อุปกรณ์อะไหล่เครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบโทรทัศน์รวม ระบบเตือนอัคคีภัย ระบบน้ำดี บั้ม ระบบน้ำทิ้ง และงานด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม และอะไหล่ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม เป็นต้น

⁴⁸⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสาม

⁴⁸⁸ คณะกรรมาธิการวิสามัญ, รายงานการประชุมคณะกรรมาธิการวิสามัญ ครั้งที่ 4 ล.ว. 22 พ.ย. 2550, กรุงเทพมหานคร: สภานิติบัญญัติแห่งชาติ, 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อัจฉริยา, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด, หน้า 26.

(4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ค่าใช้จ่ายในกิจการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือการดูแลและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าสาธารณูปโภคของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าใช้จ่ายในการประชุมต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายซ่อมหม้อไฟ ค่าจ้างบุคคลภายนอก ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพ เป็นต้น

มีข้อสังเกตในมาตรา 18 วรรคสองว่า ข้อบังคับของอาคารชุดอาจกำหนดให้เจ้าของร่วมรายใดจ่ายเงินค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 เป็นการเฉพาะรายได้ เช่น ที่ประชุมใหญ่ได้มีมติให้เจ้าของร่วมที่ต้องการสร้างห้องชานาหรือห้องสมุดต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเอง โดยนิติบุคคลจะจัดสรรสถานที่อื่นเป็นทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนให้ ดังนั้นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว นิติบุคคลจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายกับเจ้าของห้องชุดที่ต้องการเท่านั้น และให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ด้วย และเนื่องจากมีเจ้าของร่วมบางรายที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในเรื่องดังกล่าว เจ้าของร่วมดังกล่าวนี้จึงจะมีสิทธิออกเสียงในมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวนี้เท่านั้น ผู้ไม่เสียค่าใช้จ่ายไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าวตามมาตรา 46

2. การประเมินภาษีส่วนกลาง

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 14⁴⁸⁹ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดินของอาคารชุด เป็นต้น และให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย⁴⁹⁰ ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเพราะมิใช่เจ้าของทรัพย์สิน เพียงแต่มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 33 วรรคสองเท่านั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่จะต้องชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์⁴⁹¹

3. การประเมินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

นอกจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในมาตรา 18 แล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดเงินอีกประเภท โดยกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติ

⁴⁸⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคแรก

⁴⁹⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสาม

⁴⁹¹ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 46/2536*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริย. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 18.

บุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือเรียกได้ว่าเงินกองทุนส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งการจัดตั้งกองทุนดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นไปเพื่อการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริการทั่วไปแก่เจ้าของร่วมเป็นอีกกรณีหนึ่งแยกต่างหากจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18⁴⁹² จึงอาจเรียกเงินกองทุนส่วนนี้ได้ว่า เงินตามมาตรา 40 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้⁴⁹³

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้าตามข้อบังคับในขณะยื่นจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 32(4) อาจเรียกได้ว่าเป็นเงินกองทุนสำรอง สำหรับการดำเนินการในเหตุฉุกเฉิน กิจกรรมพิเศษ และความจำเป็นรีบด่วนที่จะต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการ โดยทันที และจะต้องดำรงมูลค่าไว้ตลอดไปเพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคารชุด⁴⁹⁴ โดยการใช้เงินกองทุนดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามวัตถุประสงค์และหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ จำนวนเงินดังกล่าวนี้มีไว้เพื่อให้นิติบุคคลสามารถดำเนินการตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่ เช่น การลงทุนเพื่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 48(7) หรือการดำเนินการจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมใหญ่ เป็นต้น โดยกิจการตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่ดังกล่าวจะต้องไม่ขัดกับวัตถุประสงค์หรืออำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เช่น การกำหนดเงินโบนัสของผู้จัดการหรือของพนักงาน เป็นต้น โดยมติที่ประชุมใหญ่เกี่ยวกับเงินดังกล่าวนี้จะต้องเป็นไม่ขัดกับวัตถุประสงค์หรืออำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย

มีข้อสังเกตว่า เงินตามความหมายของมาตรา 40(1) คือเงินทุนส่วนกลาง และเงินตามมาตรา 40(2), (3) คือเงินตามมติที่ประชุมเพื่อกระทำกรใด ๆ อันอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมาย คือเพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น แม้เงินตามมาตรา 40 จะไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดสามารถนำไปใช้เพื่อการใดได้บ้าง แต่เนื่องจาก

⁴⁹² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1872/2549

⁴⁹³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40

⁴⁹⁴ นิติบุคคลอาคารชุดชั้นไนน์บีชคอนโดเทล. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด. ม.ป.ท. 2557, 19 พฤศจิกายน. ข้อที่ 36 หน้าที่ 25. และ นิติบุคคลอาคารชุดลุมพินีพาร์คริเวอร์ไซด์พระราม 3. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด. ม.ป.ท. 2555, 10 กันยายน. ข้อที่ 37 หน้าที่ 18.

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้เพื่อจัดการดูแลเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้นดังเห็นได้ในจากรายละเอียดข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 32 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 33 วรรคสอง ซึ่งหากนิติบุคคลอาคารชุดเงินดังกล่าวนำไปใช้นอกเหนือไปจากการใช้เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามเจตนารมณ์ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยอ้างอิงถึงมติที่ประชุมหรือข้อบังคับของอาคารชุด มติหรือข้อบังคับดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะเพราะเป็นการต้องห้ามโดยชัดแจ้งโดยกฎหมายตามหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 150

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการเก็บรวบรวมและการประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกันในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าระบบกฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศมีการกำหนดถึงเงินที่เจ้าของห้องชุดทั้งหมดต้องร่วมกันชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริหารจัดการภายในอาคารชุดเช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของรายละเอียดในค่าใช้จ่ายร่วมกันนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยได้มีการแบ่งแยกออกเป็นเงินตามความในมาตรา 18 และมาตรา 40 กล่าวคือ แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายอันเกิดจากทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง เช่น การให้บริการส่วนรวม การดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคสอง และเป็นเงินกองทุนเพื่อกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกิดจากการตกลงร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมตามมาตรา 40 เป็นต้น แต่ค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(h) นอกจากเป็นค่าใช้จ่ายตามความหมายเช่นเดียวกับในมาตรา 18 วรรคสองตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ยังหมายถึงค่าใช้จ่ายที่ได้มีการตกลงและตกลงให้เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับของอาคารชุดอีกด้วยตาม section 47-68a.(h) ประกอบ section 47-80.(c)(5) ดังนั้น เงินค่าใช้จ่ายร่วมกันตามความใน Condominium Act 1976 (chapter 825) จึงหมายความรวมทั้งเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งผลความแตกต่างของประเภทเงินดังกล่าวนี้จะส่งผลต่อการบังคับชำระหนี้กรณีไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว กล่าวคือ เงินทุนสำรองหรือเงินอื่น ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40 จะไม่ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในมาตรา 18 ดังนั้น การบังคับชำระหนี้และผลของการไม่ชำระเงินตามมาตรา 40 จึงมีความแตกต่างอย่างชัดเจนจากเงินตามมาตรา 18 แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(h) ระบุว่าให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยมีแบ่งแยกประเภทเป็นเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ดังเช่นในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดย Condominium Act 1976 (chapter 825) ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันที่ผูกพันเจ้าของห้องชุดทุกรายในทุกกรณีและใช้วิธีบังคับชำระหนี้เช่นเดียวกันทั้งหมดตาม section 47-86.(a), (b) และ section 47-68a.(h)

ในส่วนของการประเมินเงินค่าใช้จ่ายร่วมกัน ทั้งในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ Condominium Act 1976 (chapter 825) กำหนดให้คิดคำนวณตามอัตราส่วนผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุดตามมาตรา 18 วรรคสอง section 47-76.(b) โดยในประเด็นนี้มีส่วนที่น่าสนใจ คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกำหนดถึงการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของห้องชุดเป็นการเฉพาะรายได้ตามข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 18 วรรคสอง อันมีลักษณะคล้ายกับการประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด ซึ่งโดยทั่วไปจะถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันยกเว้นตามที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น โดยตราสารอาคารชุดตาม section 47-76.(c) แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็มีได้มีบทบัญญัติใด ๆ เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีลักษณะเหมือนทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ไว้โดยตรง คงมีเพียงบทบัญญัติเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 32 ที่ให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดหรือจำกัดการเข้าถึงและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ผ่านข้อบังคับของอาคารชุดซึ่งก็ยังไม่มีความชัดเจนเท่าบทบัญญัติเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ที่ได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดไว้โดยกฎหมายโดยตรง

8.3 การบังคับชำระค่าใช้จ่ายร่วมกัน

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยไม่อาจยกเว้นตัวเองจากความรับผิดชอบเพื่อการชำระเงินในค่าใช้จ่ายร่วมกันโดยการสละสิทธิการใช้หรือความเพิกเฉยในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ หรือเป็นการสละห้องชุดต่อการประเมินราคาซึ่งได้ทำต่อห้องชุดนั้น ยกเว้น ถ้าเจ้าของห้องชุดทุกรายได้รับการยกเว้นเช่นว่านั้นในลักษณะเดียวกันจากการชำระเงินทั้งหมดหรือบางส่วนของการใช้จ่ายร่วมกัน⁴⁹⁵ และจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้ประเมินโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดเพื่อส่วนของการใช้จ่ายร่วมกันที่อาจเรียกเก็บต่อห้องชุดใด ๆ แต่ยังมีได้ชำระ จะก่อตั้งเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ (Lien) เหนือห้องชุดดังกล่าวก่อนสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้อื่นทั้งหมด ยกเว้นเฉพาะ⁴⁹⁶

(1) สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทางภาษีเหนือห้องชุดที่เห็นชอบด้วยการประเมินใด ๆ ของผู้มีอำนาจและเขตปกครองพิเศษ รวมถึงสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทางภาษีของมลรัฐและสหพันธรัฐ และ

(2) จำนวนเงินทั้งหมดที่ยังมิได้ชำระในการจำนองที่ได้บันทึก

⁴⁹⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-78.(a)

⁴⁹⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-77.(a)

ทั้งนี้ สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวจะมีอยู่นับจากวันที่ครบกำหนดของการประเมินราคาตามที่ยอมรับโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด และจะสมบูรณ์โดยการยื่นคำบอกกล่าวของสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่ได้ลงลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ของอาคารชุดในบันทึกที่ดินของเทศบาลในที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ และโดยมอบสำเนาที่ถูกต้องและเป็นหลักฐานของสิ่งดังกล่าวแก่เจ้าของห้องชุดผู้ซึ่งถูกใช้สิทธิเรียกร้องสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวหรือมอบไว้ที่สถานที่ตามปกติของถิ่นอาศัยของเขาหรือถ้าเจ้าของห้องชุดดังกล่าวอยู่อาศัยนอกเทศบาลในที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ให้ส่งไปรษณีย์ของสำเนาดังกล่าวแก่เขาที่สถานที่ที่เขาอยู่อาศัย⁴⁹⁷

คำบอกกล่าวในการใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวจะประกอบด้วยที่อยู่ของทรัพย์สิน หมวดและหน้าของบันทึกในคำแถลงการณ์ ชื่อของเจ้าของที่บันทึกของห้องชุด การกำหนดห้องชุด จำนวนเงินที่ต้องชำระ และวันที่ครบกำหนด แต่อย่างไรก็ดี สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวจะถูกจำกัดและหลุดพ้นตามกฎหมายอื่นใน section 49-39 และ section 49-40a ได้ และสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวอาจถูกยึดทรัพย์โดยการฟ้องร้องคดีโดยสมาคมในลักษณะเหมือนการจำนองของอสังหาริมทรัพย์ (Real Property) และจะประกอบด้วยการชำระเงินคืนเพื่อค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่สมควรที่เหมาะสม⁴⁹⁸

การฟ้องร้องคดีดังกล่าวเพื่อเรียกคืนซึ่งเงินตามคำพิพากษาเพื่อเงินประเมินที่ยังมิได้ชำระจะเป็นการรักษาไว้โดยไม่เสียไปซึ่งสิทธิการยึดทรัพย์หรือเป็นการสละสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่ประกันการดังกล่าว และในการยึดทรัพย์บังคับคดีเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนใด ๆ ของอาคารชุดที่ทำหน้าที่แทนในนามของเจ้าของห้องชุด ยกเว้นได้ต้องห้ามโดยคำแถลงการณ์ จะมีอำนาจในการให้ราคาห้องชุดในการขายทอดตลาด (Foreclosure Sale) และการได้มาและถือไว้ซึ่ง การเช่า การจำนอง และการโอนดังกล่าวในชื่อของสมาคมเจ้าของห้องชุด⁴⁹⁹

ในกรณีที่ผู้รับจำนองหรือผู้ซื้อในการขายทอดตลาดได้มาซึ่งสิทธิการเป็นเจ้าของในห้องชุด ผู้ได้รับสิทธิการเป็นเจ้าของดังกล่าว รวมถึงทายาทของเขา ผู้รับสืบทอดและผู้รับโอน จะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อส่วนที่ยังไม่ได้ชำระทั้งหมดของค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือการประเมินราคาโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดที่อาจเรียกเก็บแก่ห้องชุดดังกล่าวซึ่งได้กลายเป็นเงินที่ต้องชำระก่อนการ

⁴⁹⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-77.(a)

⁴⁹⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-77.(a)

⁴⁹⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-77.(a)

ได้มาซึ่งสิทธิการเป็นเจ้าของในห้องชุดดังกล่าวโดยผู้ได้รับดังกล่าว แต่ค่าใช้จ่ายหรือการประเมินราคาดังกล่าว ถ้าไม่ได้รับการชดเชยอย่างครบถ้วนจากรายได้ของการขายดังกล่าว จะกลายเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันที่สามารถรวบรวมได้จากเจ้าของห้องชุดทั้งหมดรวมถึงผู้ได้รับ ทายาทของเขา ผู้รับสืบทอด และผู้รับโอนดังกล่าว⁵⁰⁰

อย่างไรก็ดี จะต้องไม่มีการริบทรัพย์หรือการขายส่วนใด ๆ เพื่อภาษีที่ค้างชำระใด ๆ อาจกระทำได้นอกจากเป็นการกระทำต่อแต่ละห้องชุดซึ่งภาษีค้างชำระ และจะไม่มีการริบทรัพย์หรือการขายส่วนปรับปรุงหรือทรัพย์สิน โดยรวมเพื่อการค้างชำระของภาษีอสังหาริมทรัพย์ (Real Property Taxes) การประเมินราคาพิเศษ หรือการเรียกเก็บเงิน จะเป็นการปลดปล่อยหรือในลักษณะใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิการเป็นเจ้าของแก่แต่ละห้องชุดใด ๆ ตราบเท่าที่ภาษีอสังหาริมทรัพย์และส่วนที่ได้จัดเก็บอย่างถูกต้องของการประเมินราคาพิเศษที่เรียกเก็บจากแต่ละห้องชุดยังได้ชำระอยู่ในปัจจุบัน⁵⁰¹

ในส่วนการบังคับการบังคับชำระค่าใช้จ่ายในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังที่ได้กล่าวไปแล้วว่า ค่าใช้จ่ายในอาคารชุดอาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามมาตรา 40 ดังนั้น การบังคับชำระค่าใช้จ่ายในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงสามารถแยกการบังคับชำระหนี้ดังกล่าวได้เป็น 2 กรณี ดังต่อไปนี้

1. การบังคับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอาคารชุด ถือเป็นหน้าที่และเป็นหนี้ที่เกิดจากกฎหมาย คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดขึ้นใช้บังคับแก่เจ้าของร่วม จึงมิได้เกิดขึ้นโดยการทำสัญญาเป็นหนี้เงิน หรือเป็นสัญญาต่างตอบแทน การบังคับชำระหนี้ด้วยวิธีการใด ๆ จึงต้องบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หากใช้บังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดบังคับชำระหนี้โดยการใช้สิทธิ์ทางศาลเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้เท่านั้น⁵⁰² และเจ้าของร่วมไม่อาจอ้างการมิได้รับประโยชน์ตอบแทนจากการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อเป็นปฏิเสธรการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางมิได้ เนื่องจากหน้าที่การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นหน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญา จึงไม่ใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน⁵⁰³

⁵⁰⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-77.(b)

⁵⁰¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-79.(b)

⁵⁰² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10230/2553

⁵⁰³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10059/2555

ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ⁵⁰⁴ ดังนั้น หากมิได้กำหนดเรื่องเงินเพิ่มกรณีค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดย่อมไม่สามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มส่วนนี้ได้⁵⁰⁵

ถ้าหากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่⁵⁰⁶ ดังนั้น การเรียกเก็บเงินเพิ่มดังกล่าวและการระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต้องได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดด้วย แต่เรื่องไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่นั้น ถึงแม้มิได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด เจ้าของร่วมที่ค้างชำระก็ย่อมต้องถูกตัดสิทธิในการออกเสียงในการประชุมใหญ่โดยผลของกฎหมาย⁵⁰⁷ โดยเงินเพิ่มดังกล่าวให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ด้วย⁵⁰⁸ จึงย่อมส่งผลต่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามมาตรา 29 ด้วย

โดยในส่วนเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 อันเกิดจากการค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเป็นหนี้เงินที่นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บได้ต่อเมื่อเจ้าของร่วมมิได้ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดเท่านั้น มีลักษณะเป็นการกำหนดค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนไว้ล่วงหน้าเมื่อเจ้าของร่วมไม่ชำระให้ถูกต้องสมควร จึงถือเป็นเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 379 ศาลมีอำนาจลดลงเป็นจำนวนตามสมควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 วรรคแรก⁵⁰⁹ โดยบทบัญญัติตามมาตรา 18/1 เพิ่งมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 นั่นก็เพื่อแก้ปัญหาค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เป็นเวลานาน อันส่งผลต่อนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินมาใช้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ และยังเป็นการตัดสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่อแก้ปัญหาค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

⁵⁰⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคแรก

⁵⁰⁵ ไพโรจน์ อัจริยา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 32.

⁵⁰⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคสอง

⁵⁰⁷ ไพโรจน์ อัจริยา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 33

⁵⁰⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคสาม

⁵⁰⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14640/2556, 8711/2554

ถือครองห้องชุดไว้ในปริมาณมากเพื่อคงไว้ซึ่งอำนาจในการออกเสียงลงคะแนนและถือโอกาสไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18⁵¹⁰

นอกจากผลของการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น นิติบุคคลอาคารชุดจะมีบุริมสิทธิ⁵¹¹ ในการบังคับชำระหนี้โดยแบ่งเป็น 2 กรณีดังต่อไปนี้⁵¹² โดยบุริมสิทธิดังกล่าวถือเป็นบุริมสิทธิประเภทบุริมสิทธิพิเศษ (Special Preferential Right)

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายภาษีอากรร่วมกันตามมาตรา 18 วรรคแรก ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิในมูลหนี้การเช่าอสังหาริมทรัพย์⁵¹³ ตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน บุริมสิทธิดังกล่าวจึงถือเป็นบุริมสิทธิประเภทบุริมสิทธิพิเศษอันมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิในมูลหนี้รักษาสังหาริมทรัพย์⁵¹⁴ ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดและในกรณีบุริมสิทธิตามข้อ (2) นี้ ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ในที่นี้ หมายถึง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่⁵¹⁵ บุริมสิทธิดังกล่าวจึงถือเป็นบุริมสิทธิประเภทบุริมสิทธิพิเศษอันมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์

ในการบังคับคดีใด ๆ โดยการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษานอกจากกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องเพื่อบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 36(6) ก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือ

⁵¹⁰ สภานิติบัญญัติแห่งชาติและคณะกรรมการวิสามัญ. รายงานการประชุมคณะกรรมการวิสามัญ ครั้งที่ 2 ล.ว. 15 พ.ย. 2550, ครั้งที่ 4 ล.ว. 22 พ.ย. 2550, และรายงานการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ 72/2550 ล.ว. 19 ธ.ค. 2550. กรุงเทพมหานคร: สภานิติบัญญัติแห่งชาติ. 2550. อ้างใน ไพโรจน์ อัจริยกษา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 26.

⁵¹¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 251 บัญญัติว่า ผู้ทรงบุริมสิทธิยอมทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สิน ของลูกหนี้ ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตน จากทรัพย์สิน นั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ โดยนัยดังบทบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้ หรือบทกฎหมายอื่น

⁵¹² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41

⁵¹³ ไพโรจน์ อัจริยกษา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 82.

⁵¹⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 400/2555

⁵¹⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 400/2555

รับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ โดยหากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้⁵¹⁶

ลักษณะการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่กฎหมายบังคับวิธีการขายทอดตลาดไว้เป็นการเฉพาะแตกต่างหากจากการขายทอดตลาดทั่วไป เนื่องจากในปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อรับใบปลอดหนี้จากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 เพื่อใช้ในการโอนห้องชุดตามมาตรา 29 วรรคสอง จึงสมควรต้องมีการบัญญัติมาตรา 335 ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งส่วนที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดเพิ่มเติม เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็วส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม⁵¹⁷

2. การบังคับชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามมาตรา 40

ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามมาตรา 40 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถนำเหตุแห่งการไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพื่อปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามมาตรา 29 วรรคสามได้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ดังนั้น หากมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเพียงการใช้สิทธิในการดำเนินคดีทางศาลเท่านั้น โดยไม่อยู่ภายใต้อำนาจและการบังคับชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เหมือนค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เงินตามมาตรา 40 จึงใช้หลักกฎหมายแพ่งทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการปรับใช้เพื่อการบังคับชำระหนี้ เช่น ดอกเบี้ย เบี้ยปรับ การฟ้องคดีต่อศาล อายุความ เป็นต้น

⁵¹⁶ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสองและวรรคสาม

⁵¹⁷ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558. ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 132 ตอนที่ 110ก, 19 พฤศจิกายน 2558, 1-3. หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ หน้า 3.

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการบังคับชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่ากฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศได้ให้ความสำคัญแก่เงินค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยการบัญญัติเกี่ยวกับบังคับชำระหนี้ไว้เป็นการเฉพาะในกฎหมายอาคารชุดแยกต่างหากจากหลักการบังคับคดีตามหลักกฎหมายแพ่งทั่วไป โดยมีหลักการพื้นฐานของค่าใช้จ่ายร่วมกันเช่นเดียวกัน กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดจะไม่อาจสละสิทธิหรือปฏิเสธการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อยกเว้นความรับผิดจากค่าใช้จ่ายร่วมกัน ได้ตาม section 47-78.(a) ซึ่งหลักการดังกล่าวนี้ แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะมีได้กำหนดไว้เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายอย่างชัดเจน แต่ศาลฎีกาก็ได้ตีความไว้ในลักษณะเดียวกันกับบทบัญญัติใน section 47-78.(a) กล่าวคือ การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ถือว่าเป็นหน้าที่ตามกฎหมายของเจ้าของร่วมซึ่งมีอาจหลีกเลี่ยงหรือโต้แย้งเป็นประการอื่น ได้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10059/2555 ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าหลักการดังกล่าวตามคำพิพากษาย่อมปรับใช้กับเงินตามมาตรา 40 ด้วยเช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ดี กฎหมายอาคารชุดของทั้งรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยค่อนข้างมีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัดในเรื่องของระบบการบังคับชำระค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุด โดยหลักการบังคับชำระหนี้ทั่วไปในค่าใช้จ่ายร่วมกันตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือการมอบอำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการฟ้องเพื่อบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันที่ค้างชำระเกิน 6 เดือนขึ้นไปตามมาตรา 36(6) แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้บัญญัติถึงมาตรการในการบังคับและลงโทษไว้เป็นการเฉพาะแยกต่างหากจากหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมอบอำนาจแก่นิติบุคคลอาคารชุดในการกำหนดการลงโทษและบังคับทางอ้อมผ่านการกำหนดในข้อบังคับของอาคารชุดด้วยมาตรการทางดอกเบี้ยตามมาตรา 18/1 วรรคแรก และการระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ตามมาตรา 18/1 วรรคสอง แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ ในลักษณะของมาตรการดังกล่าวอันเป็นการมอบอำนาจในการดำเนินการลงโทษหรือบังคับทางอ้อมแก่สมาคมเจ้าของห้องชุดในการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เจ้าของห้องชุดชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันแต่อย่างใด คงมีเพียงแต่อำนาจในการฟ้องร้องเป็นคดีเพื่อบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันและเงินประเมินที่ค้างชำระเท่านั้นตาม section 47-77.(a)

มีข้อสังเกตน่าสนใจว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ตามมาตรา 16 ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ย่อมถูกบังคับชำระหนี้โดยการขายทอดตลาดได้ แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ระบุว่า

ทรัพย์ส่วนกลางทุกประเภทจะต้องคงอยู่ไม่อาจแบ่งแยกได้ตาม section 47-74.(b)(3) และจะไม่มี การริบทรัพย์หรือการขายส่วนใด ๆ เพื่อภาษีที่ค้างชำระใด ๆ อาจกระทำได้นอกจากเป็นการกระทำ ต่อแต่ละห้องชุดซึ่งภาษีค้างชำระ และจะไม่มี การริบทรัพย์หรือการขายส่วนปรับปรุงหรือทรัพย์สิน โดยรวมเพื่อการค้างชำระของภาษีอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาพิเศษ หรือการเรียกเก็บเงิน ที่ อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิการเป็นเจ้าของแก่แต่ละห้องชุดใด ๆ ได้ตาม section 47-79.(b) และใน กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือเงินประเมินใด ๆ ก็จะทำให้สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็น ประกันการชำระหนี้เหนือห้องชุดซึ่งต้องฟ้องร้องบังคับขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวเท่านั้นตาม section 47-77.(a) ดังนั้น ตามกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) ทรัพย์ส่วนกลางทั้งที่เป็น อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ย่อมมีอาจฟ้องร้องหรือบังคับคดีเพื่อขายชำระหนี้ใด ๆ ได้ เหยยนอกจากกระทำต่อแต่ละห้องชุดเท่านั้น

ในประเด็นเรื่องบุริมสิทธิในหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันนั้น กฎหมายอาคารชุด ในทั้งรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศประเทศไทยได้บัญญัติกำหนดให้ค่าใช้จ่ายร่วมกันที่ค้างชำระถือเป็น หนี้เงินที่มีบุริมสิทธิตามมาตรา 41 และ section 47-77.(a), (b) โดยใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ยังหมายรวมถึงเงินประเมินพิเศษตาม section 47-76.(d) และ section 47-90g. ด้วย แต่ ส่วนแตกต่างที่เห็นได้ชัดคือใน Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติว่าจำนวนเงิน ทั้งหมดที่ได้ประเมินโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดเพื่อส่วนของค่าใช้จ่ายร่วมกันที่อาจเรียกเก็บต่อห้อง ชุดใด ๆ ที่ยังมีได้ชำระ จะก่อตั้งเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เหนือห้องชุด ดังกล่าวเท่านั้นตาม section 47-77.(a) และได้บัญญัติว่าหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันจะได้รับชำระ ก่อนหนี้บุริมสิทธิอื่นยกเว้นหนี้จำนองอื่นตาม section 47-77.(a)(2) แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าเฉพาะแต่หนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันเฉพาะแต่เงินตามมาตรา 18 วรรค สองเท่านั้นจะถือว่าเป็นบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้นและมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วน บุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดด้วย และถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนหนี้จำนองตามมาตรา 41 วรรคสอง โดยการบังคับชำระหนี้ในลักษณะ ดังกล่าวนี้จะไม่ใช่กับเงินตามมาตรา 40 ซึ่งเป็นเงินอื่น เช่น เงินกองทุนเพื่อการใช้จ่ายภายในกิจการ ของอาคารชุดนอกจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เป็นต้น แม้เงินตามมาตรา 40 จะเป็น เงินที่ได้กำหนดไว้โดยกฎหมายก็ตาม แต่กลับไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ในการบังคับเกี่ยวกับเงิน ดังกล่าวในเป็นการเฉพาะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงต้องไปปรับใช้การบังคับชำระหนี้ ตามกฎหมายแพ่ง แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติกรณีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งมี ลักษณะคล้ายเงินตามมาตรา 40 ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อันได้แก่เงินกองทุนต่าง ๆ

เพื่อใช้ภายในอาคารชุดนั้นเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม 47-68a.(h) การบังคับชำระค่าใช้จ่ายจึงใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการบังคับชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม section 47-77.(a)

มีข้อสังเกตประการสำคัญว่า Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติให้อำนาจแก่สมาคมเจ้าของห้องชุดในการประเมินและเรียกเก็บเงินพิเศษนอกจากค่าใช้จ่ายร่วมกันได้ คือ เงินประเมินเพื่อค่าใช้จ่ายพิเศษเพื่อความปลอดภัยอื่น ๆ ตาม section 47-90g และเงินกรณีการฝ่าฝืนข้อบังคับในตราสารอาคารชุดที่เจ้าของห้องชุดต้องรับผิดชอบตาม section 47-76.(d) ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเลย โดยเงินประเมินพิเศษดังกล่าวนี้มีบุริมสิทธิดังเช่นค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม section 47-77.(a) ซึ่งข้อกำหนดในการฟ้องร้องเพื่อบังคับชำระเงินประเมินพิเศษดังกล่าวนั้นก็จะใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการฟ้องเพื่อบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม 47-77.(a) ดังนั้น เงินค่าใช้จ่ายร่วมกันและเงินประเมินพิเศษจึงถือเป็นหนี้บุริมสิทธิและใช้หลักการบังคับชำระหนี้เช่นเดียวกันทั้งหมดตาม section 47-77.(a)

ในส่วนของการขายห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยการขายทอดตลาดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่มีบทบัญญัติใด ๆ กล่าวถึงผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 จากการขายทอดตลาดไว้โดยตรงในกรณีห้องชุดถูกบังคับชำระหนี้โดยผู้อื่นนอกจากการฟ้องเพื่อบังคับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ แต่ได้มีการบัญญัติถึงวิธีการขายห้องชุดที่ค้างชำระเงินดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 335 วรรคสองและวรรคสาม โดยให้เจ้าหน้าที่กันเงินจากการขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวแก่นิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น แต่ในกรณีนิติบุคคลอาคารชุดมิได้แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา หรือการขายทอดตลาดดังกล่าวได้เงินไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ หนี้ดังกล่าวก็จะยังคงมีอยู่และมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดดังกล่าวต่อไป

มีข้อสังเกตว่าหากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดเพื่อบังคับชำระหนี้ทั้งในกรณีขายทอดตลาดโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือโดยบุคคลอื่นนั้นไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กล่าวมานั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดวิธีการดำเนินการใด ๆ ต่อไปไว้ จึงต้องบังคับชำระเอากับทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ต่อไปตามหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มีการบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าในผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดจะไม่ต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัวเพื่อส่วนที่ยังไม่ได้ชำระทั้งหมดของค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือการประเมินราคาอื่นใดโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดที่อาจเรียกเก็บแก่ห้องชุดดังกล่าวซึ่งได้กลายเป็นเงินที่ต้องชำระก่อนการได้มาซึ่งสิทธิการเป็นเจ้าของในห้องชุดดังกล่าว แต่ค่าใช้จ่ายหรือ

การประเมินราคาดังกล่าว ถ้าไม่ได้รับการชดเชยอย่างครบถ้วนจากรายได้ของการขายทอดตลาดดังกล่าว จะกลายเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันที่สามารถเก็บรวบรวมได้จากเจ้าของห้องชุดทั้งหมดรวมถึงผู้รับโอนดังกล่าว ตาม section 47-77.(b)

9. การประกันความเสียหายและการซ่อมแซมอาคารชุด

9.1 การประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดโดยกฎหมาย

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) การประกันความเสียหายภายในอาคารชุดเป็นข้อกำหนดบังคับโดยกฎหมายซึ่งอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ การรับประกันโดยปริยายและการบังคับให้มีการหาประกันภัยแก่อาคารชุด ซึ่งการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดจะอยู่ในส่วนของการรับประกันโดยปริยาย แต่อย่างไรก็ดี หลักการรับประกันคุณภาพโดยปริยายจะไม่นำมาใช้บังคับกับกรณีอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย⁵¹⁸

การรับประกันโดยปริยาย (Implied Warranties) หมายถึง คำรับรองหรือรับประกันโดยปริยาย กล่าวคือ เป็นการรับประกันโดยอำนาจแห่งกฎหมายอันถือเป็นกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคโดยกำหนดมาตรฐานหรือคุณสมบัติขั้นพื้นฐานของสินค้าที่ผู้ขายต้องรับประกัน แม้ว่าผู้ขายจะมีได้รู้หรือตกลงด้วยก็ตาม ได้แก่ เรื่องกรรมสิทธิ์ (Warranty of Title) การรับประกันเรื่องภาระติดพัน (Warranty Against Encumbrances) การรับประกันเรื่องการใช้สอยสินค้าสมประโยชน์หรือความมุ่งหมาย (Warranty of Fitness for a Particular Purpose) และการรับประกันเรื่องการใช้สอยสมประโยชน์ตามวิสัยของการใช้ทั่ว ๆ ไป (Warranty of Merchantability) ซึ่งหลักกฎหมายดังกล่าวปรากฏอยู่ทั่วไปโดยเฉพาะกฎหมายของประเทศอังกฤษและสหรัฐอเมริกา⁵¹⁹ โดยตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติถึงการรับประกันโดยปริยายหรือโดยผลของกฎหมายตามความเหมาะสมและการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์แก่สิ่งดังต่อไปนี้⁵²⁰

(1) แก่แต่ละอาคารหรือส่วนปรับปรุงอื่นที่ได้เสร็จสมบูรณ์ไม่มากกว่า 2 ปี ก่อนหรือเวลาใดภายหลังจากที่จดทะเบียนตราสารอาคารชุดครั้งแรก และ

⁵¹⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-90c.(c)

⁵¹⁹ ราไพ วงศ์สุชาติ. ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร. 2550. หน้า 2.

⁵²⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74e.(a)

(2) แก่สังหาริมทรัพย์ (Personal Property) ที่ได้ถ่ายโอนกับ หรือประกอบกับแต่ละอาคารหรือส่วนปรับปรุงดังกล่าว

การรับประกันโดยปริยายดังกล่าวข้างต้นจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของแต่ละเจ้าของห้องชุดและผู้รับสืบทอดของเขา และเพื่อประโยชน์ของผู้แถลงการณ์ ดังต่อไปนี้⁵²¹

(1) เกี่ยวกับหลังคาและส่วนประกอบของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนการปรับปรุงอื่น และเกี่ยวกับเครื่องกล ไฟฟ้า และส่วนประกอบของระบบประปาที่เป็นประโยชน์ต่อเฉพาะห้องชุด จะมีการรับประกันที่จะกล่าวต่อไปนี้

(ก) จากผู้แถลงการณ์ สำหรับช่วงระยะเวลาเริ่มต้นวันที่มีการครอบครองหรือการใช้ครั้งแรกของอาคารหรือส่วนปรับปรุงโดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ และสิ้นสุด 1 ปีหลังจากนั้น

(ข) จากผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง และผู้จัดหาสิ่งของให้ สำหรับช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่การเสร็จสมบูรณ์ (Completion) ของการก่อสร้างหรือการติดตั้ง

(2) เกี่ยวกับส่วนประกอบอื่นของอาคารหรือส่วนปรับปรุงอื่นจะมีการรับประกันที่จะกล่าวต่อไปนี้

(ก) จากผู้แถลงการณ์ สำหรับช่วงระยะเวลา 1 ปีจากวันที่ปิดการขายห้องชุดหรือจากวันที่ครอบครองครั้งแรกในห้องชุด แล้วแต่อย่างใดจะเกิดขึ้นก่อน เกี่ยวกับห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดดังกล่าวที่ประกอบกับสิ่งนั้น และเกี่ยวกับอาคารและการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Improvements) อื่น ๆ ทั้งหมดนับแต่วันที่มีการใช้ครั้งแรก เช่นเดียวกันโดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์

(ข) จากผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง และผู้จัดหาสิ่งของให้ เกี่ยวกับอาคารหรือการปรับปรุงอื่น สำหรับช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่การเสร็จสมบูรณ์ (Completion) ของการก่อสร้างหรือการติดตั้งของสิ่งดังกล่าว

การรับประกันภายในบทบัญญัตินี้อาจกล่าวอ้างโดยเจ้าของห้องชุดหรือสมาคมเจ้าของห้องชุดในนามของตนเองหรือในนามของเจ้าของห้องชุดรายเดียวหรือหลายราย และจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขเมื่อมีการปฏิบัติของการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ⁵²²

ทั้งนี้ “การเสร็จสมบูรณ์” (Completion) ที่ได้กล่าวมาในข้างต้น หมายถึงการออกหนังสือรับรองสุดท้ายของการครอบครองหรือเทียบเท่าการให้อำนาจที่ได้ออกโดยหน่วยงานของรัฐที่มีเขตอำนาจ⁵²³

⁵²¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74e.(b)

⁵²² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74e.(c)

ในส่วนของการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ ได้กำหนดถึงเรื่องการประกันคุณภาพห้องชุดหรืออาคารชุดโดยกฎหมายไว้แต่อย่างใด แต่กฎหมายในประเทศไทยได้มีการกำหนดถึงการประกันคุณภาพของอาคารชุดและห้องชุดเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค โดยกำหนดรายละเอียดและแบบของสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดว่าต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยหากมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ⁵²⁴ ซึ่งเรียกแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดว่า “แบบ อ.ช. 22” โดยใช้บังคับในระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดเท่านั้น และเรียกแบบของสัญญาซื้อขายห้องชุดว่า “แบบ อ.ช. 23” โดยใช้บังคับในระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดเท่านั้น⁵²⁵ ซึ่งจะมีรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันคุณภาพของอาคารชุดและห้องชุดไว้โดยต้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

โดยตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ได้กำหนดว่า “ธุรกิจขายห้องชุด” หมายถึง การประกอบธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จ แล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว⁵²⁶ โดยบัญญัติให้สัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความในสัญญา โดยอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการประกันคุณภาพของอาคารชุดและห้องชุดว่าผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดต้องรับผิดชอบเพื่อความปลอดภัยใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดดังต่อไปนี้⁵²⁷

(1) กรณีที่เป็น โครงสร้างและอุปกรณ์ อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

⁵²³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74e.(a)

⁵²⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/2

⁵²⁵ กระทรวงมหาดไทย. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. ข้อ 1. และข้อ 2.

⁵²⁶ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543. ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 117 ตอนพิเศษ 74ง., 28 กรกฎาคม 2543, 69-75. ข้อ 2 หน้า 69 .

⁵²⁷ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543. ราชกิจจานุเบกษา. ข้อ 3(10) หน้า 73-74.

(2) กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ (1) ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

(3) ผู้ประกอบธุรกิจต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีมีความชำรุดบกพร่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ประกอบธุรกิจต้องดำเนินการแก้ไขในทันที ถ้าผู้ประกอบธุรกิจไม่แก้ไข ผู้บริโภครือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้ผู้บุคคลภายนอกแก้ไข โดยผู้ประกอบธุรกิจจะต้องชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

นอกจากประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 จะมีการบังคับเกี่ยวกับการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดยังไม่อาจทำข้อสัญญายกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจเพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิ เว้นแต่ผู้ซื้อห้องชุดหรือผู้บริโภครือนิติบุคคลจะได้ออมรับเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความชำรุดบกพร่องหรือเหตุแห่งการรอนสิทธิในขณะที่ทำสัญญา แต่สามารถตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบดังกล่าวได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น และในส่วนของสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดจะไม่สามารถทำได้ และถือเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค⁵²⁸

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดโดยกฎหมายในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าหลักการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้ซื้อห้องชุดนั้น มีการกล่าวถึงทั้งในรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย แต่ส่วนที่มีความแตกต่างกัน คือ รัฐคอนเนตทิคัตได้มีการบัญญัติให้ต้องมีการประกันคุณภาพหรือการประกันภัยโดยปริยายอันเป็นการบังคับให้มีการรับประกัน โดยอำนาจแห่งบทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) ตาม section 47-74e.(a) และ (b) โดยบัญญัติให้มีความผูกพันทั้งผู้ขายห้องชุด ผู้ดูแลการันต์ และผู้รับจ้างก่อสร้างอาคารชุดโดยแบ่งส่วนกันในการรับประกันคุณภาพของอาคารชุด แต่ในประเทศไทยกลับมิได้มีการบัญญัติถึงการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไว้แต่อย่างใด แต่ได้มีการบัญญัติบังคับให้ต้องมีการประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดโดยระบุเป็นรายละเอียดไว้ในสัญญาใด ๆ ที่ผู้ทำธุรกิจขายห้องชุดได้ทำกับผู้บริโภครือนิติบุคคลหรือผู้ซื้อห้องชุด ได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายหรือ

⁵²⁸ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543. ราชกิจจานุเบกษา. ข้อ 4 หน้า 74-75.

สัญญาซื้อขายตามแบบ อ.ช. 22 และ อ.ช. 23 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 แทนการกำหนดบังคับไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยถือเป็นความรับผิดชอบของผู้ทำธุรกิจขายห้องชุดเพียงผู้เดียวในกรณีห้องชุดหรืออาคารชุดเสียหายเนื่องจากความชำรุดบกพร่องโดยไม่รวมถึงผู้ก่อสร้างหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดดังเช่นใน Condominium Act 1976 (chapter 825)

9.2 การประกันภัยในอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดให้ผู้แกลงการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดโดยคณะกรรมการ ผู้จัดการ หรือตัวแทนรับมอบอำนาจจะต้องจัดหาให้สำหรับอาคารชุดซึ่งรูปแบบของการประกันภัยที่จะกล่าวต่อไปนี้ โดยไม่ทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิของแต่ละเจ้าของห้องชุดในการรับประกันห้องชุดเพื่อประโยชน์ของเขา⁵²⁹

(1) กรมธรรม์แม่ประกันอัคคีภัย (Master Policy Affording Fire) ที่ได้ขยายออกไปซึ่งความคุ้มครองและเหตุยกเว้นอันตรายที่เพิ่มขึ้น ในจำนวนพอเพียงเพื่อการซ่อมแซมหรือการทดแทนในอาคารและส่วนปรับปรุง หรือส่วนของอาคารและส่วนปรับปรุงที่ทั้งหมดหรือบางส่วนประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนกลาง ด้วยการรับผิดชอบส่วนแรก (Deductible) ที่เหมาะสมและข้อกำหนดในการประกันภัยร่วม (Coinsurance) ที่คณะกรรมการถือว่าเหมาะสม และ

(2) ความรับผิดชอบตามกรมธรรม์แม่ (Liability Master Policy) ในจำนวนที่ได้กำหนดโดยตราสารอาคารชุด ที่ครอบคลุมถึงสมาคมเจ้าของห้องชุด คณะกรรมการ ตัวแทนการจัดการในกรณีที่มี บุคคลทั้งหมดที่ทำหน้าที่แทนหรืออาจมากระทำเหมือนตัวแทนหรือลูกจ้างของผู้ที่ได้กล่าวมาก่อนแล้ว และเจ้าของห้องชุดทั้งหมดและบุคคลอื่นที่มีสิทธิครอบครองห้องชุดใด ๆ หรือส่วนอื่นในอาคารชุด

ผู้แกลงการณ์และสมาคม โดยคณะกรรมการ ตัวแทนการจัดการ หรือตัวแทนรับมอบอำนาจ จะจัดให้ซึ่งกรมธรรม์อื่นตามที่อาจได้กำหนดหรือได้อำนาจโดยตราสารอาคารชุดหรือตามเจ้าของห้องชุดที่อาจมีโดยการลงคะแนนเสียงโดยตรง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การประกันเงินทดแทนแรงงาน (Workers' Compensation Insurance) การประกันความรับผิดในยานยนต์ที่เป็นเจ้าของโดยสมาคมและที่ไม่ได้เป็นเจ้าของและยานยนต์ให้เช่า การประกันเงินทดแทนของเจ้าหน้าที่และกรรมการ การประกันภัยน้ำท่วมในกรณีอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ภัยพิบัติน้ำท่วมตามที่ได้ระบุและกำหนดโดย National Flood Insurance Act ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (USC 42 Section 4101, P.L.

⁵²⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-83

93-234) และการประกันพิเศษครอบคลุมที่ดินและส่วนปรับปรุงซึ่งสมาคมเจ้าของห้องชุดมีหรือมีส่วนเป็นเจ้าของหรือมีสิทธิอื่นใด ทั้งนี้ เมื่อกรรมกรรมหรือตราสารที่ได้รับโดยหรือในนามของผู้แถลงการณ์หรือสมาคมเจ้าของห้องชุด จะต้องมีการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงกรรมกรรมหรือตราสารดังกล่าวอย่างทันทีแก่แต่ละเจ้าของห้องชุด รวมถึงในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงที่ตามมาภายหลังใด ๆ ซึ่งมูลค่า หรือข้อจำกัด หรือขอบจำกัดของกรรมกรรมหรือตราสารดังกล่าวด้วย⁵³⁰

ค่าใช้จ่ายของความคุ้มครองเพื่อการประกัยจะถูกประเมินราคาต่อห้องชุดในสัดส่วนการเสี่ยงภัย หรือมิฉะนั้น ค่าเบี้ยประกันภัยจะถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน ทั้งนี้ ภายในขอบเขตที่ได้กำหนดโดยตราสารอาคารชุด⁵³¹

ความคุ้มครองการประกัยทั้งหมดที่ได้จัดหาให้เพื่ออาคารชุดดังกล่าวข้างต้น (ตาม Section 47-83) จะต้องเขียนในนามของสมาคมเจ้าของห้องชุดเพื่อประโยชน์ของแต่ละเจ้าของห้องชุดและผู้รับจ้างของพวกเขาดังตามผลประโยชน์ของพวกเขาที่อาจปรากฏในอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางของพวกเขาที่ได้เป็นที่ยอมรับในตราสารอาคารชุด โดยความเสียหายซึ่งอาจสามารถชำระได้ ให้ชำระแก่ผู้จัดการดูแลทรัพย์สิน (Trustee) เพื่อการทำให้คืนสภาพเดิมหรือแจกจ่ายเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดและผู้รับจ้างดังกล่าวตามผลประโยชน์ของพวกเขาที่อาจปรากฏ⁵³²

ในส่วนของการจัดให้มีการประกัยของอาคารชุดในประเทศไทย พบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดถึงเรื่องการจัดให้มีการประกัยภายในอาคารชุดไว้แต่อย่างใด ดังนั้น หากเจ้าของโครงการ ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมมีความประสงค์จะทำประกัยห้องชุดหรืออาคารชุด ก็ต้องเป็นไปตามความสมัครใจของเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำสัญญากับผู้รับประกัยเอง โดยเฉพาะในระหว่างเจ้าของร่วมที่มีความประสงค์จะทำประกัยห้องชุดหรืออาคารชุดก็ต้องมีการทำเป็นมติในที่ประชุมเพื่อกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำประกัยห้องชุดหรืออาคารชุด โดยกำหนดรายละเอียดในการประกัยและค่าใช้จ่ายกันเองในระหว่างเจ้าของร่วมเป็นข้อบังคับของอาคารชุดต่อไป

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการประกัยในอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่ากฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศมีข้อแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือ ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตมีการบัญญัติ

⁵³⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-83

⁵³¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-83

⁵³² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-83

กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้แถลงการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดให้มีการประกันภายในอาคารชุดตามที่กำหนดไว้ใน section 47-83 โดยค่าใช้จ่ายของความคุ้มครองการประกัยจะถูกประเมินราคาต่อห้องชุดในสัดส่วนการเสี่ยงภัยหากถูกกำหนดไว้ในตราสารอาคารชุด แต่หากมิได้มีการกำหนดเรื่องดังกล่าวในตราสารอาคารชุด ค่าเบี้ยประกันภัยจะถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม section 47-83 แต่เรื่องการประกันภัยในอาคารชุดกลับไม่ปรากฏว่ามีบทบัญญัติใด ๆ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ได้บัญญัติกำหนดบังคับให้ต้องจัดให้มีการประกันภัยภายในอาคารชุดไว้ ดังนั้น การประกันภัยในอาคารชุดในประเทศไทยจึงต้องเกิดจากการตกลงเพื่อทำสัญญาประกันภัยกันเองบนพื้นฐานของความสมัครใจในระหว่างเจ้าของร่วมเป็นสำคัญหรือเป็นการกำหนดโดยข้อบังคับของอาคารชุด แต่จะไม่อยู่ภายใต้การบังคับ โดยกฎหมายดังเช่น Condominium Act 1976 (chapter 825)

9.3 การซ่อมแซมอาคารชุด

การซ่อมแซมอาคารชุดภายในรัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดไว้ว่า เว้นแต่จะได้อำนาจไว้เป็นอย่างอื่นใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ความเสียหายหรือความเสื่อมสลายของอาคารหรือส่วนปรับปรุงที่ได้ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินของอาคารชุดหรือที่เป็นประโยชน์ต่ออาคารชุดจะได้รับการซ่อมแซมและกลับคืนอย่างทันทีโดยผู้แถลงการณ์หรือสมาคม โดยการใช้จำนวนเงินประกันภัยที่จ่ายตามกรรมธรรม์ (Proceeds) ของการประกันภัยในกรณีที่มี แก่อาคารหรือส่วนปรับปรุงสำหรับวัตถุประสงค์นั้น และค่าใช้จ่ายทั้งหมดเพื่อการซ่อมแซมหรือการสร้างขึ้นใหม่ในจำนวนที่เกินของจำนวนเงินประกันภัยที่จ่ายตามการประกันภัยที่ใช้ประโยชน์ได้จะถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยไม่คำนึงว่าจำนวนที่เกินดังกล่าวเป็นผลของค่าขอของการรับผิดชอบส่วนแรก (Deductible) ภายใต้ความคุ้มครองการประกัยหรือไม่⁵³³

อย่างไรก็ดี ถ้าหากอาคารชุดได้รับความเสียหายถึงขอบเขตของ 2 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายในการการทดแทนใหม่ (Replacement Cost) และ 3 ใน 4 ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด และผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง (Mortgage Liens) ที่มีผลกระทบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของห้องชุดลงคะแนนเสียงไม่ดำเนินการซ่อมแซมหรือทำให้คืนสภาพเดิม ทรัพย์สินที่ยังเหลือจะถือว่าได้เป็นเจ้าของร่วมกันโดยเจ้าของห้องชุด และแต่ละเจ้าของห้องชุดจะเป็นเจ้าของอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ร่วมกันตามที่เขาได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ใด ๆ ที่ได้รับผลกระทบของห้องชุดใด ๆ จะถือว่าได้ถ่ายโอนตามลำดับที่มีอยู่แก่อัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ของเจ้าของห้องชุดในทรัพย์สิน และทรัพย์สินนั้นจะอยู่ภายใต้การ

⁵³³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-84.(a)

ดำเนินการเพื่อการแบ่งทรัพย์สินด้วยการฟ้องร้องคดีของเจ้าของห้องชุดในกรณีซึ่งเงินจำนวนสุทธิของการขาย พร้อมกับจำนวนเงินสุทธิของการประกันภัยในทรัพย์สินในกรณีที่มี จะถือว่าเป็นเงินทุนกองหนึ่งและจะแบ่งในระหว่างเจ้าของห้องชุดทั้งหมดตามผลประโยชน์ของพวกเขาในสิ่งนั้นภายหลังการชำระสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทั้งหมดออกจากในแต่ละเฉพาะผลประโยชน์ก่อน⁵³⁴

ในส่วนการซ่อมแซมกรณีอาคารชุดเกิดความเสียหายในประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดวิธีการแก้ไขไว้ 2 วิธี คือ กรณีของอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด หรือกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้⁵³⁵

1. กรณีเจ้าของร่วมประสงค์ให้มีการซ่อมแซม สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณี

(1) ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี⁵³⁶

(2) ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี⁵³⁷

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น⁵³⁸ และห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามมติดังกล่าวให้ถือว่าเป็นแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

⁵³⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-84.(b)

⁵³⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50

⁵³⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคแรก

⁵³⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคสอง

⁵³⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคสาม

เดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง⁵³⁹ อันเป็นการแก้ปัญหาห้องชุดที่ติดจำนองอีกด้วย⁵⁴⁰

2. กรณีเจ้าของร่วมประสงค์ไม่ให้มีการซ่อมแซม

ในกรณีมีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายดังกล่าวในกรณีเจ้าของร่วมประสงค์ไม่ให้มีการซ่อมแซมทั้ง 2 กรณีดังกล่าวข้างต้น ให้นำเรื่องการเวนคืนตามมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม⁵⁴¹ และให้เจ้าของร่วมชำระค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางแก่เจ้าของห้องชุดที่ไม่ประสงค์จะก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย โดยเมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ประสงค์ไม่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวถือเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา⁵⁴²

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการซ่อมแซมอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าในกรณีที่อาคารชุดเกิดความเสียหาย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี โดยในกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดลงมติประสงค์ไม่มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดตามมาตรา 48 และในกรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดต้องได้รับคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมลงมติในที่ประชุมตามมาตรา 44 โดยค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้นมาตรา 50 แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ถือว่าการซ่อมแซมอาคารชุดเป็นอำนาจและหน้าที่ผู้แถลงการณ์หรือสมาคมเจ้าของห้องชุดเท่านั้น เจ้าของร่วมไม่อาจกระทำได้ตาม section 47-74.(b)(5) และ (6) และ section 47-84.(a) โดยการใช้จำนวนเงินประกันภัยที่จ่ายตามกรมธรรม์ใน

⁵³⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคสาม

⁵⁴⁰ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, หนังสือเรื่องเสร็จที่ 194/2522, กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2522. อังไฉน ไพโรจน์ อาจารย์กษา, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด, หน้า 92.

⁵⁴¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคสี่

⁵⁴² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคห้า

กรณีที่มีการประกันภัยไว้ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดเพื่อการซ่อมแซมหรือการสร้างขึ้นใหม่ในจำนวนที่เกินของจำนวนเงินประกันภัยที่จ่ายตามการประกันภัยที่ใช้ประโยชน์ได้จะถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันตาม section 47-84.(a) โดยไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ที่จะต้องมีการรับฟังเจ้าของห้องชุดก่อนว่ามีความประสงค์จะให้มีการซ่อมแซมอาคารชุดหรือไม่ ดังนั้น ผู้แถลงการณ์หรือสมาคมเจ้าของห้องชุดจึงต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารชุดในทุกกรณีโดยไม่ต้องจัดการประชุมเจ้าของร่วมเพื่อถามความเห็นในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารชุด แต่มีข้อยกเว้นว่าถ้าอาคารชุดได้รับความเสียหายถึงขอบเขตของ 2 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายในการการทดแทนใหม่ จะต้องมีการจัดประชุมก่อนมีการซ่อมแซมอาคารชุดเพื่อให้มีการลงคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดว่าจะดำเนินการซ่อมแซมอาคารชุดหรือไม่ตาม section 47-84.(b)

หากมีการปฏิเสธการซ่อมแซมอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะต้องมีการลงมติของเจ้าของร่วมเพื่อดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดในทุกกรณีที่มีความเสียหายแก่อาคารชุด รวมถึงการปฏิเสธไม่ให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดด้วยตามมาตรา 50 แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ให้สิทธิแก่เจ้าของห้องชุดสามารถปฏิเสธการซ่อมแซมอาคารชุดได้เฉพาะกรณีเดียว คือ กรณีอาคารชุดได้รับความเสียหายถึงขอบเขตของ 2 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายในการการทดแทนใหม่ และหาก 3 ใน 4 ของเจ้าของห้องชุดและผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองที่มีผลกระทบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของห้องชุดลงคะแนนเสียงไม่ดำเนินการซ่อมแซมหรือทำให้คืนสภาพเดิม ผู้แถลงการณ์หรือสมาคมเจ้าของห้องชุดจึงจะไม่ต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารชุด ตาม section 47-84.(b)

โดยตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) นั้น หากเจ้าของห้องชุดได้ลงคะแนนเสียงไม่ให้มีการซ่อมแซมอาคารชุด ทรัพย์สินที่ยังเหลือจะถือว่าเป็นเจ้าของร่วมกันโดยเจ้าของห้องชุด และแต่ละเจ้าของห้องชุดจะเป็นเจ้าของอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ร่วมกันตามที่เขาได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางก่อนหน้านี้ตาม section 47-84.(b) ทั้งนี้ สิทธิสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ใด ๆ ที่ได้รับผลกระทบของห้องชุดจะถือว่าได้ถ่ายโอนตามลำดับที่มีอยู่แก่อัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ของเจ้าของห้องชุดในทรัพย์สิน และทรัพย์สินนั้นจะอยู่ภายใต้การดำเนินการเพื่อการแบ่งทรัพย์สินด้วยการฟ้องร้องคดีของเจ้าของห้องชุดใด ๆ เอง ในกรณีซึ่งเงินจำนวนสุทธิของการขาย พร้อมกับจำนวนเงินสุทธิต่อการประกันภัยในทรัพย์สินในกรณีที่มี อาจมี จะถือว่าเป็นเงินทุนกองหนึ่งและจะแบ่งในระหว่างเจ้าของห้องชุดทั้งหมดตามผลประโยชน์ของพวกเขาในสิ่งนั้นภายหลังการชำระสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทั้งหมดออกจากในแต่ละเฉพาะผลประโยชน์ก่อนตาม section 47-84.(b) แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคห้า ได้กำหนดว่า ใน

กรณีมีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย โดยในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา 48 หรือในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นำเรื่องการเวนคืนตามมาตรา 34 มาใช้บังคับ กล่าวคือ ให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ประสงค์ให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือและให้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งประสงค์ให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดร่วมกันชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งไม่ประสงค์ให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งประสงค์ให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง โดยเมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ประสงค์ให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวถือเป็นอันยกเลิก โดยมิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กล่าวถึงกรณีที่ห้องชุดของเจ้าของร่วมซึ่งไม่ประสงค์ให้มีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดได้ติดจำนองหรือภาระผูกพันอื่น ๆ แต่อย่างไร

10. การเลิกอาคารชุดและการเสนอเป็นอาคารชุดใหม่

10.1 การเลิกอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) เจ้าของห้องชุดอาจถอดถอนทรัพย์สินออกจากบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยการจดทะเบียนตราสารให้มีผลดังกล่าว อันประกอบด้วยลายมือชื่อของร้อยละ 90 ของเจ้าของห้องชุด โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทั้งหมดที่มีผลกระทบในห้องชุดได้ยินยอมหรือตกลงโดยการได้บันทึกตราสารซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของพวกเขา⁵⁴³

ในส่วนการเลิกอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กรณีดังต่อไปนี้

⁵⁴³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88.(a)

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด⁵⁴⁴ โดยให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งก็คือเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้ เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรานี้แล้วให้นำมาตรา 54 และมาตรา 55 มาใช้บังคับโดยอนุโลม⁵⁴⁵

(2) กรณีเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด⁵⁴⁶ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา⁵⁴⁷

(3) กรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่⁵⁴⁸ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา⁵⁴⁹ แต่กฎหมายมิได้บัญญัติว่ากรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่นั้นจะต้องใช้มติคะแนนเสียงเท่าใด ดังนั้น จึงต้องใช้มติคะแนนเสียงโดยเทียบเคียงกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ในกรณีจะ

⁵⁴⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51(1)

⁵⁴⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 52

⁵⁴⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51(2)

⁵⁴⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 53

⁵⁴⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51(3)

⁵⁴⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 53

ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารตามมาตรา 50 ประกอบมาตรา 48 ก็ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด⁵⁵⁰

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการเลิกอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้สามารถทำได้โดยเจ้าของร่วมต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดตามมาตรา 51(2) หรือเป็นกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ตามมาตรา 51(3) แต่ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) เจ้าของห้องชุดสามารถยกเลิกการเป็นอาคารชุดตามกฎหมายได้ก็แต่โดยการทำเป็นตราสารอันประกอบด้วยลายมือชื่อของร้อยละ 90 ของเจ้าของห้องชุด โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทั้งหมดที่มีผลกระทบในห้องชุดได้ยินยอมหรือตกลงโดยบันทึกสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของพวกเขาในบันทึกตราสารดังกล่าวด้วยตาม section 47-88.(a) ซึ่งการต้องได้รับจากผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวนี้ไม่ปรากฏในบทบัญญัติใด ๆ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

10.2 การเลิกอาคารชุดโดยผลของกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีบทบัญญัติกล่าวถึงการเลิกอาคารชุดโดยผลของกฎหมาย โดยมีเฉพาะแต่กรณีที่อาคารชุดได้ถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น⁵⁵¹ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดซึ่งถูกเวนคืนนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา โดยการจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและของ โฉนดที่ดินเดิมให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง⁵⁵²

ในส่วนการเลิกอาคารชุด โดยผลของกฎหมายในรัฐคอนเนตทิคัต ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ กล่าวถึงการเลิกอาคารชุดโดยผลของกฎหมาย

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องการเลิกอาคารชุดโดยผลของกฎหมายในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าการเลิกอาคารชุดโดยผลของกฎหมายมีกล่าวถึงเฉพาะแต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เท่านั้น กล่าวคือ หากอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตาม

⁵⁵⁰ ไพโรจน์ อัจริยา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 155.

⁵⁵¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51(4)

⁵⁵² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 56

กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ อาคารชุดดังกล่าวย่อมถือว่าได้สิ้นสภาพความเป็นอาคารชุดตามมาตรา 51(4) แต่บทบัญญัติเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดโดยผลของกฎหมายใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ไม่มีการบัญญัติไว้โดยตรง แต่เป็นการกล่าวถึงกรณีที่อาคารชุดได้รับความเสียหายถึงขอบเขตของ 2 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายในการการทดแทนใหม่ และ 3 ใน 4 ของเจ้าของห้องชุดและผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองที่มีผลกระทบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของห้องชุดลงคะแนนเสียงไม่ดำเนินการซ่อมแซมหรือทำให้คืนสภาพเดิมตาม section 47-84.(b) ซึ่งมีผลเทียบเท่ากับการเลิกอาคารชุดโดยปริยาย

10.3 ผลของการเลิกอาคารชุด

ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) เมื่อมีการถอดถอนทรัพย์สินจากบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดหรือ Condominium Act 1976 (chapter 825) เจ้าของห้องชุดจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินเสมือนเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินร่วมกัน (Tenants in Common) ในผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้เท่ากับอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้เป็นเจ้าของโดยเจ้าของแต่ละรายดังกล่าวโดยทันทีก่อนมีการจดทะเบียนตราสารในข้อ 10.1 ของข้อที่ 10. ในบทที่ 3 เรื่องการเลิกอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-88.(a)) และตราสารที่การถือครองทรัพย์สินดังกล่าวร่วมกัน (Tenancy in Common) ยังคงดำเนินต่อไป แต่ละเจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิเฉพาะตนในการครอบครองในส่วนของทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งก่อนหน้านี้ได้เคยก่อตั้งเป็นห้องชุดของเขา⁵⁵³ และในกรณีที่มีห้องชุดใด ๆ ตกอยู่ภายใต้บังคับสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ในห้องชุดทั้งหมดได้ยินยอมหรือตกลงโดยการได้บันทึกตราสารแล้วนั้น สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของพวกเขาดังกล่าวนั้นจะถูกถ่ายโอนแก่ผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินที่ได้ถือไว้โดยเจ้าของห้องชุดทั้งหมด⁵⁵⁴ และเมื่อมีการถอดถอนทรัพย์สินจากบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) สิทธิใด ๆ ของเจ้าของห้องชุดที่อาจมีในสินทรัพย์ของสมาคมเจ้าของห้องชุดจะอยู่ในสัดส่วนตามแต่ละเฉพาะผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางของพวกเขาโดยทันทีก่อนมีการจดทะเบียนตราสารที่ได้อ้างอิงดังกล่าวในข้อ 10.1 ของข้อที่ 10. ในบทที่ 3 เรื่องการเลิกอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-88.(a))⁵⁵⁵

⁵⁵³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88.(b)

⁵⁵⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88.(a)

⁵⁵⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88.(c)

การถอดถอนทรัพย์สินจากบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) ที่ได้กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น (ตาม section 47-88) จะไม่เป็นอุปสรรคของการเสนอข้อชี้ที่ ตามมาภายหลังของทรัพย์สินแก่บทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยตราสาร ที่ได้ลงลายมือชื่อด้วยอัตราส่วนเดียวกันของเจ้าของห้องชุดและผู้รับจ้างนองเหมือนที่ได้กำหนดใน อย่างเดียวกันกับการถอดถอนตามข้อ 10.1 ของข้อที่ 10. ในบทที่ 3 เรื่องการเลิกอาคารชุดโดย เจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) (ตาม section 47-88.(a))⁵⁵⁶

ในส่วนผลของการเลิกอาคารชุดในประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดถึงผลของการเลิกอาคารชุดที่มีต่อหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและนิติบุคคล อาคารชุด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผลต่อหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและภาระผูกพันที่มีอยู่เหนือห้องชุด

เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา 52 หรือมาตรา 53 แล้ว ให้หนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกใน ฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี อำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ ครอบครองเพื่อดำเนินการดังกล่าว และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก⁵⁵⁷ และให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่ง ได้หมายเหตุการยกเลิกดังกล่าวมาข้างต้น (มาตรา 54) แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิก อาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่จัดแจ้งในสารบัญญัตินำสำหรับจดทะเบียนของ โฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตาม อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่น ที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น โดยเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดิน ดังกล่าวแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บทบังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงาน ที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์⁵⁵⁸

หากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิก อาคารชุดตามมาตรา 55 วรรคหนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่

⁵⁵⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88.(d)

⁵⁵⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 54

⁵⁵⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 55 วรรคแรกและวรรคสอง

เกิน 1 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม⁵⁵⁹ กล่าวคือ ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม ทั้งนี้ เป็นไปเพื่อการบังคับตามประมวลกฎหมายที่ดิน⁵⁶⁰

2. ผลต่อนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 14 วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด⁵⁶¹ โดยผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น⁵⁶² และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ้นส่วนและบริษัท หมวด 5 เรื่องการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม⁵⁶³ และเมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง⁵⁶⁴

จากการศึกษาเปรียบเทียบเรื่องผลของการเลิกอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทย พบว่าการเลิกอาคารชุดในทั้งสองประเทศก่อให้เกิดผลเช่นเดียวกัน กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดจะถือเป็นเจ้าของอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันเท่ากับอัตราส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้เป็นเจ้าของโดยเจ้าของแต่ละรายดังกล่าว โดยหลักการดังกล่าวนี้ปรากฏในมาตรา 60 และ section 47-88.(b) และ section 47-88.(c) แต่ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติถึงสิทธิก่อนมีการขายหรือแบ่งแยกอาคารชุดว่า แต่ละเจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิเฉพาะตนในการครอบครองในส่วนอาคารชุดดังกล่าวซึ่งก่อนหน้านี้ได้เคยเป็นห้องชุดของตนตาม section 47-88.(b) ซึ่งบทบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิใด ๆ ของเจ้าของร่วมภายหลังการเลิกอาคารชุดในห้องชุดก่อนมีการขายอาคารชุดนั้นไม่มีปรากฏในพระราชบัญญัติอาคารชุด

⁵⁵⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 55 วรรคสาม

⁵⁶⁰ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. *บันทึกเรื่องเสร็จที่ 34/2533*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2533. อ้างใน ไพโรจน์ อารักษา. *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. หน้า 97.

⁵⁶¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 57

⁵⁶² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 58

⁵⁶³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 59

⁵⁶⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 60

พ.ศ. 2522 คงมีเพียงบทบัญญัติให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิกตาม มาตรา 54 เท่านั้น

ในส่วนของการระงับฟ้องคดี ๆ อันมีอยู่ต่อห้องชุดภายหลังการเลิกอาคารชุดนั้น Condominium Act 1976 (chapter 825) และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติกำหนดว่าสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของบรรดาผู้ถือสิทธิดังกล่าวเหนือห้องชุดใด ๆ จะถูกโอนไปเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินในผลประโยชน์ของอาคารชุดซึ่งได้ถือร่วมกัน โดยเจ้าของห้องชุดทุกราย เพื่อชำระหนี้ดังกล่าวตาม section 47-88.(a) แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติถึงความรับผิดชอบในการระงับฟ้องคดี ๆ อันมีอยู่เหนือห้องชุดเมื่อมีการเลิกอาคารชุด โดยระบุแต่เพียงว่าให้การระงับฟ้องคดี ๆ ที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกลายเป็นการระงับฟ้องคดีที่ติดไปกับโฉนดที่ดิน ที่ก่อตั้งอาคารชุดพร้อมกับรายชื่อของเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 55 ประกอบกับตามข้อ 50(3)(ข) ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554 ระบุว่าถ้ามีรายการจดทะเบียนการระงับฟ้องปรากฏอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใด ให้ยกเลิกการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ (ยกเว้นประเภทสิทธิอาศัย) จดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายชื่อของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น⁵⁶⁵ ดังนี้ การระงับฟ้องในห้องชุดจึงเหลือตามส่วนของเจ้าของร่วมเฉพาะที่ตนมีส่วนในโฉนดที่ดินที่ได้มีการเลิกอาคารชุด ซึ่งหากเทียบเคียงกับหลักเจ้าของร่วมก่อนการระงับฟ้องในทรัพย์สินรวมโดยมิได้รับการยินยอมจากเจ้าของร่วมทั้งหมดตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1361 วรรคสอง ผู้ถือสิทธิการระงับฟ้องในห้องชุดก่อนมีการเลิกอาคารชุด เช่น หนี้จำนอง หนี้บริมสิทธิ เป็นต้น จึงอาจบังคับเอากับเจ้าของร่วมที่เป็นลูกหนี้ของตนได้โดยบังคับเอากับที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่เจ้าของร่วมซึ่งเป็นลูกหนี้ของตนมีกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินซึ่งได้มีการเลิกอาคารชุด แต่บังคับได้เฉพาะส่วนที่เจ้าของร่วมที่เป็นลูกหนี้ของตนมีส่วนในทรัพย์สินดังกล่าวเท่านั้น

ในกรณีการกลับมาเป็นอาคารชุดตามกฎหมายของอาคารชุดที่ได้ถอดถอนไปแล้ว ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) บัญญัติว่าสามารถทำได้โดยใช้ตราสารที่ได้ลงลายมือชื่อด้วยอัตราส่วนเดียวกันของเจ้าของห้องชุดและผู้รับจำนองเหมือนที่ได้กำหนดในการถอดถอนอาคารชุดตาม section 47-88.(d) แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ ในลักษณะเช่นนี้ ดังนั้น หากจะจดทะเบียนกลับเป็นอาคารชุดต้องมีการดำเนินการใหม่ตั้งแต่ต้นเสมือนจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ทั้งหมด

⁵⁶⁵ กรมที่ดิน. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน. 2554. ข้อ 50(3)(ข). หน้า 19.

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหากฎหมายอาคารชุด

จากการศึกษาและเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดในระหว่างรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยมาแล้วในบทที่ 3 ผู้เขียนพบว่ากฎหมายอาคารชุดในระหว่างสองประเทศมีความแตกต่างกันหลายประการ แต่ทั้งนี้อาจด้วยกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อยู่ในช่วงของการปรับปรุงและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้กฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยยังไม่สมบูรณ์และมีปัญหาการใช้บังคับหลายประการเมื่อเทียบกับกฎหมายอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตหรือ Condominium Act 1976 (chapter 825) ดังนั้น ในบทนี้ ผู้เขียนจะวิเคราะห์ถึงปัญหาการใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ปรากฏการแบ่งแยกอาคารชุดออกเป็นชนิดหรือประเภทไว้เป็นการเฉพาะ การก่อตั้งและการใช้บังคับกฎหมายกับอาคารชุดในประเทศไทยจึงมีเพียงรูปแบบเดียวอันถือได้ว่าเป็นอาคารชุดทั่วไปเท่านั้น โดยเมื่อเทียบกับกฎหมายอาคารชุดหรือ Condominium Act 1976 (chapter 825) ในรัฐคอนเนตทิคัตซึ่งมีการแบ่งประเภทของอาคารชุดออกเป็นหลายรูปแบบนอกจากอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Condominium) ได้แก่ อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย (Nonresidential Condominium) อาคารชุดแปลง (Conversion Condominium) อาคารชุดที่ขยายได้ (Expandable Condominium) อาคารชุดให้เช่า (Leasehold Condominium) และการรวมอาคารชุด (Consolidation of Condominiums) ซึ่งเป็นการบัญญัติกฎหมายบังคับไว้ครอบคลุมถึงการก่อตั้งและป้องกันปัญหาจากการก่อตั้งอาคารชุดแต่ละประเภทไว้เป็นการเฉพาะอันมีลักษณะเป็นการเปิดกว้างทางตัวเลือกให้แก่ประชาชนและนักลงทุน ซึ่งเป็นการส่งเสริมการประกอบธุรกิจอาคารชุดและแก้ปัญหาการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ในประเด็นดังกล่าวนี้จึงสามารถแยกวิเคราะห์ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุดของกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยโดยมีกฎหมายอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตเป็นกฎหมายเปรียบเทียบได้ดังต่อไปนี้

1.1 ปัญหาการรองรับการแปลงอาคารทั่วไปเป็นอาคารชุด

ในปัจจุบัน การก่อตั้งอาคารชุดภายในประเทศไทยมักเกิดจากการประกอบธุรกิจทางอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหากำไรเป็นสำคัญ โดยมักเป็นการสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดเพื่อจำหน่ายห้องชุดในอาคารชุดนั้น ๆ แต่การแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ให้กลายเป็นอาคารชุดที่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่เป็นที่นิยม ประกอบกับยังไม่มีบทบัญญัติใด ๆ ที่จะใช้บังคับถึงการแปลงสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย รวมถึงไม่มีกฎหมายคุ้มครองผู้เคยอยู่อาศัยภายในอาคารดังกล่าวก่อนแปลงเป็นอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ อีกทั้งเนื่องจากระบบการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดในประเทศไทยมักเป็นอาคารชุดสร้างใหม่และมีราคาสูงจึงยากแก่การเข้าถึงของประชาชนผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น ธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทยจึงมีลักษณะจำกัดและไม่เป็นการส่งเสริมการแก้ปัญหาด้านการขาดแคลนที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนอย่างแท้จริง โดยเฉพาะกลุ่มประชาชนที่มีรายได้น้อยไม่เพียงพอแก่การซื้ออาคารชุดที่สร้างขึ้นใหม่ในเมืองที่ราคาสูงและมีราคาที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ด้วยเหตุนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงยังถือว่าไม่สามารถส่งเสริมการลงทุนหรือการประกอบธุรกิจอาคารชุดและการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้อย่างเต็มที่ ดังนี้ จึงกล่าวได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่อาจก่อให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมสมดังเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้⁵⁶⁶

1.2 ปัญหาการรองรับความต้องการด้านตัวเลือกในรูปแบบของอาคารชุด

ในรัฐคอนเนตทิคัตมีรูปแบบของอาคารชุดหลายรูปแบบเพื่อเป็นทางเลือกแก่ผู้ต้องการซื้อห้องชุดให้ตรงกับความต้องการของตน โดยมีรูปแบบที่ถือว่าเป็นตัวเลือกแก่ประชาชน 3 รูปแบบ คือ

1.2.1 อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย

สืบเนื่องจากเจตนารมณ์หลักของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือการก่อสร้างอาคารในแนวสูงและแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารเพื่อการแก้ปัญหาการขาดแคลนด้านที่อยู่อาศัยภายในเมือง⁵⁶⁷ อาคารชุดในประเทศไทยแต่เดิมจึงมีเพียงอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น จึงส่งผลให้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติเน้นไปในเรื่องของการควบคุมการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมเป็นสำคัญ แต่ด้วยยุคสมัยและสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปอย่างต่อเนื่อง ในปัจจุบันพบว่านอกจากปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของ

⁵⁶⁶ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542

⁵⁶⁷ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ประชาชนภายในเมืองใหญ่โดยเฉพาะเมืองเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว เช่น กรุงเทพมหานคร พัทยา หัวหิน เป็นต้น ยังพบว่ามีปัญหาเรื่องอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่มีราคาสูงมาก ประกอบกับความต้องการด้านพื้นที่ในการประกอบอาชีพหรือการทำธุรกิจของประชาชนมีเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจที่มักเป็นเมืองใหญ่และแออัด ในปัจจุบันจึงมีการก่อตั้งอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว โดยเฉพาะอาคารชุดที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์กรรมและการค้า เช่น อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium) อาคารชุดแบบธุรกิจการค้า (Commercial Condominium) อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium) เป็นต้น จึงต้องมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 17/1⁵⁶⁸ เพื่อคุ้มครองการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวม⁵⁶⁹

ซึ่งในขณะนี้ กระทรวงมหาดไทยก็ได้สังเกตเห็นถึงข้อเท็จจริงว่าผู้ใช้อาคารชุดในปัจจุบันมีการดำเนินกิจกรรมอย่างอื่นนอกจากการอยู่อาศัยเพียงประการเดียวเช่นแต่เดิม โดยมักมีการเปิดให้ทำการค้าบริเวณชั้นล่าง ๆ ของอาคาร เช่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านซักรีดเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย สำนักงานไปรษณีย์ สำนักงานสาขานาคาร ร้านจำหน่ายและซ่อมโทรศัพท์ และหากทำเลที่ตั้งของอาคารชุดอยู่ใกล้ย่านการค้า ย่อมจะมีผู้ประกอบการประเภทค้าส่ง ใช้เป็นที่พักหรือเก็บสินค้า หรือใช้อาคารชุดเป็นที่ตั้งสำนักงานต่าง ๆ รวมไปถึงร้านตัดเย็บเสื้อผ้า⁵⁷⁰ และหากประชาชนหรือผู้ประกอบการอาคารชุดใดประสงค์จะก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเปิดขายพื้นที่ในการทำการค้าหรือประกอบธุรกิจก็ย่อมสามารถกระทำได้ แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับไม่ปรากฏบทบัญญัติเกี่ยวกับการควบคุมการก่อตั้งและการจัดการภายในอาคารชุดลักษณะดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะแต่อย่างใด จึงอาจเกิดปัญหาเรื่องการใช้บังคับกฎหมายหรือปัญหาอื่น ๆ เกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจัดการร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมตามมาภายหลังได้ ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับปัจจุบันจึงยังไม่อาจตอบสนองต่อความต้องการและคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนได้อย่างเต็มที่ ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ รัฐคอนเนคติกัตต์ได้มีการอนุญาตให้ก่อตั้งเป็นอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัยแยกต่างหากจากอาคารชุดประเภทอื่น ๆ โดยต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและการบังคับตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(aa) และ section 47-90c.(c) ที่มีการกำหนดเพื่อควบคุมอาคารชุดในรูปแบบดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะ

⁵⁶⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

⁵⁶⁹ คณะกรรมการการวิสามัญ. รายงานการประชุมคณะกรรมการวิสามัญ ครั้งที่ 2 ล.ว. 15 พ.ย. 2550. กรุงเทพมหานคร: สถาบันบัญญัติแห่งชาติ. 2550. อ้างถึงใน ไพโรจน์ อารักขา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. หน้า 25.

⁵⁷⁰ คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย. บันทึกข้อความที่ มท 0208.5/70 เรื่อง แจ้งผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. วันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย. 2555. หน้า 1-5.

1.2.2 อาคารชุดที่สามารถขยายได้และขยายไม่ได้

สืบเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 อนุญาตให้มีการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้ แม้การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมโดยรวมก็ตาม แต่ในขณะเดียวกันก็ย่อมเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายแก่เจ้าของร่วมทุกรายเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นการซื้อ การบำรุงรักษา การพัฒนา การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางก็ล้วนแต่มีค่าใช้จ่ายที่จะกลายเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ที่จะต้องมีการบังคับเอาจากเจ้าของร่วมทุกรายทั้งสิ้น ซึ่งปัญหาโดยส่วนใหญ่ในปัจจุบันที่เกิดขึ้นในอาคารชุดมักเกิดจากการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังนั้น การเพิ่มภาระอันเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางย่อมเป็นการเพิ่มปัญหาภายในอาคารชุดให้มากยิ่งขึ้น อาจด้วยเหตุที่เจ้าของร่วมบางรายไม่เห็นด้วยกับการเพิ่มอสังหาริมทรัพย์แก่อาคารชุดแต่ไม่อาจขัดมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้ ซึ่งในรัฐคอนเนตทิคัตต์ได้มีรูปแบบของอาคารชุดประเภทหนึ่งเพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดได้ตัดสินใจตั้งแต่การพิจารณาเข้าซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการของคนอันเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อในระยะยาวและลดปัญหาในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว คือ อาคารชุดที่สามารถขยายได้และขยายไม่ได้ เนื่องจากอาคารชุดโดยทั่วไปในรัฐคอนเนตทิคัตต์จะเป็นอาคารชุดที่ขยายไม่ได้เว้นแต่มีการจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดที่ขยายได้⁵⁷¹ ซึ่งในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตต์ก็บังคับว่าต้องมีระบุว่าเป็นอาคารชุดที่ขยายได้หรือไม่อีกด้วย⁵⁷² รูปแบบอาคารชุดที่ขยายได้จึงมีไว้เพื่อเป็นทางเลือกและป้องกันปัญหาดังกล่าวข้างต้น ในอนาคตอีกทั้งเป็นการคุ้มครองและรับรองแก่ผู้ซื้อห้องชุดในระยะยาวว่าจะไม่มีการเพิ่มหรือขยายอาคารชุดแต่รูปแบบอาคารชุดที่บังคับโดยกฎหมายเพื่อคุ้มครองเจ้าของร่วมในลักษณะดังกล่าวนี้ยังไม่มีในประเทศไทย

1.2.3 อาคารชุดให้เช่า

ปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นแก่อาคารชุดในประเทศไทย คือ การมีปัญหาระเบิดการบริหารและจัดการกิจการต่าง ๆ ภายในอาคารชุดอันนำไปสู่ปัญหาการปฏิเสธการจ่ายค่าส่วนกลาง โดยปัญหาดังกล่าวอาจเกิดจากภาวะที่บุคคลที่มีความแตกต่างกันต้องมาอาศัยร่วมกันภายในอาคารชุด ซึ่งหากไม่สามารถปรับตัวเข้าหากันได้หรือไม่มีการบริหารจัดการภายในอาคารชุดที่สมควรและเป็นธรรม จึงมักเกิดปัญหาการกระทบกระทั่งกันในระหว่างเจ้าของร่วม เช่น ปัญหาระเบิดของการเอาเปรียบเจ้าของร่วมรายอื่น หรือปัญหาระเบิดการก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เป็นต้น เจ้าของร่วมที่ไม่พอใจกับการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดดังกล่าวจึงมักอยู่อาศัยโดยปฏิเสธการชำระค่าใช้จ่าย

⁵⁷¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71a

⁵⁷² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71b

ส่วนกลาง หรือขายห้องชุดออกไป ซึ่งในบางกรณีก็อาจจะไม่อยู่อาศัยและไม่มีการขายห้องชุดและไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอีกด้วย ดังนี้ ย่อมเห็นได้ว่าปัญหาดังกล่าวเกิดจากการที่เจ้าของร่วมไม่อาจทนอยู่ในสถานะแวดล้อมดังกล่าวได้ เนื่องจากระบบการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดนั้น ในระหว่างเจ้าของร่วมย่อมมีความใกล้ชิดกันมากกว่าการอยู่อาศัยในรูปแบบอื่น เช่น บ้านเดี่ยว หรือห้องแถว เพราะต้องมีการแชร์ทรัพยากรและชำระค่าใช้จ่ายเพื่อวัตถุประสงค์บางอย่างร่วมกัน ประกอบกับกฎหมายในปัจจุบันรองรับเพียงการซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพียงอย่างเดียว โดยอาจทำเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือเป็นสัญญาเช่าซื้อ ดังนั้น เมื่อเจ้าของร่วมได้ซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้วเจอกับปัญหาเรื่องสถานะแวดล้อมของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดที่ไม่เหมาะสมกับตนเองจึงเกิดปัญหาดังกล่าวข้างต้นได้

ปัญหาเรื่องการอยู่อาศัยและสถานะแวดล้อมของแต่ละอาคารชุดจึงเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งต่อผู้สนใจจะอยู่อาศัยภายในอาคารชุดดังกล่าว โดยหากผู้สนใจจะอยู่อาศัยภายในอาคารชุดสามารถทดลองอยู่อาศัยภายในอาคารชุดก่อนได้ โดยอาจอยู่ในฐานะผู้เช่าห้องชุดซึ่งคุณสามารถจะพิจารณาได้โดยตรงและตัดสินใจได้ว่าตนจะเป็นเจ้าของห้องชุดที่ตนเช่าหรือเป็นเพียงผู้เช่าต่อไปผ่านการทดลองอยู่อาศัยตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยไม่มีการบังคับซื้อ ซึ่งหากผู้เช่าห้องชุดมีความประสงค์จะเป็นเจ้าของห้องชุดที่ตนเช่าก็สามารถจะขอซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจากผู้จดทะเบียนอาคารชุดได้ โดยการแก้ปัญหานี้ในประเด็นดังกล่าวนี้ รัฐคอนเนตทิคัตจึงได้บัญญัติให้มีอาคารชุดให้เช่า (Leasehold Condominium) ขึ้น โดยมีรายละเอียดสำคัญ คือ เป็นอาคารชุดตามกฎหมายที่ได้ทำเป็นสัญญาเช่าห้องชุดซึ่งมีช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 50 ปี และในกรณีของอาคารชุดให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย สัญญาเช่าดังกล่าวจัดให้ผู้เช่านั้นมีสิทธิในการเลือกแก้การซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ได้ให้เช่าในระหว่างวาระของสัญญาเช่าได้⁵⁷³

1.3 ปัญหาการรองรับความต้องการในการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน

เนื่องจากในปัจจุบัน ธุรกิจอาคารชุดถือว่ามีกำไรมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเขตเมืองใหญ่ที่ประสบปัญหาด้านการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและข้อจำกัดด้านที่ดินที่มีไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน จึงมีการประกอบธุรกิจลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้นอย่างมาก เพราะได้ผลกำไรดีและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนที่ต้องการที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งนักธุรกิจในปัจจุบันมักจะใช้ระบบการกว้านซื้อที่ดินหลายแปลงรวมกันเพื่อจัดตั้งโครงการอาคารชุดเดี่ยวซึ่งมีทั้งแบบอาคารเดี่ยวและหลายอาคาร และบางรายที่สามารถรวบรวมที่ดินได้มากก็จัดตั้งเป็นโครงการอาคารชุดหลายโครงการแยกต่างหากจากกันในพื้นที่ดินของตน โดยแต่ละโครงการจะอยู่ติดต่อกันแต่นางนิตินุกคลดอาคารชุดและจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแยกต่างหากจากกัน ประกอบกับ

⁵⁷³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-68a.(cc)

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็มีได้บัญญัติบังคับว่า โฉนดที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารชุดจำเป็นต้องมีการสร้างอาคารบนพื้นดินในโฉนดเดียวกันต่อเนื่องกันเท่านั้น อาคารชุดโครงการเดียวกันจึงอาจแยกสร้างบนแปลงที่ดินที่ไม่อยู่ติดต่อเนื่องกันได้แต่มีฐานะเป็นอาคารชุดและมีนิติบุคคลเดียวกัน ดังนั้นอาคารชุดในปัจจุบันจึงมีทั้งโครงการอาคารชุดเดี่ยวที่มีหลายตัวอาคารในที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลง รวมถึงกรณีที่ดินเจ้าของคนเดียวหรือแปลงเดียวแต่มีโครงการอาคารชุดหลายโครงการบนที่ดินแห่งนั้น แต่กลับพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีเพียงบทบัญญัติเรื่องการก่อตั้งและการเลิกอาคารชุดเท่านั้น แต่ไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ที่สามารถรองรับการควบรวมอาคารชุดตั้งแต่สองอาคารชุดเข้าด้วยกันเพื่อเป็นทางเลือกแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีความต้องการจะรวมอาคารชุดเข้าด้วยกันเพื่อประโยชน์ในแง่ของการบริหารและการจัดสรรทรัพยากรต่าง ๆ รวมถึงการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ รัฐคอนเนตทิคัตจึงได้มีการบัญญัติให้มีการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกันได้ภายใต้ข้อกำหนดของ Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88a

2. ปัญหาการควบคุมและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

เนื่องด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดไว้โดยตรงเพื่อการควบคุมหรือกำหนดรายละเอียดที่ต้องระบุในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดของผู้จดทะเบียนอาคารชุด คงมีเพียงแต่บทบัญญัติบังคับไว้ว่าหากรายละเอียดที่ใช้ในการโฆษณาตรงกับรายละเอียดที่ต้องมีในขณะจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดตามมาตรา 6 ในขณะจดทะเบียนต้องมีรายละเอียดตรงกับที่ได้โฆษณาเท่านั้น หากฝ่าฝืนมีโทษปรับตั้งแต่ 50,000 บาทถึง 100,000 บาทตามมาตรา 64 รวมถึงกรณีที่บัญญัติว่ารายละเอียดตามข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนนั้น ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามมาตรา 6/1 วรรคสามเท่านั้น มาตรการเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงมีลักษณะเป็นมาตรการป้องปรามมิให้มีการโฆษณาเกินจริงหรือผิดไปจากความเป็นจริงเฉพาะในรายละเอียดที่รัฐเห็นว่าสำคัญและบัญญัติให้ต้องมีระบุในขณะจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดตามมาตรา 6 เท่านั้น ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้ทำธุรกิจขายห้องชุดระบุรายละเอียดในการโฆษณาขายห้องชุดเพียงคร่าว ๆ หรือเป็นรายละเอียดโดยทั่วไปเกี่ยวกับอาคารชุดเท่านั้น โดยมีได้แจ้งรายละเอียดอื่นนอกจากความในมาตรา 6 ที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจแก่ผู้ซื้อ

แม้จะมีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ได้กำหนดบังคับเป็นแบบของสัญญาว่าต้องระบุนรายละเอียดของสภาพห้องชุดและอาคารชุดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายที่ผู้ทำธุรกิจขายห้องชุดได้ทำกับผู้ซื้อห้องชุดเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้ซื้อห้องชุด แต่ก็ยังเป็นบทบัญญัติที่จะใช้บังคับเป็นประโยชน์ได้เมื่อมีการตกลงจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดแล้วเท่านั้น แต่มิได้มีลักษณะของการป้องกันปัญหาหรือส่งเสริมการเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ของห้องชุดและอาคารชุดในขั้นตอนการพิจารณาตัดสินใจก่อนเข้าทำสัญญากับผู้ทำธุรกิจขายห้องชุด ซึ่งเป็นขั้นตอนของการรักษาผลประโยชน์ของผู้บริโภคที่จะสามารถพิจารณาได้ตรงถึงรายละเอียดของอาคารชุดได้อย่างครบถ้วนเหมาะสมตั้งแต่ต้นมิใช่จะได้พิจารณาคือเมื่อตอนจะได้เข้าทำสัญญาแล้ว ซึ่งอาจส่งผลเสียต่อการตัดสินใจและมีต้นทุนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ มากขึ้น และแม้จะมีบทบัญญัติในมาตรา 6/1 วรรคสองและวรรคสามที่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อห้องชุด แต่บทบัญญัตินี้ดังกล่าวก็ไม่ครอบคลุมถึงรูปแบบการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดในอาคารชุดด้วยวิธีอื่น ๆ นอกจากการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดโดยข้อความ ภาพ หรือหนังสือชักชวน เช่น การทำตัวอย่างอาคารชุดหรือห้องชุดเพื่อแสดงแก่ผู้ซื้อห้องชุด เป็นต้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้อสำคัญผิดในรายละเอียดของอาคารชุดหรือห้องชุด และยอมก่อให้เกิดปัญหาการยกเลิกสัญญาหรือฟ้องเป็นคดีความต่อศาลต่อไป

ด้วยเหตุดังกล่าวนี้ ผู้เขียนจึงเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังมีได้มีบทบัญญัติใด ๆ อันมีลักษณะเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดจากความสำคัญผิดจากการโฆษณาขายห้องชุดหรือเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อห้องชุดในขั้นตอนตัดสินใจก่อนทำสัญญาแต่อย่างใด เนื่องจากการบังคับตามบทบัญญัติในมาตรา 6/1 วรรคสองและวรรคสามจะใช้ได้เป็นประโยชน์ก็ต่อเมื่อมีการฟ้องร้องเป็นคดีความต่อศาลแล้วเท่านั้น ซึ่งย่อมไม่เป็นผลดีต่อผู้ซื้อเพราะผู้ซื้อย่อมคาดหวังว่าจะได้อยู่อาศัยในห้องชุดของตนได้อย่างสงบสุขโดยปราศจากปัญหาขัดข้องใด ๆ ดังนั้นประเด็นปัญหาดังกล่าวจึงย่อมส่งผลกระทบต่อมาตรฐานในการซื้อขายห้องชุด รวมถึงความเชื่อมั่นทางการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศไทยได้ โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตได้บัญญัติบังคับว่าในการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดในอาคารชุดจะต้องมีรายละเอียดสำคัญเทียบเท่าขั้นตอนการจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดและรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ใน section 47-70.(b), section 47-71b และ section 47-88b.(a) รวมถึงมีบทบัญญัติกำหนดเกี่ยวกับการทำตัวอย่างห้องชุดเพื่อการค้าแกลงเสนอขายต่อสาธารณะ ความผูกพัน และความรับผิดชอบตาม section 47-68a.(m) อีกด้วย

3. ปัญหารายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด

โดยทั่วไปแล้ว รายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตและประเทศไทยมีความคล้ายคลึงกันอย่างมาก จะแตกต่างกันก็เพียง 2 ประเด็นสำคัญ คือ รายละเอียดเกี่ยวกับภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์และข้อบังคับอาคารชุด ซึ่งผู้เขียนจะวิเคราะห์ถึงปัญหาโดยแยกเป็นประเด็นดังต่อไปนี้

3.1 ปัญหาการระบุนายละเอียดเกี่ยวกับภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้จดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุด

ในประเด็นปัญหานี้ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีการบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นต้องปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นการจำนองอาคารรวมกับที่ดินเท่านั้นตามมาตรา 6(5) และหากเป็นกรณีที่ดินติดจำนองหรืออาคารติดจำนองร่วมกับที่ดินที่จะใช้จดทะเบียนอาคารชุดก็ยังสามารถนำไปจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดได้แต่ต้องได้รับการยินยอมจากผู้รับจำนองเสียก่อนตามมาตรา 7 วรรคสาม ดังนี้ ผู้เขียนเห็นว่าเป็นข้อจำกัดที่ผูกมัดผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดและให้อำนาจผู้รับจำนองมากเกินไปเนื่องจากหากผู้รับจำนองไม่ยินยอมก็ไม่อาจนำที่ดินไปจดทะเบียนอาคารชุดได้ ซึ่งโดยหลักการทางกฎหมายแล้วการจำนองย่อมหมายถึงการประกันการชำระหนี้ด้วยอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการนำที่ดินและอาคารไปก่อตั้งเป็นอาคารชุดย่อมเป็นการเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดินที่อาจใช้ในการบังคับชำระหนี้จำนองได้มากขึ้นและยังเป็นการเพิ่มทางแสวงหารายได้ของลูกหนี้ให้สามารถชำระหนี้ได้มากขึ้น รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็มีบทบัญญัติบังคับให้ต้องชำระหนี้จำนองตามมาตรา 22 และ 23 นับแต่การขายห้องชุดครั้งแรก ดังนั้น การนำที่ดินหรืออาคารไปจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดจึงไม่มีผลเสียต่อการจำนอง แต่การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติบังคับว่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองนั้นอาจก่อให้เกิดอำนาจต่อรองของผู้รับจำนองโดยไม่ถูกต้องเพื่อแสวงหาประโยชน์จากอำนาจดังกล่าวได้

ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตไม่มีบทบัญญัติบังคับว่าหากที่ดินหรืออาคารได้ติดภาระผูกพันอยู่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือสิทธิภาระผูกพันนั้นไว้แต่อย่างใด คงมีเพียงบทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบของผู้ซื้อต่อสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่มีอยู่เหนือห้องชุดอันเกิดจากสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่มีอยู่เหนือที่ดินหรืออาคารในลักษณะเดียวกับมาตรา 22 และ 23

เท่านั้นตาม section 47-82.(a) และ section 47-87.(a) ซึ่ง Condominium Act 1976 (chapter 825) ก็ได้บังคับให้ต้องมีกรบอกลงแก่ผู้ซื้อทราบนับแต่โฆษณาขายห้องชุดอีกด้วย⁵⁷⁴

3.2 ปัญหาการระบุนรายละเอียดเกี่ยวกับข้อบังคับของอาคารชุด

เนื่องด้วยการบริหารจัดการภายในอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสำคัญไม่ว่าจะเป็นอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตหรือในประเทศไทย ข้อบังคับของอาคารชุดจึงมีอิทธิพลต่อการอยู่อาศัยของเจ้าของห้องชุดอย่างมาก โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายที่บัญญัติให้ต้องมีข้อบังคับของอาคารชุดก็เป็นไปเพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างสงบสุขในระหว่างเจ้าของร่วม รวมถึงคุ้มครองประโยชน์และกำหนดหน้าที่แก่เจ้าของร่วมในเวลาเดียวกันโดยผ่านการทำสัญญาร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมเป็นข้อบังคับของอาคารชุด ดังนั้น ลักษณะของข้อบังคับของอาคารชุดจึงมีความยืดหยุ่นสามารถแก้ไขปรับปรุงให้เหมาะสมกับความต้องการของบรรดาเจ้าของร่วมในแต่ละอาคารชุดได้ แต่ข้อบังคับของอาคารชุดในประเทศไทยมีการกล่าวถึงครั้งแรกโดยเป็นเพียงร่างของข้อบังคับของอาคารชุดในเวลาจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดเท่านั้นตามมาตรา 6(6) โดยจะมีการระบุนรายละเอียดครบถ้วนพร้อมใช้บังคับจริงก็ต่อเมื่อมีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ความเห็นชอบแก่ข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 42 ซึ่งในขณะนั้น ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยส่วนใหญ่ของโครงการจัดตั้งอาคารชุดมักเป็นตัวของจดทะเบียนอาคารชุดเอง รวมถึงหากเป็นกรณีห้องชุดยังจำหน่ายออกไม่หมด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดก็ย่อมเป็นเจ้าของห้องชุดและเป็นผู้ถือคะแนนเสียงจำนวนมากเมื่อเทียบกับบรรดาเจ้าของห้องชุดรายอื่น แม้จะมีบทบัญญัติมาตรา 45 วรรคสอง แต่การจะคานอำนาจของผู้จดทะเบียนอาคารชุดก็ต้องเป็นไปด้วยเจ้าของห้องชุดทุกรายร่วมกันออกคะแนนเสียงเพื่อต่อสู้กับผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งย่อมเป็นไปได้ยากในความเป็นจริง การกำหนดรายละเอียดในข้อบังคับของอาคารชุดจึงตกอยู่ในอำนาจของผู้จดทะเบียนอาคารชุดเสียส่วนใหญ่ ซึ่งไม่มีบทบัญญัติใด ๆ รับรอง คุ้มครอง หรือคานอำนาจกับผู้จดทะเบียนอาคารชุดได้ในการประชุมสามัญครั้งแรกเพื่อกำหนดรายละเอียดในข้อบังคับของอาคารชุดว่าจะมีความเป็นธรรมหรือเกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วมทุกรายได้ เช่น หากเจ้าของร่วมประสงค์จะให้มีการดำเนินการใด ๆ เพื่อความปลอดภัย ความสะดวกสบาย หรือกิจการอื่นใดในอาคารชุด แต่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดเห็นว่าเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันส่งผลต่อตัวผู้จดทะเบียนอาคารชุดเอง หรือเป็นการส่งผลต่อการขายห้องชุดที่ยังเหลือของผู้จดทะเบียนอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดย่อมมีอำนาจไม่อนุวัติได้โดยง่ายผ่านมติการประชุม จึงเกิดผลเสียต่อเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยภายในอาคารชุดอย่างยิ่งเนื่องจากไม่อาจใช้สิทธิในการกำหนดทิศทางการบริหารอาคารชุดรวมถึงแสวงหา

⁵⁷⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-71b.(5)

ประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดได้อย่างเต็มที่ เจ้าของร่วมซึ่งได้ตกลงซื้อห้องชุดแล้วย่อมอยู่ในสถานะไม่สามารถทำอะไรได้นอกจากการขายห้องชุดเสีย หรือรอให้มีการขายห้องชุดที่ยังเหลือ เพื่อให้เจ้าของห้องชุดทั้งหมดเป็นผู้อยู่อาศัยที่แท้จริงมิใช่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดเพื่อดำเนินการร่วมกันกำหนดทิศทางการบริหารภายในอาคารชุดผ่านการกำหนดข้อบังคับของอาคารชุดเพื่อประโยชน์เจ้าของร่วมทุกคนผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดได้อย่างแท้จริงซึ่งอาจจะใช้เวลานาน ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตได้บัญญัติบังคับว่าต้องมีการระบุถึงรายละเอียดของข้อบังคับของอาคารชุดนับตั้งแต่ขั้นตอนการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งอาคารชุด⁵⁷⁵

4. ปัญหาการบังคับคดีเอากับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จะให้ความสำคัญและความคุ้มครองทรัพย์สินส่วนกลางไว้เพื่อเป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทุกราย แต่มีข้อสังเกตว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กลับให้ความสำคัญและความคุ้มครองแต่เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดโดยแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ตามมาตรา 16 ดังนั้น การบังคับชำระหนี้ต่อทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้อต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้พ้นจากความ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้วเท่านั้น ทั้งนี้ ภายหลังมีการแก้ไขเพิ่มเติมความหมายของทรัพย์สินส่วนกลางในมาตรา 15 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้มีความครอบคลุมถึงทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์มากขึ้นเห็นได้จากในมาตรา 15(11) บัญญัติให้ทรัพย์สินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนี้ ย่อมแสดงว่ากฎหมายได้ให้ความสำคัญและความคุ้มครองทรัพย์สินใด ๆ ก็ตามที่จะมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน โดยการใช้เงินของเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลรักษาในฐานะทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น แต่กลับไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ให้ความสำคัญคุ้มครองแก่สังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เครื่องปั้มน้ำภายในอาคารชุด ถังกักเก็บน้ำ เสาไฟฟ้า โคมไฟ ประตูกีย์การ์ดนิรภัย เป็นต้น รวมถึงสิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การระบายอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ดังนี้ ย่อมจะเห็นได้ว่าสังหาริมทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางก็มีความสำคัญต่ออาคารชุดและมีความจำเป็นต่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุข

⁵⁷⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70.(a)(9)

ของเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน ดังนั้น หากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อนุญาตให้มีการยึดทรัพย์สินบังคับคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ย่อมจะก่อให้เกิดผลเสียหายแก่การอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมและกระทบต่อเสถียรภาพของการอยู่อาศัยในอาคารชุดได้ ทั้งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของประชาชนในการซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยอันจะส่งผลเสียต่อธุรกิจอาคารชุดต่อไป

ปัญหาดังกล่าวนี้ ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตได้บัญญัติกำหนดว่าทรัพย์สินส่วนกลางทุกประเภทจะต้องคงอยู่ไม่อาจแบ่งแยกได้และไม่มีเจ้าของห้องชุดหรือนุคคลอื่นใดจะดำเนินการใด ๆ เพื่อการแบ่งทรัพย์สินหรือการแบ่งกลุ่มของส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ยกเว้นว่าอาคารชุดหรือทรัพย์สินนั้น ได้ถูกถอดถอนออกจาก Condominium Act 1976 (chapter 825)⁵⁷⁶ ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนกลางใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ทุกประเภทจึงไม่อาจถูกยึดทรัพย์สินหรือบังคับคดีได้ นอกจากเป็นการกระทำต่อแต่ละห้องชุด⁵⁷⁷ ดังนั้น ตามกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีอาจฟ้องแบ่งแยกหรือบังคับคดีเพื่อขายชำระหนี้ใด ๆ ได้เลยนอกจากกระทำต่อแต่ละห้องชุดเท่านั้น

5. ปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีของนิติบุคคลอาคารชุด

แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จะบัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสภาพเป็นบุคคลตามกฎหมายและมีอำนาจโดยทั่วไปเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมาตรา 33 ได้ ดังนั้น กฎหมายจึงมอบอำนาจแก่นิติบุคคลในการใช้สิทธิทางศาลโดยการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ตามมาตรา 39 เช่น การฟ้องเรียกค่าเสียหาย การฟ้องเพื่อเรียกคืนทรัพย์สินหรือร้องขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองหรือเพื่อประโยชน์ใด ๆ แก่เจ้าของร่วม เป็นต้น ซึ่งสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดในลักษณะดังกล่าวนี้มีความคล้ายคลึงกับสิทธิของเจ้าของร่วมตามหลักกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1359⁵⁷⁸ อย่างยิ่ง ดังนั้น สิทธิที่นิติบุคคลพึงมีตามความใน

⁵⁷⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(3)

⁵⁷⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-77.(a), sec. 47-79.(b)

⁵⁷⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1359 บัญญัติว่า เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบครองไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก แต่ในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนนั้น ท่านว่าต้องอยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา 302 แห่งประมวลกฎหมายนี้

มาตรา 39 น่าจะหมายความว่าหมายถึงการใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 รวมถึงสิทธิครอบครอง⁵⁷⁹ และการใช้สิทธิทางศาลในฐานะเจ้าของรวมโดยไม่ต้องได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมรายอื่นด้วย⁵⁸⁰ ดังนั้น การใช้สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39 ย่อมควรหมายถึงการใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมคนอื่นซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเมื่อสิทธิของเจ้าของร่วมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลางถูกโต้แย้งสิทธิ อันได้แก่การใช้สิทธิดังต่อไปนี้

- เจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าหรือผู้บุกรุกแทนเจ้าของร่วมคนอื่นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1721-1722/2534, 2662/2550, 5951/2558, 879/2559)

- เจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิฟ้องเรียกร้องเอาทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันจากบุคคลภายนอกแทนเจ้าของร่วมคนอื่นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3632/2554, 484/2553, 1197/2551, 2467/2549)

- เจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิยื่นคำร้องขจัดทรัพย์เพื่อให้เพิกถอนการยึด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 116/2553) หรือเพิกถอนการจดทะเบียนจำนองได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1197/2551)

- เจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิยื่นคำฟ้องขอให้เปิดทางจำเป็นแทนเจ้าของร่วมคนอื่นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5740/2551)

- เจ้าของรวมที่ถูกฟ้องต่อผู้คดี ถือว่าเป็นการใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์รวมครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกตามมาตรา 1359 จึงเป็นการกระทำแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย ย่อมผูกพันเจ้าของรวมคนอื่นด้วย โจทก์จึงไม่ต้องฟ้องเจ้าของรวมคนอื่นอีก (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4926/2548)

มีข้อสังเกตสำคัญประการหนึ่งว่าในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 39 บัญญัติให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้ “บุคคลภายนอก” ได้เท่านั้น ดังนั้น หากเป็นการพิพาทในระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของห้องชุดพิพาทกันเองในเรื่องการใช้ทรัพย์ส่วนกลางโดยนิติบุคคลอาคารชุดจะฟ้องร้องโดยใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมรายอื่นซึ่งเป็นเจ้าของในทรัพย์ส่วนกลางร่วมกันเพื่อต่อสู้กับเจ้าของห้องชุดรายใดรายหนึ่งนั้นย่อมมิอาจทำได้ เนื่องจากตามบทบัญญัติมาตรา 39 นิติบุคคลอาคารชุดย่อมไม่อาจต่อสู้เจ้าของร่วมเองได้เพราะเจ้าของร่วมเป็นหนึ่งในเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเช่นกันจึงมิใช่บุคคลภายนอกตามกฎหมาย ซึ่งศาลฎีกาได้มีการตีความและวางหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่

⁵⁷⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2662/2550, 5740/2551

⁵⁸⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1993/2556

18464/2557 มีใจความว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และมาตรา 39 บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้นิติบุคคลภายนอก หรือเรียกร้อยเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ ซึ่งตามบทบัญญัติดังกล่าวนี้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีหน้าที่จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางสามารถใช้สิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ในการต่อสู้นิติบุคคลภายนอกหรือเรียกร้อยเอาทรัพย์สินเฉพาะที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางคืนได้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทั้งหมด แต่ในกรณีที่เป็นความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือแก่เจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเกิดจากการกระทำของบุคคลอื่น ย่อมเป็นสิทธิของบุคคลผู้ได้รับความเสียหายที่จะใช้สิทธิเรียกร้อยเอาค่าสินไหมทดแทนเอง คดีนี้จำเลยเป็นนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายจากการที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดครอบครองทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอ้างว่าทำให้จำเลยได้รับความเสียหายเป็นเหตุให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่น ๆ ในอาคารชุดไม่สามารถค้าขายได้ดีเช่นเดิม เนื่องจากโจทก์วางสินค้าออกมาภายนอกห้องชุด และวางสินค้ารुक้าทางเดินที่อยู่ด้านหน้า ด้านข้าง และบันไดข้างห้องชุด โจทก์อันเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้ยอดขายของเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมลดลงอย่างเห็นได้ชัด คิดเป็นค่าเสียหายเดือนละ 300,000 บาท เห็นได้ชัดเจนว่าเป็นการเรียกค่าเสียหายซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมแต่ละรายได้รับจากการกระทำของโจทก์ซึ่งมิใช่บุคคลภายนอก จำเลยจึงไม่มีอำนาจฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายในส่วนนี้”

ดังนั้น ย่อมเกิดปัญหาต่อไปว่าเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดไม่อาจฟ้องคดีหรือใช้สิทธิทางศาลในข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อต่อสู้กับเจ้าของร่วมได้โดยตกเป็นอำนาจของเจ้าของร่วมในการฟ้องหรือต่อสู้คดีในระหว่างเจ้าของร่วมด้วยกันเองเท่านั้น ทั้งที่เจตนารมณ์ของกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็บัญญัติบังคับให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทุกรายอยู่แล้ว โดยผลของกฎหมายตามมาตรา 33 และกำหนดว่าสิทธิในการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตามข้อบังคับของอาคารชุด ตามมาตรา 17 แต่เนื่องจากศาลฎีกาได้ตีความโดยเคร่งครัดตามบทบัญญัติโดยถือว่าเป็นอำนาจของเจ้าของร่วมแต่ละรายที่ได้รับความเสียหาย ย่อมส่งผลให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่อาจใช้อำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างเต็มที่ รวมถึงไม่อาจควบคุมพฤติกรรมอันไม่พึงประสงค์ของเจ้าของร่วมที่อาจกระทบต่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมรายอื่น ทั้งยังเกิดความยุ่งยากแก่ขั้นตอนดำเนินการในการฟ้องคดีหากจะต้องมีการฟ้องร้องโดยเจ้าของร่วมที่ได้รับความเสียหาย

หรือเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้น เช่น ปัญหาการลงลายมือชื่อมอบอำนาจฟ้องคดี ปัญหาการมาขึ้นศาล ปัญหาการสืบเป็นพยาน ปัญหาค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เพิ่มมากขึ้น เป็นต้น ซึ่งอำนาจฟ้องคดีของเจ้าของร่วมเกี่ยวกับอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางก็ยังคงมี ปัญหาอยู่ว่าเจ้าของร่วมไม่สามารถกระทำได้ซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปในข้อ 6. ของบทที่ 4 เรื่อง ปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อผู้คดีของเจ้าของห้องชุด

ในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติไว้ อย่างชัดเจนว่านอกจากสมาคมเจ้าของห้องชุดจะมีอำนาจในการฟ้องคดีและถูกฟ้องคดีในศาลใด ๆ โดยปรากฏในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด⁵⁸¹ และสมาคมเจ้าของห้องชุดยังมีอำนาจในการฟ้อง เจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุดหรือบทบัญญัติแห่งกฎหมายใน Condominium Act 1976 (chapter 825) รวมถึงการเรียกค่าเสียหาย และในขณะเดียวกันเจ้าของห้องชุดที่ได้เสียหายก็มี อำนาจฟ้องสมาคมเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของห้องชุดรายอื่นที่ฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุดหรือ บทบัญญัติแห่งกฎหมายใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ในนามของตนเองได้ เช่นเดียวกัน⁵⁸² อีกทั้งสมาคมเจ้าของห้องชุดยังมีอำนาจในการเรียกเงินประเมินค่าใช้จ่ายพิเศษจาก เจ้าของห้องชุดเพราะเหตุแห่งความประมาทเลินเล่อหรือจงใจประพฤติดิฉิดของเจ้าของห้องชุดใด ๆ หรือผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้ที่ได้รับเชิญเข้าสถานที่ของเขาอีกด้วย⁵⁸³ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าหลักกฎหมาย ดังกล่าวของ Condominium Act 1976 (chapter 825) เป็นการให้อำนาจสำคัญแก่นิติบุคคลอาคารชุด ที่แตกต่างกับหลักกฎหมายในประเทศไทยอย่างเห็นได้ชัดที่กำหนดห้ามนิติบุคคลอาคารชุด ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของร่วมกรณีก่อความเสียหายหรือปัญหาการใช้งานที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ส่วนกลางภายในอาคารชุด อันเป็นการให้อำนาจแก่สมาคมเจ้าของห้องชุดในการบริหารจัดการ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและความเรียบร้อยภายในอาคารชุดได้อย่างเต็มที่

6. ปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อผู้คดีของเจ้าของห้องชุด

โดยหลักกฎหมายทั่วไปอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์นั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจใน การดำเนินการต่าง ๆ ภายใต้อำนาจอันชอบด้วยกฎหมายตามหลักกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมาย แห่งแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 แต่เนื่องจากการอยู่อาศัยแบบอาคารชุดนั้นเป็นการอยู่อาศัยรูปแบบ

⁵⁸¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80a.(a)(5)

⁵⁸² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75.(a)

⁵⁸³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-76.(d)

พิเศษ จึงต้องมีการบัญญัติกฎหมายเป็นการเฉพาะแยกต่างหากจากหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพื่อใช้บังคับเฉพาะแก่รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุด

มีประเด็นสำคัญเกี่ยวกับอำนาจในการฟ้องคดีของเจ้าของร่วมอันสืบเนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีการบัญญัติว่าเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 13 วรรคแรก ซึ่งผู้ร่างกฎหมายมีเจตนาใช้คำให้แตกต่างจากหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กลับมิได้มีการบัญญัติไว้อย่างชัดเจนนักว่าความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจะมีอำนาจเพียงใดในการปกป้องและรักษาสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้เพียงข้อกำหนดในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมเท่านั้นตามมาตรา 17 ประกอบกับในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 18464/2557 วางหลักว่าเป็นหน้าที่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมเท่านั้นในการฟ้องบังคับเกี่ยวกับการใช้ การรบกวน หรือการก่อความเสียหายแก่ทรัพย์ส่วนกลางด้วยกัน โดยนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจฟ้องเจ้าของร่วมตามที่ได้กล่าวไว้ในข้อที่ 5. แต่ในขณะเดียวกันพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้อำนาจแก่นิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง รวมถึงให้อำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมาตรา 33 วรรคสองแต่เพียงผู้เดียว ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่า กฎหมายได้บัญญัติให้อำนาจเจ้าของร่วมนั้นไม่มีอำนาจใด ๆ ในการจัดการกับทรัพย์ส่วนกลางได้เสมือนบรรดาเจ้าของร่วมทั้งหลายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลางได้มอบอำนาจโดยเด็ดขาดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแก่นิติบุคคลอาคารชุดแล้ว โดยบังคับด้วยผลของกฎหมาย ซึ่งเห็นได้จากการตีความในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3319/2540 มีรายละเอียดว่า “โจทก์ฟ้องจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดกับจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้จัดการที่มีอำนาจกระทำการแทนจำเลยที่ 1 ให้เปิดทางพิพาทเป็นทางจำเป็นเพื่อออกสู่ทางสาธารณะอันเป็นการฟ้องบังคับให้จำเลยที่ 1 กระทำการหรืองดเว้นการกระทำในที่ดินของจำเลยที่ 1 เพื่อประโยชน์ของที่ดินของโจทก์ ส่วนผู้ร้องสอดทั้งสี่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทางเข้าออกพิพาท ตลอดจนสถานที่ต่าง ๆ ในสิ่งปลูกสร้างและที่ดินของจำเลยที่ 1 อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของจำเลยที่ 1 ดังนั้น แม้ผู้ร้องสอดทั้งสี่มีสิทธิดังกล่าว แต่ผู้ร้องสอดทั้งสี่ก็หาได้มีหน้าที่ต้องกระทำการหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ตามคำฟ้องของโจทก์ไม่ เพราะผู้ร้องสอดทั้งสี่ไม่มีอำนาจจัดการใด ๆ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แม้ศาลจะพิพากษาให้โจทก์เป็นฝ่ายชนะคดี ผู้ร้องสอดทั้งสี่ก็ไม่มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57(2) กรณีจึงไม่มีเหตุสมควรอนุญาตให้ผู้ร้องสอดทั้งสี่เข้ามาเป็นจำเลยร่วมในคดี”

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า อำนาจการฟ้องคดีเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงข้อพิพาทที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนั้นตกเป็นอำนาจโดยเด็ดขาดของนิติบุคคลอาคารชุด เท่านั้นโดยเจ้าของห้องชุดไม่อาจฟ้องหรือถูกฟ้องเป็นคู่ความได้เลยตามคำอธิบายมาตรา 39 ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3319/2540 แต่การใช้สิทธิทางศาลโดยนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวนี้สามารถใช้ต่อสู้กับบุคคลภายนอกซึ่งมิใช่เจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้นตามคำอธิบายมาตรา 39 ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 18464/2557 เจ้าของร่วมจึงมีอำนาจเพียงฟ้องหรือต่อสู้คดีในระหว่างเจ้าของร่วมด้วยกันเองเท่านั้น ซึ่งอำนาจการใช้สิทธิทางศาลในลักษณะนี้มีความยุ่งยากและซับซ้อนแตกต่างจากหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปอย่างยิ่ง รวมถึงปัญหาของผลความผูกพันและความรับผิดชอบในระหว่างเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุดที่ขาดความชัดเจนในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปในถึงผลเสียหายที่เกิดจากการใช้บังคับหลักการดังกล่าวนี้ต่อไปเกี่ยวกับปัญหาความรับผิดชอบในหนี้ทางแพ่งของอาคารชุด

โดยปัญหาในประเด็นดังกล่าวนี้ ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มีการบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า เจ้าของห้องชุดมีอำนาจเพียงการฟ้องสมาคมเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของห้องชุดรายอื่นที่ฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุดหรือบทบัญญัติแห่งกฎหมายใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ในนามของตนเองได้⁵⁸⁴ แต่ในกรณีที่มีการต่อสู้กับบุคคลภายนอกนั้นถือเป็นอำนาจและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดในการฟ้องคดีและถูกฟ้องคดีในศาลใด ๆ โดยปรากฏในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดโดยไม่จำกัดว่าต้องเป็นคดีที่เกี่ยวข้องใด⁵⁸⁵ และสมาคมเจ้าของห้องชุดยังมีอำนาจในการฟ้องเจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุดหรือบทบัญญัติแห่งกฎหมายใน Condominium Act 1976 (chapter 825) รวมถึงการเรียกค่าเสียหายได้เช่นเดียวกัน⁵⁸⁶ ซึ่งหลักอำนาจในการฟ้องคดีและต่อสู้คดีของเจ้าของห้องชุดและสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ดังกล่าวนี้มีความแตกต่างกับหลักอำนาจในการฟ้องคดีและต่อสู้คดีของเจ้าของห้องชุดและนิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อย่างเห็นได้ชัด ซึ่งหลักตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) นั้นสะดวกต่อการดำเนินการใช้สิทธิทางศาลและมีความชัดเจนในการกำหนดอำนาจและหน้าที่ของผู้มีอำนาจฟ้องคดี การลดขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ในศาล รวมถึงการมีผลทางคดีซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในข้อที่ 7. ของบทที่ 4 เรื่องปัญหาความรับผิดชอบในหนี้ทางแพ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

⁵⁸⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75.(a)

⁵⁸⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80a.(a)(5)

⁵⁸⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75.(a)

7. ปัญหาความรับผิดชอบในหน้าที่ทางแพ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ในกรณีที่การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยนิติบุคคลอาคารชุดได้เข้าทำสัญญาที่เป็นประโยชน์เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางกับบุคคลภายนอก เช่น สัญญาจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย สัญญาจ้างผู้ดูแลทำความสะอาดอาคาร สวน หรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ เป็นต้น หากพิจารณาตามหลักกฎหมายสัญญาทั่วไป ผู้ที่มีความผูกพันต้องรับผิดชอบตามสัญญา จึงมีเพียงนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น เนื่องจากเป็นผู้มีเจตนาเข้าผูกพันในสัญญาดังกล่าว ดังนั้น เมื่อปรากฏการผิดสัญญาใด ๆ โดยนิติบุคคลอาคารชุดจึงย่อมบังคับเอาแก่นิติบุคคลอาคารชุดได้แต่เพียงผู้เดียวเท่านั้น เนื่องจากไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมหรือกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมผูกพันในสัญญาดังกล่าวกับนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด

นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายทางแพ่งที่นิติบุคคลอาคารชุดอาจต้องรับผิดชอบ เกิดแต่มูลละเมิดโดยกฎหมายบัญญัติไว้ ได้แก่

1. ความรับผิดจากการละเมิด

เป็นความรับผิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 420 โดยอาจเป็นความรับผิดมาจากเหตุอันเกิดจากการละเลยหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนด⁵⁸⁷ ตามมาตรา 33 วรรคสอง หรือเป็นกรณีที่ต้องรับผิดเนื่องจากการกระทำของผู้จัดการในฐานะผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 35 วรรคสอง โดยผลแห่งละเมิดที่อาจผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดให้ต้องรับผิดชอบนั้น มูลเหตุแห่งการละเมิดดังกล่าวจะต้องอยู่ภายในขอบอำนาจของผู้จัดการตามมาตรา 36 และมาตรา 33 วรรคสองด้วย ซึ่งหากผู้จัดการกระทำการใดนอกเหนืออำนาจดังกล่าวย่อมไม่มีผลผูกพันต่อนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ มูลละเมิดนั้นต้องอยู่ในอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง⁵⁸⁸ แต่หากเหตุละเมิดนั้นอยู่นอกเหนืออำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนดย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ⁵⁸⁹

2. ความรับผิดกรณีอาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้ก่อสร้างไว้ชำรุดบกพร่องหรือบำรุงรักษาไม่เพียงพอ

เป็นความรับผิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 434 ซึ่งบัญญัติให้ผู้ครองทรัพย์สินนั้น ๆ จำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน แต่ถ้าผู้ครองได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควร

⁵⁸⁷ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 459/2554

⁵⁸⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4493/2543, 8512/2553, 10230/2553

⁵⁸⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3220/2553

เพื่อป้องกันมิให้เกิดเสียหายฉะนั้นแล้ว ท่านว่าผู้เป็นเจ้าของจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน ซึ่งคำว่า โรงเรือน หมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างบนดินหรือใต้ดิน และส่วนประกอบของโรงเรือน เช่น ประตู หน้าต่าง ฝ้า ลิฟท์ บันได โคมไฟ เสาเครื่องปรับอากาศโดยเฉพาะพัดลมแอร์หรือ คอมเพรสเซอร์แอร์ เป็นต้น ส่วนกรณีสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เช่น สะพาน หอคอย กำแพง ถนน สระ น้ำ ท่อน้ำ ดันไม้ เป็นต้น⁵⁹⁰ ดังนั้น เมื่อผู้รุกรานหมายถึง ผู้ยึดถือทรัพย์สินในขณะที่เกิดความเสียหายขึ้น ซึ่งในกรณีอาคารชุดนั้นแม้ทรัพย์ส่วนกลางตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 แต่อำนาจในการจัดการและดูแลรักษาเป็นของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 33 ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นผู้ครองตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์มาตรา 434 ต้องผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่กรณีดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว มิใช่เจ้าของ ห้องชุดทั้งหมดซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่นิติบุคคลอาคารชุดจะ พิสูจน์ว่าได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว

3. ความรับผิดชอบความเสียหายจากของตกลงหรือทิ้งขว้างจากอาคารชุดหรือทรัพย์ ส่วนกลาง

เป็นความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 436 ซึ่งบัญญัติให้ บุคคลผู้อยู่ในโรงเรือนต้องรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดเพราะของตกลงจากโรงเรือนนั้น หรือเพราะทิ้งขว้างของ ไปตกในที่อันมิควร ดังนั้น หากมีสิ่งของใด ๆ ตกหล่นจากอาคารชุดในส่วน ของทรัพย์ส่วนกลางมิใช่ห้องชุดอันเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ชง ดันไม้ กระจายโฆษณา เป็นต้น⁵⁹¹ ที่ติดตั้งในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางหรือติดอยู่กับตัวอาคารชุดได้ตก หล่นลงมา เป็นต้น ผู้ที่ถือว่าเป็นบุคคลผู้อยู่ในโรงเรือนต้องรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดเพราะของ ตกหล่นนั้น

ปัญหาว่าบุคคลผู้อยู่ในโรงเรือนจะหมายถึงบุคคลใดในอาคารชุดนั้น เมื่อพิจารณา จากคำอธิบายถึงความหมายของ “บุคคลผู้อยู่ในโรงเรือน” โดยศาสตราจารย์จิติ ดิงศภัทย์ ได้ อธิบายว่า “ผู้อยู่ในโรงเรือน” มิได้หมายความว่าบุคคลทุก ๆ คนที่อยู่ในโรงเรือนนั้น แต่ต้อง หมายถึงผู้ที่อยู่ในฐานะที่จะรับผิดชอบในพฤติกรรมของ โรงเรือนคือภัยอันตรายที่เกิดจากของตก หรือของที่ทิ้งขว้างไปตกในที่อันมิควร จึงต้องเข้าใจว่าหมายถึงผู้เป็นหัวหน้าควบคุมโรงเรือนนั้น เช่น หัวหน้าครอบครัว เป็นต้น⁵⁹² และอาจารย์เพ็ง เพ็งนิต ได้อธิบายว่า “บุคคลผู้อยู่ในโรงเรือน”

⁵⁹⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1028/2505, 2959/2516, 3593/2528, 158/2540

⁵⁹¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5782/2541

⁵⁹² จิติ ดิงศภัทย์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตรา ว่าด้วย จัดการงานนอกสั่ง ลากมิกวร ได้ ละเมิด บรรพ 2 มาตรา 396 – 452. กรุงเทพมหานคร: กองทุนศาสตราจารย์จิติ ดิงศภัทย์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2557. หน้า 282.

หมายถึง เจ้าของบ้านหรือหัวหน้าครอบครัวเจ้าของสถานที่ ไม่ได้หมายถึงบริวารหรือแขกที่มาพักอาศัย เพราะไม่มีอำนาจควบคุมดูแลบ้าน ดังนั้นบริวารหรือแขกผู้มาอาศัยจึงไม่ใช่บุคคลผู้อยู่ในโรงเรียนตามมาตรา 436 แม้ว่าของที่ตกหล่นจะเกิดจากบริวารหรือแขกผู้มาอาศัยก็ตาม โดยมาตรานี้จำกัดเฉพาะบุคคลผู้อยู่ในโรงเรียนในลักษณะเป็นผู้ครอบครองสถานที่เท่านั้น หากเป็นกรณีบริวารหรือแขกผู้มาอาศัยทำของตกหล่นลงไปจนเกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นก็ต้องพิจารณาตามมาตรา 420 มิใช่เรื่องของมาตรา 436 ทั้งนี้ “บุคคล” ตามความหมายในมาตรา 436 ย่อมหมายถึงบุคคลธรรมดาเท่านั้น มิใช่นิติบุคคล นิติบุคคลจึงไม่อาจรับผิดชอบตามมาตรา 436 ได้ เพราะคำว่า “ผู้อยู่ในโรงเรียน” ต้องเป็นการอาศัยอยู่โดยข้อเท็จจริง⁵⁹³ ดังนั้น แม้ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดทุกรายตามมาตรา 13 วรรคแรก แต่เมื่อทรัพย์สินส่วนกลางนั้นตกอยู่ในอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการ ควบคุมและดูแลรักษาแต่เพียงผู้เดียวตามมาตรา 33 จึงถือว่านิติบุคคลเป็นบุคคลผู้อยู่ในโรงเรียนตามความหมายในมาตรา 436 ดังนั้น หากความเสียหายเกิดขึ้นเพราะของตกหล่นจากอาคารชุดหรือเพราะทิ้งขี้ขางของไปตกในที่อันมิควร โดยสิ่งของที่ตกหล่นนั้นได้หล่นนั้นเป็นส่วนของอาคารชุดหรือเป็นส่วนใด ๆ ที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินส่วนกลางมิใช่ของตกหล่นจากห้องชุดใด ๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย นิติบุคคลอาคารชุดย่อมต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายนั้นตามมาตรา 436 แต่เมื่อนิติบุคคลไม่อาจเป็นผู้รับผิดชอบตามมาตรา 436 โดยตรงได้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 76 ประกอบมาตรา 436⁵⁹⁴

4. ความรับผิดชอบความเสียหายอันเกิดจากทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นยานพาหนะอันเดินด้วยกำลังเครื่องจักรกลหรือทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของเกิดอันตรายได้

เป็นความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 437 กล่าวคือ เป็นความรับผิดชอบอันเกิดจากยานพาหนะที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเป็นกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นของอันตรายโดยสภาพ เช่น น้ำมัน น้ำกรด กระแสไฟฟ้า แก๊ส สายไฟฟ้าและเต้ารับอุปกรณ์ไฟฟ้า เป็นต้น⁵⁹⁵ หรือโดยอาการกลไกของทรัพย์สิน เช่น เครื่องย่อยขยะ เป็นต้น อันเป็นเหตุแห่งการเกิดความเสียหายขึ้น ซึ่งตามมาตรา 437 บัญญัติว่าผู้ครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวต้องรับผิดชอบ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าการเสียหายนั้นเกิดแต่เหตุสุดวิสัยหรือเกิดเพราะความผิดของผู้ต้องเสียหายนั่นเอง ดังนั้น หากมีผู้ครอบครอง ควบคุมดูแล หรือยึดถือไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวในขณะที่ก่อความเสียหาย ผู้เป็นเจ้าของ

⁵⁹³ เพิ่ง เพิ่งนิติ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าละเมิด พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง. (พิมพ์ครั้งที่ 9). ม.ป.ท. 2558. หน้า 247.

⁵⁹⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5782/2541

⁵⁹⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1651/2546, 467/2557

ยอมไม่ต้องรับผิดชอบ⁵⁹⁶ ดังนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นของอันตรายโดยสภาพหรือโดยอาการกลไกของทรัพย์สิน แม้ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดทุกรายตามมาตรา 13 วรรคแรก แต่เมื่อทรัพย์สินส่วนกลางนั้นตกอยู่ในอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการและดูแลรักษาแต่เพียงผู้เดียวตามมาตรา 33 จึงถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2481/2533 และ 5679/2545 ดังนั้น หากความเสียหายเกิดขึ้นเพราะทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดย่อมต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าการเสียหายนั้นเกิดแต่เหตุสุดวิสัยหรือเกิดเพราะความผิดของผู้ต้องเสียหายนั่นเอง

5. ความรับผิดชอบกรณีในฐานะนายจ้างและลูกจ้าง

เป็นความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 425 โดยเป็นการพิจารณาความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดที่อาจขึ้นเกิดนอกเหนือจากการค้ำประกันถึงแต่ขอบวัตถุประสงค์หรือขอบอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลแต่เพียงอย่างเดียว โดยความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 425 จะพิจารณาเพียงว่า ผู้ก่อเหตุละเมิดเป็นพนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลหรือไม่ และการกระทำละเมิดอันก่อให้เกิดความเสียหายนั้นได้เป็นไปได้ไปในทางการที่จ้างหรือไม่เท่านั้น

6. ความรับผิดชอบกรณีในฐานะตัวการและตัวแทน

เป็นความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 427 โดยหากพึงได้ว่าความสัมพันธ์ระหว่างนิติบุคคลและผู้ก่อเหตุละเมิดนั้นได้เป็นไปได้ในลักษณะของกฎหมายตัวแทน กล่าวคือ เป็นกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำการมอบหมายหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแก่บุคคลอื่น หากบุคคลนั้นก่อเหตุละเมิดขึ้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องรับผิดชอบในฐานะตัวการ⁵⁹⁷

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีหน้าที่ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนกรณีละเมิดอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางตามหลักละเมิดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับตามที่ได้กล่าวไปแล้วในข้อ 5. เรื่องปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีของนิติบุคคลอาคารชุด และข้อ 6. เรื่องปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีของเจ้าของห้องชุด ของบทที่ 4 ว่าอำนาจในการฟ้องและต่อสู้คดีเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงข้อพิพาทอื่นใดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่มีต่อบุคคลภายนอกนั้นตกเป็นอำนาจโดยเด็ดขาดของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น โดยเจ้าของร่วมไม่อาจฟ้องหรือถูกฟ้องเป็นคู่ความได้เลย เนื่องจากเจ้าของร่วมมีอำนาจเพียงฟ้องหรือต่อสู้คดีใน

⁵⁹⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2481/2533, 5679/2545

⁵⁹⁷ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2116/2553

ระหว่างเจ้าของร่วมด้วยกันเองเท่านั้น จึงสรุปได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เดียวที่ต้องรับผิดชอบในหนี้ทางแพ่งทั้งหลายอันเกิดแต่มูลหนี้ตามสัญญา เบี้ยปรับ ดอกเบี้ย ค่าผิดสัญญา หรือมูลหนี้ละเมิด และมูลหนี้ตามคำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแต่เพียงผู้เดียว เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดความผูกพันในผลแห่งคดี สัญญา หรือความผูกพันใด ๆ อันอาจมีต่อบุคคลอื่นนอกจากนิติบุคคลอาคารชุด และเมื่ออำนาจในการฟ้องและต่อสู้คดีเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีต่อบุคคลภายนอกนั้นตกเป็นอำนาจโดยเด็ดขาดของนิติบุคคลอาคารชุด คำพิพากษาในคดีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวย่อมผูกพันแต่เพียงนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะคู่ความแห่งคดีแต่เพียงผู้เดียวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 โดยไม่ผูกพันบุคคลภายนอกเว้นแต่กฎหมายได้กำหนดไว้

โดยหากจะเทียบเคียงอำนาจทางศาลตามหลักกรรมสิทธิ์ร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39 กับหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1359 ซึ่งได้วางหลักว่าการที่เจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อบุคคลภายนอกจึงย่อมมีผลผูกพันเจ้าของรวมคนอื่นด้วย⁵⁹⁸ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับมอบอำนาจให้ฟ้องคดีจากเจ้าของรวมคนอื่นอีก⁵⁹⁹ ซึ่งรวมถึงการใช้สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายในคดีละเมิดต่อทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดได้ด้วยเช่นกัน ดังนั้นเจ้าของร่วมอาจต้องร่วมรับผิดชอบกับนิติบุคคลอาคารชุด แต่ดังที่ได้กล่าวไปแล้วในข้อที่ 6. เรื่องปัญหาอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีของเจ้าของห้องชุด ของบทที่ 4 แล้วว่า ศาลได้ตีความอำนาจการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางว่าเป็นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดแต่เพียงผู้เดียวเท่านั้น โดยเจ้าของร่วมไม่มีสิทธิใด ๆ รวมถึงการใช้สิทธิทางศาลในการต่อบุคคลภายนอก เจ้าของร่วมมีสิทธิเพียงใช้ทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้การกำหนดในข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 17 เท่านั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าศาลได้ยอมรับและมีแนวเป็นบรรทัดฐานว่าหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางมีความแตกต่างกับหลักกรรมสิทธิ์ร่วมทั่วไปโดยสิ้นเชิงจนไม่อาจนำหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั่วไปรวมถึงมาตรา 1359 มาปรับใช้กับทรัพย์สินส่วนกลางตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 39 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้เหมือนกันทุกกรณี แต่อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันก็ยังไม่ปรากฏคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยถึงปัญหาดังกล่าว แต่หากตีความอย่างเคร่งครัดตามหลักในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 145 ผลแห่งคำพิพากษาย่อมผูกพันเฉพาะแต่นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นคู่ความเท่านั้นแต่ไม่ผูกพันบุคคลภายนอกคดีรวมถึงเจ้าของร่วมใด ๆ ดังนั้น การบังคับคดี

⁵⁹⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 484/2553, 879/2559

⁵⁹⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1993/2556

เพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาในมูลหนี้ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางจึงพึงกระทำได้เฉพาะแต่นิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ไม่อาจผูกพันบังคับเอาแก่เจ้าของห้องชุดได้⁶⁰⁰

เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่านิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้นตามมาตรา 33 วรรคสอง โดยไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีกองทุนจดทะเบียนหรืออาจมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้ เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดถูกกฎหมายบัญญัติบังคับให้จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยไม่อาจทำการอื่นใดรวมถึงการค้าเพื่อแสวงหาทรัพย์สินได้ และทรัพย์สินส่วนกลางก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมในระหว่างเจ้าของร่วมโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 13 วรรคแรก ไม่ว่าจะทรัพย์สินดังกล่าวจะมีอยู่ตั้งแต่จดทะเบียนอาคารชุดหรือได้มาในภายหลังก็ไม่อาจโอนเป็นของนิติบุคคลอาคารชุดได้ ทั้งในส่วนเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ก็เป็นเงินที่มีไว้เพื่อภาษีและเพื่อใช้ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น และเงินกองทุนสำรองหรือกองทุนส่วนกลางตามมาตรา 40 ก็จัดให้มีขึ้นเพื่อกรณีที่เงินส่วนค่าใช้จ่ายกลางหมดและมีความจำเป็นต้องใช้ในการจัดการหรือดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง หรือมติใด ๆ ของที่ประชุมที่เกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเช่นกัน ดังนี้ เงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 จึงมิใช่เงินที่นิติบุคคลอาจนำมาใช้ชำระหนี้ตามคำพิพากษา หนี้อันเกิดจากการผิดสัญญา เบี้ยปรับ ดอกเบี้ย หรือหนี้ละเมิดดังที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 8.2 ของข้อที่ 8. ในบทที่ 3 เรื่องการเก็บรวบรวมและการประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกันตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ ประกอบกับที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่อาจมีวัตถุประสงค์ในทางการค้าเพื่อแสวงหาผลกำไร จึงไม่อาจทำธุรกิจในทางการค้าเองเพื่อหาเงินทุนเป็นของตนเองได้ คงมีเพียงอำนาจในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางแก่เจ้าของห้องชุดซึ่งต้องผ่านความเห็นชอบจากมติที่ประชุมตามมาตรา 48(7) เท่านั้นซึ่งก็ไม่มีบทบัญญัติว่าเงินดังกล่าวจะตกเป็นทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้เขียนจึงเห็นว่าผลกำไรดังกล่าวจึงน่าจะตกแก่เจ้าของร่วม โดยถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเช่นกัน ดังนี้ จึงสรุปได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินใด ๆ ที่อาจบังคับชำระหนี้ได้เลย ทั้งไม่ปรากฏบทบัญญัติเรื่องการชำระหนี้ใด ๆ อันเกิดแต่มูลหนี้ดังกล่าวข้างต้นในข้อที่ 7. รวมถึงมูลหนี้ตามคำพิพากษาที่ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุดจะสามารถบังคับเอาแก่เจ้าของร่วมให้ต้องร่วมรับผิดชอบกับนิติบุคคลอาคารชุดได้ จึงก่อให้เกิดเป็นปัญหาทางกฎหมายที่แม้จะมีการฟ้องร้องเพื่อบังคับชำระหนี้ต่อนิติบุคคลอาคารชุดแต่ก็ไม่สามารถจะได้รับการชำระหนี้ได้เนื่องจากกฎหมายไม่เปิดช่องให้กระทำได้อันเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ได้รับความเสียหาย เจ้าหนี้ ระบบเศรษฐกิจ และระบบกฎหมายอย่างร้ายแรง

⁶⁰⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2865/2530

ปัญหาดังกล่าวมีตัวอย่างที่เกิดขึ้นแล้วคือ คดีหมายเลขดำที่ 19344/2540 (คดีหมายเลขแดงที่ 22755/2540) โจทก์เป็นบริษัทจำกัดชื่อ พี.เอส.เจนเนอเรชั่น จำกัด ประกอบกิจการรับจ้างทำความสะอาด ส่วนจำเลยคือนิติบุคคลอาคารชุดเกศรีคอนโดมิเนียมโครงการ 3 ซึ่งจำเลยโดยผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำสัญญาจ้างโจทก์เพื่อทำความสะอาดในบริเวณอาคารชุดของจำเลยนับเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ.2538 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2539 แต่เมื่อโจทก์ได้ส่งพนักงานไปทำความสะอาดจนถึงวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ.2539 จำเลยได้บอกเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งปรากฏว่าจำเลยได้ค้างชำระค่าทำความสะอาดมาตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ.2539 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ.2539 เป็นเงินจำนวน 143,034.84 บาท โจทก์จึงได้ฟ้องร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลบังคับจำเลยชำระเงินจำนวน 143,034.84 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ซึ่งภายหลังสืบพยานศาลได้พิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 143,034.84 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ.2539 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้แก่โจทก์จนเสร็จสิ้น และบังคับให้จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมศาลและค่าทนายความแก่โจทก์ด้วย ซึ่งภายหลังศาลมีคำพิพากษาโจทก์และจำเลยมิได้อุทธรณ์คดี เมื่อคดีถึงที่สุดแล้ว โจทก์จึงได้บังคับชำระหนี้เอากับจำเลยแต่ปรากฏว่าไม่สามารถบังคับคดีแก่จำเลยได้เนื่องจากจำเลยไม่มีทรัพย์สินเพียงพอที่จะรับผิดชอบคำพิพากษา โจทก์จึงขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับเอากับเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดเกศรีคอนโดมิเนียมโครงการ 3 แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิเสธโดยให้เหตุผลว่าไม่สามารถดำเนินการบังคับคดีตามที่โจทก์ร้องขอได้เนื่องจากว่าบรรดาเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดเกศรีคอนโดมิเนียมโครงการ 3 มิได้เข้ามาเป็นคู่ความในคดีด้วย คำพิพากษาและคำบังคับของศาลจึงไม่มีผลผูกพันกับบรรดาเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดเกศรีคอนโดมิเนียมโครงการ 3 ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 145⁶⁰¹

ประเด็นปัญหาดังกล่าวทั้งหมดนี้ ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติว่า อำนาจในการฟ้องคดีและถูกฟ้องคดีในศาลเป็นของสมาคมเจ้าของห้องชุดในฐานะตัวแทนของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด รวมถึงการอุทธรณ์คำพิพากษา คำสั่ง คำวินิจฉัย หรือคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีที่ได้ทำไว้ในทำนองเดียวกัน โดยไม่กำหนดจำกัดว่าต้องเป็นการฟ้องในเรื่องใด⁶⁰² และเจ้าของห้องชุด ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของดังกล่าว ลูกจ้างของเจ้าของและผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่อาจอยู่ในลักษณะการใช้ทรัพย์สินหรือส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินนั้นที่ได้เสนอแก่บทบัญญัติตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) จะต้องผูกพัน

⁶⁰¹ สุวรรณ บัวเจริญ. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา : ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก. หน้า 148-150.

⁶⁰² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80a.(a)(5)

และอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังกล่าว และอยู่ภายใต้คำแถลงการณ์และข้อบังคับของอาคารชุดของสมาคมเจ้าของห้องชุด⁶⁰³ ทั้งนี้ ข้อตกลง คำวินิจฉัย และการพิจารณาการกำหนดใด ๆ โดยชอบด้วยกฎหมายทั้งหมดที่ทำโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดตามการลงคะแนนเสียงของอัตราส่วนที่เป็นที่ยอมรับตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) หรือคำแถลงการณ์หรือข้อบังคับของอาคารชุด จะมีผลผูกพันเจ้าของห้องชุดทั้งหมด⁶⁰⁴

โดยในส่วนของความรับผิดชอบทางแพ่งไม่ว่าหนี้สินนั้นจะเป็นหนี้ตามคำพิพากษา หนี้ละเมิด หรือหนี้อื่นเกิดแต่สัญญา Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติว่าเจ้าของห้องชุด เจ้าหน้าที่ หรือกรรมการของสมาคมไม่ต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว โดยรับผิดชอบเท่าอำนาจความเป็นเจ้าของในอัตราส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว เว้นแต่ได้ระบุไว้ในสัดส่วนของอัตราส่วนในผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในกรณีค่าเสียหายที่เป็นผลจากการบาดเจ็บที่เกิดจากหรือในความเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือความรับผิดชอบหรือหนี้สินที่ได้ก่อให้เกิดขึ้นโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด กรรมการ และตัวแทนของสมาคมเจ้าของห้องชุด⁶⁰⁵ ดังนั้น เจ้าของห้องชุดทุกรายจึงต้องร่วมกันรับผิดชอบในหนี้ดังกล่าวตามสัดส่วนของอัตราส่วนในผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามรายการหนี้หรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของอาคารชุด

8. ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ในประเด็นแรกนั้น แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 จะได้บัญญัติว่าเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ประกอบกับมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10059/2555 ได้ตีความไว้ว่าเป็นหน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับที่เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแม้จะไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ก็ตาม แต่ก็ยังไม่ปรากฏว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติถึงเงื่อนไขและการคุ้มครองเจ้าของร่วมจากการใช้อำนาจในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเปิดช่องให้อาจกำหนดในข้อบังคับอาคารชุดให้เจ้าของร่วมบางรายเสียค่าใช้จ่ายเป็นการเฉพาะรายเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 46 ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมบางราย อันนำไปสู่ปัญหาเจ้าของร่วมปฏิเสธการชำระและปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งจะ

⁶⁰³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-86.(a)

⁶⁰⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-86.(b)

⁶⁰⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-75.(c)

กระทบต่อเสถียรภาพในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดต่อไป โดยในประเด็นดังกล่าวนี้ ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า เจ้าของห้องชุดไม่อาจยกเว้นตัวเองจากความรับผิดชอบเพื่อการชำระเงินในค่าใช้จ่ายร่วมกันโดยการสละสิทธิการใช้หรือความเพิกเฉยในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ หรือเป็นการสละห้องชุดต่อการประเมินราคาซึ่งได้ทำต่อห้องชุดนั้น ยกเว้น ถ้าเจ้าของห้องชุดทุกรายได้รับการยกเว้นเช่นนั้นในลักษณะเดียวกันจากการชำระเงินทั้งหมดหรือบางส่วนของค่าใช้จ่ายร่วมกัน⁶⁰⁶

ในประเด็นปัญหาต่อมาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดแบ่งแยกเงินที่เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระไว้เป็น 2 ประเภท คือ เงินตามมาตรา 18 และเงินตามมาตรา 40 ซึ่งเงินทั้งสองประเภทนี้ถือได้ว่าเป็นเงินมีผลต่อการอยู่ร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมอย่างยิ่ง เนื่องจากเงินตามมาตรา 18 มีไว้เพื่อการจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงภาษีอันเกิดจากทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมเพื่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุขร่วมกันเป็นสำคัญ และเงินตามมาตรา 40 อันถือเป็นเงินกองทุนเพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคารชุด รวมถึงการใช้จ่ายเพื่อมตินที่ประชุมร่วมกันของเจ้าของร่วมเพื่อการพัฒนาต่าง ๆ ของอาคารชุด แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับให้ความสำคัญแก่เงินตามมาตรา 18 มากกว่าเงินตามมาตรา 40 โดยเห็นได้จากการบัญญัติถึงรายละเอียดเป็นการเฉพาะสำหรับกรณีการค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ดังต่อไปนี้

(1) การฟ้องเพื่อบังคับชำระหนี้เงินตามมาตรา 18 ในมาตรา 36(6)

(2) บทลงโทษกรณีไม่ชำระหนี้เงินตามมาตรา 18 ไว้เป็นการเฉพาะในมาตรา 18/1 ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า “เงินเพิ่ม” ตามมาตรา 18/1 มีลักษณะคล้ายดอกเบี้ยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติคำว่า “เงินเพิ่ม” ขึ้นใหม่แทนการใช้คำว่าดอกเบี้ย เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 654 บัญญัติว่าห้ามคิดดอกเบี้ยเกินร้อยละ 15 ต่อปี อีกทั้งมีปัญหาต่อไปว่า เมื่อหนี้เงินตามมาตรา 18 ผิดนัดชำระหนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด จะสามารถเรียกดอกเบี้ยผิดนัดได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 204 ประกอบมาตรา 224 ได้หรือไม่ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า หากสามารถเรียกดอกเบี้ยได้อีกจะเป็นการซ้ำซ้อนกับเงินเพิ่มอันเป็นการเพิ่มภาระหนี้แก่เจ้าของร่วมเกินสมควร อีกทั้งไม่มีบทบัญญัติใด ๆ ให้อำนาจศาลในการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดได้ดังเช่นกรณีของเบี้ยปรับกรณีผิดสัญญา

(3) การมีผลต่อการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา 29 วรรคสอง และวรรคสาม

(4) การมีบุริมสิทธิในหนี้เงินตามมาตรา 41

⁶⁰⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-78.(a)

โดยในส่วนเงินตามมาตรา 40 กลับไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดวิธีการบังคับชำระหนี้รวมถึงบทลงโทษกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 40 ไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นเงินในมาตรา 18 แต่อย่างใด ซึ่งผู้บัญญัติกฎหมายอาจจะเห็นว่าเงินตามมาตรา 18 ถือเป็นเงินพื้นฐานที่จำเป็นแก่การอยู่อาศัยร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมในอาคารชุด แต่ผู้เขียนเห็นว่าการบัญญัติไว้เช่นนี้ย่อมเป็นการขัดขวางต่อการพัฒนาอาคารชุดและก่อให้เกิดความติดขัดในการบริหารกิจการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอันจะได้ดำเนินการภายใต้อำนาจของเสียงส่วนใหญ่ในมติที่ประชุมซึ่งย่อมไม่เป็นผลดีต่อการอยู่ร่วมกันภายในอาคารชุด อีกทั้งการบัญญัติให้เงินตามมาตรา 18 เป็นหนี้เงินที่มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดย่อมเป็นการแสดงว่าเงินตามมาตรา 18 เป็นเงินที่มีไว้เพื่อการดูแลรักษาและเพื่อประโยชน์ของห้องชุดนั้น ๆ ตามนัยในมาตรา 41 กล่าวคือ เทียบเท่าบุริมสิทธิในมูลหนี้การเช่าอสังหาริมทรัพย์และบุริมสิทธิในมูลหนี้รักษาอสังหาริมทรัพย์ แต่หากพิจารณาถึงเงินตามมาตรา 40 ก็ย่อมได้ความว่าเงินดังกล่าวก็เป็นไปเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมและห้องชุดดังกล่าวเช่นกัน เช่น กรณีซื้อทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินกลางเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาอาคารชุด กองทุนสำรองเพื่อรักษาเสถียรภาพและเพื่อกรณีฉุกเฉินของอาคารชุด เป็นต้น

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าประโยชน์จากการใช้เงินตามมาตรา 40 ย่อมตกอยู่แก่ห้องชุดและเจ้าของห้องชุดทุกราย แต่เมื่อพิจารณาบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับปรากฏว่ามีเพียงเงินตามมาตรา 18 เท่านั้นที่มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด แต่ในขณะที่เดียวกันเงินตามมาตรา 40 เป็นเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น ดังนั้น การบังคับเอาเงินตามมาตรา 40 ในกรณีมีการโอนห้องชุดย่อมไม่อาจบังคับเอากับผู้รับโอนได้โดยบังคับได้เพียงกับแต่ผู้โอนห้องชุดเท่านั้นในฐานะนี้บุคคลสิทธิ อีกทั้งเงินตามมาตรา 40 ไม่อยู่ภายใต้บังคับเรื่องหนังสือปิดหนี้อีกด้วย ดังนั้น ผู้รับโอนย่อมได้ประโยชน์จากการใช้เงินตามมาตรา 40 ของเจ้าของร่วมรายอื่นไปแต่หนึ่งกลับเกิดแก่เจ้าของร่วมรายอื่นและเจ้าของร่วมผู้โอนเท่านั้นโดยปราศจากกฎหมายที่อาจบังคับเอากับผู้รับโอนห้องชุดซึ่งจะได้ประโยชน์จากการใช้เงินตามมาตรา 40 ย่อมเป็นการไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมรายอื่นที่ได้ชำระเงินตามมาตรา 40 เพื่อการพัฒนาของอาคารชุด อีกทั้งการจะบังคับชำระหนี้เงินตามมาตรา 40 เอาแก่เจ้าของห้องชุดผู้โอนอีกต่อหนึ่งแยกจากการบังคับชำระหนี้เงินตามมาตรา 18 ที่อาจบังคับเอากับผู้รับโอนห้องชุดได้ย่อมเป็นการเสียเวลา ทรัพยากร และทุนทรัพย์เพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้คุณค่าแก่เงินตามมาตรา 18 เพียงประเภทเดียวย่อมไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมรายอื่นที่ได้มีการชำระเงินตามมาตรา 40 อย่างถูกต้อง เพราะผู้รับโอนห้องชุดที่เจ้าของห้องชุดเดิมคิดหนี้ค้างชำระเงินตามมาตรา 40 ย่อมได้ไปซึ่งประโยชน์ในอาคารชุดโดยไม่ต้องมีความรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ ตาม Condominium Act

1976 (chapter 825) มิได้มีการแบ่งแยกประเภทของเงินลักษณะดังกล่าวไว้ดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันที่เป็นประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดทุกราย ดังนั้น เจ้าของห้องชุดทั้งหมดจึงต้องมีหน้าที่ชำระและมีวิธีการบังคับชำระหนี้รวมถึงความมีบุริมสิทธิในหนี้เงินดังกล่าวแบบเดียวกันทั้งสิ้นในฐานะของค่าใช้จ่ายร่วมกันตามกฎหมาย

9. ปัญหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดห้องชุด

ดังที่ได้กล่าวไปแล้วว่าการค้างชำระเงินตามมาตรา 18 จะมีผลต่อการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด กล่าวคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติบังคับว่าในทุกการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายห้องชุดทั่วไปหรือการบังคับคดีโดยขาดทอดตลาด กฎหมายกำหนดว่าต้องได้รับหนังสือรับรองการปลอดหนี้เงินตามมาตรา 18 คราวที่สุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ห้องชุดดังกล่าวได้ตามมาตรา 29 วรรคสอง โดยมีได้กำหนดว่าเป็นหน้าที่ของผู้โอนหรือผู้รับโอนในการชำระหนี้ค่าส่วนกลางดังกล่าว ดังนั้น ฝ่ายใดจะเป็นผู้ชำระจึงขึ้นอยู่กับการตกลงของผู้ซื้อและผู้ขายห้องชุดเป็นสำคัญ ซึ่งในประเด็นดังกล่าวนี้ ผู้เขียนเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังขาดความชัดเจนในการใช้บังคับกฎหมายและยังมิให้ความคุ้มครองแก่ผู้รับโอนในประเด็นปัญหานี้ กล่าวคือ การที่กฎหมายมิได้บัญญัติว่าหากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งมีหนี้เงินตามมาตรา 18 ค้างชำระอยู่นั้นบุคคลใดมีหน้าที่ต้องชำระ อาจก่อให้เกิดปัญหาในขั้นตอนของการฟ้องบังคับชำระหนี้จากข้อพิพาทและการปฏิเสธการชำระหนี้ในระหว่างคู่สัญญาหากไม่มีการตกลงกันไว้เป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน ซึ่งในแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด อ.ช. 23 ก็มีได้มีการบังคับให้ต้องระบุถึงหน้าที่ดังกล่าว ซึ่งในประเด็นปัญหานี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าในกรณีการโอนห้องชุดทั่วไปนอกจากการบังคับขายทอดตลาดนั้นเป็นหน้าที่ของผู้รับโอนที่จะต้องร่วมรับผิดชอบหนี้ดังกล่าวกับผู้โอน แต่ในขณะเดียวกันผู้รับโอนก็มีสิทธิไปไล่เบี้ยหนี้ดังกล่าวจากผู้โอนได้ โดยผู้รับโอนจะรับผิดชอบเพียงแก่จำนวนเงินตามที่สมาคมเจ้าของห้องชุดได้แจ้งเท่านั้น⁶⁰⁷ ดังนั้น บทบัญญัติดังกล่าวใน Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-87.(b) จึงมีความแตกต่างกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งจะต้องมีการชำระหนี้เงินตามมาตรา 18 จนครบถ้วน เพราะแม้จะได้ปลอดหนี้เงินตามมาตรา 18 คราวที่สุดจาก

⁶⁰⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-87.(b)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่หากนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งหนี้เงินดังกล่าวไม่ครบ หนี้เงินดังกล่าวย่อมเป็นบุริมสิทธิเหนือห้องชุดต่อไปตามมาตรา 41 อันเป็นการสร้างภาระและหน้าที่ในการรับผิดชอบแก่ผู้รับโอนห้องชุดเกินสมควรและไม่เป็นธรรม เนื่องจากการค้างชำระหนี้เงินตามมาตรา 18 ย่อมมีผลต่อการกำหนดราคาซื้อขายห้องชุดในระหว่างผู้โอนและผู้รับโอน ดังนั้น หากไม่มีความแน่นอนหรือความชัดเจนในการแจ้งหนี้เงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่ต้น โดยอาจมีเพิ่มเติมได้ในภายหลังการโอนห้องชุดเสร็จสิ้นไปแล้ว ย่อมจะทำให้ผู้รับโอนเสียหายอย่างยิ่ง

ในส่วนของการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษานอกจากกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องเพื่อบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 36(6) ดังนั้น หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา แม้ว่าจะมีหนี้เงินตามมาตรา 18 ที่ยังคงค้างชำระ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสองและวรรคสาม ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้ หนี้เงินตามมาตรา 18 จึงจะยังคงมีอยู่และมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดดังกล่าวต่อไปแม้ห้องชุดจะได้โอนแก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดแล้ว ดังนั้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายในประเทศไทยยังมีได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด แม้จะมีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ.2558 เพิ่มมาตรา 309 จัตวา (มาตรา 335 ในปัจจุบัน) เพื่อปลดข้อบังคับเรื่องหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามมาตรา 29 ให้สามารถขายห้องชุดได้ง่ายขึ้นเนื่องจากปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาทั้งหมด ดังนั้นจึงได้มีการบัญญัติเพิ่มมาตรา 309 จัตวา เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว⁶⁰⁸ แต่การแก้ไขดังกล่าวจะใช้ได้ผลดีตามเจตนารมณ์ก็ต่อเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น แต่หากนิติบุคคลอาคารชุดมิได้แจ้ง ผู้ซื้อห้องชุดย่อมได้ไปซึ่งห้องชุดโดยไม่อาจทราบได้ว่าห้องชุดนั้นมีหนี้เงินตามมาตรา 18 ค้างชำระอยู่หรือไม่ ดังนี้ หนี้ดังกล่าวจึงยังคงมีอยู่และตกเป็นความรับผิดชอบแก่ผู้ได้รับห้องชุดจากการขายทอดตลาดไปเช่นเดิมในฐานะหนี้บุริมสิทธิตามกฎหมายอันมีอยู่เหนือห้องชุดตามมาตรา 41 จึงเป็นการไม่เป็นธรรมและก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้รับโอนอย่างยิ่ง ดังนั้น การแก้ไขกฎหมาย

⁶⁰⁸ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ.2558

ดังกล่าวจึงยังไม่อาจให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุดได้อย่างเต็มที่ตามเจตนาที่จะมีการแก้ไข และ อาจส่งผลเสียต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมต่อไปเนื่องจากการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 จะกลับไปไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดดังเช่นเดิม อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่มีมาตรการรองรับถึงกรณีเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวไม่พอชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันว่าจะดำเนินการเช่นไรต่อไปในกรณีลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นให้บังคับชำระหนี้ ซึ่งในกรณีปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติว่าบุคคลผู้ได้รับสิทธิในห้องชุดจากการขายทอดตลาดจะต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัวเพื่อส่วนที่ยังไม่ได้ชำระทั้งหมดของค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือการประเมินราคาโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดที่อาจเรียกเก็บแก่ห้องชุดดังกล่าวซึ่งได้กลายเป็นเงินที่ต้องชำระก่อนการได้มาซึ่งสิทธิการเป็นเจ้าของในห้องชุดดังกล่าวโดยผู้ได้รับดังกล่าว หากค่าใช้จ่ายหรือการประเมินราคาดังกล่าวไม่ได้รับการชดเชยอย่างครบถ้วนจากรายได้ของการขายทอดตลาด จะกลายเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันที่สามารถรวบรวมได้จากเจ้าของห้องชุดทั้งหมดรวมถึงผู้ได้รับและผู้รับโอนดังกล่าว⁶⁰⁹

10. ปัญหาการรुकู้และอำนาจเหนือการรุกู้ภายในอาคารชุด

เนื่องจากเขตแดนหรือพื้นที่ของอาคารชุด ห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลางจะมีการระบุรายละเอียดโดยกำหนดไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) และแบบแปลนและแผนผังของอาคารชุดที่แนบมากับการขออนุญาตทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 1) เพื่อการออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 10) ตามมาตรา 6 ซึ่งเมื่อเทียบกับหลักกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว อาณาเขตหรือเขตแดนของอาคารชุด ห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลางจะถือว่าถูกต้องตามแบบแปลนและหนังสือดังกล่าวตามข้อสันนิษฐาน โดยกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 127 ดังนี้ มีปัญหาว่าหากเกิดกรณีรुकู้อาณาเขตระหว่างกันภายในอาคารชุดจะพิจารณาอย่างไร โดยสามารถแยกปัญหาออกได้เป็น 2 กรณี

10.1 ปัญหาการก่อสร้างเป็นเหตุให้เกิดการรुकู้มาตั้งแต่ต้น

ปัญหาดังกล่าวนี้เกิดจากการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนของอาคารชุดตั้งแต่ต้น เป็นเหตุให้ห้องชุดรुकู้ต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือเป็นกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางรुकู้ต่อห้องชุด

⁶⁰⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-77.(b)

เนื่องจากเป็นกรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ได้รื้อกล้าแก่ก่อสร้างหิมทรพย์อื่นโดยที่ดินมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกระทำหรือก่อสร้างให้เกิดการรื้อกล้า อีกทั้งการรื้อกล้างดงกล่าวเกิดขึ้นก่อนที่เจ้าของร่วมจะได้เข้ามามีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของอาคารชุด ซึ่ง

ดังนั้น เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติรองรับถึงกรณีดังกล่าวไว้ จึงต้องพิจารณาตามหลักกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยสามารถแยกได้เป็น 2 กรณี

1. กรณีส่วนรื้อกล้าเป็น โรงเรือน กล่าวคือเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุด ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1511/2542 ถือว่าไม่เข้าบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1312 เพราะการรื้อกล้ามิได้เกิดจากเจ้าของร่วมสร้างขึ้น เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้ข้อเท็จจริงลักษณะนี้ได้ จึงต้องนำมาตรา 1312 ซึ่งเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งมาปรับตาม มาตรา 4 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ผู้ถูกรื้อกล้าจึงไม่มีอำนาจฟ้องให้รื้อส่วนหรือส่วนหนึ่งของห้องชุดที่รื้อกล้าแต่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้ส่วนแดนกรรมสิทธิ์และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอม

2. กรณี ส่วน รื้อ กล้า เป็น สิ่ง อื่น ซึ่ง มิใช่ โรง เรือน เช่น รั้ว ท่อน้ำ ทิ้ง เครื่องปรับอากาศ⁶¹⁰ ถังส้วมซีเมนต์⁶¹¹ เสาหรือกำแพงที่แยกต่างหากจากเสาโรงเรือน⁶¹² เป็นต้น ในปัจจุบันยังไม่ปรากฏคำพิพากษาได้วินิจฉัยปัญหาดังกล่าวไว้โดยตรง แต่หากพิจารณาตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1511/2542 ซึ่งวางหลักไว้โดยตรงเกี่ยวกับกรณีก่อสร้างหิมทรพย์ทั่วไป ได้ความว่า เมื่อมิใช่การรื้อกล้าของโรงเรือนหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโรงเรือนอันจะปรับใช้มาตรา 1312 จึงต้องมีการรื้อถอนเท่านั้น แต่เมื่อพิจารณาตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1376/2554 ซึ่งมีกรกล่าวถึงกรณีส่วนของอาคารชุดรื้อกล้าไว้โดยตรงมีใจความว่า “เมื่อความเป็นนิติบุคคลอาคารชุดของจำเลยเกิดขึ้นภายหลังจากที่มีการก่อสร้างอาคารชุดตึก 16 ชั้นเสร็จเรียบร้อยแล้ว จำเลยจึงมิใช่เป็นผู้สร้างท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ และระบบไฟฟ้าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดรื้อกล้าเข้าไปในที่ดินพิพาท หากแต่จำเลยร่วมทั้งสามซึ่งเดิมเป็นเจ้าของที่ดินอาคารชุดและที่ดินพิพาทเป็นผู้ขออนุญาตให้สร้างสาธารณูปโภคดังกล่าวในที่ดิน กรณีนี้จึงไม่อยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 เพราะการรื้อกล้ามิได้เกิดจากจำเลยเป็นผู้สร้างและมิใช่การสร้างโรงเรือน หากแต่เจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้สร้างในที่ดินของตนเองโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้ได้โดยตรง จึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 มาใช้บังคับโดย

⁶¹⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 778/2523

⁶¹¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2316/2522

⁶¹² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2036/2539

อาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งคือมาตรา 1314 วรรคแรก ซึ่งกำหนดให้นำบทบัญญัติ มาตรา 1310 บังคับตลอดถึงการก่อสร้างใด ๆ ซึ่งติดที่ดินด้วย โดยโจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของ สิ่งก่อสร้างแต่ต้องใช้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป เว้นแต่ถ้าการนี้จะทำได้โดย ให้ใช้เงินเป็นพอสสมควร โจทก์ทั้งสองจะเรียกให้จำเลยซื้อที่ดินทั้งหมดก็ได้ แต่เมื่อพิจารณาว่าท่อ ระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำและระบบไฟฟ้าซึ่งอยู่ในที่ดินพิพาทเป็นสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่ จำเป็นสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดหากให้มีการรื้อถอนย่อมจะก่อให้เกิดความเดือด ร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างยิ่ง โจทก์ทั้งสองจึงไม่อาจเรียกให้รื้อถอนไปได้ คงได้แต่เรียกให้ จำเลยชดใช้ราคาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 วรรคสอง” ดังนี้ เมื่อ เทียบเคียงกรณีปัญหาการก่อสร้างเป็นเหตุให้พื้นที่ส่วนกลางรुकล้ำพื้นที่ของห้องชุดใด ๆ เจ้าของ ร่วมในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 13 จึงมีหน้าที่ชำระค่าชดเชย ให้แก่เจ้าของร่วมรายที่ถูกทรัพย์ส่วนกลางรुकล้ำห้องชุดของตนตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา 1310 วรรคสอง หรือหากเป็นกรณีห้องชุดรुकล้ำทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของร่วมซึ่งเป็น เจ้าของห้องชุดดังกล่าวก็ต้องชำระค่าชดเชยให้แก่เจ้าของร่วมรายอื่นเช่นกัน โดยไม่จำเป็นต้องรื้อออก ดังเช่นแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1511/2542

ในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ ผู้เขียนเห็นว่ากรณีที่เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าชดเชย ตามเหตุดังกล่าวข้างต้นทั้งสองกรณี ไม่ว่าจะในฐานะเจ้าของห้องชุดที่รुकล้ำหรือในฐานะเจ้าของ ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางที่รुकล้ำนั้น ย่อมไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมทั้งหลายเนื่องจากไม่มีส่วนใน การกระทำการรुकล้ำดังกล่าว ทั้งเป็นการยากแก่การบังคับชำระหนี้เอาจากเจ้าของร่วมทั้งหมดที่มี จำนวนมาก อีกทั้งเป็นการปรับใช้ระบบกรรมสิทธิ์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับ ระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีความแตกต่างกัน และหากจะ แก้ไขโดยจดทะเบียนอาณาเขตห้องชุดใหม่ก็จะเกิดความยุ่งยากเนื่องจากต้องมีการแก้ไขในเอกสาร หลายฉบับ เช่น แบบแปลนอาคารชุด ข้อบังคับของอาคารชุด หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคาร ชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นต้น รวมถึงต้องมีการดำเนินการรังวัดใหม่เพื่อให้ถูกต้องตรงกับ ความเป็นจริงตามที่แก้ไขในเอกสารดังกล่าว เนื่องจากอาณาเขตของห้องชุดมีผลทางกฎหมายต่อ รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดหลายประการ เช่น การคำนวณค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 การคำนวณ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 เป็นต้น ดังนี้ แนวทางการแก้ไข ดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดความเสียหายและยุ่งยากมากกว่าการก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเจ้าของร่วม ทั้งหมดและอาจกระทบต่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุขภายในอาคารชุดได้ ซึ่งหากพิจารณาถึงต้นเหตุ แห่งปัญหาดังกล่าวทั้งหมดก็จะเห็นได้ว่าเกิดจากความผิดจากการก่อสร้างผิดจากแบบแปลนของ เจ้าของโครงการ ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้ก่อสร้างอื่น ๆ โดยไม่เกี่ยวข้องหรืออยู่ในความ

รับผิดชอบของเจ้าของร่วมรายใดทั้งสิ้น ซึ่งใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติ
 แก้ปัญหาเรื่องการกำหนดเขตแดนดังกล่าวว่าเขตแดนทางกายภาพที่มีอยู่ตามที่ได้ระบุในตราสาร
 อาคารชุดของห้องชุดหรือของทรัพย์ส่วนกลางใด ๆ ที่ได้สร้างหรือได้สร้างขึ้นใหม่โดยสอดคล้อง
 อย่างแท้จริงกับแบบแปลนอาคารชุดจะเป็นข้อสันนิษฐานอันเป็นที่ยุติว่าเป็นเขตแดนของสิ่งนั้น
 โดยไม่คำนึงการเคลื่อนย้าย การตั้งถิ่นฐาน หรือการเคลื่อนที่ด้านข้างของอาคารชุด และไม่คำนึงถึง
 การเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยระหว่างเขตแดนทางกายภาพตามที่ได้บรรยายในคำแถลงการณ์หรือที่
 แสดงในแบบแปลนของอาคารชุดและเขตแดนทางกายภาพที่มีอยู่ของห้องชุดหรือทรัพย์ส่วนกลาง
 ดังกล่าว ทั้งนี้ ข้อสันนิษฐานดังกล่าวจะประยุกต์ใช้บังคับเฉพาะแก่การรुकล้ำภายในอาคารชุดเท่านั้น
 ไม่รวมถึงกรณีรुकล้ำต่อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนอกอาคารชุด⁶¹³

10.2 ปัญหาการซ่อมแซมหรือการพัฒนาในอาคารชุดเป็นเหตุให้เกิดการรुकล้ำ

ในกรณีการซ่อมแซมหรือพัฒนาภายในอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์
 ส่วนกลางหรือประโยชน์ของห้องชุด เช่น การเดินสายไฟ การเดินท่อน้ำ หรือการติดตั้งอุปกรณ์ใด
 ๆ ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ของห้องชุดใดหรือเพื่อประโยชน์ของทรัพย์ส่วนกลางโดยอาศัย
 อำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น แม้จะได้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องผ่านการลงคะแนนเสียง
 เป็นมติที่ประชุมก็ตาม แต่หากเกิดการรुकล้ำขึ้นภายในอาคารชุดเนื่องจากการซ่อมแซมหรือการ
 พัฒนานั้น ไม่ปรากฏว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีการบัญญัติถึงกรณีพิพาทเกี่ยวกับ
 การรुकล้ำอาณาเขตในลักษณะดังกล่าว ดังนั้น จึงต้องนำหลักเรื่องการก่อสร้างรुकล้ำในประมวล
 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้ ซึ่งแยกได้เป็น 2 กรณี คือ

1. กรณีส่วนรुकล้ำเป็นโรงเรือน เนื่องจากการปรับใช้บทบัญญัติมาตรา 1312 ต้อง
 พิจารณาขณะปลูกสร้างในครั้งแรกว่ามีการรुकล้ำหรือไม่ กรณีมีการต่อเติมในภายหลังแล้วรुकล้ำเข้า
 ไปในเขตแดนของผู้อื่นจึงไม่อาจนำไปปรับใช้กับมาตรา 1312 ได้ จึงต้องรื้อส่วนดังกล่าวออกไป
 เท่านั้น

2. กรณีส่วนรुकล้ำเป็นสิ่งอื่นซึ่งมิใช่โรงเรือน ต้องปรับใช้ตามมาตรา 1314 ซึ่งก็มี
 ให้นำบทบัญญัติในมาตรา 1312 มาปรับใช้ได้โดยอนุโลมได้ ดังนั้น เมื่อไม่ปรากฏว่ามีสิทธิในการ
 จำยอมใด ๆ เกี่ยวกับส่วนซ่อมแซม ต่อเติม หรือการพัฒนาดังกล่าว จึงต้องรื้อถอนออกไปเท่านั้น⁶¹⁴
 แม้จะได้มีการกระทำโดยสุจริตก็ตาม⁶¹⁵

⁶¹³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73a.(a)

⁶¹⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 778/2523

⁶¹⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3685-3686/2546

ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่าหากจะปรับใช้หลักตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในกรณีพิพาทเรื่องการรुक้าเขตแดนภายในอาคารชุดที่เกิดจากการซ่อมแซมหรือการพัฒนาที่ได้ดำเนินการอย่างถูกต้องผ่านมติที่ประชุมเจ้าของร่วมจะต้องแก้ไข โดยรื้อการซ่อมแซมหรือการพัฒนาดังกล่าวออกไปนั้น ย่อมเป็นผลในทางเสียหายในการพัฒนาและดูแลรักษาทรัพย์สินภายในอาคารชุดอย่างยิ่ง เนื่องจากการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีสภาพความเป็นอยู่ที่ใกล้ชิดติดต่อนี้เนื่องกัน โดยเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารเดียวกัน ระบบต่าง ๆ ได้แก่ ระบบเพื่อการอุปโภคและบริโภคย่อมต้องมีการวางระบบติดตั้งไว้โดยเชื่อมต่อกันในระหว่างห้องชุด เช่น ไฟฟ้า การประปา หรือระบบท่อน้ำเสีย เป็นต้น จึงย่อมต้องมีการเชื่อมต่อและเข้าถึงกัน ในหลายห้องชุด รวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น ในการซ่อมแซมหรือการพัฒนาปรับปรุงระบบต่าง ๆ จึงอาจเชื่อมต่อและเข้าถึงต่อนี้เนื่องกันในระหว่างห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้ ดังนั้น หากกฎหมายมิเปิดช่องให้สามารถกระทำได้จึงย่อมก่อให้เกิดผลเสียแก่เจ้าของร่วมทั้งหมด และกระทบต่อเสถียรภาพในการอยู่อาศัยและการพัฒนาภายในอาคารชุด โดยรวมอย่างยิ่ง ซึ่งในปัญหาปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดว่าในกรณีที่มีส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางรुक้าต่อห้องชุดใด ๆ หรือถ้ามีส่วนใดของห้องชุดรुक้าต่อทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นผลมาจาก การก่อสร้างหรือการซ่อมแซมในอาคารที่มีอำนาจอย่างถูกต้อง จะถือเป็นอำนาจเหนือการทรัพย์สินจะมีผลใช้ได้เพื่อการรुक้าและเพื่อการบำรุงรักษาในกรณีเช่นเดียวกันนี้ และจะมีอยู่ตราบเท่าที่อาคารนั้นตั้งอยู่ โดยบทบัญญัตินี้มีวัตถุประสงค์เป็นไปเพื่อปกป้องเจ้าของห้องชุด ยกเว้นในกรณีของการจงใจหรือตั้งใจประพฤติดุคติผิดโดยเจ้าของห้องชุด หรือตัวแทนของพวกเขา หรือลูกจ้าง และผู้ดูแลการณ์หรือผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง และจะไม่เป็นการปลดปล่อยผู้ดูแลการณ์หรือผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง หรือผู้รับเหมาก่อสร้างจากความรับผิดชอบซึ่งพวกเขาอาจมีโดยเหตุผลของความล้มเหลวใด ๆ ในการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงซึ่งแผนที่การรังวัดและแบบแปลน⁶¹⁶

11. ปัญหาเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์

เนื่องด้วยในปัจจุบันมีการทำธุรกิจอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง เหตุเพราะความต้องการของมนุษย์ในด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเขตเมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานครที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินมีราคาสูง ดังนั้น จึงได้มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเริ่มมีการแพร่ขยายไปในต่างจังหวัดที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจและมีประชากรหนาแน่น เช่น พัทยา ภูเก็ต กระบี่ เป็นต้น แต่การทำธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทยมักใช้ระบบจอง

⁶¹⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-73a.(b)

ห้องชุดโดยชำระเงินเป็นรายเดือนล่วงหน้าก่อนมีการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จสิ้น โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะนำเงินที่ได้จากการจองห้องชุดมาหมุนเวียนทำธุรกิจเพื่อก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว ซึ่งการก่อสร้างอาคารชุดที่เสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์แล้วจึงนำห้องชุดออกขายนั้นมีปรากฏน้อยมาก เนื่องจากธุรกิจอาคารชุดเป็นธุรกิจที่มีมูลค่าสูงและต้องใช้เงินหมุนเวียนหลายล้านบาท ผู้ทำธุรกิจอาคารชุดจึงใช้ระบบเปิดจองห้องชุดล่วงหน้าเพื่อระดมทุนจากผู้จะซื้อโดยอาศัยความน่าเชื่อถือของผู้จดทะเบียนอาคารชุดแล้วจึงนำเงินดังกล่าวไปประกอบกับทุนของผู้ทำธุรกิจอาคารชุดเพื่อก่อสร้างอาคารชุดตามโครงการที่ได้เสนอให้จอง ด้วยเหตุนี้จึงมักเกิดปัญหาผู้จดทะเบียนอาคารชุดทิ้งงาน ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรือก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ดังที่ได้เคยโฆษณาหรือตกลงไว้อย่างมากมาเนื่องจากเป็นการจองเพื่อซื้อขายห้องชุดล่วงหน้าก่อนมีการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จสิ้น ดังนั้น หากผู้จดทะเบียนอาคารชุดไม่รับผิดชอบต่อปัญหาดังกล่าว จึงเกิดปัญหาอันนำไปสู่การฟ้องคดีต่อศาลเพื่อขอรับเงินที่ได้ชำระล่วงหน้าไปคืน เรียกว่าเสียหาย หรือขอให้ชำระค่าผิดสัญญาบางส่วนเนื่องจากไม่สามารถทำตามที่ได้ตกลงไว้ได้ หรือเป็นกรณีส่งมอบห้องชุดชำรุดบกพร่อง เป็นต้น ซึ่งปัญหาดังกล่าวนี้ย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการซื้อขายหรือการลงทุนของผู้จะซื้อห้องชุดในธุรกิจอาคารชุดอย่างมาก

ปัญหาดังกล่าวทั้งหมดนี้ แม้จะมีบทบัญญัติทางแก้ไขเรื่องการชดเชยความเสียหายไว้แล้วในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ก็เป็นการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ ซึ่งเมื่อเทียบกับกฎหมายอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตพบว่าใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้บัญญัติบังคับถึงกรณีการขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์หรือไม่มีอุปกรณ์ครบถ้วน หรือทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดนั้นยังไม่เสร็จสมบูรณ์ รวมถึงการจัดภูมิทัศน์ให้เป็นไปตามแบบแปลนและข้อมูลตามตัวอย่างที่ได้ทำโดยผู้แถลงการณ์ว่าผู้แถลงการณ์ต้องจัดให้มีบัญชี escrow (Escrow account)⁶¹⁷ ซึ่งตามกฎหมายประเทศไทย คือ การจัดตั้งบัญชีคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาซึ่งได้มีการบัญญัติเป็นกฎหมายในพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ.2551 โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่คู่สัญญาที่จะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสร้างความมั่นคงต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของคู่สัญญา จะทำให้ระบบการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เกิดความเสียหายหรือหยุดชะงักอันส่งผลกระทบต่อคู่สัญญาและระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ จึงสมควรให้มีคนกลางที่มีความมั่นคงและน่าเชื่อถือเพื่อทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้⁶¹⁸ ซึ่งการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแล

⁶¹⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74d

⁶¹⁸ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551

ผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ย่อมจะก่อให้เกิดประโยชน์ในหลายด้านดังต่อไปนี้⁶¹⁹

(1) ด้านของกลุ่มสัญญาฝ่ายที่เป็นผู้ซื้อ ระบบการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาจะช่วยสร้างความมั่นใจและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อว่าเมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาแล้ว หากไม่มีการส่งมอบสินค้าตามสัญญา ผู้ซื้อจะได้รับเงินคืน

(2) ด้านของกลุ่มสัญญาฝ่ายที่เป็นผู้ขาย ระบบการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาจะเป็นกลไกให้ความเสมอภาคระหว่างผู้ประกอบการรายเล็กกับผู้ประกอบการรายใหญ่ในเรื่องความน่าเชื่อถือที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อและเกิดความยุติธรรมในการแข่งขัน

(3) ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ระบบการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาจะเป็นกลไกในการป้องกันไม่ให้ผู้ประกอบการที่มีเจตนาไม่สุจริตเข้ามาอยู่ในระบบ ทำให้มีการแข่งขันอย่างยุติธรรมอันจะเป็นการวางรากฐานให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมาตรฐานในระยะยาว

(4) ด้านเศรษฐกิจ เมื่อประชาชนมีความมั่นใจในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ย่อมทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างมั่นคง จะก่อให้เกิดการลงทุน เกิดการจ้างงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศ

ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่าหน้าที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่บัญญัติบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาในกรณีซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์นั้นยังไม่เป็นการป้องกันปัญหาและคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อห้องชุดได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์เนื่องจากผู้บัญญัติกฎหมายก็ได้สังเกตเห็นแล้วว่าปัญหาการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้ามีผลต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนและการซื้อขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ จึงได้มีการบัญญัติพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 ขึ้นเพื่อให้ประชาชนมีความมั่นใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมภาคธุรกิจในเวลาเดียวกัน แต่เมื่อไม่ปรากฏบทบัญญัติบังคับให้ต้องมีคนกลางเข้ามาดูแลการชำระหนี้ของกลุ่มสัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยปล่อยให้ไปโดยเสรีแล้วแต่ความสมัครใจว่าผู้ใดต้องการจะกำหนดให้มีคนกลางนั้น ผู้เขียนเห็นว่าคงไม่อาจใช้บังคับพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 ได้จริงและไม่อาจป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นและส่งเสริมความเชื่อมั่นด้านการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเจตนารมณ์ของผู้บัญญัติพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 ได้ เนื่องจากกลุ่มสัญญาอาจเห็นว่าเป็นการเพิ่มขึ้นตอนในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง

⁶¹⁹ อมรรรัตน์ จารุรัตน์. กฎหมายว่าด้วยการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา : สำคัญและผลการดำเนินงาน. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 16(61), 56-60. หน้า60.

โดยปกติทั่วไปฝ่ายผู้ขายย่อมเห็นว่าเป็นเรื่องยุ่งยากและไม่อาจได้รับเงินตอบแทนในทันที จึงเลือกที่จะไม่กำหนดใช้หรืออาจปฏิเสธการตั้งคนกลางแม้ผู้จะซื้อห้องชุดต้องการ

12. ปัญหาเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด

เนื่องด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดบังคับว่าต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งแรกตามมาตรา 31 วรรคแรก และบัญญัติเพียงว่าให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งคนตามมาตรา 35 วรรคแรกเท่านั้น โดยไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ กล่าวถึงคุณสมบัติหรือผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกไว้ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วมักเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่ได้เป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเสียเองในเวลาก่อนมีมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 35/2 ซึ่งการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมดังกล่าวจะมีการจัดขึ้นภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 42 ดังนั้น ระยะเวลาที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดอาจดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงการกำหนดข้อบังคับของอาคารชุดในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีระยะเวลาประมาณ 6 เดือนและอาจอยู่ต่อเนื่องได้ต่อไปอีกหากไม่มีมติถอดถอนหรือเป็นกรณีอื่นอันเป็นเหตุให้ผู้จัดการนิติบุคคลพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา 35/3 อีกทั้ง ผู้จดทะเบียนอาคารชุดอาจเข้าเป็นคณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะเจ้าของร่วมของห้องชุดที่ยังมิได้มีการขายได้เช่นกันตามมาตรา 37/1 วรรคแรก ประกอบมาตรา 18 วรรคสาม

ด้วยเหตุดังกล่าว จึงมีโอกาสที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อครอบงำอาคารชุดก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการได้โดยผ่านการทำนิติกรรมหรือสัญญาใด ๆ ที่มีผลผูกพันต่อนิติบุคคลอาคารชุดในระยะยาวเพื่อแสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอันมีผลต่อการกำหนดจำนวนเงินที่เจ้าของร่วมต้องชำระตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ซึ่งอาจไม่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วมที่จะต้องเข้ามาผูกพันในผลของสัญญาหรือนิติกรรมดังกล่าวผ่านการบังคับชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 เช่น การทำสัญญาจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยมีค่าใช้จ่ายที่สูงเกินจริงหรือไม่มีความจำเป็นเท่าที่ควร หรือเป็นสัญญาผูกขาดระยะยาวกับธุรกิจอื่นของผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดมีส่วนได้เสีย เป็นต้น การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ปราศจากมาตรการป้องกันเหตุดังกล่าวจึงอาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเจ้าของร่วม อีกทั้งไม่มีบทบัญญัติในการคุ้มครองประโยชน์ในการขายห้องชุดของผู้จดทะเบียนอาคารชุดจากดำเนินการใด ๆ โดยนิติบุคคลอาคารชุดที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย

ต่อการขายห้องชุดได้ เช่น การเพิ่มจำนวนเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และมาตรา 40 หรือ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของอาคารชุดในทางเสียเปรียบแก่ผู้จะซื้อห้องชุด เป็นต้น ดังนี้ ปัญหาดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนของธุรกิจอาคารชุดเป็นอย่างยิ่ง

ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีการบัญญัติว่าการให้สิทธิหรือการสงวนสิทธิใด ๆ ที่ทำได้โดยหรือเป็นไปตามตราสารอาคารชุด และการทำสัญญาใด ๆ ที่ทำได้โดยผู้แถลงการณ์หรือโดยสมาคมก่อนมีการสันนิษฐานว่าการควบคุมในสมาคม นั้นเป็นไปโดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ ที่กำหนดไว้เพื่อการจัดการ การบำรุงรักษา หรือการดำเนินการในอาคารชุดหรือในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ที่เป็นประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ ได้แก่เจ้าของห้องชุด จะมีระยะเวลาไม่เกินกว่า 5 ปีจากวันที่บันทึกของคำแถลงการณ์ครั้งแรก ยกเว้นได้ขยายออกไปโดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ โดยการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาใด ๆ ดังกล่าวอาจยกเลิกก่อนถึง กำหนดวันครบกำหนดหรือได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดด้วยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ ถึงแม้ว่ามีบทบัญญัติใด ๆ ในทางตรงกันข้ามในเรื่องนั้น โดยการดำเนินการดังกล่าวอาจกระทำโดยสมาคมในการประชุมที่จัดขึ้น อย่างถูกต้องเมื่อครบกำหนด 3 เดือนนับจากวันซึ่งเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์รับหรือมี สิทธิที่จะได้รับซึ่งการควบคุมของสมาคมตามข้อ 2) ของข้อที่ 6.2.2 ในบทที่ 3 เรื่องการเลือกผู้มี อำนาจควบคุมองค์กรเพื่อบริหารจัดการอาคารชุด (section 47-74a.(a)) และจะมีผลใช้บังคับไม่น้อย กว่า 60 วันนับจากวันประชุมในเรื่องของการดำเนินการดังกล่าว⁶²⁰ อีกทั้งยังได้บัญญัติว่า ผู้ แถลงการณ์จะต้องไม่จัดตั้งบริษัทใด ๆ หรือหน่วยงานอื่น หรือดำเนินการเป็นลายลักษณ์อักษรใด ๆ ที่มีวัตถุประสงค์หรือส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องของการควบคุมโดยผู้แถลงการณ์หรือความต่อเนื่อง ของการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญา ภายหลังจากการดำเนินการโดยเจ้าของห้องชุด นอกจากผู้แถลงการณ์เพื่อรับการควบคุมและสิ้นสุดการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญา ดังกล่าว หรือเป็นการดำเนินการหรือการใช้บังคับของเอกสารใด ๆ ดังกล่าว อันจะถือเป็น การละเมิดบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825)⁶²¹ และหากในระหว่างที่ผู้แถลงการณ์ ได้ควบคุมสมาคมและได้นำเงินที่ได้เก็บรวบรวมในระหว่างช่วงระยะเวลาที่ผู้แถลงการณ์ได้เข้า ควบคุมคณะกรรมการของสมาคมไปใช้จ่ายไปอย่างไม่ถูกต้องตามสมควร ผู้แถลงการณ์จะต้องรับผิดชอบสมาคมสำหรับเงินทุนทั้งหมดด้วย⁶²²

⁶²⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74b.(a)

⁶²¹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74b.(b)

⁶²² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(d)(3)

อย่างไรก็ดี Condominium Act 1976 (chapter 825) ก็ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้แสดงการฉ้อหรือผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดด้วยเช่นกัน โดยในกรณีที่ผู้แสดงการฉ้อหรือผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดยังคงเป็นเจ้าของร้อยละ 10 หรือมากกว่าของจำนวนห้องชุดในอาคารชุดเพื่อการขายในทางปกติของธุรกิจ ผู้แสดงการฉ้อจะมีสิทธิในการกำหนดไม่น้อยกว่าหนึ่งสมาชิกในคณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุด⁶²³ และจะไม่มี การดำเนินการใด ๆ อาจถูกกระทำได้โดยสมาคมที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุดดังกล่าวของผู้แสดงการฉ้อโดยไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้แสดงการฉ้อ เว้นแต่เป็นการเพิ่มขึ้นของการประเมินราคาเพื่อค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือการวางข้อกำหนดของการประเมินราคาพิเศษโดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อผู้แสดงการฉ้อ จะไม่ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุด⁶²⁴

13. ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

เนื่องจากในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36(1) ประกอบมาตรา 33 วรรคสอง และในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเองตามมาตรา 36(2) จึงมีปัญหาถึงขอบเขตของคำว่า “ความปลอดภัยของอาคาร” นั้น หมายความว่ารวมถึงสิ่งใดของอาคารชุดบ้าง ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าหมายถึงสภาพโดยรวมของตัวอาคารชุดคือส่วนโครงสร้างและส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงของทั้งอาคารชุดเท่านั้น เนื่องจากตามมาตรา 15(4) ได้มีการกล่าวถึงตัวอาคารโดยเฉพาะเจาะจงว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเป็นการระบุแยกต่างหากจากทรัพย์สินส่วนกลางประเภทอื่น ๆ อย่างชัดเจน ดังนั้น ความปลอดภัยของอาคารตามที่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 36(2) จึงหมายถึงแต่ความปลอดภัยของตัวอาคารโดยรวมเท่านั้น ไม่รวมถึงความปลอดภัยของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์อื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้อง กับสภาพความเป็นอยู่ของตัวอาคารโดยตรง แม้ทรัพย์สินนั้นจะอยู่ภายในอาคารชุดและเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ตาม

ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีสภาพความเป็นอยู่ที่ใกล้ชิดติดต่อนั่นเองกันเป็นอย่างยิ่งเนื่องจากการอยู่อาศัยภายในอาคารเดียวกัน โดยเฉพาะในระหว่างห้องชุด

⁶²³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(a)

⁶²⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74a.(c)

ซึ่งมีการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อการอุปโภคและบริโภค เช่น อุปกรณ์ทางไฟฟ้า การประปา หรือระบบท่อน้ำเสีย เป็นต้น ย่อมต้องมีการเชื่อมต่อและเข้าถึงกันในหลายห้องชุดรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ซึ่งอุปกรณ์เหล่านั้นก็ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15 และด้วยเหตุที่ห้องชุดแต่ละห้องต้องอยู่ติดต่อนี้อันภายในอาคารชุด ความเสียหายหรือการกระทำใด ๆ ของห้องชุดหนึ่งจึงอาจเกิดผลกระทบต่ออีกห้องชุดหนึ่งหรือทรัพย์สินส่วนกลางได้ ดังนี้ ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนที่ความเสียหายอันเกิดจากอุปกรณ์เหล่านั้น เช่น ท่อน้ำรั่ว สายไฟเสียหาย หรือเป็นกรณีที่เจ้าของร่วมในห้องชุดหนึ่ง ๆ อาจกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายและความอันตรายแก่ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ นั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้บัญญัติให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาในกรณีที่การเข้าถึงทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ดังกล่าวจำเป็นต้องมีการผ่านหรือเข้าไปในห้องชุดของเจ้าของร่วม อีกทั้งในความเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น กฎหมายให้ความสำคัญและให้ความคุ้มครองสิทธิดังกล่าวอย่างยิ่ง กล่าวคือ หากมีการเข้าถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยมิได้รับอนุญาตหรือฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายใด ๆ ย่อมมีความรับผิดทางอาญา ดังนี้ หากมีความจำเป็นต้องเข้าถึงห้องชุดบางห้องโดยไม่อาจขออนุญาตเจ้าของร่วมก่อนเพื่อดำเนินการบำรุงรักษาหรือการซ่อมแซมเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของตัวอาคารนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดย่อมไม่อาจกระทำได้เพราะเป็นการนอกอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 36(2) แม้ในกรณีมีความจำเป็นหรือฉุกเฉินก็ตาม ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า การจำกัดอำนาจดังกล่าวย่อมกระทบต่ออำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดอย่างยิ่ง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ อันกระทบต่อเสถียรภาพและการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมได้

ในปัญหาดังกล่าวนี้ ตามกฎหมาย Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตได้มีการบัญญัติให้อำนาจแก่ผู้แถลงการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดมีสิทธิเพื่อการดำเนินการโดยตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจอย่างถูกต้องจากพวกเขา ในการเข้าถึงห้องชุดแต่ละห้องเป็นครั้งคราวในระหว่างเวลาที่เหมาะสมซึ่งอาจจำเป็นสำหรับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการทดแทนของส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากห้องชุดดังกล่าวนี้ หรือเพื่อการซ่อมแซมฉุกเฉินที่จำเป็นเพื่อการขัดขวางความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดอื่น โดยตราสารอาคารชุดอาจประกอบด้วยกฎและข้อบังคับที่เหมาะสมดังกล่าวและสำหรับการบริหารตามบทบัญญัตินี้เป็นการเฉพาะตัวและป้องกันห้องชุดและสิ่งที่อยู่ภายในห้องชุดดังกล่าวจากการลักทรัพย์ในเคหสถานหรือการโจรกรรม และจากไฟหรือจากอุบัติเหตุอื่น⁶²⁵

⁶²⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-74.(b)(6)

14. ปัญหาอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีการกำหนดให้ต้องมีการจัดประชุมโดยบังคับด้วยกฎหมายตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ 3 กรณี คือ

(1) การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ โดยถือเป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 42 วรรคแรก และหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการดังกล่าวต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาทตามมาตรา 69

(2) การประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ โดยถือเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 42/1 แต่ไม่ปรากฏโทษใด ๆ กรณีคณะกรรมการไม่ดำเนินการดังกล่าว

(3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุก 6 เดือนเป็นอย่างน้อยตามมาตรา 38(3) โดยถือเป็นหน้าที่ของประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และหากประธานไม่ดำเนินการดังกล่าวต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท ตามมาตรา 70

อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติให้อำนาจแก่เจ้าของร่วมจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญได้เพียงกรณีเดียว คือ กรณีมีเหตุจำเป็น เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน 15 วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุมตามมาตรา 42/2(3)

ดังนี้ เมื่อพิจารณาบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่าไม่ปรากฏทางแก้ไขในกรณีไม่มีการดำเนินการดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 42 มาตรา 42/1 และมาตรา 38(3) คงมีแต่โทษปรับในบางกรณีแก่ผู้ไม่ทำหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติเท่านั้น ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังขาดข้อบัญญัติแนวทางแก้ไขกรณีไม่มีการดำเนินการจัดให้มีการประชุมตามที่กฎหมายกำหนดได้ กล่าวคือ การประชุมทั้งหลายกรณีในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้น เป็นไปเพื่อการจัดการหรือแก้ไขปัญหาดังต่าง ๆ เพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถอยู่อาศัยภายในอาคารชุดได้อย่างปกติสุข แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

กลับมีบทบัญญัติกำหนดให้เป็นอำนาจของเจ้าของร่วมในการจัดให้มีการประชุมได้เพียงกรณีเดียว คือ ในกรณีเจ้าของร่วมเรียกและจัดให้มีการประชุมตามมาตรา 42/2(3) ซึ่งอาจนำไปใช้บังคับแก่กรณีดังกล่าวทั้ง 3 ได้แก่ที่ไม่ทุกกรณี เช่น ในกรณีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกตามมาตรา 42 ก็ยังมีได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเป็นกรณีที่ยังมีเจ้าของร่วมรวมแล้วไม่ถึงร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดเนื่องจากคะแนนเสียงยังคงเป็นของผู้จดทะเบียนอาคารชุดในฐานะเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังมิได้ทำการขาย อีกทั้งกรณีการจัดให้มีการประชุมโดยเจ้าของร่วมตามมาตรา 42/2(3) กฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าเจ้าของร่วมต้องรวมคะแนนเสียงให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้นจึงมีอำนาจเรียกและจัดให้มีการประชุมได้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะบังคับโดยกฎหมายจนเกินไปและไม่มี ความยืดหยุ่นตามสภาวะของสังคมที่อาจแตกต่างกันในแต่ละอาคารชุด ทั้งไม่เป็นการคุ้มครองประโยชน์แก่เจ้าของร่วมส่วนน้อยที่อาจมีปัญหาและต้องการเรียกประชุมเจ้าของร่วมเพื่อการแก้ไขปัญหา นั้น ดังนี้ การใช้บังคับสิทธิเรียกประชุม โดยเจ้าของร่วมตามมาตรา 42/2(3) จึงยังคงมีปัญหาอยู่โดยยังมีอาจคุ้มครองผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมได้อย่างเต็มที่ และอาจกระทบต่อเสถียรภาพของการอยู่อาศัยโดยปกติสุขภายในอาคารชุดของเจ้าของร่วมได้ ทั้งที่วัตถุประสงค์ในการบัญญัติ มาตรา 42/2(3) ก็เพื่อให้แก่เพื่อให้เจ้าของร่วมซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถตรวจสอบและคานอำนาจกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ⁶²⁶

โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดให้อำนาจของเจ้าของห้องชุดอาจเรียกและบอกกล่าวให้มีการประชุมเองได้หากสมาคมเจ้าของห้องชุด หรือผู้แถลงการณ์มีดำเนินการจัดให้มีการประชุมในกรณีที่กฎหมายได้กำหนดว่าเป็นหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดในการจัดให้มีการประชุมเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขบางประการที่กฎหมายกำหนด เช่น การประชุมเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการสมาคมเจ้าของห้องชุดครั้งแรกซึ่งเทียบเคียงได้กับการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ตาม section 47-74a.(b) หรือกรณีการเรียกประชุมเพื่อพิจารณาคำเนิการกับสัญญาใด ๆ ที่ได้ทำเกี่ยวข้องกับอาคารชุดโดยผู้แถลงการณ์ก่อนมีการสละการควบคุมสมาคมเจ้าของห้องชุดตาม section 47-74b.(a) และ Condominium Act 1976 (chapter 825) ยังได้บัญญัติเปิดช่องให้สามารถกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นได้ในข้อบังคับของอาคารชุดถึงกรณีการเรียกประชุมในกรณีอื่นใดนอกจากการเรียกโดยเจ้าของห้องชุดจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งตามข้อบังคับของอาคารชุด⁶²⁷

⁶²⁶ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, บันทึกเรื่องเสร็จที่ 710/2550, กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2550, อ้างใน ไพโรจน์ อัจริย, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด, หน้า 85-86.

⁶²⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-80.(c)(2)

15. ปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เนื่องจากสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงไป ประเทศไทยจึงได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48(7) ให้มีความเหมาะสมตามยุคสมัยและตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนมากยิ่งขึ้น โดยมีประเด็นสำคัญเพิ่มเติมจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับเดิมคือการกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการทำการค้าและการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ โดยกำหนดว่าต้องเป็นไปภายใต้มติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48(7) เท่านั้น และต้องไม่เป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมตามมาตรา 17/1 เช่น เปิดให้เช่าพื้นที่ส่วนกลางเพื่อการค้าขายหรือบริการใด ๆ เป็นต้น แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ในการกำหนดเรื่องการจัดสรรและการแบ่งปันผลประโยชน์ที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวไว้โดยตรง ซึ่งความไม่ชัดเจนดังกล่าวนี้อาจก่อให้เกิดปัญหาข้อพิพาทจากการแบ่งปันและการใช้ผลกำไรจากการแสวงหาประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางอันนำไปสู่การเป็นคดีความในระหว่างเจ้าของร่วม หรือเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุดในศาลได้ ซึ่งปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดว่าผลกำไรร่วมกันของอาคารชุดจะแบ่งปันกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดตามอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์ส่วนกลางหรือเป็นการลงบัญชีรายรับ (credit) แก่การประเมินราคาสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันตามแต่อัตราส่วนที่ได้กำหนดไว้ หรือจะถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดตามที่สมาคมเจ้าของห้องชุดตัดสินใจ⁶²⁸

16. ปัญหาการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์ส่วนกลางหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ บังคับถึงการรับประกันคุณภาพของห้องชุดและอาคารชุดโดยผู้ขอกจดทะเบียนอาคารชุดไว้โดยตรง แต่ประเทศไทยได้มีแบบของสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความในสัญญา โดยอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการรับประกันคุณภาพของอาคารชุดและห้องชุดว่าผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุดต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุด

⁶²⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-76.(a)

หรือห้องชุดตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 โดยผู้ทำธุรกิจขายห้องชุดต้องประกันคุณภาพเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุดในส่วนที่เป็น โครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ และต้องประกันคุณภาพเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปีสำหรับส่วนควบของสิ่งดังกล่าว

โดยในส่วนของ การซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุดเสียหายหรือถูกทำลายภายหลังระยะเวลาดังกล่าว หรือเป็นกรณีความเสียหายจากเหตุอื่นที่มีสาเหตุเนื่องมาจากการชำรุดบกพร่อง เช่น อัคคีภัย อุทกภัย แผ่นดินไหว หรือภัยธรรมชาติอื่น ๆ เป็นต้น จะต้องมีการเรียกเก็บเงินตามมาตรา 18 เพื่อนำไปใช้จ่ายในการดูแลรักษาหรือทดแทนทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มมากขึ้นจากปกติ ซึ่งการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่แก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุดในบางกรณีนั้นอาจใช้เงินเป็นจำนวนมาก ประกอบกับปัญหาสำคัญเกี่ยวกับการบริหาร และจัดการอาคารชุดในประเทศไทยนั้น เกิดจากการที่เจ้าของร่วมไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการบังคับให้เจ้าของร่วมชำระเงินตามมาตรา 18 ไว้เป็นการเฉพาะหลายมาตรา ดังนี้ ในกรณีที่จะต้องมีการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุดเสียหายหรือถูกทำลายจึงอาจเกิดปัญหาขัดแย้งเรื่องค่าใช้จ่ายเพื่อการดังกล่าว อีกทั้งด้วยเหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กล่าวถึงการบังคับให้มีการประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุดไว้แต่อย่างใด และหากเจ้าของร่วมต้องการจัดให้มีประกันภัยภายในอาคารชุดก็ต้องเกิดจากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมเท่านั้นซึ่งอาจมิได้เกิดขึ้นในทุกอาคารชุด แม้การประกันภัยดังกล่าวจะถือเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมโดยรวม และเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายกรณีต้องมีการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่แก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุด หรือในกรณีต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในกรณีอาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สินต่าง ๆ ดังนั้น ในกรณีที่มีความเสียหายเกิดแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุดแม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะมีบทบัญญัติให้สามารถบังคับเอากับเจ้าของร่วมได้หลายทางเพื่อการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในทรัพย์สินดังกล่าว แต่ก็อาจใช้ระยะเวลานาน และอาจส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพและความมั่นคงของการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมได้

ซึ่งในปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตต์ได้มีการบัญญัติถึงการบังคับให้มีการประกันภัยไว้โดยกฎหมายไว้ โดยผู้ดูแลการณ และสมาคมเจ้าของห้องชุดโดยคณะกรรมการ ผู้จัดการ หรือตัวแทนรับมอบอำนาจต้องจัดให้มีการประกันภัย

แก่อาคารชุดในบางประเภท เช่น กรมธรรม์แม่ประกันอัคคีภัย (Master Policy Affording Fire) กรมธรรม์แม่ (Liability Master Policy) เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายของความคุ้มครองการประกายจะถูกประเมินราคาต่อห้องชุดในสัดส่วนการเสี่ยงภัย หรือมิฉะนั้น ค่าเบี้ยประกันภัยจะถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน⁶²⁹

17. ปัญหาการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบริมสิทธิเหนือห้องชุด

จากการศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่าห้องชุดถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อาจนำไปจ้างเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หรืออยู่ภายใต้บริมสิทธิอื่น ๆ ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แต่กลับปรากฏบทบัญญัติในการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือสิทธิจ้างหรือผู้ถือสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้อื่นได้แก่บริมสิทธิที่อยู่เหนือห้องชุดในกรณีที่มีการดำเนินการใด ๆ อันส่งผลต่อห้องชุดซึ่งอาจกระทบต่อสิทธิจ้างหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้อื่นมีอยู่เหนือห้องชุดดังกล่าวเพียง 4 มาตราเท่านั้น ดังต่อไปนี้

“มาตรา 24 วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้”

โดยหลักการคุ้มครองสิทธิจ้างในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่อาจใช้บังคับกับอาคารชุดได้มีดังต่อไปนี้

- มาตรา 722 ถ้าทรัพย์สินได้จ้างแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจ้างมีจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่น โดยผู้รับจ้างมิได้ยินยอมด้วยใจรู้ ท่านว่าสิทธิจ้างยอมเป็นใหญ่กว่าการจำยอม หรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้างนั้นก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนี้เสียจากทะเบียน

- มาตรา 723 ถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างมอบสลาย หรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างแต่สิ่งใดหนึ่งสูญหายหรือมอบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันใจรู้ ท่านว่าผู้รับจ้างจะบังคับจ้าง

⁶²⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-83

เสียในทันทีก็ได้ เว้นแต่เมื่อนั้นมิได้เป็นเพราะความผิดของผู้จ้าง และผู้จ้างนั้นก็เสนอจะจ้างอรรถประโยชน์อื่นแทนให้มีราคาเพียงพอหรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ

- มาตรา 743 ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจ้างง้อเสื่อมราคาลงเพราะการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อแห่งตน เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจ้างหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นต้องเสียหายไซ้ ท่านว่าผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายนั้น อย่างไรก็ดี อันผู้รับโอนจะเรียกเอาเงินจำนวนใด ๆ ซึ่งตนได้ออกไปหรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนได้ทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นนั้น ท่านว่าหาอาจจะเรียกได้ไม่ เว้นแต่ที่เป็นการทำให้ทรัพย์สินนั้นง้อราคาขึ้นและจะเรียกได้เพียงเท่าจำนวนราคาที่ยกขึ้นเมื่อขายทอดตลาดเท่านั้น

ในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ ผู้เขียนเห็นว่าบทบัญญัติดังกล่าวในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังมีไม่เพียงพอต่อการคุ้มครองประโยชน์ของผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ อีกทั้งบทบัญญัติดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกำหนดโทษและการชดเชยความเสียหายมากกว่าจะเป็นการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดแก่ผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และในบางกรณีก็ไม่อาจปรับใช้บทบัญญัติดังกล่าวเกี่ยวกับการลดมูลค่าของห้องชุดที่ได้ เช่น การปรับเปลี่ยนแก้ไขข้อบังคับของอาคารชุดที่ส่งผลกระทบต่อเพิ่มหรือลดประโยชน์ของห้องชุดที่อยู่ภายใต้สิทธิบังคับจ้างหรือบุริมสิทธิ หรือเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดนั้น ๆ เพิ่มมากขึ้นโดยไม่มีเหตุอันสมควร เป็นต้น โดยเฉพาะกรณีการเลิกอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ บังคับให้ต้องแจ้งแก่ผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดในอาคารชุดที่จะมีการเลิกอาคารชุดแต่อย่างใด ทั้งที่ผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดย่อมได้รับความเสียหายหรือผลกระทบจากการเลิกอาคารชุดโดยตรง กล่าวคือ เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 55 วรรคแรก บัญญัติว่าให้ภาระผูกพันใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งรวมถึงสิทธิจ้างหรือบุริมสิทธิ จะกลายเป็นภาระผูกพันที่ติดไปกับโฉนดที่ดินที่ก่อตั้งอาคารชุดพร้อมกับรายชื่อของเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบกับตามข้อ 50(3)(ข) ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554 ระบุว่าถ้ามีรายการจดทะเบียนภาระผูกพันปรากฏอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใด ให้รายการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ (ยกเว้นประเภทสิทธิอาศัย) จดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายชื่อของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น⁶³⁰ ดังนี้ สิทธิจ้างหรือบุริมสิทธิในห้องชุดจึงเหลือตามส่วนของผู้เจ้าของร่วมเฉพาะที่ตนมีส่วนในโฉนดที่ดินที่ได้มี

⁶³⁰ กรมที่ดิน. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554. ข้อ 50(3)(ข). หน้า 19.

การเลิกอาคารชุด ซึ่งเมื่อนำไปบังคับตามหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1361 วรรคสอง สิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิดังกล่าวย่อมบังคับกับเอา กับโฉนดที่ดินที่เจ้าของร่วมมีสิทธิจากการเลิกอาคารชุดได้เพียงส่วนของเจ้าของร่วมที่เป็นลูกหนี้ จำนองหรือบุริมสิทธิเท่านั้น ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันที่อาจบังคับจำนองหรือบังคับ ชำระหนี้ได้ย่อมลดน้อยลง เนื่องจากการเปลี่ยนจากการบังคับชำระหนี้จากห้องชุดในอาคารชุด เป็นการชำระหนี้ตามส่วนในที่ดิน จึงเป็นผลเสียหายและไม่เป็นธรรมต่อผู้รับจำนองหรือผู้มี บุริมสิทธิเหนือห้องชุดเป็นอย่างยิ่ง

ผู้เขียนจึงเห็นว่าการปรับใช้บทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้รับจำนองหรือผู้มี บุริมสิทธิเหนือห้องชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และประมวลกฎหมายแพ่งและ พหุศาสตร์นั้นยังไม่ครอบคลุมและเหมาะสมกับการใช้บังคับในรูปแบบการอยู่อาศัยภายในอาคารชุด ทั้งเป็นการก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมและไม่เป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้รับจำนองหรือผู้มี บุริมสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ ซึ่งจะส่งผลเสียต่อมูลค่าของห้องชุดและระบบ การแสวงหาเงินทุนโดยการใช้ห้องชุดหลักประกันการชำระหนี้ และจะส่งผลเสียหายต่อระบบ เศรษฐกิจในภาพรวมในประเทศไทยต่อไปได้ ซึ่งในปัจจุบัน สถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนที่รับ จำนองห้องชุดนั้นมีแบบฟอร์มพื้นฐานสำหรับการรับจำนองห้องชุดไว้ โดยมีการแก้ปัญหาประเด็น ดังกล่าวข้างต้นผ่านการระบุเป็นข้อสัญญาว่า “ในระหว่างการจำนองถ้ามีการประชุมเจ้าของร่วม เกี่ยวกับการเลิกอาคารชุด การซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหาย การได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางที่มี ภาระติดพัน การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุดเกี่ยวกับอัตราค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของร่วม หรือเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สิน ส่วนกลาง ผู้จำนองต้องแจ้งวันนัดประชุมพร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับจำนองทราบ ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าผู้รับจำนองเห็นสมควรเข้าประชุมแทนผู้จำนองแล้ว ผู้จำนอง จะต้องดำเนินการมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้รับจำนองหรือบุคคลที่ผู้รับจำนองเห็นสมควรเข้า ประชุมและออกเสียงแทนผู้จำนองในการประชุมเจ้าของร่วม⁶³¹” ดังนี้ ย่อมเป็นการแสดงให้เห็นได้ ว่าประเด็นปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาที่สถาบันการเงินหรือผู้รับจำนองห้องชุดมองว่าเป็นปัญหา สำคัญที่อาจกระทบสิทธิต่อของตนในฐานะผู้รับจำนอง อีกทั้งยังไม่ปรากฏว่ามีกฎหมายใดให้ความ คุ้มครองในเรื่องดังกล่าวไว้จึงจำต้องระบุไว้เป็นข้อสัญญาแทน

⁶³¹ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ข้อตกลงค้ำยสัญญาจำนองห้องชุดเป็นประกันของหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกัน. ม. ป.ท. 2560. ข้อ 11.

ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้มีบทบัญญัติในการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือถือสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้อันมีอยู่เหนือห้องชุดในกรณีต่อไปนี้

(1) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมค่าแกลงการณ์หรือข้อบังคับของอาคารชุด ถ้าการแก้ไขเพิ่มเติมค่าแกลงการณ์หรือข้อบังคับของอาคารชุดดังกล่าวไม่ว่าโดยตรงหรือโดยปริยายจะมีผลต่อห้องชุดใด ๆ เป็นการเปลี่ยนแปลงเขตแดน ผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบเพื่อทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันหรือสิทธิในผลกำไรร่วมกันหรือจำนวนของการลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุด นอกจากต้องได้รับคะแนนเสียงยืนยัน 75% ของเจ้าห้องชุดแล้ว ต้องได้รับการยินยอมของผู้รับจ้างอย่างน้อย 75% ของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้าง⁶³²

(2) การปฏิเสธการซ่อมแซมอาคารชุดในกรณีอาคารชุดได้รับความเสียหายถึงขอบเขตของ 2 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายในการการทดแทนใหม่ ซึ่งต้องมีการลงคะแนนเสียงโดย 3 ใน 4 ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด และผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจ้างที่มีผลกระทบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของห้องชุด ลงคะแนนเสียงไม่ดำเนินการซ่อมแซมหรือทำให้คืนสภาพเดิม ทั้งนี้ สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ใด ๆ ที่ได้รับผลกระทบของห้องชุดใด ๆ จะถือว่าได้ถ่ายโอนตามลำดับที่มีอยู่แก่อัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ของเจ้าของห้องชุดในทรัพย์สิน⁶³³

(3) กรณีการเลิกอาคารชุด นอกจากต้องประกอบด้วยลายมือชื่อของร้อยละ 90 ของเจ้าของห้องชุด ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทั้งหมดที่มีผลกระทบในห้องชุดด้วย ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของพวกเขาดังกล่าวนั้นจะถูกถ่ายโอนแก่ผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สิน⁶³⁴

(4) กรณีการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน ต้องมีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรของ 3 ใน 4 ของเจ้าของห้องชุด และผู้รับจ้างของ 3 ใน 4 ของห้องชุดภายใต้การจ้างในแต่ละอาคารชุด⁶³⁵

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตได้มีการบัญญัติถึงการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้ถือสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ในกรณีมีการดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้างหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ใด ๆ อันมีอยู่เหนือห้องชุดนั้น โดยบัญญัติบังคับว่าต้องมีการ

⁶³² Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-70a.(a)

⁶³³ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-84.(b)

⁶³⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88.(a)

⁶³⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88a.(b)

บอกกล่าวและต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างหรือผู้ถือสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ด้วยแล้วแต่กรณี เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของผู้รับจ้างหรือผู้ถือสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ ซึ่งหลักการดังกล่าวนี้ไม่ปรากฏอยู่ในบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่อย่างใด

18. ปัญหาสิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลังมีการเลิกอาคารชุด

ในกรณีเจ้าของร่วมมีความประสงค์จะยุติการอยู่อาศัยร่วมกันในฐานะเจ้าของร่วมโดยการเลิกอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดเท่านั้นตามมาตรา 51(2) ดังนั้น หากประสบปัญหาเจ้าของร่วมส่วนน้อยไม่ประสงค์ให้มีการเลิกอาคารชุดแม้เพียงบุคคลเดียวก็ย่อมมีอาจเลิกอาคารชุดได้ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาและขัดขวางต่อการดำเนินการเลิกอาคารชุดของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ซึ่งไม่ประสงค์จะอยู่ร่วมกันในฐานะของเจ้าของร่วมในอาคารชุดต่อไป โดยหากต้องอยู่ร่วมกันต่อไปในฐานะเจ้าของร่วมเพราะเหตุบังคับด้วยกฎหมายก็ย่อมไม่เป็นผลดีต่อสัมพันธภาพของเจ้าของร่วมโดยรวมและส่งผลเสียต่อการอยู่อาศัยร่วมกันต่อไปอย่างแน่แท้ ดังนั้น การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดเงื่อนไขในการเลิกอาคารชุดว่าต้องประกอบด้วยการมีมติเป็นเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมจึงมีลักษณะเป็นการบังคับให้ต้องอยู่อาศัยร่วมกันจนเกินสมควรและเป็นเงื่อนไขที่ใช้บังคับในทางปฏิบัติได้ยาก ทั้งเป็นการไม่คุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่และเป็นผลเสียในด้านการจัดการทรัพย์สินร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วม ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดเพียงว่าการเลิกอาคารชุดต้องประกอบด้วยลายมือชื่อของร้อยละ 90 ของเจ้าของห้องชุด และในกรณีที่มิใช่ห้องชุดใด ๆ ตกอยู่ภายใต้สิทธิจ้างหรือสิทธิเหนือทรัพย์สินอื่น ๆ เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ จะต้องได้รับการยินยอมหรือตกลงจากผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ทั้งหมดที่มีผลกระทบในห้องชุดได้ยินยอมหรือตกลงโดยการได้บันทึกตราสารซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ของพวกเขา⁶³⁶

ภายหลังการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ย่อมทำให้เจ้าของร่วมหมดกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดของตนเนื่องจากมีการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วตามมาตรา 54 วรรคแรก แต่เจ้าของร่วมจะมีสิทธิในที่ดินและอาคารที่มีการปลูกสร้าง

⁶³⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88.(a)

อาคารชุดตามโฉนดที่ดิน และส่วนที่เป็นทรัพย์สินอื่นของอาคารชุดในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 55 วรรคแรก จึงมี ปัญหาต่อไปว่าเจ้าของร่วมแต่ละรายสามารถใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่อาจนำมาปรับใช้ได้ คือ มาตรา 1360 กำหนดว่าเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของ รวมคนอื่น ๆ และมีข้อสันนิษฐานทางกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 กำหนดว่าเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน โดยถ้าเป็นเรื่องจัดการตามธรรมดาพึงตกลง โดยคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของรวม แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งในทางจัดการ ตามธรรมดาได้ เว้นแต่ฝ่ายข้างมากได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำการเพื่อ รักษาทรัพย์สินได้เสมอ แต่ถ้าเป็นเรื่องจัดการอันเป็นสาระสำคัญต้องตกลงกันโดยคะแนนข้างมาก แห่งเจ้าของรวม และคะแนนข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งแห่งค่าทรัพย์สิน แต่กรณีที่เป็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ที่ประสงค์นั้น จะตกลงกันได้ก็แต่เมื่อเจ้าของรวมเห็นชอบทุกคน

อย่างไรก็ดี แม้จะมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดถึงสิทธิและ หน้าที่ของเจ้าของรวมไว้ แต่ด้วยเหตุที่สภาพของอาคารชุดมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นสัดส่วนตั้งแต่ ต้น คือ พื้นที่ห้องชุดที่เคยเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและพื้นที่ส่วนกลางที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ดังนั้น ถ้าฟังบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงไม่ยังสามารถแสดงได้ชัดแจ้งว่าการใช้ สิทธิในกรรมสิทธิ์รวมของที่ดินและอาคารภายหลังจดทะเบียนเลิกอาคารชุดสามารถใช้ได้เพียงใด จึงจะเป็นการไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ดังนี้ ประเด็นเรื่องพื้นที่ส่วนกลางที่เคยเป็น กรรมสิทธิ์ร่วมจึงไม่มีปัญหาข้อพิพาทเรื่องการใช้แต่อย่างใด เนื่องจากโดยสภาพพื้นที่ส่วนกลางมี ลักษณะการใช้ที่เหมือนกับการใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวม แต่มีประเด็นปัญหาของพื้นที่ซึ่งเคย เป็นห้องชุดของเจ้าของร่วมแต่ละรายว่าเจ้าของร่วมซึ่งเคยเป็นเจ้าของห้องชุดดังกล่าวก่อนมีการจด ทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นสามารถใช้พื้นที่ส่วนนั้นได้มากน้อยเพียงใด และเจ้าของร่วมคนอื่นใน ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ หรือไม่

ในประเด็นดังกล่าวนี้ ผู้เขียนเห็นว่ากรณีที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มี บทบัญญัติรองรับหรือให้ความคุ้มครองแก่สิทธิของเจ้าของร่วมภายหลังมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ไว้โดยเฉพาะและต้องไปบังคับตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพียงอย่างเดียว นั้นยังไม่เหมาะสมและอาจเกิดข้อพิพาทขึ้นในระหว่างเจ้าของร่วมได้โดยง่าย เนื่องจากกฎหมายยังไม่มีความชัดเจนว่าเจ้าของร่วมมีสิทธิในอาคารชุดภายหลังมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดมากน้อย เพียงใด และด้วยสภาพของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดที่เคยมีการแบ่งแยกพื้นที่กรรมสิทธิ์เป็น

ส่วนตัวของเจ้าของร่วมแต่ละราย แม้จะมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว หากจะให้ถือว่าเจ้าของร่วมทั้งหมดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในห้องชุดและอาคารชุดทั้งหมดอันสามารถเข้า-ออกหรือใช้ประโยชน์จากห้องชุดของเจ้าของร่วมอื่นได้โดยเจ้าของห้องชุดเดิมไม่อาจกันส่วนหรือห้ามมิให้สอดเข้าเกี่ยวข้องกับห้องชุดที่เคยเป็นของตนนั้น ย่อมเป็นการไม่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงอย่างยิ่ง โดยอาจก่อให้เกิดความวุ่นวายและเกิดข้อพิพาทขึ้นในระหว่างเจ้าของร่วมได้ ซึ่งในประเด็นดังกล่าวนี้ Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้กำหนดว่าตราบเท่าที่การถือครองทรัพย์สินดังกล่าวร่วมกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดภายหลังมีการเลิกอาคารชุดยังคงดำเนินต่อไป เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะมีสิทธิเฉพาะตนในการครอบครองในส่วนของทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งก่อนหน้านี้ได้เคยก่อตั้งเป็นห้องชุดของเขา⁶³⁷

⁶³⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825) Sec. 47-88.(b)

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

จากการศึกษาพบว่า สาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นเพราะรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งทั่วไปนั้น ยังไม่เหมาะสมและตอบสนองต่อลักษณะการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด เนื่องจากลักษณะของหลักกรรมสิทธิ์รวมจะถือว่าเจ้าของรวมทุกคนต่างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทุกส่วนของทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม ดังนั้น จึงมีอาจแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัวได้ ทั้งในส่วนที่ประสงค์จะให้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนตัวและทรัพย์สินส่วนรวม นักนิติศาสตร์จึงต้องคิดค้นหลักกฎหมายขึ้นใหม่เพื่อรองรับต่อความต้องการในการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดแตกต่างจากหลักกฎหมายกรรมสิทธิ์ในกฎหมายแพ่ง จึงเกิดเป็นหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนหรือกรรมสิทธิ์ร่วมขึ้น โดยมีหลักการสำคัญคือการกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินสองส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเจ้าของร่วมแต่ละรายสามารถถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้แยกต่างหากออกจากกันได้ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางซึ่งเจ้าของร่วมแต่ละรายถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินนี้ตามอัตราส่วนที่กำหนด โดยหลักกรรมสิทธิ์ร่วมจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางอยู่ด้วยกันเสมอ จะแยกจากกันได้ก็ต่อเมื่อหมดสภาพความเป็นอาคารชุดแล้ว และเจ้าของร่วมแต่ละรายจะกลับมาถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เคยเป็นอาคารชุดในลักษณะกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง ดังนั้น หลักกรรมสิทธิ์ร่วมจึงสามารถแก้ไขข้อขัดข้องจากการใช้กฎหมายบังคับกับการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของประชาชน

ในสหรัฐอเมริกา เปอร์โตริโกเป็นดินแดนแรกที่มีการออกกฎหมายเป็นรัฐบัญญัติทรัพย์สินในแนวราบในปี ค.ศ. 1958 โดยนิยามความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบอาคารชุด เนื่องจากเปอร์โตริโกมีสภาพภูมิประเทศเป็นเกาะขนาดเล็กได้ประสบปัญหาการเพิ่มขึ้นของประชากร การขาดแคลนที่อยู่อาศัยและพื้นที่ทำประโยชน์ จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1961 สหรัฐอเมริกาเริ่มมีความสนใจในการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด จึงได้มีการบัญญัติกฎหมาย The National Housing Act และ Federal housing Administration model condominium statute 1962 จึงส่งผลให้ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมีการแพร่หลายและเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางใน

สหรัฐอเมริกา และในปี ค.ศ. 1980 สหรัฐอเมริกาก็ได้มีการประกาศและใช้บังคับกฎหมายอาคารชุดด้วยความเห็นชอบของทุกมลรัฐ คือ The Uniform Condominium Act 1980 โดยมีผลใช้บังคับกับทุกมลรัฐในสหรัฐอเมริกา โดยกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 ต้องไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดภายในของรัฐอื่น ๆ ที่ได้มีการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดขึ้นใช้บังคับก่อน กฎหมายดังกล่าว ซึ่งรวมถึง Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตด้วยเช่นกัน

ประเทศไทยได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีแม่แบบของกฎหมายอาคารชุดจากหลายประเทศรวมถึงสหรัฐอเมริกา และได้มีการตรากฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดขึ้นใช้บังคับภายในประเทศไทยโดยมีวัตถุประสงค์สำคัญ 4 ประการ คือ การแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมือง การรองรับระบบกรรมสิทธิ์ร่วม การอยู่อาศัยร่วมกันโดยปกติสุขในระหว่างเจ้าของร่วม และการส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย ซึ่งจะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมถึงกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดได้มีการบัญญัติเพิ่มเติม แก้ไข และพัฒนาขึ้นมาอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา แต่อย่างไรก็ดี ผู้เขียนพบว่ามีข้อบกพร่องอยู่ในหลายประเด็นซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่สมบูรณ์และสมควรมีการพัฒนาต่อไป อาจเพราะเหตุแห่งการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่เดิมนั้นมีวัตถุประสงค์เพียงการบัญญัติกฎหมายขึ้นรองรับระบบกรรมสิทธิ์ร่วม โดยไม่คำนึงถึงปัญหาด้านอื่น ๆ และเพิ่งมีการแก้ไขเพิ่มเติมในด้านต่าง ๆ ในภายหลังในลักษณะที่เมื่อพบปัญหาจึงค่อยมีการแก้ไขเป็นประเด็น ๆ ไปทีละประเด็น ด้วยเหตุนี้ จึงส่งผลกระทบต่อระบบการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาคารชุดภายในประเทศไทยในปัจจุบันเป็นที่ต้องการและนิยมกันมากขึ้นในหมู่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตเมือง ดังนั้น การปล่อยให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดย่อมกระทบต่อความเชื่อมั่นของประชาชนในด้านความมั่นคงของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุด การลงทุน และส่งผลต่อธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทยในระยะยาว ซึ่งปัญหาที่ผู้เขียนพบในการศึกษาวิจัยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีดังต่อไปนี้

1.1 ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีการแบ่งแยกประเภทของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะแต่อย่างใด ประกอบกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีลักษณะเป็นข้อกำหนดทั่ว ๆ ไปเกี่ยวกับการอยู่อาศัยเป็นสำคัญเท่านั้น หากต้องการใช้อาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัย เช่น เพื่อทำการค้าหรือเปิดสำนักงานก็ต้องการตกลงทำสัญญาหรือกำหนดในข้อบังคับกันเองโดยปราศจากกฎหมายควบคุมหรือรองรับไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นในรัฐคอนเนตทิคัต พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

จึงยังไม่อาจตอบสนองต่อความต้องการและคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนได้อย่างเต็มที่ และยังไม่เป็นการเปิดกว้างทางตัวเลือกให้แก่ประชาชนและนักลงทุนในธุรกิจอาคารชุด

1.2 ปัญหาการควบคุมและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดไว้โดยตรงเพื่อการควบคุมหรือกำหนดรายละเอียดที่ต้องระบุในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดของผู้จดทะเบียนอาคารชุด ทั้งบทบัญญัติในมาตรา 6/1 วรรคสามยังไม่หมายความรวมถึงรูปแบบการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดในอาคารชุดด้วยวิธีอื่น ๆ เช่น การทำตัวอย่างอาคารชุดหรือห้องชุด เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจ การสำคัญผิด จนนำไปสู่ปัญหาการยกเลิกสัญญาหรือฟ้องเป็นคดีความต่อศาลต่อไปซึ่งจะมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น และยังเป็นผลเสียต่อการสร้างมาตรฐานที่ดีแก่การซื้อขายห้องชุดอันมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นด้านการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดอีกด้วย และบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาขายห้องชุดมีลักษณะเป็นบทบัญญัติที่จะใช้บังคับเป็นประโยชน์ได้เมื่อมีการตกลงจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดแล้วเท่านั้น แต่มิได้มีลักษณะเป็นการส่งเสริมการเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ของห้องชุดและอาคารชุดในขั้นตอนการพิจารณาตัดสินใจก่อนเข้าทำสัญญากับผู้ทำธุรกิจขายห้องชุด ซึ่งเป็นขั้นตอนการรักษาผลประโยชน์ของผู้บริโภคที่จะสามารถพิจารณาได้โดยตรงในรายละเอียดของอาคารชุดได้อย่างครบถ้วนเหมาะสมตั้งแต่ต้นก่อนจะเข้าทำสัญญา

1.3 ปัญหารายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่าในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หากที่ดินติดจันองหรืออาคารติดจันองร่วมกับที่ดินที่จะใช้จดทะเบียนอาคารชุด จะต้องได้รับการยินยอมจากผู้รับจันองเสียก่อนตามมาตรา 7 วรรคสาม ซึ่งเป็นข้อจำกัดที่ผูกมัดผู้จดทะเบียนอาคารชุดและให้อำนาจแก่ผู้รับจันองมากเกินไปจนสมควร จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาการใช้อำนาจต่อรองเพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิชอบได้ และในเวลาจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดบังคับให้ต้องมีเพียงร่างของข้อบังคับของอาคารชุดเท่านั้นตามมาตรา 6(6) โดยจะมีข้อบังคับฉบับจริงเมื่อมีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกตามมาตรา 42 จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งโดยส่วนใหญ่มักเป็นตั้ของผู้จดทะเบียนอาคารชุดใช้อำนาจในทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนหรือไม่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วมได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และส่งผลให้ผู้จะซื้อห้องชุดไม่อาจทราบถึงรายละเอียดและสามารถพิจารณาได้ตั้งแต่ต้นว่าจะเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารชุดซึ่งมีรูปแบบการบริหารและการจัดการแบบใด และอาจเป็นปัญหาที่เกิดแก่เจ้าของร่วมได้ในอนาคตซึ่งไม่เป็นผลดีต่อความเชื่อมั่นของผู้จะซื้อห้องชุดและจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอาคารชุดในภาพรวม

1.4 ปัญหาการบังคับคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ความสำคัญและความคุ้มครองแต่เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดโดยแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ตามมาตรา 16 แต่ไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ให้ความสำคัญคุ้มครองแก่อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งที่อสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางก็มีความสำคัญต่ออาคารชุดและมีความจำเป็นต่อการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าทรัพย์สินส่วนกลางส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องปั้มน้ำภายในอาคารชุด ถังกักเก็บน้ำ ประตูกั้นน้ำ ประตูคีย์การ์ดนิรภัย เป็นต้น ดังนั้นหากมีการยึดทรัพย์สินบังคับคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ย่อมก่อให้เกิดผลเสียแก่การอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวม และย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของประชาชนในการจะซื้อห้องชุดอันจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอาคารชุดในภาพรวม

1.5 ปัญหาอำนาจการฟ้องหรือต่อสู้คดีและความรับผิดชอบแฝง

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39 ได้กำหนดให้อำนาจในการฟ้องหรือต่อสู้คดีเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่อบุคคลภายนอก ถือเป็นอำนาจโดยเด็ดขาดของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของห้องชุดไม่อาจฟ้อง ถูกฟ้อง หรือใช้สิทธิทางศาลเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางได้ เพราะถือเป็นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 33 วรรคสอง⁶³⁸ แต่นิติบุคคลอาคารชุดไม่อาจฟ้องหรือใช้สิทธิทางศาลในข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่อสู้กับเจ้าของร่วมได้⁶³⁹

การใช้สิทธิทางศาลในลักษณะดังกล่าวจึงไม่เหมาะสมกับระบบการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดเนื่องจากจะส่งผลเสียต่อการใช้อำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด และเกิดความยุ่งยากแก่ขั้นตอนดำเนินการในการฟ้องและต่อสู้คดีอีกด้วย และเมื่อการใช้สิทธิทางศาลอันมีต่อบุคคลภายนอกเป็นอำนาจเฉพาะของนิติบุคคลอาคารชุด ผลแห่งคำพิพากษาย่อมผูกพันเฉพาะแต่นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นคู่ความเท่านั้น การบังคับคดีเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาจึงพึงกระทำได้เฉพาะแต่นิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่อาจผูกพันหรือบังคับเอาแก่เจ้าของห้องชุดได้ แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีทุนจดทะเบียนหรืออาจมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้ ดังนั้น จึงไม่อาจบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินใด ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดได้เลย ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าหนี้และกระบวนการยุติธรรมอย่างยิ่ง

⁶³⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3319/2540

⁶³⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 18464/2557

1.6 ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติถึงเงื่อนไขและการคุ้มครองเจ้าของร่วมจากการใช้อำนาจในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้แต่อย่างใด จึงอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมได้ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดแบ่งแยกเงินที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันชำระออกเป็น 2 ประเภท คือ เงินตามมาตรา 18 และเงินตามมาตรา 40 แต่กลับให้ความสำคัญแก่เงินตามมาตรา 18 มากกว่าโดยเห็นได้จากการมีบทบัญญัติบังคับเป็นการเฉพาะสำหรับการค้างชำระเงินตามมาตรา 18 คือ มาตรา 36(6) มาตรา 18/1 มาตรา 29 และมาตรา 41 โดยไม่มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดวิธีการบังคับชำระหนี้รวมถึงบทลงโทษกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 40 ไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นเงินตามมาตรา 18 ทั้งที่เงินตามมาตรา 40 ก็มีความสำคัญต่อความเป็นอยู่ภายในอาคารชุดไม่น้อยไปกว่าเงินตามมาตรา 18 เช่นกัน โดยเฉพาะประเด็นเรื่องบุริมสิทธิในหนี้ เนื่องจากหนี้เงินตามมาตรา 40 ไม่มีบุริมสิทธิใด ๆ เหนือห้องชุด ผู้รับโอนห้องชุดย่อมได้รับประโยชน์จากการใช้เงินตามมาตรา 40 โดยไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ดังกล่าว ดังนั้น การบังคับชำระหนี้เงินตามมาตรา 40 จึงกระทำได้ยากกว่าเงินตามมาตรา 18 และยังก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมที่ได้ชำระหนี้เงินตามมาตรา 40 อย่างถูกต้องอีกด้วย

1.7 ปัญหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดห้องชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะต้องได้รับหนังสือรับรองการปลอดหนี้เงินตามมาตรา 18 คราวที่สุดท้ายจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 29 วรรคสอง โดยมีได้กำหนดชัดเจนว่าเป็นหน้าที่ของผู้โอนหรือผู้รับโอนในการชำระหนี้ดังกล่าว ดังนั้น ฝ่ายใดจะเป็นผู้ชำระจึงขึ้นอยู่กับข้อตกลงของผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งอาจนำไปสู่ข้อพิพาทและการปฏิเสธการชำระหนี้หากไม่มีการทำให้เป็นลายลักษณ์อักษร หรือในกรณีที่นิติบุคคลแจ้งหนี้เงินตามมาตรา 18 ผิดพลาดและเรียกให้ชำระภายหลังการโอนเสร็จสิ้นไปแล้วได้ ย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับโอนเป็นอย่างยิ่ง

ในกรณีการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสองและวรรคสาม มีข้อยกเว้นว่าในกรณีการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา แม้ว่าจะมีหนี้เงินตามมาตรา 18 ที่ยังคงค้างชำระ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ ดังนั้น หนี้เงินตามมาตรา 18 จึงยังคงมีอยู่และมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดดังกล่าวต่อไป

ซึ่งไม่เป็นธรรมและก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้รับโอนห้องชุด เนื่องจากผู้รับโอนยอมไม่ทราบว่าห้องชุดที่ตนได้ซื้อมาจากการขายทอดตลาดมีหนี้บริมสิทธิค้างชำระอยู่อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีมาตรการรองรับถึงกรณีเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดไม่พอชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันว่าจะดำเนินการเช่นไรต่อไปในกรณีลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นให้บังคับชำระหนี้

1.8 ปัญหาการรुकูล้ำและอำนาจเหนือภาระทรัพย์สินภายในอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติใด ๆ กล่าวถึงกรณีมีการรुकูล้ำเกิดขึ้นภายในอาคารชุด จึงต้องปรับใช้กับหลักตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในกรณีการก่อสร้างเป็นเหตุให้เกิดการรुकูล้ำมาตั้งแต่ต้น หากส่วนรुकูล้ำเป็นโรงเรือน ต้องมีการปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ผู้ถูกรุกูล้ำไม่มีอำนาจฟ้องให้หรือส่วนของห้องชุดที่รुकูล้ำแต่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้จ่ายส่วนแดนกรรมสิทธิ์และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอม⁶⁴⁰ หรือกรณีส่วนรुकูล้ำเป็นสิ่งที่มิใช่โรงเรือน ต้องมีการปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1314 วรรคแรก ประกอบมาตรา 1310 วรรคสอง ผู้ถูกรุกูล้ำไม่อาจเรียกให้หรือถอนไปได้ คงได้แต่เรียกให้ผู้รुकูล้ำชดใช้ราคาเท่านั้น⁶⁴¹ ซึ่งการที่เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าชดเชยตามเหตุดังกล่าวทั้งสองกรณีนั้น ไม่เหมาะสมและเป็นธรรม เนื่องจากผู้เป็นเจ้าของร่วมมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรง ทั้งก่อให้เกิดความยุ่งยากในการแก้ไขเอกสารทางทะเบียนจึงเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายมากกว่าการก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด

ในส่วนการรुकูล้ำที่เกิดจากการซ่อมแซมหรือการพัฒนาในอาคาร โดยอาศัยอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้มีการดำเนินการอย่างถูกต้อง หากนำหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา 1312 และมาตรา 1314 มาปรับใช้ ทั้งกรณีส่วนรुकูล้ำเป็นโรงเรือนและกรณีส่วนรुकูล้ำเป็นสิ่งที่มิใช่โรงเรือน ซึ่งหากการซ่อมแซมหรือการพัฒนาดังกล่าวไม่ปรากฏว่ามีสิทธิในการจำยอมใด ๆ ก็ต้องรื้อออกไปเท่านั้น ดังนี้ ย่อมเป็นผลในทางเสียหายในการพัฒนาและดูแลรักษาทรัพย์สินภายในอาคารชุดอันก่อให้เกิดผลเสียต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด

1.9 ปัญหาเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาในกรณีการขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์เพื่อป้องกันปัญหาและคุ้มครองประโยชน์แก่ผู้ซื้อห้องชุดดังเช่นในรัฐคอนเนตทิคัต ทั้งที่ประเทศไทยได้มีการบัญญัติพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 ขึ้น โดยให้คนกลางเข้ามาดูแลการชำระหนี้ของกลุ่มสัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในธุรกิจการขาย

⁶⁴⁰ แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1511/2542

⁶⁴¹ แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1376/2554

อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่ประชาชนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้า ดังนั้น จึงมักเกิดเป็นข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องสัญญา ปัญหาผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่งาน หรือการส่งมอบห้องชุดชำระคบกพร่องหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ดังที่ได้เคยโฆษณาหรือตกลงไว้ อันนำไปสู่ปัญหาคดีความมากมายในศาล และแม้จะมีการบัญญัติเรื่องการชดเชยความเสียหายไว้แล้วในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ก็เป็นการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ มิใช่เป็นการป้องกันปัญหาหรือเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้อห้องชุด

1.10 ปัญหาเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดถึงผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกไว้ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วมักเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่ได้เป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดในเวลาก่อนมีมติแต่งตั้งผู้จัดการตามมาตรา 35/2 ดังนั้น จึงมีโอกาสที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะดำเนินการใด ๆ เพื่อครอบงำอาคารชุดก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการได้ โดยทำนิติกรรมหรือสัญญาที่มีผลผูกพันต่ออาคารชุดในระยะยาวเพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิชอบ ซึ่งอาจไม่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วม เช่น การทำสัญญาจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางระยะยาวโดยมีค่าใช้จ่ายที่สูงเกินจริงหรือไม่มีความจำเป็นเท่าที่ควร เป็นต้น อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ไม่ได้ให้ความคุ้มครองประโยชน์ของผู้จดทะเบียนอาคารชุดในการขายห้องชุดจากดำเนินการใด ๆ โดยนิติบุคคลอาคารชุดที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุดได้ เช่น การเพิ่มจำนวนเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และมาตรา 40 หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทางเสียเปรียบแก่ผู้จะซื้อห้องชุด เป็นต้น ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนของธุรกิจอาคารชุดเป็นอย่างยิ่ง

1.11 ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36 โดยอำนาจในมาตรา 36(2) จำกัดเฉพาะการรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วน โครงสร้างและส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงของทั้งอาคารชุดเท่านั้น ไม่รวมถึงความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องชุด หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับความมั่นคงของตัวอาคาร โดยตรง แต่เมื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีสภาพใกล้ชิดติดต่อกันและต้องมีการเชื่อมต่อเข้าถึงอุปกรณ์ในการอุปโภคและบริโภคร่วมกันในหลายห้องชุดรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ความเสียหายหรือการกระทำใด ๆ ของห้องชุดหนึ่งจึงอาจเกิดผลกระทบต่ออีกห้องชุดหนึ่งหรือทรัพย์สินส่วนกลางได้ แต่ตามพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการผ่านหรือเข้าไปใน ห้องชุดของเจ้าของร่วมเพื่อทำการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอุปกรณ์ใด ๆ แม้ในกรณีมีความจำเป็น หรือฉุกเฉินก็ตาม ซึ่งการจำกัดอำนาจดังกล่าวย่อมกระทบต่ออำนาจในการจัดการและดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ

1.12 ปัญหาอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องมีการ จัดประชุมโดยบังคับด้วยกฎหมายตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ 3 กรณี คือ มาตรา 42 วรรคแรก มาตรา 42/1 และตามมาตรา 38(3) และได้บัญญัติให้อำนาจแก่เจ้าของร่วมจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ ได้เพียงกรณีเดียวตามมาตรา 42/2(3) แต่กลับไม่ปรากฏทางแก้ไขในกรณีผู้มีหน้าที่ไม่ดำเนินการจัด ให้มีการประชุมตามที่กฎหมายกำหนด แม้เจ้าของร่วมมีอำนาจในการจัดให้มีการประชุมตามมาตรา 42/2(3) แต่ก็มิอาจนำไปปรับใช้กับกรณีดังกล่าวทั้ง 3 ได้ทุกกรณี เช่น ยังมีได้มีการจัดตั้ง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือมีคะแนนเสียงเจ้าของร่วมไม่ครบตามที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น อีกทั้งการจัดให้มีการประชุมโดยเจ้าของร่วมตามมาตรา 42/2(3) นั้นกฎหมายบัญญัติไว้ อย่างชัดเจนว่าเจ้าของร่วมต้องรวมคะแนนเสียงให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของ ร่วมทั้งหมดเท่านั้น ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะบังคับโดยกฎหมายจนเกินไปและไม่ มีความยืดหยุ่นตามสภาวะของสังคมที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละอาคารชุด จึงยังไม่อาจคุ้มครอง ประโยชน์แก่เจ้าของร่วมส่วนน้อยที่ต้องการเรียกให้มีการประชุมเพื่อแก้ไขปัญหาที่ตนเดือดร้อนได้

1.13 ปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ สามารถจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้โดยต้องเป็นไปภายใต้มติของที่ประชุมเจ้าของ ร่วมตามมาตรา 48(7) เช่น เปิดให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น แต่กลับไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ใน การกำหนดถึงการจัดสรรและการแบ่งปันผลประโยชน์ที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวไว้ ซึ่งความ ไม่ชัดเจนดังกล่าวนี้ อาจก่อให้เกิดปัญหาข้อพิพาทอันนำไปสู่การเป็นคดีความในระหว่างเจ้าของ ร่วม หรือเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุดในศาลได้

1.14 ปัญหาการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคาร ชุดได้รับความเสียหาย

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าการ ซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุดเสียหายหรือถูกทำลาย จะต้องใช้เงินตามมาตรา 18 ซึ่งในบางกรณีนั้น ใช้เงินเป็นจำนวนมาก ประกอบกับปัญหาสำคัญใน

ประเทศไทยเกี่ยวกับการบริหารและจัดการอาคารชุดเกิดจากการที่เจ้าของร่วมไม่ยอมชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลางตามมาตรา 18 ดังนั้น จึงอาจเกิดปัญหาติดขัดเรื่องค่าใช้จ่ายเพื่อการดังกล่าวและใช้ระยะเวลา นานจนอาจกระทบต่อเสถียรภาพและความมั่นคงของการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมได้ ประกอบ กับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็มีได้บังคับให้ต้องมีการประกันภัยภายในอาคารชุดไว้เพื่อ ช่วยบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายในกรณีเกิดความเสียหายแก่อาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ เป็นกรณีอาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่ง หากมีการประกันภัยย่อมจะเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องที่ได้ทำประกันภัยไว้ได้

1.15 ปัญหาการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือสิทธิจ้างหรือผู้ถือบุริมสิทธิเหนือห้องชุดเพียงมาตรา 24 วรรคสองเท่านั้น ประกอบกับหลักการคุ้มครองสิทธิจ้างตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่อาจนำมาใช้บังคับกับอาคารชุดได้มีเพียงมาตรา 722 มาตรา 723 และมาตรา 743 ซึ่งมี ลักษณะเป็นการกำหนดโทษและชดเชยความเสียหายมากกว่าการคุ้มครองประโยชน์หรือป้องกัน ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด และในบางกรณีก็มีอาจ ปรับใช้บทบัญญัติดังกล่าวได้ เช่น การแก้ไขข้อบังคับของอาคารชุดที่ส่งผลต่อการเพิ่มหรือลด ประโยชน์หรือมูลค่าของห้องชุดที่อยู่ภายใต้บังคับการจ้างหรือบุริมสิทธิ เป็นต้น

โดยเฉพาะกรณีการเลิกอาคารชุด พบว่าไม่มีบทบัญญัติใดบังคับให้ต้องแจ้งแก่ผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด ทั้งที่เป็นบุคคลที่ได้รับความเสียหายหรือผลกระทบจาก การเลิกอาคารชุดโดยตรง กล่าวคือ เมื่อมีการเลิกอาคารชุด ภาระผูกพันใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกลายเป็นภาระผูกพันที่ติดไปกับโฉนดที่ดินที่ใช้ในการก่อตั้งอาคารชุด และจะ สามารถบังคับได้เพียงตามส่วนที่เจ้าของร่วมมีสิทธิในโฉนดที่ดินนั้นตามมาตรา 55 วรรคแรก และ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1361 วรรคสอง ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินที่อาจบังคับ จ้างหรือบังคับชำระหนี้ได้ย่อมลดน้อยลง จึงเป็นผลเสียหายและไม่เป็นธรรมต่อผู้รับจ้าง

1.16 ปัญหาสิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลังมีการ เลิกอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่ากรณีเจ้าของร่วมมีความประสงค์จะเลิกอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องมีมติเป็นเอกฉันท์เท่านั้นตามมาตรา 51(2) ซึ่งมี ลักษณะเป็นการบังคับและไม่คุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ ทั้งเป็นเงื่อนไขที่ใช้ บังคับในทางปฏิบัติได้ยาก และย่อมเกิดเป็นผลเสียหายในด้านการจัดการทรัพย์สินร่วมกันใน ระหว่างเจ้าของร่วมโดยรวมได้

ทั้งภายหลังจากจดทะเบียนเลิกอาคารชุด เจ้าของร่วมย่อมหมดกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดของตนเนื่องจากการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 54 วรรคแรก แต่เจ้าของร่วมจะมีสิทธิในที่ดินและอาคารตามโฉนดที่ดินและส่วนที่เป็นทรัพย์สินอื่นของอาคารชุดในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามมาตรา 55 วรรคแรก แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็มิได้บัญญัติเกี่ยวกับการใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าวไว้ โดยเมื่อบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1358 และมาตรา 1360 ซึ่งได้กำหนดว่าเจ้าของร่วมมีสิทธิใช้และจัดการทรัพย์สินร่วมกัน ดังนั้น เจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมทั้งหมดจึงสามารถเข้าหรือใช้ประโยชน์ในห้องชุดของเจ้าของร่วมรายอื่นได้โดยเจ้าของห้องชุดเดิมไม่อาจกั้นส่วนหรือห้ามมิให้สอดเข้าเกี่ยวข้องในพื้นที่ห้องชุดที่เคยเป็นของตน ซึ่งเป็นการไม่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงอย่างยิ่งและอาจก่อให้เกิดความวุ่นวายและเกิดข้อพิพาทขึ้นในระหว่างเจ้าของร่วมได้

ดังนั้น เมื่อผู้เขียนได้ทำการศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับ Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต พบว่าหลักกฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศมีหลักการพื้นฐานสำคัญเช่นเดียวกัน เช่น มีการจัดตั้งระบบกรรมสิทธิ์เพื่อใช้บังคับกับอาคารชุดเป็นการเฉพาะแยกต่างจากหลักกฎหมายแพ่งทั่วไป มีระบบการควบคุมดูแลความเรียบร้อยภายในอาคารชุดผ่านตัวแทนหรือนิติบุคคล เป็นต้น แต่ส่วนแตกต่างที่เห็นได้ชัดในระหว่างกฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศ คือ บทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มีลักษณะมุ่งเน้นที่การป้องกันปัญหาและสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดเป็นสำคัญ และในขณะเดียวกันก็ให้ความคุ้มครองประโยชน์แก่บุคคลฝ่ายที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับอาคารชุด คือ เจ้าของร่วม ผู้เช่าห้องชุด ผู้ก่อตั้งอาคารชุด ผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินภายในอาคารชุด และยังได้บัญญัติรองรับและส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุดในหลายรูปแบบอีกด้วย ดังนั้น Condominium Act 1976 (chapter 825) จึงมีความสมบูรณ์ในด้านการใช้บังคับและรองรับกับสภาพสังคมในยุคปัจจุบันมากกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ยังมีข้อบกพร่องรวมถึงความไม่ชัดเจนในหลายประเด็น ไม่ว่าจะเป็นด้านของการใช้บังคับหรือการตีความบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังที่ได้กล่าวไปในข้างต้น

2. ข้อเสนอแนะ

จากการที่ผู้เขียนได้ศึกษาวิจัยและวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตหรือ Condominium Act 1976 (chapter 825) ผู้เขียนพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยัง

ขาดความสมบูรณ์ในหลายประเด็นดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 4 ผู้เขียนจึงเห็นว่าสมควรมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีความสมบูรณ์ครบถ้วนและมีประสิทธิภาพในการใช้บังคับมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในด้านของการใช้บังคับ การตีความบทบัญญัติ การอำนวยความสะดวกและคุ้มครองประโยชน์ของผู้จะซื้อห้องชุด เจ้าของร่วม เจ้าของโครงการ ผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย หรือผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินให้ได้รับความเป็นธรรม ด้านการป้องกันปัญหาและข้อพิพาทต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นเพื่อให้อาคารอยู่อาศัยภายในอาคารชุดมีความสงบเรียบร้อย รวมถึงด้านการส่งเสริมธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทยให้มีความเจริญเติบโตมากยิ่งขึ้นเพื่อสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศไทย ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก)

2.1 การแก้ไขปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด

ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการบัญญัติเปิดกว้างในด้านรูปแบบหรือประเภทของอาคารชุดและมีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะตามแนวทางของ Condominium Act 1976 (chapter 825) ในรัฐคอนเนตทิคัต เพื่อให้มีความหลากหลายและสอดคล้องกับความต้องการด้านต่าง ๆ ของประชาชนตามสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ อาคารชุดสำหรับการอยู่อาศัย อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย อาคารชุดแปลง อาคารชุดที่ขยายได้และขยายมิได้ อาคารชุดให้เช่า รวมถึงการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน เพื่อเป็นทางเลือกแก่ผู้มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยหรือพื้นที่ภายในอาคารชุด และถือเป็นการส่งเสริมธุรกิจอาคารชุดให้มีความเจริญเติบโตได้มากยิ่งขึ้น อีกทั้งเป็นการป้องกันปัญหาในอนาคตที่อาจเกิดแก่ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้หลายประการ เนื่องจากผู้ซื้อก็จะได้อาคารชุดตามประเภทที่เหมาะสมกับความต้องการของตน ซึ่งจะส่งผลต่อความมั่นคงของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดและความเชื่อมั่นในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด อันจะส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยในภาพรวมต่อไปได้ โดยมีรายละเอียดของข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

2.1.1 เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการแปลงอาคารทั่วไปเป็นอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อ 1.1 ของข้อที่ 1. ในบทที่ 4 หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อเปิดโอกาสให้มีการแปลงสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย และมีบทบัญญัติบังคับ รวมถึงการคุ้มครองสิทธิไว้โดยเฉพาะตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(x), section 47-88b.(b), (c), (d), (e), (h), (j), section 47-88d และ section 47-88e ย่อมจะเป็นการเปิดโอกาสและสร้างความหลากหลายทางธุรกิจอาคารชุด และยังเป็นการเปิดโอกาสแก่ผู้มีรายได้น้อยไม่เพียงพอแก่การซื้ออาคารชุดที่สร้างขึ้นใหม่

ทั้งหลายซึ่งมีราคาสูงในการมีที่อยู่อาศัยหรืออสังหาริมทรัพย์เป็นของตนเองได้ ซึ่งจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจในประเทศไทยให้สามารถเจริญเติบโตและมีความมั่นคงได้เพิ่มมากขึ้น ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้เพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการแปลงอาคารทั่วไปเป็นอาคารชุด โดยเพิ่มความต่อไปนี้ในมาตรา 4 มาตรา 6 วรรคสาม มาตรา 6 ตรี มาตรา 6 จัตวา และมาตรา 6 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 4 อาคารชุดแปลง หมายถึง อาคารชุดที่ประกอบด้วยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนได้มีการครอบครองมากกว่า 6 เดือนก่อนมีการบันทึกในคำแถลงการณ์โดยบุคคลนอกจากเหล่าผู้ถือครอบสัญญาเพื่อการซื้อของห้องชุดในสิ่งดังกล่าว⁶⁴²”

“มาตรา 6 วรรคสาม ในกรณีการจดทะเบียนอาคารชุดแปลง นอกจากต้องประกอบด้วยรายละเอียดตามมาตรา 6 วรรคแรกแล้ว ต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้⁶⁴³

(1) สำเนาการโฆษณาขายห้องชุดตามมาตรา 6/1 วรรคสาม

(2) สำเนาของการบอกกล่าวตามมาตรา 6 ตรี และคำรับรองของผู้จดทะเบียนอาคารชุดแปลงว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรา 6 ตรี ถูกต้องครบถ้วน”

“มาตรา 6 ตรี ในกรณีของอาคารชุดแปลง หากอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดมีผู้อยู่อาศัยอยู่โดยมีสิทธิครอบครองในแต่ละส่วนหรือห้องชุดของอาคารนั้น ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต้องมีคำบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่บุคคลดังกล่าวไม่น้อยกว่า 180 วันก่อนมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยต้องแจ้งให้ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทราบถึงรายละเอียดดังต่อไปนี้⁶⁴⁴

(1) เจตนาของเจ้าของอาคารและที่ดินที่จะมีการแปลงอาคารดังกล่าวโดยก่อตั้งเป็นอาคารชุด

(2) สิทธิเฉพาะตนของแต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในการการทำให้สัญญาเพื่อซื้อห้องชุดของเขาในระหว่าง 90 วันแรกนับแต่ได้รับคำบอกกล่าว

(3) สิทธิของแต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในการคงอยู่ในห้องชุดของเขาสำหรับ 180 วันนับแต่ได้รับคำบอกกล่าว หรือจนกระทั่งครบกำหนดของสัญญาเช่าของเขา

(4) รายละเอียดว่าผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะมีการเสนอหรือจัดเตรียมการจัดหาเงินทุนพิเศษใด ๆ ให้หรือไม่

⁶⁴² อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(x)

⁶⁴³ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88b.(e)

⁶⁴⁴ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88b.(b)

การบอกกล่าวดังกล่าวจะต้องส่งไปพร้อมกับสำเนาของการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดที่ประกอบด้วยข้อมูลที่กำหนดในการโฆษณาขายห้องชุดตามมาตรา 6/1 วรรคสาม”

“มาตรา 6 จัตวา ภายหลังการเปลี่ยนแปลงของห้องชุดที่อยู่อาศัยในอาคารกลายเป็นรูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ผู้จดทะเบียนของอาคารชุดแปลงจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายและการย้ายที่ใหม่แก่แต่ละครัวเรือนซึ่งไม่ได้ซื้อห้องชุดที่เขาอยู่อาศัย และไม่ได้มีรายได้หรือมีรายได้รวมไม่เกินตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยชำระในจำนวนเท่ากับจำนวนที่ได้เรียกเก็บสำหรับค่าเช่า 2 เดือนสำหรับห้องชุดที่อยู่อาศัยดังกล่าวในเวลาที่การเปลี่ยนแปลงได้แปลงหรือจำนวน 10,000 บาทแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า⁶⁴⁵

ผู้จดทะเบียนของอาคารชุดแปลงจะต้องจัดให้มีงบประมาณที่ได้เสนอสำหรับอาคารชุดแก่การสำรองอย่างเพียงพอเพื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน⁶⁴⁶”

“มาตรา 6 เบญจ ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองห้องชุดในอาคารที่จะมีการแปลงเป็นอาคารชุดตามมาตรา 6 วรรคสาม มีสิทธิดังต่อไปนี้

(1) ผู้จดทะเบียนอาคารชุดแปลงต้องแสดงรายละเอียดและตัวอย่างแก่ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองภายใน 30 วันแรกของการบอกกล่าวตามมาตรา 6 ตรี และผู้เช่าหรือผู้ครอบครองจะมีสิทธิเฉพาะตัวในการซื้อห้องชุดที่เขาครอบครองอยู่ในช่วงระยะเวลา 90 วัน ภายหลังจากช่วงเวลา 30 วันดังกล่าว และภายหลังจากได้รับการบอกกล่าวตามมาตรา 6 ตรี ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองห้องชุดอาจสละห้องชุดของเขาและสิ้นสุดการถือครองโดยไม่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบใดๆ เพื่อการสิ้นสุดการเช่าหรือการครอบครองก่อนเวลาที่กำหนดไว้ตามข้อตกลงการเช่าหรือสัญญาอื่น และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 566⁶⁴⁷

(2) ถ้าผู้เช่าหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอาคารที่จะแปลงเป็นอาคารชุดไม่ดำเนินการใช้สิทธิในการซื้อห้องชุดที่ตนครอบครองอยู่ ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีสิทธิในการคงอยู่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาอื่นที่ตนมีสิทธิอยู่ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดที่อยู่ในสัญญาดังกล่าว และเมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด สัญญาดังกล่าวจะผูกพันผู้จดทะเบียนอาคารชุดในฐานะผู้ให้สิทธิครอบครองแทนคู่สัญญาเดิม โดยหากสัญญาเช่าหมดวาระภายในช่วงระยะเวลา 180 วันตามมาตรา 6 ตรี ระยะเวลาตามสัญญาเช่าจะได้ขยายออกไปยังการสิ้นสุดของช่วงระยะเวลา 180 วันดังกล่าว และจะไม่มีเพิ่มค่าเช่าในระหว่างช่วงระยะเวลาดังกล่าว⁶⁴⁸

⁶⁴⁵ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88d

⁶⁴⁶ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88e

⁶⁴⁷ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88b.(c) และ section 47-88b.(j)

⁶⁴⁸ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88b.(c)

ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือเจ้าของห้องชุดอาจยื่นคำเช่าได้โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้เช่าตามมาตรา 61 ไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนมีการเพิ่มค่าเช่า ในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าดังกล่าวอาจสละห้องชุดและสิ้นสุดการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของตนโดยไม่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบใด ๆ เพื่อการสิ้นสุดก่อนเวลาที่กำหนดไว้ตามข้อตกลงการเช่า และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 566⁶⁴⁹

ในกรณีที่การดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดแปลงมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 6 วรรคสาม มาตรา 6/1 วรรคสาม มาตรา 6 ตรี มาตรา 6 จัตวา หรือมาตรา 6 เบญจ ข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญา สัญญาเช่า หรือการดำเนินการอื่นซึ่งอนุญาตให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลอื่นมีสิทธิในการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญา สัญญาเช่า หรือการดำเนินการอื่นดังกล่าวเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของทรัพย์สินไปเป็นรูปแบบของอาคารชุดที่ไม่สอดคล้องกับการบอกกล่าวตามมาตรา 6 ตรี และสิทธิของผู้เช่าที่กำหนดตามมาตรา 6 เบญจ จะใช้บังคับไม่ได้ ยกเว้นเป็นไปตามข้อตกลงการซื้อสำหรับห้องชุด⁶⁵⁰”

2.1.2 เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อ 1.2.1 ของข้อที่ 1. ในบทที่ 4 หากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติรองรับการก่อตั้งเป็นอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัยได้ตามแนวทางบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต section 47-68a.(aa) ย่อมจะเป็นผลดีต่อผู้บริโภคในด้านการเพิ่มความหลากหลายทางตัวเลือกแก่การเข้าทำประโยชน์ในอาคารชุด และเป็นผลดีต่อการทำธุรกิจอาคารชุด โดยถือเป็นการเปิดโอกาสและสร้างความหลากหลายทางตัวเลือกในการลงทุนของธุรกิจอาคารชุด รวมทั้งเป็นการพัฒนากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้สามารถรองรับความต้องการของประชาชนตามสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย อันจะส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศต่อไปในอนาคต ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้เพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย โดยเพิ่มความต่อไปนี้ในมาตรา 4 และมาตรา 6 ณ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 4 อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย หมายถึง ทรัพย์สินที่ได้เสนอต่อบทบัญญัติให้เป็นอาคารชุดตามกฎหมายนี้ ซึ่งประกอบด้วยห้องชุดที่ไม่ใช่สำหรับการอยู่

⁶⁴⁹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88b.(h)

⁶⁵⁰ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88b.(d)

อาศัย นอกจากห้องชุดที่ได้ถือครองโดยคนเฝ้าอาคาร คนดูแลอาคาร หรือที่มีลักษณะคล้ายกับพนักงานซ่อมบำรุง⁶⁵¹”

“มาตรา 6 จ กรณีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา 17/1 มาใช้บังคับ”

2.1.3 เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุดที่ขายได้และขายมิได้

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อ 1.2.2 ของข้อที่ 1. ในบทที่ 4 หากกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยมีการบัญญัติแบ่งประเภทของอาคารชุดออกเป็นอาคารชุดที่สามารถขายได้และขายมิได้ โดยมีการแสดงถึงประเภทของอาคารชุดดังกล่าวที่ชัดเจนไว้ตั้งแต่ต้นตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-71a และ section 47-70.(b) ย่อมจะเป็นการเปิดโอกาสและคุ้มครองประโยชน์แก่ผู้สนใจจะอยู่อาศัยภายในอาคารชุดที่สามารถจะพิจารณาได้ตรงต่อและตัดสินใจว่าจะอยู่ในอาคารชุดประเภทใดได้ตั้งแต่ต้น เพื่อที่จะได้เลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดประเภทที่เหมาะสมกับความต้องการของตน อันเป็นการป้องกันปัญหาเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเป็นปัญหาสำคัญของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดของประเทศไทยได้อีกทางหนึ่ง อีกทั้งเป็นการส่งเสริมความมั่นคงของระบบการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดให้ประชาชนมีความเชื่อมั่นเพิ่มมากยิ่งขึ้นอันจะส่งผลดีต่อธุรกิจอาคารชุดอีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้เพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุดที่ขายได้และขายมิได้ โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองและวรรคสี่ของมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 6 วรรคสอง ถ้าในการจดทะเบียนอาคารชุดไม่มีข้อสงวนหรือแสดงว่าอาจมีการขายอาณาเขตของอาคารชุดเพิ่มเติม อาคารชุดนั้นไม่อาจมีการขายอาณาเขตได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยการขายอาณาเขตของอาคารชุดจะถือว่าได้เกิดขึ้นเมื่อมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่⁶⁵² และในกรณีมีข้อสงวนสิทธิในการขายอาณาเขตของอาคารชุดนับแต่จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุด นอกจากรายละเอียดที่กำหนดไว้ตามมาตรา 6 วรรคแรกแล้ว ต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้⁶⁵³

- (1) ชื่อของอาคารชุดที่ต้องมีคำขายว่าเป็นอาคารชุดที่ขายได้
- (2) ข้อสงวนสิทธิที่ชัดเจนในการขายอาคารชุด
- (3) ข้อกำหนดหรือการจำกัดสิทธิในการขายอาณาเขตของอาคารชุด

⁶⁵¹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(aa)

⁶⁵² อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-71a

⁶⁵³ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70.(b)

(4) จำนวนสูงสุดของห้องชุดที่อาจก่อตั้งบนที่ดินที่เพิ่มเติม หรือการกำหนดจำนวนสูงสุดของห้องชุดต่อจำนวนตารางเมตรที่อาจก่อตั้งบนส่วนดังกล่าวเพิ่มเติมแก่อาคารชุด

(5) จำนวนของที่ดินเพิ่มเติมและส่วนใด ๆ ของสิ่งดังกล่าวที่อาจถูกเพิ่มแก่อาคารชุดในอัตราส่วนสูงสุดของผลรวมของพื้นที่และพื้นที่ของชั้นอาคารของห้องชุดทั้งหมดที่อาจก่อตั้งขึ้นบนนั้น

(6) ขอบเขตของสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ได้สร้างขึ้นบนส่วนใด ๆ ของที่ดินเพิ่มเติมที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุด โดยจะต้องสอดคล้องกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ได้เสนอในข้อกำหนดของคุณภาพในการก่อสร้าง วัสดุหลักที่จะใช้ และรูปแบบสถาปัตยกรรม หรือข้อกำหนดที่ไม่รับรองเรื่องดังกล่าว”

“มาตรา 6 วรรคสี่ การแก้ไขหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อเพิ่มเติมที่ดินหรือส่วนใด ๆ ที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุดอันเป็นการขยายอาณาเขตของอาคารชุด การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยรายละเอียดของที่ดินที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุดและการจัดสรรผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง⁶⁵⁴”

2.1.4 เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุดให้เข้า

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อ 1.2.3 ของข้อที่ 1. ในบทที่ 4 หากประเทศไทยมีกฎหมายรองรับการก่อตั้งเป็นอาคารชุดให้เข้าตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(cc) และ section 47-68a.(c) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สนใจจะอยู่อาศัยภายในอาคารชุดที่สามารถจะพิจารณาได้ตรงต่อและตัดสินใจได้ว่าตนจะเป็นเจ้าของห้องชุดที่ตนเช่าหรือเป็นเพียงผู้เช่าต่อไปผ่านการทดลองอยู่อาศัยภายในอาคารชุดตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยไม่มีกำบังข้อห้ามการซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตั้งแต่นั้น โดยหากผู้เช่าห้องชุดมีความประสงค์จะเป็นเจ้าของห้องชุดที่ตนเช่าก็สามารถจะขอซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจากผู้จดทะเบียนอาคารชุดได้ ดังนั้น อาคารชุดให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยจึงถือเป็นอาคารชุดอีกรูปแบบหนึ่งซึ่งเป็นการเพิ่มความหลากหลายทางตัวเลือกในการลงทุนที่น่าสนใจอย่างยิ่งแก่ผู้ทำธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย และเป็นการเปิดตลาดอาคารชุดที่เหมาะสมแก่ผู้ที่มีเงินทุนจำกัดและยังไม่มีค่านอนว่าจะอยู่อาศัยนานเพียงใด เนื่องจากมีราคาต่ำกว่าอาคารชุดประเภทขายกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตั้งแต่นั้น อีกทั้งยังมีสิทธิตัดสินใจในการซื้อห้องชุดที่ตนเช่าได้ซึ่งมีลักษณะแตกต่างจากสัญญาเช่าซื้อห้องชุดที่ยังมีข้อบังคับให้ต้องซื้อห้องชุด โดยหากผิดสัญญาจะมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่าการผิดสัญญาเช่าทั่วไป เช่น ค่าเสื่อมสภาพของทรัพย์สิน เบี้ยปรับจากการผิดสัญญาเช่าซื้อ เป็นต้น โดยหากประเทศไทยมีกฎหมายรองรับการทำธุรกิจอาคารชุดให้เช่าโดยมอบโอกาสทางตัวเลือกที่หลากหลายแก่ผู้บริโภคมีสิทธิ

⁶⁵⁴ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-71a

เลือกอาคารชุดให้เหมาะสมกับความต้องการของตนเอง ย่อมจะทำให้การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีความมั่นคงและได้รับความนิยมนิยมจากประชาชนเพิ่มมากขึ้น อันจะเป็นผลดีต่อระบบเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศต่อไป ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุดให้เข้าและยกเลิกความหมายของ “เจ้าของร่วม” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“อาคารชุดให้เช่า หมายถึง อาคารชุดซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้จำหน่ายห้องชุดโดยทำเป็นสัญญาเช่าห้องชุดเป็นช่วงระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยมีข้อกำหนดในกรณีของอาคารชุดให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยว่าผู้เช่ามีสิทธิในการเลือกแก่การซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ตนได้เช่าในระหว่างวาระของสัญญาเช่าในราคาที่ได้กำหนดหรือจะได้อำหนดวิธีการสำหรับการพิจารณากำหนดราคาตามที่ตามมาภายหลัง⁶⁵⁵”

“เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และหมายรวมถึงผู้เช่าซึ่งได้เช่าห้องชุดในอาคารชุดให้เช่า⁶⁵⁶”

2.1.5 เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการรวมอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อ 1.3 ของข้อที่ 1. ในบทที่ 4 หากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกันตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88a ย่อมจะเป็นการรองรับและตอบสนองต่อความต้องการของเจ้าของร่วมในการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกันเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดในการบริหารจัดการและการใช้ทรัพยากรของอาคารชุดร่วมกัน อีกทั้งเป็นการพัฒนากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้มีความครอบคลุมในประเด็นปัญหาและความต้องการของประชาชนมากยิ่งขึ้น อันจะเป็นการส่งเสริมธุรกิจอาคารชุดและคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมไปพร้อม ๆ กันได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งไม่เป็นการขัดต่อหลักกฎหมายเดิมของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่อย่างใดอีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการรวมอาคารชุดโดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 6 ทวิ อาคารชุดตั้งแต่สองอาคารชุดขึ้นไปอาจรวมเข้าด้วยกันได้โดยมีนิติบุคคลอาคารชุดร่วมกันเพียงนิติบุคคลเดียว ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะรับโอนซึ่งอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดของอาคารชุดที่ได้รวมเข้าด้วยกัน โดยในการรวมอาคารชุดต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้⁶⁵⁷

⁶⁵⁵ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(cc)

⁶⁵⁶ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(c)

⁶⁵⁷ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88a

(1) มีข้อตกลงยินยอมการรวมเข้าด้วยกันของอาคารชุดเป็นลายลักษณ์อักษร จำนวน 3 ใน 4 ของเจ้าของร่วม และ 3 ใน 4 ของผู้รับจ้างของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้างใน แต่ละอาคารชุด

(2) การลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมในนิติบุคคลอาคารชุดร่วมจะเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดที่สอดคล้องกับอัตราส่วนที่แต่ละเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

(3) อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางที่ได้มอบให้แก่แต่ละห้องชุดของแต่ละอาคารชุดจะยังคงอยู่ และสิทธิการเป็นเจ้าของ รายละเอียด และการแบ่งแยกคุณลักษณะของแต่ละอาคารชุดจะยังคงอยู่

(4) ข้อตกลงสำหรับการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกันอาจประกอบด้วยข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นตามที่จำเป็นแก่การรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน โดยต้องไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

(5) นิติบุคคลอาคารชุดร่วมมีอำนาจในการประเมินราคาการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ค่าใช้จ่ายอื่นตามมาตรา 40 และการแบ่งปันผลกำไรร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมทั้งหมด ภายใต้ลักษณะและพื้นฐานเดียวกันตามอัตราส่วนเดิมของในแต่ละอาคารชุด”

2.2 การแก้ไขปัญหาการควบคุมและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 2. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกำหนดให้ต้องระบุถึงรายละเอียดสำคัญที่มีผลต่อตัวผู้ซื้อตั้งแต่การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70.(b), section 47-71b และ section 47-88b.(a) เพื่อให้ผู้ซื้อสามารถพิจารณาไตร่ตรองและตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาเพื่อซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดได้ตั้งแต่ต้น โดยอย่างน้อยเป็นรายละเอียดตามที่กฎหมายกำหนดบังคับให้ต้องมีในขณะจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดตามมาตรา 6 หรือรายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดนับแต่การโฆษณาขายห้องชุด เช่น สัญญาการจัดการในข้อตกลงที่กระทบต่อการใช้ การบำรุงรักษาและการเข้าถึงในทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารชุดที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดได้จัดทำไว้ ภาระติดพัน อำนาจเหนือการทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และเรื่องสิทธิการเป็นเจ้าของที่มีผลกระทบต่ออาคารชุด เป็นต้น รวมถึงมีบทบัญญัติครอบคลุมถึงการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดด้วยวิธีอื่นๆ นอกจากคุ้มครองเพียงการโฆษณาโดยข้อความ ภาพ หรือหนังสือชักชวน ดังนี้ ย่อมจะเป็น

ประโยชน์ต่อตัวผู้ซื้อและเป็นการสร้างมาตรฐานอันดีในระบบธุรกิจการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดในภาพรวม เนื่องจากผู้จะซื้อย่อมสามารถพิจารณาได้โดยตรงได้อย่างถี่ถ้วนนับแต่ขั้นตอนการตกลงใจเข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดอันเป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นในการลงทุนอันเป็นผลดีต่อธุรกิจอาคารชุด อีกทั้งเป็นการป้องกันปัญหาการฟ้องคดีในระหว่างผู้ซื้อและผู้จดทะเบียนอาคารชุดในอนาคตควบคู่ไปกับการกำหนดบทลงโทษกรณีฝ่าฝืนตามมาตรา 64 จึงจะเป็นการป้องกันและป้องปรามผู้จดทะเบียนอาคารชุดผิดสัญญา ปัญหาผู้ซื้อสำคัญผิดในสัญญา และป้องกันปัญหาอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น ซึ่งแม้จะมีปัญหาใด ๆ เกิดขึ้นเพราะการสำคัญผิดจากการโฆษณาขายห้องชุดก็ย่อมเป็นการง่ายต่อการพิสูจน์ในชั้นศาลเนื่องจากกฎหมายได้มีการบัญญัติบังคับให้ต้องระบุนรายละเอียดต่าง ๆ ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร จึงเป็นการลดขั้นตอนและสะดวกต่อกระบวนการพิจารณาคดีอย่างยิ่ง และยังเป็นการสร้างเชื่อมั่นในการลงทุนเพื่อซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดอันจะส่งผลดีต่อธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทยอีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับข้อกำหนดและความรับผิดชอบในการโฆษณาของธุรกิจการขายห้องชุด โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหกของมาตรา 6/1 มาตรา 6/3 มาตรา 6/4 และมาตรา 6/5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และยกเลิกความในวรรคสองและวรรคสามของมาตรา 6/1 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“มาตรา 6/1 วรรคสอง การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความ ภาพ หรือสิ่งอื่นใดที่ใช้ในการโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุนรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน”

“มาตรา 6/1 วรรคสาม ให้ถือว่าข้อความ ภาพ หรือสิ่งอื่นใดที่ใช้ในการโฆษณาหรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความ ภาพ หรือสิ่งอื่นใดดังกล่าวมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด”

“มาตรา 6/1 วรรคสี่ ห้ามมิให้มีการโฆษณาเพื่อการก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารชุดห้องชุด หรือทรัพย์สินอื่นใดที่แตกต่างไปจากข้อความ ภาพ หรือสิ่งอื่นใดที่ใช้ในการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดครั้งแรกที่ได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อห้องชุดรายแรก เว้นแต่ว่าการก่อสร้างและการปรับปรุงตามการโฆษณาดังกล่าวได้เสร็จเรียบร้อยแล้ว⁶⁵⁸”

“มาตรา 6/1 วรรคห้า การโฆษณาขายห้องชุดใด ๆ ที่แตกต่างจากการโฆษณาขายห้องชุดครั้งแรก นอกจากต้องมีการระบุถึงสิ่งที่แตกต่างแล้ว หากผู้มีการมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร

⁶⁵⁸ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(m)

ได้จ้างองที่คินและอาคารกับสถาบันการเงิน จะต้องระบุด้วยว่าสถาบันการเงินดังกล่าวได้ให้ความยินยอมและจะผูกพันตามการโฆษณาใด ๆ เกี่ยวกับอาคารชุดที่แตกต่างจากการโฆษณาขายห้องชุดครั้งแรกหรือไม่หากคนได้เป็นผู้สืบสิทธิตามวรรคหกแห่งมาตรานี้⁶⁵⁹”

“มาตรา 6/1 วรรคหก สถาบันการเงินซึ่งได้เป็นผู้สืบสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โดยการยึดทรัพย์จากการบังคับจำนองหรือได้สนองรับการให้สิทธิดังกล่าวแทนการบังคับจำนอง จะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อการปฏิบัติตามการโฆษณาเกี่ยวกับอาคารชุดใด ๆ ที่แตกต่างจากการโฆษณาขายห้องชุดครั้งแรกที่ได้กระทำต่อผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดรายแรก เว้นแต่ได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งได้แนบกับแต่ละการโฆษณาขายห้องชุดที่ตามมาภายหลังตามความในวรรคห้าแห่งมาตรานี้⁶⁶⁰”

“มาตรา 6/3 การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้⁶⁶¹

- (1) ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุด และอาคารชุด
- (2) การบรรยายรายละเอียดถึงรูปแบบหรือชนิดของอาคารชุด และรายละเอียดที่กำหนดถึงจำนวนทั้งหมดของห้องชุดที่มีการขายและให้เช่า
- (3) สำเนาของสัญญาการจัดการในข้อตกลงที่กระทบต่อการใช้ การบำรุงรักษา และการเข้าถึงในทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารชุด พร้อมกับคำบรรยายพอสังเขปในผลของแต่ละข้อตกลงดังกล่าวเมื่อมีผู้ซื้อ และความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของโครงการและผู้จดทะเบียนอาคารชุดในกรณีที่เจ้าของโครงการมิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ใช้จดทะเบียนอาคารชุด
- (4) รายละเอียดทั่วไปของสถานภาพของการก่อสร้าง การจดทะเบียนที่ดั่งที่ได้รับ การอนุมัติ การออกใบอนุญาตก่อสร้าง หรือเป็นไปตามบทกฎหมาย กฎฎีกา หรือข้อบังคับอื่นใดที่มีผลกระทบต่ออาคารชุด
- (5) ข้อกำหนดสำคัญของภาระคิดค้น อำนาจเหนือการทรัพย์สิน สิทธิเหนือทรัพย์สิน เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และเรื่องสิทธิการเป็นเจ้าของที่มีผลกระทบต่ออาคารชุด
- (6) ข้อกำหนดสำคัญของการจัดหาเงินทุนให้ใด ๆ ที่ได้เสนอโดยเจ้าของโครงการ หรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดแก่ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุด
- (7) การรับประกันใด ๆ รวมถึงการรับประกันตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

⁶⁵⁹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(m)

⁶⁶⁰ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(m)

⁶⁶¹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-71b

(8) ตารางค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และเงินอื่น ๆ ตามมาตรา 40 ที่เป็นของแต่ละห้องชุดที่ต้องชำระครั้งแรกโดยแต่ละเจ้าของห้องชุดในระหว่างช่วงระยะเวลา 12 เดือนตามการเข้าครอบครองครั้งแรกของห้องชุดแรกที่ได้ขายแก่บุคคลอื่นนอกจากเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุด โดยผลรวมของการเรียกเก็บเงินนั้นจะไม่เพิ่มในระหว่างช่วงระยะเวลา 12 เดือนดังกล่าวมากกว่า 10% ของผลรวมของการเรียกเก็บเงินทั้งหมดที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว ยกเว้นว่าไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วม นอกจากเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดได้ลงคะแนนเสียงอนุมัติการเพิ่มดังกล่าวในการประชุมที่ได้เรียกอย่างถูกต้องเพื่อวัตถุประสงค์นั้น

(9) สำเนาของเอกสารใด ๆ ซึ่งจะได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อเพื่อเป็นหลักฐานของผลประโยชน์ของห้องชุดในอาคารชุด และข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้ซื้อจะต้องลงลายมือชื่อ

(10) ภายหลังจากรายละเอียดทั้งหลายที่ได้กำหนดในมาตรานี้ได้รวมไว้ในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด จะต้องมีข้อความเป็นตัวอักษรประเภทหนาหรือตัวอักษรพิมพ์ใหญ่ว่า “การโฆษณาที่กำหนดไว้ข้างต้นเป็นเพียงข้อสรุปธรรมดาทั่วไป ผู้ซื้อควรอ้างอิงถึงเอกสารอ้างอิงทั้งหมด และข้อเท็จจริงและสัญญาของเขาทั้งหมดที่เปิดเผย ทั้งนี้ ข้อเท็จจริงและสัญญาที่เปิดเผยทั้งหมดเป็นเอกสารสำคัญ และถ้าไม่เข้าใจ ผู้ซื้อควรขอคำแนะนำของพนักงานเจ้าหน้าที่”

(11) ในกรณีเป็นอาคารชุดให้เช่า ให้ระบุดารงของค่าเช่าที่จะต้องชำระโดยแต่ละเจ้าของร่วมในระหว่างวาระสัญญาเช่าทั้งหมด รวมถึง พื้นฐานของค่าเช่าดังกล่าว วิธีการที่จะใช้สำหรับการพิจารณาการกำหนดที่ตามมาภายหลังในการเพิ่มค่าเช่า ผลรวมของจำนวนที่ต้องชำระโดยแต่ละเจ้าของร่วมในเวลาดำเนินการของสิทธิในการเลือกเพื่อซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินของทรัพย์สินที่ได้ให้เช่าระยะยาว”

“มาตรา 6/4 ในกรณีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดแปลงตามมาตรา 6 วรรคสาม นอกจากต้องประกอบด้วยรายละเอียดตามมาตรา 6/3 แล้ว ต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้⁶⁶²

(1) รายละเอียดของจำนวนเงินเริ่มต้นหรือเงินพิเศษของค่าธรรมเนียมอาคารชุดที่ต้องชำระจากผู้ซื้อในวันหรือก่อนวันที่มีการตกลงของสัญญาซื้อ และพื้นฐานของค่าธรรมเนียมดังกล่าว

(2) ข้อมูลเกี่ยวกับรายจ่ายที่แท้จริงที่ได้ทำเกี่ยวกับการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การดำเนินการหรือการดูแลรักษาของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างภายใน 3 ปีที่ผ่านมา ที่ได้กำหนดไว้

⁶⁶² อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88b.(a)

เป็นตารางงบประมาณที่ถูกเสนอของอาคารชุด และแบ่งสะสมต่อแต่ละห้องชุดตามพื้นฐานของสัดส่วนของอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และค่าใช้จ่ายอื่นตามมาตรา 40 ที่ได้จัดสรรแก่แต่ละห้องชุดโดย โดยถ้าหากอาคารดังกล่าวไม่ได้ถูกรอครอบครองเป็นช่วงระยะเวลา 3 ปี ดังนี้ ข้อมูลจะถูกกำหนดไว้สำหรับช่วงระยะเวลาสูงสุดที่อาคารดังกล่าว ได้ถูกรอครอบครอง

(3) รายละเอียดของงบประมาณที่ได้เสนอสำหรับอาคารชุดแก่การสำรองอย่างเพียงพอเพื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน และการอธิบายพื้นฐานสำหรับการสำรองดังกล่าว

(4) รายละเอียดที่จัดทำโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งมีการรับรองโดยวิศวกรเกี่ยวกับสภาพปัจจุบันของโครงสร้างและส่วนสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเครื่องกลทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งรายละเอียดดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยวันที่โดยประมาณของการก่อสร้าง การติดตั้ง และการซ่อมแซมที่สำคัญ และอายุการใช้งานที่คาดหมายได้ของแต่ละสิ่งของ พร้อมกับการประมาณค่าใช้จ่ายในของการทดแทนในสิ่งเดียวกัน”

“มาตรา 6/5 ในกรณีการโฆษณาขายห้องชุด หรือการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดในอาคารที่อาจมีการขายอาณาเขตได้ ต้องมีข้อความในเอกสารซึ่งเห็นได้ อย่างชัดเจนและใหญ่กว่าการได้ใช้คำในข้อความอื่นว่า “คำเตือน นี้เป็นอาคารชุดที่อาจมีการขายอาณาเขตได้ (ต่อไปนี้อาจกำหนดรายละเอียดของอำนาจที่สงวนไว้เพื่อการขายอาคารชุด)”⁶⁶³”

2.3 การแก้ไขปัญหารายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด

ในประเด็นเกี่ยวกับรายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด ผู้เขียนเห็นว่ามิประเด็นปัญหาที่สมควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข 2 ประเด็น คือ ประเด็นเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และประเด็นเรื่องการกำหนดข้อบังคับอาคารชุด ซึ่งผู้เขียนขอเสนอการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยแยกเป็นประเด็นดังต่อไปนี้

2.3.1 แก้ไขข้อกำหนดที่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างกรณีนำที่ดินที่ติดจ้างหรือที่ดินที่ติดจ้างนอกรวมกับอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อ 3.1 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่า การยกเลิกข้อบังคับที่กำหนดให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างด้วยในกรณีที่ดินที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดติดจ้างหรือกรณีอาคารติดจ้างร่วมกับที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 7 วรรคสาม และบังคับตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70.(a)(2) ย่อมจะเป็นการเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดในด้านการคุ้มครองประโยชน์ของผู้จดทะเบียนอาคารชุดจากการใช้อำนาจ

⁶⁶³ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70.(b)

ในทางมิชอบของผู้รับจ้างเพื่อต่อรองเรื่องอำนาจในการให้ความยินยอมดังกล่าว และเป็นการส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุดในด้านการแสวงหาแหล่งเงินทุนโดยการใช้ทรัพย์สินจ้างเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้อีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขข้อกำหนดที่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างกรณีนำที่ดินที่ติดจ้างหรือที่ดินที่ติดจ้างร่วมกับอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยกเลิกความในวรรคสามของมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 7 วรรคสาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง และที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีที่ดินนั้นติดการจ้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจ้างโดยไม่ครอบคลุมถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด⁶⁶⁴”

2.3.2 แก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการระบุข้อบังคับของอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อ 3.2 ของข้อที่ 3. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องมีการระบุถึงรายละเอียดในข้อบังคับของอาคารชุดเป็นฉบับจริงมิใช่เป็นเพียงแค่ฉบับร่างในขณะที่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70.(a)(9) ย่อมจะเป็นผลดีและเกิดประโยชน์ต่อผู้ซื้อห้องชุดที่สามารถทราบถึงรายละเอียดของข้อบังคับและสามารถพิจารณาได้ตรงและตัดสินใจได้ตั้งแต่ต้นว่าจะเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารชุดซึ่งมีรูปแบบการบริหารและการจัดการแบบใด และยังเป็น การคุ้มครองประโยชน์และป้องกันปัญหาอันมีสาเหตุจากการบังคับตามข้อบังคับที่ไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมโดยรวมได้ในอนาคต อีกทั้งยังเป็นการป้องกันปัญหาการครอบงำอาคารชุดโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดได้ในอีกทางหนึ่ง ซึ่งจะส่งผลให้การอยู่อาศัยภายในอาคารชุดมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น อันเป็นการสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยและเป็นการส่งเสริมธุรกิจอาคารชุดด้วยอีกทางหนึ่ง ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการระบุข้อบังคับของอาคารชุด โดยยกเลิกความใน (6) ของมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(6) ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด⁶⁶⁵”

2.4 การแก้ไขปัญหาการบังคับคดีเอาที่ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 4. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และ

⁶⁶⁴ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70.(a)(2)

⁶⁶⁵ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70.(a)(9)

สังหาริมทรัพย์มีอาจถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดโดยแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74.(b)(3) ย่อมจะเป็นการเหมาะสมและเป็นการคุ้มครองประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมทุกรายในด้านการคุ้มครองการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมโดยรวมให้เป็นไปโดยปกติสุข และยังเป็นการรักษาเสถียรภาพของการอยู่อาศัยในอาคารชุดให้มีความมั่นคงอันเป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นในการลงทุนของธุรกิจอาคารชุดอีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการบังคับคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางของอาคารชุด โดยยกเลิกความในมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 16 ทรัพย์สินกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้⁶⁶⁶”

2.5 การแก้ไขปัญหาอำนาจการฟ้องหรือต่อผู้คดีและความรับผิดชอบแห่ง

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 5, 6 และ 7 ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าแนวทางการแก้ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจในการสิทธิทางศาลและการบังคับชำระหนี้ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-86.(a), (b), section 47-75.(a), section 47-80a.(a)(5) และ section 47-75.(c) ย่อมจะถือได้ว่าก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นบุคคลผู้ได้รับความเสียหายจากอาคารชุด เจ้าหนี้ เจ้าของร่วม และนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดถือได้ว่าเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลางทั้งหมด ดังนั้น หากกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนในการฟ้องหรือต่อผู้คดีแทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจึงถือเป็นเรื่องอันสมควร ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกในการใช้อำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดอันก่อให้เกิดประโยชน์แก่การอยู่อาศัยร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยหากนิติบุคคลอาคารชุดต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เกิดจากการดำเนินการดังกล่าวหรือหนี้ที่เกิดจากทรัพย์สินกลางเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายขึ้น เจ้าของร่วมทุกรายจึงควรต้องร่วมรับผิดชอบในหนี้ดังกล่าวด้วย โดยรับผิดชอบตามสัดส่วนที่ดินมีสิทธิในทรัพย์สินกลาง ซึ่งประโยชน์ในด้านของผู้เสียหายหรือเจ้าหนี้ก็สามารถฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่เพียงผู้เดียวโดยมีผลผูกพันเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยไม่ต้องฟ้องเจ้าของร่วมทุกรายเข้ามาในคดีอันก่อให้เกิดความยุ่งยาก รวมถึงเป็นง่ายต่อการบังคับคดีเพื่อการชำระหนี้ดังกล่าวอีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิของเจ้าของร่วม การใช้สิทธิทางศาล และความผูกพันในผลแห่งคำพิพากษา โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา 13 และยกเลิกความในมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

⁶⁶⁶ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74.(b)(3)

“มาตรา 13 วรรคสี่ เจ้าของร่วม รวมถึงบุคคลอื่นใดที่ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมและอยู่ในลักษณะการใช้ทรัพย์สินหรือส่วนใด ๆ ของอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ จะต้องผูกพันและอยู่ภายใต้กฎหมายดังกล่าว ข้อบังคับ⁶⁶⁷ และการดำเนินการใด ๆ โดยนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมอันชอบด้วยกฎหมาย⁶⁶⁸”

“มาตรา 39 การฟ้องคดีและถูกฟ้องคดีรวมถึงการใช้สิทธิในศาลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้กระทำโดยหรือกระทำต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าของห้องชุด⁶⁶⁹

ผลแห่งคำพิพากษาซึ่งได้ดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคแรกมีผลผูกพันเจ้าของร่วมทั้งหมด และเจ้าของร่วมแต่ละรายอาจรับผิดชอบอัตราส่วนของตนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ⁶⁷⁰”

2.6 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 8. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าบทบัญญัติตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-78.(a) มีความชัดเจนและง่ายต่อการใช้งบประมาณว่าเจ้าของห้องชุดไม่อาจปฏิเสธการชำระหรือขอลดหย่อนค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยอ้างเรื่องการใช้จ่ายประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางได้ โดยจะถือว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันตามที่กำหนดในข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสำคัญ และในขณะเดียวกันก็ได้ให้ความคุ้มครองแก่เจ้าของร่วมที่จะต้องได้รับการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางอย่างเป็นธรรมในกลุ่มเจ้าของร่วมที่มีฐานะหรือลักษณะเช่นเดียวกัน อันเป็นการลดปัญหาข้อพิพาทจากการตีความกฎหมายในประเด็นปัญหาดังกล่าวได้

ในประเด็นเกี่ยวกับการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แบ่งแยกประเภทของค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกเป็นเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 นั้น ผู้เขียนเห็นว่าสมควรให้ลดค่าแก่เงินตามมาตรา 40 โดยบัญญัติให้มีความสำคัญและมีบทบังคับเทียบเท่าเงินตามมาตรา 18 วรรคสอง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในระหว่างเจ้าของร่วมที่ได้ชำระและผู้รับโอนห้องชุดซึ่งย่อมจะได้รับประโยชน์จากการใช้เงินตามมาตรา 40 เช่นกัน และเป็นการง่ายต่อการบังคับชำระหนี้มากกว่าการแยกบังคับ ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ ตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) มิได้มีการแบ่งแยกประเภทของเงินลักษณะดังกล่าวไว้ดังเช่นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น

⁶⁶⁷ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-86.(a)

⁶⁶⁸ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-86.(b)

⁶⁶⁹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-75.(a) และ section 47-80a.(a)(5)

⁶⁷⁰ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-75.(c)

ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองและวรรคสามของมาตรา 17 และยกเลิกความในมาตรา 18/1 มาตรา 29 วรรคสองและวรรคสาม มาตรา 36(6) และมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 17 วรรคสอง เจ้าของร่วมไม่อาจสละสิทธิการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง หรือสละสิทธิในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อลดหรือยกเว้นการชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ⁶⁷¹”

“มาตรา 17 วรรคสาม การกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มการชำระเงินตาม มาตรา 18 และมาตรา 40 แก่เจ้าของร่วมอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องเป็นไปเพื่อเจ้าของร่วมทุกรายที่อยู่ในฐานะและลักษณะอย่างเดียวกัน⁶⁷²”

“มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 หรือเงินตามมาตรา 40 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปนับจากเวลาที่กำหนดให้ต้องชำระ ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้ง ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”

“มาตรา 29 วรรคสอง ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง”

“มาตรา 29 วรรคสาม ภายใต้บังคับมาตรา 29 ทวิ ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ครบถ้วนแล้ว ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

⁶⁷¹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-78.(a)

⁶⁷² อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-78.(a)

“มาตรา 36(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 เกินหกเดือนขึ้นไป”

“มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง และมาตรา 40 ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง”

2.7 การแก้ไขปัญหาหนี้สินรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดห้องชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 9. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-87.(b) ของรัฐคอนเนตทิคัตมีความชัดเจนในแง่ของการใช้บังคับกฎหมายเพื่อการบังคับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกรณีการขายห้องชุดทั่วไป อีกทั้งยังได้ให้ความคุ้มครองเพื่อรักษาประโยชน์แก่ผู้รับโอน โดยผู้รับโอนต้องชำระหนี้เงินเท่าที่สมาคมเจ้าของห้องชุดได้แจ้งเพียงครั้งเดียวเท่านั้น และให้ความคุ้มครองแก่สมาคมเจ้าของห้องชุดโดยการกำหนดหน้าที่แก่ผู้รับโอนให้ต้องร่วมรับผิดชอบกับผู้โอนด้วยเพื่อเป็นทางเลือกในการบังคับคดีและเพิ่มโอกาสในการได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันได้มากขึ้น และในส่วนของการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด บทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-77.(b) ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดว่าจะได้ห้องชุดไปโดยปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกันที่อาจเอาแก่ห้องชุดดังกล่าว และในขณะเดียวกันก็ได้บัญญัติทางออกไว้เช่นเดียวกัน กล่าวคือ หากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวไม่พอชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกัน ให้ถือว่าค่าใช้จ่ายร่วมกันที่อาจเก็บเอาจากเจ้าของห้องชุดทุกรายต่อไปเพื่อไม่ให้เกิดความปัญหาหรือการขัดข้องในการบริหารอาคารชุดให้ดำเนินต่อไปได้ ดังนั้น บทบัญญัติใน section 47-77.(b) จึงเป็นการส่งเสริมให้มีผู้สนใจจะซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดมากขึ้น อันเป็นการส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมสมดังวัตถุประสงค์ของการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวา (มาตรา 335 ในปัจจุบัน) อีกทั้งเป็น

การบัญญัติทางออกของปัญหาการขาดเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการบังคับขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวอีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับหนังสือรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดห้องชุด โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 29 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 29 ทวิ ในกรณีการโอนห้องชุดนอกจากการขายทอดตลาดซึ่งผู้โอนยังค้างชำระเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ผู้รับโอนห้องชุดจะต้องร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบกับผู้โอนสำหรับเงินที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงเวลาของการโอนสิทธิ โดยไม่ทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับโอนในการเรียกคืนจากผู้โอนซึ่งจำนวนเงินที่ตนได้ชำระ⁶⁷³

ผู้รับโอนตามวรรคแรกมีสิทธิที่จะได้รับค่าแถมจากนิติบุคคลอาคารชุดที่กำหนดไว้ซึ่งจำนวนของเงินที่ค้างชำระตามวรรคแรกภายใน 15 วันนับแต่มีการยื่นคำขอ และผู้รับโอนดังกล่าวจะไม่ต้องรับผิดชอบและห้องชุดซึ่งได้โอนจะไม่อยู่ภายใต้สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นการชำระหนี้ใด ๆ เพื่อเงินที่ค้างชำระในจำนวนที่เกินกว่าจำนวนเงินที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้ดังกล่าว⁶⁷⁴

ในกรณีที่บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิการเป็นเจ้าของในห้องชุดจากการขายทอดตลาดบุคคลดังกล่าวจะเข้าไปซึ่งสิทธิในห้องชุดโดยปลอดหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 และหากหนี้เงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ที่ค้างชำระอันมีอยู่เหนือห้องชุดดังกล่าวไม่ได้รับการชดเชยอย่างครบถ้วนจากการขายทอดตลาด หนี้เงินดังกล่าวจะกลายเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันตามประเภทของเงินที่สามารถรวบรวมได้จากเจ้าของห้องชุดทั้งหมดรวมถึงผู้รับโอนดังกล่าว⁶⁷⁵”

2.8 การแก้ไขปัญหาการรुकูล้ำและอำนาจเหนือการยทรัพย์ภายในอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 10. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าในกรณีปัญหาการก่อสร้างเป็นเหตุให้เกิดการรुकูล้ำมาตั้งแต่ต้น การบังคับตามบทบัญญัติใน section 47-73a.(a) ย่อมเป็นการสะดวกและง่ายต่อการคำนวณผลทางกฎหมายต่าง ๆ ที่อ้างอิงเกี่ยวข้องกับเนื้อหาของห้องชุดและทรัพย์ส่วนกลาง เนื่องจากโดยทั่วไปแล้ว การก่อสร้างตามแบบแปลนมักมีการคลาดเคลื่อนในอาณาเขตเพียงเล็กน้อยเท่านั้น โดยอาจจะไม่ถูกต้องอย่างสมบูรณ์ตามแบบแปลนทั้งหมด แต่การแก้ไขเอกสารและการรังวัดใหม่มีความยุ่งยาก ต้องแก้ไขในเอกสารหลายฉบับ มีค่าใช้จ่าย และใช้เวลานานหลายเดือน ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าจะเป็นผลเสียและยุ่งยากมากกว่าการ

⁶⁷³ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-87.(b)

⁶⁷⁴ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-87.(b)

⁶⁷⁵ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-77.(b)

ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมทั้งหมดและอาจกระทบต่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุขภายในอาคารชุดได้

ในส่วนกรณีปัญหาการซ่อมแซมหรือการพัฒนาที่ได้กระทำอย่างถูกต้องในอาคารชุดเป็นเหตุให้เกิดการรुकล้ำ ผู้เขียนเห็นว่าแนวทางการแก้ปัญหาของ Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-73a.(b) มีความเป็นธรรมและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด อีกทั้งเป็นการง่ายต่อการใช้บังคับ กล่าวคือ เป็นการถือเอาประโยชน์ของการอยู่อาศัยร่วมกันโดยปกติสุขในระหว่างเจ้าของห้องชุดเป็นแนวทางแก้ไขปัญหา โดยบัญญัติให้การรुकล้ำนั้นตกเป็นเรื่องราวทรัพย์สินเพื่อเป็นข้อยุติปัญหาในกรณีที่มีการก่อสร้างหรือการซ่อมแซมในอาคารนั้นได้ ดำเนินการอย่างถูกต้องเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกรายแทนการแก้ไขใหม่ให้ถูกต้องตามแบบแปลนหรือโดยการรื้อหรือการซ่อมแซมดังกล่าวออกไป โดยถือว่าการรुकล้ำดังกล่าวเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของโครงการ ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้ก่อสร้างหากได้มีการดำเนินการผิดไปจากแบบแปลนอาคารชุด โดยบุคคลดังกล่าวจะต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่เจ้าของร่วมที่เสียหาย ซึ่งมีใช่เป็นการบังคับเอาแก่เจ้าของร่วมรายอื่นตามบทบัญญัติเรื่องการรुकล้ำในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310 วรรคสอง

ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการรुकล้ำและอำนาจเหนือทรัพย์สินภายในอาคารชุด โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 14/1 และมาตรา 14/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 14 /1 เขตแดนของห้องชุดตามที่ได้ระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเขตแดนของทรัพย์สินส่วนกลางตามแผนผังที่ได้ยื่นในขณะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ซึ่งได้สร้างโดยสอดคล้องอย่างแท้จริงกับแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดจะถือเป็นข้อสันนิษฐานอันเป็นที่ยุติว่าเป็นเขตแดนของสิ่งนั้นเพื่อการคำนวณเนื้อที่ตามกฎหมายนี้ โดยไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยระหว่างเขตแดนตามจริงที่แตกต่างกับตามที่ได้บรรยายในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือที่แสดงในแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุด ทั้งนี้ ข้อสันนิษฐานดังกล่าวจะใช้บังคับเฉพาะแก่การรुकล้ำภายในอาคารชุดเท่านั้น⁶⁷⁶

การเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยตามมาตรานี้ หมายถึง สัดส่วนของโครงสร้างของอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตไม่เกินร้อยละ 5⁶⁷⁷”

⁶⁷⁶ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-73a.(a)

⁶⁷⁷ อ้างอิงจาก กระทรวงมหาดไทย. กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2558) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2558. ข้อ 2(ก). และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466

“มาตรา 14/2⁶⁷⁸ กรณีมีส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางรुक้าต่อห้องชุดหรือถ้ามีส่วนใดของห้องชุดรुक้าต่อทรัพย์สินส่วนกลาง อันเป็นผลมาจากการก่อสร้างหรือการซ่อมแซมภายในอาคารชุดที่ได้กระทำอย่างถูกต้อง จะถือเป็นอำนาจเหนือการยทรัพย์สินและมีผลใช้ได้เพื่อการรुक้าและเพื่อการบำรุงรักษาในกรณีดังกล่าวและจะมีอยู่ตราบเท่าที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

ความในวรรคแรกจะไม่ใช่บังคับ หากเหตุนี้เกิดจากการจงใจหรือมีเจตนาทุจริต ผลแห่งบทบัญญัติในมาตรานี้จะไม่เป็นการปลดเปลื้องผู้จดทะเบียนอาคารชุดผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือบุคคลอื่นใด ที่อาจต้องรับผิดชอบเนื่องจากการมิได้ปฏิบัติตามแผนที่การรังวัด แผนที่ และแบบแปลนอย่างแท้จริง”

2.9 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 11. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าสมควรมีการบัญญัติบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์โดยอ้างอิงถึงรายละเอียดในข้อสัญญาตามที่ได้กำหนดไว้ใน Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74d โดยให้สามารถเรียกเก็บค่าตอบแทนในฐานะคนกลางได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ เรื่องค่าตอบแทนและค่าบริการในการปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2556 ข้อ 2(1) เพื่อให้เกิดประโยชน์ในหลายด้าน เช่น การคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้อห้องชุด การป้องกันปัญหาหรืออคติความในอนาคต การสร้างความเชื่อมั่นให้ประชาชนในการลงทุนซื้อห้องชุด เป็นต้น และยังเป็นส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุดและเพิ่มศักยภาพทางระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศได้ ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์ โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6/2 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 6/2 วรรคสาม การซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์หรือไม่มีอุปกรณ์ครบถ้วน หรือทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดนั้นรวมถึงการจัดภูมิทัศน์ให้เป็นไปตามแบบแปลนและข้อมูลตามตัวอย่างที่ได้โฆษณายังไม่เสร็จสมบูรณ์ เฉพาะการขายครั้งแรกโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดต้องจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญาตามกฎหมาย⁶⁷⁹ โดยผู้ซื้อตามสัญญาซื้อ

⁶⁷⁸ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-73a.(b)

⁶⁷⁹ พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา พ.ศ. 2551

ขายหรือผู้ซื้อซึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นผู้ออกค่าตอบแทน เว้นแต่คู่สัญญาได้ตกลงทำหนังสือกันไว้เป็นอย่างอื่น⁶⁸⁰,

2.10 การแก้ไขปัญหาลำโพงของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 12. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกำหนดบทบัญญัติเกี่ยวกับการป้องกันปัญหาการควบคุมหรือครอบงำอาคารชุดโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดก่อนมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74b.(a), (b) และ section 47-74a.(a), (c) และ section 47-74a.(d)(3) ย่อมจะเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์และป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่เจ้าของร่วมผู้มีส่วนได้เสียในการอยู่อาศัยในอาคารชุดจากการแสวงหาประโยชน์จากการทำสัญญาผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดโดยมิชอบหรือไม่เกิดประโยชน์อันสมควรของผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งได้กระทำในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และยังเป็นการคุ้มครองประโยชน์ในการขายห้องชุดของผู้จดทะเบียนอาคารชุดว่าจะนิติบุคคลอาคารชุดจะไม่สามารถกระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุดโดยไม่มีเหตุอันควรมิได้ ดังนี้ ย่อมเห็นได้ว่าหลักการดังกล่าวได้ให้ความคุ้มครองแก่ทั้งเจ้าของร่วมและผู้จดทะเบียนอาคารชุดไปในเวลาเดียวกัน จึงเป็นการรักษาเสถียรภาพในการอยู่อาศัยในระบบอาคารชุด และยังเป็นการสร้างเชื่อมั่นแก่ผู้ซื้อห้องชุดและผู้ทำธุรกิจอาคารชุดอันเป็นการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดอีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับกรณีเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 35/4 มาตรา 35/5 และมาตรา 37/1 วรรคสามและวรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 35/4⁶⁸¹ การให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาใด ๆ ที่ได้ทำโดยหรือเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดที่ได้ทำโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้ง หรือโดยนิติบุคคลอาคารชุดก่อนมีคณะกรรมการอันเชื่อได้ว่ามีความคุ้มครองโดยเจ้าของร่วมอื่นนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งเกี่ยวกับการจัดการ การบำรุงรักษา หรือการดำเนินการในอาคารชุดหรือในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ที่เป็นประโยชน์หรือใช้เป็นประโยชน์ได้แก่เจ้าของร่วมจะมีระยะเวลาไม่เกินกว่า 5 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุดครั้งแรก เว้นแต่ระยะเวลาได้ขยายออกไปโดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของบรรดาเจ้าของร่วมนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด

⁶⁸⁰ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74d

⁶⁸¹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74b.(a)

การให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาใด ๆ ตามวรรคแรกอาจยกเลิกก่อนถึงกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติมโดยนิติบุคคลอาคารชุดด้วยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด ถึงแม้ว่ามีข้อกำหนดใด ๆ ในทางตรงกันข้ามกับเรื่องดังกล่าว

การดำเนินการตามมาตรานี้จะกระทำในการประชุมที่จัดขึ้นอย่างถูกต้องเมื่อครบกำหนด 3 เดือนนับจากวันซึ่งมีการจัดตั้งคณะกรรมการ โดยการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับไม่น้อยกว่า 60 วันนับจากวันประชุมในเรื่องของการดำเนินการดังกล่าว”

“มาตรา 35/5 ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลซึ่งผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้งจะต้องไม่ดำเนินการใด ๆ ที่มีวัตถุประสงค์หรือจะส่งผลกระทบต่อเนื่องในการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด หรือความต่อเนื่องของการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาใด ๆ ภายหลังจากมีการจัดตั้งคณะกรรมการอันเชื่อว่า ได้ควบคุมโดยเจ้าของร่วมอื่นนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด⁶⁸²

ผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับเงินทุนของนิติบุคคลอาคารชุดที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลซึ่งผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้งได้ใช้จ่ายไปอย่างไม่ถูกต้องสมควร เฉพาะส่วนที่เป็นเงินทุนซึ่งได้เก็บรวบรวมในระหว่างช่วงระยะเวลาที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลซึ่งผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้งได้เข้าควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการ⁶⁸³”

“มาตรา 37/1 วรรคสาม ในกรณีผู้จดทะเบียนอาคารชุดเป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งมีไว้เพื่อขายในทางปกติของธุรกิจตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของห้องชุดในอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดมีสิทธิกำหนดบุคคลเพื่อเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งคน และจะไม่มี การดำเนินการใดอาจถูกกระทำได้โดยนิติบุคคลอาคารชุดที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุดของผู้จดทะเบียนอาคารชุด เว้นแต่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด⁶⁸⁴”

“มาตรา 37/1 วรรคสี่ การเรียกเก็บเพิ่มขึ้นของเงินตามมาตรา 18 หรือเงินตามมาตรา 40 โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะไม่ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุด⁶⁸⁵”

⁶⁸² อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74b.(b)

⁶⁸³ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74a.(d)(3)

⁶⁸⁴ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74a.(a), (c)

⁶⁸⁵ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74a.(c)

2.11 การแก้ไขปัญหอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 13. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74.(b)(6) จะเป็นการเหมาะสมอย่างยิ่งแก่อำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการใช้เพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นการคุ้มครองความปลอดภัยของห้องชุดและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่อาจได้รับความเสียหายภายในอาคารชุด อันเป็นการใช้อำนาจเพื่อการดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดซึ่งส่งผลต่อเสถียรภาพและการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมได้อย่างเต็มที่ ดังนั้นผู้เขียนจึงเสนอให้มีการแก้ไขบทบัญญัติเกี่ยวกับการอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด โดยยกเลิกความใน (2) ของมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) การเข้าถึงห้องชุดแต่ละห้องเป็นครั้งคราวในระหว่างเวลาที่เหมาะสมและจำเป็นสำหรับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการทดแทนของส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินส่วนกลางหรือที่ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากห้องชุดดังกล่าวนั้น โดยต้องมีการแจ้งล่วงหน้าแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดดังกล่าว เว้นแต่เพื่อการซ่อมแซมฉุกเฉินที่จำเป็นเพื่อป้องกันความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดอื่น ทั้งนี้ อาจกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้อำนาจในอนุมาตรานี้ไว้ในข้อบังคับอาคารชุด⁶⁸⁶”

2.12 การแก้ไขปัญหอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 14. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมในการจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญได้ตามแนวทางการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74a.(b), section 47-74b.(a) และ section 47-80.(c)(2) ย่อมจะเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ของเจ้าของร่วมได้อย่างครบถ้วนในกรณีผู้มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไม่ดำเนินการจัดให้มีการประชุมขึ้น และยังเป็น การเปิดกว้างแก่การใช้สิทธิของเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในแต่ละอาคารชุดที่มีสภาพสังคมที่แตกต่างกัน ให้สามารถกำหนดกฎเกณฑ์การเรียกประชุมได้โดยเจ้าของร่วมเองผ่านการกำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในข้อบังคับอาคารชุดได้โดยไม่มีการบังคับไว้แต่เฉพาะตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้โดยกฎหมายเท่านั้น ซึ่งจะเป็น

⁶⁸⁶ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74.(b)(6)

การมอบอำนาจแก่เจ้าของร่วมให้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงสามารถตรวจสอบการดำเนินการของผู้จัดการและคณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดที่อาจมีผลผูกพันต่อเจ้าของห้องชุดและสามารถคานอำนาจกันได้อย่างมีประสิทธิภาพสมดังเจตนาของผู้บัญญัติกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2(3) อันเป็นการสร้างเสถียรภาพของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดให้เป็นที่ไปโดยสงบสุขอย่างแท้จริง ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็น (4) และ วรรคสองของมาตรา 42/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“(4) การประชุมใด ๆ ซึ่งโดยกฎหมายนี้หรือโดยข้อบังคับกำหนดให้ต้องมีขึ้นอาจจัดขึ้นโดยการเรียกและบอกกล่าวโดยเจ้าของร่วมได้หากผู้จัดการหรือคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด⁶⁸⁷”

“มาตรา 42/2 วรรคสอง อัตราคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมใน (3) แห่งมาตรานี้ อาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้โดยระบุไว้ในข้อบังคับ⁶⁸⁸”

2.13 การแก้ไขปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 15. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกำหนดบทบัญญัติเพื่อรองรับการแบ่งปันและการจัดสรรผลกำไรจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(i) และ section 47-76.(a) ย่อมเป็นการเหมาะสม เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้บัญญัติไว้สอดคล้องกับ section 47-74.(b)(1) กล่าวคือเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 13 วรรคแรก และมาตรา 14 ดังนี้ ผลประโยชน์ที่อาจหาได้จากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางจึงสมควรมีการแบ่งปันกันหรือใช้ได้เพื่อเป็นประโยชน์ในระหว่างเจ้าของร่วม โดยมีการกำหนดไว้เป็นบทบัญญัติชัดเจน โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมและป้องกันปัญหาข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้น ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 4 และมาตรา 17/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

⁶⁸⁷ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-74a.(b) และ section 47-74b.(a)

⁶⁸⁸ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-80.(c)(2)

“มาตรา 4 ผลกำไรร่วมกัน หมายถึง งบดุลของรายได้ ดอกผล ค่าเช่า ผลกำไร และรายได้จากทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดภายหลังการหักลบค่าใช้จ่ายของส่วนนั้น⁶⁸⁹”

“มาตรา 17/2 ผลกำไรร่วมกันของอาคารชุดจะแบ่งปันในระหว่างเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือเป็นการลงบัญชีรายรับแก่การจัดเก็บเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ตามอัตราส่วนที่ได้กำหนดไว้ หรือถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ⁶⁹⁰”

2.14 การแก้ไขปัญหาการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 16. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติบังคับให้มีการประกันภัยแก่ทรัพย์สินส่วนกลางและตัวอาคารชุดในบางประเภทเพื่อช่วยบรรเทาความเดือดร้อนเสียหาย ในกรณีเกิดความเสียหายแก่ชีวิตทรัพย์สินส่วนกลาง ตัวอาคารชุด และทรัพย์สินต่าง ๆ ตามแนวบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-83 ย่อมจะเป็นการคุ้มครองประโยชน์แก่บรรดาเจ้าของร่วมทั้งหลายในการลดภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องที่ได้ทำประกันภัยไว้ และเป็นการแก้ปัญหาความยุ่งยากในการบังคับให้เจ้าของร่วมชำระเงินเพื่อการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุดเสียหาย หรือชดเชยค่าเสียหายกรณีทรัพย์สินส่วนกลางได้ก่อให้เกิดละเมิดขึ้น ซึ่งในปัจจุบันปัญหาการบังคับให้เจ้าของร่วมชำระเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยครบถ้วนก็เกิดขึ้นบ่อยครั้ง ดังนั้น หากจะบังคับให้เจ้าของร่วมต้องชำระเงินในกรณีปัญหาดังกล่าวซึ่งต้องจ่ายเงินเพิ่มขึ้นจากการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามปกติย่อมจะเป็นการยากขึ้นกว่าการบังคับให้เจ้าของร่วมชำระค่าเบี้ยประกันภัย อีกทั้งการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บังคับให้มีการประกันภัยยังช่วยก่อให้เกิดความมั่นคงและเสถียรภาพของการอยู่อาศัยโดยปกติสุขภายในอาคารชุดของเจ้าของร่วมและยังเป็นการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาคารชุดให้เจริญก้าวหน้าเนื่องจากประชาชนยอมรับเชื่อมั่นและมั่นคงในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดมากขึ้น ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดให้มีการประกันภัยแก่อาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางในรูปแบบประกันความคุ้มครองส่วนกลางของอาคารทั้งหมด (All Risk) หรือแบบประกันภัยสำหรับบุคคลที่ 3 (Public Liabilities) เป็นต้น โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 36/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

⁶⁸⁹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-68a.(i)

⁶⁹⁰ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-76.(a)

“มาตรา 36/1 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยเพื่อการคุ้มครอง ส่วนกลางของอาคารทั้งหมด⁶⁹¹ และการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อสาธารณะ⁶⁹²เกี่ยวกับอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง โดยทำในนามของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของแต่ละเจ้าของร่วมตาม อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14⁶⁹³

ค่าใช้จ่ายของความคุ้มครองเพื่อการประกัยตามวรรคแรกจะถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง”

2.15 การแก้ไขปัญหาการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบริมสิทธิเหนือห้องชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 17. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกำหนดบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบริมสิทธิเหนือห้องชุดในอาคารชุดตามแนว Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70a. (a), section 47-84.(b) และ section 47-88.(a) ย่อมจะเป็นการเหมาะสมและเป็นธรรมในการ คุ้มครองประโยชน์ของผู้รับจ้างหรือผู้มีบริมสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้อันมี อยู่เหนือห้องชุดนั้น ๆ รวมถึงเป็นการรักษาความมั่นคงและให้ความเชื่อมั่นแก่ระบบหลักประกัน การชำระหนี้ด้วยห้องชุดอีกด้วย

แต่อย่างไรก็ดี ผู้เขียนก็เห็นว่าในบทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) ดังกล่าวมีบางส่วนที่ยังไม่สมควรนำมาปรับใช้กับระบบกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย กล่าวคือ ใน section 47-84.(b) ได้กล่าวถึงการปฏิเสธการซ่อมแซมหรือสร้างใหม่ในอาคารชุดว่า ต้องได้รับการลงคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดและผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการ ชำระหนี้ โดยการจ้างของห้องชุดที่มีผลกระทบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของห้องชุดด้วย ซึ่งประเด็น ดังกล่าวนี ผู้เขียนเห็นว่าเป็นการให้อำนาจแก่ผู้ถือสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ เกินสมควรในการเข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจดำเนินกิจการภายในอาคารชุด เนื่องจากกรณี ดังกล่าวมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 723⁶⁹⁴ รองรับพฤติการณ์ดังกล่าวไว้อยู่แล้ว อีกทั้งการตัดสินใจซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ภายในอาคารชุดก็สมควรเป็นอำนาจของเจ้าของ ร่วมผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดอย่างแท้จริงเท่านั้นที่สมควรเป็นผู้ตัดสินใจว่าจะซ่อมแซมหรือ

⁶⁹¹ All Risks Insurance

⁶⁹² Public Liabilities

⁶⁹³ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-83

⁶⁹⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 723 บัญญัติว่า ถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างงนบสลาย หรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างงน แต่สิ่งใดหนึ่งสูญหายหรือบสลายเป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันไซ้ร้ ท่านว่าผู้รับจ้างงนจะบังคับจ้างงนเสียในทันทีก็ได้ เว้นแต่เมื่อนั้นมิได้เป็นเพราะความผิดของผู้จ้างงนและผู้จ้างงนก็เสนอจะจ้างงนทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอ หรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ

สร้างใหม่เพื่ออยู่อาศัยต่อไปหรือไม่ ผู้เขียนจึงเห็นว่าไม่ควรนำหลักการในบทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-84.(b) มาปรับใช้กับระบบกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย

ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด โดยเพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา 32 มาตรา 50/1 และวรรคสองของมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 32 วรรคสี่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับซึ่งมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงความรับผิดชอบตามมาตรา 39 ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ผลกำไรร่วมกัน หรือการใช้หรือการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดใด ต้องมีการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่เจ้าของร่วมและผู้รับจ้างเหนือห้องชุดนั้นเพื่อเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน⁶⁹⁵ ก่อนวันประชุม และต้องได้รับการยินยอมจากผู้รับจ้างจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้างโดยใช้หลักเกณฑ์การลงคะแนนเสียงตามมาตรา 48⁶⁹⁶”

“มาตรา 50/1 ในการประชุมเกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายหรือการเลิกอาคารชุด ต้องมีการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้รับจ้างและผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดที่ได้รับผลกระทบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม⁶⁹⁷”

“มาตรา 51 วรรคสอง การเลิกอาคารชุดตาม (2) ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจ้างและผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดทั้งหมดที่ได้รับผลกระทบ⁶⁹⁸”

2.16 การแก้ไขปัญหาลิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลังมีการเลิกอาคารชุด

สืบเนื่องจากประเด็นปัญหาตามข้อที่ 18. ในบทที่ 4 ผู้เขียนเห็นว่าหากมีการนำบทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88.(a) และ (b) มาปรับใช้เพื่อให้การเลิกอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีความอ่อนคลาการบังคับมิให้ต้องมีเพียงกรณีที่เป็นเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมเท่านั้นในการเลิกอาคารชุด รวมถึงมีบทบัญญัติรองรับและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมภายหลังมีการเลิกอาคารชุดแทนการใช้บังคับหลักกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยตรง ย่อมเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ที่ไม่ประสงค์จะอยู่ร่วมกันต่อไปในฐานะของเจ้าของร่วมในอาคารชุด และในขณะเดียวกันก็

⁶⁹⁵ อ้างอิงจากการบอกกล่าวล่วงหน้าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/2 และมาตรา 42/3

⁶⁹⁶ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-70a.(a)

⁶⁹⁷ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-84.(b)

⁶⁹⁸ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88.(a)

รองรับสิทธิของเจ้าของร่วมภายหลังมีการเลิกอาคารชุดอันเป็นการสร้างความชัดเจนในการใช้บังคับกฎหมายอาคารชุดเพื่อป้องกันปัญหาข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างเจ้าของร่วมได้อีกด้วย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลังมีการเลิกอาคารชุด โดยยกเลิกความใน (2) ของมาตรา 51 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน และเพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 51(2) มีการลงคะแนนเสียงเจ้าของร่วมร้อยละ 90 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด⁶⁹⁹”

“มาตรา 52 วรรคสี่ ทรายที่ยังมีการถือครองอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเลิกแล้วร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีสิทธิเฉพาะตนในการครอบครองส่วนของอาคารชุดดังกล่าวซึ่งก่อนหน้านี้ได้เคยเป็นห้องชุดของตนจนกว่าจะมีการจัดการเป็นอย่างอื่น⁷⁰⁰”

⁶⁹⁹ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88.(a)

⁷⁰⁰ อ้างอิงจาก Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-88.(b)

บรรณานุกรม



บรรณานุกรม

- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553, (2553, 15 กันยายน). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 27 ตอน 56ก., 28-36.
- กรมที่ดิน. (2554). *ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554*. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน.
- กระทรวงมหาดไทย. (2558). *กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2558) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.
- _____. (2551, 1 กรกฎาคม). *ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522*. กรุงเทพมหานคร: กระทรวงมหาดไทย.
- กิตติพงษ์ สิ้นจิตต์, พันตำรวจโท. (2541). *ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีผลกระทบต่อผู้บริโภค* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.
- คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย. (2555). *บันทึกข้อความที่ มท 0208.5/70 เรื่อง แจ้งผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. วันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย.
- คัมภีร์ แก้วเจริญ. (2526, พฤษภาคม). *ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร* (ตอนจบ). *วารสารอัยการ*, 6(65), 9-30.
- จิตติ ดิงสภักดิ์. (2557). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตรา ว่าด้วย จัดการงานนอกสิ่ง ล่ามมิควรรได้ ละเมิด บรรพ 2 มาตรา 396 – 452*. กรุงเทพมหานคร: กองทุนศาสตราจารย์จิตติ ดิงสภักดิ์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ชนพล อินทนนท์. (2534). *เจ้าของร่วมอาคารชุด* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2560, 22 สิงหาคม) *ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองห้องชุดเป็นประกันของหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกัน*. ม.ป.ท.
- นพรัตน์ เนียมคล้าย. (2554). *เจ้าหนี้บุริมสิทธิในกฎหมายล้มละลาย* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร.

นิติบุคคลอาคารชุดชั้นไนน์บีชคอนโดเทล. (2557, 19 พฤศจิกายน). *ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.*

ม.ป.ท.

นิติบุคคลอาคารชุดลุมพินีพาร์ควอเตอร์ไฮด์พระราม 3. (2555, 10 กันยายน). *ข้อบังคับนิติบุคคล*

อาคารชุด. ม.ป.ท.

บัญญัติ สุชีวะ. (2552). *คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์.* (พิมพ์ครั้งที่ 12). กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา.

_____. (2560). *ทรัสต์. คลังเอกสารสาธารณะ.* 22 กันยายน 2560 สืบค้นจาก <http://www.openbase.in.th/http://www.panyathai.or.th/wiki/index.php/%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%AA%E0%B8%95%E0%B9%8C>

บริสุทธิ์ กาสินพิลา. (2532). *ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม.* (พิมพ์ครั้งที่ 2).

กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สมิต.

บุญศรี เลิศหิรัญย์ไพบูลย์. (2539). *แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด* (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.

2543, (2543, 28 กรกฎาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 117 ตอนพิเศษ 74ง., 69-75

ประสงค์ แสงพายุพ. (2532). *การบริหารคอนโดมิเนียม.* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: กิ่งจันทร์ การพิมพ์.

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551. (2551, 20 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจา*

นุเบกษา. เล่มที่ 125 ตอนที่ 36 ก, 1-16.

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558.

(2558, 19 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่มที่ 132 ตอนที่ 110ก, 1-3.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. (2522, 30 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่มที่ 96 ตอนที่ 67

ฉบับพิเศษ, 29-54.

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534. (2534, 30 กันยายน). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่มที่ 108

ตอนที่ 171 ฉบับพิเศษ, 1-12.

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542. (2542, 27 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่มที่ 116

ตอนที่ 31ก, 1-4.

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551. (2551, 6 มีนาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่มที่ 125

ตอนที่ 44ก, 58-76.

- พิเศษ เสตเสถียร. (2526, กุมภาพันธ์). ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม. *วารสารกฎหมาย คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 7(3), 44-55.
- เพ็ง เพ็งนิตี. (2558). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าละเมิด พระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง. (พิมพ์ครั้งที่ 9). ม.ป.ท.
- ไพโรจน์ อารักษา. (2559). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร: นิติธรรม.
- มานพ พงศทัต. (2527). *รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย*. ม.ป.ท.
- ราไพ วงศ์สุชาติ. (2550). *ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์ที่ซื้อขาย* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2528). *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร.
- _____. (2531, กันยายน). ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ?. *บทปริทัศน์*, 44(3), 51-72.
- _____. (2532, ธันวาคม). คอนโดมิเนียม: ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้. *วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมมาธิราช*, 1(2), 39-62.
- _____. (2560, 14 พฤศจิกายน). *รายงานการวิจัยการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด*. สุโขทัยธรรมมาธิราช. นนทบุรี.
- วิชัย ดันติกุลานนท์. (2559). คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม. (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพมหานคร: พิมพ์อักษร.
- ศูนย์ข้อมูลเพื่อธุรกิจไทยในสหรัฐอเมริกา (Thai Business Information Center). (2560). *Connecticut*. 23 กันยายน 2560. สืบค้นจาก <http://thaibicusa.com/state/connecticut/>
- สมยศ แสงสุวรรณ. (2542). *การบริหารงานอาคารชุด*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิวัฒน์.
- สุรพล อ่อนอุระ. (2540). *อยู่คอนโดให้มีความสุข*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- สุลัดดา ตั้งใจเจริญกุล. (2545). *มาตรการแก้ปัญหาอาคารชุดเกี่ยวกับหนี้ในทรัพย์ส่วนกลางที่กระทบสิทธิบุคคลภายนอก* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.

- สุวรรณ บัวเจริญ. (2543). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา: ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.
- สุวิทย์ สุวรรณ. (2553, มกราคม). การประกันด้วยทรัพย์สินตามหลักกฎหมายอเมริกัน. *วารสารกฎหมาย คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 28(1), 47-82.
- เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. (2497). *กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ชัยฤทธิ์.
- _____. (2528). *อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.
- โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ ป. สัมพันธ์พานิชย์.
- อนันตพร นคะจัด. (2542). *การศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542* (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.
- อมรรัตน์ จารุรัตน์. (2553, เมษายน-มิถุนายน). กฎหมายว่าด้วยการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา: สำคัญและผลการดำเนินงาน. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*, 16(61), 56-60.
- อรัชมน พิเชฐวรกุล. (2552). *การนำหลักกฎหมายทรัพย์สินมาใช้ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด: ศึกษาเปรียบเทียบกับจัดการแบบกรรมสิทธิ์ร่วมในปัจจุบัน* (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง, เชียงราย.
- อุกฤษ มงคลนาวิน. (2515, มีนาคม). กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส. *บทบัญญัติ*, 29(1), 143-150.
- เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. (2550). *มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด: ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ* (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยศรีปทุม, กรุงเทพมหานคร.
- Boyer, R. E. (1981). *Survey of the Law Property*. (3rd ed.). Minnesota : West Publishing Co.
- Common Interest Ownership Act (chapter 828). Retrieved January 7, 2017 from : <https://www.ct.gov/a.ct.gov/>
- Condominium Act 1976 (chapter 825). Retrieved January 7, 2017 from : <https://www.cga.ct.gov/>

- DePaul College of Law. (1962, Spring-Summer). Condominium : An Introduction to the Horizontal Property System. *DePaul Law Review*. (Vol. 11, Issue 2, pp.318-328). Retrieved November 13, 2017 from : <http://via.library.depaul.edu/law-review>
- Fletcher, D. R. (1982). *Condominium Sales and Listings*. Virginia : Reston Publishing.
- Grange, W. J., & Woodbury, T. C. (1968). *Manual of Real Estate Law and Procedures*. (2nd ed.). New York : The Ronald Press Company.
- Harwood, B. (1977). *Real Estate Principles*. Virginia : Reston Publishing.
- Hyatt, W. S. (1985). *Condominium and Homeowner Associations : A Guide to the Development Process*. Colorado Springs : Shepard's/McGraw-Hill.
- Kaser, M. (1968). *Roman Private Law*. (2nd ed.). Durban : Butterworths.
- Keenan, D. (2004). *Smith & Keenan's English Law*. (14th ed.). China : The Longman.
- Kehoe, P. E. (1974). *Cooperatives And Condominiums*. New York : Oceana Publications.
- Lawson, F.H., Anton, A.E., & Brown, N. L. (1963). *Amos and Walton's Introduction to French Law*. (2nd ed.). Oxford : Clarendon Press.
- Marcel, P. (1959). *Treatise on the Civil Law*. (Vol. 1, Part 2, 12th ed.). Translated by The Louisiana State Law Institute. Minnesota : West Publishing of St.Paul.
- National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. (1980, July 26–August 1). *Uniform Condominium Act 1980 with Prefatory note and Comments*. paper presented at the Annual Conference Meeting in its eighty-ninth year, Hawaii. Retrieved November 10, 2017 from : <http://www.bhcsphg.com/babbpropertypro/resources.html>
- Pavlich, D. J. (1978). *The Strata Title Act : Condominium Law in British Columbia*. Vancouver : Butterworths & Co. (Western Canada).
- Riddall, J. G. (1983). *Introduction to Land Law*. (3rd ed.). London : Butterworths.
- Thefreedictionary. (2017). *Right of first refusal*. Retrieved November 11, 2017 from : <https://encyclopedia.thefreedictionary.com/Right+of+first+refusal>
- The Uniform Condominium Act 1980. Retrieved January 7, 2017 from : www.uniformlaws.org/



ภาคผนวก

มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

สกลนคร

พระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ...)
พ.ศ. ...

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

.....
.....
.....
โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

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

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “อาคารชุดแปลง” “อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย” และ “อาคารชุดให้เช่า” ระหว่างบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” และคำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” และเพิ่มบทนิยามคำว่า “ผลกำไรร่วมกัน” ระหว่างบทนิยามคำว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” และคำว่า “เจ้าของร่วม” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“อาคารชุดแปลง” หมายถึง อาคารชุดที่ประกอบด้วยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนได้มีการครอบครองมากกว่า 6 เดือนก่อนมีการบันทึกในคำแถลงการณ์โดยบุคคลนอกจากเหล่าผู้ถือครอบครองสัญญาเพื่อการซื้อของห้องชุดในสิ่งดังกล่าว

“อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย” หมายถึง ทรัพย์สินที่ได้เสนอต่อบทบัญญัติให้เป็นอาคารชุดตามกฎหมายนี้ ซึ่งประกอบด้วยห้องชุดที่ไม่ใช่สำหรับการอยู่อาศัย นอกจากห้องชุดที่ได้ถือครองโดยคนเฝ้าอาคาร คนดูแลอาคาร หรือที่มีลักษณะคล้ายกับพนักงานซ่อมบำรุง

“อาคารชุดให้เช่า” หมายถึง อาคารชุดซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้จำหน่ายห้องชุดโดยทำเป็นสัญญาเช่าห้องชุดเป็นช่วงระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยมีข้อกำหนดในกรณีของอาคารชุดให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยว่าผู้เช่ามีสิทธิในการเลือกแก่การซื้อกรรมสิทธิ์ในห้อง

ชุดที่ดินได้เช่าในระหว่างวาระของสัญญาเช่าในราคาที่ได้กำหนดหรือจะได้กำหนดวิธีการสำหรับการพิจารณากำหนดราคาที่มาภายหลัง

“ผลกำไรร่วมกัน” หมายถึง งบดุลของรายได้ ดอกผล ค่าเช่า ผลกำไร และรายได้จากทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดภายหลังการหักลบค่าใช้จ่ายของการนั้น”

มาตรา 4 ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “เจ้าของร่วม” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

““เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และหมายรวมถึงผู้เช่าซึ่งได้เช่าห้องชุดในอาคารชุดให้เช่า”

มาตรา 5 ให้ยกเลิกความใน (6) ของมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(6) ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ของมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 6 วรรคสอง ถ้าในการจดทะเบียนอาคารชุดไม่มีข้อสงวนหรือแสดงว่าอาจมีการขยายอาณาเขตของอาคารชุดเพิ่มเติม อาคารชุดนั้นไม่อาจมีการขยายอาณาเขตได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยการขยายอาณาเขตของอาคารชุดจะถือว่าได้เกิดขึ้นเมื่อมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีมีข้อสงวนสิทธิในการขยายอาณาเขตของอาคารชุดนับแต่จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุด นอกจากรายละเอียดที่กำหนดไว้ตามมาตรา 6 วรรคแรกแล้ว ต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อของอาคารชุดที่ต้องมีคำขยายว่าเป็นอาคารชุดที่ขยายได้
- (2) ข้อสงวนสิทธิที่ชัดเจนในการขยายอาคารชุด
- (3) ข้อกำหนดหรือการจำกัดสิทธิในการขยายอาณาเขตของอาคารชุด
- (4) จำนวนสูงสุดของห้องชุดที่อาจก่อตั้งบนที่ดินที่เพิ่มเติม หรือการกำหนดจำนวนสูงสุดของห้องชุดต่อจำนวนตารางเมตรที่อาจก่อตั้งบนส่วนดังกล่าวเพิ่มแก่อาคารชุด
- (5) จำนวนของที่ดินเพิ่มเติมและส่วนใด ๆ ของสิ่งดังกล่าวที่อาจถูกเพิ่มแก่อาคารชุดในอัตราส่วนสูงสุดของผลรวมของพื้นที่และพื้นที่ของชั้นอาคารของห้องชุดทั้งหมดที่อาจก่อตั้งขึ้นบนนั้น
- (6) ขอบเขตของสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ได้สร้างขึ้นบนส่วนใด ๆ ของที่ดินเพิ่มเติมที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุด โดยจะต้องสอดคล้องกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ได้เสนอในข้อกำหนดของ

คุณภาพในการก่อสร้าง วัสดุหลักที่จะใช้ และรูปแบบสถาปัตยกรรม หรือข้อกำหนดที่ไม่รับรองเรื่องดังกล่าว

มาตรา 6 วรรคสาม ในกรณีการจดทะเบียนอาคารชุดแปลง นอกจากต้องประกอบด้วยรายละเอียดตามมาตรา 6 วรรคแรกแล้ว ต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) สำเนาการโฆษณาขายห้องชุดตามมาตรา 6/1 วรรคสาม

(2) สำเนาของการบอกกล่าวตามมาตรา 6 ตรี และคำรับรองของผู้จดทะเบียนอาคารชุดแปลงว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรา 6 ตรี ถูกต้องครบถ้วน

มาตรา 6 วรรคสี่ การแก้ไขหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อเพิ่มเติมที่ดิน หรือส่วนใด ๆ ที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุดอันเป็นการขยายอาณาเขตของอาคารชุด การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยรายละเอียดของที่ดินที่ได้เพิ่มแก่อาคารชุดและการจัดสรรผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง”

มาตรา 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6 ทวิ มาตรา 6 ตรี มาตรา 6 จัตวา มาตรา 6 เบญจ และมาตรา 6 ฉ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 6 ทวิ อาคารชุดตั้งแต่สองอาคารชุดขึ้นไปอาจรวมเข้าด้วยกันได้โดยมีนิติบุคคลอาคารชุดร่วมกันเพียงนิติบุคคลเดียว ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะรับโอนซึ่งอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดของอาคารชุดที่ได้รวมเข้าด้วยกัน โดยในการรวมอาคารชุดต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) มีข้อตกลงยินยอมการรวมเข้าด้วยกันของอาคารชุดเป็นลายลักษณ์อักษรจำนวน 3 ใน 4 ของเจ้าของร่วม และ 3 ใน 4 ของผู้รับจ้างของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้างในแต่ละอาคารชุด

(2) การลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมในนิติบุคคลอาคารชุดร่วมจะเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดที่สอดคล้องกับอัตราส่วนที่แต่ละเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(3) อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้มอบให้แก่แต่ละห้องชุดของแต่ละอาคารชุดจะยังคงอยู่ และสิทธิการเป็นเจ้าของ รายละเอียด และการแบ่งแยกคุณลักษณะของแต่ละอาคารชุดจะยังคงอยู่

(4) ข้อตกลงสำหรับการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกันอาจประกอบด้วยข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นตามที่จำเป็นแก่การรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน โดยต้องไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

(5) นิติบุคคลอาคารชุดร่วมมีอำนาจในการประเมินราคาการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ค่าใช้จ่ายอื่นตามมาตรา 40 และการแบ่งปันผลกำไรร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมทั้งหมด ภายใต้ลักษณะและพื้นฐานเดียวกันตามอัตราส่วนเดิมของในแต่ละอาคารชุด

มาตรา 6 ตรี ในกรณีของอาคารชุดแปลง หากอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดมีผู้อยู่อาศัยอยู่โดยมีสิทธิครอบครองในแต่ละส่วนหรือห้องชุดของอาคารนั้น ผู้อยู่อาศัยของอาคารชุดต้องมีคำบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่บุคคลดังกล่าวไม่น้อยกว่า 180 วันก่อนมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยต้องแจ้งให้ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทราบถึงรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) เจตนาของเจ้าของอาคารและที่ดินที่จะมีการแปลงอาคารดังกล่าว โดยก่อตั้งเป็นอาคารชุด

(2) สิทธิเฉพาะตนของแต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในการการทำสัญญาเพื่อซื้อห้องชุดของเขาในระหว่าง 90 วันแรกนับแต่ได้รับคำบอกกล่าว

(3) สิทธิของแต่ละผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในการคงอยู่ในห้องชุดของเขาสำหรับ 180 วันนับแต่ได้รับคำบอกกล่าว หรือจนกระทั่งครบกำหนดของสัญญาเช่าของเขา

(4) รายละเอียดว่าผู้ซื้อจดทะเบียนอาคารชุดจะมีการเสนอหรือจัดเตรียมการจัดหาเงินทุนพิเศษใด ๆ ให้หรือไม่

การบอกกล่าวดังกล่าวจะต้องส่งไปพร้อมกับสำเนาของการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดที่ประกอบด้วยข้อมูลที่กำหนดในการโฆษณาขายห้องชุดตามมาตรา 6/1 วรรคสาม

มาตรา 6 จัตวา ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงของห้องชุดที่อยู่อาศัยในอาคารกลายเป็นรูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ผู้ซื้อจดทะเบียนของอาคารชุดแปลงจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายและการย้ายที่ใหม่แก่แต่ละครัวเรือนซึ่งไม่ได้ซื้อห้องชุดที่เขาอยู่อาศัย และไม่ได้มีรายได้หรือมีรายได้รวมไม่เกินตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยชำระในจำนวนเท่ากับจำนวนที่ได้เรียกเก็บสำหรับค่าเช่า 2 เดือนสำหรับห้องชุดที่อยู่อาศัยดังกล่าวในเวลาที่การเปลี่ยนแปลงได้แถลงหรือจำนวน 10,000 บาทแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

ผู้ซื้อจดทะเบียนของอาคารชุดแปลงจะต้องจัดให้มีงบประมาณที่ได้เสนอสำหรับอาคารชุดแก่การสำรองอย่างเพียงพอเพื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน

มาตรา 6 เบญจ ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองห้องชุดในอาคารที่จะมีการแปลงเป็นอาคารชุดตามมาตรา 6 วรรคสาม มีสิทธิดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อจดทะเบียนอาคารชุดแปลงต้องแสดงรายละเอียดและตัวอย่างแก่ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองภายใน 30 วันแรกของการบอกกล่าวตามมาตรา 6 ตรี และผู้เช่าหรือผู้ครอบครองจะมีสิทธิเฉพาะตัวในการซื้อห้องชุดที่เขาครอบครองอยู่ในช่วงระยะเวลา 90 วันภายหลังช่วงระยะเวลา

30 วันดังกล่าว และภายหลังได้รับการบอกกล่าวตามมาตรา 6 ตรี ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองห้องชุดอาจสละห้องชุดของเขาและสิ้นสุดการถือครองโดยไม่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบใด ๆ เพื่อการสิ้นสุดการเช่าหรือการครอบครองก่อนเวลาที่กำหนดไว้ตามข้อตกลงการเช่าหรือสัญญาอื่น และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 566

(2) ถ้าผู้เช่าหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ในอาคารที่จะแปลงเป็นอาคารชุดไม่ดำเนินการใช้สิทธิในการซื้อห้องชุดที่ตนครอบครองอยู่ ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีสิทธิในการคงอยู่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาอื่นที่ตนมีสิทธิอยู่ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดที่อยู่ในสัญญาดังกล่าว และเมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด สัญญาดังกล่าวจะผูกพันผู้จดทะเบียนอาคารชุดในฐานะผู้ให้สิทธิครอบครองแทนคู่สัญญาเดิม โดยหากสัญญาเช่าหมดวาระภายในช่วงระยะเวลา 180 วันตามมาตรา 6 ตรี ระยะเวลาตามสัญญาเช่าจะได้ขยายออกไปยังการสิ้นสุดของช่วงระยะเวลา 180 วันดังกล่าว และจะไม่มีการเพิ่มค่าเช่าในระหว่างช่วงระยะเวลาดังกล่าว

ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือเจ้าของห้องชุดอาจขึ้นค่าเช่าได้โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้เช่าตามมาตรา 6 ตรี ไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนมีการเพิ่มค่าเช่า ในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าดังกล่าวอาจสละห้องชุดและสิ้นสุดการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของตนโดยไม่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบใด ๆ เพื่อการสิ้นสุดก่อนเวลาที่กำหนดไว้ตามข้อตกลงการเช่า และไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 566

ในกรณีที่การดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดแปลงมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 6 วรรคสาม มาตรา 6/1 วรรคสาม มาตรา 6 ตรี มาตรา 6 จัตวา หรือมาตรา 6 เบญจ ข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาสัญญาเช่า หรือการดำเนินการอื่นซึ่งอนุญาตให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลอื่นมีสิทธิในการยกเลิกและสิ้นสุดสัญญา สัญญาเช่า หรือการดำเนินการอื่นดังกล่าวเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของทรัพย์สินไปเป็นรูปแบบของอาคารชุดที่ไม่สอดคล้องกับการบอกกล่าวตามมาตรา 6 ตรี และสิทธิของผู้เช่าที่กำหนดตามมาตรา 6 เบญจ จะใช้บังคับไม่ได้ ยกเว้นเป็นไปตามข้อตกลงการซื้อสำหรับห้องชุด

มาตรา 6 ฉ กรณีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา 17/1 มาใช้บังคับ”

มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหกของมาตรา 6/1 และยกเลิกความในวรรคสองและวรรคสามของมาตรา 6/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“มาตรา 6/1 วรรคสอง การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐาน และรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความ ภาพ หรือสิ่งอื่นใดที่ใช้ในการโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

มาตรา 6/1 วรรคสาม ให้ถือว่าข้อความ ภาพ หรือสิ่งอื่นใดที่ใช้ในการโฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความ ภาพ หรือสิ่งอื่นใดดังกล่าวมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา 6/1 วรรคสี่ ห้ามมิให้มีการโฆษณาเพื่อการก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารชุด ห้องชุด หรือทรัพย์สินอื่นใดที่แตกต่างไปจากข้อความ ภาพ หรือสิ่งอื่นใดที่ใช้ในการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดครั้งแรกที่ได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อห้องชุดรายแรก เว้นแต่ว่าการก่อสร้างและการปรับปรุงตามการโฆษณาดังกล่าวได้เสร็จเรียบร้อยแล้ว

มาตรา 6/1 วรรคห้า การโฆษณาขายห้องชุดใด ๆ ที่แตกต่างจากการโฆษณาขายห้องชุดครั้งแรก นอกจากต้องมีการระบุถึงสิ่งที่แตกต่างแล้ว หากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้จำนองที่ดินและอาคารกับสถาบันการเงิน จะต้องระบุด้วยว่าสถาบันการเงินดังกล่าวได้ให้ความยินยอมและจะผูกพันตามการโฆษณาใด ๆ เกี่ยวกับอาคารชุดที่แตกต่างจากการโฆษณาขายห้องชุดครั้งแรกหรือไม่หากตนได้เป็นผู้สืบสิทธิตามวรรคหกแห่งมาตรานี้

มาตรา 6/1 วรรคหก สถาบันการเงินซึ่งได้เป็นผู้สืบสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โดยการยึดทรัพย์จากการบังคับจำนองหรือได้สนองรับการให้สิทธิดังกล่าวแทนการบังคับจำนอง จะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อการปฏิบัติตามการโฆษณาเกี่ยวกับอาคารชุดใด ๆ ที่แตกต่างจากการโฆษณาขายห้องชุดครั้งแรกที่ได้กระทำต่อผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดรายแรก เว้นแต่ได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งได้แนบกับแต่ละการโฆษณาขายห้องชุดที่ตามมาภายหลังตามความในวรรคห้าแห่งมาตรานี้”

มาตรา 9 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6/2 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 6/2 วรรคสาม การซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์หรือไม่มีอุปกรณ์ครบถ้วน หรือทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดนั้นรวมถึงการจัดภูมิทัศน์ให้เป็นไปตามแบบแปลนและข้อมูลตามตัวอย่างที่ได้โฆษณายังไม่เสร็จสมบูรณ์ เฉพาะการขายครั้งแรกโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดต้องจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามกฎหมาย โดยผู้ซื้อตามสัญญาซื้อ

ขายหรือผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นผู้ออกค่าตอบแทน เว้นแต่คู่สัญญาได้ตกลงทำหนังสือกันไว้เป็นอย่างอื่น”

มาตรา 10 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6/3 มาตรา 6/4 และมาตรา 6/5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 6/3 การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุด และอาคารชุด
- (2) การบรรยายรายละเอียดถึงรูปแบบหรือชนิดของอาคารชุด และรายละเอียดที่กำหนดถึงจำนวนทั้งหมดของห้องชุดที่มีการขายและให้เช่า
- (3) สำเนาของสัญญาการจัดการในข้อตกลงที่กระทบต่อการใช้ การบำรุงรักษาและการเข้าถึงในทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารชุด พร้อมกับคำบรรยายพอสังเขปในผลของแต่ละข้อตกลงดังกล่าวเมื่อมีผู้ซื้อ และความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของโครงการและผู้จดทะเบียนอาคารชุดในกรณีที่เจ้าของโครงการมิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ใช้จดทะเบียนอาคารชุด
- (4) รายละเอียดทั่วไปของสถานภาพของการก่อสร้าง การจดทะเบียนที่ดินที่ได้รับอนุญาต การออกใบอนุญาตก่อสร้าง หรือเป็นไปตามบทกฎหมาย กฎฎีกา หรือข้อบังคับอื่นใดที่มีผลกระทบต่ออาคารชุด
- (5) ข้อกำหนดสำคัญของภาระติดพัน อำนาจเหนือการทรัพย์สิน สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และเรื่องสิทธิการเป็นเจ้าของที่มีผลกระทบต่ออาคารชุด
- (6) ข้อกำหนดสำคัญของการจัดหาเงินทุนให้ใด ๆ ที่ได้เสนอโดยเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดแก่ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุด
- (7) การรับประกันใด ๆ รวมถึงการรับประกันตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (8) ตารางค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และเงินอื่น ๆ ตามมาตรา 40 ที่เป็นของแต่ละห้องชุดที่ต้องชำระครั้งแรกโดยแต่ละเจ้าของห้องชุดในระหว่างช่วงระยะเวลา 12 เดือนตามการเข้าครอบครองครั้งแรกของห้องชุดแรกที่ได้ขายแก่บุคคลอื่นนอกจากเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุด โดยผลรวมของการเรียกเก็บเงินนั้นจะไม่เพิ่มในระหว่างช่วงระยะเวลา 12 เดือนดังกล่าวมากกว่า 10% ของผลรวมของการเรียกเก็บเงินทั้งหมดที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว ยกเว้นว่าไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วม นอกจากเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดได้ลงคะแนนเสียงอนุมัติการเพิ่มดังกล่าวในการประชุมที่ได้เรียกอย่างถูกต้องเพื่อวัตถุประสงค์นั้น
- (9) สำเนาของเอกสารใด ๆ ซึ่งจะได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อเพื่อเป็นหลักฐานของผลประโยชน์ของห้องชุดในอาคารชุด และข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้ซื้อจะต้องลงลายมือชื่อ

(10) ภายหลักรายละเอียดทั้งหลายที่ได้กำหนดในมาตรานี้ได้รวมไว้ในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด จะต้องมีข้อความเป็นตัวอักษรประเภทหนาหรือตัวอักษรพิมพ์ใหญ่ว่า “การโฆษณาที่กำหนดไว้ข้างต้นเป็นเพียงข้อสรุปธรรมดาทั่วไป ผู้จะซื้อควรอ้างอิงถึงเอกสารอ้างอิงทั้งหมด และข้อเท็จจริงและสัญญาของเขาทั้งหมดที่เปิดเผย ทั้งนี้ ข้อเท็จจริงและสัญญาที่เปิดเผยทั้งหมดเป็นเอกสารสำคัญ และถ้าไม่เข้าใจ ผู้จะซื้อควรขอคำแนะนำของพนักงานเจ้าหน้าที่”

(11) ในกรณีเป็นอาคารชุดให้เช่า ให้ระบุตารางของค่าเช่าที่จะต้องชำระโดยแต่ละเจ้าของร่วมในระหว่างวาระสัญญาเช่าทั้งหมด รวมถึง พื้นฐานของค่าเช่าดังกล่าว วิธีการที่จะใช้สำหรับการพิจารณาการกำหนดที่ตามมาภายหลังในการเพิ่มค่าเช่า ผลรวมของจำนวนที่ต้องชำระโดยแต่ละเจ้าของร่วมในเวลาดำเนินการของสิทธิในการเลือกเพื่อซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินของทรัพย์สินที่ได้ให้เช่าระยะยาว

มาตรา 6/4 ในกรณีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดแปลงตามมาตรา 6 วรรคสาม นอกจากต้องประกอบด้วยรายละเอียดตามมาตรา 6/3 แล้ว ต้องประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดของจำนวนเงินเริ่มต้นหรือเงินพิเศษของค่าธรรมเนียมอาคารชุดที่ต้องชำระจากผู้ซื้อในวันหรือก่อนวันที่มีการตกลงของสัญญาซื้อ และพื้นฐานของค่าธรรมเนียมดังกล่าว

(2) ข้อมูลเกี่ยวกับรายจ่ายที่แท้จริงที่ได้ทำเกี่ยวกับการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การดำเนินการหรือการดูแลรักษาของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างภายใน 3 ปีที่ผ่านมา ที่ได้กำหนดไว้เป็นตารางงบประมาณที่ถูกเสนอของอาคารชุด และแบ่งสะสมต่อแต่ละห้องชุดตามพื้นฐานของสัดส่วนของอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และค่าใช้จ่ายอื่นตามมาตรา 40 ที่ได้จัดสรรแก่แต่ละห้องชุดโดย โดยถ้าหากอาคารดังกล่าวไม่ได้ถูกครอบครองเป็นช่วงระยะเวลา 3 ปี ดังนี้ ข้อมูลจะถูกกำหนดไว้สำหรับช่วงระยะเวลาสูงสุดที่อาคารดังกล่าวได้ถูกครอบครอง

(3) รายละเอียดของงบประมาณที่ได้เสนอสำหรับอาคารชุดแก่การสำรองอย่างเพียงพอเพื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน และการอธิบายพื้นฐานสำหรับการสำรองดังกล่าว

(4) รายละเอียดที่จัดทำโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งมีการรับรองโดยวิศวกรเกี่ยวกับสภาพปัจจุบันของโครงสร้างและส่วนสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเครื่องกลทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งรายละเอียดดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยวันที่โดยประมาณของการก่อสร้าง การติดตั้ง และการซ่อมแซมที่สำคัญ และอายุการใช้งานที่คาดหมายได้ของแต่ละสิ่งของ พร้อมกับการประมาณค่าใช้จ่ายในการทดแทนในสิ่งเดียวกัน

มาตรา 6/5 ในกรณีการโฆษณาขายห้องชุด หรือการทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดในอาคารที่อาจมีการขายอาณาเขตได้ ต้องมีข้อความในเอกสารซึ่งเห็นได้อย่าง

ชัดเจนและใหญ่กว่าการได้ใช้คำในข้อความอื่นว่า “คำเตือน นี้เป็นอาคารชุดที่อาจมีการขยายอาณาเขตได้ (ต่อไปนี้อาจกำหนดรายละเอียดของอำนาจที่สงวนไว้เพื่อการขยายอาคารชุด)”

มาตรา 11 ให้ยกเลิกความในวรรคสามของมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 7 วรรคสาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีที่ดินนั้นติดการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครอบคลุมถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด”

มาตรา 12 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 13 วรรคสี่ เจ้าของร่วม รวมถึงบุคคลอื่นใดที่ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมและอยู่ในลักษณะการใช้ทรัพย์สินหรือส่วนใด ๆ ของอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ จะต้องผูกพันและอยู่ภายใต้กฎหมายดังกล่าว ข้อบังคับ และการดำเนินการใด ๆ โดยนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมอันชอบด้วยกฎหมาย”

มาตรา 13 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 14/1 และมาตรา 14/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 14 /1 เขตแดนของห้องชุดตามที่ได้ระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเขตแดนของทรัพย์สินส่วนกลางตามแผนผังที่ได้ยื่นในขณะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ซึ่งได้สร้างโดยสอดคล้องอย่างแท้จริงกับแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดจะถือเป็นข้อสันนิษฐานอันเป็นที่ยุติว่าเป็นเขตแดนของสิ่งนั้นเพื่อการคำนวณเนื้อที่ตามกฎหมายนี้ โดยไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยระหว่างเขตแดนตามจริงที่แตกต่างกับตามที่ได้บรรยายในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือที่แสดงในแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุด ทั้งนี้ ข้อสันนิษฐานดังกล่าวจะใช้บังคับเฉพาะแก่การรื้อถอนภายในอาคารชุดเท่านั้น

การเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยตามมาตรา นี้ หมายถึง สัดส่วนของโครงสร้างของอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตไม่เกินร้อยละ 5

มาตรา 14 /2 กรณีมีส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางรื้อถอนต่อห้องชุดหรือถ้ามีส่วนใดของห้องชุดรื้อถอนต่อทรัพย์สินส่วนกลาง อันเป็นผลมาจากการก่อสร้างหรือการซ่อมแซมภายในอาคารชุดที่ได้กระทำอย่างถูกต้อง จะถือเป็นอำนาจเหนือการทรัพย์สินและมีผลใช้ได้เพื่อการรื้อถอนและเพื่อการบำรุงรักษาในกรณีดังกล่าวและจะมีอยู่ครบเท่าที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

ความในวรรคแรกจะไม่ใช่บังคับ หากเหตุอันเกิดจากการจงใจหรือมีเจตนาทุจริต

ผลแห่งบทบัญญัติในมาตรานี้จะไม่เป็นการปลดเปลื้องผู้จดทะเบียนอาคารชุด ผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือบุคคลอื่นใด ที่อาจต้องรับผิดชอบเนื่องจากการมิได้ปฏิบัติตามแผนที่การ รังวัด แผนผัง และแบบแปลนอย่างแท้จริง”

มาตรา 14 ให้ยกเลิกความในมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ ให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 16 ทรัพย์ส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้”

มาตรา 15 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองและวรรคสามของมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 17 วรรคสอง เจ้าของร่วมไม่อาจสละสิทธิการใช้ประโยชน์จากทรัพย์ ส่วนกลาง หรือสละสิทธิในห้องชุดหรือทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อลดหรือยกเว้นการชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ

มาตรา 17 วรรคสาม การกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มการชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 แก่เจ้าของร่วมอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์จากทรัพย์ส่วนกลาง ต้องเป็นไปเพื่อ เจ้าของร่วมทุกรายที่อยู่ในฐานะและลักษณะอย่างเดียวกัน”

มาตรา 16 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 17/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 17/2 ผลกำไรร่วมกันของอาคารชุดจะแบ่งปันในระหว่างเจ้าของร่วมตาม อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือเป็นการลงบัญชีรายรับแก่การ จัดเก็บเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ตามอัตราส่วนที่ได้กำหนดไว้ หรือถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์ อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ”

มาตรา 17 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ภายใน เวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่ คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 หรือเงินตามมาตรา 40 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นับจากเวลาที่กำหนดให้ต้องชำระ ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับ การให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออก เสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”

มาตรา 18 ให้ยกเลิกความในวรรคสองและวรรคสามของมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 29 วรรคสอง ในกรณีที่ขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

มาตรา 29 วรรคสาม ภายใต้บังคับมาตรา 29 ทวิ ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ และเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ครบถ้วนแล้ว ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา 19 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 29 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 29 ทวิ ในกรณีการโอนห้องชุดนอกจากการขายทอดตลาดซึ่งผู้โอนยังค้างชำระเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ผู้รับโอนห้องชุดจะต้องร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบกับผู้โอนสำหรับเงินที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงเวลาของการโอนสิทธิ โดยไม่ทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับโอนในการเรียกคืนจากผู้โอนซึ่งจำนวนเงินที่ตนได้ชำระ

ผู้รับโอนตามวรรคแรกมีสิทธิที่จะได้รับค่าแถมจากนิติบุคคลอาคารชุดที่กำหนดไว้ซึ่งจำนวนของเงินที่ค้างชำระตามวรรคแรกภายใน 15 วันนับแต่มีการยื่นคำขอ และผู้รับโอนดังกล่าวจะไม่ต้องรับผิดชอบและห้องชุดซึ่งได้โอนจะไม่อยู่ภายใต้สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ใด ๆ เพื่อเงินที่ค้างชำระในจำนวนที่เกินกว่าจำนวนเงินที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้ดังกล่าว

ในกรณีที่บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิการเป็นเจ้าของในห้องชุดจากการขายทอดตลาด บุคคลดังกล่าวจะเข้าไปซึ่งสิทธิในห้องชุดโดยปลอดหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 และหากหนี้เงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ที่ค้างชำระอันมีอยู่เหนือห้องชุดดังกล่าวไม่ได้รับการชดเชยอย่างครบถ้วนจากการขายทอดตลาด หนี้เงินดังกล่าวจะกลายเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันตามประเภทของเงินที่สามารถรวบรวมได้จากเจ้าของห้องชุดทั้งหมดรวมถึงผู้รับโอนดังกล่าว”

มาตรา 20 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 32 วรรคสี่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับซึ่งมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงความรับผิดชอบตามมาตรา 39 ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ผลกำไรร่วมกัน หรือการใช้หรือการได้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดใด ต้องมีการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่เจ้าของร่วมและผู้รับจ้างนองเหนือห้องชุดนั้นเพื่อเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม และต้องได้รับการยินยอมจากผู้รับจ้างนองจำนวน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้างนองโดยใช้หลักเกณฑ์การลงคะแนนเสียงตามมาตรา 48”

มาตรา 21 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 35/4 และมาตรา 35/5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 35/4 การให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาใด ๆ ที่ทำได้โดยหรือเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดที่ได้ทำโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้ง หรือโดยนิติบุคคลอาคารชุดก่อนมีคณะกรรมการอันเชื่อว่าจะได้ควบคุมโดยเจ้าของร่วมอื่นนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งเกี่ยวกับการจัดการ การบำรุงรักษา หรือการดำเนินการในอาคารชุดหรือในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ที่เป็นประโยชน์หรือใช้เป็นประโยชน์ได้แก่เจ้าของร่วมจะมีระยะเวลาไม่เกินกว่า 5 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุดครั้งแรก เว้นแต่ระยะเวลาได้ขยายออกไปโดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของบรรดาเจ้าของร่วมนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด

การให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาใด ๆ ตามวรรคแรกอาจยกเลิกก่อนถึงกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติมโดยนิติบุคคลอาคารชุดด้วยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด ถึงแม้ว่ามีข้อกำหนดใด ๆ ในทางตรงกันข้ามกับเรื่องดังกล่าว

การดำเนินการตามมาตรานี้จะกระทำในการประชุมที่จัดขึ้นอย่างถูกต้องเมื่อครบกำหนด 3 เดือนนับจากวันซึ่งมีการจัดตั้งคณะกรรมการ โดยการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับไม่น้อยกว่า 60 วันนับจากวันประชุมในเรื่องของการดำเนินการดังกล่าว

มาตรา 35/5 ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลซึ่งผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้งจะต้องไม่ดำเนินการใด ๆ ที่มีวัตถุประสงค์หรือจะส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด หรือความต่อเนื่องของการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาใด ๆ ภายหลังจากการจัดตั้งคณะกรรมการอันเชื่อว่าจะได้ควบคุมโดยเจ้าของร่วมอื่นนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด

ผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับเงินทุนของนิติบุคคลอาคารชุดที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลซึ่งผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้งได้ใช้จ่ายไปอย่างไม่ถูกต้องสมควร เฉพาะส่วนที่เป็นเงินทุนซึ่งได้เก็บรวบรวมในระหว่างช่วงระยะเวลาที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือบุคคลซึ่งผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้งได้เข้าควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการ”

มาตรา 22 ให้ยกเลิกความใน (2) และ (6) ของมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) การเข้าถึงห้องชุดแต่ละห้องเป็นครั้งคราวในระหว่างเวลาที่เหมาะสมและจำเป็นสำหรับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการทดแทนของส่วนใด ๆ ของทรัพย์ส่วนกลาง หรือที่ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากห้องชุดดังกล่าวนั้น โดยต้องมีการแจ้งล่วงหน้าแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดดังกล่าว เว้นแต่เพื่อการซ่อมแซมฉุกเฉินที่จำเป็นเพื่อป้องกันความเสียหายแก่ทรัพย์ส่วนกลางหรือห้องชุดอื่น ทั้งนี้ ให้กำหนดรายละเอียด เงื่อนไข ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้อำนาจในอนุมาตรานี้ไว้ในข้อบังคับอาคารชุด

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 เกินหกเดือนขึ้นไป”

มาตรา 23 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 36/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 36/1 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยเพื่อการคุ้มครองส่วนกลางของอาคารทั้งหมด และการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อสาธารณะเกี่ยวกับอาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลาง โดยทำในนามของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของแต่ละเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14

ค่าใช้จ่ายของความคุ้มครองเพื่อการประกัยตามวรรคแรกจะถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง”

มาตรา 24 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามและวรรคสี่ของมาตรา 37/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 37/1 วรรคสาม ในกรณีผู้จดทะเบียนอาคารชุดเป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งมีไว้เพื่อขายในทางปกติของธุรกิจตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของห้องชุดในอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดมีสิทธิกำหนดบุคคลเพื่อเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งคน และจะไม่มี การดำเนินการใดอาจถูกกระทำได้โดยนิติบุคคลอาคารชุดที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้อง

ชุดของผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด เว้นแต่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา 37/1 วรรคสี่ การเรียกเก็บเพิ่มขึ้นของเงินตามมาตรา 18 หรือเงินตามมาตรา 40 โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะไม่ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุด”

มาตรา 25 ให้ยกเลิกความในมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 39 การฟ้องคดีและถูกฟ้องคดีรวมถึงการใช้สิทธิในศาลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้กระทำโดยหรือกระทำต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าของห้องชุด

ผลแห่งคำพิพากษาซึ่งได้ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคแรกมีผลผูกพันเจ้าของร่วมทั้งหมด และเจ้าของร่วมแต่ละรายอาจรับผิดชอบอัตราส่วนของตนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ”

มาตรา 26 ให้ยกเลิกความในมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง และมาตรา 40 ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง”

มาตรา 27 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (4) และ วรรคสอง ของมาตรา 42/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“(4) การประชุมใด ๆ ซึ่งโดยกฎหมายนี้หรือโดยข้อบังคับกำหนดให้ต้องมีขึ้น อาจจัดขึ้นโดยการเรียกและบอกกล่าวโดยเจ้าของร่วมได้หากผู้จัดการหรือคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา 42/2 วรรคสอง อัตราคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมใน (3) แห่งมาตรานี้อาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้โดยระบุไว้ในข้อบังคับ”

มาตรา 28 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 50/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 50/1 ในการประชุมเกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายหรือการเลิกอาคารชุด ต้องมีการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้รับจ้างและผู้มีบริมสิทธิเหนือห้องชุดที่ได้รับผลกระทบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

มาตรา 29 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (2) และวรรคสองของมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“(2) มีการลงคะแนนเสียงเจ้าของร่วมร้อยละ 90 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา 51 วรรคสอง การเลิกอาคารชุดตาม (2) ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจ้างและผู้มีบริมสิทธิเหนือห้องชุดทั้งหมดที่ได้รับผลกระทบ”

มาตรา 30 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 52 วรรคสี่ ทรายที่ยังมีการถือครองอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเลิกแล้วร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีสิทธิเฉพาะตนในการครอบครองส่วนของอาคารชุดดังกล่าวซึ่งก่อนหน้านี้ได้เคยเป็นห้องชุดของตนจนกว่าจะมีการจัดการเป็นอย่างอื่น”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรี

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ	นายอมเรศ กระบวนสิน
วัน เดือน ปีเกิด	31 กรกฎาคม 2531
สถานที่เกิด	จังหวัดนครศรีธรรมราช
ประวัติการศึกษา	นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ปีการศึกษา 2554 ประกาศนียบัตรวิชาว่าความ ปีการศึกษา 2554 ประกาศนียบัตรเนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภาในพระบรมราชูปถัมภ์ ปีการศึกษา 2558

