

แนวทางการพัฒนากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย  
โดยศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศญี่ปุ่น

นางสาวพัชรธร เฉลิมการนนท์



การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต  
วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2562

# **Condominium Law Development Guideline in Comparison with Japan**

**Miss Patcharathorn Chalermkanon**



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

School of Law

SukhothaiThammathirat Open University

2019

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ      แนวทางการพัฒนากฎหมายอาครชุดของประเทศไทย  
โดยศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศญี่ปุ่น  
ชื่อและนามสกุล                              นางสาวพัชรธร เถลิมการนนท์  
วิชาเอก    กฎหมายธุรกิจ  
สาขาวิชา    นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาริราช  
อาจารย์ที่ปรึกษา                              ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรเดช มโนลีหกุล

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2563

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ

*ธีรเดช*

ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรเดช มโนลีหกุล)

*วิกรม*

กรรมการ

(ศาสตราจารย์วิกรม รักรษ์ปวงชน)

*รุ่งรุดี*

(รองศาสตราจารย์รุ่งรุดี เทพทอง)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชานิติศาสตร์

**ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ** แนวทางการพัฒนากฎหมายอากรชุดของประเทศไทย โดยศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศญี่ปุ่น

**ผู้ศึกษา** นางสาวพัชรร เฉลิมการนนท์ **รหัสนักศึกษา** 2564000301 **ปริญญา** นิติศาสตรมหาบัณฑิต

**อาจารย์ที่ปรึกษา** ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรเดช มโนลีหกุล **ปีการศึกษา** 2562

#### **บทคัดย่อ**

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ความเป็นมา หลักการสำคัญของพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 (2) ศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอากรชุดของประเทศไทย เพื่อหาแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอากรชุดไทย (3) ศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับอากรชุดและการบังคับใช้กฎหมายอากรชุดไทย (4) เสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหารูปรับปรุงและพัฒนากฎหมายอากรชุดของประเทศไทยให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของไทยรวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์อากรชุดและผู้อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต

การค้นคว้าอิสระฉบับนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ด้วยวิธีวิจัยเอกสารจากตำรา หนังสือ และตัวบทกฎหมายของไทยและต่างประเทศ บทความ วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ รายงานการวิจัย วารสารเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งคำพิพากษาของศาลทั้งไทยและต่างประเทศ รวมทั้งข้อมูลจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ผลการวิจัย พบว่า (1) ระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชน ในการมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน ภาครัฐ จึงมีแนวคิดการนำระบบกรรมสิทธิ์อากรชุดของต่างประเทศมาบังคับใช้เป็นกฎหมายในประเทศไทย จนมีการตราพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 เพื่อวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น ให้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ (2) พระราชบัญญัติอากรชุดของประเทศไทยนั้นมีบทบัญญัติกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางที่ชัดเจน และครอบคลุม เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของอากรชุด มากกว่าบทบัญญัติของประเทศไทย (3) บทบัญญัติพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 มีบทบัญญัติบางประการที่ไม่ครอบคลุมทำให้เกิดปัญหาข้อจำกัด ได้แก่ 1) ปัญหาด้านรูปแบบอากรชุด 2) ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 3) ปัญหาผลประโยชน์ขัดแย้งระหว่างผู้จัดการนิติบุคคลกับอากรชุด 4) ปัญหาการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริตของผู้จัดการและกรรมกรนิติบุคคลอากรชุด 5) ปัญหาการเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอากรชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ (4) เพื่อให้พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติที่ครอบคลุมกับสภาพสังคมในปัจจุบัน ผู้ศึกษาเห็นควร 1) ใช้สิทธิ และการคุ้มครองสิทธิบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อรองรับอากรชุดในแต่ละประเภทไว้เป็นการเฉพาะ 2) ควรกำหนดเงื่อนไขในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยต้องกระทำต่อเจ้าของร่วมที่มีฐานะ หรือลักษณะเช่นเดียวกันในมาตรฐานอย่างเดียวกันและยกเลิกระบบการแบ่งแยกประเภทของค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกเป็นเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 3) นิติกรรมระหว่างนิติบุคคลอากรชุดกับผู้จัดการ ผู้แทนผู้จัดการ คู่สมรสหรือญาติของผู้จัดการถึงขั้นที่สาม จะต้องได้รับอนุมัติจากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมเสียก่อน หากผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท 4) ควรกำหนดให้นิติบุคคลอากรชุดจัดทำบัญชีรายงาต่อที่ประชุมเจ้าของร่วมถึงขั้น เพื่อให้การตรวจสอบกระทำได้ง่ายขึ้น และควรเพิ่มโทษเพื่อเป็นการป้องปรามไม่ให้กระทำการโดยทุจริต 5) ควรบัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมให้เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ไว้ในพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “การออกเสียงทางอิเล็กทรอนิกส์”

**คำสำคัญ** อากรชุด พระราชบัญญัติอากรชุด การพัฒนากฎหมาย

**Independent Study title:** Condominium Law Development Guideline in Comparison with Japan  
**Author:** Miss Patcharathorn Chalermkarnon; **ID:** 2564000301; **Degree:** Master of Laws;  
**Independent Study advisor:** Dr. Teeradej Manoleehakul, Assistant Professor;  
**Academic year:** 2019

### Abstract

The objective of this independent study is (1) to study the significant concepts, theories, backgrounds, and principles of the Condominium Act B.E. 2522 (1979), (2) to conduct the comparative study on the condominium laws of Japan to determine the revision guideline for the condominium laws of Thailand, (3) to study and analyze the problems relating to the condominium and enforcement of the condominium laws in Thailand, and (4) to suggest the guideline for solving problems, improving and developing the condominium laws of Thailand to be suitable for the social and economic situations of Thailand, and to protect the ownership of the condominium owners and the residents accordingly in the future.

This independent study is a qualitative research using documentary research method from textbooks, books, and articles of law of Thailand and foreign countries, articles, dissertations, thesis, research papers, journals, documents, including judicial judgements of Thailand and foreign countries, as well as data from electronic media.

The finding of the research results indicated that: (1) the real property ownership system pursuant to the Civil and Commercial Code may not fulfill the people's needs in separately and proportionally owning the suites in the building. Therefore, the government sector has initiated the concept to adopt the foreign condominium ownership system for enforcing as the law in Thailand until the Condominium Act B.E. 2522 (1979) has been enacted to set the suite ownership system so that the residents in the same building can separately and proportionally own their part of the suites in the building, and can mutually systemize the building maintenance expense; (2) the Condominium Act of Japan have a provision of personal ownership and common property ownership which more clearly and extensive than the provision of Thailand; (3) some provisions of the Condominium Act B.E. 2522 (1979) have not been extensive, resulting in the limitation problems, for instance, 1) the condominium style problem, 2) the expense-related problem pursuant to the Condominium Act B.E. 2522 (1979), 3) the conflict of interest problem between the juristic person manager and condominium, 4) malfeasance problem of the condominium juristic person manager and the committee members, 5) the co-owners' meeting calling problem in case where the condominium juristic person manager has not been dutiful or other necessary cases; (4) to ensure that the provisions of the Condominium Act B.E. 2522 (1979) are extensive with the current social situation, the researcher has deemed appropriate on the following: 1) the exercise of the right and the protection of the related person's right to particularly support each type of condominium, 2) the condition for determining, deducting, exempting, or adding the common expense should be prescribed, whereas the co-owners with the same position or nature must be treated in the same standard. In addition, the classification system of the common expense into money pursuant to Section 18 and Section 40 should be cancelled, 3) the juristic acts between the condominium juristic person and the manager, the manager's representative, and the manager's spouse or relatives up to the third level, shall be firstly approved by the resolution of the co-owners' meeting. If any persons violate, they must be subject to the fine penalty not exceeding one hundred thousand baht, 4) the condominium juristic person should be required for preparing balance sheet to be reported to the co-owners' meeting on a more frequency basis to ensure that the audit can be easily performed. The punishment should be increased as deterrence on a non-fraudulent act, 5) the additional laws should be enacted to ensure that the suite owners can cast their votes by electronic means in the Condominium Act B.E. 2522 (1979) Re: "Electronic Voting".

**Keywords:** Condominium , Condominium Laws, Law development

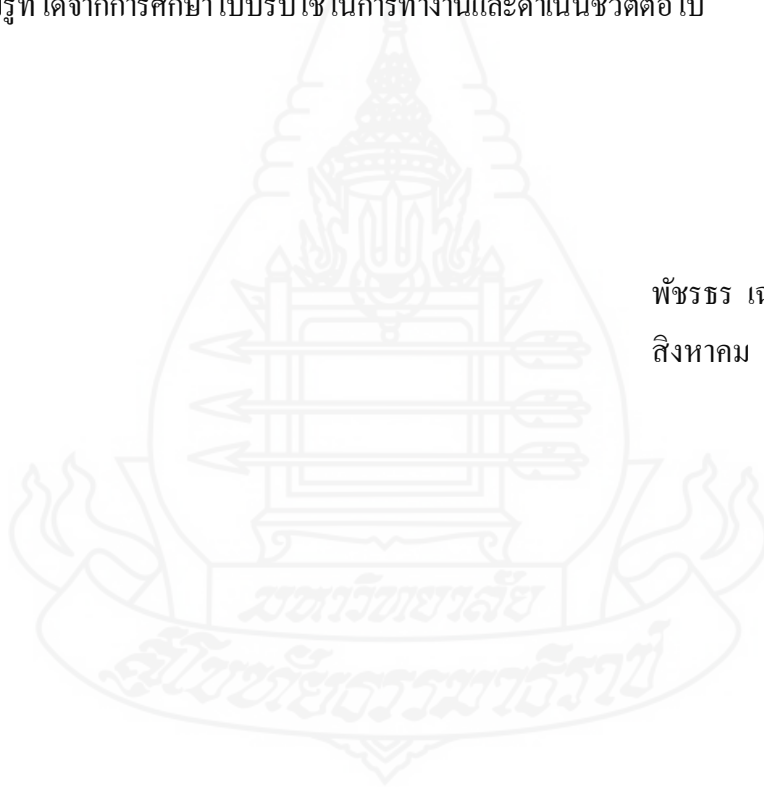
## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรเดช มโนลีหกุล อาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์วิกรณ์ รัศมีปวงชน และรองศาสตราจารย์อาจารย์ มีอินทร์เกิด มีสิทธิ์ คณะกรรมการสอบ ตลอดจนให้คำแนะนำในการจัดทำแก้ไข เอกสารการค้นคว้าอิสระในครั้งนี้นับว่าสำเร็จบริบูรณ์

ขอขอบคุณบิดา มารดา ญาติสนิท มิตรสหาย ที่เป็นที่ปรึกษา ให้กำลังใจ และให้ความช่วยเหลือตลอดระยะเวลาในการศึกษาของผู้วิจัย และบรรดาคณาจารย์สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ในการศึกษาระดับปริญญาโทครั้งนี้ เพื่อให้ผู้วิจัยได้นำความรู้ที่ได้จากการศึกษาไปปรับใช้ในการทำงานและดำเนินชีวิตต่อไป

พัชรธร เกลิมการนนท์

สิงหาคม 2562



## สารบัญ

|   | หน้า |
|---|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย .....   | ง    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....  | จ    |
| กิตติกรรมประกาศ .....   | ฉ    |
| บทที่ 1 บทนำ .....  | 1    |
| 1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....                                     | 1    |
| 2. วัตถุประสงค์ .....   | 4    |
| 3. ขอบเขตการวิจัย .....   | 4    |
| 4. ระเบียบวิธีวิจัย .....   | 5    |
| 5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....  | 5    |
| บทที่ 2 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับอาคารชุด .....                                | 6    |
| 1. ความเป็นมาของอาคารชุด (Condominium) .....                                | 6    |
| 1.1 ความเป็นมาอาคารชุดในประเทศไทย .....                                     | 7    |
| 1.2 ความเป็นมาอาคารชุดในประเทศญี่ปุ่น .....                                 | 9    |
| 2. ความหมายและลักษณะของอาคารชุด .....                                       | 10   |
| 2.1 ความหมายของอาคารชุด .....   | 10   |
| 2.2 ประเภทของอาคารชุด .....   | 13   |
| 3. แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของอาคารชุด .....                               | 17   |
| 3.1 แนวความคิดที่เกี่ยวกับที่มาของสาเหตุ .....                              | 18   |
| 3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 .....   | 20   |
| 3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด .....       | 22   |
| 3.4 การจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด .....                                | 25   |
| 3.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ..... | 26   |
| บทที่ 3 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของประเทศไทยและญี่ปุ่น .....       | 28   |
| 1. การจดทะเบียนอาคารชุด .....   | 28   |
| 2. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด .....   | 29   |
| 3. สิทธิของเจ้าของห้องชุด .....   | 30   |

## สารบัญ (ต่อ)

|  | หน้า |
|--|------|
| 3.1 ทรัพย์สินส่วนบุคคล.....  | 30   |
| 3.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง.....   | 36   |
| 3.2.1 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง.....  | 39   |
| 3.2.2 การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง.....   | 42   |
| 4. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว.....   | 51   |
| 5. การออกเสียงลงคะแนนตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....                                 | 57   |
| 6. การดำเนินกิจการอาคารชุด.....  | 72   |
| 6.1 นิติบุคคลอาคารชุด.....   | 72   |
| 6.2 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....  | 78   |
| 6.3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....  | 81   |
| 6.3.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....                          | 82   |
| 6.3.2 หน้าที่เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง.....   | 83   |
| 6.3.3 การออกหนังสือรับรองการชำระหนี้.....  | 85   |
| 7. กรณีอาคารชุดเสียหายและการลงมติสร้างชิ้นใหม่.....                                      | 92   |
| 8. คอมเพล็กซ์อาคารชุด.....   | 95   |
| 9. การซื้อขายห้องชุด.....  | 95   |
| 9.1 การซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....                             | 95   |
| 9.2 การซื้อขายห้องชุดในญี่ปุ่น.....  | 96   |
| บทที่ 4 วิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของไทย.....                                    | 107  |
| 1. ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด.....   | 107  |
| 2. ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....                       | 108  |
| 3. ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัย<br>ภายในอาคารชุด..... | 110  |
| 4. ปัญหาการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด.....                                       | 112  |
| 5. ปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....                              | 117  |



สารบัญ (ต่อ)

|                                  | หน้า |
|----------------------------------|------|
| บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ..... | 122  |
| 1. บทสรุป.....                   | 122  |
| 2. ข้อเสนอแนะ.....               | 126  |
| บรรณานุกรม.....                  | 128  |
| ภาคผนวก.....                     | 133  |
| ประวัติผู้ศึกษา.....             | 178  |



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

โดยที่ประเทศไทยมีอัตราการขยายตัวของประชากร รวมถึงการอพยพประชากรจากต่างจังหวัดเข้าสู่เขตเมืองเพื่อมาหางานทำเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมต่อการดำรงชีวิต เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้นอย่างรวดเร็วรวมทั้งปัญหาการจราจรติดขัด โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและเมืองขนาดใหญ่ในต่างจังหวัด เช่น พัทยา เชียงใหม่ เป็นต้น จึงทำให้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดในเขตเมืองมีบทบาทในการดำรงชีวิต เพื่อแก้ปัญหาการใช้ประโยชน์ของที่ดินในเขตเมืองให้คุ้มค่าที่สุด อีกทั้งระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งที่มีอยู่เดิมไม่สามารถตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์แบบแยกส่วนเฉพาะบุคคลในอาคารสูงได้ รัฐบาลเล็งเห็นประโยชน์การนำระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาใช้ ซึ่งระบบนี้ประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ หลาย ๆ ประเทศ เช่น ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น เป็นต้น รัฐบาลจึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดของต่างประเทศมาบังคับใช้เป็นกฎหมายในประเทศ จนมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วยเหตุผลที่ว่า “โดยที่ในปัจจุบันปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”<sup>1</sup> ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 และในเวลาต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดอีกหลายครั้ง คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด

---

<sup>1</sup> หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542, พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์และสภาพสังคมในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 แต่ก็ยังมีปัญหากฎหมายอีกหลายประการที่กฎหมายดังกล่าวไม่สามารถแก้ไขได้ กล่าวคือ

ประการที่หนึ่ง ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบอาคารชุด

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มีลักษณะเป็นบทบัญญัติทั่วไป เกี่ยวกับการอยู่อาศัยเป็นสำคัญเท่านั้น หากต้องการใช้อาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัย เช่น เป็นอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้าร่วมกับการอยู่อาศัย เป็นต้น ด้วยเหตุนี้จึงต้องมีการตกลงทำสัญญาหรือกำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกันเอง ซึ่งไม่สอดคล้องกับการใช้สอยอาคารชุดตามที่เป็นจริงในปัจจุบัน

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ประกอบ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10059/2555 ได้กำหนดว่า เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แม้จะไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ก็ตาม แต่กลับมิได้บัญญัติถึงเงื่อนไขและการคุ้มครองเจ้าของร่วมจากการใช้อำนาจในการกำหนดลดหย่อน ยกเว้น หรือ เพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้แต่อย่างใด ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมบางราย อันนำไปสู่ปัญหาเจ้าของร่วมปฏิเสธการชำระเงิน และปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ประการที่สาม ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้เพียงว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36 ประกอบมาตรา 33 วรรคสอง และในกรณีจำเป็นและรีบด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ตามมาตรา 36(2) ซึ่งจำกัดเฉพาะการรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วน โครงสร้างและส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงของอาคารชุดเท่านั้น ไม่รวมถึงความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องชุด หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับสภาพความเป็นอยู่ของตัวอาคาร โดยตรง แต่เมื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีสภาพความเป็นอยู่ที่ใกล้ชิดติดต่อนั่นเอง และต้องมีการเชื่อมต่อเข้าถึงกันในหลายห้องชุดรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ในการอุปโภคและบริโภค ดังนั้น ความเสียหาย หรือการกระทำการใด ๆ ของห้องชุดหนึ่งจึงอาจเกิดผลกระทบต่ออีกห้องชุดหนึ่งหรือทรัพย์สินส่วนกลางได้ เช่น ท่อน้ำรั่ว สายไฟเสียหาย เป็นต้น แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้ให้อำนาจ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอุปกรณ์เหล่านั้น ในกรณีที่การเข้าถึงทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ดังกล่าวจำเป็นต้องมีการผ่านหรือเข้าไปในห้องชุดของเจ้าของร่วมแม้ในกรณีจำเป็นหรือฉุกเฉินก็ตาม ซึ่งการจำกัดอำนาจในลักษณะดังกล่าวย่อมกระทบต่ออำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลาง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ อันกระทบต่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมได้

ประการที่สี่ ปัญหาการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

การจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์ให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมาจากเจ้าของร่วม แต่ในความเป็นจริงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดออกโดยเจ้าของ โครงการเป็นผู้จัดทำร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อประกอบการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ซึ่งกฎหมายก็เปิดช่องให้มีการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเจ้าของร่วมได้ แต่ในความเป็นจริงมิได้เป็นเช่นนั้น เนื่องจากเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยมติที่ประชุมใหญ่จึงไม่สามารถทำได้

ประการที่ห้า ปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

โดยที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นบุคคลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการจัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและติดประกาศให้เจ้าของร่วม อย่างไรก็ตามก็ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมักไม่ปฏิบัติตามอำนาจและหน้าที่ของตนที่มีอยู่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนให้แก่ผู้อาศัยอยู่หรือเจ้าของห้องชุดและอีกประเด็นหนึ่ง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำการยกยอกเงินค่าส่วนกลางหรือเงินที่จะต้องจ่ายให้แก่กองทุนอาคารชุด ซึ่งในส่วนนี้รัฐทำได้เพียงดำเนินคดีอาญาแก่ผู้กระทำความผิดนั้นฐานยกยอกทรัพย์ จึงน่าจะพิจารณากำหนดความรับผิดทางอาญาแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะที่เป็นผู้ที่ได้รับความไว้วางใจจากมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้แก่ Act on Building Unit Ownership, etc. (Act No. 69 of April 4, 1962) ซึ่งได้มีการพัฒนาไปพร้อมกับการก่อสร้างอาคารชุดเนื่องจากราคาที่ดินในประเทศญี่ปุ่น โดยเฉพาะในเมืองขนาดใหญ่ซึ่งมีราคาสูงมาก ประกอบกับความต้องการอยู่อาศัยของประชาชนในเขตเมืองเป็นจำนวนมาก ทำให้จำเป็นต้องมีการ

ตรากฎหมายอาคารชุดและได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้ง จึงอาจกล่าวได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นมีความทันสมัยและสามารถแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองได้ระดับหนึ่ง

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้งยังมีปัญหาหลายประการดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจในการที่ศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของไทยกับญี่ปุ่น เพื่อนำผลการศึกษาที่ได้เป็นข้อเสนอแนะในการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของไทยรวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดและผู้อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต

## 2. วัตถุประสงค์

2.1 เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ความเป็นมา หลักการสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2.2 เพื่อศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นกับกฎหมายอาคารชุดไทย

2.3 เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดและการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดไทย

2.4 เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหายุ่งยากและพัฒนามาตรฐานกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของไทยรวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดและผู้อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต

## 3. ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้มุ่งศึกษาประวัติความเป็นมา ความหมายและประเภทของอาคารชุด และหลักการที่สำคัญของกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กับกฎหมาย Act on Building Unit Ownership, etc. (Act No. 69 of April 4, 1962) ของประเทศญี่ปุ่น โดยศึกษาถึงความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี คำรากฎหมาย ตัวอย่างกฎหมายต่าง ๆ ทั้งของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น

#### 4. ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้จะใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยการวิจัยเอกสาร (Documentary research) ศึกษาบทบัญญัติของกฎหมาย วิทยานิพนธ์ สารานุกรม งานวิจัย คำอธิบายรายวิชา คำพิพากษาของศาล เอกสารทางวิชาการ บทความ วารสารทางกฎหมาย การสืบค้นข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและของญี่ปุ่น

#### 5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

5.1 ทราบถึงความหมาย และประเภทอาคารชุด หลักการสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

5.2 ทราบถึงการเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย

5.3 ทราบถึงปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดและการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย

5.4 ทราบถึงข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาปรับปรุงและพัฒนากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของไทยรวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดและผู้อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี ความเป็นมา เกี่ยวกับอาคารชุด

ในบทนี้จะศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับแนวคิด ทฤษฎี ความเป็นมา ความหมายและลักษณะของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนแนวคิดด้านการบริหารทรัพย์สินอาคารชุดเพื่อให้เข้าใจหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และนำไปวิเคราะห์ปัญหาในการศึกษาวิจัย เพื่อให้ได้ข้อสรุปของปัญหาดังกล่าว ดังจะได้พิจารณาตามลำดับ

#### 1. ความเป็นมาของอาคารชุด (Condominium)

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนมีอาณาเขตและอาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัยมีการแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วนตัว ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่อาจจัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่าง เจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่อยู่ร่วมกัน ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่ารูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น เกิดขึ้นมานานแล้ว กล่าวคือเมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาณาเขตและอาคารสถานที่เดียวกันถือเป็นประเพณีนิยมกันมากในอาณาจักรบาบิโลน และอาณาจักรโรมัน แต่ยังไม่มีความหมายรองรับจนกระทั่งในปี ค.ศ. 1928 ประเทศบราซิลได้ตรากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่อยู่อาศัยภายในขอบเขต และอาคารเดียวกันขึ้นมาใช้เป็นครั้งแรก รูปแบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด จึงได้รับความนิยมแพร่หลายไปในประเทศต่างๆ เช่น เวเนซุเอลา เปอร์โตริโก และสหรัฐอเมริกา ส่วนประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้นั้น ประเทศฟิลิปปินส์ได้นำกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้ จึงมีการนำรูปแบบของอาคารชุดเข้ามาใช้ด้วย หลังจากนั้นไม่นานสิงคโปร์ก็มีการนำมาใช้ สำหรับฮ่องกงเนื่องจากมีสัญญาเช่าเกาะฮ่องกงของอังกฤษที่ทำไว้กับสาธารณรัฐประชาชนจีน มีอายุการเช่า 99 ปี

จึงมีการใช้ในลักษณะเช่ากรรมสิทธิ์ตามข้อตกลง ซึ่งเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยคล้ายคลึงกับอาคารชุด<sup>2</sup>

### 1.1 ความเป็นมาอาคารชุดในประเทศไทย

แม้ว่าประเทศไทยจะยังมีพื้นที่ว่างอยู่อีกมากมายก็ตาม แต่เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัด โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนที่อยู่ตามชานเมือง แต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองอย่างมาก รวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพง โดยเฉพาะในย่าน ธุรกิจ ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้นเพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์ คุ่มค่า ทั้งรัฐบาลเองก็ได้สังเกตเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุด ซึ่งได้ใช้และประสบความสำเร็จ มาแล้วในต่างประเทศ จึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย ซึ่ง สอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่ต้องการกฎหมายอาคารชุด เพื่อให้ผู้เช่าซื้ออาคาร แพลตของการเคหะแห่งชาติได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแพลตนั้น และต้องการจะตัดภาระเรื่องการดูแล บำรุงรักษาอาคารแพลตเหล่านั้นด้วย

ต่อมาในปี พ.ศ. 2511 กระทรวงมหาดไทย ได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปสัมมนา เกี่ยวกับอาคารชุด ที่ฮาวาย และเมื่อกลับมาได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งแสดง ความเห็นว่า ในอนาคตอาจจะสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือ กรรมสิทธิ์บังคับใช้เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อห้องชุดได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในหน่วยแต่ละหน่วย เป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยก็เห็นชอบด้วย จึงได้เสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อขอรับนโยบายใน เรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อยกร่าง กฎหมายขึ้นใช้บังคับต่อไป ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส กฎหมายของ ฮาวาย และกฎหมายในประเทศของยุโรปเป็นหลักในการร่าง เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอ คณะรัฐมนตรี และส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ประสบปัญหาหลายประการทั้งในข้อกฎหมายและในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะปัญหาในความเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง ถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง ก็ไม่เป็นการสมควรที่จะตราให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตน และไม่มีทรัพย์สินใดๆ เลย ทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรี ให้ร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ก่อนจนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหา

<sup>2</sup> บริสุทธิ์ กาสินพิลา, *ผ่าธุรกิจจัดสรรและคอนโดมิเนียม*, 2533, หน้า 175- 176.



วิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม ซึ่งมีผลทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

อย่างไรก็ตามกระทรวงมหาดไทย ได้พยายามพิจารณาแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่อยมา ในที่สุดได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการ พิจารณายกร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป

ปัจจุบันอาคารชุด ได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนไทยมากขึ้น ซึ่งแต่เดิมคนไทยเคยชินกับการเช่าอยู่อาศัยในบ้าน ทาวน์เฮ้าส์และแฟลต และนับวันอาคารชุดจะยิ่งมีความสำคัญมากขึ้น ดังจะเห็นจากการมีโครงการก่อสร้างเกิดขึ้นนับร้อยโครงการ และมีบุคคลเข้าจับจองอยู่เป็นจำนวนมาก

ในขณะที่การริเริ่มประกอบธุรกิจในรูปแบบอาคารชุดได้เริ่มต้นตั้งแต่ พ.ศ. 2513 กล่าวคือ มีผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นบริเวณถนนราชดำริ แต่ต้องล้มโครงการไปเนื่องจากผู้สนใจยังไม่มี ความคุ้นเคยกับรูปแบบการอยู่อาศัยชนิดนี้ ประกอบกับมีราคาค่อนข้างสูงอยู่ด้วย

ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง ได้ร่วมทุนกับบริษัทเฟเมอร์เมอสิน จำกัด จัดทำอาคารชุดบริเวณถนนสาทรใต้ขึ้น โดยเสนอขายในราคา ยูนิตละประมาณ 500,000.- บาท ในลักษณะเช่าซื้อระยะยาว และมีข้อสัญญาว่า เมื่อกฎหมายอาคารชุดออกมาแล้วก็จะทำการโอนให้ในภายหลัง แต่โครงการนี้เผชิญกับปัญหาวิกฤตการณ์น้ำมัน และภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จึงต้องหยุดชะงักโครงการไป

จนกระทั่งในปี 2520 ได้เกิดโครงการเกี่ยวกับลักษณะคล้ายคลึงกับอาคารชุดสำเร็จเป็นผลจริงจึง กล่าวคือ บริษัทสตรามิตบอร์ค จำกัด ได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในบริเวณพญา โดยเสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ “บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด” ซึ่งก็คือการจัดตั้งชื่อบริษัทดังกล่าวขึ้น และให้ผู้ซื้อห้องชุด 1 ห้อง ซื้อหุ้นในบริษัท 1 หุ้น<sup>3</sup>

แต่ในปี พ.ศ. 2519 - 2520 การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับ ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีนโยบายที่จะขยายแฟลตที่สูงหลายชั้น ให้แก่ประชาชน แต่เนื่องจาก ดิฉันเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์รองรับ จึงได้มีการผลักดันให้มีการออกกฎหมายอาคารชุด<sup>4</sup>

<sup>3</sup> วิกรณ์ รักรัยปวงชนก, “ปัญหากฎหมายอาคารชุด:กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ” *บทบัญญัติ*, 2531, 44, หน้า 52.

<sup>4</sup> บริสุทธิกาสินพิลา, “เรื่องเดิม”. หน้า 176- 177.

นอกจากนี้ภาครัฐบาล โดยสำนักงานอาคารสงเคราะห์และสำนักงานผังเมืองได้เข้าร่วมประชุมทางด้านที่อยู่อาศัย ที่รัฐสภา ประเทศสหรัฐอเมริกา จึงเกิดแนวความคิดที่จะให้มีระบบอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในประเทศไทย จึงมีความพยายามผลักดันให้ออกกฎหมายเรื่องอาคารชุด จนเป็นผลให้พระราชบัญญัติอาคารชุดได้ประกาศออกใช้ในปี พ.ศ. 2522

เมื่อมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็สามารถมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดใน 2 ลักษณะคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง การให้กรรมสิทธิ์ในลักษณะดังกล่าวเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอาคารชุด อันได้แก่ การเคหะแห่งชาติ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ และผู้ประกอบการภาคเอกชนเพราะหลักกรรมสิทธิ์ดังกล่าว จะทำให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องในอาคารหลังหนึ่ง ๆ ได้ การเป็นเจ้าของทำให้มีความเอาใจใส่ดูแล และรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าการครอบครองในลักษณะอื่น เช่น การเช่า ไม่ว่าจะเป็นแฟลตของทางราชการ หรือการเช่าอพาร์ทเมนต์ของเอกชน ผู้อยู่อาศัยมักไม่เอาใจใส่ดูแลรักษา เป็นต้น และยังสามารถจะใช้ประโยชน์จากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เต็มที่ เช่น สามารถนำไป เป็นหลักประกันต่อสถาบันการเงิน อาทิ จำนอง เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโดยสภาพที่กฎหมายเรื่องอาคารชุดของไทยนับว่าเป็นกฎหมาย ที่ประกาศใช้ไม่นาน การปฏิบัติตามมาตรการทางกฎหมายก็ดี การบังคับใช้กฎหมายก็ดี ยังมีความ บกพร่องอยู่ อันเนื่องมาจากกฎหมายอาคารชุดของไทยฉบับนี้ได้เน้นเฉพาะแต่หลักการวางระบบ ห้องชุดเพื่อให้ผู้ที่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารส่วนที่เป็นของคนแยกจาก กันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ ซึ่งเป็นเพียงหลัก พื้นฐาน ในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด แต่มิได้เน้นหนักถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริง หรือหัวใจ ของการก่อตั้งระบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดมีความผาสู่ร่วมกันในการอยู่อาศัยร่วมกัน และมี สภาพความเป็นอยู่ที่ดี ซึ่งผลเหล่านี้กระทบกระเทือนต่อการอยู่อาศัยของผู้เป็นเจ้าของร่วมใน อาคารชุด

## 1.2 ความเป็นมาอาคารชุดในประเทศญี่ปุ่น

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

<sup>5</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, 2524, หน้า 1.

ต่อมาอาคารชุดได้เป็นที่นิยมมากขึ้นในประเทศญี่ปุ่น หลังจากสงครามโลกครั้งที่สอง ในปี พ.ศ. 2498 และถูกสร้างเพื่อขายในปี พ.ศ. 2499 และได้มีการจัดตั้งองค์กรชื่อว่า Japan Housing Corporation ในปี พ.ศ. 2501 โดยมีหน้าที่จัดหาอาคารที่พักอาศัย ทั้งนี้ การสร้างอาคารใช้โครงสร้าง คอนกรีตเสริมเหล็กและ โครงสร้างแบบคานเหล็ก ซึ่งนับว่าเป็นเทคโนโลยีที่ใหม่ล่าสุดในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม ในส่วนการออกแบบภายในยังคงเป็นรูปแบบโครงสร้าง โดยใช้ไม้เก่าแบบญี่ปุ่นอยู่<sup>6</sup>

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

## 2. ความหมายและลักษณะของอาคารชุด

### 2.1 ความหมายของอาคารชุด

เมื่อพิจารณาในลักษณะกายภาพอาคารชุด หมายถึง อาคารที่มีความสูง โดยได้มีจำนวนห้องอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน ซึ่งในแต่ละห้องพักอาศัยเป็นห้องชุดอันประกอบด้วยห้องนอนห้องรับแขกห้องครัวและห้องน้ำโดยที่ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์กำหนดที่แน่นอน ทั้งนี้ ห้องชุดอาจประกอบด้วยห้องชุดแต่ละห้องชุดไม่เท่ากันหรือมีพื้นที่ใช้สอยในอัตราส่วนไม่เท่ากัน ฉะนั้นจากลักษณะทางกายภาพของห้องชุดจะมีความคล้ายคลึงกับคำที่เราได้ยินกันมานานอันได้แก่ แฟลตห้องชุดอะพาร์ตเมนต์ และคอร์ต เป็นต้น แต่ถ้าหากพิจารณาถึงความแตกต่างแล้วอาคารชุดหรือที่เรียกว่ามีลักษณะพิเศษแตกต่างจากคำเหล่านี้ ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตห้องชุดและอะพาร์ตเมนต์จะเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่าซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักที่อยู่อาศัยของตน โดยอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้น โดยอยู่ชั่วคราวหรือจะเป็นการเช่าระยะยาวซึ่งที่เรียกว่า “การเช่า” อันเป็นการอยู่อย่างถาวรก็ตาม ส่วนอาคารชุด หมายถึง อาคารที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ประจักษ์หนึ่ง

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

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

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยจะทำการซื้อขายได้เพราะฉะนั้น “อาคารชุด” จึงหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง” โดยที่ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายถึง ตัวห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ ส่วนทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ บริเวณที่ใช้ร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม อาคารชุดจะมีผลบังคับใช้ปฏิบัติตามกฎหมายได้จำเป็นต้องมีกฎหมายรองรับซึ่งในปัจจุบันประเทศไทยเราได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว<sup>8</sup>

คำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่าหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถที่จะแยกเอากรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยที่แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง”

คำว่าอาคารชุดมาจากคำภาษาอังกฤษว่าคอนโดมิเนียมซึ่งคำว่า “Condominium” นี้โดยมีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศส โดยคำว่า “Con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่าทรัพย์ส่วนใดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนใดที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน<sup>9</sup>

สำหรับในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “คอนโดมิเนียม” หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วน และส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างตัวผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านี้คำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรมได้ให้ความหมายไว้ว่า หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกที่ได้จากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง (System of Separate Ownership of Individuals Units in Multiple Unit Building) แต่ในขณะที่เดียวกันผู้ที่ได้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็ได้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง<sup>10</sup>

<sup>8</sup>มานพ พงศทัต, *รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย*, กรุงเทพมหานคร: มปท, 2527, หน้า 1-3.

<sup>9</sup>อนันตพร นคะจัด, การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542, วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542, หน้า 16.

<sup>10</sup>สุนันทา เขียรถาวร, ความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด, วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2540, หน้า 5.

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 หมายถึง อาคารชุดที่บุคคลสามารถแยก การถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดิน ที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนเฉพาะ บุคคล

“ทรัพย์สินกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องที่ดินตั้งอาคารชุด และ ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

“หนังสือกรรมสิทธิ์อาคารชุด” หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม ค.ศ.1965 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่ากฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่ อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็น ส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนรวมส่วนหนึ่งที่เป็นส่วนกลาง ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่นกฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง นอกจากการจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ ที่เป็น กรรมสิทธิ์ส่วนตัวไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม<sup>11</sup>

จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าลักษณะที่สำคัญของอาคารชุด ไม่ได้อยู่ที่รูปแบบของอาคารแต่ประการใดอาคารชุดจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรือหลายอาคารหลาย ชั้นก็ได้เนื่องจากกฎหมายมิได้กำหนดห้ามไว้แต่สิ่งสำคัญที่ทำให้อาคารชุดแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ แต่ละประเภทประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วม ในส่วนกลาง (Common Property) หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวไปก็ไม่อาจถือได้ ว่าอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุด ซึ่งกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทดังกล่าวนี้จะต้องควบคู่กันตลอดจะแยกการ ถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ ดังนั้นหากผู้เป็นเจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนบุคคล โดยไม่ได้เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลางแล้วลักษณะดังกล่าวก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุด

<sup>11</sup> “เรื่องเดิม”, หน้า 6.

ด้วยเหตุผลดังกล่าวความหมายของ “อาคารชุด” จึงหมายถึง การจัดการระบบกรรมสิทธิ์ที่ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แยกออกจากกันในส่วนของแต่ละห้อง และในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง อย่างไรก็ตามเงื่อนไขที่สำคัญในการเป็นอาคารชุดอีกประการหนึ่งก็คือ จะต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ครอบครองที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอาคารนั้นก็ยังไม่เป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดแม้ว่าจะสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็น 2 ส่วนก็ตาม

กล่าวโดยสรุปลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วย 3 ประการคือ

- 1) เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วน ๆ ได้
- 2) กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ 1 นั้นต้องประกอบด้วย
  - (1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและ
  - (2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง
- 3) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

## 2.2 ประเภทของอาคารชุด

ในปัจจุบันอาคารชุดได้มีการพัฒนารูปแบบเพิ่มขึ้นนอกจากจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อปรับให้เข้ากับสภาพความเป็นอยู่และสังคมที่มีเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ด้วยการนำมาประยุกต์ใช้เพื่อประโยชน์ตามความเหมาะสมของลักษณะการใช้งาน ซึ่งสามารถแยกประเภทของอาคารชุดได้เป็น 5 ประเภท ดังนี้<sup>12</sup>

- 1) อาคารชุดพักอาศัย
- 2) อาคารชุดพาณิชย์กรรม
- 3) อาคารชุดสำนักงาน
- 4) อาคารชุดแบบผสมหรือแบบคอมเพล็กซ์
- 5) อาคารชุดอื่น ๆ

### 2.2.1 อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)

เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยโดยตรง ซึ่งส่วนใหญ่ มักจะตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือย่านสถานประกอบการธุรกิจบนถนนสายสำคัญ ๆ ในเขตเมืองที่มีราคาที่ดินแพง อีกทั้งมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารให้อย่างครบครันตั้งแต่ห้องชุดต่างระดับอันทันสมัย สถานที่พักผ่อนส่วนรวม ห้องประชุม ที่จอดรถ

<sup>12</sup> ธนวัฒน์ เตือนสิ่ง, ปัญหาการดูแลอาคารสำนักงาน: กรณีศึกษาอาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์, วิทยานิพนธ์มหาวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553, หน้า 14

รถ สถานบริหารร่างกาย ห้องอาหาร รวมทั้งระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทำให้ไม่ต้องสูญเสียเวลาในการเดินทางไกลในการทำงาน อันสืบเนื่องมาจากปัญหาการจราจรที่แออัดยัดเยียดภายในตัวเมือง ทั้งยังมีเวลาเพียงพอในการพักผ่อนหลังภารกิจประจำวัน

ทั้งนี้ อาคารชุดประเภทนี้อาจแบ่งออกได้ 4 กลุ่ม ตามระดับราคา ดังนี้<sup>13</sup>

1) กลุ่มระดับราคาสูงมีขนาดพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ราคาขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 4 ล้านบาทถึง 10 กว่าล้านบาท มักจะตั้งอยู่ในย่านของผู้มีรายได้สูง หรือนักธุรกิจทั้งไทยและต่างประเทศที่ต้องการมีไว้เพื่อความสะดวกสบายใกล้แหล่งธุรกิจ เช่น สุขุมวิท สาทร สีลม เป็นต้น

2) กลุ่มระดับราคาปานกลางมีขนาดพื้นที่ห้องชุดอยู่ระหว่างตั้งแต่ 80 ถึง 120 ตารางเมตร ราคาขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 1 ล้านถึง 3 ล้านบาทกลุ่มนี้มีลักษณะเช่นเดียวกับกลุ่มระดับราคาสูงเพียง แต่ขนาดและความหรูหราหรือสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้อาจจะลดลงหรือแตกต่างกันไปบ้าง

3) กลุ่มระดับสตูดิโอ (ห้องชุดขนาดเล็ก) มีขนาดพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 30 ถึง 80 ตารางเมตร ราคาขายยูนิตละ 500,000 บาท ถึงเกือบล้านบาท

4) กลุ่มระดับราคาต่ำซึ่งเป็นกลุ่มสุดท้าย ราคาขายยูนิตละประมาณ 200,000 ถึง 500,000 บาท กลุ่มนี้จะมีการสร้างกันมากและมักจะกระจายอยู่ในย่านชุมชนผู้มีรายได้น้อยตามชานเมือง หรือเขตพื้นที่ชานนอกเป็นส่วนใหญ่ และมักมีมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคค่อนข้างต่ำ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ เมื่อเทียบกับกลุ่มระดับราคาต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว

### 2.2.2 อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

เป็นอาคารชุดที่มีการจัดกลุ่มเหมือนกับอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมักจะตั้งอยู่บริเวณที่มีบรรยากาศตามธรรมชาติ เช่น บริเวณภูเขา แม่น้ำชายทะเลหรือแหล่งท่องเที่ยวพักตากอากาศที่สำคัญ โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พร้อมทั้งจะให้บริการได้ตลอดเวลา ซึ่งไม่แตกต่างจากโรงแรมหรือที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับราคาแพงที่มีอยู่ทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นระบบการรักษาความปลอดภัยต่าง ๆ สถานที่พักผ่อนหรือบริการส่วนรวม เป็นต้น จึงทำให้อาคารชุดประเภทนี้ได้รับการตอบสนองและกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับกลุ่มนักธุรกิจหรือครอบครัวของผู้มีรายได้ระดับสูง กล่าวอีกนัยหนึ่งกลายเป็นเครื่องประดับอันมีค่าราคาแพงของผู้มีรายได้สูงต้องมีไว้เพื่อสำหรับใช้เป็นสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์อีกทั้งยังเหมาะสำหรับการรับรองเพื่อการต้อนรับแขกส่วนตัวทั้งในและต่างประเทศที่มาเยี่ยมเยือนหรือมาติดต่อธุรกิจ อันเป็น

<sup>13</sup> ไชยยศ เหมะรัชตะ , ดีเอสแลนด์: กฎหมายเกี่ยวกับคอนโด, 2562, หน้า 54.

การประหยัดค่าใช้จ่ายอีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม อาคารชุดประเภทนี้ เนื่องจากเจ้าของร่วม ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ไว้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยถาวร ดังนั้นในช่วงขณะที่เจ้าของไม่ได้เข้าพักอาศัย นั้นเจ้าของร่วมอาจนำห้องชุดของตนเองออกไปให้คนอื่นเช่าหรืออาจมอบหมายให้เจ้าของโครงการนำไปดำเนินธุรกิจบริการลูกค้าจนกระทั่งทำการเช่าในช่วงที่ไม่อยู่ แล้วแต่กรณี ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น

### 2.2.3 อาคารชุดสำนักงาน

อาคารสำนักงานได้เกิดขึ้นมานานแล้ว ซึ่งมักเป็นรูปแบบอาคารให้เช่าเป็นส่วนใหญ่ แต่หลังจากมีกฎหมายอาคารชุดออกมาบังคับใช้ ส่งผลให้อาคารชุดสำนักงานได้มีการผลิตออกมาเข้าสู่ตลาดจนได้รับความนิยมอย่างมาก โดยเฉพาะในย่านธุรกิจสำคัญ เช่น ถนนสาทร สีลม สุรวงศ์ สุขุมวิท พหลโยธิน และรัชดาภิเษก เป็นต้น

อาคารชุดประเภทนี้ เกิดขึ้นหลังอาคารชุดพักอาศัยและพักตากอากาศเล็กน้อย วัตถุประสงค์ที่สร้างขึ้นก็เพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นสำนักงาน โดยเฉพาะ ส่วนสาเหตุของการเกิดอาคารชุดประเภทนี้ สืบเนื่องมาจากผลของการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศที่ผ่านมา ทำให้ค่าเช่าอาคารสำนักงานต่าง ๆ ได้เพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลา ในขณะที่ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการธุรกิจมาแต่เดิมเป็นจำนวนมาก ได้เริ่มหันมาให้ความสนใจและต้องการมีอาคารชุดประเภทนี้เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะเล็งเห็นว่าการเช่าอาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมดังกล่าว แม้จะให้สิทธิผู้ลงทุนสามารถนำค่าเช่าที่เสียไปหักเป็นค่าใช้จ่าย หรือคำนวณเป็นค่าเสื่อมราคาในทางระบบบัญชีภาษีอากรได้ก็ตาม แต่ก็ไม่ได้ถือว่าเป็นการเพิ่มสินทรัพย์ให้แก่ผู้ลงทุนที่จะนำไปเป็นทุนหมุนเวียน หรือใช้เป็นหลักประกันหนี้ เพื่อขยายธุรกิจของตนได้แต่อย่างใด ดังนั้น อาคารชุดประเภทนี้ จึงเป็นการเปิดโอกาสทางเลือกใหม่สำหรับผู้ลงทุนดังกล่าว ซึ่งคาดว่าแนวโน้มในอนาคตน่าจะมีการขยายตัวออกไปได้อีกมาก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับตามภาวะเศรษฐกิจมากบ้างน้อยบ้างตามลำดับ

### 2.2.4 อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)

เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้นอาจมีโครงการอื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า พร้อมสรรพในตัวเองเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมโครงการนั้น ๆ โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางไปใช้บริการ หรือหาซื้อสินค้าใด ๆ ตามสถานที่ต่าง ๆ

สาเหตุของการทำอาคารชุดแบบผสม หรือคอมเพล็กซ์เกิดจากปริมาณอาคารชุดในตลาดจะฉุดกินความต้องการ แต่นักลงทุนก็ไม่หยุดยั้งความคิดในการลงทุนการที่จะหาส่วนแบ่งในตลาดให้ได้มากกว่า หรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุความสำเร็จได้จำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้นเพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด



อย่างไรก็ตาม ในการจัดส่วนของบริเวณสำนักงานหรือศูนย์การค้าจะต้องแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น การแยกลิฟต์ออกไปคนละตัว ซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณส่วนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่น ๆ ของส่วนพักอาศัยออกจากบริเวณที่ธุรกิจพลุกพล่าน เพื่อเน้นการอยู่อาศัยชัดเจน เป็นต้น แนวความคิดอาคารชุดแบบผสมนี้มีมากพอสมควร เช่น อโศกทาวเวอร์ โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ, สีสลมพลาซ่า, มินิออฟฟิศรัชดา คอมเพล็กซ์ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า การผสมของรูปแบบสำนักงาน, พลาซ่า, ที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกันและจะมีทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ลิฟต์ที่จอดรถ เป็นต้น ในการที่จะต้องร่วมกันเสียดำใช้จ่าย บางครั้งยังมีการจัดโครงการบ้านจัดสรรรวมอยู่ในโครงการอาคารชุดด้วย เช่น โครงการจัดสรรและอาคารชุดของกลุ่มศรีวิราแลนด์แอนด์เฮาส์ซึ่งเป็นการผสมระหว่างราคาประหยัดและระดับราคาสูง เพื่อดึงดูดตลาดลูกค้าหลาย ๆ ระดับเข้าไปในโครงการเดียวกัน เป็นต้น ส่วนโครงการอื่น ๆ จะมีการผสมผสานกันไปในลักษณะพลาซ่า ศูนย์การค้า สำนักงานให้เช่า และบริการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องซักรีดมากมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดเป้าหมายของรูปแบบการลงทุนแตกต่างกันออกไปแล้วแต่กรณี

### 2.2.5 อาคารชุดแบบอื่น ๆ (Other types of Condominium)

นอกจากอาคารชุดประเภทต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ในอนาคตจะเกิดรูปแบบอาคารชุดใหม่ ๆ ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่งโดยเฉพาะ เช่น อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อเป็นการตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่ต้องการจะอยู่รวมตัวกันในเมืองหรือใกล้แหล่งแรงงาน ทั้งนี้เพื่อจะช่วยเหลือค่าใช้จ่ายในด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนกระทั่งการขนส่งด้วยกัน ขณะนี้เริ่มมีผู้ลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อเป็นการตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อม ที่ต้องการจะอยู่รวมตัวกันในเมืองหรือใกล้แหล่งแรงงาน ทั้งนี้เพื่อจะช่วยเหลือค่าใช้จ่ายในด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนการขนส่ง ขณะนี้เริ่มมีผู้ลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมหลายรายได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในทางตลาด จนมีการเสนอแนวความคิดรูปแบบอาคารชุดดังกล่าว โดยเสนอเปิดขายโครงการในลักษณะนี้ให้แก่กลุ่มนักลงทุนอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์พื้นที่ในอาคารชุดและสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขยายการลงทุนต่อไปได้อีกได้แก่ อาคารชุดอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

แต่ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดได้ กล่าวคือ จะต้องเป็น โรงงานประเภทที่ไม่มีมลพิษ หรือมีแต่เพียงเล็กน้อยไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรงและต้องไม่มีกากอุตสาหกรรม

### 3. แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของอาคารชุด

อาคารชุดในยุคแรกที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ โครงการเป็นลักษณะการใช้ประโยชน์เพียงอย่างเดียวในแต่ละโครงการแต่จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น เมื่อเกิดโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ อาคารชุดได้ถูกคัดแปลงเปลี่ยนการใช้ไปประกอบกิจการ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาการใช้ตามมา ปัญหาในเรื่องนี้ รศ.มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวว่า “ การพัฒนาเมืองที่สำคัญของเมืองชั้นใน (ส่วนมากจะเป็นย่านประกอบพาณิชยกรรม) ที่จะทำให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ลดปัญหาด้านการเดินทางของเมือง ควรนำที่อยู่ที่ทำงานมาใกล้กัน เป็นการพัฒนาอาคารอย่างผสมรวม (Complex Development : Mixed Use) ทำอาคารใหญ่ขึ้น เป็นกลุ่มเป็นก้อนสูงขึ้น นำเอาร้านค้าที่ทำงานและที่อยู่อาศัยมาเข้ากลุ่มกัน จึงจะเป็นแนวทางพัฒนาใจกลางเมืองในอนาคต”

การพัฒนาใจกลางเมืองด้วยรูปแบบของกลุ่มอาคารเพื่อเป็นการลดปัญหาที่เกิดขึ้น ของการเดินทางและปัญหาการใช้ที่ดินของเมือง ไกรฤกษ์ ดันติเวสส์ (2523) ได้ทำการศึกษาวิจัย ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับคำกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย (Mixed use Complex) โดยการศึกษาวิจัยพบว่า “ การรวมกลุ่มของประโยชน์ใช้สอยที่มีความสัมพันธ์อยู่ในอาคารเดียวกัน ประชาชนส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในลักษณะของกิจกรรมหลายประเภทที่รวมกลุ่มกัน ซึ่งเป็นลักษณะของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย ซึ่งจะเป็วิธีที่สามารถสร้างกิจกรรมที่มีวงจร มีความผูกพันกันได้มากที่สุด สามารถใช้อาคารให้เกิดประโยชน์ตลอด 24 ชั่วโมง” โครงการในลักษณะที่กล่าวมาน่าจะทำให้ทั้งผู้ประกอบการและผู้ใช้อาคารได้รับผลตอบแทนสูงสุด ช่วยให้เกิดผลดีต่อเมืองในลักษณะการใช้ที่ดิน และลดปัญหาด้านการจราจรของเมืองได้<sup>14</sup>

<sup>14</sup> อนุชา จิตตางกูร, การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาอาคารไอทีเอฟ สีสลมพาเลข คอนโดมิเนียม, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539, หน้า 12-13

### 3.1 แนวความคิดที่เกี่ยวกับที่มาของสาเหตุ

ปัจจุบันอาคารชุดได้เกิดขึ้นมากมาย และมีอยู่หลายอาคาร มีการใช้พื้นที่ผิวดินประเภท ผิดวัตถุประสงค์ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยย่านกลางเมือง มีสาเหตุเบื้องต้นที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ ซึ่งสามารถจำแนกได้ ดังนี้<sup>15</sup>

**3.1.1 ทำเลที่ตั้ง** จากลักษณะเฉพาะของย่านธุรกิจ (C.B.D.) เป็นย่านที่มีความต้องการพื้นที่ประกอบกิจการเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด อาคารที่สามารถตอบสนองพื้นที่ลักษณะนี้ จึงมีมากในย่านนี้ทั้งที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าโดยตรงและอาคารชุดสำนักงาน ประกอบกับย่านธุรกิจจะมีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการค่อนข้างพร้อม และถ้าสามารถอยู่อาศัยได้พร้อมในบริเวณเดียวกัน ก็จะเป็นโครงการที่สมบูรณ์ รศ. มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับเรื่องของทำเลที่ตั้ง ประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินไว้ดังนี้ “ย่านที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้ย้ายออกไปอยู่นอกเมือง หลีกทางให้ย่านการค้าธุรกิจเพียงอย่างเดียว ใช้ประโยชน์กลางชุมชน และช่วยเพิ่มปัญหาด้านการเดินทางมากขึ้น เช่น พื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบต้นถนนสุขุมวิท และที่ดินที่ติดกับถนน ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถวร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยคันๆ ได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน การที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้ จะทำให้มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น ทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอร์จการถ่ายของเสียมีมากขึ้น”

**3.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในขณะนั้น ยังขาดความสมบูรณ์ในเรื่องของกฎหมายนี้มีหลายท่านได้กล่าวไว้ มีดังต่อไปนี้**

ปรีชา ฉิมโฉม อดีตผู้อำนวยการผังเมือง ซึ่งเคยเป็นกรรมการร่าง พ.ร.บ.อาคารชุด ได้กล่าวไว้ว่า “หลักการที่สำคัญของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม คือ การแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกันในส่วนกรรมสิทธิ์ (ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและมีการซื้อขายในระหว่างดำเนินงานได้ โดยโครงการต้องได้รับอนุญาตหรือตรวจสอบจากทางราชการก่อน หมายถึง การเสนอโครงการในเรื่องอาคารชุดทั้งโครงการ ให้ราชการในส่วนที่เกี่ยวข้องพิจารณาไม่ได้เพียงแค่การขออนุญาตสร้างอาคารเหมือนเช่นการก่อสร้างอาคารทั่วไป ที่ต้องขออนุญาตกับสำนักงานโยธาอย่างที่อาคารชุดในประเทศไทยปฏิบัติกันอยู่ ส่วนเรื่องจดทะเบียนอาคารชุดทำกันภายหลังเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว เพราะฉะนั้น ความถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายจึงเป็นปัญหาทางปฏิบัติในบ้านเมืองเรา ซึ่งมาขึ้นแบบและขอจดทะเบียน หรือได้รับอนุญาตให้เป็น

<sup>15</sup> “เรื่องเดิม”, หน้า 13

อาคารชุดได้เมื่ออาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว”

รศ.มานพ พงศทัต ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับช่องโหว่ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในยุคแรกเริ่ม ความว่า “สิ่งที่เป็นรูโหว่ในการขออนุญาตสร้างอาคารชุด คือ การขออนุญาตก่อสร้างไม่จำเป็นต้องระบุว่าเป็นอาคารชุดหรือไม่ และอาคารที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะเป็นห้องแถว สำนักงาน อพาร์ตเมนต์ ที่อยู่อาศัยต้องสร้างเสร็จแล้วจึงจะเริ่มดำเนินการในการขออนุญาตจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ได้ ดังนั้นนักกฎหมายหลายท่านจึงกล่าวไว้ในระหว่างก่อสร้างยังไม่เป็นอาคารชุดการ โฆษณาว่าเป็นอาคารชุดนั้นผิดกฎหมาย ถ้าสร้างเสร็จแล้วไม่เปลี่ยนเป็นอาคารชุดหรือเปลี่ยนไม่ได้ ก็เท่ากับหลอกลวงประชาชน ดังนั้นกรุงเทพมหานครควรจัดระเบียบการระบุงการขออนุญาตว่า อาคารนั้นจะใช้ทำอะไร จะจัดการกรรมสิทธิ์อย่างไร ในการมาขึ้นขออนุญาตและให้ระบุงลงไปว่า การขออนุญาตเป็นอาคารชุดที่อยู่อาศัยหรืออาคารชุดสำนักงานเพื่อจะได้แสดงเจตจำนงให้ชัดเจน และให้สอดคล้องกับการที่จะออกกฎหมายควบคุมการใช้อาคาร ซึ่งหมายถึงจะขอเป็นที่อยู่อาศัยและนำไปใช้เพื่อการอื่น ๆ เช่น อุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรมไม่ได้”<sup>16</sup>

วิกรณ์ รักษาปวงชน ได้กล่าวถึงปัญหากฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดไว้ดังนี้ “ปัญหาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุด ในเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนั้น พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติไว้โดยตรง เพียงแต่ให้เจ้าของร่วมกำหนดการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางไว้ในข้อบังคับ (มาตรา32(7)) หากข้อบังคับของอาคารชุดมีข้อกำหนดในเรื่องวัตถุประสงค์ไว้เป็นไปตามข้อบังคับไม่มีปัญหาแต่อย่างใด แต่หากในข้อบังคับของอาคารชุดไม่ได้กำหนดในเรื่องนี้ไว้และเจ้าของร่วม ต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุดทั้งหลังเป็นอย่างอื่น หรือเจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเป็นอย่างอื่น เช่น อาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยแต่เจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงเป็นสำนักงาน ดังนั้นมีปัญหว่าสามารถกระทำได้หรือไม่เพียงใด หากเจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเท่านั้น ห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลในเมื่อไม่มีข้อบังคับจำกัดสิทธิดังกล่าวไว้ เจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนนั้นได้ แต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ หรือแก่ทรัพย์สินกลาง มิฉะนั้นอาจถูกฟ้องร้องบังคับคดีได้ อย่างไรก็ดีในเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนี้ กฎหมายของอาคารชุดของรัฐบาลสหรัฐอเมริกาได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ตราสารจะต้องระบุวัตถุประสงค์และข้อจำกัดในการใช้อาคารและอพาร์ตเมนต์

<sup>16</sup> มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

ควรแก้ไขปรับปรุงตัวบทกฎหมายตามแนวของกฎหมายอาคารชุดของรัฐสภา สหรัฐอเมริกา ดังกล่าว เพื่อไม่ให้เกิด ปัญหาในทางปฏิบัติ โดยกำหนดให้ข้อบังคับจะต้องระบุวัตถุประสงค์ และ ข้อจำกัดการใช้อาคารชุด และห้องชุดไว้ด้วย การแก้ไขดังกล่าวอาจทำได้โดยการออกกฎกระทรวง ซึ่งอาศัยอำนาจตามความ ในมาตรา 32 (12) แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522”<sup>17</sup>

นคร มุฑุศรี ได้เสนอแนวทางเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ห้องชุด ไว้ความว่า “การแจ้งวัตถุประสงค์การใช้ห้องชุดเดิม พ.ร.บ. อาคารชุด มิได้กำหนดให้ชัดเจนว่า ผู้จดทะเบียนจะนำห้องชุดไปใช้เป็นประเภทใด บางอาคารชุดจึงมีทั้งสำนักงาน, ร้านค้า, โกดังเก็บของ และอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน ทำให้เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันควรกำหนดให้ผู้ลงทุน แจ้ง วัตถุประสงค์การใช้หรือขายห้องชุดไป พร้อมกับขอยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด และควร กำหนดให้แยกอาคารหรือแยกชั้นเป็นส่วน รวมทั้งการแยกระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ น้ำประปาหรือลิฟต์ และทางเข้า-ออก ฯลฯ ให้ชัดเจนและเป็นธรรมกับการ ใช้สอยการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด กรมที่ดินควรกำหนดให้ชัดเจนว่าอาคารชุดนั้น ๆ ผู้ซื้อจะนำ ห้องชุดไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์เพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งเท่านั้น อาทิเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อใช้เป็น สำนักงาน และหรือการพาณิชย์ ทั้งนี้เนื่องจากเพื่อคงไว้ซึ่งความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งการ สร้างความเป็นธรรมในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางและการร่วมกันออกค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ผู้อยู่ อาศัยก็ยังไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการเรียกเก็บค่าบริการระบบสาธารณูปโภคของรัฐ อาทิ ค่าไฟฟ้า ประปา และอื่น ๆ”<sup>18</sup>

### 3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ค่าใช้จ่ายหลักที่เกิดขึ้นในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีดังนี้<sup>19</sup>

**3.2.1 ค่าใช้จ่ายประเภทที่มีสัญญาว่าจ้าง** ได้แก่ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าจ้างบริหารจัดการ ค่าจ้างดูแลสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น

1) **ค่าใช้จ่ายประเภทดำเนินงาน** ได้แก่ ค่าจ้างแรงงาน (เงินเดือน และ สวัสดิการ) ของบุคคลากร ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการ ประชุมใหญ่ ค่าเครื่องเขียน เป็นต้น

<sup>17</sup> วิกรณ์ รัชย์ปวงชน, ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ, ใน เอกสารประกอบ โครงการอบรมทางวิชาการภาคฤดูร้อน, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528, หน้า 316-319,

<sup>18</sup> นคร มุฑุศรี, ปัญหาและแนวทางแก้ไข (อาคารชุด): ทำเนียบคอนโด, 2532

<sup>19</sup> พงศ์ชัย ประภาสุทธิ, ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด: กรณีศึกษา โครงการเดอะพาร์คแลนด์, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546, หน้า 18

2) ค่าใช้จ่ายประเภทสาธารณูปโภคส่วนกลาง ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

3) ค่าใช้จ่ายประเภทซ่อมบำรุงและดูแลรักษา ได้แก่ ค่าซ่อมแซมระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ บ่อบำบัดน้ำเสีย ค่าเก็บขยะ เป็นต้น

4) ค่าใช้จ่ายประเภทอื่นๆ (ถ้ามี) ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลาง ค่ากำจัดแมลง ค่าจัดซื้อทรัพย์สิน อุปกรณ์สำนักงาน ฯ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อยู่ในงบประมาณของบ้านจัดสรร และของคอนโดมิเนียม นั้นคล้ายกันเกือบจะทุกโครงการ ไม่ว่าจะเป็นประเภทใด ส่วนใหญ่จะมีอยู่ 5 หมวด คือ<sup>20</sup>

1) ค่าบริการที่มีสัญญาจ้าง ตั้งแต่การดูแลรักษาความปลอดภัยและความสะอาด การดูแลบำรุงรักษาสวนและต้นไม้ รวมทั้งการกำจัดปลวกแมลง และการใส่สารเคมีสระว่ายน้ำ ฯลฯ

2) เงินเดือน ซึ่งแต่ละ โครงการจะมีจำนวนมากหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับขนาดของชุมชนนั้น ๆ รวมทั้งสภาพงานของฝ่ายต่าง ๆ ว่าจำเป็นต้องมีผู้ปฏิบัติงานมากน้อยเท่าใด

3) ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วยค่าน้ำประปารค่าน้ำสวนและต้นไม้ รวมทั้งใช้ในสุขาส่วนกลาง ค่าไฟฟ้าที่ใช้เป็นแสงสว่างทางเดินและใช้กับอุปกรณ์บางชนิด เช่น ลิฟท์ บั๊มน้ำ และบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการ นอกจากนั้นยังเป็นค่าโทรศัพท์ที่ใช้ติดต่อประสานงานของผู้บริหารซึ่งมีมากบ้างน้อยบ้างขึ้นอยู่กับสถานการณ์ และค่าจัดเก็บขยะของเทศบาล

4) ค่าดูแลบำรุงรักษาและพัฒนาซ่อมแซมแก้ไข หมวดนี้ในระยะแรก ๆ อาจจะมีไม่มากนักแต่พออายุประมาณตั้งแต่ 4-5 ปีขึ้นไป ทั้งถนน ทั้งอาคารชุดเริ่มทรุดแตกกร้าว และอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้มีการชำรุดเสียหาย ถึงตอนนั้นจำเป็นต้องบูรณะซ่อมแซมกันเป็นครั้งใหญ่ งบประมาณในส่วนนี้จึงต้องจัดตั้งเอาไว้ให้เหมาะสมกับอายุโครงการด้วย

5) ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายประเภทนี้บางรายการรัฐอาจจะบวกเพิ่มไว้แล้ว เช่น ค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ฯลฯ แต่บางส่วนจะมีการเรียกเก็บแยกใหม่จากผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้ประโยชน์เป็นเรื่อง ๆ ไป

### 3.2.2 เงินกองทุน

หลักเกณฑ์ในการกำหนดจำนวนเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ไม่มีมาตรฐานตายตัว ส่วนใหญ่ฝ่ายบริหารซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการ และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะจัดทำงบประมาณการตามที่เห็นสมควร เช่น ถ้าอาคารชุดมีค่าใช้จ่ายเดือนละ 100,000 บาท

<sup>20</sup> “อ้างแล้ว”, หน้า 18-19.

เป็นอย่างน้อย เงินกองทุนก็ควรจะมีไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท โดยทั่วไปให้อาสาสมัครค่าใช้จ่ายรายเดือน  
จึงจะเหมาะสม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเงินกองทุนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ตามมาตรา  
40 มีระบุดังนี้<sup>21</sup>

1) เพื่อใช้จ่ายหมุนเวียนในระยะแรกที่ยังเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน  
ได้ไม่ครบถ้วนและเพียงพอต่อรายจ่ายแต่ละเดือน และเมื่อเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนได้  
ครบถ้วนและเพียงพอ ก็ให้นำกลับคืนบัญชีกองทุนต่อไป

2) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะรายการที่มีความ  
จำเป็นต่อการอยู่อาศัย และมีค่าใช้จ่ายสูง โดยเสนอให้คณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม  
เป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ

3) เก็บไว้เป็นเงินกองทุนสำรองในการซ่อมแซมกรณีฉุกเฉิน

4) เก็บไว้ในการซ่อมแซมครั้งใหญ่

5) เก็บไว้เพื่อใช้จ่ายในเรื่องอื่นๆ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ หรือ  
ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

### 3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

หากพิจารณาทรัพย์สินส่วนกลางตามลักษณะและหน้าที่ใช้สอยสามารถจำแนกได้เป็น  
4 กลุ่ม ดังนี้<sup>22</sup>

1) ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร โดยที่ระบบสาธารณูปโภค  
ของอาคารชุดในส่วนที่เป็นแนวราบ ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า  
แสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนระบบประกอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย จะ ได้แก่  
ลิฟต์ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบ  
อัดอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

2) พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดแนวราบมัก ได้แก่ ส่วน  
สนาม ภูมิทัศน์ อาคารสโมสร ที่จอดรถ ฯลฯ ส่วนในอาคารชุดฯ มัก ได้แก่ ห้องโถง ห้องประชุม ทางเดิน  
โถงลิฟต์ ส่วนในอาคาร ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถของผู้มาติดต่อ บริเวณโดยรอบอาคาร เป็นต้น

<sup>21</sup> พิระพร สุภาวัฒน์, *แนวทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด: ความสัมพันธ์ระหว่าง  
สภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคาร*, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2524, หน้า 15

<sup>22</sup> เสริชย์ โชติพานิช, “การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย: ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”,  
*วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2, 2544, หน้า 99-100.

3) สิ่งแวดล้อม ได้แก่ คุณ คลอง ทางน้ำ สาธารณะที่ผ่านเข้ามาในหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ อาคารชุด อากาศ พลังงาน ทัศนียภาพ สัตว์ และแมลง ฯลฯ

4) พื้นที่อื่น ๆ เช่น สิ่งประดับโครงการ ได้แก่ ชุมประตู่ทางเข้าหมู่บ้าน ภูมิทัศน์ ริมนอน เป็นต้น จุดบริการขนส่ง แปลงที่ดิน/บ้าน/ห้องชุด ที่รอการขาย

ทั้งนี้ การบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัยโดยการบริหาร และจัดการทรัพยากรกายภาพภายในโครงการ ๆ หรือทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปอย่างมีการวางแผน และการจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ทรัพย์ส่วนกลางอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน มีการใช้ประโยชน์ อย่างคุ้มค่า และให้เกิดสุขและความพึงพอใจแก่ เจ้าของร่วม อันได้แก่

- 1) งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคาร/ระบบสาธารณูปโภค
- 2) งานบำรุงรักษา สำหรับระบบ ๆ อาคาร ภูมิทัศน์
- 3) งานรักษาความสะอาด
- 4) งานรักษาความปลอดภัย
- 5) งานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์
- 6) งานสุขอนามัย เช่น การกำจัดขยะ ของเสีย และป้องกันโรคระบาด เป็นต้น

นอกจากบริการส่วนกลางแล้ว การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบ รวม ยังอาจจัดให้มีบริการเพื่อสนองความต้องการและสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัย ได้แก่ บริการผู้อยู่อาศัย เช่น บริการขนส่งหรือเดินทาง บริการจัดห้องพัก บริการขนย้าย บริการตกแต่ง ปรั่นปรุง บริการนายหน้า และบริการดูแลที่ดิน / บ้าน / ห้องชุดระหว่างรอการขาย เป็นต้น กิจกรรมชุมชน เช่น กิจกรรมตามเทศกาล กิจกรรมการออกกำลังกาย ฯลฯ

จากประเภทงานบริการข้างต้น ขอบเขตงานจัดการของการบริหารทรัพยากรกายภาพ จึงควรประกอบด้วย<sup>23</sup>

1) การจัดการงานดูแลและบำรุงรักษา ได้แก่ การควบคุมการทำงานของระบบประกอบอาคาร/ระบบวิศวกรรม/ระบบสาธารณูปโภค การวางแผนบำรุงรักษา ๆ ระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว การดำเนินงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามแผน ฯลฯ

2) การจัดการงานบริการ และการจัดกิจกรรม ได้แก่ วิเคราะห์ทางเลือกของรูปแบบ การหาผู้มาปฏิบัติงานที่เหมาะสม การจัดให้มี/จัดหาผู้มาปฏิบัติงาน การจัดระบบสรรหาผู้มา ปฏิบัติงาน การจัดทำข้อกำหนดและวิธีการปฏิบัติงานและเกณฑ์คุณภาพ การวางแผน ปฏิบัติงาน การควบคุม ปฏิบัติงานประจำร่นการจัดระบบติดตาม กำกับ ดูแล และประเมินผล

<sup>23</sup> “เรื่องเดิม”, หน้า 101-102.



3) การปฏิบัติงานของบริษัทผู้ให้บริการต่าง ๆ การรายงานผล การจัดทำแผนกิจกรรมของชุมชนและการดำเนินการ ฯลฯ

4) การจัดการการเงิน งบประมาณและค่าใช้จ่าย ได้แก่ การคำนวณต้นทุนค่าใช้จ่าย การจัดทำงบประมาณรายเดือนและรายปี การจัดทำแผนการเงิน/ค่าใช้จ่ายระยะยาว การบริหารบัญชีกองทุน เพื่อให้เกิดดอกผล การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมอบหมาย การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย และงบดุล ฯลฯ ทั้งนี้แผนงบประมาณควรมีการเตรียมการไม่เฉพาะค่าใช้จ่ายดำเนินการ Operating costs แต่ควรเตรียมแผนเพื่อประมาณการเงินลงทุนเพื่อ การซ่อมแซมใหญ่ บำรุงรักษาใหญ่ หรือบูรณะใหญ่ ซึ่งเป็นงบประมาณระยะยาวในหมวดการลงทุน

5) การจัดการการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อให้มีการใช้งานอย่างคุ้มค่า และ/หรือก่อให้เกิดรายได้ ได้แก่ การวางแผนและกำหนดระเบียบการใช้พื้นที่ ศึกษาความเป็นไปได้และจัดทำแผนการหารายได้จากพื้นที่พาณิชย์ พื้นที่ว่าง และพื้นที่ที่ไม่ดีใช้ประโยชน์ การจัดการร้านค้า/ บริการ การจัดตลาดนัด การจัดพื้นที่จอดรถ ฯลฯ

6) การจัดการพลังงาน ได้แก่ การรวบรวมข้อมูลการใช้พลังงานของอาคาร การศึกษาพฤติกรรมการใช้พลังงาน การจัดทำแผนปรับพฤติกรรมการใช้พลังงาน การปรับปรุงระบบ ๆ ให้มีประสิทธิภาพ การติดตั้งอุปกรณ์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ฯลฯ

7) การจัดการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ได้แก่ การจัดระบบรักษาความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และดับเพลิง การลดการเกิดอุบัติเหตุ ภายในพื้นที่โครงการ ๆ การจัดระบบการสัญจร และการเข้าออก การป้องกันโรคระบาด ฯลฯ

8) การจัดการสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การจัดระบบเก็บและกำจัดขยะ การกำจัดสิ่งปฏิกูล การจัดการระบบRecycle สิ่งของเหลือใช้ การป้องกันการเกิดมลภาวะ ฯลฯ

9) การจัดทำฐานข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการ ได้แก่ ข้อมูลค่าใช้จ่าย ข้อมูลพฤติกรรมและความต้องการผู้อยู่อาศัย ข้อมูลการใช้พลังงาน ข้อมูลปัญหาข้อมูลการจราจรและ ยานพาหนะ ฯลฯ

10) การจัดทำแผนพัฒนาระยะยาว ได้แก่ แผนการบูรณะระบบสาธารณูปโภค /แผนการเปลี่ยนแปลงแทนระบบ ๆ แผนการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน ลักษณะทางกายภาพ/สถาปัตยกรรม ของโครงการ ๆ แผนการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่การเตรียมการเพื่อหาแหล่งทรัพยากรหรือ แหล่งพลังงานสำหรับชุมชนในอนาคต ฯลฯ

ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพยากรกายภาพ ที่จะจัดให้มีการดำเนินการต่อไป<sup>24</sup>

<sup>24</sup> “เรื่องเดิม”, หน้า106.

ประการแรก การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเป็นระบบ มีวิธีการที่ถูกต้อง และมี การ ดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

ประการที่สอง การจัดการให้มีผู้ปฏิบัติงาน/ผู้บริการ อย่างเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ

ประการที่สาม การจัดทำแผนปฏิบัติการ ควบคุม ดูแล ติดตาม ประเมินผล รายงานการ ดำเนินการ ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

ประการที่สี่ การจัดทำแผนและจัดให้มีการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน และพัฒนาทรัพย์สิน ส่วนกลาง อย่างเหมาะสมตามความต้องการ พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้

ประการที่ห้า การจัดให้มีการวางแผนการปฏิบัติงาน

ประการที่หก การจัดให้มีการวางแผนปรับปรุง ปรับเปลี่ยน บูรณะทรัพย์สินอาคารกายภาพ/ ส่วนกลาง

ประการที่เจ็ด การจัดให้มีระบบการปฏิบัติงาน

ประการที่แปด การจัดให้มีมาตรฐานการปฏิบัติงาน และเกณฑ์วัดผลงาน

ประการที่เก้า การจัดให้มีระบบติดตามและประเมินผล

ประการที่สิบ การจัดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

### 3.4 การจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้ใดที่จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น และยื่นสำเนาข้อบังคับ ไปพร้อมกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และข้อบังคับ นิติบุคคลอาคารชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้<sup>25</sup>

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

จดทะเบียนอาคารชุด

- 8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- 9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

<sup>25</sup> มาตรา 32 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

### 3.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การบริหารอาคารชุด หมายถึง งานในหน้าที่ขององค์กรหรือผู้บริหารอาคารชุดที่เจ้าของร่วมในอาคารชุด เป็นผู้แต่งตั้งเข้ามาบริหารทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น เพื่อให้การบริหารอาคารชุดบรรลุเป้าหมายที่ต้องการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของทรัพยากรทางการบริหาร<sup>26</sup>

#### 3.5.1 หน้าที่หลักของบริษัทรับจ้างบริหารอาคาร

1) บำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินให้คงอยู่ในสภาพดี และมีอายุการใช้งานที่ยาวนาน

2) บริหารจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุด

3) อำนวยความสะดวกและให้บริการ โดยคำนึงถึงความพอใจของผู้ใช้เป็นหลัก

4) สร้างภาพลักษณ์ที่ดี และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอาคาร

#### 3.5.2 การบริหารอาคารครอบคลุมถึงงานด้านใดบ้าง

1) งานบริหารซ่อมแซมอาคาร (maintenance management)

2) งานบริหารทั่วไป (general management)

3) งานบริหารทางการเงิน (financial management)

4) งานบริหารทางด้านทรัพยากรบุคคล (human management)

โดยทั่วไปการทำงานของคณะกรรมการบริหารอาคารชุด แบ่งได้เป็น 3 ช่วง คือ

1) Interim Period เป็นช่วงที่เจ้าของห้องชุดเริ่มทยอยเข้าอยู่ในโครงการ แต่ผู้ประกอบการยังคงมีอำนาจการบริหารในคณะกรรมการอยู่ในเบื้องต้น

2) Transition Period เป็นช่วงที่ผู้ประกอบการโอนอำนาจในการบริหารให้เจ้าของห้องชุด และเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดตั้งคณะกรรมการ และดำเนินการบริหาร

<sup>26</sup> พิระพร สุภาวัฒน์, แนวทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด: ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคาร, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550, หน้า 15-17

3) Ongoing Governance Period เป็นช่วงที่เจ้าของห้องชุดทั้งหมดยอมรับหน้าที่ความรับผิดชอบ และดำเนินการบริหารเอง

รูปแบบการบริหารอาคารชุด สามารถแบ่งได้ 3 แบบ ได้แก่

- 1) เจ้าของโครงการรับจ้างบริหารเอง
- 2) เจ้าของโครงการเสนอชื่อบริษัทผู้เชี่ยวชาญเข้ามาบริหาร
- 3) เจ้าของห้องชุดร่วมกันพิจารณาเลือกผู้มาบริหาร

ประเภทของงานบริหารอาคาร ได้แก่

- 1) การวางกลยุทธ์ในการบริหาร
- 2) การปฏิบัติงาน

ดังนั้น จากการศึกษาทั้งหมดข้างต้น ทำให้ทราบถึงความเป็นมาและความหมายของอาคารชุด แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของอาคารชุด แนวความคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แนวความคิดเกี่ยวกับบริหารจัดการทรัพยากรส่วนกลางของอาคารชุด การจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้เขียนจะนำไปวิเคราะห์ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบของอาคารชุด ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด ปัญหาการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวในบทต่อไป



### บทที่ 3

## มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของประเทศไทยและญี่ปุ่น

ในบทที่ 3 เป็นการศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดของไทย (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522) และญี่ปุ่น (พระราชบัญญัติว่าด้วยการเป็นเจ้าของห้องชุด ค.ศ. 1962 (The Act on Building Unit Ownership, 1962)) เนื่องจากทั้ง 2 ประเทศใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) แบบเดียวกัน และมีสภาพสังคม ประเพณี วัฒนธรรมที่คล้ายคลึงกัน หากนำกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยไปเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย จะนำไปสู่การวางหลักกฎหมาย หรือการเสนอแก้ไข ปรับปรุง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อแก้ไขปัญหาให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ผู้เขียนจึงได้ทำการศึกษาประเด็นในเรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สิทธิเจ้าของห้องชุด การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว การออกเสียงลงคะแนนตามมติที่ประชุม การดำเนินกิจการอาคารชุด กรณีอาคารชุดเสียหายและการลงมติสร้างชิ้นใหม่ คอมเพล็กซ์อาคารชุด การซื้อขายห้องชุด มาเป็นประเด็นในการเปรียบเทียบ โดยทำการศึกษาเป็นลำดับ ดังนี้

#### 1. การจดทะเบียนอาคารชุด

การจดทะเบียนอาคารชุดของไทย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6 บัญญัติว่า “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใด ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐาน และรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 1) โฉนดที่ดิน
- 2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- 3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- 4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14
- 5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- 6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

### 7) หลักฐานอื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

โดยมาตรา 6 กำหนดให้ ผู้ที่มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด จะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะจดทะเบียน โดยอาคารที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนั้น จะมีจำนวนอาคารที่หลัง และอยู่ในโฉนดที่แปลงก็ได้ โดยผู้ยื่นคำขอต้องยื่นเอกสารพร้อมแบบ อ.ช.1 กับเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ในเขตพื้นที่ที่โฉนดตั้งอยู่

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น การก่อตั้งอาคารชุดใช้แนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส กล่าวคือ อาคารที่มีหลาย ๆ ส่วนอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งมีโครงสร้างอาคารแบ่งแยกเป็นสัดส่วนอิสระจากกัน สำหรับการอยู่อาศัย ร้านค้า สำนักงาน โกดังเก็บสินค้า หรือที่ว่างส่วนอื่นใด ที่ถูกนำมาใช้เสมือนกับเป็นตัวอาคาร ซึ่งในแต่ละส่วนนั้น ๆ อาจถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนได้ให้เป็นที่ไปตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด<sup>27</sup>

เจ้าของห้องชุดทั้งหมดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งสมาคม (Association) เพื่อการจัดการอาคารพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เป็นที่ไปตามกฎหมายอาคารชุด โครงการจัดประชุมจัดทำข้อบังคับแต่งตั้งและมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการ และจะนำไปใช้เมื่อทรัพย์สินส่วนกลางนั้นมีวัตถุประสงค์สำหรับการใช้งานร่วมกันของบรรดาเจ้าของห้องชุด<sup>28</sup> อย่างไรก็ตามสมาคมดังกล่าวยังไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลจนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมการจัดการขึ้น (Incorporated Management Association)<sup>29</sup>

## 2. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารใดเป็นอาคารชุดแล้ว ต้องออกหนังสือกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ขอ หรือเจ้าของโครงการไปตามจำนวนห้องชุดโดยไม่ชักช้า<sup>30</sup> โดยหนังสือกรรมสิทธิ์แสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- 1) ตำแหน่งที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
- 2) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง
- 3) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

<sup>27</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 1

<sup>28</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 3

<sup>29</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 47

<sup>30</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 20 วรรคแรก

- 4) ชื่อตัว และชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- 5) สารบัญญสำหรับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม
- 6) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- 7) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่งอีกฉบับหนึ่ง เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย<sup>31</sup>

กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกำหนดไว้เป็นการเฉพาะแต่ประการใด นิติบุคคลอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นจะมีการทำทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อให้รู้ว่าบุคคลใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การที่ประเทศไทยได้บัญญัติเรื่อง โฉนดห้องชุดเอาไว้ ทำให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสามารถแสดงกรรมสิทธิ์ได้ชัดเจน ซึ่งเป็นข้อดีของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

### 3. สิทธิของเจ้าของห้องชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติถึงสิทธิของเจ้าของห้องชุดไว้โดยตรง แต่เจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>32</sup> จึงสามารถแยกสิทธิของเจ้าของห้องชุดออกได้เป็น 2 ประเภท คือ สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

#### 3.1 ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย<sup>33</sup> ส่วนคำว่า “ห้องชุด” ได้ให้คำจำกัดความว่าหมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงถือเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้สอยและจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรีเช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์ คือ มีสิทธิใช้สอย และได้

<sup>31</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 21

<sup>32</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13.

<sup>33</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4.

ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินกับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา 1336 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้องกับใช้สอยทรัพย์สินเหล่านี้ไม่ได้ เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมไปถึงในพื้นที่ห้องผนัง กั้นห้องระหว่างห้องชุด

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า “ห้องชุดและหมายความรวมถึง สิ่งที่ได้ปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” ดังนี้ ทรัพย์สินส่วนบุคคล จึงแยกออกได้เป็น 2 ส่วนคือ

- 1) ห้องชุด
- 2) สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่าถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารไม่ว่าจะเป็นแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ก็ตาม มีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อย ๆ ในแต่ละหน่วยนั้นอาจประกอบไปด้วยห้องหลาย ๆ ห้องโดยที่บุคคลสามารถเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหน่วยย่อย ๆ เหล่านั้นได้ ซึ่งหน่วยย่อย ๆ เหล่านี้ก็คือห้องชุด

สำหรับ “สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของแต่ละราย” ซึ่งถือเป็น ทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ไม่ใช่ส่วนของห้องชุดแต่อาจจะตกลงกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ โดยมีการระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6(4) เช่น ที่จอดรถห้องใต้หลังคาห้องใต้ถุน ที่สำหรับใช้ทำสวนหย่อมส่วนสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายนี้ ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุดอาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่ายจ่ายโอน ใช้สอยให้เช่าหรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามหลักของกรรมสิทธิ์ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ตามใช้สิทธิต่าง ๆ ย่อมมีข้อจำกัดเสมอ

และในเรื่องการใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิที่จะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหาย ต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมีได้<sup>34</sup>

ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด แบ่งแยกไม่ได้ซึ่งเป็นบทบัญญัติพิเศษ โดยเฉพาะ มีลักษณะแตกต่างกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ

<sup>34</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13.



ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นจึงต้องมีบทบัญญัติเฉพาะเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล<sup>35</sup>

จะเห็นได้ว่า ห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนถูกต้องตามมาตรา 5 และมาตรา 7 ผลคือ สามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละห้องชุด ผู้ใดเป็นเจ้าของห้องชุดใด ก็จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นพร้อมกับมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ และทรัพย์สินส่วนกลางด้วย การแสดงออกซึ่งความเป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดก็คือ เป็นผู้มีชื่อในเอกสาร “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด”

เจ้าของห้องชุดนอกจากจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้วยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งทรัพย์สินทั้งสองชนิดดังกล่าวจะแบ่งแยกจากกันไม่ได้ตามมาตรา 13 และเฉพาะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็แบ่งแยกไม่ได้ตามมาตรา 12 นี้ ซึ่งข้อนี้แตกต่างจากโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของร่วมสามารถขอให้แบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงเดียวออกเป็นหลาย ๆ แปลงหรือหลาย ๆ ส่วนได้ แต่อาคารชุดนั้นจะแบ่งแยกไม่ได้เลยอย่างไรก็ตามบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปอาจจะถือกรรมสิทธิ์ร่วมในห้องชุดห้องเดียวกันได้ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่จะขอให้แบ่งทรัพย์สินคือห้องชุดนั้นไม่ได้ คงทำได้แต่เพียงขายห้องชุดนั้นแล้วนำเงินมาแบ่งกันตามส่วนเท่านั้น

ทั้งนี้ ในประเด็นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางมีข้อพิจารณา ดังนี้

#### 1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดประกอบด้วยทรัพย์สินหลายอย่าง

กล่าวคือ มาตรา 13 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นของตนเอง และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

กรรมสิทธิ์ในแต่ละห้องชุดประกอบด้วยทรัพย์สินหลายอย่างมิใช่เฉพาะตัวห้องชุดเท่านั้นตามมาตรา 13 รับรองว่าเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นตามมาตรา 4 หมายถึง ห้องชุด

<sup>35</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 22.

และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย สำหรับ ทรัพย์ส่วนกลางนั้น หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือ ทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามที่อธิบายไว้ในมาตรา 4 หัวข้อ 4 ผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งจึงมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ซึ่งได้แก่ทรัพย์ต่าง ๆ ที่ประกอบเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลและ ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ทรัพย์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้

สำหรับพื้นที่ห้องและผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดแต่ละห้องนั้น กฎหมายถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดแต่ละห้องชุด กล่าวคือ เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง เจ้าของห้องชุดที่มีพื้นที่ห้องและผนังกันห้องติดกันหรือใช้ร่วมกัน แต่เจ้าของห้องชุดจะขอแบ่งแยกทรัพย์ ส่วนนี้ไม่ได้และการใช้ทรัพย์ส่วนนี้ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องอยู่ในบังคับ ของมาตรา 13 วรรคท้าย

พื้นที่ห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดแต่ละห้องชุดไม่ใช่ทรัพย์ส่วนบุคคล และไม่ใช่ทรัพย์ส่วนกลางด้วย กล่าวคือ ไม่ใช่ทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดแต่ผู้เดียวที่มีสิทธิจะใช้แต่ผู้เดียว แต่เจ้าของห้องชุดข้างเคียงติดต่อกันซึ่งมีพื้นที่ห้องและหรือผนังกันห้องร่วมกันก็มีสิทธิใช้ด้วย แต่เจ้าของห้องชุดห้องอื่นซึ่งไม่มีพื้นที่ห้องหรือผนังกันห้องร่วมกันหรือติดต่อกันก็ไม่มีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์ ส่วนนี้ ดังนั้น ทรัพย์ส่วนนี้จึงไม่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลและไม่ใช่ทรัพย์ส่วนกลาง แต่ทรัพย์ส่วนนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดที่มีพื้นที่ห้องหรือผนังกันห้องติดต่อกันหรือที่แบ่งระหว่าง ห้องชุดของตน ฉะนั้น เจ้าของห้องชุดที่ติดต่อกัน โดยมีพื้นที่ห้องหรือผนังกันห้องร่วมกันเท่านั้น จึงจะมี สิทธิใช้ทรัพย์ส่วนนี้ได้ และการใช้ทรัพย์ทั้งสองอย่างดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุดด้วยทั้งนี้ตามมาตรา 13 วรรค 2 เช่น หากข้อบังคับกำหนดห้ามมิให้ตั้งตู้เกาะฝ้าผนังหรือห้าม มิให้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศเกาะตามพื้นที่ห้องหรือฝ้าผนังกันห้องหรือห้ามเจาะรูหรือตอกตะปูฝ้าผนัง กันห้องหรือพื้นที่ห้อง เจ้าของห้องชุดนั้น ๆ ก็ต้องงดเว้นไม่กระทำการดังกล่าวตามข้อห้ามในข้อบังคับ ที่กำหนดไว้ทั้งนี้ตามมาตรา 13 วรรค 2

นอกจากเจ้าของห้องชุดจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดังกล่าวแล้ว มาตรา 13 วรรคท้าย ยังมีข้อจำกัดการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลห้องชุดแต่ละห้องชุดว่าต้อง ไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการขีดอื่น ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับด้วย เช่น หากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมีข้อกำหนดห้ามมิให้ ตั้งโรงงานหรือเครื่องจักรผลิตสินค้าในห้องชุดของตน หรือ ห้ามตั้งวงดนตรีหรือห้ามใช้เป็นห้อง กิฬาหรือห้ามทำเป็นร้านค้าขายอาหาร เจ้าของห้องชุดนั้นก็ต้องงดเว้นไม่ ฝ่าฝืนตามข้อบังคับนั้น ๆ ถ้าฝ่าฝืนผู้ที่ได้รับความเสียหายก็มีสิทธิที่จะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและขอให้ศาลสั่งงดการกระทำ

เช่นนั้น หรือหากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมีมาตรการอย่างไรก็สามารถนำข้อบังคับนั้นมาใช้ได้ทันที

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดคำนิยามของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารซึ่งเป็นส่วนสำคัญของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด<sup>36</sup> และให้คำนิยาม “กรรมสิทธิ์ในห้องชุด” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของส่วนสำคัญของห้องชุดซึ่งมิใช่ส่วนที่ถูกกำหนดให้เป็นทรัพย์สินกลางตามกฎหมาย<sup>37</sup> สำหรับ “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่า “บุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด”<sup>38</sup>

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น (The Act on Building Unit Ownership 1962) ได้บัญญัติเรื่องเกี่ยวกับการใช้กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดได้บัญญัติให้กำหนดรายละเอียดของการใช้กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคารชุดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดโดยเฉพาะเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ที่จะไม่กระทำการอันใดที่จะทำให้อาคารชุดเสียหายหรือกระทำการใดที่ขัดต่อผลประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของห้องชุดอันเกี่ยวกับการจัดการหรือการใช้อาคารชุดนั้น<sup>39</sup> รวมถึงผู้ครอบครองห้องชุดที่ไม่ใช่เจ้าของในห้องชุดนั้น ๆ<sup>40</sup> และเจ้าของห้องชุดอาจจะร้องขอใช้พื้นที่เฉพาะของเจ้าของห้องชุดอื่นหรือทรัพย์สินส่วนกลางหากเป็นไปได้เพื่อวัตถุประสงค์ในการสงวนรักษา หรือพัฒนาไปซึ่งพื้นที่ในกรรมสิทธิ์ของเขาหรือในทรัพย์สินส่วนกลาง

#### สิทธิและหน้าที่เจ้าของห้องชุด (Rights and Obligations of Unit Owners)

(1) เจ้าของห้องชุดต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นอันตรายต่อการรักษาอาคารหรือการกระทำอันใดที่ขัดต่อผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ เกี่ยวกับการจัดการ หรือการใช้อาคาร

(2) เจ้าของห้องชุดอาจอยู่ภายใต้ขอบเขตที่จำเป็นเพื่อรักษาหรือปรับปรุงองค์ประกอบพิเศษหรือองค์ประกอบทั่วไปอาจขอใช้องค์ประกอบพิเศษของเจ้าของห้องชุดอื่น หรือองค์ประกอบทั่วไปที่ไม่ได้เป็นเจ้าของ ในกรณีนี้เมื่อเจ้าของห้องชุดรายอื่นเกิดความเสียหายให้เจ้าของห้องชุดที่ร้องขอร้องขอจะต้องเป็นผู้จ่ายเงินค่าชดเชยดังกล่าว

(3) การอ้างสิทธิที่เจ้าของห้องชุดมีต่อเจ้าของห้องชุดอื่นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบทั่วไปบริเวณอาคารหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ของอาคารที่ไม่ใช่องค์ประกอบ

<sup>36</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 2(3)

<sup>37</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 2(1)

<sup>38</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 2(2)

<sup>39</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 6(1)

<sup>40</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 6(2)

ทั่วไป และในเรื่องที่เกี่ยวกับการอ้างสิทธิของเจ้าของห้องชุดหนึ่งที่มีต่อเจ้าของห้องชุดอื่นที่มีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย หรือตามความเห็นชอบของที่ประชุมเจ้าของห้องชุดรายแรกมีสิทธิครอบครองห้องชุดนั้นได้ (รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบทั่วไปและสิทธิในการใช้ที่ดิน) และทรัพย์สินที่เจ้าของอาคารชุดได้ตกแต่งอาคารไว้ สิทธินี้นำมาใช้เช่นเดียวกับการเรียกร้องใด ๆ ที่เจ้าของถือสิทธิกำหนดให้ผู้จัดการหรือนิติบุคคลที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติ

(4) การมีสิทธิครอบครองตามกฎหมายที่กล่าวถึงในวรรคก่อนจะถือเป็นสิทธิตามกฎหมายเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกัน โดยคำนึงถึงลำดับความสำคัญและผลกระทบ

อย่างไรก็ดี ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นมีดังต่อไปนี้

(1) หุ่นของเจ้าของร่วมจะต้องจำหน่ายโอนไปพร้อมกับทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เจ้าของร่วมถืออยู่<sup>41</sup> กล่าวคือ การถือหุ่นกับการเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลจะต้องเป็นของบุคคลคนเดียวกันจะแยกออกจากกันได้

(2) ตามกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นได้กำหนดให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่ได้หากได้ถูกแบ่งแยกออกไปจากทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ถือหุ่นอยู่<sup>42</sup> นั่นคือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางไม่อาจแยกออกไปจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งสองส่วนนี้ต้องอยู่คู่กันนั่นเอง

(3) เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดที่เป็นอันตรายต่อการสงวนรักษาอาคารหรือกระทำการใดที่ขัดต่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการอาคารไม่ได้<sup>43</sup> หากมีการฝ่าฝืนกระทำการดังกล่าวบรรดาเจ้าของห้องชุดหรือสมาคมการจัดการอาคารเรียกให้ยุติการกระทำ ดังกล่าวได้<sup>44</sup> หรืออาจใช้มาตรการห้ามใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นในเวลาอันสมควร<sup>45</sup> หรืออาจใช้มติของที่ประชุมให้จำหน่ายโอนทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น<sup>46</sup> หรือใช้มติของที่ประชุมให้ดำเนินการประมุข เพื่อขायทอดตลาดกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่ต้องห้ามดังกล่าว<sup>47</sup>

<sup>41</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 15(1)

<sup>42</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 15(2)

<sup>43</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section (1)

<sup>44</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 57(1)

<sup>45</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 58(1)

<sup>46</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 60(1)

<sup>47</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 59(1)

(4) เจ้าของร่วมจะใช้ทรัพย์สินส่วนกลางขัดต่อวัตถุประสงค์ของอาคารชุดหรือขัดต่อวัตถุประสงค์ของการใช้งานสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไม่ได้<sup>48</sup>

(5) เจ้าของร่วมจะใช้สิทธิขัดต่อข้อบังคับที่ก่อตั้งขึ้นไม่ได้ไม่ว่าจะเป็นข้อบังคับที่ก่อตั้งขึ้นตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตามมติของที่ประชุมก็ตาม

### 3.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง

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

1) อาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม คานฟ้า เสาหลังคา กันสาดบันได เป็นต้น

2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ซึ่งที่ดินที่จะนำมาปลูกสร้างอาคารชุดได้นั้น ต้องมีโฉนด หรือโฉนดตราจองเท่านั้น หากเป็นเอกสารสิทธิ์อย่างอื่น เช่น นส.3 นส.3 ก สค.1 ไม่สามารถขออนุญาตจัดตั้งเป็นอาคารชุดได้

3) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน

(1) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลานจอดรถร่วมกัน เป็นต้น

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ที่ดินที่เป็นสวนหย่อม เป็นต้น

4) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน

(1) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลิฟท์ บันได รั้ว ระเบียบ เป็นต้น

(2) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น ถังเก็บน้ำ เป็นต้น

ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะบัญญัติไว้ในมาตรา 4 แล้ว มาตรา 15 ได้บัญญัติถึงทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมาย ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน โครงสร้างและสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สถานที่ที่มีไว้

<sup>48</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 13

เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ หรือได้มาตามมาตรา 48 (1) สิ่งก่อสร้าง หรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัย หรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

นอกจากนี้ มาตรา 32(5) บัญญัติให้ทรัพย์สินใดที่จะให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้ระบุไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกำหนดให้ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนเพิ่มเติมอื่นใดที่ไม่ได้รวมอยู่ในทรัพย์สินส่วนบุคคล รวมถึงส่วนภายนอกอาคารที่ได้รับการดูแลรักษาแบบทรัพย์สินส่วนกลางตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย<sup>49</sup> และกำหนดรายละเอียดดังต่อไปนี้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วย<sup>50</sup>

(1) ทางเดินหรือบันไดที่นำไปสู่บรรดาทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือส่วนอื่น ๆ ของอาคารที่จัดให้มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของเจ้าของห้องชุด

(2) ส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่อาจถูกใช้ได้ดังเช่นทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่แม้ไม่ได้ถือสิทธิอย่างทรัพย์สินส่วนกลางแต่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

นอกจากนี้ยังกำหนดให้พื้นที่ของอาคาร (grounds of building) และพื้นที่อาคาร (building's grounds) ซึ่งหมายถึงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและที่ดินที่ถือว่าเป็นพื้นที่ของอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย<sup>51</sup> โดยพื้นที่ต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ<sup>52</sup>

(1) ส่วนทางเดินและที่ดินอื่น ๆ ที่มีการจัดการหรือใช้โดยเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของอาคารและที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร อาจถือได้ว่าเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ

(2) กรณีอาคารถูกทำลายที่ดินนั้นจึงกลายเป็นที่ดินที่มีใช้ที่ตั้งอาคาร ก็ให้ถือว่าเป็นที่ดินนั้นเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ

บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวเป็นของเจ้าของร่วมกันโดยเจ้าของห้องชุดทั้งหมดอย่างไรก็ดี กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นเปิดช่องให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ในลักษณะ

<sup>49</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 2(4)

<sup>50</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 4

<sup>51</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 2(5)

<sup>52</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 5

เดียวกับทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดของกฎหมายอาคารชุดของรัฐสภาสหรัฐอเมริกา กล่าวคือ ทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนอาจจะเป็นของเจ้าของร่วมกันเฉพาะเจ้าของห้องชุดที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะแต่ละส่วนนั้น<sup>53</sup>

การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นก็กำหนดหลักการเช่นเดียวกับหลักการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของประเทศสาธารณรัฐประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศสและของมลรัฐสภาสหรัฐอเมริกา นั่นคือ เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะแยกการถือครองสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้<sup>54</sup>

ในการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง (เว้นแต่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่เกี่ยวข้องกับเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่มีต่อรูปร่างหรือหน้าที่ของทรัพย์สินส่วนกลาง) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมอย่างน้อยสามในสี่ของเจ้าของห้องชุดและสามในสี่ของคะแนนเสียงทั้งหมด อย่างไรก็ตาม จำนวนเจ้าของห้องชุดในที่นี้อาจลดลงเหลือเพียงกึ่งหนึ่งตามที่กำหนดในข้อบังคับของอาคารชุด อย่างไรก็ตาม จำนวนตามที่กำหนดนี้อาจลดลงได้ครึ่งหนึ่ง หากว่ากำหนดไว้ในข้อบังคับ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางจะมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด ทั้งนี้ เจ้าของห้องชุดนั้น ๆ จะต้องให้ความยินยอมหรืออนุมัติในการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว<sup>55</sup>

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องลงมติดำเนินการในการประชุมแต่เจ้าของร่วมอาจสงวนสิทธิซึ่งการออกเสียงเช่นว่านั้น<sup>56</sup> อาจกำหนดแตกต่างได้โดยข้อบังคับ และในกรณีเข้าทำสัญญาประกันภัยอันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนี้ ถือว่าการเข้าทำสัญญาดังกล่าวเป็นการจัดการในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด<sup>57</sup> เจ้าของห้องชุดจะถูกสันนิษฐานว่ามีสิทธิในผลกำไรที่เกิดจากทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนของตนยกเว้นข้อบังคับจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น<sup>58</sup>

<sup>53</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 11(1)

<sup>54</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 15(2)

<sup>55</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 17

<sup>56</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 18(1)

<sup>57</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 18(2)

<sup>58</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 19

### 3.2.1 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14 ได้กำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6<sup>59</sup>

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีคำสั่งรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามมาตรา 7 วรรค 3 แล้ว ก็จะเก็บโฉนดที่ดินซึ่งปลูกสร้างอาคารชุดนั้นไว้ และจะออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกห้องชุดให้แก่ผู้จดทะเบียนอาคารชุด แล้วจะบันทึกจดทะเบียนไว้ในสารบัญชทะเบียนโฉนด ว่าที่ดิน โฉนดนั้น ๆ อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ หลังจากนั้นโฉนดดังกล่าวก็จะถูกเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินตามมาตรา 9 และห้ามมิให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน โฉนดดังกล่าวอีกต่อไปตามมาตรา 10 ผลแห่งการนี้คือ เมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว อาคารชุดนั้นก็จะมียุทธสิทธิ์ 2 ส่วน คือ ยุทธสิทธิ์ส่วนบุคคลและยุทธสิทธิ์ส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในยุทธสิทธิ์ส่วนบุคคลและขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในยุทธสิทธิ์ส่วนกลางด้วย กรรมสิทธิ์ในยุทธสิทธิ์ส่วนบุคคลนั้น ไม่มีปัญหาเพราะมาตรา 13 วรรคแรก ระบุว่าเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในยุทธสิทธิ์ส่วนบุคคลของตน แต่กรรมสิทธิ์ในยุทธสิทธิ์ส่วนกลางนั้น กฎหมายระบุว่าเจ้าของห้องชุดทุกห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในยุทธสิทธิ์ส่วนกลาง ดังนั้นจึงจำเป็นต้องระบุอัตราส่วนความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในยุทธสิทธิ์ส่วนกลางไว้ให้แน่ชัดว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในยุทธสิทธิ์ส่วนกลางอยู่เท่าใด ซึ่งมาตรา 14 ได้กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ณ ขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามมาตรา 5 หมายความว่าขณะที่ผู้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น จะต้องระบุอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในยุทธสิทธิ์ส่วนกลางไว้ปรากฏให้ชัดเจน โดยทำเป็นบัญชีแสดงรายการแนบติดไปด้วยตามแบบพิมพ์ อ.ช. 1 ข้อ 6 (5) ทั้งนี้ตามมาตรา 6 (3) ด้วยเสมอ

อัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่รวมของห้องชุดทั้งหมด หมายความว่า ต้องกำหนดว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดมีเนื้อที่เท่าใด โดยไม่ต้องคำนึงว่าแต่ละห้องชุดจะมีราคาแตกต่างกันหรือเท่ากัน เนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ก็คือ เนื้อที่ของห้องชุดทุกห้องชุดมารวมกันแล้วคิดเป็นอัตราส่วนระหว่างห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทุกห้องชุดรวมกัน

<sup>59</sup> มาตรา 14 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551



ดังนั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอัตราส่วนเท่าใดก็ขึ้นอยู่กับจำนวนเนื้อที่ของห้องชุดนั้น ๆ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง ก็คือ จำนวนเนื้อที่ห้องชุดเป็นเครื่องกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวจะต้องกำหนดไว้ตายตัวขณะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (3) (4) ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงในภายหลัง แม้จะซื้อขายห้องชุดดังกล่าวในราคาสูงขึ้นหรือต่ำลงก็ตาม ก็ไม่มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ เพิ่มขึ้นหรือลดลงด้วย

เหตุที่กฎหมายบัญญัติกำหนดให้ต้องระบุงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยเทียบอัตราส่วนจากเนื้อที่ห้องชุดกับเนื้อที่ห้องชุดรวมทั้งหมดในขณะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพราะเมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โฉนดซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดนั้นก็จะถูกเก็บรักษาไว้ตั้งแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และโฉนดดังกล่าวนั้นจะถูกนำมาใช้อีกต่อเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว ในกรณีดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินฉบับนั้น โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดนั้นตามอัตราส่วนที่เจ้าของรวมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ตามมาตรา 55 กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละห้องชุดก็จะถูกยกเลิกไปด้วยแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะต้องประกาศเลิกอาคารชุดแห่งนั้นในราชกิจจานุเบกษาตามมาตรา 56 การแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องแบ่งตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ตนมีอยู่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 14 นี้ กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วก็จะต้องมีผู้ชำระบัญชีซึ่งมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ได้ และต้องชำระบัญชีหากมีทรัพย์สินเหลืออยู่ก็ต้องแบ่งให้แก่เจ้าของร่วม คือ แบ่งให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในมาตรา 14 กล่าวคือ อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมหรือห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 นี้จะต้องนำไปใช้เป็นเกณฑ์ดังต่อไปนี้<sup>60</sup>

- (1) ในการคิดคำนวณสำหรับให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดออกค่าภาษีอากร
- (2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
- (3) นำไปใช้ในการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องว่าตนมีสิทธิ์ลงคะแนนเสียงในที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดได้กี่คะแนนเสียงตามมาตรา 45 ด้วย

<sup>60</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 30

(4) นำไปใช้ในการกำหนดอัตราส่วนการแบ่งหรือถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุดเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแห่งนั้น กล่าวคือ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมากก็จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นมากตามส่วนทั้งนี้ตามความในมาตรา 59

ก่อนที่จะมีการแก้ไขตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551) กำหนดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยให้คิดตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด หมายความว่า ต้องกำหนดว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดมีราคาเท่าไร เพราะราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดอาจจะแตกต่างกัน แล้วเอาราคาห้องชุดทุกห้องชุดมารวมกัน แล้วคิดคำนวณเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเอาราคาห้องชุดของตนเป็นตัวตั้งหารด้วยราคาห้องชุดทุกห้องชุดทั้งหมด ตัวอย่าง เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งมีห้องชุดรวม 20 ห้องชุด ห้องชุดหมายเลขที่ 1 ถึง หมายเลขที่ 10 รวม 10 ห้อง มีราคาห้องชุดละ 5 แสนบาท ห้องชุดหมายเลข 11 ถึงหมายเลข 20 รวม 20 ห้อง มีราคาห้องชุดละ 1 ล้านบาท ทั้งนี้การคิดอัตราส่วนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมก็ให้เอาราคาห้องชุดทั้งหมดมารวมกัน ซึ่งจะเท่ากับ 15 ล้านบาท เจ้าของห้องชุดหมายเลข 1 ถึงหมายเลข 10 แต่ละห้องจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเท่ากับ 1 ต่อ 30 หรือ 1 ใน 30 ส่วนของราคาห้องชุดทั้งหมด ส่วนเจ้าของห้องชุดหมายเลขที่ 11 ถึง 20 ก็จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง คิดเป็นอัตราส่วนห้องชุดละ 2 ต่อ 30 หรือ 2 ใน 30 ส่วน ของราคาห้องชุดทั้งหมด ส่วนเจ้าของห้องชุดหมายเลขที่ 11 ถึง 20 จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคิดเป็นอัตราส่วนห้องชุดละ 1 ต่อ 15 หรือ 1 ใน 15 ส่วนของราคาห้องชุดทั้งหมด แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ได้แก้ไขกฎหมายมาตรา 14 ใหม่ โดยกำหนดว่าอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมหรือในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม ให้คิดตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นตามที่ได้อธิบายมาแล้วข้างต้น กล่าวโดยสรุปก็คือ แต่เดิมกำหนดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยคิดคำนวณจากราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดในขณะที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเกณฑ์ ซึ่งหมายความว่า ห้องชุดที่มีราคาแพงย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมาก แต่ตามกฎหมายใหม่กำหนดให้คิดคำนวณกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยถือเอาพื้นที่ห้องชุดแต่ละห้องชุดเป็นเกณฑ์ กล่าวคือ ห้องชุดใดมีพื้นที่มากก็จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมาก

อย่างไรก็ตาม เกณฑ์การคิดคำนวณกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของกฎหมายใหม่ดังกล่าวนี้ก็ไม่มีผลย้อนหลัง คือ ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยคิดคำนวณตามราคาของห้องชุด เพราะมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติยกเว้นไว้ว่า บทบัญญัติตามกฎหมายใหม่ดังกล่าวนี้ไม่มีผลใช้บังคับ

กับเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551)

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามขนาดพื้นที่ของห้องชุด กล่าวคือ สัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละคนเป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ (floor space) ของทรัพย์สินบุคคลที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถืออยู่<sup>61</sup> นั่นคือ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องกับพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นนั่นเอง

สำหรับพื้นที่ดังกล่าวอาจคิดคำนวณจากพื้นที่แนวราบที่ล้อมรอบด้วยโครงสร้างของกำแพงและสิ่งอื่น ๆ<sup>62</sup>

### 3.2.2 การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

คำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” มีความหมายเฉพาะตามบทนิยามของคำจำกัดความในมาตรา 4 ตามคำนิยามหรือคำจำกัดความดังกล่าวใช้สำหรับตีความหรือวินิจฉัยในกรณีที่มีปัญหาว่าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติในมาตรา 15(7) เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะ

ทรัพย์สินส่วนกลาง จึงหมายถึง ทรัพย์สินตามมาตรา 14 วรรคสี่และมาตรา 15(1) ถึง (7) ปัญหาก็คือ ทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่างอาจจะไม่เป็นประโยชน์แก่ห้องชุดก็ได้ เช่น ลิฟท์ อาจจะไม่เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของห้องชุดชั้นล่างสุดแต่ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในกรณีเช่นนี้น่าจะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะของห้องชุดที่ได้รับประโยชน์เท่านั้น ทั้งนี้โดยถือว่าไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทุกคนแต่สำหรับเจ้าของร่วมเพียงบางคนเท่านั้น<sup>63</sup>

ดังได้กล่าวมาแล้วว่า กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม จึงทำให้บุคคลผู้นั้นมีทั้งสิทธิและหน้าที่พร้อมกัน กล่าวคือ นอกจากจะมีกรรมสิทธิ์เป็นการเฉพาะในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้วยังร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยและการร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ก็ทำให้บุคคลผู้นั้นมีหน้าที่ต่อทรัพย์สินส่วนกลางอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้<sup>64</sup>

<sup>61</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 14(1)

<sup>62</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 14(3)

<sup>63</sup> วิชัย ดันดิกุลนันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม, (พิมพ์ครั้งที่ 9), กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2559, หน้า 36.

<sup>64</sup> “เรื่องเดียวกัน”, หน้า 37.

ในการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ และตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเป็นทรัพย์สินซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางและมีสิทธิ์ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางจึงแตกต่างกับการจัดการทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งเป็นของเจ้าของรวมหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ข้อความที่ระบุว่าการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้<sup>65</sup> หมายความว่า ต้องจัดการตามบทกฎหมายที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้แก่ มาตรา 32 (5) ข้อบังคับต้องกำหนดเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางว่าจะจัดการอย่างไรบ้าง และในมาตรา 32 (2) ข้อบังคับต้องระบุนำการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางมีหลักเกณฑ์อย่างไร มาตรา 33 กำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรา 35 กำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ เพื่อทำหน้าที่จัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และมาตรา 36 (3) กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางส่วนใหญ่จึงมักจะให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพราะข้อบังคับนั้นสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมและตามกาลเวลา ซึ่งง่ายกว่าการบัญญัติไว้ในตัวบทกฎหมาย ข้อบังคับที่กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การใช้สระว่ายน้ำ สนามกีฬา หรือห้องออกกำลังกาย ซึ่งข้อบังคับอาจจะกำหนดว่าต้องใช้ระหว่างวันเวลาใดตลอดจนข้อกำหนดอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดก็ต้องปฏิบัติตามนั้น แต่นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่รักษาทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ ห้องชุดของเจ้าของแต่ละห้อง ดังนั้น การที่คนร้ายเข้าไปลักทรัพย์ในห้องชุดนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่ต้องรับผิดฐานละเมิดต่อเจ้าของห้องชุดนั้น<sup>65</sup>

เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่โดยกฎหมายบัญญัติตาม มาตรา 17 ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง กรณีดังกล่าวไม่ใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญาจึงมิใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น เจ้าของห้องชุดจะปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยอ้างว่าเนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามสัญญา คือ ไม่เปิดไฟฟ้าทรัพย์สินส่วนกลางและเครื่องปรับอากาศบริเวณส่วนกลางของชั้นที่ 24 ซึ่งเป็นชั้นที่ทำงานของเจ้าของห้องชุดนั้นตั้งอยู่ เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิ์ไม่ชำระค่าทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ หากนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติผิดสัญญาอย่างหนึ่งอย่างใด ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของห้องชุดที่จะต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก<sup>66</sup>

<sup>65</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 3220/2553

<sup>66</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1143/2541, คำพิพากษาฎีกาที่ 10230/2553

สำหรับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นก็มีความตรา 13 วรรคสาม บัญญัติว่า ห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดกระทำการใด ๆ อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดแก่อาคารหรือการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับก็ได้ นอกจากนี้ยังมีข้อกำหนดตามมาตรา 17/1 ห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดประกอบกิจการค้าในอาคารชุด เว้นแต่จะเป็นการประกอบกิจการค้าในพื้นที่ที่จัดไว้

หน้าที่ที่สำคัญที่สุดของบุคคลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง คือ การออกเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาตัวอาคารเป็นส่วนรวม เช่น ค่าทาสีตัวตึก ค่าซ่อมแซมลิฟท์ ค่าน้ำที่ใช้รดต้นไม้ในสวนและค่าไฟฟ้าตามทางเดิน เป็นต้น มีเจ้าของห้องชุดบางคนไม่เข้าใจว่าได้จ่ายเงินผ่อนส่งค่าห้องชุดนั้นไปแล้วทำไมยังต้องมาเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้อีก ที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องมาจากก่อนจะซื้อคอนโดมิเนียมไม่ได้ศึกษาวิธีการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมให้่องแท้ ที่สำคัญที่สุดก็คือลืมไปว่าคอนโดมิเนียมนั้นคือรูปแบบของการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันจ่ายเป็นไป<sup>67</sup> กล่าวคือเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด โดยผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งและต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ เจ้าของห้องชุดต้องออกค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องช่วยกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม 5 ประเภทด้วยกัน คือ

1) ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีอากรที่จะต้องจ่ายในนามของอาคารชุดและที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีพื้นที่มากก็ต้องออกค่าภาษีอากรส่วนนี้มากกว่าห้องชุดที่มีพื้นที่น้อยกว่าตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับ สำหรับค่าภาษีอากรดังกล่าวนี้มีข้อสังเกต กล่าวคือ ค่าภาษีอากรซึ่งเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดจะต้องร่วมกันออกตามส่วนที่

<sup>67</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18.

เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะต้องเป็นค่าภาษีที่เกิดจากเงินได้ของนิติบุคคลอาคารชุด หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินได้ก็ไม่ต้องเสียภาษี<sup>68</sup>

2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมการบริการส่วนรวม หมายถึง การบริการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง เป็นเรื่องการบริหารต่างกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งทุกห้องชุดจะต้องได้รับประโยชน์จากบริการนี้เท่ากัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคาร (นอกห้องชุด) เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยสำหรับตรวจตราดูแลรักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ดูแลความปลอดภัยให้แก่บุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้น ตลอดจนการตรวจตราบุคคลภายนอกที่จะเข้าออกในอาคารชุด ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าจ้างที่เกิดจากการบริการส่วนนี้เจ้าของห้องชุดทุกห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หมายความว่า ห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงว่าแต่ละห้องชุดจะมีพื้นที่หรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากน้อยเพียงใด อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องระบุหรือกำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

3) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ตลอดจนถึงอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ได้แก่ เครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง น้ำยาหรืออุปกรณ์รักษาความสะอาดห้องน้ำ ระบายน้ำ ทางเดินราวบันได ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันถึงอำนวยความสะดวก ได้แก่ กระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายตามที่กล่าวมาแล้วถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของห้องชุดจะต้องร่วมกันหรือช่วยกันออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากันทุก ๆ ห้อง เพราะเป็นประโยชน์ที่ทุกห้องชุดได้รับ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย มิฉะนั้น เจ้าของร่วมต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>69</sup>

4) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมเครื่องไฟฟ้าอาคารชุดที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด

<sup>68</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 4675-4677 / 2539

<sup>69</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14.

สะอาดอาคารชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนของพื้นที่ห้องชุดซึ่งมากหรือน้อยแล้วแต่กรณีตามมาตรา 14 หรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

5) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ได้กล่าวมาแล้วในบทพิเคราะห์ทรัพย์สิน คำว่า นิติบุคคลอาคารชุด<sup>70</sup> ซึ่งเป็นบุคคลตามกฎหมายและพระราชบัญญัติฉบับนี้บังคับว่า เมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วจะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้มาทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกิดขึ้น เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่าง ๆ ในสำนักงานหรือห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดก็ต้องออกตามอัตราส่วนของพื้นที่ห้องชุด ซึ่งมากหรือน้อยต่างกันตามที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 14 หรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ส่วนอายุความฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกำหนดให้ชำระเป็นรายเดือนหรือรายปีก็ทำตาม หากเจ้าของห้องชุดไม่ชำระตามกำหนดถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนที่ผิดนัด จึงถือว่าเป็นเงินค้างจ่ายซึ่งถือว่าเป็นเงินค้างจ่ายมีกำหนดอายุความ 5 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (4) ถือเป็นอายุความที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ จึงไม่อาจนำบทกฎหมายอายุความทั่วไป 10 ปี ตามมาตรา 193/30 มาใช้บังคับ<sup>71</sup>

นอกจากนี้ เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดยังต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกรณีการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดเกิดความเสียหายตามมาตรา 50 วรรคสาม ซึ่งหากเป็นการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดทุกห้องก็ต้องเฉลี่ยกันออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 คือ ห้องชุดที่มีพื้นที่มากก็ต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้มากกว่าห้องชุดที่มีพื้นที่น้อยกว่า ถ้าเป็นการซ่อมแซมหรือก่อสร้างอาคารส่วนที่เสียหายซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ค่าใช้จ่ายดังกล่าวก็เป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่จะต้องจ่ายแต่ผู้เดียว

แต่มีข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังนี้

1) ค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 คือ ค่าภาษีอากร ข้อ 4 คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และข้อ 5 คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีพื้นที่มากก็ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนที่มากกว่าห้องชุดที่มีพื้นที่น้อยกว่า สำหรับค่าใช้จ่ายตามข้อ 2 คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม

<sup>70</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4.

<sup>71</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1735/2551, คำพิพากษาฎีกาที่ 4712/2554

และข้อ 3 คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่าย 2 ข้อนี้มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่าย 2 ข้อนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกในอัตราส่วนเท่า ๆ กันทุกห้องชุด โดยกำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

2) เจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่ยังไม่ได้จำหน่ายห้องชุดก็ต้องออกค่าใช้จ่ายในฐานะเป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ ตามความในมาตรา 14 วรรคท้าย ให้ถือว่าเจ้าของโครงการคือผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและเจ้าของอาคารตามมาตรา 6 ซึ่งยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง เจ้าของโครงการนั้นเป็นเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดเหล่านั้น หมายความว่า ห้องชุดใดที่เจ้าของโครงการยังไม่ได้จำหน่ายให้แก่บุคคลใดก็ถือว่าเจ้าของโครงการนั้นเป็นเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อเป็นเจ้าของห้องชุดนั้นก็มีความหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่นเดียวกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ตามมาตรา 14 วรรคแรก และวรรคสอง ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเพราะเป็นหน้าที่ที่กำหนดโดยบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญาจึงไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทน จำเลยจะอ้างว่านิติบุคคลอาคารชุด โจทก์ปฏิบัติผิดสัญญา จำเลยจึงมีสิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ตามหลักสัญญาต่างตอบแทนไม่ได้<sup>72</sup>

3) ค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดจะต้องช่วยกันออกตามสัดส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนรวมตามมาตรา 14 จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น นิติบุคคลจะกำหนดหรือเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้

4) ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางเป็นหนี้เกิดขึ้นตามมาตรา 14 การบังคับให้ชำระหนี้ต้องใช้สิทธิทางศาล และตามพระราชบัญญัติอาคารชุดก็ไม่ได้บัญญัติให้บังคับการชำระหนี้โดยวิธีอื่นหรือโดยพลการ เจ้าของห้องชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางได้ นิติบุคคลอาคารชุดจะใช้วิธีขัดขวางการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อเป็นมาตรการบังคับให้เจ้าของห้องชุดชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ถือว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด<sup>73</sup>

<sup>72</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 4712/2558

<sup>73</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 10230/2553



5) ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 14 วรรค 2 เรียกเก็บตามที่ระบุในมาตรานี้ ซึ่งเป็นคนละส่วนกับการเรียกเก็บกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 40 (2)<sup>74</sup>

6) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน โดยเจ้าของห้องชุดต้องออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตนตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรค 2 ซึ่งสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามมาตรา 32 (10) ประกอบมาตรา 44 (1) หน้าที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระตามมาตรา 14 วรรค 1 ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 259 (1) และอยู่เหนือบุริมสิทธิสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุดของตน<sup>75</sup>

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการเจ้าของห้องชุด ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่<sup>76</sup>

บทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าของร่วม หรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด ต้องชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในมาตรา 14 ภายในเวลาที่กำหนด คือภายในเวลาตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับ หากไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดดังกล่าวก็จะมีบทลงโทษดังนี้

1) กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ถึง 5 เดือน ก็ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ซึ่งอัตราดังกล่าวจะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับนั้นด้วย

2) กรณีที่เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป มีมาตรการบังคับ ดังนี้

(1) ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี

<sup>74</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1472/2559

<sup>75</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 7644/2559

<sup>76</sup> มาตรา 18/1 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

- (2) อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม
- (3) อาจถูกระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) ไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในที่ประชุมใหญ่

เฉพาะเงินที่ต้องเสียเพิ่มในอัตราดังกล่าวและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กล่าวมาแล้วนั้นต้องระบุไว้ในข้อบังคับด้วย มิฉะนั้นก็ไม่สามารถที่จะบังคับได้

อนึ่ง เงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีก็ดี ไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปีก็ดี จะต้องระบุหรือกำหนดไว้ในข้อบังคับนั้นด้วย และเงินเพิ่มดังกล่าวนั้น ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามความในมาตรา 18 หมายความว่า เงินเพิ่มดังกล่าวนั้น ไม่ใช่เบี้ยปรับ ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์มาตรา 374 ดังนั้น ศาลไม่มีอำนาจที่จะลดเงินเพิ่มดังกล่าวลงตามมาตรา 343

3) เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18/1 นอกจากจะถูกกลบโทษตามที่กล่าวมาแล้ว ยังมีบทลงโทษตามตามมาตรา 29 วรรคสอง และตามมาตรา 41 โดยกฎหมายถือว่าในกรณีดังกล่าว มีผลดังนี้

(1) ตามมาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 14 โดยในกรณีที่เจ้าของห้องชุดจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าพนักงานที่ดินก็จะไม่ดำเนินการให้ เว้นแต่เจ้าของห้องชุดนั้นจะมีหนังสือรับรองจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้นมาแสดงว่าตนมิได้ค้างชำระหนี้ตามมาตรา 18

(2) ตามมาตรา 41 นิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้นมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดและมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดนั้น หมายความว่า มีสิทธิ์ได้รับชำระหนี้เหนือทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดซึ่งเป็นลูกหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 14 ในฐานะเป็นเจ้าหนี้ผู้มีบุริมสิทธิ์ คือ จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ

ทั้งนี้เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมในพื้นที่ห้องผนังกันห้องระหว่างห้องชุดกรรมสิทธิ์รวมในที่นี้ หมายถึง กรรมสิทธิ์รวมตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ต้องข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากันและเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกันการใช้สิทธิต่าง ๆ ในพื้นที่ห้องผนังซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด<sup>77</sup>

ทรัพย์สินส่วนบุคคล การจัดการและการใช้ประโยชน์ห้องชุดเป็นสิทธิของเจ้าของห้องชุดหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความ

<sup>77</sup> สุนันทา เขียรถาวร, “อ่างแล้ว”, เจริญรอดที่ 6, หน้า 8.

รับผิดชอบของเจ้าของร่วมและภายใต้กฎเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ เจ้าของจะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามอัตราที่ใช้

นอกจากนี้ เจ้าของห้องชุดผู้ใช้หรือผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์กับหน่วยงานที่รับชำระ ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดผู้ใช้หรือผู้เช่าค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจสงวนสิทธิ์งดเว้นไม่ให้เจ้าของห้องชุดผู้ใช้หรือผู้เช่าใช้บริการสาธารณูปโภคของอาคารชุด

นอกจากนี้ ในบางอาคารชุดได้มีข้อกำหนดการประกอบการค้าในอาคารชุด กล่าวคือ<sup>78</sup>

ข้อกำหนดการประกอบการค้าในอาคารชุด ตามมาตรา 32 (2) บัญญัติว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีรายการเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น วัตถุประสงค์ของอาคารชุดหรือห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบธุรกิจการค้าประเภทใดประเภทหนึ่ง เพราะการประกอบการค้าในอาคารชุดนั้น มาตรา 17/1 บังคับว่า จะกระทำมิได้เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า จะต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ของอาคารชุดเฉพาะผู้ที่มาติดต่อเกี่ยวกับธุรกิจการค้า ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ

ทั้งนี้ ตามบทบัญญัติมาตรา 17/1 มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้น เพื่อมิให้เจ้าของห้องชุดอื่นประกอบธุรกิจการค้าซึ่งจะมีลักษณะเป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมอื่น ๆ ดังนั้น มาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 จึงกำหนดบทลงโทษผู้ฝ่าฝืน กล่าวคือ หากอาคารชุดใดมิได้จัดให้มีพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าที่ดีหรือได้จัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า แต่ไม่จัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ เพื่อไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมที่ดีหรือผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุดในพื้นที่ของอาคารชุดที่มีใช้จัดไว้เพื่อประกอบการค้าที่ดี ผู้นั้นก็มีความผิดตามบทกฎหมายดังกล่าว ซึ่งมีโทษปรับไม่เกิน 5 หมื่นบาทและยังถูกปรับอีกวันละไม่เกิน 5 พันบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

หมายเหตุ ข้อกำหนดการประกอบการค้าในอาคารชุดตามมาตรา 17/1 ซึ่งมีโทษตามมาตรา 65 ด้วยนั้น ไม่มีผลใช้บังคับสำหรับข้อบังคับที่อาคารชุดแห่งนั้นมีอยู่ก่อนที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 จะมีผลใช้บังคับ คือ ไม่มีผลย้อนหลังไม่สามารถใช้บังคับกับข้อบังคับอาคารชุดที่ออกก่อน วันที่ 5 กรกฎาคม 2551 ทั้งนี้ตามมาตรา 32 แห่ง

<sup>78</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1.

พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ซึ่งบัญญัติมิให้นำบทบัญญัติมาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ<sup>79</sup>

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ของประเทศญี่ปุ่น ไม่ได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะในกฎหมายอาคารชุด แต่ได้บัญญัติไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้บัญญัติถึงการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ กล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินส่วนกลาง (ไม่รวมส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับรูปร่าง หรือการทำงานของทรัพย์สินส่วนกลาง) ต้องเป็นการตัดสินใจโดยมติในที่ประชุม โดยอย่างน้อยส่วนใหญ่สามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่ของสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด<sup>80</sup>

แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่กำหนดให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องมีมติในที่ประชุมใหญ่ โดยมีคะแนนเสียงเพียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม<sup>81</sup>

#### 4. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้<sup>82</sup>

- (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

<sup>79</sup> พรประกาศ จันทุกษา, ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด, วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ปีการศึกษา, 2013, หน้า 112.

<sup>80</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 17

<sup>81</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48

<sup>82</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19.

(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 47 และมาตรา 44 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศ เข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงิน จากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

จะเห็นได้ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่ง ในขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามมาตรา 6 ทั้งนี้ตามมาตรา 19 ทวิ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 มาตรา 4 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

คนต่างด้าว หมายถึง บุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยตามความในพระราชบัญญัติ สัญญา พ.ศ. 2508 มาตรา 4 และหมายถึงนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เช่น นิติบุคคลที่คนต่างด้าวเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 49 ตามความแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 94 เป็นต้น

คนต่างด้าวซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดแต่ละแห่งได้ โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับความอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง<sup>83</sup>

ปกติคนต่างด้าวที่เข้ามาในราชอาณาจักรจะไม่ได้รับใบสำคัญถิ่นที่อยู่ เพราะไม่ใช่บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวที่ต้องการมีใบสำคัญถิ่นที่อยู่ต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ซึ่งจะต้องดำเนินการขออนุญาตตามขั้นตอน และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาต ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะอนุญาตได้ก็ต่อด้วยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และตามความในมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติคนเข้าเมืองยังกำหนดว่าแต่ละปีจะอนุมัติให้คนต่างด้าวมีใบสำคัญถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรได้ไม่เกิน 900 คนต่อปี

คณะกรรมการพิจารณาคนต่างด้าวตามมาตรา 5 มีจำนวน 9 คน และเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ อธิบดีกรมแรงงาน อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการ

<sup>83</sup> พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522.

ลงทุน เลขานุการสภาความมั่นคงแห่งชาติ ผู้อำนวยการองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการและ ผู้บัญชาการกองตรวจคนเข้าเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

ตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง กำหนดให้คณะรัฐมนตรีอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรได้ปีละไม่เกิน 900 คนต่อปี และสำหรับคนไร้สัญชาติไม่ให้เกิน 50 คนต่อปี แต่ก็มีข้อยกเว้นในมาตรา 43 ว่า ถ้าคนต่างด้าวนั้นนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรเป็น จำนวนไม่น้อยกว่า 90 ล้านบาท คณะกรรมการโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จะอนุญาตให้คนต่างด้าวนั้นมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรนอกเหนือจากจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา 40 ก็ได้ แต่ในปีหนึ่ง ๆ จะต้องไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนดังกล่าว เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรแล้ว ก็ต้องขอรับใบสำคัญถิ่นที่อยู่จากผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติตามมาตรา 47 ด้วย

คนต่างด้าวที่ได้รับใบสำคัญถิ่นที่อยู่จากผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติแล้ว ย่อมมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดในอาคารชุดได้ กล่าวคือ สามารถซื้ออาคารชุดได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 19 (1)<sup>84</sup>

2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มาตรา 24 และมาตรา 25 มีสิทธิซื้อห้องชุดได้

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนมาตรา 24 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองเพียงเท่าที่พระราชบัญญัตินี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้คนต่าง ด้าวเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุนหรือกระทำการอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนได้ ตามกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร

การขออนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและแบบที่คณะกรรมการกำหนด และในการอนุญาตคณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขตามที่พิจารณาเห็นสมควรไว้ด้วยก็ได้”

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 กำหนดให้ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็น

(1) ช่างฝีมือ

(2) ผู้ชำนาญการ

(3) คู่สมรสหรือบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลใน (1) และ (2) เข้ามาในราชอาณาจักรได้ ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการ

<sup>84</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7500/2552

พิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินอัตราจำนวนหรือระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง<sup>85</sup>

ทั้งนี้ คนต่างด้าวที่เข้ามาในราชอาณาจักร โดยได้รับความอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนดังกล่าว เพื่อศึกษาหาทุนหรือกระทำการอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุน ย่อมมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้ นอกจากนี้คนต่างด้าวที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนแล้วก็มีสิทธิที่จะนำคนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติต่อไปนี้เข้ามาด้วย คือ (1) ช่างฝีมือ (2) ผู้ชำนาญการ (3) คู่สมรส บุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลใน (1) และ (2) เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอนุญาต ดังนั้น คนต่างด้าวตาม (1) (2) (3) ดังกล่าว เมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้เข้ามาในราชอาณาจักรแล้ว ก็ย่อม กรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้ด้วยเช่นกัน

3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ก็มีสิทธิซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้

นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คือ นิติบุคคลที่จดทะเบียนเป็น บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดซึ่งได้จดทะเบียนแล้ว และมีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด หรือบริษัทที่ออกไปหุ้นชนิดให้แก่ผู้ถือเกินกว่ากึ่งหนึ่ง หรือสมาคม หรือสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่ง หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือมูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ นิติบุคคลดังกล่าวปกติจะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ แต่ถ้านิติบุคคลดังกล่าวนั้นได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยแล้ว คือ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย ก็มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 93 นิติบุคคลตามมาตรา 97 เข้าไปเป็นเจ้าของทุนหรือ ผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนแล้วแต่กรณีในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวไว้ในมาตรา 97 ปกตินิติบุคคลนั้นจะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ แต่ถ้านิติบุคคลนั้นได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทยแล้ว ก็มีผลตามมาตรา 19 (3) คือ ถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 251 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน คือพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ย่อมมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

<sup>85</sup> พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มาตรา 20.

นิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าวตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 251 ดังกล่าว ได้แก่ นิติบุคคลตามความ ในข้อ 2 ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ซึ่งได้แก่นิติบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย และรวมถึง

- (1) นิติบุคคลซึ่งมีทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว
- (2) นิติบุคคลซึ่งคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนหรือเป็นสมาชิกตั้งแต่กึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือเป็นสมาชิกไม่ว่าคนต่างด้าวนั้นจะลงทุนเท่าใดหรือไม่
- (3) ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการหรือผู้จัดการ เป็นคนต่างด้าว

5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ก็สามารถที่จะนำเอาเงินดังกล่าวไปซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

อย่างไรก็ดี ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6<sup>86</sup>

ทั้งนี้ คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกิน 49% คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวรายเดียวหรือรายหลายรวมกันแล้วมีสิทธิ์ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารชุดแต่ละแห่งได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแห่งนั้น เนื้อที่หรือพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่งมีอยู่เท่าใดก็ให้ถือตามความเป็นจริงขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 5 เป็นเกณฑ์

โดยกฎหมายให้ถือเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดเป็นเกณฑ์ โดยมีได้ค้ำนึ่งว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีราคาต่างกันหรือไม่เพียงใดอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมีห้องชุดจำนวนหลาย ๆ ห้องชุดและแต่ละห้องชุดอาจจะมีราคาแตกต่างกันหรือมีพื้นที่ห้องชุดแตกต่างกันได้ คนต่างด้าวมีสิทธิ์ซื้อห้องชุดได้ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด ตัวอย่าง เช่น อาคารชุดมีห้องชุด 100 ห้อง แต่ละห้องชุดมีเนื้อที่ 900 ตารางเมตร รวมพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดก็เท่ากับ 90,000 ตารางเมตร ในกรณีดังกล่าวคนต่างด้าวรวมกันแล้วมีสิทธิ์ซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ 44,100 ตารางเมตร หรือ 49 ห้องชุด โดยไม่ค้ำนึ่งว่าราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีราคาแตกต่างกันเพียงใดหรือไม่ก็ตาม

<sup>86</sup> มาตรา 18/1 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551



เมื่อปี พ.ศ. 2561 รัฐบาลได้มีการตราพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ กำหนดให้ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง และพื้นที่อื่นใดที่อยู่ในเขตภาคตะวันออกที่กำหนดเพิ่มเติม โดยพระราชกฤษฎีกาเป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง และพื้นที่อื่นใดที่อยู่ในภาคตะวันออกที่กำหนดเพิ่มเติม โดยพระราชกฤษฎีกาเป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

(1) พัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

(2) จัดให้มีการให้บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรเพื่อลดอุปสรรคและต้นทุนในการประกอบกิจการ

(3) จัดทำโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ มีความต่อเนื่องประชาชนสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกและเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบโดยสมบูรณ์

(4) กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่ โดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน

(5) พัฒนาเมืองให้มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างสะดวกปลอดภัย เข้าถึงได้โดยถ้วนหน้าและการประกอบกิจการอย่างมีคุณภาพ

ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตาม (3) จะตราพระราชกฤษฎีกาให้พื้นที่บางส่วนของเขตจังหวัดอื่นที่ติดต่อกับหรือเกี่ยวข้องกับพื้นที่ตามวรรคหนึ่งและเฉพาะพื้นที่เท่าที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการดังกล่าว ให้เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกด้วยก็ได้<sup>87</sup>

โดยผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษได้รับสิทธิประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างตามหมวดนี้ตามที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด ดังต่อไปนี้

(1) สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการประกอบกิจการหรือห้องชุด เพื่อการประกอบกิจการหรือการอยู่อาศัยตามมาตรา 49

(2) สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร

(3) สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร

(4) สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน

<sup>87</sup> พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 6.

(5) สิทธิประโยชน์อื่นตามมาตรา 59 ในการกำหนดสิทธิประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการนโยบายจะกำหนดให้แตกต่างกันก็ได้โดยคำนึงถึงวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษแต่ละแห่ง

นอกจากนี้ ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคล และเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหรือกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

จะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบการในเขตพื้นที่ดังกล่าว จะได้รับสิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการหรือห้องชุดเพื่อประกอบกิจการหรือเพื่อการอยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิการถือครองของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กล่าวคือ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเกินกว่าร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดในการอาคารทั้งหมด ซึ่งเป็นการได้รับการยกเว้นตรมพระราชบัญญัตินี้

กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น มิได้บัญญัติเรื่องคนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้ แต่คนต่างด้าวก็สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ โดยไม่มีข้อจำกัดเช่นเดียวกับคนญี่ปุ่น ซึ่งต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่ให้สิทธิคนต่างด้าวบางประเภทเท่านั้นที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ภายในจำนวนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น

## 5. การออกเสียงลงคะแนนตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

การเป็นเจ้าของห้องชุดอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นมีสภาพของเจ้าของร่วมจำนวนมาก การบริหารจัดการหรือดำเนินการต่าง ๆ จึงต้องผ่านความเห็นของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กฎหมายจึงบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้

1) การประชุมใหญ่ครั้งแรก

การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกนั้นผู้จัดให้มีการประชุมใหญ่ คือ ผู้จัดการ และต้องจัดการประชุมใหญ่ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุด โดยวัตถุประสงค์ของการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก คือ<sup>88</sup>

(1) เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ

(2) เพื่อพิจารณาในความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้มีการยื่นขอ จดทะเบียนนิติบุคคล ไว้แล้ว

การพิจารณากรณีข้อบังคับและผู้จัดการนั้น ที่ประชุมใหญ่สามัญมีอำนาจที่จะพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการได้ เพราะข้อบังคับที่มีอยู่และผู้จัดการนั้น เป็นการดำเนินการโดยผู้ประกอบการอาคารชุดในตอนขอจดทะเบียน ที่ประชุมใหญ่จึงอาจเห็นเป็นแตกต่างได้<sup>89</sup>

เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับก็ต้องมีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง ซึ่งตามกฎหมายฯ ได้กำหนดไว้ในข้อ 16 ว่า<sup>90</sup>

ข้อ 16 นิติบุคคลอาคารชุดใดประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยทำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

2) การประชุมใหญ่สามัญประจำปี

เมื่อมีคณะกรรมการแล้ว การประชุมใหญ่สามัญก็เป็นเรื่องที่คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยบทบัญญัติมาตรา 42/1 กำหนดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละ 1 ครั้ง โดยประชุมภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับวัตถุประสงค์ของการประชุมใหญ่สามัญประจำปีนั้นก็เพื่อ

(1) พิจารณานุมัติงบดุล

(2) พิจารณารายงานประจำปี

<sup>88</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42.

<sup>89</sup> กรณีผู้จัดการฝ่าฝืนบทบัญญัติ มาตรา 42 วรรคหนึ่ง กฎหมายบัญญัติให้ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท ตามมาตรา 69

<sup>90</sup> กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 16

- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
  - (4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ
- 3) การประชุมใหญ่วิสามัญ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ เมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม<sup>91</sup>

บทบัญญัติมาตรา 42/2 เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการเรียกให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

1) เหตุในการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ

กฎหมายบัญญัติเหตุในการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญไว้เพียงกว้าง ๆ ว่าเป็นกรณีมีเหตุจำเป็น ดังนั้น จึงอาจเป็นเรื่องราวกรณีใดก็ได้ หากเป็นกรณีเข้าเหตุจำเป็นก็สามารถเรียกให้ประชุมใหญ่วิสามัญได้

2) ผู้มีสิทธิเรียกประชุม

กฎหมายบัญญัติแยกบุคคลผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ คือ ผู้จัดการ คณะกรรมการ และเจ้าของร่วม กรณีของคณะกรรมการนั้นจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้ก็ต้องเป็นกรณีที่มติดเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ ส่วนกรณีของเจ้าของร่วมนั้นต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด สามารถลงชื่อทำหนังสือขอให้เปิดประชุมเสนอต่อคณะกรรมการ เมื่อเป็นเช่นนี้แล้วกฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใน 15 วัน นับแต่วันรับคำร้องขอ<sup>92</sup>

<sup>91</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2.

<sup>92</sup> <https://www.dol.go.th/estate/DocLib/ma2.pdf>, สืบค้นวันที่ 15 มกราคม 2563

ในกรณีที่คณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมในกำหนด 15 วัน นับแต่เจ้าของร่วมร้องขอ กรณีนี้กฎหมายให้อำนาจเจ้าของร่วมมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2 บัญญัติให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการและให้กรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้ากรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมวิสามัญ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม แต่ไม่ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องลงลายมือชื่อแต่งตั้งตัวแทนในการร้องขอเปิดประชุม ดังนั้น แม้ไม่มีเจ้าของร่วมลงลายมือชื่อแต่งตั้งจำเลยที่ 2 เป็นตัวแทนในการยื่นเรื่องร้องขอให้เปิดประชุมใหญ่วิสามัญ เนื่องจากเป็นเพียงการดำเนินด้านธุรการซึ่งไม่ใช่เป็นเงื่อนไขที่เป็นเหตุให้ไม่สามารถจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญตามที่เจ้าของร่วมร้องขอได้ การประชุมใหญ่วิสามัญของนิติบุคคลอาคารชุดตามฟ้องจึงชอบด้วยกฎหมาย

หนังสือเชิญประชุมของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดวาระการประชุมเรื่องการแต่งตั้ง คณะกรรมการชุดใหม่ ซึ่งมีใจทักที่ 1 เป็นเพียงกรรมการซึ่งทำหน้าที่รักษาการผู้จัดการเท่านั้น ในการประชุมสามารถแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลได้ประกอบกับผลการลงคะแนนเสียงได้คะแนนเกินหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 วาระการประชุมเป็นเพียงกำหนดหัวข้อว่ามีเรื่องอะไรบ้างและไม่จำเป็นต้องประชุมตามวาระการประชุมเนื่องจากต้องพิจารณาความสำคัญของหัวข้อประชุมและความเกี่ยวพันกัน ดังนั้น การแต่งตั้งให้จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามฟ้องจึงชอบด้วยกฎหมาย<sup>93</sup>

### 3) วิธีการเรียกประชุมใหญ่

กฎหมายบัญญัติว่าการเรียกประชุมใหญ่นั้น ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม<sup>94</sup>

<sup>93</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 667/2561

<sup>94</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/3

#### 4) องค์ประชุมและประธานของการประชุมใหญ่

กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับองค์ประชุมของการประชุมใหญ่ว่า การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มา ประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม<sup>95</sup>

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้วรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม<sup>96</sup>

สำหรับผู้ที่จะเป็นประธานในการประชุมใหญ่นั้น กฎหมายบัญญัติห้ามไว้เฉพาะผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการนั้นจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ไม่ได้<sup>97</sup>

#### 5) การลงคะแนนเสียง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการลงคะแนนเสียงในที่ประชุมไว้ ตั้งแต่ มาตรา 45 ถึงมาตรา 47 ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้<sup>98</sup>

##### (1) เกี่ยวกับคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละราย

มาตรา 45 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม โดยให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมา เหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

(2) กรณีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะ

กรณีที่มีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการ โดยเฉพาะ กรณีนี้ มาตรา 46 บัญญัติเกี่ยวกับการออกเสียงโดยให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่ เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตาม มาตรา 18 วรรคหนึ่ง

<sup>95</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 วรรค 2

<sup>96</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 วรรค 2

<sup>97</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 วรรคท้าย

<sup>98</sup> วิกรม รักษ์ปวงชน, “การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด”, วารสาร มจร สังคมศาสตร์ปริทรรศน์, 6(2), (ฉบับพิเศษ) (เมษายน-มิถุนายน 2560), หน้า 424-425.

6) การมอบฉันทะให้ออกเสียงแทน

ในการเข้าประชุมและออกเสียงนั้น อาจมีการมอบฉันทะได้ มาตรา 47 จึงบัญญัติไว้ว่า เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ โดยต้องทำเป็นหนังสือและมีข้อจำกัดไว้คือ<sup>99</sup>

ก. ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกิน 3 ห้องชุดมิได้

ข. การมอบฉันทะนั้นมอบผู้ใดก็ได้ ยกเว้นบุคคลต่อไปนี้ กฎหมายห้ามเป็นผู้รับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วม กล่าวคือ

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของจัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดระบุว่า กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 และ พ.ร.บ. อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 รวมถึงกฎหมายอาคารชุดที่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า ตลอดจนบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. และ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ เมื่อ พ.ร.บ. อาคารชุด มิได้มีบทบัญญัติให้มีการขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ซึ่งกรณีนี้ได้แก่มาตรา 1176 และมาตรา 1195 เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นว่า การมอบฉันทะให้ อ. ซึ่งเป็นบุคคลต้องห้ามที่จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเป็นการไม่ชอบด้วย พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 47 วรรคสอง (ที่แก้ไขใหม่) จึงเป็นกรณีที่การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมเป็นการประชุมซึ่งมีบุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนอันเป็นการฝ่าฝืนต่อป.พ.พ. มาตรา 1176 การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและการลงมติของที่ประชุมดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย มติของที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมย่อมเสียไปทั้งหมด หากให้มีผลเพียงไม่นับการออกเสียงลงคะแนนของ อ. เป็นองค์ประชุมและคะแนนที่จะใช้ลงมติไม่

โจทก์ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมภายในกำหนดหนึ่งเดือน นับแต่วันลงมติตามป.พ.พ. มาตรา 4 ประกอบมาตรา 1195 เมื่อศาลชั้นต้นมีคำสั่ง

<sup>99</sup> <https://www.siamturakij.com/news/7651-83%E0%B8%AB%E0%B8%8D%E0%B9%88>,

ให้ทำคำฟ้องมายื่นใหม่แทนคำร้องเดิม การนับกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ประกอบมาตรา 1195 ต้องนับถึงวันยื่นคำร้องเดิม มิใช่วันยื่นคำฟ้องที่ทำมายื่นใหม่ตามคำสั่งศาล คำฟ้องของโจทก์จึงอยู่ในกำหนดเวลาตามกฎหมาย<sup>100</sup>

7) การออกเสียงลงมติในกรณีต่าง ๆ

การออกเสียงลงมติกรณีต่าง ๆ ของที่ประชุมนั้น อาจต้องการคะแนนเสียงมากน้อยต่างกัน ตามความสำคัญของเรื่องที่มีการพิจารณา พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการออกเสียงลงมติในกรณีต่าง ๆ ดังนี้

ก. กรณีทั่วไป

การลงมติกรณีทั่วไปไว้ว่า มติของที่ประชุมใหญ่ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้ เป็นอย่างอื่น<sup>101</sup>

ข. กรณีต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

กรณีเรื่องที่มีความสำคัญ กฎหมายจึงบัญญัติว่า มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด<sup>102</sup>

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้ผู้นั้นเอง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมกันดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตน โดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) นี้ มาตรา 72 บัญญัติให้ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้การใช้กรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะเป็นการจำกัดการใช้แดนกรรมสิทธิ์ของบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารชุดให้น้อยลง ซึ่งแตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์ โดยทั่วไป การที่จำเลยซื้อห้องชุดในอาคารชุด เป็นการสมภารใจของจำเลยเองที่จะต้องรับรู้ข้อจำกัดและต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของโจทก์

<sup>100</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4301/2554

<sup>101</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44

<sup>102</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48



ระเบียงเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุดที่ยื่นออกไปนอกฝาและเป็นส่วนที่มีการเปิดโล่ง เป็นการออกแบบ เพื่อความสวยงามและเป็นเอกลักษณ์สำหรับอาคารชุดนั้น และผู้ออกแบบประสงค์ให้ใช้ประโยชน์แบบพื้นที่นอกอาคาร ไม่ใช่ส่วนของห้องชุดที่จะมาใช้ประโยชน์แบบเดียวกับส่วนของห้องชุดที่อยู่ภายใน หรือจะดำเนินการตัดแปลงต่อเติม โดยผลการได้ เว้นแต่จะปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด การต่อเติมของจำเลยต้องขอมติต่อเจ้าของร่วม และได้รับอนุญาตเป็นคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดแล้ว จึงจะกระทำได้ การต่อเติมห้องชุดของจำเลยจึงมีผลกระทบต่อลักษณะภายนอก และโครงสร้างของอาคารจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและฝ่าฝืนข้อบังคับของโจทก์

โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องว่า หากจำเลยไม่รื้อถอนผนังห้องชุด ขอให้เอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยให้โจทก์เป็นผู้ดำเนินการรื้อถอน โดยให้จำเลยเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย กรณีเป็น เรื่องในชั้นบังคับคดีซึ่งโจทก์ชอบที่จะขอต่อศาลให้มีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ดำเนินการตาม ป.วิ.พ. มาตรา 296 ทวิ วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาไม่อาจมีคำพิพากษาตามคำขอของส่วนนี้ของโจทก์ได้<sup>103</sup>

(4) การประชุม เพื่อการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

อาคารชุดตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกไปได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชุดดังกล่าว ทั้งอาคารเป็นอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรม จึงทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมภายในอาคารดังกล่าวจะต้องดำเนินการตามที่ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 (4) บัญญัติไว้ กล่าวคือ จะต้องกระทำโดยการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดของจำเลยที่ 1 ด้วยการลงมติของเจ้าของร่วมและจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้ลงมติแต่เพียงอนุมัติให้จำเลยที่ 1 ไปยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเท่านั้น และการลงมติดังกล่าวก็ไม่อาจถือได้ว่าที่ประชุมใหญ่ได้อนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นอาคารชุดเพื่อประกอบกิจการโรงแรมไปในตัว เนื่องจากการอนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งจะต้องกระทำด้วยการแก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 48 (4)

<sup>103</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8716/2554

ดังนั้น ก่อนที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะลงมติในการประชุมวาระที่ 7 จึงไม่จำเป็นที่จะต้องมีการลงมติอนุมัติให้จำเลยที่ 1 เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือต้องทำการแก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ 1 เสียก่อน การลงมติเจ้าของร่วมด้วยเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมจึงชอบด้วยพ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา 44 แล้ว จึงไม่มีเหตุให้ต้องเพิกถอนการลงมติในวาระนี้

ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้ลงมติให้นิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 1 มีสิทธิสั่งปรับผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับได้ครั้งละไม่เกิน 2,000 บาท มีลักษณะเช่นเดียวกับการตกลงว่าจะให้เบี่ยงปรับตาม ป.พ.พ. มาตรา 375 ไม่เป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยจึงมีผลใช้บังคับได้<sup>104</sup>

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตาม มาตรา 32 (4)

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สิน ส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>105</sup>

นอกจากนี้แล้ว กฎหมายยังบัญญัติไว้ด้วยว่าในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวมาแล้วให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ดังกล่าว ในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด<sup>106</sup>

ค. กรณีต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่

มาตรา 49 ได้บัญญัติเกี่ยวกับกรณีที่ต้องใช้มติ โดยได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด คือกรณีต่อไปนี้

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

เกี่ยวกับมติในกรณีต่าง ๆ ตามมาตรา 48 และมาตรา 49 นี้ เป็นกฎเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ จะมีการกำหนดในข้อบังคับให้เป็นประการอื่นไม่ได้หากกำหนดในข้อบังคับแตกต่างไปก็จะเป็นข้อบังคับที่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมาตรา 3 บัญญัติว่า บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือ ซึ่งขัด

<sup>104</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6162/2559

<sup>105</sup> อมเรศ กระบวนสิน และคณะ, “กฎหมายอาคารชุด เปรียบเทียบของประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา”, *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร*, 11(1), (มกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2561), หน้า 185.

<sup>106</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 34 วรรคท้าย

หรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับกำหนดให้ใช้มติแตกต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติ มตินั้นก็จะไม่ชอบด้วยกฎหมาย<sup>107</sup>

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีโดยแจ้งให้เจ้าของร่วมเข้าประชุม โดยกำหนดวันเวลาเดือนปีและสถานที่ที่จัดให้มีการประชุมแต่ละครั้งก็เจอปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม กรณีไม่ครบองค์ประชุมตามที่พระราชบัญญัติไว้และไม่มีการมอบฉันทะให้ตัวแทนเข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง ปัญหาว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ไม่สนใจตามและอีกกรณีเจ้าของห้องไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการใด ๆ หรือจะมีการชี้แจงเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินกิจการในอาคารชุดเพื่อให้เจ้าของรับทราบหรือที่จะลงมติพิเศษในวาระการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และมติพิเศษเจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตามสิทธิ และหน้าที่เจ้าของร่วมกันปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดที่จำเป็นต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้น ในทางปฏิบัติส่วนใหญ่แล้วเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ มักจะไม่มาเข้าร่วมประชุมใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดมิได้อยู่อาศัยเองแต่ให้ผู้อื่นเช่าหรือเจ้าของห้องชุดซื้อห้องชุดไว้ เพื่อขายต่อ เพื่อรอเก็งกำไรเป็นต้น ดังนั้น จึงไม่เห็นถึงความสำคัญในการประชุมใหญ่ เมื่อมีการประชุมใหญ่จึงไม่ครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีประชุมใหญ่แต่ไม่สามารถลงมติเพื่อที่จะแก้ปัญหได้ตามคะแนนเสียงที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดดังนั้น จึงเป็นปัญหาทางกฎหมายว่าหากมีความจำเป็นใด ๆ ที่ต้องการให้มีมติ เพื่อให้มีการตัดสินใจในการดำเนินกิจการใด ๆ กรณีที่ไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดในที่ประชุมได้ ก็ย่อมเป็นอุปสรรคในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดได้และเป็นเรื่องสำคัญต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคาร อย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดในส่วนของการกำหนดบทลงโทษเรียกเก็บเบี้ยปรับกรณีมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลอาคารชุด และมีการเปลี่ยนแปลงนอกเหนือจากพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเมื่อพิจารณาให้ดีแล้วจะเห็นได้ว่าผู้ที่มีหน้าที่บริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่แท้จริง ก็คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพียงแต่จะมีผู้ควบคุมดูแลอีก 2 ระดับ คือ ระดับแรกจะถูกควบคุมโดยคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในขั้นแรกและซึ่งในส่วนของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการอาคารชุดดังนั้น นอกเหนือจากบรรดาคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล

<sup>107</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7874/2545 (วินิจฉัยตามกฎหมายเดิมก่อนแก้ไข)

อาคารชุดนั้นแล้วบุคคลที่จะเป็นผู้ควบคุมการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอำนาจมากที่สุดก็คือ “เจ้าของร่วม” หรือเจ้าของห้องชุด แต่การที่เจ้าของร่วมจะมีอำนาจในการสั่งการใด ๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ก็จะต้องมี “มติ” ตามที่กฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติไว้ ซึ่งโดยปกติแล้วการที่จะมีมติขึ้นมาได้ก็ต้องมีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก่อนระดับที่สองจะถูกควบคุมโดยเจ้าของร่วมทั้งหมด เมื่อเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมในองค์ประชุมปัญหาการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วม เพราะการดำเนินกิจการภายในอาคารชุดเป็นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ทำการจดทะเบียนไว้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามวาระการประชุม

แม้กฎหมายบัญญัติไว้ แต่ก็มีปัญหาต่อการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย<sup>108</sup> ที่กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้ เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>109</sup> เมื่อเกิดปัญหาเกี่ยวกับการเรียกค่าบำรุงรักษาและการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>110</sup> ไม่ได้เป็นจำนวนมาก นิติบุคคลอาคารชุดนั้นก็ต้องประสบปัญหาด้านการเงินเพราะว่านิติบุคคลอาคารชุดต้องนำเงินที่ได้จากชำระตามมาตรา 18 มาดำเนินการของนิติบุคคลนั้นนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้มีการประชุมใหญ่เพื่อที่จะเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือถือเอาที่มติประชุมใหญ่ครั้งเป็นที่สิ้นสุดให้ถือเป็นมติของประชุมใหญ่ เมื่อไม่มีเจ้าของร่วมเข้าประชุมตามที่ได้แจ้งและไม่สามารถลงมติได้ ดังนั้นก็เกิดปัญหาต่อการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาความไม่ชัดเจนของพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนี้จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมและผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์คณะซึ่งทำให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดและผู้อาศัย เพราะกฎหมายให้ถือเอามติที่ประชุมเจ้าของร่วมไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางและค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเจ้าของร่วมต้องร่วมกัน

<sup>108</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18

<sup>109</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14

<sup>110</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18

ปฏิบัติถือว่าเป็นสัญญาร่วมกัน ถ้าเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อบังคับหรือมติที่ประชุม  
เจ้าของร่วมก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีกับเจ้าของห้องชุดที่ได้มีมติที่ประชุมเจ้าของร่วม

การประชุมนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้จัดการมีหน้าที่ในการ  
เรียกประชุม<sup>111</sup> กล่าวคือ

ประการแรก ผู้จัดการอาคารชุดต้องเรียกประชุมอย่างน้อยปีละครั้ง

ประการที่สอง เจ้าของห้องชุดหนึ่งในห้าหรือมากกว่า ผู้ที่มีสิทธิออกเสียง  
อย่างน้อยหนึ่งในห้าของคะแนนเสียงทั้งหมด สามารถระบุเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุม และขอให้  
ผู้จัดการอาคารชุดเรียกประชุม อย่างไรก็ตาม จำนวนเจ้าของห้องชุดที่คงอยู่อาจลดลงได้ตามข้อบังคับ

ประการที่สาม ในกรณีที่มีการร้องขอของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวภายในสอง  
สัปดาห์เมื่อผู้จัดการอาคารชุดไม่ส่งหนังสือนัดประชุมเพื่อกำหนดวันภายในสี่สัปดาห์นับแต่ วันที่  
ได้รับแจ้งว่าเป็นวันนัดประชุม เจ้าของห้องชุดที่ทำคำขอดังกล่าวอาจเรียกประชุมได้

ประการที่สี่ เมื่อไม่มีผู้จัดการอาคารชุดเจ้าของห้องชุดหนึ่งในห้า หรือมากกว่า  
ที่มีสิทธิออกเสียงอย่างน้อยหนึ่งในห้าของจำนวนสิทธิในการออกเสียงทั้งหมดอาจเรียกประชุมได้  
อย่างไรก็ตามจำนวนคงที่นี้อาจลดลงได้ตามข้อบังคับของกฎหมาย

1) หนังสือเชิญประชุม (Convocation Notice) ต้องดำเนินการดังนี้<sup>112</sup>

(1) หนังสือนัดประชุมต้องกำหนดวาระของการประชุมและจะต้องส่ง  
ให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอย่างน้อยหนึ่งสัปดาห์ก่อนวันประชุม อย่างไรก็ดีตาม ระยะเวลาที่ว่า  
นี้อาจขยายหรือลดลงตามข้อบังคับได้

(2) ในกรณีที่มีส่วนอยู่ภายใต้การเป็นเจ้าของร่วมกันของบุคคลหลาย  
คนให้ส่งหนังสือแจ้งให้ทราบตามวรรคก่อนไปยังผู้ใช้สิทธิออกเสียงตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 40  
(ถ้าไม่มีบุคคลดังกล่าวซึ่งเป็นหนึ่งในเจ้าของร่วม)

(3) เพียงพอสำหรับการแจ้งให้ทราบตามวรรคแรก ให้ส่งไปยังสถานที่  
ที่เจ้าของห้องชุดได้แจ้งผู้จัดการว่าตนได้รับหนังสือแจ้ง และเมื่อเจ้าของห้องชุดยังไม่แจ้งผู้จัดการ  
สถานที่ดังกล่าวไปยังสถานที่ที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในองค์ประกอบเฉพาะในกรณีนี้ หนังสือ  
แจ้งตามวรรคหนึ่งถือว่าเป็นไปตามเวลาที่ควรแจ้งให้ทราบตามปกติ

(4) เมื่อได้ระบุไว้เป็นการเฉพาะในข้อบังคับ หนังสือแจ้งให้ทราบตาม  
วรรคแรกที่มีถึงเจ้าของห้องชุดที่เลขที่บ้านอยู่ภายในอาคารหรือเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ได้รับหนังสือ

<sup>111</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 34(1)

<sup>112</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 35

แจ้งจากผู้จัดการอาคารชุดตามวรรคก่อนที่ซึ่งเขา/ เธอจะได้รับหนังสือแจ้งโดยการตีประกาศ  
ในสถานที่ที่เห็นได้ชัดภายในอาคารชุด ในกรณีนี้หนังสือแจ้งตามวรรคแรก ให้ถือว่าได้มาถึงตามเวลา  
ที่ประกาศไว้

(5) ในกรณีที่ได้มีการบอกกล่าวตามวรรคแรก เมื่อเรื่องที่จะเป็นเรื่องที่  
ประชุมเป็นเรื่องที่ต้องการมติจากที่ประชุมตามมาตรา 17 วรรคหนึ่ง มาตรา 31 วรรคหนึ่ง มาตรา 61  
วรรคห้า มาตรา 62 วรรคหนึ่ง มาตรา 68 วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 69 วรรคเจ็ด เจ้าของห้องชุดจะได้รับแจ้ง  
ข้อสรุปของข้อเสนอ

2) การยกเว้นกระบวนการประชุม

ตามมาตรา 36 เมื่อเจ้าของห้องชุดทั้งหมดได้ให้ความเห็นชอบแล้วการ  
ประชุมอาจจัดขึ้นโดยไม่ต้องผ่านกระบวนการของการประชุม

3) ข้อจำกัดเรื่องการลงมติ (Limitation on the Matters for Resolution)<sup>113</sup>

(1) การลงมติในที่ประชุมจะกระทำได้นเฉพาะในระเบียบวาระที่ได้แจ้ง  
ให้ทราบล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 35

(2) บทบัญญัติในมาตรา 37 ของวรรคก่อนจะไม่ขัดแย้งบทบัญญัติใด ๆ  
ที่ขัดต่อข้อบังคับยกเว้นเรื่องที่มีการกำหนดไว้เป็นพิเศษเฉพาะที่ต้องการขอมติที่ประชุมตาม  
พระราชบัญญัตินี้

4) สิทธิในการออกเสียง

สิทธิในการออกเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายให้เป็นไปตามสัดส่วน  
ที่ระบุไว้ในมาตรา 14 เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในกฎข้อบังคับ

5) การตัดสินใจ

(1) มติของที่ประชุมจะต้องมาจากส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุด และด้วย  
เสียงข้างมากเว้นแต่ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือตามข้อบังคับในกฎหมายอื่น

(2) การออกเสียงลงคะแนนสามารถกระทำได้เป็นลายลักษณ์อักษร หรือ  
การมอบฉันทะ

(3) เจ้าของห้องชุดสามารถใช้สิทธิออกเสียงของตนได้ โดยใช้วิธีการ  
ทางแม่คลื่นเหล็กไฟฟ้า (หมายถึงวิธีการที่ใช้ระบบประมวลผลข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรือวิธีอื่นที่ใช้  
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารที่กำหนดโดยคำสั่งของกระทรวงยุติธรรม วิธีนี้จะนำมาใช้  
ในเรื่องต่อไปนี้) ใช้แทนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับหรือมติที่ประชุม

<sup>113</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 37

- 6) การกำหนดบุคคลเพื่อใช้สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน  
ตามมาตรา 40 กำหนดให้ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลอยู่ภายใต้การ  
เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้เจ้าของร่วมบุคคลหนึ่งเป็นผู้กำหนดสิทธิในการออกเสียงของตน
- 7) ประธานกรรมการ  
ผู้จัดการอาคารชุดหรือเจ้าของห้องชุดคนใดเรียกประชุมทำหน้าที่เป็น  
ประธานในที่ประชุมวันแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับหรือในกรณีที่มีคำวินิจฉัยเป็นอย่างอื่น
- 8) รายงานการประชุม (Minutes)<sup>114</sup>
- (1) ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในที่ประชุมประธานจะต้อง  
จัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรหรือในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์
- (2) ผลสรุปของมติที่ประชุมจะต้องทำการบันทึกไว้ในรายงานการประชุม
- (3) ในกรณีที่อ้างถึงในวรรคก่อนเมื่อได้จัดทำรายงานการประชุมเป็น  
ลายลักษณ์อักษรให้ประธานกรรมการและเจ้าของห้องชุด 2 รายที่เข้าร่วมประชุมเป็นผู้ลงนาม  
รับรองรายงานการประชุมและประทับตราลงนามในรายงานการประชุมนั้น
- (4) ในกรณีที่อ้างถึงในวรรคสอง เมื่อรายงานการประชุมได้จัดทำ  
ในรูปแบบการบันทึกด้วยคลื่นแม่เหล็กไฟฟ้าตามการบันทึกข้อมูลด้วยวิธีดังกล่าวที่กำหนดโดยคำสั่ง  
ของกระทรวงยุติธรรม สามารถแทนการลงนามและประทับตราของประธานและเจ้าของห้องชุด 2 คน  
ที่เข้าร่วมประชุม
- (5) ให้นำบทบัญญัติแห่งมาตรา 33 มาใช้บังคับแก่การเขียนรายงานการ  
ประชุมโดยอนุโลม
- 9) รายงานการบริหาร (Administrative Report)  
ผู้จัดการอาคารชุดต้องรายงานการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารงาน  
ของตนต่อที่ประชุมปีละครั้งตามระยะเวลาที่กำหนดไว้<sup>115</sup>
- 10) สิทธิของผู้ครอบครองห้องชุดในการแสดงความคิดเห็น (Possessors' Right  
to State Their Opinions)  
ผู้ครอบครองห้องชุดย่อมมีสิทธิในการแสดงความคิดเห็นในกรณี

ดังนี้<sup>116</sup>

<sup>114</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 42

<sup>115</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 43

<sup>116</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 44

(1) ในกรณีที่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งได้ครอบครองส่วนหนึ่งของเจ้าของห้องชุดซึ่งได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุด โดยเป็นผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ประชุมให้บุคคลดังกล่าวสามารถเข้าร่วมประชุมและแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมได้

(2) ในกรณีที่มีผู้ที่เรียกประชุม โดยจะต้องส่งหนังสือเชิญประชุมตามบทบัญญัติของมาตรา 35 โดยไม่ชักช้าและต้องกำหนดวันที่และสถานที่ของการประชุมและวาระของการประชุมในสถานที่ที่ชัดเจนภายในอาคาร

11) มติของที่ประชุมเจ้าของห้องชุดซึ่งได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์<sup>117</sup>

(1) ในกรณีที่มติได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมซึ่งได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบังคับ ทั้งนี้มติของที่ประชุมนั้นอาจได้รับการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรหรือบันทึกโดยใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ แต่อย่างไรก็ตามการใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงของกระทรวงยุติธรรม

(2) หากเป็นเรื่องที่จะต้องได้รับการลงมติที่จะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบังคับเมื่อมีการตกลงร่วมกันเป็นเอกฉันท์ (unanimous agreement) ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดที่เป็นลายลักษณ์อักษรหรือโดยใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ให้ถือว่ามติดังกล่าวได้ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

(3) มติที่ได้รับรองเป็นลายลักษณ์อักษรหรือใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ในเรื่องที่จะต้องได้รับการลงมติในที่ประชุมตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบังคับตามกฎหมายอื่นจะมีผลเช่นเดียวกับการลงมติในที่ประชุม

(4) บทบัญญัติของมาตรา 33 ให้นำมาใช้บังคับโดยอนุโลมกับเอกสารที่เกี่ยวกับมติที่ได้รับการรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงบันทึกข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดทำขึ้นโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้กล่าวมาในวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง

(5) ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมมาใช้บังคับโดยอนุโลมกับมติที่ประชุมซึ่งได้รับรองเป็นลายลักษณ์อักษรหรือใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

<sup>117</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 45



12) ผลกระทบจากข้อบังคับและมติที่ประชุม (Effects of Bylaws and Meeting Resolutions)<sup>118</sup>

(1) ข้อบังคับและมติที่ประชุมจะมีผลต่อผู้สืบมรดกหรือทายาท โดยพินัยกรรมของเจ้าของห้องชุดโดยเฉพาะ

(2) ผู้ครอบครองห้องชุดต้องรับผิดชอบเช่นเดียวกับเจ้าของห้องชุดซึ่งกำหนดโดยข้อบังคับหรือมติที่ประชุมในเรื่องเกี่ยวกับวิธีการใช้ตัวอาคารบริเวณ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

## 6. การดำเนินกิจการอาคารชุด

### 6.1 นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นี้เท่านั้น ซึ่งปกติการจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดต้องจดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้จดทะเบียนแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดาเว้นแต่โดยสภาพจะไม่เปิดช่องให้มีการกระทำได้แต่ทั้งนี้ก็จะต้องกระทำการใด ๆ ภายในขอบเขตของวัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุดและข้อบังคับได้กำหนดไว้

วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดจากเหตุและผลรวมทั้งที่มาของนิติบุคคลอาคารชุด จึงสามารถแยกวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ 2 ลักษณะ คือ วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 บัญญัติ “นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้” วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรืออาจกำหนดไว้

<sup>118</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 46

ในข้อบังคับที่ได้ยื่นทำการขอจดทะเบียนไว้ ในขณะที่ยื่นทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดหรือที่แก้ไขเพิ่มเติมและต้องนำทะเบียนข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้วแต่ ทั้งนี้วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ย่อมอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง สมควรจะกำหนดเรื่องการจัดการการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและอำนาจกระทำต่าง ๆ ของทางด้านนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุดในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่ให้ขัดต่อพระราชบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด

อนึ่ง การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทั้งนี้ ตามมาตรา 49 นิติบุคคลอาคารชุดถือว่าเป็นนิติบุคคลประเภทหนึ่ง แต่ต้องมีผู้จัดการมาบริหารดูแลกิจการ โดยมีฐานะเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการดังกล่าวนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอีกชั้นหนึ่งก็ได้ เช่น เป็นบริษัท สีสาว จำกัด ซึ่งกรณีดังกล่าว บริษัท สีสาว จำกัด จะต้องมีการผู้มีอำนาจกระทำแทน เช่น นาย ก. เป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท สีสาว จำกัด ดังนี้ นาย ก. จึงบริหารกระทำกิจการต่าง ๆ ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดในนามของบริษัท สีสาว จำกัด เท่ากับ นาย ก. มีอำนาจกระทำใด ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้น และนาย ก. ย่อมมีอำนาจแต่งตั้งให้ นาย ข. เป็นผู้ดำเนินคดีแทนในนามผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวได้<sup>119</sup>

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 4 มีอำนาจดำเนินการใด ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 36 ซึ่งเป็นอำนาจที่กฎหมายบัญญัติไว้ แม้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินคดีแก่บุคคลภายนอกที่ทำละเมิดต่อทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อเรียกค่าเสียหาย ข้อบังคับดังกล่าวไม่สามารถลบล้างอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีอยู่ตามกฎหมาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจฟ้องคดีได้<sup>120</sup> และสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นฟ้องคดีแทนได้ด้วย<sup>121</sup>

กฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้ถึงการมีนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วม เพื่อเรียกร้องสิทธิ และประโยชน์ต่าง ๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด นอกจากนี้ในกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการมีนิติบุคคลในมาตรา 40 โดยให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลเป็นตัวแทนในการดูแลรักษาอาคารชุดแทนเจ้าของร่วม เพื่อที่นำเงินดังกล่าวไปใช้สอยกิจการภายในอาคารชุด

<sup>119</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ประชุมใหญ่ 17/2543

<sup>120</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 4292/ 2543

<sup>121</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1472/2559

ส่วนผู้ดำเนินการของนิติบุคคล ได้แก่ ผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้ โดยจ้างด้วยเงินของเจ้าของร่วมได้กำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมทุกคนเพื่อที่จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและยังได้กระทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อบังคับที่ได้ทำการระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับบทเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่น ๆ โดยทั่วไปการจัดการระบบความปลอดภัยต่าง ๆ จัดยามตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้า-ออกและการจัดการอื่น ๆ ตามความจำเป็น รวมทั้งการจ้างพนักงานค่าจ้างผู้ดำเนินการต่าง ๆ และกำหนดเงินค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้น

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้ข้อบังคับไว้เป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิและหน้าที่เจ้าของห้องชุดทุกคนต้องปฏิบัติตาม ข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามหากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการจัดกำหนดข้อบังคับของอาคารชุดขึ้น เพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย โดยที่มิให้กระทบกระทั่งสิทธิของบุคคลอื่น โดยถือว่าข้อบังคับของอาคารชุดเป็นข้อกำหนดที่มีหน้าที่ร่วมกันปฏิบัติ หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเกิดขึ้นโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ประกอบด้วยคณะกรรมการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สิทธิของเจ้าของร่วมทุกคนเมื่อกฎหมายกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นและมีอำนาจหน้าที่ ก็จะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดดังที่ได้กล่าวไว้ในวัตถุประสงค์ เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้วไม่สามารถดำเนินการนอกจากวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ เว้นแต่ในกฎหมายอาคารชุดจะได้ให้อำนาจไว้เป็นพิเศษยังมีอำนาจหน้าที่ในการออกข้อกำหนดข้อบังคับให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตาม รวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงและยังมีความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกกับการกระทำใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และมาตรา 39 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้อุบัติภายนอกหรือเรียกอรรถทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ เช่น การทำสัญญาจ้างและยังมีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินคดีฟ้องร้องในฐานะโจทก์และจำเลยแม้กับเจ้าของร่วมหรือบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหาย โดยนำบทลงโทษที่กำหนดเบี่ยงปรับหรือได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการให้กับทางเจ้าของร่วมและบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตตามข้อบังคับตลอดจนดำเนินการตาม

มาตรการนั้นและรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับและหรือให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

คงจะเห็นได้ว่า การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการอื่น ๆ ตามกฎหมายและข้อบังคับ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หากนิติบุคคลอาคารชุดปล่อยปะละเลยเป็นเหตุให้ทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดบกพร่องและก่อความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด เช่น ท่อระบายน้ำอุดตันเป็นเหตุให้น้ำท่วมห้องชุด ดังนี้ ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดนั้นกระทำละเมิดต่อเจ้าของห้องชุดนั้น โดยการละเว้น ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้น<sup>122</sup> ในทางตรงข้ามนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจออกระเบียบหรือบังคับเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยไม่ยอมส่งมอบกุญแจหรือบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้น เพราะเจ้าของห้องชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจที่จะเข้าไปใช้สอยหรือได้มาซึ่งประโยชน์ในห้องชุดนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 การกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวเป็นการรบกวนและทำให้ความสะดวกแห่งสิทธิของเจ้าของห้องชุดเสื่อมเสียไป เป็นการทำให้ละเมิดต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด ส่วนเรื่องเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องไปว่ากล่าวฟ้องร้องเป็นคดีต่างหากตามมาตรา 36 (2)<sup>123</sup> แต่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถออกระเบียบกำหนดให้รถยนต์ที่จะให้เข้าจอดในอาคารจอดรถยนต์ของอาคารชุด ต้องได้รับสติ๊กเกอร์ติดหน้ารถยนต์ก่อน ซึ่งเป็นการดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอย่างหนึ่ง แต่จะออกระเบียบว่าผู้จะรับสติ๊กเกอร์ต้องไม่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกิน 6 เดือนไม่ได้ เพราะเป็นหน้าที่ต้องไปฟ้องร้องบังคับตามกฎหมายมาตรา 36 (1) การออกระเบียบดังกล่าวเป็นการหลีกเลียงไม่ใช้สิทธิให้ถูกต้อง และมีเจตนาบีบบังคับเข้าห้องชุดโดยไม่ชอบ<sup>124</sup>

กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น<sup>125</sup> เจ้าของห้องชุดทั้งหมดอาจจัดตั้งสมาคมการจัดการอาคารชุดขึ้นเพื่อบริหารจัดการอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อดำเนินการจัดการประชุมกำหนดกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องมอบหมายงาน ซึ่งสมาคม สมาคมการจัดการอาคารชุดจะมีสถานะเป็นนิติบุคคลก็ต่อเมื่อผ่านมติที่ประชุมที่ยอมรับโดยเจ้าของอาคารชุดสามในสี่ส่วนของจำนวนบุคคลและจำนวนเสียงที่ลงคะแนนได้โดยระบุชื่อ และสถานที่ทำการและจดทะเบียนในสถานที่ที่เป็นที่ทำการแห่งสำคัญ

<sup>122</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 4493/2543

<sup>123</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 5512/2553

<sup>124</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1013/2550

<sup>125</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962)

กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้มีการจัดตั้งสมาคมการจัดการ (Incorporated Management Association) ขึ้นโดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้<sup>126</sup>

- (1) สมาคมการจัดการอาคารชุด<sup>127</sup> จะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายต่อ เมื่อมีมติที่ประชุมรับรองอย่างน้อย 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของห้องชุดและต้องเป็นจำนวน 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดด้วยโดยระบุชื่อและสำนักงานและจดทะเบียนสำนักงานใหญ่ของท้องถิ่นนั้น
- (2) นิติบุคคลดังกล่าวเรียกว่า “สมาคมการจัดการ”
- (3) ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายอาคารที่มีการจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะต้องจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเป็นการเฉพาะตามที่ระบุไว้ในคำสั่งของคณะรัฐมนตรี
- (4) หากยังมีได้จดทะเบียนสมาคมการจัดการดังกล่าวไม่อาจยกขึ้นต่อสู้กับบุคคลภายนอกได้
- (5) มติที่ประชุมตามข้อบังคับการใด ๆ ที่กระทำภายในขอบเขตหน้าที่ของผู้จัดการก่อนที่จะมีการจัดตั้งสมาคมการจัดการให้มีผลถึงสมาคมการจัดการด้วย
- (6) สมาคมการจัดการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการในฐานะเป็นตัวแทนของบรรดาเจ้าของห้องชุดจะนำไปใช้ได้เช่นเดียวกับกรณีการเรียกร้องและการได้รับเงินประกันตามสัญญา ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายรวมทั้งการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางและการคืนเงินจากการกระทำที่ไม่ชอบ
- (7) ข้อจำกัดเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของสมาคมการจัดการจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่ไม่ทราบถึงข้อจำกัดนั้น ๆ หาได้ไม่
- (8) สมาคมการจัดการที่จัดตั้งขึ้นตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมสามารถเป็นโจทก์หรือจำเลยในคดีแทนเจ้าของห้องชุดในกิจการที่เกี่ยวข้องได้
- (9) เมื่อสมาคมการจัดการได้ทำหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลยดังกล่าวในข้อ (8) จะต้องแจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบโดยไม่ชักช้า
- (10) ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยสมาคมและมูลนิธิมาใช้บังคับกับสมาคมการจัดการที่จัดขึ้นโดยอนุโลมและให้นำบทบัญญัติว่าด้วยล้มละลายมาใช้บังคับกับการคงอยู่ของสมาคมการจัดการโดยอนุโลม
- (11) ให้ยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อบังคับโดยผู้จัดการเพราะเมื่อมีการจัดตั้งสมาคมการจัดการผู้อำนวยการจะทำหน้าที่ดังกล่าวแทนผู้จัดการ

<sup>126</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 47

<sup>127</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 3

(12) เมื่อจัดตั้งสมาคมการจัดการขึ้นแล้วบรรดาบทบัญญัติทั้งหลายที่ใช้คำว่า “ผู้จัดการ” ให้แทนที่ด้วยคำว่า “ผู้อำนวยการ” (director) ซึ่งเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการในฐานะเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการดังกล่าว

(13) ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยภานินติบุคคล (พระราชบัญญัติฉบับที่ 34 ปี 1965) รวมทั้งกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภานินติบุคคลสมาคมการจัดการถือได้ว่าเป็นรูปแบบหนึ่งของนิติบุคคลตามที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าวฉะนั้นกรณีบทบัญญัติตามมาตรา 37 ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวใช้คำว่า “บริษัทมหาชน” ให้รวมถึงสมาคมการจัดการด้วยและบทบัญญัติตามมาตรา 66 ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวที่ใช้คำว่า “บริษัทจำกัด” ให้รวมถึงสมาคมการจัดการด้วย

(14) กรณีบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยภาษีการบริ โภค (พระราชบัญญัติฉบับที่ 108 ปี 1988) ให้สมาคมการจัดการถือเป็นนิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในตารางแนบท้ายฉบับที่ 3 ของพระราชบัญญัติดังกล่าว

สมาคมการจัดการดังกล่าวให้ใช้ชื่อเรียกว่า “kanrikumiaihoujin” ห้ามมิให้ผู้ใดใช้ชื่อดังกล่าวนอกจากสมาคมการจัดการ<sup>128</sup> ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับทางอาญาเป็นจำนวน 100,000 เยน<sup>129</sup>

สมาคมการจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับรายการทรัพย์สินและของเจ้าของอาคารชุด ดังต่อไปนี้<sup>130</sup>

(1) สมาคมการจัดการจะจัดเตรียมความพร้อมของสินทรัพย์คลังคลังในช่วงเวลาของการก่อตั้งและในเวลาใด ๆ ระหว่างเดือนมกราคมถึงมีนาคมของทุกปีและจะต้องเก็บไว้ที่สำนักงานใหญ่ แต่เมื่อใดที่สมาคมการจัดการจัดตั้งกิจการเฉพาะจะต้องเตรียมความพร้อมของสินทรัพย์ทั้งช่วงเวลาของการก่อตั้งและช่วงปลายปีของกิจการ ผู้มีหน้าที่ดังกล่าวละเลยในการเตรียมสินทรัพย์คลังคลังหรือละเมิดในการทำรายการหรือบันทึกอันเป็นเหตุต้องระวางโทษปรับทางอาญาเป็นจำนวน 200,000 เยน<sup>131</sup>

(2) สมาคมการจัดการจะต้องทำการขึ้นทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ และการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับเจ้าของห้องชุด

<sup>128</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 48

<sup>129</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 72

<sup>130</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 48-2

<sup>131</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 7(VI)

สำหรับการจัดการกิจการกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดให้การกระทำใด ๆ ของสมาคมการจัดการจะต้องดำเนินการบนพื้นฐานของมติที่ประชุม เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตามข้อบังคับ<sup>132</sup> นอกจากนี้สมาคมการจัดการจะต้องมีผู้ตรวจสอบบัญชี โดยผู้ตรวจสอบบัญชีจะต้องไม่ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการหรือพนักงานของสมาคมการจัดการและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ตรวจสอบบัญชีให้เป็นไป ดังต่อไปนี้<sup>133</sup>

- (1) การตรวจสอบสถานะการจัดการทรัพย์สินของสมาคมการจัดการ
- (2) การตรวจสอบสถานะของการจัดการกิจการโดยผู้อำนวยการ
- (3) แจงรายงานในที่ประชุมเมื่อผู้ตรวจสอบบัญชีพบการละเมิดต่อกฎหมายระเบียบข้อบังคับหรือการอื่นใดที่ไม่ถูกต้องโดยมีนัยสำคัญเกี่ยวกับสถานะของสินทรัพย์ หรือการจัดการกิจการดังกล่าวและ
- (4) เจ้าของห้องชุดสามารถแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมและกรณีผู้ตรวจสอบบัญชีมีเจตนากระทำโดยมิชอบหรือประพฤติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เจ้าของห้องชุดอาจยื่นถอดถอนได้

## 6.2 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้ความหมายของคำว่า “ข้อบังคับ” ตามที่ปรากฏในพระราชบัญญัตินี้ หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เหตุที่ต้องมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากกฎหมายกำหนดว่าอาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นแล้วจะต้องมี “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้เพื่อเป็นองค์กรจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยมีผู้จัดการและคณะกรรมการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องมีการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการและมีการประชุมใหญ่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมี “ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด” เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินกิจการซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และตามมาตรา 32 ได้กำหนดว่าข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังนี้

- 1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วยเสมอคล้ายกับการจดทะเบียนบริษัทจำกัด ซึ่งกฎหมายบังคับว่าจะต้องขึ้นต้นและลงท้ายด้วยคำว่า “บริษัทจำกัด” เช่น “ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดบางกอก รีเวอร์พาร์ค” เป็นต้น

<sup>132</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 52(1)

<sup>133</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 50

- 2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- 3) ที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
- 4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- 5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 6) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอ

จดทะเบียน อาคารชุด

- 8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- 9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ระบุไว้ในมาตรา 32 ดังกล่าว ซึ่งถือว่าเป็นข้อสำคัญที่ต้องเขียนไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่ง เพื่อให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องยึดถือปฏิบัติต่อกันคล้ายกับเป็นกฎหมายรัฐธรรมนูญของอาคารชุดแห่งนั้น อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดอาจจะมีมากกว่านี้ก็ได้แล้วแต่เจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ริเริ่มร่างขึ้น แต่เจ้าของร่วมจะตกลงกันร่างเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นก็ได้ เพราะอาคารชุดแต่ละแห่งมีสภาพและวัตถุประสงค์ในการใช้งานไม่เหมือนกัน กฎหมายจึงเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมสามารถร่างข้อบังคับตามความจำเป็นและเหมาะสมได้ ข้อบังคับที่ร่างขึ้นแล้วต้องจดทะเบียนไว้กับเจ้าของพนักงานที่ดิน โดยยื่นพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หากภายหลังจากนั้นมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่จดทะเบียนไว้แล้วก็ต้องนำข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวนั้นไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย ข้อบังคับที่แก้ไขจึงจะมีผลใช้บังคับได้สมบูรณ์<sup>134</sup>

ในข้อบังคับของประเทศญี่ปุ่นนั้น กำหนดให้เรื่องระหว่างเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการหรือการใช้อาคารหรือสถานที่หรืออุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกอาจจะบัญญัติไว้เพื่อรองรับในข้อบังคับนอกเหนือจากสิ่งที่บัญญัติไว้ในกฎหมายฉบับนี้ โดยที่เรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งจะต้องใช้ร่วมกันบางส่วนจะไม่กระทบต่อผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกห้องอาจจะบัญญัติไว้

สำหรับเจ้าของร่วมนั้นไว้ในข้อบังคับอาคารชุดที่ต้องใช้ร่วมกันเว้นแต่จะมีการบัญญัติไว้ในข้อบังคับสำหรับเจ้าของร่วมทุกคน อีกทั้งข้อบังคับที่ได้บัญญัติไว้ว่าในการพิจารณาครอบคลุมนรูปร่างพื้นที่ตำแหน่งความสัมพันธ์วัตถุประสงค์ของการใช้ เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายที่จะต้องจ่ายโดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องและในสถานการณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเอาใจใส่ สิ่งที่ใช้เฉพาะ

<sup>134</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 วรรคท้าย



บุคคล ที่ใช้ร่วมกันบริเวณโดยรอบอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องกับบริเวณหรืออุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารด้วย จะต้องกำหนดไว้เป็นรูปแบบที่แน่นอนเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนและข้อบังคับจะต้องไม่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น นอกจากเจ้าของร่วมจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ โดยการบันทึกโดยการจัดทำข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้การจัดทำข้อมูลในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบอื่นที่ไม่สามารถจำได้ โดยการรับรู้ของมนุษย์โดยคำสั่งจากกระทรวงยุติธรรมเริ่มนำมาใช้ในการจัดการข้อมูลโดย ระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งนำมาประยุกต์ใช้ในวิธีเดียวกัน

1) การจัดการแก้ไขและการยกเลิกเกี่ยวกับข้อบังคับ<sup>135</sup>

การจัดการแก้ไขและการยกเลิกเกี่ยวกับข้อบังคับจะต้องเกิดขึ้นจากมติที่ประชุม โดยอย่างน้อยที่สุดมีจำนวนเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของเจ้าของร่วมทั้งหมด และได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 จากคะแนนเสียงทั้งหมด ในกรณีนี้เมื่อมีการจัดทำ แก้ไข และยกเลิกข้อบังคับ ที่มีสิทธิพิเศษสำหรับเจ้าของร่วมบางส่วนจะต้องได้รับอนุมัติจากเจ้าของร่วมนั้นด้วยการจัดทำ การแก้ไข และการยกเลิกเกี่ยวกับข้อบังคับทั้งหมดของเจ้าของร่วม สำหรับการจัดการแก้ไข และการยกเลิกอาจจะไม่ได้ผล เมื่อเจ้าของร่วมมากกว่า 1 ใน 4 ของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งสัมพันธ์กันบางส่วน และมีคะแนนเสียงมากกว่า 1 ใน 4 ของสิทธิออกเสียงไม่เห็นด้วยกับการจัดทำแก้ไข และการยกเลิกดังกล่าว

2) การจัดทำข้อบังคับโดยพนักงานจดทะเบียนเอกสารสำคัญบุคคลที่เป็นเจ้าของอาคารทั้งหมดในเริ่มต้นอาจจะจัดทำข้อบังคับจัดเตรียมไว้ โดยพนักงานจดทะเบียนเอกสารสำคัญรวมถึงกรณีเงื่อนไขที่นำมาปรับใช้กับการเปลี่ยนแปลงแก้ไข<sup>136</sup>

3) การเก็บรักษาและการตรวจสอบข้อบังคับ

ข้อบังคับจะต้องเก็บรักษาโดยผู้จัดการ อย่างไรก็ตาม หากไม่มีผู้จัดการข้อบังคับจะต้องเก็บรักษาโดยเจ้าของร่วมผู้ที่ใช้อาคารหรือผู้ซึ่งได้ชื่อว่าเป็นตัวแทนซึ่งระบุไว้เฉพาะในข้อบังคับ หรือโดยมติที่ประชุม เมื่อบุคคลผู้ซึ่งเก็บรักษาข้อบังคับดังที่กำหนดไว้ย่อมมีหน้าที่ และเมื่อได้รับการร้องขอจากผู้มีส่วนได้เสียจะต้องไม่ปฏิเสธที่จะให้ข้อบังคับเพื่อตรวจสอบเมื่อข้อบังคับได้จัดทำในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ การตรวจสอบเนื้อหาในข้อมูลที่บันทึกไว้กล่าวได้ว่าการบันทึกด้วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นำเสนอเฉพาะเจาะจงโดยคำสั่งกระทรวงยุติธรรมซึ่งเป็นสถานที่ที่ข้อบังคับ

<sup>135</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 31

<sup>136</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 32

เก็บรักษาไว้ เว้นแต่มีเหตุผลสมควรและสถานที่ที่ข้อบังคับเก็บรักษาไว้จะต้องเป็นตำแหน่งที่เห็น  
ได้ชัดแจ้ง<sup>137</sup>

### 6.3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุด กฎหมายกำหนด  
ให้นิติบุคคลต้องมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้<sup>138</sup> ในกรณีที่นิติบุคคล  
เป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะ  
ผู้จัดการ<sup>139</sup> ดังนั้น ทุกนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีผู้จัดการทำการแทน เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคล  
อาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจะมีการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปพร้อมกับการจด  
ทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการอาคารชุด ครั้งแรกนั้นส่วนใหญ่จะเป็นบุคคลที่ผู้ประกอบการหรือผู้พัฒนา  
อาคารชุดเป็นผู้กำหนดบุคคลในการเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจาก เมื่อ  
อาคารชุดเริ่มดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ไปให้กับเจ้าของร่วมผู้ซื้อห้องชุดแล้ว การบริหารจัดการอาคาร  
ชุดก็เริ่มดำเนินการทันทีเช่นกัน แม้ว่าอาคารชุดบางโครงการอาจมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมด  
ในระยะเวลาตามสถานะหรือตามจำนวนยอดขาย แต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรก  
ที่ทางผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดจะเป็นผู้กระทำการไปตลอดในช่วงระยะเวลาหนึ่ง คือ ประมาณ  
6 เดือนหรือยาวนานกว่านั้น และเมื่อมีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกที่ออกเป็นมติด้วยพร้อมกัน

เมื่อกฎหมายกำหนดว่าบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
เป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ กฎหมายกำหนดคุณสมบัติ กล่าวคือ<sup>140</sup> ผู้จัดการต้อง  
มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออกปลดออกหรือให้ออกจากราชการองค์การหรือหน่วยงานของรัฐ  
หรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกเว้นแต่เป็นโทษสำหรับ  
ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อม  
เสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

<sup>137</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 33

<sup>138</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35

<sup>139</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 วรรคสอง

<sup>140</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35/1.

(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคลผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 แล้ว และผู้จัดการนิติบุคคลไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามมาตรา 35/1 ผู้จัดการนิติบุคคลผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งจะต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ<sup>141</sup>

### 6.3.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดตามกฎหมาย แต่การใช้อำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดก็ต้องทำตามกรอบที่กำหนดไว้เช่นกันโดยผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้<sup>142</sup>

1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนพึงจะรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและตีประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องตีประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

<sup>141</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35/2.

<sup>142</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36.

ถ้าหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบริหารอาคารชุดไม่สุจริตไม่เป็นธรรม และไม่มี ความโปร่งใสเจ้าของร่วมก็สามารถถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ได้ทั้งนี้การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการมติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเสียงข้างมากให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนการประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม<sup>143</sup>

จากบทบัญญัติข้างต้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการกรณีอาคารถูกเวนคืนบางส่วนโดยทำหน้าที่ในการจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปเนื่องจากถูกเวนคืนห้องชุด

### 6.3.2 หน้าที่เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้<sup>144</sup>

- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

จากบทบัญญัติข้างต้น เมื่อได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวย่อมมีหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง คือ เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น การทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวย่อมจะต้องมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกิดขึ้น เช่น ค่าจ้างหรือเงินเดือนของผู้จัดการ พนักงาน หรือค่าใช้จ่ายที่จะต้องใช้ในการกิจการตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจำเป็นที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต้องชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<sup>143</sup> กรมที่ดิน, การจัดการดูแลอาคารชุด. จาก <https://www.dol.go.th/Documents/link1.pdf>, สืบค้นวันที่ 4 มีนาคม 2563

<sup>144</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40.

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า กล่าวคือ ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดขณะยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องระบุจำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมในแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า ว่าเป็นจำนวนเงินเท่าใด หากผู้ใดได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแล้ว ก็จะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ล่วงหน้าด้วย เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดจะได้มีเงินเพื่อใช้จ่ายในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น เงินค่าจ้างพนักงาน ค่าซื้อวัสดุต่าง ๆ ค่าไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ อันเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นต้น เหตุที่จะต้องชำระเงินส่วนนี้ล่วงหน้าเนื่องมาจากเพื่อให้กิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินกิจการต่อไปได้ จึงจำเป็นที่จะต้องเก็บล่วงหน้าในทันทีจะรอเก็บในภายหลัง

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ สำหรับเงินทุนส่วนนี้จะเรียกได้ต่อเมื่อระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือมีมติของที่ประชุมใหญ่ให้สามารถเก็บได้

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่ได้กำหนดไว้เงินส่วนนี้ หมายถึง เงินอื่น ๆ ซึ่งต้องดำเนินไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ เช่น การขึ้นเงินเดือนผู้จัดการหรือพนักงาน การที่จะใช้เงินส่วนนี้ได้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดเสียก่อน

จากบทบัญญัติข้างต้น เมื่อได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวย่อมมีหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง คือ เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นการทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวย่อมจะต้องมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกิดขึ้น เช่น ค่าจ้างหรือเงินเดือนของผู้จัดการ พนักงาน หรือค่าใช้จ่ายที่จะต้องใช้ในกิจการตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมใหญ่ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจำเป็นที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต้องชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้<sup>145</sup>

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า กล่าวคือ ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดขณะยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องระบุจำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมในแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า ว่าเป็นจำนวนเงินเท่าใด หากผู้ใดได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแล้ว ก็จะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ล่วงหน้าด้วย เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดจะได้มีเงินเพื่อใช้จ่ายในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่นเงินค่าจ้างพนักงาน ค่าซื้อวัสดุต่าง ๆ ค่าไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ อันเป็นค่าใช้จ่าย

<sup>145</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์, “อ้างแล้ว”, หน้า 158.

ส่วนกลาง เป็นต้น เหตุที่จะต้องชำระเงินส่วนนี้ล่วงหน้าเนื่องมาจากเพื่อให้กิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินกิจการต่อไปได้จึงจำเป็นที่จะต้องเก็บล่วงหน้าในทันทีจะรอเก็บในภายหลัง

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่สำหรับเงินทุนส่วนนี้จะเรียกได้ต่อเมื่อระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือมีมติของที่ประชุมใหญ่ให้สามารถเก็บได้

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่ได้กำหนดไว้เงินส่วนนี้หมายถึงเงินอื่น ๆ ซึ่งต้องเงินไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เช่นการขึ้นเงินเดือนผู้จัดการหรือพนักงาน การที่จะใช้เงินส่วนนี้ได้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดเสียก่อน

### 6.3.3 การออกหนังสือรับรองการชำระหนี้

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดดังกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ครบถ้วนแล้ว ในกรณีพนักงานที่دينมีความสงสัยหรือมีความจำเป็น ก็มีอำนาจเรียกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปสอบถามเกี่ยวกับรายการหนี้ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 18 ได้

หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะมีอำนาจและมิโทษตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 500 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดระยะเวลาที่ยังมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง<sup>146</sup>

อย่างไรก็ดี สืบเนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น โดยบทบัญญัติของกฎหมายไม่มีเงินทุนหรือทรัพย์สินและคณะบุคคลใด ๆ ในขณะที่จัดตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีคณะบุคคลใด ๆ ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง นอกจากจะต้องว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเข้ามาทำหน้าที่ต่าง ๆ รวมตลอดทั้งบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่ในฐานะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดจดทะเบียนตามกฎหมายแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของร่วม และบรรดาความประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมแสดงออกโดยผู้จัดการ ซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ ซึ่งโดย

<sup>146</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 3264/2554

สภาพจะพึงมีได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น แต่สิทธิและหน้าที่ในเรื่องความรับผิดตามกฎหมายนั้น นิติบุคคลอาคารชุดสามารถรับผิดในฐานะส่วนตัวได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้จัดการได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ หรือตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดและได้ทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ซึ่งทำให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องรับผิดตามกฎหมายและต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหาย แต่ทั้งนี้ไม่สูญเสียสิทธิที่จะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายนั้น<sup>147</sup> และสำหรับความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการซึ่งเป็นลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดและได้กระทำละเมิดในทางการที่จ้างนั้น<sup>148</sup> ให้ใช้บังคับตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวการและตัวแทนโดยอนุโลม<sup>149</sup> กล่าวคือ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกตามกฎหมายในฐานะเป็นตัวการและจะต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทน เพื่อความรับผิดที่มีต่อบุคคลภายนอกจากการกระทำ ความผิดของผู้จัดการซึ่งเป็นตัวแทนในทางการที่จ้างนั้น ดังนั้น ความรับผิดทางแพ่งของนิติบุคคลอาคารชุดสามารถ แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือความรับผิดทางสัญญาและความรับผิดทางละเมิด ดังนี้

#### 1) กรณีความรับผิดทางสัญญา

โดยที่สัญญา (Contract) เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของบุคคลฝ่ายหนึ่ง เพื่อตกลงผูกนิติสัมพันธ์กับบุคคลอีกคนหนึ่งที่จะกระทำการหรือไม่กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตและบุคคลอีกคนหนึ่งนั้นมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้กระทำการหรือไม่กระทำการตามสัญญาให้สำเร็จได้และโดยที่นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงสามารถทำสัญญากับบุคคลภายนอก เพื่อผูกนิติสัมพันธ์อย่างใดอย่างหนึ่งได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา ส่วนความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดกรณีผิดสัญญาทางแพ่งนั้นย่อมสามารถเกิดขึ้นได้จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด สืบเนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามบทบัญญัติของกฎหมาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางนั้น จะพบว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่มีคณะบุคคลใด ๆ ในองค์กรที่จะมาทำหน้าที่บริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย ทั้งนี้ เนื่องจากไม่มีคณะบุคคลเป็นผู้ร่วมจัดตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด<sup>150</sup> ดังนั้น ในการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด จึงมีความจำเป็นที่จะต้องว่าจ้างบุคคลภายนอกมาจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นลูกจ้างเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถทำหน้าที่ได้ตามกฎหมาย รวมทั้งบุคคลที่ทำ

<sup>147</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76

<sup>148</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 425

<sup>149</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 427

<sup>150</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 23(3).

หน้าที่ในฐานะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็มีความจำเป็นที่จะต้องว่าจ้างบุคคลภายนอกให้เข้ามาทำหน้าที่ในตำแหน่งดังกล่าวด้วยเช่นกัน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะเป็นผู้จัดการนั้นตามบทบัญญัติกฎหมายถือว่าเป็นการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น ในการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องกระทำโดยผ่านผู้จัดการในกิจการทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้นั้น ผู้จัดการจะต้องปฏิบัติหน้าที่และมีนิติสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอกด้วย ดังนั้น ผู้จัดการจึงต้องกระทำการการต่าง ๆ ในฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดในกิจการทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก อาทิเช่น ทำสัญญาว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการรักษาความสะอาดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือทำสัญญาว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการรักษาความปลอดภัยในอาคารชุด เป็นต้น การที่ผู้จัดการทำสัญญาต่าง ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะเป็นผู้แทนตามกฎหมายนั้น สัญญานั้นย่อมจะต้องผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดและเมื่อสัญญามีผลผูกพันต่อกันแล้ว จึงทำให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิและหน้าที่ต่างตอบแทนซึ่งกันและกันในการที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงกันได้ และหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาก็ถือว่าฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่ผู้จัดการ หรือนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาที่ผู้จัดการได้ทำไว้โดยไม่มีมูลเหตุที่จะอ้างตามกฎหมายได้นั้น ย่อมถือได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นฝ่ายทำผิดสัญญา ซึ่งการทำผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้บุคคลภายนอกได้รับความเสียหาย ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย เพื่อชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหาย<sup>151</sup> ความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดดังที่กล่าวมานี้ โดยผู้จัดการจะต้องกระทำตามที่ภายในขอบวัตถุประสงค์หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น หากผู้จัดการได้กระทำการดังกล่าวนอกวัตถุประสงค์หรือนอกเหนือจากข้อบังคับที่กำหนดไว้แล้ว นิติบุคคลอาคารชุดไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นตัวแทนแต่อย่างใด

จึงกล่าวโดยสรุปได้ว่า เมื่อผู้จัดการได้เข้าทำสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดและมีผลผูกพันกับบุคคลภายนอกในฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว และต่อมาเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการทำผิดสัญญาเกิดขึ้น นิติบุคคลอาคารชุด จึงต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย แต่อย่างไรก็ดี นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิไล่เบียดเอาแก่ผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายในทางกฎหมายเช่นนั้นได้<sup>152</sup>

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่ามีคดีที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการในฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดทำผิดสัญญาทางแพ่งเกี่ยวกับการทำสัญญาว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเข้ามาทำ

<sup>151</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76

<sup>152</sup> “เรื่องเดียวกัน”



ความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดเป็นฝ่ายผิดสัญญาโดยไม่ชำระค่าจ้างให้กับบุคคลภายนอกที่เข้ามาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้มีการฟ้องร้องบังคับคดีเอาค่านิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในที่สุดศาลได้มีคำพิพากษาให้นิติบุคคลอาคารชุดรับผิดชอบตามกฎหมาย ดังตัวอย่างคดีแพ่งที่มีการฟ้องร้องบังคับคดีกันที่ศาลแพ่งและคดีถึงที่สุดในศาล<sup>153</sup>

อย่างไรก็ดี หากปรากฏว่าการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลมีผลประโยชน์ขัดแย้ง ผู้มีส่วนได้เสียอาจขอให้อัยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลได้

ผู้ร้องร้องคัดค้านได้บริษัท อ. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ม. โดยผู้ร้องคัดค้านเป็นผู้ถือหุ้น การที่ผู้ร้องคัดค้านซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการใด ๆ กับบริษัท ม.ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นจำนวนมากนั้น เนื่องจากค่านิ่งถึงผลกระทบที่จะมีต่อเรือญาติและตนเองในบริษัทดังกล่าวอันเป็นการกระทำที่เป็นปฏิปักษ์ต่อผลประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทล ถือได้ว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลในเรื่องดังกล่าว เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้กรณีดังกล่าวได้ ทั้งไม่ปรากฏว่ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นในกรณีเช่นนี้ จึงต้องวินิจฉัยคดี โดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดย่อมร้องขอให้ศาลแต่งตั้ง ข. เป็นผู้แทนเฉพาะการเพื่อดำเนินการในเรื่องการทวงถามค่าใช้จ่ายส่วนกลางตลอดจนการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทลได้ ตามป.พ.พ. มาตรา 75<sup>154</sup>

## 2) กรณีความรับผิดชอบละเมิด

ความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดในการทำละเมิดต่อกฎหมายนั้น เป็นการกระทำความผิดทางแพ่งอย่างหนึ่งซึ่งผู้จัดการมีเจตนาจงใจหรือกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อก็ตาม โดยหลักกฎหมายทั่วไปแล้วผู้กระทำจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหาย<sup>155</sup> แต่ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดและได้ทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกในทางการที่จ้าง<sup>156</sup> ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะเป็นนายจ้างต้องร่วมรับผิดชอบกับผู้จัดการในผลแห่งละเมิด ซึ่งผู้จัดการได้กระทำไปในทางการที่จ้างนั้น ดังนั้น ความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนี้ ผู้จัดการได้กระทำละเมิดในฐานะที่เป็นลูกจ้าง (Employee) และได้กระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกในทางการที่จ้าง (commit a wrongful act against the

<sup>153</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 19344/2540 และคำพิพากษาฎีกาที่ 22755/2540

<sup>154</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15195/2551

<sup>155</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 420

<sup>156</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 425

third persons In the course of employment) ทั้งนี้ โดยนายจ้างต้องร่วมกันรับผิดชอบลูกจ้างในผลแห่งละเมิด ซึ่งลูกจ้างได้กระทำไปในทางการที่จ้างนั้น<sup>157</sup>

การกระทำในทางการที่จ้าง หมายถึง การที่คู่สัญญามีความสัมพันธ์กันทางกฎหมายตามสัญญาจ้างแรงงาน (Hire of Services)<sup>158</sup> โดยนายจ้างจะต้องจ่ายสินจ้าง (Remuneration) ให้ลูกจ้างและลูกจ้างจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของนายจ้าง ดังนั้น หากลูกจ้างได้กระทำละเมิดในทางการที่จ้างแล้ว นายจ้างจะต้องร่วมรับผิดชอบลูกจ้างตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 425 ไม่ว่าจะการกระทำละเมิดของลูกจ้างนั้นจะเกิดขึ้นในลักษณะใดก็ตาม ส่วนการพิจารณาว่าลูกจ้างได้กระทำไปในทางการที่จ้างหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาว่าการที่ลูกจ้างกระทำไปนั้นเป็นการปฏิบัติงานที่จ้างให้ลุล่วงไปและเหตุที่เกิดขึ้นเป็นผลจากการปฏิบัติงานในหน้าที่ของลูกจ้างหรือไม่ ถ้าลูกจ้างได้ทำละเมิดเป็นผลของการปฏิบัติงานในหน้าที่แล้วไม่ว่าวิธีปฏิบัติงานของลูกจ้างจะเป็น โดยการกระทำโดยจงใจก็ดี หรือโดยฝ่าฝืนคำสั่งของนายจ้างก็ดี ก็ยังเป็นการทำละเมิดในการปฏิบัติงานในหน้าที่ ซึ่งถือว่าเป็นการกระทำในทางการที่จ้าง และนายจ้างซึ่งได้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหายแล้วนั้น ชอบที่จะได้รับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจากลูกจ้าง โดยนำหลักกฎหมายว่าด้วยตัวการและตัวแทนมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ปัญหาความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก ดังที่กล่าวมานั้น เป็นวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการที่ปฏิบัติหน้าที่ภายในวัตถุประสงค์หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย<sup>159</sup> หรือร่วมกันรับผิดชอบกับผู้จัดการที่เป็นลูกจ้างในทางการที่จ้าง<sup>160</sup>

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น<sup>161</sup> กำหนดให้เจ้าของห้องชุดทั้งหมดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งสมาคมเพื่อการจัดการอาคารพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยการจัดประชุมจัดทำข้อบังคับอาคารชุดโดยแต่งตั้งและมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการ<sup>162</sup>

<sup>157</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>158</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 575

<sup>159</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76

<sup>160</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 425

<sup>161</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962)

<sup>162</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 3

การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการมีหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้<sup>163</sup>

(1) เจ้าของห้องชุดอาจแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการตามมติของที่ประชุม  
เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ

(2) เมื่อผู้จัดการมีเจตนากระทำการโดยมิชอบด้วยกฎหมายหรือประพฤติ  
ปฏิบัติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอาจยื่นเรื่องเพื่อถอนผู้จัดการนั้นได้  
ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้<sup>164</sup>

(1) ผู้จัดการมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลรักษาทรัพย์สิน  
ส่วนกลางพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารตามบัญญัติแห่งกฎหมาย

(2) ผู้จัดการในการปฏิบัติหน้าที่ถือว่าเป็นตัวแทนของบรรดาเจ้าของห้อง  
ชุดในการเรียกร้องและได้รับเงินประกันตามสัญญาซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเช่นเดียวกัน  
กับการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางและการคืนเงินจากการกระทำที่ไม่ชอบ

(3) ข้อจำกัดเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้  
กับบุคคลภายนอกที่ไม่ทราบถึงข้อจำกัดนั้นหาได้ไม่

(4) ผู้จัดการตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมอาจเป็นโจทก์ หรือจำเลย  
แทนเจ้าของห้องชุดต่าง ๆ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ

(5) เมื่อผู้จัดการได้ทำหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลยดังกล่าวในข้อ (4) จะต้อง  
แจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบโดยไม่ชักช้า

นอกจากนี้ กรณีที่มีข้อจำกัดไว้เป็นการเฉพาะตามข้อบังคับให้ถือว่า  
ผู้จัดการเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางและถือว่าหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวในนาม  
ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด<sup>165</sup>

สมาคมของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมาแล้ว เมื่อนำไปจดทะเบียนตามมติของ  
ที่ประชุมในกรณีพิเศษ เรียกว่า สมาคมการจัดการ มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยมี  
ผู้อำนวยการ (director) ทำหน้าที่ในการจัดการแทนผู้จัดการของเจ้าของห้องชุดแต่เดิม<sup>166</sup>

ในเรื่องผู้อำนวยการดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้<sup>167</sup>

(1) สมาคมการจัดการจะมีผู้อำนวยการ 1 คน

<sup>163</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 25

<sup>164</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 26

<sup>165</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 27

<sup>166</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 47

<sup>167</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 49

(2) กรณีมีผู้อำนวยการหลายคนกิจการของสมาคมการจัดการจะต้องได้รับการตัดสินใจโดยเสียงข้างมากของบรรดาผู้อำนวยการนั้นเว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(3) ผู้อำนวยการเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ

(4) กรณีมีผู้อำนวยการหลายคนผู้อำนวยการแต่ละคนเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ

(5) ความดังกล่าวในข้อข้างต้น ไม่ขัดแย้งกับการที่สมาคมจะแต่งตั้งผู้อำนวยการในการกระทำการใด ๆ แทนสมาคมหรือกรณีมีผู้อำนวยการหลายคนมติของที่ประชุมจะเลือกกรรมการคนหนึ่งจากบรรดาผู้อำนวยการทั้งหลาย ให้ดำเนินกิจการในฐานะเป็นตัวแทนสมาคมการจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับก็ได้

(6) ผู้อำนวยการมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี อย่างไรก็ดี ข้อบังคับอาจกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งไว้แตกต่างไปจากนี้ก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี

(7) กรณีตำแหน่งผู้อำนวยการว่างลงหรือไม่ครบตามจำนวนองค์ประชุมผู้อำนวยการคนใดเกษียณหรือลาออกจากตำแหน่งจะต้องอยู่รักษาการต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้อำนวยการคนใหม่

(8) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้อำนวยการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุม เว้นแต่ ข้อบังคับจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น และกรณีผู้จัดการกระทำโดยมิชอบหรือประพฤติปฏิบัติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอาจยื่นเรื่องเพื่อถอดถอนผู้จัดการนั้นได้ ผู้อำนวยการอาจมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนได้ แต่การนั้นจะต้องไม่ขัดห้ามตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม<sup>168</sup>

กรณีตำแหน่งผู้อำนวยการว่างลง เมื่อเกิดความเสียหายขึ้นจากความล่าช้าในการดำเนินกิจการ ศาลจะแต่งตั้งผู้อำนวยการชั่วคราวขึ้น เพื่อดำเนินกิจการแทนเมื่อมีการร้องขอจากผู้มีส่วนได้เสียหรืออัยการ<sup>169</sup>

อย่างไรก็ดี การใดที่ข้อบังคับให้อำนาจผู้อำนวยการตัดสินใจการนั้น ผู้อำนวยการจะต้องตัดสินใจบนพื้นฐานของการสงวนรักษา<sup>170</sup>

อนึ่ง หากมีกรณีผลประโยชน์ทับซ้อน (conflict of interests) ระหว่างสมาคมการจัดการกับผู้อำนวยการให้ผู้ตรวจสอบบัญชีเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ<sup>171</sup>

<sup>168</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 49-3

<sup>169</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 49-4

<sup>170</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 52(2)

<sup>171</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 51

## 7. กรณีอาคารชุดเสียหายและการลงมติสร้างชิ้นใหม่

กรณีอาคารชุดเสียหาย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522<sup>172</sup> ดังนี้

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้ตก เป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างชิ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิม เป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างชิ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างชิ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้นำมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อหมายเหตุ การยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่ สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

<sup>172</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50

กรณีอาคารชุดเสียหายก็ต้องมีการจัดการ โดยอาจจะต้องมีการซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นมาใหม่ ซึ่ง ความเสียหายนั้นอาจเกิดจากกรณีใด ๆ ก็ได้ เช่น การผุพังเสียหายตามกาลเวลา หรือจากเหตุใด ๆ ทำให้เสียหาย ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวไว้ ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้<sup>173</sup>

1) เกี่ยวกับระดับของความเสียหาย

ความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น กฎหมายบัญญัติว่า เป็นความเสียหายทั้งหมด หรือบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด การดำเนินการเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว กฎหมายบัญญัติให้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมว่าจะมีการก่อสร้างขึ้นมาใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี หากมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมก็ดำเนินการตามมติซึ่งเป็นมติตามมาตรา 48 คือ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

สำหรับในกรณีที่เสียหายบางส่วนและน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด กรณีนี้กฎหมายบัญญัติว่า ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซม กรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายให้คืนดี

2) เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

กฎหมายบัญญัติแยกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารออกเป็นสองส่วน กล่าวคือ

ก. กรณีทรัพย์ส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ข. กรณีที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล ให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซม

3) สถานะของห้องชุดที่สร้างขึ้นใหม่

สถานะของห้องชุดที่สร้างขึ้นใหม่นั้น กฎหมายบัญญัติให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์สำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ ซึ่งหาก รายละเอียดของห้องเดิมกับห้องใหม่ไม่ตรงกัน กฎหมายก็บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

4) กรณีมีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย

กรณีนี้กฎหมายบัญญัติให้นำบทบัญญัติมาตรา 34 มาใช้บังคับ โดยอนุโลม กล่าวคือนำเรื่องกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนมาใช้บังคับ ผลจากกรณีนี้ก็คือ เจ้าของร่วมห้องชุดที่เสียหาย

<sup>173</sup>“ เรื่องเดียวกัน”

หมด สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลืออยู่ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่ห้องชุด ไม่เสียหายร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดเสียหาย โดยเป็นไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเมื่อมีการชดใช้แล้ว มาตรา 50 วรรคท้าย ก็บัญญัติให้เจ้าของห้องชุดที่ได้รับการชดใช้ส่งคืนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลาง และกฎหมายให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นเป็นอันยกเลิก พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะหมายเหตุการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับของเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

การลงมติเพื่อให้มีการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ของประเทศญี่ปุ่น

ที่ประชุมเจ้าของห้องชุดอาจมีมติที่มีผลให้รื้อถอนตัวอาคารและอาคารใหม่จะถูกสร้างขึ้นบนพื้นที่ของอาคารที่ถูกรื้อถอนหรือบนที่ดินบางส่วนหรือบนที่ดินที่รวมบริเวณทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารที่จะถูกรื้อถอน (อาจได้รับการรับรองในที่ประชุม โดยอย่างน้อยที่สุดสี่ในห้าส่วนของเจ้าของห้องชุดและอย่างน้อยที่สุดสี่ในห้าของคะแนนเสียงส่วนใหญ่

ทั้งนี้ มติให้ก่อสร้างใหม่ต้องระบุประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้<sup>174</sup>

- (1) โครงร่างของการออกแบบอาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ (ต่อไปนี้จะเรียกว่า "อาคารที่สร้างขึ้นใหม่" ในวรรคนี้)
- (2) ค่าใช้จ่ายโดยประมาณที่จำเป็นสำหรับการรื้อถอนอาคารและการก่อสร้างอาคารที่สร้างขึ้นใหม่
- (3) เรื่องเกี่ยวกับการแบ่งค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้าง และ
- (4) เรื่องเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของห้องชุดของอาคารที่สร้างขึ้นใหม่
- (5) เรื่องที่ระบุไว้ใน (3) และ (4) จะต้องระบุไว้ในลักษณะที่ไม่ขัดต่อความเท่าเทียมกันของแต่ละเจ้าของห้องชุด

เมื่อมีการเรียกประชุมเรื่องการขอมติที่ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก จะต้องแจ้งให้ทราบตามมาตรา 35 วรรคหนึ่งถึงแม้จะมีบทบัญญัติของวรรคนี้ให้ส่งล่วงหน้าอย่างน้อยสองเดือนก่อนวันประชุม อย่างไรก็ตามระยะเวลาดังกล่าวอาจได้รับการขยายตามข้อบังคับ

ในกรณีที่กำหนดไว้ในวรรคก่อนเมื่อมีการประกาศตามมาตรา 35 วรรคหนึ่ง ต้องแจ้งให้ทราบในเรื่องต่อไปนี้เป็นนอกเหนือจากการสรุปข้อเสนอตามวรรคห้า ของมาตราดังกล่าว

<sup>174</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 62

- (1) เหตุผลที่จำเป็นในการก่อสร้างใหม่
- (2) เมื่อมีการตัดสินใจว่าจะไม่สร้างอาคารใหม่จำนวนค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการบำรุงรักษา หรือคู่มือสารบัญชูปโภคของอาคาร (รวมถึงการประกันภัยสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติตัวอาคารควรมี) และรายละเอียดดังกล่าว
- (3) เมื่อมีการจัดทำแผนในการซ่อมแซมอาคารแล้วเนื้อหาของแผน และ
- (4) จำนวนเงินสำรองที่ใช้ในการซ่อมแซมอาคาร

## 8. คอมเพล็กซ์อาคารชุด

ในประเทศญี่ปุ่น กรณีที่มีอาคารชุดตั้งแต่สองแห่งหรือมากกว่าตั้งอยู่ในคอมเพล็กซ์ และที่ดินหรือสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงสิทธิที่เกี่ยวข้องตั้งอยู่ในคอมเพล็กซ์ที่ร่วมเป็นเจ้าของร่วมของอาคารดังกล่าวเจ้าของห้องชุดทั้งหมดรวมกัน (ต่อจากนี้จะหมายถึง "เจ้าของอาคารในอาคารที่อยู่อาศัย") อาจจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อจัดการที่ดินสิ่งอำนวยความสะดวกและอาคารที่มีองค์ประกอบพิเศษ ที่นั้นอยู่ในคอมเพล็กซ์และอาจจัดให้มีการประชุมจัดทำข้อบังคับและแต่งตั้งผู้จัดการขึ้น<sup>175</sup>

สำหรับในประเทศไทยยังไม่มียกเว้นกรณีในเรื่องคอมเพล็กซ์อาคารชุดหรือกลุ่มอาคารไว้

## 9. การซื้อขายห้องชุด

### 9.1 การซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

การซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย กล่าวคือ สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร กับผู้จะซื้อ หรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด<sup>176</sup>

ทั้งนี้ สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดในส่วนตัวใดที่มีได้ทำตามแบบ สัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ

ตามข้อเท็จจริงนั้น มักปรากฏในการทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ขาย หรือ ผู้ประกอบธุรกิจและผู้ซื้อมักมิได้เป็นไปตามสัญญามาตรฐานตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับ

<sup>175</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 65

<sup>176</sup> มาตรา 6/1 และมาตรา 6/2 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551



ดังกล่าว โดยผู้ขายมักแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาหลายรูปแบบไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มเติมข้อสัญญา หรือ ข้อความจากที่กำหนดไว้ในสัญญามาตรฐาน การละเว้นไม่กำหนดข้อสัญญาตามสัญญามาตรฐาน และการเติมข้อความในช่องว่างด้วยข้อความที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ ทำให้ผู้ซื้ออาจได้รับความไม่เป็นธรรม จากสัญญาดังกล่าว ซึ่งตามมาตรา 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ เฉพาะแต่กรณีที่สัญญามีข้อความที่ขัดกับสัญญามาตรฐานและไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อทำให้ไม่มีผล ใช้บังคับเท่านั้นมิได้กล่าวถึง กรณีที่ผู้ขายละเว้นข้อสัญญาและการเติมข้อความที่ไม่เป็นธรรมไว้ใน สัญญา และจากการติดตามของมูลนิธิเพื่อผู้บริโภค ไม่พบว่า มีผู้ประกอบการรายใดได้รับโทษจากการ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายตามแบบที่ประกาศกำหนดไว้เลย จึงเป็นประเด็นปัญหาว่า ผลของ ข้อสัญญาที่ผู้ขายกำหนดขึ้นหรือข้อสัญญาที่ถูกละเว้น หรือการเติมข้อความในช่องว่างที่ไม่เป็นธรรม ดังกล่าว จะมีผลผูกพันผู้ซื้ออย่างไร และควรมีมาตรการใดที่จะคุ้มครองผู้ซื้อจากการไม่ใช้ข้อความ ตามสัญญามาตรฐานดังกล่าวได้อย่างเป็นรูปธรรม

อนึ่ง การเลี่ยงไม่ใช้สัญญามาตรฐานในการซื้อขายห้องชุดที่กล่าวข้างต้นนี้ จะจำกัด เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเท่านั้น เนื่องจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเป็นสัญญาสำเร็จรูปที่ฝ่าย ผู้ขายเป็นผู้จัดทำขึ้นเอง แต่ในส่วนของสัญญาซื้อขายห้องชุดนั้น ในทางปฏิบัติไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ เนื่องจากเป็นแบบฟอร์มของกรมที่ดินซึ่งต้องใช้ในการจดทะเบียนซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในวันซื้อขายห้องชุด ณ สำนักงานที่ดินที่มีเขตอำนาจ ทำให้ผู้ขายไม่สามารถแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาซื้อ ขายห้องชุดเองได้ในทางปฏิบัติ

สำหรับการซื้อขายอาคารชุดมีประเด็นที่น่าพิจารณาดังนี้

### **9.1.1 กรณีซื้อห้องชุด แต่เจ้าของโครงการโอนไม่ทันภายในกำหนดวันโอน กรรมสิทธิ์**

โดยที่สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด ระบุว่าผู้จะซื้อต้องชำระเงิน ในระหว่างการก่อสร้างตามเวลาที่กำหนดไว้และว่าผู้จะขายสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างให้เสร็จโดยเร็ว แสดงว่าสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลย ซึ่งเป็นผู้จะขายอาคารชุดหยุดการก่อสร้างในระหว่างที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อผ่อนชำระราคาเป็นเวลาถึง 1 ปี เศษ กรณีต้องถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์อาคารชุด ทำให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิก สัญญากับจำเลยได้ จำเลยให้การต่อสู้เพียงว่าโจทก์มิได้บอกเลิกสัญญา โดยมีได้ให้การว่า การบอกเลิก สัญญาของโจทก์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้นต้องถือว่าฎีกาของจำเลยในข้อนี้ มิได้ยกขึ้นว่ากล่าวกัน

มาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ศาลฎีกาจึงไม่วินิจฉัยให้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคแรก<sup>177</sup>

### **9.1.2 กรณีในสัญญาจะซื้อจะขายไม่ได้ระบุว่าสร้างอาคารชุด เสร็จภายในเมื่อใด เจ้าของโครงการจะสร้างเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควร ไม่ใช่ว่าจะสร้างเสร็จเมื่อใดก็ได้**

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง ค. ผู้บริ โภคกับจำเลย เป็นปัญหาพิพาทเกี่ยวกับ โครงการบ้านจัดสรรของจำเลย ซึ่งคณะกรรมการคุ้มครองบริโภค โภค โจทก์ เคยประชุมและมีมติไว้แล้วว่า การกระทำของจำเลยที่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้บริ โภคจำนวน 9 รายใน โครงการดังกล่าวของจำเลย เป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริ โภค เหล่านั้น เมื่อ ค. ยื่นเรื่องราวต่อโจทก์อันเป็นปัญหาพิพาทในโครงการเดียวกันของจำเลย เป็นเรื่องในลักษณะเดียวกับที่โจทก์เคยมีมติไว้แล้ว โจทก์จึงไม่จำเป็นต้องนำเรื่องราวของ ค. เข้าประชุมอีก เนื่องจากโจทก์ได้มีมติไว้แล้วว่าการดำเนินคดีแก่จำเลยนั้นให้รวมถึงผู้บริ โภครายอื่นที่จะมา ร้องเรียนเพิ่มเติมในลักษณะเดียวกันในภายหลังด้วย การฟ้องร้องของโจทก์ในคดีนี้จึงชอบด้วย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริ โภค พ.ศ. 2522 มาตรา 10 (1) (7) และมาตรา 39

เป็นที่น่าสังเกตว่าในกรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายมิได้กำหนดเวลาการเริ่มลงมือ ก่อสร้างและกำหนดเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จไว้ แต่ก็เป็นที่เห็น ได้ว่าจำเลยต้องรีบลงมือก่อสร้าง และก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควรอันเป็นไปตามหลักสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 368 มิใช่ ขึ้นอยู่กับความพอใจจำเลยว่าจะเริ่มลงมือก่อสร้างเมื่อใดก็ได้ แต่จำเลยมีหน้าที่ต้องรีบลงมือก่อสร้าง โดยพลัน ตามมาตรา 203 เมื่อ ค. ผู้บริ โภคได้ชำระเงินแก่จำเลยเป็นจำนวนถึง 130,000 บาท แต่จำเลย ยังมิได้เริ่มลงมือก่อสร้างบ้าน ค. จึงมีสิทธิที่จะไม่ชำระเงินค่างวดแก่จำเลยได้เนื่องจากเป็นสัญญา ต่างตอบแทน ตามมาตรา 369 ดังนั้น การที่ ค. ไม่ชำระเงินค่างวดแก่จำเลยตั้งแต่งวดที่ 6 เป็นต้นไป ค. จึงไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา<sup>178</sup>

แม้สัญญาจะซื้อจะขาย มิได้กำหนดเวลาการเริ่มลงมือก่อสร้าง และ กำหนดเวลาก่อสร้างอาคารพาณิชย์ให้แล้วเสร็จไว้ แต่เป็นหน้าที่ของจำเลยจะต้องรีบลงมือก่อสร้าง และกำหนดเวลาก่อสร้างที่แล้วเสร็จไว้ เพื่อความเป็นธรรมแก่ประชาชนในฐานะผู้บริ โภค

เมื่อสัญญาไม่ได้กำหนดเวลาไว้แต่เป็นที่เห็น ได้ว่า จำเลยก็มีหน้าที่ต้องรีบ ลงมือก่อสร้าง และก่อสร้างให้แล้วเสร็จในเวลาอันสมควรอันเป็นไป ตามหลักความสุจริตตาม ป.พ.พ. มาตรา 368 หากการจะเริ่มลงมือก่อสร้างและกำหนดเวลาแล้วเสร็จนั้นขึ้นอยู่กับความพอใจ

<sup>177</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6474/2541

<sup>178</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 277/2553

ของจำเลยแต่ฝ่ายเดียว เพราะจำเลยเป็นผู้รับประโยชน์จากเงินที่โจทก์ชำระไปแล้ว จึงมีหน้าที่ต้องรีบก่อสร้างโดยพลันตาม ป.พ.พ. มาตรา 203

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติชำระหนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 369 ดังนั้น การที่โจทก์ชำระเงิน 800,000 บาท แก่จำเลยในการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วย่อมมีความคาดหวังจะได้เห็นจำเลยปฏิบัติชำระหนี้ตอบแทน คือ การเริ่มลงมือก่อสร้างแต่เมื่อจะครบกำหนดเวลาชำระเงินค่างวดแรกได้ความว่า

จำเลยยังไม่ได้เริ่มลงมือก่อสร้างอาคารพาณิชย์ทำให้โจทก์เกิดความไม่มั่นใจในโครงการของจำเลย เพราะเงินค่างวดที่จะจ่ายแต่ละงวดเป็นจำนวนมากถึงงวดละ 334,000 บาท โจทก์จึงไม่ยอมจ่ายเงินค่างวดและไปร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จำเลยเองก็ไม่ได้แสดงความสุจริตโดยการแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับโครงการให้โจทก์ทราบเป็นหนังสือหรือทวงถามให้โจทก์ชำระเงินค่างวดอีก

จึงถือได้ว่าการชำระหนี้ของโจทก์มิได้กระทำลงเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งถูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 205 ดังนั้น การที่โจทก์ไม่ได้ชำระเงินค่างวดแก่จำเลยจะถือว่าโจทก์ผิดสัญญาและก่อให้เกิดสิทธิแก่จำเลยในการริบมัดจำไม่ได้ เมื่อจำเลยไม่ก่อสร้างอาคารพาณิชย์และโจทก์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาจึงมีผลให้สัญญาจะซื้อจะขายเลิกกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม

จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องคืนเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยไปแล้วพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่เวลาที่ได้รับเงินไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 391<sup>179</sup>

**9.1.3 กรณีเจ้าของโครงการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนดในสัญญา เมื่อผิดสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาเป็นสาระสำคัญ ผู้จะซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้ทันที คู่กรณีจะต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม**

จำเลยก่อสร้างอาคารไม่เสร็จตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา และจนถึงเวลาที่โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปยังจำเลย จำเลยก็ยังก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จ พฤติการณ์ เช่นนี้ โจทก์หาจำต้องบอกกล่าวกำหนดเวลาให้จำเลยชำระหนี้ก่อนบอกเลิกสัญญาไม่ เพราะถึงอย่างไรจำเลยก็ไม่อาจหรือไม่มีเจตนาที่จะชำระหนี้ให้ถูกต้องตามสัญญาได้อยู่ดี โจทก์ชอบที่จะบอกเลิกสัญญาเสียได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ชอบแล้ว เมื่อสัญญาเลิกกัน

<sup>179</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 797/2556

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำเป็นต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินที่ได้รับไว้และเสียดอกเบี้ยแก่โจทก์ด้วยนับแต่เวลาที่ได้รับไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 391<sup>180</sup>

#### 9.1.4 เมื่อเจ้าของโครงการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกำหนด และผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อจะมีสิทธิ์ได้ เงินจอง / มัดจำ / เงินคาวน คืบได้

สัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นสัญญาต่างตอบแทนและล่วงเลยเวลาการชำระหนี้มาประมาณครึ่งปีแล้ว โดยโจทก์มิได้ชำระเงินคาวนให้ครบถ้วนตามสัญญา ส่วนจำเลยก็มีได้ก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จในกำหนดที่ตกลงเช่นกัน หนี้ที่จำเลยทวงถามเป็นเงินคาวนงวดสุดท้ายเพียง 29,500 บาท ซึ่งโจทก์ชำระมาแล้วถึง 642,000 บาท คงเหลือเพียงการโอนกรรมสิทธิ์กันและชำระเงินที่เหลือทั้งหมดโดยวิธีกู้เงินจากธนาคารเท่านั้น ดังนั้น หนังสือบอกกล่าวของจำเลยที่ทวงถามให้โจทก์ชำระหนี้เงินคาวนงวดสุดท้ายเพื่อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานั้น จำเลยจะต้องขอปฏิบัติการชำระหนี้ต่อโจทก์ด้วยว่าจำเลยพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านให้แก่โจทก์แล้ว เมื่อจำเลยมิได้ขอปฏิบัติการชำระหนี้ด้วย โจทก์จะไม่ยอมชำระหนี้หนี้ก็ได้ ตามมาตรา 369 เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาภายหลังจากจำเลยบอกเลิกสัญญามาแล้ว เท่ากับต่างฝ่ายต่างมีเจตนาเลิกสัญญาต่อกัน สัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นอันเลิกกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำเป็นต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยต้องคืนเงินคาวนที่โจทก์ชำระแล้วทั้งหมดแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยตามมาตรา 391<sup>181</sup>

#### 9.1.5 สัญญาตกลงกันไว้ ในกรณีผู้ซื้อผิดนัด ฝ่ายผู้ขายสามารถยึดเงินมัดจำทั้งหมดมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ เพื่อความเป็นธรรม<sup>182</sup> ศาลมีอำนาจลดลงได้ตามสมควร

คดีนี้จำเลยมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยโจทก์เป็นผู้ผิดสัญญาเนื่องจากไม่สามารถหาเงินมาชำระหนี้ส่วนที่เหลือแก่จำเลยได้ และเงินจำนวน 50,000 บาท ที่จำเลยวางไว้ในวันทำสัญญาจองและเงินจำนวน 238,000 บาท ที่จำเลยวางไว้ให้แก่โจทก์ในวันสัญญาจะซื้อจะขายนั้นมีลักษณะเป็นเงินมัดจำ เมื่อโจทก์ผิดสัญญา จำเลยจึงมีสิทธิรับส่วนนี้ได้ ส่วนเงินที่โจทก์ได้ชำระให้แก่จำเลยอีก 2 งวด งวดละ 238,500 บาท รวมเป็นเงิน 477,000 บาท นั้นมิใช่มัดจำเนื่องจากเป็นเงินที่โจทก์ชำระหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้ว จึงถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาค่าบ้านและที่ดินเงินส่วนนี้จึงถือเป็นเงินคาวนไม่ใช่เงินมัดจำแต่อย่างไรก็ดีตามสัญญาที่มีข้อกำหนดให้จำเลยมีสิทธิรับเงิน

<sup>180</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1188/2549

<sup>181</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6746/2547

<sup>182</sup> พระราชบัญญัติซื้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 7

คาวนส่วนนี้ได้หากโจทก์ผิดสัญญา เงินคาวนส่วนนี้จึงถือเป็นเบี้ยปรับที่จำเลยมีสิทธิรับจากโจทก์ เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา

แต่อย่างไรก็ตาม แม้จำเลยมีสิทธิรับเงินมัดจำจำนวน 238,000 บาท และเบี้ยปรับจำนวน 477,000 บาท ได้ดังกล่าว แต่ในส่วนของมัดจำหากมีกรณีต้องรับและมัดจำนั้นสูงเกินส่วน ตามพระราชบัญญัติข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 7 บัญญัติให้อำนาจศาลลดลงให้รับได้ เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริง ซึ่งกฎหมายดังกล่าวเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนศาลมีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 142(5) ส่วนเบี้ยปรับนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 383 ได้ให้อำนาจศาลในการปรับลดอยู่แล้ว ซึ่งเมื่อได้คำนึงถึงทางได้เสียหายทุกอย่างของจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ศาลฎีกาเห็นว่าที่ศาลอุทธรณ์ให้จำเลยมีสิทธิรับมัดจำและเบี้ยปรับรวมเป็นเงิน 150,000 บาท นั้นเหมาะสมแล้ว ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น<sup>183</sup>

สำหรับประเด็นปัญหาการบังคับใช้สัญญามาตรฐานนี้ ได้มีนักกฎหมายนำเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวดังนี้

แนวทางที่ 1 เสนอให้กำหนดมาตรการทางปกครองให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องนำเสนอสัญญาให้พนักงานเจ้าหน้าที่(สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค) ตรวจสอบเงื่อนไขให้เป็นไปตามแบบที่กฎหมายกำหนด<sup>184</sup> และกำหนดโทษผู้ประกอบธุรกิจที่ฝ่าฝืนไว้อย่างชัดเจน ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522<sup>185</sup> หรือเสนอให้ตั้งกรรมการขึ้นมาทำหน้าที่ในการตรวจสอบสัญญาและให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับข้อสัญญามาตรฐาน<sup>186</sup>

แนวทางที่ 2 เสนอให้นำหลักการของบทบัญญัติมาตรา 35 ตรี พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคมาแก้ไขเพิ่มเติม กล่าวคือ หากกำหนดให้ใช้ข้อสัญญาใดแล้วไม่ใช่ข้อสัญญา ดังกล่าวให้ถือเสมือนว่าใช้ข้อสัญญาดังกล่าวแล้ว<sup>187</sup>

<sup>183</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10115/2556

<sup>184</sup> นาถอนงค์ สุภรณ์ โชติ, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคซื้อห้องชุด ในอาคารชุดตามคำพรรณนา”, สารนิพนธ์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2550, หน้า 134-135.

<sup>185</sup> จิราวุธอานันท์, “สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด”, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550, หน้า 195-197.

<sup>186</sup> ระวี พวงกนก, “มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด”, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537, หน้า 93.

<sup>187</sup> ต่อลาภ ไชยเชาว์, “ปัญหาสัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543”, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549, หน้า 117-118.

ทั้งนี้ ตามสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดที่ทำขึ้นระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดมาตรา 9 กับผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดจะต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดขึ้น หากฝ่าฝืนเจ้าของโครงการคือผู้จะขายหรือ ผู้ขายห้องชุดมีโทษตามมาตรา 63 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1 แสนบาท นอกจากนี้ในมาตรา 6/2 วรรคสอง ให้ถือว่าสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดที่มีได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ถือว่าสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

## 9.2 การซื้อขายห้องชุดในญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นไม่มีการกำหนดในเรื่องของสัญญาสำหรับการซื้อขายห้องชุดดังที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้ โดยได้มีการนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น (Civil code)<sup>188</sup> ในบรรพที่ 3 ซึ่งเป็นบททั่วไปว่าด้วยการซื้อขายมาให้บังคับกับสัญญาซื้อขายอาคารชุด

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติบรรพที่ 3 ว่าด้วยการซื้อขาย ในประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่นแล้วจะเห็นว่ามีความคล้ายคลึงกับบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ของไทย โดยแบ่งออกได้เป็น 3 หมวด ได้แก่ หมวดที่ 1 ว่าด้วยบทบัญญัติทั่วไปในลักษณะซื้อขาย หมวดที่ 2 ว่าด้วยผลของการซื้อขาย และหมวดที่ 3 ว่าด้วยการชดเชยเสียหาย ซึ่งพอสรุปสาระสำคัญของบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่นได้ ดังนี้

### 9.2.1 สัญญาซื้อขาย และสัญญาจะซื้อขาย

#### 1) นิยามของการซื้อขาย

มาตรา 555 ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น ได้บัญญัตินิยามเรื่องการซื้อขายไว้ว่า “การซื้อขายจะมีผลเมื่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดได้สัญญาว่าจะโอนสิทธิอย่างใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง และอีกฝ่ายหนึ่งสัญญาที่จะจ่ายเงินเป็นการตอบแทนให้”<sup>189</sup>

#### 2) นิยามของสัญญาจะซื้อขาย

มาตรา 556 วรรค 1 ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น ได้บัญญัตินิยามของสัญญาจะซื้อขายไว้ว่า “สัญญาจะซื้อหรือจะขายที่ทำขึ้นโดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายขึ้นเมื่ออีก ฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาที่จะผูกพันกันให้เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด”<sup>190</sup>

<sup>188</sup> “Civil Code, November 7, 2012 (Part I, Part II, and Part III)”, <http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?ft=3&re=02&dn=1 &bu=8&x=52&y=15&ky=&page=28>. สืบค้นวันที่ 5 มกราคม 2563

<sup>189</sup> Civil Code, November 7, 2012 Section 555

<sup>190</sup> Civil Code, November 7, 2012 Section 556(1)

## 9.2.2 หน้าที่ของผู้ซื้อและผู้ขาย

### 1) หน้าที่ของผู้ขาย

หน้าที่ของผู้ขายเป็นไปตามนิยามของการซื้อขายที่บัญญัติไว้ในมาตรา 555 ประมวลกฎหมายแพ่งญีปุ่น คือ ผู้ขายมีหน้าที่โอนสิทธิอย่างใดให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อแลกกับเงินค่าตอบแทน

### 2) หน้าที่ของผู้ซื้อ

หน้าที่ของผู้ซื้อเป็นไปตามนิยามการซื้อขายที่บัญญัติไว้ในมาตรา 555 ประมวลกฎหมายแพ่งญีปุ่น คือ ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อแลกกับการโอนสิทธิของผู้ขายตามสัญญาซื้อขาย

## 9.2.3 ความรับผิดชอบของผู้ขาย

### 1) ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง

มาตรา 570 ประมวลกฎหมายแพ่งญีปุ่น ได้บัญญัติถึงการรับประกันของผู้ขายเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ว่า “ในกรณีที่มีความชำรุดบกพร่องที่ไม่ประจักษ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ให้ผลเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 566 ประมวลกฎหมายแพ่งญีปุ่น แต่ความเช่นว่านั้นไม่ให้บังคับกับกรณีทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาด” ทำให้กรณีที่ผู้ซื้อมิได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องดังกล่าวในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายและความชำรุดบกพร่องนั้นทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายอันเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ผู้ซื้อสามารถเลิกสัญญาได้ และในกรณีที่สัญญาดังกล่าวนั้นไม่สามารถเลิกกันได้ให้ผู้ซื้อมิสิทธิได้รับเพียงค่าทดแทน เพื่อความเสียหายดังกล่าว

### 2) ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ

ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิของผู้ขายได้ถูกบัญญัติไว้ในหลายมาตรา อาทิ เช่น

มาตรา 566 (1) ประมวลกฎหมายแพ่งญีปุ่น การรับประกันของผู้ขายในกรณีที่ทรัพย์สินเป็นวัตถุแห่งสัญญาซื้อขายนั้นอยู่ภายใต้การรอนสิทธิหรือสิทธิอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน โดยผู้ซื้อมิได้รู้ถึงการรอนสิทธิดังกล่าวในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายและการรอนสิทธิ หรือการที่ทรัพย์สินเป็นวัตถุแห่งสัญญาซื้อขายตกอยู่ภายใต้สิทธิอื่น ๆ เป็นเหตุให้ผู้ซื้อไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายดังกล่าว ผู้ซื้อสามารถเลิกสัญญาได้ และในกรณีที่สัญญา ดังกล่าวนั้นไม่สามารถเลิกกันได้ ให้ผู้ซื้อมิสิทธิได้รับเพียงค่าทดแทนเพื่อความเสียหายดังกล่าว...

มาตรา 567 (1) ประมวลกฎหมายแพ่งญาปุ่นการรับประกันของผู้ขาย  
ในกรณีที่ดินที่ซื้อขายมีการจำนองหรืออยู่ภายใต้สิทธิอื่นในทำนองเดียวกันที่บัญญัติให้ในกรณีที่ผู้  
ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นวัตถุแห่งสัญญาซื้อขายไป เนื่องจากการบังคับ  
ให้เป็นไปตามกฎหมายหรือการบังคับจำนองนั้นให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาได้เป็นต้น

#### 9.2.4 สิทธิปฏิเสธไม่ชำระเงินของผู้ซื้อ

ประมวลกฎหมายแพ่งญาปุ่นบัญญัติถึงสิทธิปฏิเสธการชำระเงินตามสัญญา  
ซื้อขายของผู้ซื้อไว้ในหลายมาตรา อาทิเช่น

มาตรา 576 ประมวลกฎหมายแพ่งญาปุ่นบัญญัติให้ในกรณีที่ผู้ซื้อที่มีแนวโน้ม  
ที่จะต้องเสียสิทธิทั้งหมดหรือบางส่วนไป เนื่องจากปรากฏว่ามีบุคคลอื่นอ้างสิทธิเหนือทรัพย์ที่เป็น  
วัตถุแห่งสัญญาซื้อขายนั้น ผู้ซื้ออาจปฏิเสธการชำระเงินทั้งหมดหรือบางส่วนได้ตามสัดส่วนของ  
ความน่าจะเป็นนั้น อย่างไรก็ตามไม่นำบทบัญญัตินี้ไปใช้บังคับกับกรณีที่ผู้ขายได้จัดให้มี  
หลักประกันที่เหมาะสมแล้ว

มาตรา 577 (1) ประมวลกฎหมายแพ่งญาปุ่นบัญญัติไว้ว่าในกรณีการซื้อขาย  
อสังหาริมทรัพย์ใดที่ได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้เหนืออสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้ออาจปฏิเสธการ  
ชำระเงินค่าตอบแทนตามสัญญาซื้อขายนั้นจนกว่าจะได้ดำเนินการระบวนการฟ้องร้อง เพื่อปลด  
จำนองรายดังกล่าวจนเสร็จสิ้นแล้วได้ในกรณีเช่นว่านั้นผู้ซื้ออาจเรียกให้ผู้ขายดำเนินการฟ้องร้อง  
เพื่อปลดจำนองรายดังกล่าวได้โดยไม่ชักช้า(2) ได้บัญญัติไว้ว่าบทบัญญัติในวรรคก่อนให้ใช้บังคับ  
กับกรณีที่มีการรอนสิทธิหรือการค้ำประกันใด ๆ ที่ได้มีการจดทะเบียนไว้เหนืออสังหาริมทรัพย์  
ที่ได้มีการซื้อขายกันด้วย เป็นต้น

#### 9.2.5 การเลิกสัญญา

ประมวลกฎหมายแพ่งญาปุ่นได้แทรกสิทธิเลิกสัญญาทั้งในส่วนของผู้ขาย  
และผู้ซื้อไว้ในตัวบทแต่ละมาตราที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น

##### 1) สิทธิเลิกสัญญาของผู้ขาย

มาตรา 562 (1) ประมวลกฎหมายแพ่งญาปุ่นซึ่งบัญญัติไว้ว่าในกรณี  
ที่ผู้ขายไม่ทราบในเวลาที่ทำสัญญาว่าสิทธิที่ผู้ขายได้ขายให้แก่ผู้ซื้อไปนั้นมิใช่สิทธิของเขา หรือเธอ  
หากผู้ขายไม่สามารถจัดให้มีหรือไม่สามารถโอนสิทธิเช่นว่านั้นให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ขายอาจเลิกสัญญา  
ได้โดยชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น(2) ในกรณีตามที่กล่าวมาในวรรคก่อน หากในเวลาที่ทำสัญญาผู้ซื้อ  
รู้ว่าสิทธิที่ขายนั้นมิใช่สิทธิของผู้ขายแล้ว ผู้ขายอาจบอกกล่าวเลิกสัญญาได้ โดยการแจ้งให้ผู้ซื้อ  
ทราบว่า ผู้ขายไม่สามารถโอนสิทธิที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อได้



## 2) สิทธิเลิกสัญญาของผู้ซื้อ

มาตรา 567 (1) ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่นซึ่งบัญญัติไว้ว่าการรับประกันของผู้ขายในกรณีที่สินค้าที่ซื้อขามีการจ้างหรืออยู่ภายใต้สิทธิอื่นในทำนองเดียวกันที่บัญญัติไว้ในกรณีที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นวัตถุแห่งสัญญาซื้อขายไป เนื่องจากการบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายหรือการบังคับจ้างให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาได้เป็นต้น

### 9.2.6 ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

นอกจากบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายตามประมวลแพ่งแล้ว ประเทศญี่ปุ่นยังมีกฎหมายอื่น ๆ ที่สามารถเข้ามาเกี่ยวข้องและใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายอาคารชุดได้อีก เช่น พระราชบัญญัติสัญญาผู้บริโภค ค.ศ. 2000 (Consumer Contract Act: Act No.61 of May 12, 2000)<sup>191</sup> ซึ่งมีหลักการสำคัญคล้ายคลึงกับพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ของประเทศไทยโดยใช้บังคับกับสัญญาผู้บริโภคซึ่งหมายถึงสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง ซึ่งเป็นผู้ประกอบการกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเป็นผู้บริโภค โดยมีสาระสำคัญของการคุ้มครองผู้บริโภคดังนี้

#### 1) สิทธิเลิกสัญญา

ตามพระราชบัญญัติสัญญาผู้บริโภค ค.ศ. 2000 ได้กำหนดความคุ้มครองให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาที่ตนได้แสดงเจตนาทำสัญญาอย่างชัดแจ้งอันเนื่องมาจากการสำคัญผิดในสาระสำคัญในข้อเท็จจริงที่ผู้ประกอบการแสดงให้เห็นในด้านต่าง ๆ เช่น ข้อเท็จจริงใด ๆ ซึ่งเป็นความเท็จแต่ผู้บริโภคเข้าใจว่าเป็นความจริงและเรื่องข้อเท็จจริงด้านการประเมินมูลค่าในอนาคต เป็นต้น การกำหนดข้อสัญญาต่าง ๆ ซึ่งได้เปรียบผู้ซื้อเกินสมควร และการที่ผู้ซื้อถูกยึดทรัพย์ไว้เพื่อเป็นการประกันชำระหนี้<sup>192</sup>

#### 2) ความเป็นโมฆะของสัญญา

สำหรับความเป็นโมฆะของสัญญาตามพระราชบัญญัติสัญญาผู้บริโภค ค.ศ. 2000 ได้กำหนดให้ข้อสัญญามีข้อกำหนดเป็นการยกเว้นความรับผิดชอบของฝ่ายผู้ประกอบการ ได้แก่ การกำหนดยกเว้นค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการผิดสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือจากการละเมิดไม่มีผลใช้บังคับและให้ข้อสัญญาที่กำหนดจำนวนค่าเสียหายให้ผู้บริโภคชำระไว้ล่วงหน้าเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไม่มีผลใช้บังคับ<sup>193</sup>

<sup>191</sup> “Consumer Contract Act”, <http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?ft=3&re=02&dn=1&bu=8&x=52&y=15&ky=&page=31> November 7, 2012, สืบค้นวันที่ 5 มกราคม 2563

<sup>192</sup> Consumer Contract Act, 2000 Section 4

<sup>193</sup> Consumer Contract Act, 2000 Section 8-9

โดยการบังคับใช้พระราชบัญญัติสัญญาผู้บริโภค ค.ศ. 2000 (Consumer contract act 2000) นี้จะใช้บังคับควบคู่ไปกับประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น (Civil Code) และประมวลกฎหมายพาณิชย์ (Commercial Code) ของประเทศญี่ปุ่น ซึ่งระบบการคุ้มครองผู้บริโภคจากการซื้อขายห้องชุดนี้มีระบบคล้ายคลึงกับประเทศไทย กล่าวคือ มีการควบคุมและคุ้มครองการซื้อขายห้องชุดจากกฎหมายหลายฉบับทั้งกฎหมายที่ควบคุมการก่อสร้าง การบริหารอาคารชุดและการคุ้มครองผู้บริโภค จากสัญญาสำเร็จรูป สำหรับด้านสัญญามาตรฐานเกี่ยวกับการซื้อขายห้องชุดนั้นยังไม่พบว่าประเทศไทยมีสัญญามาตรฐานในการซื้อขายห้องชุดดังที่ปรากฏในประเทศไทย โดยกำหนดให้หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น

จากการศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522) และกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย (Act on Building Unit Ownership, etc. (Act No. 69 of April 4, 1962)) สามารถนำข้อมูลที่ได้อภิเคราะห์ปัญหา ดังต่อไปนี้

### 1. ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบอาคารชุด

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีลักษณะเป็นข้อกำหนดทั่วไป เกี่ยวกับการอยู่อาศัยเป็นสำคัญเท่านั้น หากต้องการใช้อาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัยเพื่อทำการค้าหรือเปิดสำนักงานจึงต้องมีการตกลงทำสัญญาหรือกำหนดในข้อบังคับกันเอง โดยปราศจากกฎหมายควบคุมหรือรองรับไว้เป็นการเฉพาะ

### 2. ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 มิได้บัญญัติถึงเงื่อนไขและการคุ้มครองเจ้าของร่วมจากการใช้อำนาจในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือ เพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้แต่อย่างใด ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการกำหนด ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมบางราย อันนำไปสู่ปัญหาเจ้าของร่วมปฏิเสธการชำระเงิน และปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

### 3. ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้เพียงว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36 ประกอบมาตรา 33 วรรคสอง และในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ตามมาตรา 36(2) ซึ่งจำกัดเฉพาะการรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วน โครงสร้างและส่วนที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคงของทั้งอาคารชุดเท่านั้น ไม่รวมถึงความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องชุด หรือ

ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับความเสียหายของตัวอาคารโดยตรง แต่เมื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีสภาพความเป็นอยู่ที่ใกล้ชิดติดต่อกันและต้องมีการเชื่อมต่อเข้าถึงกัน ในหลายห้องชุดรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ในการอุปโภคและบริโภค ดังนั้น ความเสียหายหรือการกระทำความผิด ๆ ของห้องชุดหนึ่งจึงอาจเกิดผลกระทบต่ออีกห้องชุดหนึ่ง หรือทรัพย์สินส่วนกลางได้ เช่น ท่อน้ำรั่ว สายไฟเสียหาย เป็นต้น แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้ให้อำนาจผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอุปกรณ์เหล่านั้น ในกรณีที่มีการเข้าถึงทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ดังกล่าวจำเป็นต้องมีการผ่านหรือเข้าไปในห้องชุดของเจ้าของร่วม แม้ในกรณีจำเป็นหรือฉุกเฉินก็ตามซึ่งการจำกัดอำนาจในลักษณะดังกล่าวย่อมกระทบต่ออำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ อันกระทบต่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมได้

#### 4. ปัญหาการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ในการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์ให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมาจากเจ้าของร่วมแต่ในความเป็นจริงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดออกโดยเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดทำร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อประกอบการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกฎหมายก็เปิดช่องให้มีการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเจ้าของร่วมได้ แต่ในความเป็นจริงมิได้เป็นเช่นนั้นเนื่องจากเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยมติที่ประชุมใหญ่จึงไม่สามารถทำได้

#### 5. ปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมอย่างไรก็ดี ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมักไม่ปฏิบัติตามอำนาจและหน้าที่ของตนที่มีอยู่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนให้แก่ผู้อาศัยอยู่หรือเจ้าของห้องชุดและอีกประเด็นหนึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำการยกยอกเงินค่าส่วนกลางหรือเงินที่จะต้องจ่ายให้แก่กองทุนอาคารชุด ซึ่งในส่วนนี้รัฐทำได้เพียงดำเนินคดีอาญาแก่ผู้กระทำความผิดนั้นฐานยกยอกทรัพย์ จึงน่าจะพิจารณากำหนดความรับผิดทางอาญาแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะที่เป็นผู้ที่ได้รับความไว้วางใจจากมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ทั้งนี้ จะได้อภิเคราะห์เปรียบเทียบในบทที่ 4 ต่อไป

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย

จากการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่น ในประเด็นเรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สิทธิเจ้าของห้องชุด การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว การออกเสียงลงคะแนนตามมติที่ประชุม การดำเนินกิจการอาคารชุด กรณีอาคารชุดเสียหายและการลงมติสร้างชิ้นใหม่ คอมเพล็กซ์อาคารชุด การซื้อขายห้องชุด ทำให้ทราบว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกับประเทศญี่ปุ่นนั้นแตกต่างกันอย่างไรดังที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 3 และยังมีข้อบกพร่องปัญหาบางประการในการนำตัวบทกฎหมายมาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ดังจะได้พิจารณาโดยลำดับ ดังนี้

#### 1. ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีการแบ่งแยกประเภทของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะแต่อย่างใด ประกอบกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีลักษณะเป็นข้อกำหนดทั่ว ๆ ไป เกี่ยวกับการอยู่อาศัยเป็นสำคัญเท่านั้น หากต้องการใช้อาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัย เช่น เพื่อทำการค้า หรือเปิดสำนักงาน เป็นต้น จึงต้องมีการตกลงทำสัญญาหรือกำหนดในข้อบังคับกันเอง โดยปราศจากกฎหมายควบคุมหรือรองรับไว้เป็นการเฉพาะเช่น เพื่อทำการค้า หรือเปิดสำนักงาน จึงต้องมีการตกลงทำสัญญาหรือกำหนดในข้อบังคับกันเอง โดยไม่มีกฎหมายควบคุมหรือรองรับไว้เป็นการเฉพาะและหากเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเป็นเจ้าของห้องชุด ค.ศ. 1962 ของญี่ปุ่นมาตรา 1 ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อมีอาคารที่มีหลาย ๆ ส่วนอยู่ในอาคารเดียวกันซึ่งมีโครงสร้างอาคารแบ่งแยกเป็นสัดส่วนอิสระจากกันสำหรับการอยู่อาศัยร้านค้า สำนักงาน โกดังเก็บสินค้า หรือที่ว่างส่วนอื่นใดที่ถูกนำมาใช้เสมือนกับเป็นตัวอาคารซึ่งในแต่ละส่วนนั้น ๆ อาจถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนได้ให้ขึ้นไปตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด”<sup>194</sup> จะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยได้กำหนดขอบเขตของการใช้สอยอาคารชุดไม่จำกัดเฉพาะเพียงใช้ที่อยู่อาศัยเท่านั้นแต่รวมถึงการใช้สอยประเภทอื่น ๆ รวมอยู่

<sup>194</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 1

อยู่ด้วย ได้แก่ อาคารที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น จะเห็นได้ว่ามีขอบเขตกว้างขวางกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นยังมีบทบัญญัติในลักษณะของ Housing Complex ซึ่งประเทศไทยไม่มีกฎหมายรองรับไว้แต่ประการใดสมควรที่จะแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ครอบคลุมถึงลักษณะของอาคารชุดที่เป็นเพียงเฉพาะที่อยู่อาศัยเท่านั้น

## 2. ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ประกอบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10059/2555 ได้กำหนดว่าเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แม้จะไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ก็ตาม แต่กลับมิได้บัญญัติถึงเงื่อนไขและการคุ้มครองเจ้าของร่วมจากการใช้อำนาจในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้แต่อย่างใด ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมบางราย อันนำไปสู่ปัญหาเจ้าของร่วมปฏิเสธการชำระเงิน และปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ ตามกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นได้กำหนดไว้ในมาตรา 7(2) ความว่า “..การมีสิทธิครอบครองตามกฎหมายที่กล่าวถึงในวรรคก่อนจะถือเป็นสิทธิตามกฎหมายเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันโดยคำนึงถึงลำดับความสำคัญและผลกระทบ”

นอกจากกรณีดังกล่าว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดแบ่งแยกเงินที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันชำระ เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับเสถียรภาพในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดให้เป็นไปโดยปกติสุขออกเป็น 2 ประเภท คือ เงินตามมาตรา 18<sup>195</sup> และเงินตามมาตรา 40<sup>196</sup>

<sup>195</sup> มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

<sup>196</sup> มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับให้ความสำคัญแก่เงินตามมาตรา 18 มากกว่าเงินตามมาตรา 40 โดยเห็นได้จากการบัญญัติกฎหมายเป็นการเฉพาะสำหรับกรณีการค้างชำระเงินตามมาตรา 18 คือ มาตรา 36(6) มาตรา 18/1 มาตรา 29 และมาตรา 41 โดยไม่มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดวิธีการบังคับชำระหนี้รวมถึงบทลงโทษกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 40 ไว้เป็นการเฉพาะแยกต่างหากหนี้นี้ทั่วไป ดังเช่นเงินตามมาตรา 18 ทั้งที่เงินตามมาตรา 40 ก็มีความสำคัญต่อความเป็นอยู่ภายในอาคารชุดไม่น้อยไปกว่าเงินตามมาตรา 18 เช่นกัน เช่น เงินเพื่อซื้อทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาอาคารชุด หรือเป็นกองทุนสำรองเพื่อรักษาเสถียรภาพ และเพื่อกรณีฉุกเฉินของอาคารชุด เป็นต้น ดังนั้น ประโยชน์จากการใช้เงินตามมาตรา 40 ย่อมตกอยู่แก่ห้องชุดและเจ้าของห้องชุดทุกราย แต่หนี้เงินตามมาตรา 40 กลับไม่มีบุริมสิทธิใด ๆ เหนือห้องชุดผู้รับโอนห้องชุดย่อมได้รับประโยชน์จากการใช้เงินตามมาตรา 40 โดยไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ดังกล่าว ดังนั้นจึงอาจเกิดผลกระทบต่อการใช้เงินตามมาตรา 40 ได้ยากกว่าเงินตามมาตรา 18 และยิ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมที่ได้ชำระหนี้เงินตามมาตรา 40 อย่างถูกต้องอีกด้วย

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น<sup>197</sup> จะเห็นได้ว่ามีข้อบังคับของอาคารชุด (“ข้อบังคับ”, 規約 kiyaku) ซึ่งเป็นกฎที่ระบุถึงสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดในอาคารชุด ทั้งนี้ เนื้อหาบางส่วนของข้อบังคับเป็นข้อบังคับและบางส่วนของข้อบังคับสามารถอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยการลงคะแนนของเจ้าของอาคารชุด ทั้งนี้ ตามกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นจะต้องมีการประชุมเจ้าของอาคารชุดอย่างน้อยปีละครั้ง

แม้ว่าจะมีข้อยกเว้นสำหรับการลงคะแนนเสียงของเจ้าของอาคารชุดให้ลงมติผ่านโดยทั่วไปทั้งอย่างน้อยร้อยละ 50 ของเจ้าของร่วมแต่ละรายและเจ้าของร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมดในอาคารชุดต้องเห็นชอบด้วย เจ้าของอาคารชุดมีสิทธิออกเสียงโดยพิจารณาจากความเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมทั้งขนาดของพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งหมายความว่าเจ้าของร่วมรายย่อยจำนวนมากสามารถลงคะแนนร่วมกันเพื่อปิดกั้นการกระทำของเจ้าของร่วมหนึ่งคนหรือหลายคนที่ถือครองพื้นที่พิเศษทั้งหมดของอาคารกว่าร้อยละ 50 แต่เจ้าของร่วมคนเดียวหรือหลายคนถือหุ้นเกิน 50% ของทั้งหมด พื้นที่ยังสามารถบล็อกการโหวตของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 
- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
  - (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
  - (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

<sup>197</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962)

ในส่วนของการใช้จ่ายสำหรับอาคารชุดแบ่งออกเป็น

### 2.1 กองทุนสำรองซ่อม

ในกรณีส่วนใหญ่ผู้ซื้อที่ชำระเงินเพียงครั้งเดียวจะต้องจ่ายเงินเข้ากองทุนสำรองการซ่อมแซมในขณะที่ซื้อ เช่น โดยปกติในพื้นที่ใดที่จะอยู่ที่ประมาณ 400,000 เยน แต่จำนวนเงินที่แน่นอนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการเช่นอาคารเก่าเท่าใดคอนกรีตราคาแพงเพียงใดต่อสี่โเบ (สี่โเบหนึ่งหลังเท่ากับ 3.31 ตร.ม.) เป็นต้น อาคารชุดมีค่าธรรมเนียมสำรองในการซ่อมแซมเป็นประจำ ดังนั้นในเวลาที่จำเป็นต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ จึงสามารถประหยัดเงินได้บ้าง อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดในขณะที่มีการตัดสินใจปรับปรุงใหม่เช่นกัน

### 2.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการ

โดยปกติค่าธรรมเนียมการจัดการจะอยู่ที่ 10,000-20,000 เยนต่อเดือนขึ้นอยู่กับขนาดและอายุของอาคารเป็นต้น แต่สิ่งเหล่านี้สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา

### 2.3 ค่าซ่อมสำรอง

ค่าซ่อมสำรองโดยเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 5,000 ถึง 15,000 เยนต่อเดือน แต่สิ่งเหล่านี้สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาและทรัพย์สินที่มีราคาแพงกว่าจะมีค่าสำรองในการซ่อมที่สูงกว่าสำหรับอาคารเก่าจำนวนเงินเหล่านี้อาจมากกว่านี้ (เพื่อเตรียมการปรับปรุงครั้งใหญ่) จะมีการจ่ายค่าธรรมเนียมต่อเจ้าของร่วม

## 3. ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้เพียงว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36<sup>198</sup> ประกอบมาตรา 33 วรรค

<sup>198</sup> มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- (4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- (5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วม

สอง<sup>199</sup> และในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ตามมาตรา 36(2) ซึ่งจำกัดเฉพาะการรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วนโครงสร้างและส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงของทั้งอาคารชุดเท่านั้น ไม่รวมถึงความปลอดภัยของทรัพย์ส่วนกลาง ห้องชุด หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับสภาพความเป็นอยู่ของตัวอาคารโดยตรง แต่เมื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีสภาพความเป็นอยู่ที่ใกล้ชิด ติดต่อกัน และต้องมีการเชื่อมต่อเข้าถึงกัน ในหลายห้องชุดรวมถึงทรัพย์ส่วนกลางอื่น ๆ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ในการอุปโภคและบริโภค ดังนั้น ความเสียหายหรือการกระทำการใด ๆ ของห้องชุดหนึ่งจึงอาจเกิดผลกระทบต่ออีกห้องชุดหนึ่ง หรือทรัพย์ส่วนกลางได้ เช่น ท่อน้ำรั่ว สายไฟเสียหาย เป็นต้น แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้ให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอุปกรณ์เหล่านั้น ในกรณีที่มีการเข้าถึงทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ดังกล่าวจำเป็นต้องมีการผ่าน หรือเข้าไปในห้องชุดของเจ้าของร่วม แม้ในกรณีจำเป็นหรือฉุกเฉินก็ตาม ซึ่งการจำกัดอำนาจในลักษณะดังกล่าวย่อมกระทบต่ออำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุด หรือทรัพย์ส่วนกลางอื่น ๆ อันกระทบต่อเสถียรภาพและการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมได้

ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น<sup>200</sup> ได้กำหนดอำนาจหน้าที่โดยทั่วไปไว้ กล่าวคือ ผู้จัดการมีสิทธิและมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด และพื้นที่รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกอันเป็นส่วนประกอบของอาคารที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 ทั้งนี้ เพื่อนำมติการประชุมไปสู่การปฏิบัติและเพื่อดำเนินการตามที่ระบุไว้

ทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน  
ต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่

ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติ

หน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

<sup>199</sup> มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม

ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

<sup>200</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) Section 26



ในข้อบังคับ นอกจากนี้ผู้จัดการจะต้องเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของตน ได้แก่ การเรียกร้องและการรับเงินประกันตามสัญญาประกันวินาศภัยตามบทบัญญัติของมาตรา 18 วรรค (4) รวมทั้งการเรียกค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยคำนึงถึงทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ฯลฯ และการคืนเงินใด ๆ เนื่องจากการเรียกเก็บใด ๆ ที่เพิ่มขึ้นอย่างไม่เป็นธรรม ทั้งนี้ หากผู้จัดการได้ทำหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลยตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้เจ้าของอาคารชุดทราบถึงผลกระทบนั้น โดยไม่ชักช้า จะเห็นได้ว่ากฎหมายญี่ปุ่นได้กำหนดหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลมีขอบเขตความรับผิดชอบที่มากกว่าของไทยรวมทั้งต้องแจ้งการดำเนินการให้แก่เจ้าของห้องชุดได้ทราบ

#### 4. ปัญหาการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

โดยที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเจ้าของโครงการ ซึ่งต้องมีการดำเนินการจัดทำสำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประกอบการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้น<sup>201</sup> โดยมีเจ้าหน้าที่ฝ่ายนิติกรรมจะเป็นผู้ดูแลในเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้จัดทำขึ้นจากฉันทามติของเจ้าของร่วม เนื่องจากในขณะที่จัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดยังไม่มีเจ้าของร่วมในทางปฏิบัติเจ้าของโครงการจะเป็นผู้ริเริ่มร่างขึ้นเอง เนื่องจากกรมที่ดินมิได้จัดทำตัวอย่างหรือแบบของข้อบังคับไว้ให้ เมื่อเป็นเช่นนี้จึงทำให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ปัญหาในเรื่องการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมีดังนี้

##### 4.1 ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจึงเกิดขึ้นเมื่อจดทะเบียนอาคารชุด<sup>202</sup> และเจ้าของโครงการสามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ตั้งแต่จดทะเบียนอาคารชุดก็สามารถทำได้ เนื่องจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดหากประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบกับข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. 2553 ระเบียบ

<sup>201</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก

<sup>202</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6

กรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554 หมวดที่ 1 การจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งในบทบัญญัติดังกล่าว มิได้บัญญัติให้จะต้องมีการสร้างอาคารชุดเสร็จเรียบร้อยจึงจะสามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้เพียง บัญญัติให้จะต้องมีแผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะแผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุความกว้าง ความยาวความสูงและเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุดและแผนผัง และ รายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ลักษณะการใช้ประโยชน์และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยมี ใบรับรองการก่อสร้างอาคารคัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ<sup>203</sup> ดังจะเห็นได้ว่าเจ้าของโครงการจะต้อง สร้างเป็นอาคารเสร็จแล้วเท่านั้นจึงจะสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หากแต่กฎหมายบัญญัติ มิได้กำหนดให้จะต้องสร้างเสร็จแล้วในทางธุรกิจจึงไม่จำเป็นต้องสร้างเสร็จแล้วเจ้าของโครงการ ก็จะทำกรเปิดโครงการไปพร้อมกับการขายห้องชุด ทั้งนี้ เมื่อเจ้าของโครงการขอจดทะเบียนอาคาร ชุดจะต้องส่งร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยเป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนอาคาร ชุดร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้จึงกลายเป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมาย หน้าที่ทำให้มีผลผูกพันผู้อยู่อาศัยตามกฎหมายภายในอาคารชุด

#### 4.2 เจ้าของร่วมมีส่วนในการกำหนดข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ดังได้กล่าวมาแล้วว่า ในเวลาที่ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมีผลเป็น ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเจ้าของร่วมยังไม่ได้เข้ามาเกี่ยวข้องในการจัดทำข้อบังคับของนิติ บุคคลอาคารชุดจัดทำขึ้น โดยเจ้าของโครงการเจ้าของร่วมจะเข้ามามีส่วนในการกำหนดข้อบังคับ ของนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกเมื่อมีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตาม มาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หากเจ้าของร่วมเข้าประชุมและรับรองข้อบังคับ ของนิติบุคคลอาคารชุดข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นก็จะมีผลบังคับต่อไปแต่ถ้าหากมีการ แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ไม่ว่าจะมีการแก้ไขมาก หรือ แก้ไขน้อยโดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการ

<sup>203</sup> กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553 หมวดที่ 1 การจดทะเบียนอาคารชุดข้อ 3

แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น<sup>204</sup> ดังนั้นการแก้ไข หรือเพิ่มเติมข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะมีผลต่อเมื่อได้จดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว

### 4.3 การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ในกรณีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะสามารถทำได้ใน 3 ช่วงเวลา กล่าวคือ

ในการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกโดยการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกจะต้องจัดภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด<sup>205</sup>

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด<sup>206</sup> และ

ในการประชุมใหญ่วิสามัญในกรณีมีเหตุจำเป็นทั้งนี้ในมติเกี่ยวกับเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>207</sup> และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ<sup>208</sup>

พระราชบัญญัติพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดไว้โดยเฉพาะว่าเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในมาตรา 48 จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและมติเกี่ยวกับเรื่องนี้จะต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด<sup>209</sup>

ปัญหาที่เกิดขึ้นในกรณีของการประชุมใหญ่ในการลงมติเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดในเรื่องที่พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 กำหนดไว้เฉพาะนี้ในทางปฏิบัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในเรื่องดังกล่าวเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากเจ้าของร่วมไม่สนใจเข้าร่วมประชุมทำให้มีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้

<sup>204</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 วรรค 2

<sup>205</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42 วรรคแรก

<sup>206</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/1

<sup>207</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2

<sup>208</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 (4)

<sup>209</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 วรรคท้าย

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายในอาคารชุดสามารถทำได้แต่ทำได้ยาก ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นผลมาจากการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตั้งแต่เริ่มแรกโดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ริเริ่มนอกจากนี้ในการประชุมใหญ่ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ไม่ได้บัญญัติถึงประธานในที่ประชุมทำให้เกิดปัญหาว่าบุคคลใดจะทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมใหญ่โดยที่ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10711/2546 ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทโจทก์ได้แจ้งด้วยวาจาให้จำเลยทราบว่าโจทก์ประสงค์จะซื้อห้องชุดพิพาทไว้ประกอบกิจการค้าขายยาจำเลยจึงได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีข้อบังคับกำหนดให้ใช้ห้องชุดพิพาทเพื่ออยู่อาศัยและขายยาแต่เมื่อวันนัดโอน โจทก์ไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยอ้างว่าจำเลยผิดสัญญาไปยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมข้อบังคับที่จำกัดสิทธิของโจทก์ในการใช้ห้องชุดพิพาทเมื่อสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่านอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้วผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการค้าชนิดใด ๆ ก็ได้ตามใจสมัครดังนั้นการที่จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทเป็นที่อยู่อาศัยและขายยาเท่านั้นจึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยผิดสัญญาเพราะในการที่เจ้าของอาคารชุดจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัตินั้นก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติว่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้จองหรือผู้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดด้วย

จะเห็นว่ากรณีที่กฎหมายได้ให้สิทธิเจ้าของโครงการจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตั้งแต่ขออนุมัติโครงการย่อมเกิดความไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของห้องชุดซึ่งได้เข้ามาซื้อโครงการทำให้อาจต้องมีการเรียกประชุมเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้อาคารชุดต้องมีข้อบังคับ (Bylaws) โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้<sup>210</sup>

<sup>210</sup>Section 30 (1) Matters among the unit owners concerning the management or use of a building or its grounds or ancillary facilities may be provided for in the bylaws, in addition to what is provided for in this Act.

(2) Any matters concerning a partial common element that do not affect the interests of all of the unit owners may be provided for in the bylaws of the unit owners who should have common use of that element, except where these are provided for in the bylaws of all of the unit owners.

(3) The bylaws prescribed in the preceding two paragraphs, in comprehensive consideration of the shapes, areas, locative relationships, purpose of use, and status of use, as

(1) เรื่องต่าง ๆ ในระหว่างบรรดาเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการหรือการใช้ประโยชน์ในอาคารพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในบทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้อาจกำหนดไว้ในข้อบังคับ

(2) เรื่องใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนที่ไม่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของเจ้าของรวมทั้งหมดอาจกำหนดไว้ในข้อบังคับซึ่งใช้บังคับเฉพาะเจ้าของร่วมที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดให้ใช้บังคับกับเจ้าของรวมทุกคน

(3) ข้อบังคับตามเกณฑ์ในข้อ (1) และ (2) ดังกล่าวข้างต้นซึ่งครอบคลุมถึงการพิจารณาเกี่ยวกับรูปทรงพื้นที่ตำแหน่งวัตถุประสงค์ของการใช้และพฤติการณ์แวดล้อมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินบุคคลทรัพย์สินส่วนกลางพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของอาคารจะต้องกำหนดไว้ในลักษณะที่เป็นธรรมแก่บรรดาเจ้าของร่วม

(4) กรณีตามข้อ (1) และข้อ (2) ข้างต้นข้อบังคับจะต้องไม่กระทบถึงสิทธิของคนอื่น ๆ ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุด

(5) ข้อบังคับจะจัดทำโดยวิธีการเขียนเป็นลายลักษณ์อักษรหรือบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์

(บันทึกในความหมายนี้คือการบันทึกที่จัดทำในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ หรือรูปแบบอื่น ๆ ที่กำหนดไว้โดยคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมซึ่งถูกนำมาใช้ในการประมวลผลข้อมูลโดยเครื่องคอมพิวเตอร์)

การก่อตั้งการแก้ไขเพิ่มเติมและการยกเลิกข้อบังคับมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การก่อตั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหรือการยกเลิกข้อบังคับจะมีผลใช้บังคับจะต้องได้รับมติที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงอย่างน้อย 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของห้องชุดและต้องเป็นคะแนนเสียง 3

well as the price paid by each unit owner and any other circumstances with regard to the exclusive elements, common elements, grounds, and ancillary facilities of the building(including rights related to the grounds or ancillary facilities of the building), shall be set forth in such a manner as to ensure equity in the interests among unit owners.

(4) In the cases referred to in paragraphs (1) and (2), the bylaws shall not prejudice the rights of any persons other than unit owners.

(5) The bylaws shall be prepared in writing or by means of electromagnetic records (meaning records made in an electronic format, a magnetic format, or any other format not recognizable to human perception that is specified by Ordinance of the Ministry of Justice as being used in information processing by computers; the same applies hereinafter).

ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดด้วยในกรณีนี้เมื่อการก่อตั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหรือการยกเลิกข้อบังคับดังกล่าวส่งผลต่อสิทธิของเจ้าของร่วมบางส่วนการอนุมัติของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวถือว่าใช้บังคับได้

(2) การก่อตั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหรือการยกเลิกข้อบังคับของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด

ตามหลักเกณฑ์ของข้อบังคับที่กล่าวมาแล้วในข้อ (2) จะไม่มีผลใช้บังคับหากมีเสียง 1 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของรวมที่อยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนนั้นหรือมากกว่า 1 ใน 4 ของคะแนนเสียงซึ่งอยู่เชื่อมต่อกับทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนนั้นคัดค้านการก่อตั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหรือการยกเลิกดังกล่าว

ดังจะเห็นได้ว่าการจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลของอาคารชุดของญี่ปุ่นสามารถจัดทำในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งแตกต่างจากของไทย

## 5. ปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่สำคัญในการบริหารอาคารชุดแต่มีปัญหาดังนี้

5.1 ปัญหาอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ต้องมีการจัดประชุม โดยบังคับด้วยกฎหมายตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ 3 กรณี คือการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกตามมาตรา 42 วรรคแรก การประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งตามมาตรา 42/1 และการประชุมคณะกรรมการตามมาตรา 38(3) แต่กลับไม่ปรากฏทางแก้ไขในกรณีผู้มีหน้าที่ไม่ดำเนินการจัดให้มีการประชุมดังกล่าว แม้มีบัญญัติให้อำนาจแก่เจ้าของร่วมจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญได้เพียงกรณีเดียวตามมาตรา 42/2(3) แต่ก็ไม่อาจนำไปใช้บังคับแก่กรณีดังกล่าวได้ทุกกรณี เช่น ยังมีได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือมีคะแนนเสียงเจ้าของร่วมไม่ถึงร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด เป็นต้น อีกทั้งกรณีการจัดให้มีการประชุมโดยเจ้าของร่วมตามมาตรา 42/2(3) กฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า เจ้าของร่วมต้องรวมคะแนนเสียงให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้น จึงมีอำนาจเรียก และจัดให้มีการประชุมได้ ซึ่งเป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะบังคับ โดยกฎหมายจนเกินไปและไม่มีควมยืดหยุ่นตามสถานะของสังคมที่อาจแตกต่างกันในแต่ละอาคารชุด ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงยังไม่อาจคุ้มครองประโยชน์แก่เจ้าของร่วมส่วนน้อย ที่ต้องการเรียกให้มีการประชุมเพื่อแก้ไขปัญหาที่ตนเดือดร้อน

หากพิจารณากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นจะเห็นว่ามีความแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย กล่าวคือ การประชุมนั้นผู้จัดการต้องจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ เจ้าของห้องชุดหนึ่งในห้าหรือมากกว่าผู้มีสิทธิออกเสียงอย่างน้อยหนึ่งในห้าของคะแนนเสียงทั้งหมดสามารถระบุเรื่องที่จะเข้าวาระการประชุมและขอให้ผู้จัดการอาคารชุดเรียกประชุม อย่างไรก็ตามจำนวนเจ้าของห้องชุดที่คงอยู่อาจลดลงได้ตามข้อบังคับ และหากในกรณีที่มีการร้องขอของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวภายในสองสัปดาห์ ผู้จัดการอาคารชุดไม่ส่งหนังสือนัดประชุมเพื่อกำหนดวันภายในสี่สัปดาห์นับแต่วันที่ได้รับแจ้งว่าเป็นวันนัดประชุม เจ้าของห้องชุดที่ทำคำขอดังกล่าวอาจเรียกประชุมได้ เมื่อไม่มีผู้จัดการอาคารชุดเจ้าของห้องชุดหนึ่งในห้าหรือมากกว่าที่มีสิทธิออกเสียงอย่างน้อยหนึ่งในห้าของจำนวนสิทธิในการออกเสียงทั้งหมดอาจเรียกประชุมได้ อย่างไรก็ตามจำนวนคงที่นี้อาจลดลงได้ตามข้อบังคับของกฎหมาย ดังจะเห็นได้ว่า ข้อกำหนดใดเป็นการคุ้มครองที่ไม่ครอบคลุมเจ้าของร่วมทุกคน ข้อกำหนดนั้นสามารถปรับเพิ่ม-ลดได้ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาจากมติที่ประชุมของเจ้าของร่วม

## 5.2 ปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

จากการศึกษา พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางได้ ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48(7) เช่น เปิดให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น แต่กลับไม่ปรากฏบทบัญญัติในการกำหนดถึงการจัดสรร และการแบ่งปันผลประโยชน์ที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวไว้ ซึ่งความไม่ชัดเจนดังกล่าวนี้ จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาข้อพิพาทในระหว่างเจ้าของร่วมหรือเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุด

## 5.3 ปัญหาการซ่อมแซม ทดแทนหรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรือตัวอาคารชุดเสียหาย หรือถูกทำลายจะต้องใช้เงินตามมาตรา 18 ซึ่งในบางกรณีจำต้องใช้เงินเป็นจำนวนมากและเรียกให้เจ้าของร่วมชำระได้ยาก ดังนั้น จึงอาจเกิดปัญหาติดขัดเรื่องค่าใช้จ่ายเพื่อการดังกล่าวและใช้ระยะเวลาอันจนอาจกระทบต่อเสถียรภาพและความมั่นคงของการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วม อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็มีได้บังคับให้ต้องมีการประกันภัยภายในอาคารชุดไว้เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายในกรณีเกิดความเสียหายแก่อาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเป็นกรณีอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิตหรือ

ทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งหากมีการประกันภัยย่อมจะเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องที่ได้ทำประกันภัยไว้ได้

#### 5.4 ปัญหากรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทุจริตต่อหน้าที่ หรือ มีผลประโยชน์ทับซ้อน

อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติควบคุมปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อน (Conflict of interests) ไว้เป็นการเฉพาะแต่ประการใดต่างจากกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นที่มีบทบัญญัติควบคุมเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนไว้โดยตรงกล่าวคือข้อสัญญาใด ๆ ระหว่างสมาคมกับผู้จัดการคู่สมรสหรือญาติของผู้จัดการถึงขั้นที่สามจะต้องได้รับอนุญาตเป็นพิเศษ โดยมติของที่ประชุมใหญ่กรณีจะเป็นเช่นเดียวกันสำหรับข้อสัญญาระหว่างสมาคมกับบริษัทห้างร้านซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของหรือหุ้นส่วนหรือบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการผู้ดำเนินการผู้อำนวยการเป็นลูกจ้างหรือเป็นตัวแทนและในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นมีบทบัญญัติควบคุมกรณีผลประโยชน์ทับซ้อนโดยใช้มาตรการตรวจสอบกล่าวคือหากมีผลประโยชน์ทับซ้อนระหว่างสมาคมการจัดการ (นิติบุคคลอาคารชุด) กับผู้อำนวยการ (ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด) ให้ผู้ตรวจสอบบัญชีเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการในการตรวจสอบ



การที่กฎหมายอาชญากรรมของไทยไม่มีบทบัญญัติควบคุมปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนดังกล่าวทำให้การบริหารจัดการอาชญากรรมของไทยมีปัญหาผลประโยชน์ทับซ้อนเป็นอันมาก ทั้งกรณีของผู้ประกอบการโครงการอาชญากรรมผู้จัดการนิติบุคคลอาชญากรรมและกรรมการนิติบุคคลอาชญากรรมมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาชญากรรมในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ผู้จัดการเป็นบริษัทในเครือของผู้ประกอบการโครงการอาชญากรรมผู้จัดการให้นิติบุคคลอาชญากรรมทำนิติกรรมกับบริษัทที่ตนเป็นหุ้นส่วนหรือบริษัทที่เป็นญาติมิตรของผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาชญากรรมนั้น ๆ เป็นต้น เหล่านี้ทำให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลอาชญากรรม

การกำหนดบุคคลที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาชญากรรมที่เป็นนิติบุคคลนั้น จะต้องมีการคำนึงถึงประเด็นการมีผลประโยชน์ได้เสียขัดกันด้วย เพราะผู้จัดการนิติบุคคลไม่ควร มีผลประโยชน์ที่เป็นปฏิปักษ์กับอาชญากรรมที่ตนเป็นผู้จัดการ เพราะอาจเกิดความเสียหายจากการทำหน้าที่ได้ เช่น ผู้รื้อถอนค้ำได้ร่วมก่อตั้งบริษัท อ. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ม. โดยผู้รื้อถอนค้ำการ เป็นผู้ถือหุ้น การที่ผู้รื้อถอนค้ำซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาชญากรรมไม่ดำเนินการใด ๆ กับบริษัท ม. ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นจำนวนมากนั้น เนื่องจากคำนึงถึงผลกระทบที่จะมีต่อเครือญาติ และตนเองในบริษัทดังกล่าว อันเป็นการกระทำที่เป็นปฏิปักษ์ต่อผลประโยชน์ของนิติบุคคลอาชญากรรมมีล ฟอร์ด พาราไดซ์ คอน โดเทล ถือได้ว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทน นิติบุคคลในเรื่องดังกล่าว

เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาชญากรรมไม่เรียกเก็บค่าส่วนกลางกับเครือญาติถือว่า ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล<sup>211</sup>

จากคำพิพากษาดังกล่าวจะเห็นได้ว่า เมื่อมีการเลือกผู้จัดการนิติบุคคลที่เป็นเครือญาติ กันโดยอาศัยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ประกอบการเจ้าของอาชญากรรมทำให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาชญากรรม ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามกรอบอำนาจหน้าที่กำหนดไว้โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาชญากรรมมีการ ละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในการไม่เรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วมที่เป็นบริษัทเครือญาติทำให้ นิติบุคคลอาชญากรรมดังกล่าวขาดประโยชน์จากการได้รับเงินค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ส่งผลให้ ไม่สามารถนำเงินมาใช้ในการบริหารจัดการอาชญากรรมได้อย่างเต็มที่

### 5.5 ปัญหาการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต

พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2522 มาตรา 38/1 กำหนดให้นิติบุคคลอาชญากรรม จัดทำงบดุลอย่างน้อย 1 ครั้งในรอบ 12 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่นานเกินไปทำให้ยากต่อการ ตรวจสอบและไม่มีบทบัญญัติเพิ่มโทษแก่ผู้ที่อาศัยอำนาจหน้าที่กระทำการ โดยทุจริตประกอบกับ

<sup>211</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15198/2551

เจ้าของห้องชุดโดยทั่วไปไม่ให้ความสนใจกับการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมจึงเป็นช่องทางให้เกิดการทุจริตทั้งในกรณีของผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นการยกยอก หรือถือโอนเงินค่าส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนกลางการแสวงประโยชน์จากการจัดซื้อจัดจ้างหรือการแสวงประโยชน์โดยทุจริตในรูปแบบต่าง ๆ เหล่านี้เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นโดยทั่วไปซึ่งสร้างความเสียหายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

การที่ผู้จัดการนิติบุคคลจะต้องมีความรับผิดชอบทางอาญาในกรณีที่ดำเนินการไปในลักษณะที่ผลประโยชน์ขัดแย้งกับอาคารชุดซึ่งถือเป็นประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดและผู้อยู่อาศัย

ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าผู้จัดการนิติบุคคลต้องปฏิบัติหน้าที่ในลักษณะต้องไม่กระทบต่อผลประโยชน์ที่ขัดแย้งกับอาคารชุด แต่การกระทำของผู้จัดการนิติบุคคลทำต่อบุคคลอื่นทำให้บุคคลอื่นได้รับความเสียหายเมื่อพิจารณาด้านคุณธรรมทางอาญา ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะให้ความคุ้มครองผู้อยู่อาศัย เช่น การกำหนดอัตราเงินเดือนสูง ซึ่งทำให้เพิ่มภาระค่าใช้จ่ายให้กับเจ้าของร่วมมากขึ้น แต่กลับไม่เก็บค่าส่วนกลางกับญาติของตนที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดซึ่งตนบริหารอยู่ย่อมเกิดความเสียหายต่อส่วนรวมใน ทั้งนี้ การกระทำของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีลักษณะที่ขัดกับผลประโยชน์ของอาคารชุดย่อมทำให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดและผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนรวม

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่นถึงปัญหาต่าง ๆ ที่กล่าวมาในบทนี้ ผู้เขียนจะได้สรุปและเสนอแนวทางการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไว้ในบทต่อไป



## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 1. บทสรุป

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้อาคารชุดเป็นอาคารซึ่งบุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางทั้งนี้ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่ายโอนให้สอยให้เช่าหรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดก็ได้ อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามหลักของกรรมสิทธิ์ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่อย่างไรก็ตามใช้สิทธิต่าง ๆ ย่อมมีข้อจำกัดเสมอและในเรื่องการใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุดก็เช่นกันกล่าวคือตามมาตรา 13 วรรคท้ายบัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้”

นอกจากนี้ประเทศไทยยังมีปัญหาในการใช้สัญญามาตรฐาน โดยทางธุรกิจมักมีการหลีกเลี่ยงข้อสัญญาจากสัญญามาตรฐานที่ทางราชการกำหนดไว้ในรูปแบบต่าง ๆ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ การประกาศใช้สัญญามาตรฐานจองซื้อห้องชุด การแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาในสัญญามาตรฐานจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. 22) และสัญญามาตรฐานซื้อขายห้องชุด (อ.ช. 23) เพื่ออุดช่องว่างและแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายและข้อสัญญาดังกล่าวนั้น นอกจากจะทำให้เกิดความชัดเจนในการนำมาใช้ในทางปฏิบัติแล้ว ยังเป็นมาตรการสำคัญในการป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมายของผู้ขาย และทำให้เกิดประสิทธิภาพในการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดให้ดียิ่งขึ้น

โดยทรัพย์ส่วนตัวการจัดการและการใช้ประโยชน์ห้องชุดเป็นสิทธิของเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุดซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมและภายใต้กฎหมายที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวตามอัตราที่ใช้จริง

ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่าประชุมใหญ่ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อยและกฎหมายยังกำหนดในส่วนเรื่องของการประชุมไว้ว่าการประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมทั้งนี้มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมวันแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการจัดการอาคารชุด ได้กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่าง ๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนอกจากนี้ในกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการมีนิติบุคคลในมาตรา 40 โดยให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลเป็นตัวแทนในการดูแลรักษาอาคารชุดแทนผู้อยู่อาศัยเพื่อที่นำเงิน ดังกล่าวนำไปใช้สอยกิจการภายในอาคารชุด ส่วนผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลให้แก่ผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้โดยจ้างด้วยเงินของผู้อยู่อาศัยนั่นเองได้กำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคน เพื่อที่จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและยังได้กระทำให้ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อบังคับที่ได้ทำการระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ได้กำหนดให้มี “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” และ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” รวมทั้งการจัดตั้งสมาคมการจัดการ (Incorporated Management Association) ขึ้นมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายต่อเมื่อมีมติที่ประชุมรับรองอย่างน้อย 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของห้องชุดและต้องเป็นจำนวน 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดด้วยโดยระบุชื่อและสำนักงานและจดทะเบียน ณ สำนักงานใหญ่ของท้องถิ่นที่มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการในฐานะเป็นตัวแทนของบรรดาเจ้าของห้องชุดจะนำไปใช้ได้เช่นเดียวกันกับกรณีการเรียกร้องและการได้รับเงินประกันตามสัญญาซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายรวมทั้งการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางและการคืนเงินจากการกระทำที่ไม่ชอบ และแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยสมาคมเพื่อการจัดการอาคารพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เป็นไปตามตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยการจัดประชุมจัดทำข้อบังคับแต่งตั้งและมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการ นอกจากนี้ สมาคมของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายโดยมีผู้อำนวยการ (director) ทำหน้าที่ในการจัดการแทนผู้จัดการของเจ้าของห้องชุดแต่เดิม

ทั้งนี้ จากการศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น กล่าวคือ The Act on Building Unit Ownership 1962 พบว่า มีปัญหาดังนี้

ประการแรก ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบอาคารชุด

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีลักษณะเป็นข้อกำหนดทั่ว ๆ ไปเกี่ยวกับการอยู่อาศัยเป็นสำคัญเท่านั้นหากต้องการใช้อาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัยเช่นเพื่อทำการค้าหรือเปิดสำนักงานจึงต้องมีการตกลงทำสัญญาหรือกำหนดในข้อบังคับกันเองโดยปราศจากกฎหมายควบคุมหรือรองรับไว้เป็นการเฉพาะแต่ The Act on Building Unit Ownership 1962 ของญี่ปุ่นไม่มีและรองรับการปรับรูปแบบที่สอดคล้องกับการใช้สอยนอกเหนือจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัย ได้แก่ การมีพื้นที่เป็นห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 มิได้บัญญัติถึงเงื่อนไขและการคุ้มครองเจ้าของร่วมจากการใช้อำนาจในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือ เพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้แต่อย่างใด ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมบางราย อันนำไปสู่ปัญหาเจ้าของร่วมปฏิเสธการชำระเงิน และปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในขณะที่ The Act on Building Unit Ownership 1962 ของญี่ปุ่นไม่มี

ประการที่สาม ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้เพียงว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36 ประกอบมาตรา 33 วรรคสอง และในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ตามมาตรา 36(2) ซึ่งจำกัดเฉพาะการรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วน โครงสร้างและส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงของทั้งอาคารชุดเท่านั้น ไม่รวมถึงความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องชุด หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับสภาพความเป็นอยู่ของตัวอาคาร โดยตรง แต่เมื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีสภาพความเป็นอยู่ที่ใกล้ชิดติดต่อกันและต้องมีการเชื่อมต่อเข้าถึงกันในหลายห้องชุดรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ในการอุปโภคและบริโภค ดังนั้น ความเสียหายหรือการกระทำการใด ๆ ของห้องชุดหนึ่งจึงอาจเกิดผลกระทบต่ออีกห้องชุดหนึ่งหรือทรัพย์สินส่วนกลางได้ เช่น ท่อน้ำรั่ว สายไฟเสียหาย เป็นต้น แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้ให้อำนาจผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอุปกรณ์เหล่านั้น ในกรณีที่การเข้าถึงทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ดังกล่าวจำเป็นต้องมีการผ่านหรือเข้าไปในห้องชุดของเจ้าของร่วม แม้ในกรณีจำเป็นหรือฉุกเฉินก็ตาม

ซึ่งการจำกัดอำนาจในลักษณะดังกล่าวย่อมกระทบต่ออำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ อันกระทบต่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมได้ในขณะที่ The Act on Building Unit Ownership 1962 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการอย่างชัดเจน

#### ประการที่สี่ ปัญหาการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ในการจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์ให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมาจากเจ้าของร่วมแต่ในความเป็นจริงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดออกโดยเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดทำร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อประกอบการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกฎหมายก็เปิดช่องให้มีการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเจ้าของร่วมได้ แต่ในความเป็นจริงมิได้เป็นเช่นนั้นเนื่องจากเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยมติที่ประชุมใหญ่จึงไม่สามารถทำได้ในขณะที่ The Act on Building Unit Ownership 1962 กำหนดให้การจัดทำข้อบังคับอาคารชุดต้องดำเนินการโดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดเป็นหลัก

#### ประการที่ห้า ปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมอย่างไรก็ดี ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมักไม่ปฏิบัติตามอำนาจและหน้าที่ของตนที่มีอยู่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนให้แก่ผู้อาศัยอยู่หรือเจ้าของห้องชุดและ

อีกประเด็นหนึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำการยกยอกเงินค่าส่วนกลาง หรือเงินที่จะต้องจ่ายให้แก่กองทุนอาคารชุด ซึ่งในส่วนนี้รัฐทำได้เพียงดำเนินคดีอาญาแก่ผู้กระทำความผิดนั้นฐานยกยอกทรัพย์ จึงน่าจะพิจารณากำหนดความรับผิดทางอาญาแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะที่เป็นผู้ที่ได้รับความไว้วางใจจากมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในขณะที่ The Act on Building Unit Ownership 1962 กำหนดอำนาจหน้าที่รวมทั้งการขัดแย้งผลประโยชน์ไว้อย่างชัดเจนรวมทั้งต้องตรวจสอบโดยเจ้าของห้องชุด

ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น ได้แก่ The Act on Building Unit Ownership 1962 ซึ่งเป็นกฎหมายอาคารชุดที่มีพัฒนาการที่ดีกว่าของประเทศไทยซึ่งน่าจะนำมาพิจารณาเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คงจะได้พิจารณาในข้อ 5.2

## 2. ข้อเสนอแนะ

ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

### 2.1 กรณีปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบอาคารชุด

ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในด้านรูปแบบของอาคาร เพื่อให้มีความหลากหลายและสอดคล้องกับความต้องการด้านต่าง ๆ ของประชาชนตามสภาพสังคมและเศรษฐกิจ และถือเป็นการส่งเสริมธุรกิจอาคารชุดให้มีความเจริญเติบโตได้มากยิ่งขึ้น โดยบัญญัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขในการก่อตั้ง การจดทะเบียน การโฆษณาขายห้องชุด การใช้สิทธิและการคุ้มครองสิทธิบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อรองรับอาคารชุดในแต่ละประเภทไว้เป็นการเฉพาะ ได้แก่ การแปลงอาคารทั่วไปเป็นอาคารชุด อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย อาคารชุดที่ขยายได้และขยายมิได้ อาคารชุดให้เช่า เป็นต้น

### 2.2 กรณีแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยกำหนดเงื่อนไขในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยต้องกระทำต่อเจ้าของร่วมที่มีฐานะ หรือลักษณะเช่นเดียวกันในมาตรฐานอย่างเดียวกันและยกเลิกระบบการแบ่งแยกประเภทของค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกเป็นเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 เพื่อผลในการบังคับชำระหนี้เงินดังกล่าว โดยกำหนดให้เงินตามมาตรา 40 มีความสำคัญและมีบทบังคับเทียบเท่าเงินตามมาตรา 18 วรรคสอง เช่น การกำหนดอัตราเงินเพิ่มจากการไม่ชำระหนี้ การขอใบปลอดหนี้ การมีบุริมสิทธิในหนี้ เป็นต้น

### 2.3 กรณีผลประโยชน์ขัดแย้งระหว่างผู้จัดการนิติบุคคลกับอาคารชุด

โดยเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39/1 และมาตรา 71/1 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 39/1 นิติกรรมระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้จัดการ ผู้แทนผู้จัดการ คู่สมรสหรือญาติของผู้จัดการถึงขั้นที่สาม จะต้องได้รับอนุมัติจากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม กรณีดังกล่าวใช้บังคับกับนิติกรรมระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับนิติบุคคล ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของหรือหุ้นส่วน เป็นผู้มีตำแหน่งใด ๆ เป็นลูกจ้าง หรือเป็นตัวแทนด้วย”

“มาตรา 71/1 ผู้จัดการหรือกรรมการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 39/1 เจ้าของห้องชุดสามารถยื่นถอดถอนได้ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมและต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท”

## 2.4 ปัญหาการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต

ปัญหาผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอาศัยอำนาจหน้าที่กระทำการโดยทุจริตนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเพิ่มมาตรการป้องกันโดยการกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลรายงานต่อที่ประชุมเจ้าของร่วมถี่ขึ้น เพื่อให้การตรวจสอบกระทำได้ง่ายขึ้น และควรเพิ่มโทษแก่ผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่อาศัยอำนาจหน้าที่กระทำการโดยทุจริต เพื่อเป็นการป้องปรามไม่ให้กระทำการ โดยทุจริตดังกล่าว โดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/1 วรรคหนึ่ง และมาตรา 71/2 ดังข้อความต่อไปนี้

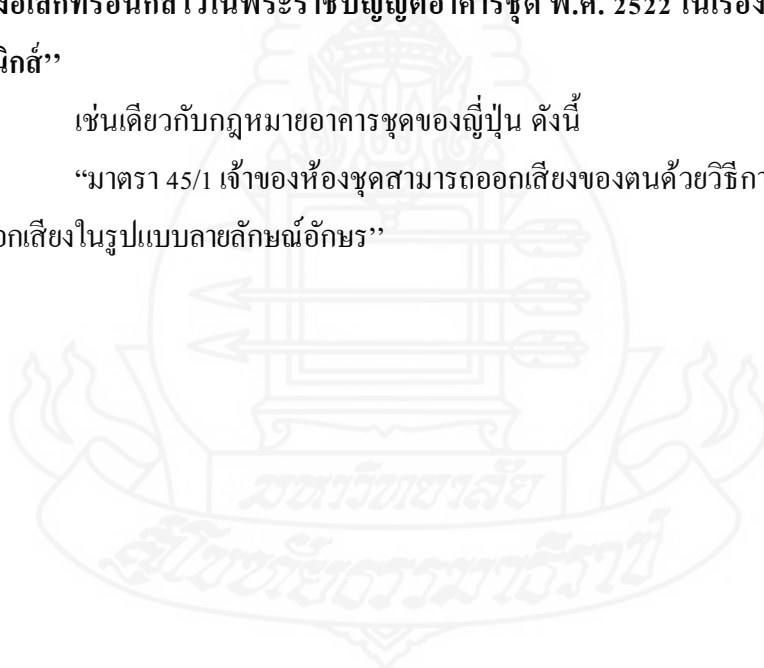
“มาตรา 38/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกกรอบหกเดือน และจัดทำงบดุลประจำปีโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น”

“มาตรา 71/2 ผู้จัดการหรือกรรมการผู้ใดอาศัยอำนาจหน้าที่ของตนกระทำการโดยทุจริต ต้องระวางโทษเพิ่มขึ้นอีกกึ่งหนึ่งสำหรับความผิดนั้น”

## 2.5 ควรบัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมให้เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่อง “การออกเสียงทางอิเล็กทรอนิกส์”

เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น ดังนี้

“มาตรา 45/1 เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร”





บรรณานุกรม



## บรรณานุกรม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

Act on Building Unit Ownership, etc (Act No. 69 of April 4, 1962)

Civil Code (Act No. 89 of April 27, 1896)

Consumer Contract Act. (Act No. 61 of May 12, 2000)

กรรณา ทาแก้ว. (2552). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลจัดการประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, กรุงเทพฯ.

กิตติพงษ์ สินจิตต์. (2542). ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีผลกระทบต่อผู้บริโภค. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพฯ.

จิราวุฒิ อำนักรมณี. (2550). สัญญามาตรฐานสำหรับการขายห้องชุด. (วิทยานิพนธ์ ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.

จีรวัดณ์ จินดาพรรณ. (2548). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. (สารนิพนธ์ ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพฯ.

ต่อลาภ ไชยเชาว์. ปัญหาสัญญามาตรฐานตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.

ชนพล อินทนนท์. (2534). เจ้าของร่วมอาคารชุด. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.

นาฏอนงค์ ศุภชนโชติ. (2550). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดตามคำปรารภ. (สารนิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพฯ.

- ประเสริฐ เขมรัตน์. (2526). *การจัดการอาคารชุด*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- พงศ์ชัย ประภาสุทธิ. (2556). *ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด: กรณีศึกษา โครงการเดอะพาร์คแลนด์*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- พรประภา จันทรุกขา. (2558). *ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- พีระพร สุภาวัฒน์. (2550). *แนวทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด: ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคาร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- ระวี พวงกนก. (2537). *มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- ลักดา อุ่นท้าว. (2551). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในสัญญาซื้อขายอาคารชุด*. (สารนิพนธ์ ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพฯ.
- สุนันทา เขียรถาวร. (2540). *ความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพฯ.
- อนุชา จิตตางกูร. (2539). *การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารไอทีเอฟ สีสลมพาเลซ คอนโดมิเนียม*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- อนันตพร นคะจัด, (2542), การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542, วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ดารافر ธีระวัฒน์, (2542). *กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ธีรวัฒน์จันทร์ สมบูรณ์. (2547). *บทเรียนคนซื้อบ้าน-คอนโดฯ*. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ดีการพิมพ์ นคร มุขศรี. (2532). ปัญหาและแนวทางแก้ไข (อาคารชุด), ทำเนียบคอนโด, บริสุทธิ.
- กาสิน พิลา. (2533). *ผ่าธุรกิจจัดสรรและคอนโดมิเนียม*. กรุงเทพฯ: พิมพ์ลักษณ์.

- ไพฑูริศ เอกจริยกร. (2554). *คำอธิบาย ซ็อซาย แลกเปลี่ยน ให้*. (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด.
- ไพโรจน์ อาจารย์ษา. (2547). *ครบเครื่องเรื่องคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- มานพ พงศทัต. (2527). *รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย*. กรุงเทพมหานคร: มปท.
- วิชัย ตันติกุลนันท์. (2559). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม*. (พิมพ์ครั้งที่ 9) กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร.
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานนายกรัฐมนตรี. (2553). *สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค*. (พิมพ์ครั้งที่ 14). กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ.
- สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. (2553). *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551*. กรุงเทพมหานคร: กองพิมพ์กรมที่ดิน.
- โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด*
- จรัญ ภักดีธนากุล. “สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540”. *คู่มือ*, 1,45 (มกราคม 2531), 77-154.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชนก. (2531, กันยายน). “ปัญหากฎหมายอาคารชุด:กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ”. *บทบัญญัติ*, 44, 52.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชนก. (2560). “การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด” *วารสาร มจร สังคมศาสตร์ปริทรรศน์*.ปีที่ 6 ฉบับที่ 2 (ฉบับพิเศษ) เมษายน-มิถุนายน, 424-425.
- ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2554). “กฎหมายเกี่ยวกับคอนโด”. *ดีเอสแลนด์*, 54.
- เสรีชัย โชติพานิช. (2544). “การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย: ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”, *วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2, 99-100.
- อมเรศ กระบวนสิน และคณะ. “กฎหมายอาคารชุด เปรียบเทียบของประเทศไทย กับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา” .*วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร*, 11, (มกราคม-มิถุนายน 2561), 185.
- Seiichi Fukao, *The History of Developments toward Open Building in Japan*, p. 64-65.
- ระทีกติก 7 ชั้นเอียง. *ไทยรัฐ*, 1, 17.

กรมที่ดิน.การจัดการดูแลอาคารชุด. สืบค้นวันที่ 4 มีนาคม 2563.

จาก <https://www.dol.go.th/Documents/link1.pdf>

Condominium Legal System in (2012). *Japan and Current Movement: Waseda University*

*Institute of Comparative Law.* จาก <http://www.waseda.jp/hiken/en/jalawjnf>

Haseko Corporation. (2017). *History of Condominium Business in Japan,*

from: <http://www.haseko.co.jp>,





ภาคผนวก

มหาวิทยาลัย

สกลนครราชภัฏ

**Act on Building Unit Ownership, etc.**

**Act No. 69 of April 4, 1962**

Chapter I Building Unit Ownership

Section 1 General Provisions (Articles 1 to 10)

Section 2 Common Elements, etc. (Articles 11 to 21)

Section 3 Right to Use the Grounds (Articles 22 to 24)

Section 4 Managers (Articles 25 to 29)

Section 5 Bylaws and Meetings (Articles 30 to 46)

Section 6 Incorporated Management Associations (Articles 47 to 56-7)

Section 7 Measures Against Persons Who Violate Their Obligations (Articles 57 to 60)

Section 8 Restoration and Reconstruction (Articles 61 to 64)

Chapter II Housing Complexes (Articles 65 to 70)

Chapter III Penal Provisions (Articles 71 and 72)

Supplementary Provisions

Chapter I Building Unit Ownership

Section 1 General Provisions

(Building Unit Ownership)

Article 1 When there are multiple portions into which a single building is structurally divided that are independent residences, stores, offices, warehouses, or any other spaces that can be used as if they were buildings, each of such portions may be made the subject of ownership, pursuant to the provisions of this Act.

(Definitions)

Article 2 (1) In this Act, "unit ownership" means ownership whose subject is the portion of a building provided for in the preceding Article (excluding one that is treated as a common element pursuant to the provisions of Article 4, paragraph (2)).

(2) In this Act, "unit owner" means a person with unit ownership.

(3) In this Act, "exclusive element" means a portion of a building that is a subject of unit ownership.

(4) In this Act, "common element" means a portion of a building that is not an exclusive element, the ancillary components of a building that are not included in an exclusive element, and any outbuilding that is treated as a common element pursuant to the provisions of Article 4, paragraph (2).

(5) In this Act, the "grounds of a building" and "building's grounds" means the land on which the building is located and the land that is treated as the grounds of the building pursuant to the provisions of Article 5, paragraph (1).

(6) In this Act, "right to use the grounds" means the rights related to the grounds of the building due to ownership of an exclusive element.

(Association of Unit Owners)

Article 3 All of the unit owners together may organize an association to manage the building, its grounds, and its ancillary facilities and, pursuant to the provisions of this Act, may hold meetings, establish bylaws, and assign a manager. The same shall apply when a common element that should clearly be provided for the common use of only some of the unit owners (hereinafter referred to as a "partial common element"), will be managed by such unit owners.

(Common Elements)

Article 4 (1) No corridor or stairway leading to multiple exclusive elements, nor any other portion of the building that, due to structural considerations, should be provided for the common use of all or some of the unit owners, shall be the object of unit ownership.

(2) The portion of the building set forth in Article 1 and any outbuildings may be treated as common elements pursuant to the bylaws. In this case, such portion of the building and outbuildings may not be duly asserted as a common element against a third party unless it has been registered to that effect.

(Specification of the Grounds of the Building by the Bylaws)

Article 5 (1) Gardens, passages, and other land managed or used by the unit owners as an integral part of the building and the land on which the building is located may be treated as the grounds of the building pursuant to the bylaws.



- (2) When land on which a building is located has become land other than that on which the building is located due to the partial destruction of the building, such land shall be deemed to have been specified as the grounds of the building by the bylaws pursuant to the provisions of the preceding paragraph. The same shall apply when part of the land on which a building is located has become land other than that on which the building is located due to the parcellation of the relevant land.

(Rights and Obligations, etc. of Unit Owners)

- Article 6 (1) Unit owners shall not engage in any conduct that is harmful to the preservation of the building or any other conduct that is contrary to the common benefit of the unit owners with regard to the management or use of the building.
- (2) A unit owner may, within the scope necessary to preserve or improve his/her exclusive element or a common element, request the use of the exclusive element of another unit owner or of a common element not in his/her ownership. In this case, when the other unit owner has incurred any damages, the requesting unit owner shall pay compensation therefor.
- (3) The provisions of paragraph (1) shall apply mutatis mutandis to a possessor of an exclusive element who is not a unit owner (hereinafter referred to as the "possessor").

(Statutory Liens)

- Article 7 (1) With regard to any claim a unit owner holds against another unit owner in relation to a common element, the grounds of the building, or ancillary facilities of the building that are other than a common element, and with regard to any claim that a unit holder holds against another unit owner based on the bylaws or meeting resolutions, the first unit holder holds a statutory lien on the obligor's unit ownership (including the rights related to the common elements and the right to use the grounds) and on the movables with which he/she has furnished the building. The same shall apply to any claims held against a unit owner by the manager or by the incorporated management association in relation to the performance of their duties or business activities.

- (2) The statutory lien referred to in the preceding paragraph shall be deemed to be a statutory lien on the expenses for common benefits, with regard to its order of priority and the effect thereof.
- (3) The provisions of Article 319 of the Civil Code (Act No. 89 of 1896) shall apply mutatis mutandis to the statutory lien provided for in paragraph (1).

(Liability of a Specific Successor)

Article 8 The claims provided for in paragraph (1) of the preceding Article may be exercised against the specific successor of the unit owner who is the obligor.

(Presumption on Defects in the Erection or Preservation of Buildings)

Article 9 When any defect in the erection or preservation of a building has caused damage to others, such defect shall be presumed to exist in the erection or preservation of the common element.

(Right to Demand the Sale and Transfer of Unit Ownership)

Article 10 When a unit owner does not have the right to use the grounds, a person who has the right to claim the removal of such unit owner's exclusive element may demand that such unit owner sell and transfer his/her unit ownership thereto at its current market value.

Section 2 Common Elements, etc.

(Co-ownership of Common Elements)

- Article 11
- (1) Common elements shall be co-owned by all the unit owners; however, partial common elements shall be co-owned by the unit owners who should have the common use of such elements.
  - (2) The provisions of the preceding paragraph shall not preclude any provisions to the contrary in the bylaws; however, except in the case provided for in Article 27, paragraph (1), a person other than a unit owner may not be specified as the owner of a common element.
  - (3) The provisions of Article 177 of the Civil Code shall not apply to a common element.

Article 12 Where a common element is co-owned by all or some of the unit owners, such common element shall be co-owned as provided for in the provisions of the following Article to Article 19.

(Use of Common Elements)

Article 13 Each co-owner may use a common element in accordance with the purpose of use thereof.

(Proportion of Shares in a Common Element)

Article 14 (1) The share of each co-owner shall be in proportion to the floor space of the exclusive element held by such co-owner.

(2) In the case referred to in the preceding paragraph, when a partial common element (excluding outbuildings) has a floor space, the floor space of that partial common element shall be divided in proportion to the floor space of the exclusive element held by each unit owner who should co-own that partial common element, and the relevant proportions shall be included in the calculations of the floor space of each of those unit owners' exclusive elements.

(3) The floor space referred to in the preceding two paragraphs shall be calculated as the horizontally projected area of the element that is surrounded by the delineating surfaces of the walls and other partitions.

(4) The provisions of the preceding three paragraphs shall not preclude any provisions to the contrary in the bylaws.

(Disposal of Shares in a Common Element)

Article 15 (1) The share of a co-owner shall accompany the disposition of the exclusive element held by that co-owner.

(2) A co-owner may not, unless otherwise provided for in this Act, dispose of his/her share separately from the exclusive element held thereby.

(Management of a Partial Common Element)

Article 16 In the management of a partial common element, management that is related to the interests of all unit owners or that is provided for in the bylaws under Article 31, paragraph (2) shall be carried out by all unit owners, and anything other management

shall be carried out by the unit owners who should co-own such partial common element.

(Changes to a Common Element)

Article 17 (1) Changes to a common element (excluding those that do not involve significant changes to the shape or function of a common element) shall be decided by resolution at a meeting, by at least a three-fourths majority of the unit owners and a three-fourths majority of the votes; however, this fixed number of unit owners may be reduced to half by the bylaws.

(2) In the case referred to in the preceding paragraph, when the changes to the common element are to have a particular influence on the use of an exclusive element, the approval of the owner of that exclusive element shall be obtained.

(Management of Common Elements)

Article 18 (1) Matters concerning the management of the common elements shall, except in the case referred to in the preceding Article, be decided by resolution at a meeting; however, each co-owner may engage in the act of preservation.

(2) The provisions of the preceding paragraph shall not preclude any provisions to the contrary in the bylaws.

(3) The provisions of paragraph (2) of the preceding Article shall apply mutatis mutandis pursuant to the case referred to in the main clause of paragraph (1).

(4) Entering into a casualty insurance contract with regard to a common element shall be deemed to be a matter that concerns the management of the common elements.

(Burdens and Collection of Profits from Common Elements)

Article 19 Each co-owner shall assume the burdens of the common elements and collect profits arising from such common elements in proportion to his/her share, except as otherwise provided for in the bylaws.

(Authority of the Managing Owner)

Article 20 (1) Any unit owner specified as the owner of a common element by the bylaws pursuant to the provisions of Article 11, paragraph (2) assumes the duty of

managing such common element on behalf of all the unit owners (with regard to a partial common element, the unit owners who are to co-own such partial common element). In this case, the first-mentioned unit owner is entitled to demand that the relevant unit owners pay reasonable management expenses.

- (2) The owner of a common element referred to in the preceding paragraph may not change a common element prescribed in Article 17, paragraph (1).

(Application Mutatis Mutandis of Provisions Concerning Common Elements)

Article 21 Where the grounds of a building or ancillary facilities that are other than a common element (including rights related thereto) are co-owned by unit owners, the provisions of Articles 17 through 19 shall apply mutatis mutandis to such grounds or ancillary facilities.

Section 3 Right to Use the Grounds

(Prohibition of Separate Disposition)

Article 22 (1) Where the right to use the grounds is an ownership right or any other right held by multiple persons, the unit owner may not dispose of his/her exclusive element separately from the right to use the grounds that is connected with his/her exclusive element; however, this shall not apply where otherwise provided in the bylaws.

- (2) In the case referred to in the main clause of the preceding paragraph, where the unit owner holds two or more exclusive elements, the proportion of the right to use the grounds for each exclusive element shall be based on the proportion specified in Article 14, paragraphs (1) through (3); however, when a proportion different from this proportion is specified in the bylaws, the right to use the grounds for each exclusive element shall be based on that proportion.

- (3) The provisions of the preceding two paragraphs shall apply mutatis mutandis where the right to use the grounds that is held by the person who owns all the exclusive elements in the building is an ownership right or any other right that is held by a single person.

(Limitations on Claims of Invalidity of Separate Disposition)

Article 23 With regard to disposition of an exclusive element or of the right to use the grounds that is in violation of the provisions of the main clause of paragraph (1) of the preceding Article (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (3) of said Article), the invalidity of such disposition may not be asserted against another party who is without knowledge of its invalidity; however, this shall not apply where the exclusive elements and the right to use the grounds are disposed of after it has been registered that they may not be disposed of separately, as provided for in the Real Property Registration Act (Act No. 123 of 2004).  
(Exclusion from Application of Article 255 of the Civil Code)

Article 24 In the case referred to in the main clause of Article 22, paragraph (1), the provisions of Article 255 of the Civil Code (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 264 of said Act) shall not apply to the right to use the grounds.  
Section 4 Managers  
(Appointment and Dismissal)

Article 25 (1) Unit owners may, except as otherwise provided for in the bylaws, appoint or dismiss a manager by resolution at a meeting.  
(2) When the manager has committed a wrongful act or where there are other circumstances whereby it is not fitting for to him/her to carry out those duties, each of the unit owners may file for the dismissal of such manager.  
(Authority)

Article 26 (1) The manager has the right and bears the obligation to preserve the common elements and the grounds and ancillary facilities of the relevant building in the case prescribed in Article 21 (referred to as the "common element, etc." in the following paragraph and Article 47, paragraph (6)), to put meeting resolutions into practice, and to engage in the acts specified in the bylaws.  
(2) The manager shall, in connection with his/her duties, represent the unit owners. The same shall apply to claims for and the receipt of insurance monies based on a casualty insurance contract pursuant to the provisions of Article 18, paragraph (4) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 21) as

well as compensation for damages arising with regard to a common element, etc. and any refund due to unjust enrichment.

- (3) No limitation on a manager's authority may be duly asserted against a third party who is without knowledge of that limitation.
- (4) The manager may, pursuant to the provisions of the bylaws or meeting resolutions, serve as a plaintiff or defendant for the unit owner(s), in connection with his/her duties (including the matters prescribed in the second sentence of paragraph (2)).
- (5) When the manager has served as a plaintiff or defendant pursuant to the bylaws, as referred to in the preceding paragraph, he/she shall notify the unit owner(s) to that effect without delay. In this case, the provisions of Article 35, paragraphs (2) through (4) shall apply mutatis mutandis.

(Administrative Ownership)

Article 27 (1) Where it is specifically provided for in the bylaws, the manager may own the common elements.

- (2) The provisions of Article 6, paragraph (2) and Article 20 shall apply mutatis mutandis to the case referred to in the preceding paragraph.

(Application Mutatis Mutandis of Provisions on Mandate)

Article 28 In addition to what is provided for in this Act and in the bylaws, the rights and obligations of a manager shall be in accordance with the provisions on mandates.

(Liability, etc. of the Unit Owners)

Article 29 (1) The proportion of liability that a unit owner must assume with regard to the acts the manager engages in within the scope of his/her duties in connection with a third party shall be the same proportion as that specified in Article 14; however, when the bylaws have specified a proportion of burden for the expenses necessary to the management of the building, its grounds, and its ancillary facilities, the proportion of liability shall be based on that proportion.

- (2) Any claim held by a third party against a unit owner due to an act under the preceding paragraph, may be brought against the specific successor thereof.

## Section 5 Bylaws and Meetings

(Matters Provided for in Bylaws)

- Article 30 (1) Matters among the unit owners concerning the management or use of a building or its grounds or ancillary facilities may be provided for in the bylaws, in addition to what is provided for in this Act.
- (2) Any matters concerning a partial common element that do not affect the interests of all of the unit owners may be provided for in the bylaws of the unit owners who should have common use of that element, except where these are provided for in the bylaws of all of the unit owners.
- (3) The bylaws prescribed in the preceding two paragraphs, in comprehensive consideration of the shapes, areas, locative relationships, purpose of use, and status of use, as well as the price paid by each unit owner and any other circumstances with regard to the exclusive elements, common elements, grounds, and ancillary facilities of the building(including rights related to the grounds or ancillary facilities of the building), shall be set forth in such a manner as to ensure equity in the interests among unit owners.
- (4) In the cases referred to in paragraphs (1) and (2), the bylaws shall not prejudice the rights of any persons other than unit owners.
- (5) The bylaws shall be prepared in writing or by means of electromagnetic records (meaning records made in an electronic format, a magnetic format, or any other format not recognizable to human perception that is specified by Ordinance of the Ministry of Justice as being used in information processing by computers; the same applies hereinafter).
- (Establishment, Amendment, and Repeal of Bylaws)

- Article 31 (1) The establishment, amendment, or repeal of the bylaws shall be effected by resolution at a meeting, by at least a three-fourths majority of the unit owners and a three-fourths majority of the votes. In this case, when the establishment, amendment, or repeal of the bylaws will have a special influence on the rights of some unit owners, the approval of such unit owners shall be obtained.



- (2) The establishment, amendment, or repeal of the bylaws of all of the unit owners for the matters prescribed in paragraph (2) of the preceding Article, may not be effected when more than one-fourth of the unit owners who co-own the relevant partial common element or persons who hold more than one-fourth of the voting rights connected with such partial common element oppose such establishment, amendment, or repeal.

(Establishment of Bylaws by Notarial Deed)

Article 32 A person who initially owns all the exclusive elements of a building may establish the bylaws provided for in Article 4, paragraph (2), Article 5, paragraph (1), the proviso to paragraph (1) of Article 22, and the proviso to paragraph (2) of said Article (including the cases where these provisions are applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (3) of said Article) by notarial deed.

(Retention and Inspection of the Bylaws)

- Article 33 (1) The bylaws shall be retained by the manager; however, when there is no manager, the bylaws shall be retained by a unit owner who is using the building or the agent thereof who has been specified in the bylaws or by resolution at a meeting.
- (2) When the person who has retained the bylaws pursuant to the provisions of the preceding paragraph receives any request from an interested party, he/she shall not refuse to provide the bylaws for inspection (when the bylaws have been prepared in the form of electromagnetic records, inspection of the contents of the information recorded in saidelectromagnetic records, presented in a way that is specified by the Ordinance of the Ministry of Justice at the place where the bylaws are retained), except where there are justifiable grounds for doing so.
- (3) The place where the bylaws are retained shall be posted in a conspicuous place within the building.

(Convocation of Meetings)

- Article 34 (1) Meetings shall be called by the manager.
- (2) The manager shall call a meeting at least once a year.
- (3) One-fifth or more of the unit owners who hold at least one-fifth of all of the voting rights may indicate a matter that will be the subject of a meeting and request that the manager call a meeting; however, this fixed number may be reduced by the bylaws.
- (4) Where a request under the preceding paragraph has been made, when, within two weeks, the manager does not send any convocation notice for a meeting setting a day within four weeks from the day of such request as the date of the meeting, the unit owners who made such request may call a meeting.
- (5) When there is no manager, one-fifth or more of the unit owners who hold at least one-fifth of all of the voting rights may call a meeting; however, this fixed number maybe reduced by the bylaws.

(Convocation Notice)

- Article 35 (1) The convocation notice for a meeting shall indicate the subject matter of the meeting and shall be sent to each unit owner at least one week prior to the date of the meeting; however this period may be extended or reduced by the bylaws.
- (2) Where an exclusive element is under the co-ownership of multiple persons, it is sufficient for the notice under the preceding paragraph to be sent to the person who exercises the voting rights as specified by the provisions of Article 40 (when there is no such person, one of the co-owners).
- (3) It is sufficient for the notice under paragraph (1) to be sent to the place where the unit owner has notified the manager that he/she will receive notices, and when the unitowner has not notified the manager of such a place, to the place where the exclusive element owned by the unit owner is located. In this case, the notice under said paragraph shall be deemed to have arrived at the time when such notice should have normally arrived.
- (4) When specifically provided in the bylaws, the notice under paragraph (1) may be given to a unit owner who has an address within the relevant building, or to a unit owner who has not notified the manager of the place under the preceding

- paragraph where he/she will receive notices, by posting such notice in a conspicuous place within the building. In this case, the notice under paragraph (1) shall be deemed to have arrived at the time when such notice is posted.
- (5) Where the notice under paragraph (1) is given, when the matter that will be the subject of the meeting is a matter for resolution pursuant to Article 17, paragraph (1), Article 31, paragraph (1), Article 61, paragraph (5), Article 62, paragraph (1), Article 68, paragraph (1) or Article 69, paragraph (7), unit owners shall also be notified of a summary of the proposal.

(Omission of Convocation Procedures)

- Article 36 When all of the unit owners have given their consent, a meeting may be held without going through convocation procedures.

(Limitation on the Matters for Resolution)

- Article 37 (1) Resolutions may be brought before a meeting only with regard to matters for which notice has been given in advance pursuant to the provisions of Article 35.
- (2) The provisions of the preceding paragraph shall not preclude any provisions to the contrary in the bylaws, except for matters for which a special fixed number has been specified with regard to meeting resolutions in this Act.
- (3) The provisions of the preceding two paragraphs shall not apply to a meeting under the preceding Article.

(Voting Rights)

- Article 38 The voting rights of each unit owner shall be in accordance with the proportion specified in Article 14, except as otherwise provided for in the bylaws.

(Decisions)

- Article 39 (1) A meeting's decisions shall be decided by a majority of the unit owners and with a majority of the votes, except as otherwise provided for in this Act or in the by laws.
- (2) Voting rights may be exercised in writing or by proxy.
- (3) A unit owner may exercise his/her voting rights by electromagnetic means (meaning a method that uses an electronic data processing system or any other method that uses information and communications technology that is specified

by Ordinance of the Ministry of Justice; the same applies hereinafter) in lieu of exercising his/her voting rights in writing as provided in the preceding paragraph, pursuant to the bylaws or a meeting resolution.

(Designation of a Person to Exercise Voting Rights)

Article 40 Where an exclusive element is under the co-ownership of multiple persons, the co-owners shall specify one person who will exercise their voting rights.

(Chairperson)

Article 41 The manager or one of the unit owners who called the meeting shall serve as the chairperson at the meeting, except where otherwise provided in the bylaws or where it has been otherwise resolved.

(Minutes)

Article 42 (1) With regard to decisions at a meeting, the chairperson shall prepare the minutes in writing or in the form of electromagnetic records.

(2) A summary of the decision making process and the results thereof shall be entered or recorded in the minutes.

(3) In the case referred to in the preceding paragraph, when the minutes have been prepared in writing, the chairperson and two unit owners who attended the meeting shall sign such minutes and affix their seals thereto.

(4) In the case referred to in paragraph (2), when the minutes have been prepared in the form of electromagnetic records, with regard to the information recorded in saidelectromagnetic records, measures specified by Ordinance of the Ministry of Justice shall be taken in lieu of the chairperson and two unit owners who attended the meeting signing the minutes and affixing their seals thereto.

(5) The provisions of Article 33 shall apply mutatis mutandis to the minutes.

(Administrative Report)

Article 43 A manager shall report on his/her administrative duties at a meeting, at a certain time once a year.

(Possessors' Right to State Their Opinions)

Article 44 (1) Where a person who possesses an exclusive element with the consent of the unit owner holds an interest in the subject matter of the meeting, such person may attend the meeting and state his/her opinion.

(2) In the case prescribed in the preceding paragraph, the person who called the meeting shall, without delay after he/she has sent the convocation notice pursuant to the provisions of Article 35, post the date and place of the meeting and the subject matter of the meeting in a conspicuous place within the building.

(Resolutions Adopted in Writing or by Electromagnetic Means)

Article 45 (1) Where a resolution is to be brought before a meeting pursuant to the provisions of this Act or the bylaws, when it is with the consent of all of the unit owners, the resolution may be adopted either in writing or by electromagnetic means; provided, however, that the consent of the unit owners concerning a resolution adopted by electromagnetic means shall be as provided by Ordinance of the Ministry of Justice.

(2) With regard to a matter that was to have been resolved by bringing it before a meeting pursuant to the provisions of this Act or the bylaws, when there is unanimous agreement by all of the unit owners in writing or by electromagnetic means, a resolution shall be deemed to have been adopted in writing or by electromagnetic means.

(3) A resolution that has been adopted in writing or by electromagnetic means with regard to a matter that was to have been resolved by bringing it before a meeting pursuant to the provisions of this Act or the bylaws, shall have the same effect as a meeting resolution.

(4) The provisions of Article 33 shall apply mutatis mutandis to documents related to a resolution adopted in writing or by electromagnetic means, and to the electromagnetic records that are prepared by electromagnetic means where the electromagnetic means referred to in paragraph (1) or paragraph (2) are used.

- (5) The provisions concerning meetings shall apply mutatis mutandis to resolutions adopted in writing or by electromagnetic means.

(Effects of Bylaws and Meeting Resolutions)

Article 46 (1) Bylaws and meeting resolutions shall also be effective against the specific successor of a unit owner.

- (2) A possessor shall, with regard to the way in which he/she uses the building or its grounds or ancillary facilities, bear the same obligations as those borne by the unit owners based on the bylaws or meeting resolutions.

Section 6 Incorporated Management Associations

(Establishment, etc.)

Article 47 (1) The association referred to in Article 3 shall become a juridical person by specifying to the effect that it is becoming a juridical person due to a meeting resolution adopted by at least a three-fourths majority of the unit owners and a three-fourths majority of the votes, by specifying its name and office, and by registering in the locality of its principal office.

- (2) The juridical person under the preceding paragraph shall be called an "incorporated management association."
- (3) In addition to what is provided for in this Act, the matters necessary for the registration of an incorporated management association shall be specified by Cabinet Order.
- (4) The matters that must be registered in regard to an incorporated management association may not be duly asserted against a third party until after such matters have been registered.
- (5) The meeting resolutions, the bylaws, and the acts engaged in within the scope of the duties of a manager before the establishment of an incorporated management association, shall be effective against the incorporated management association.
- (6) An incorporated management association shall, in connection with its business, represent the unit owners. The same shall apply to claims for and the receipt of insurances based on a casualty insurance contract pursuant to the provisions of Article 18, paragraph (4) (including the cases where applied

mutatis mutandis pursuant to Article 21) as well as compensation for damages arising with regard to a common element, etc. and refunds due to unjust enrichment.

- (7) No limitation on the authority of an incorporated management association may be duly asserted against a third party who is without knowledge of that limitation.
- (8) An incorporated management association may, pursuant to the bylaws or a meeting resolution, serve as a plaintiff or defendant for a unit owner, in connection with its business (including the matters prescribed in the second sentence of paragraph (6)).
- (9) When the incorporated management association has served as a plaintiff or defendant pursuant to the bylaws referred to in the preceding paragraph, it shall notify the unit owner(s) to that effect without delay. In this case, the provisions of Article 35, paragraphs (2) through (4) shall apply mutatis mutandis.
- (10) The provisions of Articles 4 and 78 of the Act on General Incorporated Associations and General Incorporated Foundations (Act No. 48 of 2006) shall apply mutatis mutandis to an incorporated management association, and the provisions of Article 16, paragraph (2) of the Bankruptcy Act (Act No. 75 of 2004) shall apply mutatis mutandis to an existing incorporated management association.
- (11) The provisions of Section 4 and the proviso to Article 33, paragraph (1) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 42, paragraph (5) and Article 45, paragraph (4)) shall not apply to an incorporated management association.
- (12) With regard to an incorporated management association, where the provisions of the main clause of Article 33, paragraph (1) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 42, paragraph (5) and Article 45, paragraph (4); hereinafter the same shall apply in this paragraph) apply, the phrase "by the manager" in the main clause of Article 33, paragraph (1) shall be deemed to be replaced with "by the director at the office of the incorporated management

association," and in cases where the provisions of Article 34, paragraphs (1) through (3) and paragraph (5), Article 35, paragraph (3), Article 41, and Article 43 apply, the term "manager" in these provisions shall be deemed to be replaced with "director."

(13) With regard to the application of the provisions of the Corporation Tax Act (Act No. 34 of 1965) and other laws and regulations related to corporation tax, an incorporated management association shall be deemed to be a corporation in the public interest, etc. as prescribed in Article 2, item (vi) of said Act. In this case, where the provisions of Article 37 of said Act apply, the term "corporation in the public interest, etc. (excluding" in Article 37, paragraph (4) of said Act shall be deemed to be replaced with "corporation in the public interest, etc. (excluding an incorporated management association," and where the provisions of Article 66 of said Article apply, the term "ordinary corporation" in paragraphs (1) and (2) of Article 66 of said Act shall be deemed to be replaced with "ordinary corporation (including an incorporated management association)," and the term "corporation in the public interest, etc. (excluding" in Article 66, paragraph (3) of said Act shall be deemed to be replaced with "corporation in the public interest (excluding an incorporated management association."

(14) With regard to the application of the provisions of the Consumption Tax Act (Act No. 108 of 1988), an incorporated management association shall be deemed to be a juridical person as set forth in appended table No. 3 of said Act.

(Name)

- Article 48 (1) An incorporated management association shall use the characters "kanrikumiaihoujin" (incorporated management association) in its name.
- (2) No person other than an incorporated management association shall use in its name the characters "kanrikumiaihoujin" (incorporated management association).

(Inventory of Assets and Registry of Unit Owners)

- Article 48-2 (1) An incorporated management association shall prepare its inventory of assets at the time of its establishment, and at any time between January and March every



year, and must keep it at its principal office at all times; provided, however, that when an incorporated management association establishes a specific business year, it shall prepare an inventory of assets at the time of its establishment and at the end of its business year.

- (2) An incorporated management association shall keep a registry of the unit owners and make the necessary changes whenever there is any change in the unit owners.

(Directors)

- Article 49 (1) An incorporated management association shall have a director.
- (2) Where there are multiple directors, the business of an incorporated management association shall be decided by the majority of the directors, unless otherwise provided for in the bylaws.
- (3) The director shall represent the incorporated management association.
- (4) When there are multiple directors, each director shall represent the incorporated management association.
- (5) The provisions of the preceding paragraph shall not preclude an incorporated management association from designating a director to represent the incorporated management association or providing to the effect that multiple directors are to jointly represent the incorporated management association in its bylaws or by resolution at a meeting, or from specifying that the director who will represent the incorporated management association is to be chosen by the election of a director from among the directors themselves under the provisions of the bylaws.
- (6) The director's term of office shall be two years; however, when the bylaws specify a different period of not longer than three years, such period shall be the director's term of office.
- (7) Where there is any vacancy in the office of a director, or a shortfall in the number of directors as specified in the bylaws, a director(s) who has retired due to the expiration of his/her term of office or resignation shall perform his/her

duties until a newly appointed director (including a provisional director as prescribed in Article 49-4, paragraph(1)) assumes office.

(8) The provisions of Article 25 shall apply mutatis mutandis to a director.

(Directors' Authority of Representation)

Article 49-2 No limitation on a director's authority may be duly asserted against a third party who is without knowledge of that limitation.

(Delegation of Directors' Authority)

Article 49-3 A director may delegate his/her authority for a specific act to other person(s), only when such delegation is not prohibited by the bylaws or a meeting resolution.

(Provisional Directors)

Article 49-4 (1) Where there is any vacancy in the office of a director, when any damage is likely to occur due to a delay in the business, the court shall appoint a provisional director, at the request of any interested person or the public prosecutor.

(2) Cases concerning the appointment of a provisional director shall be subject to the jurisdiction of the district court with jurisdiction over the locality of the incorporated management association's principal office.

(Auditors)

Article 50 (1) An incorporated management association shall have an auditor.

(2) No auditor shall hold concurrently the position of director or employee of an incorporated management association.

(3) The duties of an auditor shall be as follows:

(i) auditing the status of the assets of the incorporated management association;

(ii) auditing the status of business management by the director(s);

(iii) giving a report at a meeting when the auditor finds any violation of the applicable laws and regulations or the bylaws, or any significant impropriety with respect to the status of the assets or the management of the business;  
and

(iv) calling a meeting when it is necessary for the auditor to give a report as prescribed in the preceding item.

- (4) The provisions of Article 25, Article 49, paragraphs (6) and (7) and the preceding Article shall apply mutatis mutandis to an auditor(s).

(Auditor's Authority of Representation)

Article 51 With regard to any matter involving a conflict of interest between an incorporated management association and a director(s), the auditor shall represent the incorporated management association.

(Management of Business)

Article 52 (1) In addition to what is provided for in this Act, all the business of an incorporated management association shall be implemented based on meeting resolutions; however, except for matters for which a special fixed number is specified in this Act with regard to meeting resolutions and the matters provided in Article 57, paragraph (2), business may be decided by the director(s) and other officer(s) by the bylaws.

- (2) Notwithstanding the provisions of the preceding paragraph, the director may decide on the act of preservation.

(Liability of Unit Owners)

Article 53 (1) When an incorporated management association is unable to fully perform its obligations out of its assets, the unit owners shall be liable for the performance of such obligations in the same proportion as that specified in Article 14; however, when a proportion of burden as provided in the proviso to Article 29, paragraph (1) has been specified, the unit owners' liability shall be in accordance with that proportion.

- (2) The preceding paragraph shall also apply when a compulsory execution against the assets of the incorporated management association has not been successful.

- (3) The provisions of the preceding paragraph shall not apply when the unit owner(s) has proved that the incorporated management association has sufficient financial resources and that a compulsory execution can be easily performed.

(Liability of Specific Successors)

Article 54 The specific successor of a unit owner shall bear the same liability as that borne by the unit owner pursuant to the preceding Article, even with regard to obligations of the incorporated management association that arose before his/her succession.

(Dissolution)

Article 55 (1) An incorporated management association shall be dissolved due to the following causes:

- (i) the total destruction of the building (for an incorporated management association consisting of unit owners who co-own a partial common element, such common element);
- (ii) the fact that there have ceased to be exclusive elements in the building; and
- (iii) a resolution at a meeting.

(2) The resolution referred to in item (iii) of the preceding paragraph shall be adopted by at least a three-fourths majority of the unit owners and a three-fourths majority of the votes.

(Capacity of an Incorporated Management Association under Liquidation)

Article 55-2 A dissolved incorporated management association shall be deemed to continue to exist to the extent of the purpose of liquidation, until the completion of such liquidation.

(Liquidators)

Article 55-3 When an incorporated management association has been dissolved, except for where the dissolution has been effected pursuant to a decision for the commencement of bankruptcy proceedings, the director shall be the liquidator; however, this shall not apply where otherwise provided in the bylaws or where a person other than a director has been appointed at a meeting.

(Appointment of a Liquidator by the Court)

Article 55-4 When there is no person to become liquidator pursuant to the provisions of the preceding Article and when any damage is likely to occur due to a vacancy in the office of liquidator, the court may appoint a liquidator at the request of any interested person or the public prosecutor, or by its own authority.

(Dismissal of a Liquidator)

Article 55-5 When there is any material reason for doing so, the court may dismiss a liquidator at the request of any interested person or the public prosecutor, or by its own authority.

(Duties and Authority of a Liquidator)

Article 55-6 (1) The duties of a liquidator shall be as follows:

- (i) completion of current business;
- (ii) collection of claims and performance of obligations; and
- (iii) delivery of residual assets.

(2) A liquidator may engage in any acts necessary for the performance of the duties listed in the items of the preceding paragraph.

(Request for the Filing of Claims)

Article 55-7 (1) Within two months from the day on which a liquidator takes office, he/she shall request that any obligees file their claims within a stated period of time, by releasing a public notice on at least three occasions. In this case, such a period of time shall not be shorter than two months.

(2) The public notice set forth in the preceding paragraph shall carry a supplementary note to the effect that if any obligee does not file a claim within the stated period he/she will be excluded from the liquidation; however, the liquidator may not exclude any known obligee.

(3) A liquidator shall separately request each of the known obligees to file his/her claim.

(4) The public notice pursuant to the provisions of paragraph (1) shall be given by publication in the official gazette.

(Filing of Claims After the Passage of the Stated Period)

Article 55-8 Any obligee who files after the passage of the period provided for in paragraph (1) of the preceding Article, may only make a claim against the assets that, after all obligations of the incorporated management association have been fully performed, have not been delivered to persons with vested rights.

(Commencement of Bankruptcy Proceedings with Respect to an Incorporated Management Association under Liquidation)

- Article 55-9 (1) When it has become apparent during liquidation that the assets of an incorporated management association are insufficient for the full performance of its obligations, the liquidator shall immediately file a petition for the commencement of bankruptcy proceedings and give public notice to that effect.
- (2) Where an incorporated management association under liquidation has been issued a ruling for the commencement of bankruptcy proceedings, when its administration has been transferred to a bankruptcy trustee, the liquidator shall have completed his/her duties.
- (3) In the case prescribed in the preceding paragraph, when the incorporated management association under liquidation has already paid any monies to its obligees, or has delivered any assets to persons with vested rights, the bankruptcy trustee may retrieve such monies or assets.
- (4) The public notice pursuant to the provisions of paragraph (1) above shall be given by publication in the official gazette.

(Vesting of Residual Assets)

Article 56 The assets of a dissolved incorporated management association shall, except where otherwise provided in the bylaws, vest in each unit owner in the same proportion as that specified in Article 14.

(Supervision by the Court)

- Article 56-2 (1) The dissolution and liquidation of an incorporated management association shall be subject to the supervision of the court.
- (2) The court may, on its own authority, conduct any inspection that is necessary for the supervision set forth in the preceding paragraph at any time.

(Jurisdiction over Cases Concerning Supervision, etc. of Dissolution and Liquidation)

Article 56-3 Cases concerning the supervision of the dissolution and liquidation of an incorporated management association and cases concerning the liquidator shall be subject to the jurisdiction of the district court with jurisdiction over the locality of the incorporated management association's principal office.

(Restriction on Appeals)

Article 56-4 No appeal may be entered against a judicial decision on the appointment of a liquidator.

(Remuneration for a Liquidator Appointed by the Court)

Article 56-5 Where the court has appointed a liquidator pursuant to the provisions of Article 55-4, it may fix the amount of remuneration that the incorporated management association is to pay to such liquidator. In this case, the court shall hear statements from such liquidator and from the auditor.

(Immediate Appeal Against a Ruling)

Article 56-6 An immediate appeal against a ruling may be entered against a judicial decision on the dismissal of the liquidator and against a judicial decision under the preceding Article.

(Appointment of Inspectors)

Article 56-7 (1) The court may appoint an inspector for the purpose of having him/her carry out any investigation that is necessary for the supervision of the dissolution and liquidation of an incorporated management association.

(2) The provisions of the preceding three Articles shall apply mutatis mutandis to cases where the court has appointed an inspector pursuant to the provisions of the preceding paragraph. In this case, the phrase "liquidator and from the auditor" in Article 56-5 shall be deemed to be replaced with "incorporated management association and from the inspector."

Section 7 Measures Against Persons Who Violate Obligations

(Demand for the Discontinuance, etc. of Conduct Contrary to the Common Benefit)

Article 57 (1) Where a unit owner has engaged in conduct set forth in Article 6, paragraph (1) or where a unit owner is likely to engage in such conduct, all of the other unitowners or the incorporated management association may, for the common benefit of the unit owners, demand that the relevant unit owner discontinue such conduct, remove the outcome of such conduct, or take the necessary measures to prevent such conduct.

(2) Any action filed under the provisions of the preceding paragraph shall be in accordance with a meeting resolution.

- (3) A manager or a unit owner who has been designated at a meeting may, based on a meeting resolution, file an action as set forth in the preceding paragraph on behalf of all of the other unit owners referred to in paragraph (1).
- (4) The provisions of the preceding three paragraphs shall apply mutatis mutandis to where the possessor has engaged in the conduct set forth in Article 6, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to paragraph (3) of said Article and where the possessor is likely to engage in such conduct.

(Demand for a Prohibition on Use)

Article 58 (1) In the case prescribed in paragraph (1) of the preceding Article, when conduct as set forth in Article 6, paragraph (1) significantly impedes the unit owners' community life and when there is difficulty in removing such impediment and securing the use of a common element or preserving the other unit owners' community life solely by making a demand under paragraph (1) of the preceding Article, all of the other unit owners or the incorporated management association may, based on a meeting resolution, file an action demanding that the unit owner involved in the relevant conduct be prohibited from using an exclusive element for a reasonable period of time.

- (2) Any resolution as referred to in the preceding paragraph shall be adopted by at least a three-fourths majority of the unit owners and a three-fourths majority of the votes.
- (3) In order for a resolution under paragraph (1) to be decided, the relevant unit owner shall be given the opportunity to give an explanation in advance.
- (4) The provisions of paragraph (3) of the preceding Article shall apply mutatis mutandis to the filing of an action as referred to in paragraph (1).

(Demand for the Auction of Unit Ownership)

Article 59 (1) In the case prescribed in Article 57, paragraph (1), when conduct as set forth in Article 6, paragraph (1) significantly impedes the unit owners' community life and when there is difficulty in removing such impediment and securing the use of a common element or preserving the other unit owners' community life by any other means, all of the other unit owners or the incorporated management



association may, based on a meeting resolution, file an action demanding that the unit ownership and the right to use the grounds held by the unit owner who is involved in such conduct be auctioned.

- (2) The provisions of Article 57, paragraph (3) shall apply mutatis mutandis to the filing of an action as set forth in the preceding paragraph, and the provisions of paragraphs (2) and (3) of the preceding Article shall apply mutatis mutandis to the resolution set forth in the preceding paragraph.
- (3) A petition for an auction based on a judgment pursuant to the provisions of paragraph (1) may not be filed after six months have elapsed from the day on which such judgment has become final and binding.
- (4) In the auction set forth in the preceding paragraph, neither the unit owner who is subject to the petition for the auction nor any person seeking to purchase the unit ownership or the right to use the grounds on said unit owner's account may make a purchase offer.

(Demand to Transfer Against the Possessor)

- Article 60
- (1) In the case prescribed in Article 57, paragraph (4), when conduct as set forth in Article 6, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 6, paragraph (3) significantly impedes the unit owners' community life and when there is difficulty in removing such impediment and securing the use of a common element or preserving the other unit owners' community life by any other means, all of the unit owners or the incorporated management association may, based on a meeting resolution, file an action demanding the cancellation of the contract concluded for the purpose of using or profiting from an exclusive element in the possession of a possessor involved in such conduct and the transfer of that exclusive element.
  - (2) The provisions of Article 57, paragraph (3) shall apply mutatis mutandis to the filing of an action as set forth in the preceding paragraph, and the provisions of Article 58, paragraphs (2) and (3) shall apply mutatis mutandis to the resolution set forth in the preceding paragraph.
  - (3) A person to whom an exclusive element has been transferred based on a judgment pursuant to the provisions of paragraph (1) shall further transfer such

element to the person who holds the title to possess the relevant exclusive element.

#### Section 8 Restoration and Reconstruction

(Restoration, etc. in Cases Where Part of the Building Has Been Destroyed)

- Article 61 (1) When a part of a building equivalent to up to half of the cost of the building has been destroyed, each unit owner may restore the destroyed common elements and his/her own destroyed exclusive element that have been destroyed; however, this shall not apply where a resolution as set forth in paragraph (3), paragraph (1) of the following Article, or Article 70, paragraph (1) has been adopted before the commencement of restoration work.
- (2) A unit owner who has restored a common element pursuant to the provisions of the preceding paragraph may request the other unit owners to reimburse him/her for the amount required for the restoration in accordance with the proportion specified in Article 14.
- (3) In the case prescribed in the main clause of paragraph (1), a resolution to restore the destroyed common elements may be brought before a meeting.
- (4) The provisions of the preceding three paragraphs shall not preclude any provisions to the contrary in the bylaws.
- (5) Except in cases prescribed in the main clause of paragraph (1), when part of a building has been destroyed, a resolution to restore the destroyed common elements may be adopted at a meeting by at least a three-fourths majority of the unit owners and a three-fourths majority of the votes.
- (6) The minutes of a meeting before which a resolution under the preceding paragraph has been brought, shall state or record each unit owner's vote in favor of or against the resolution.
- (7) Where a resolution under paragraph (5) has been adopted, when two weeks have elapsed from the day of the resolution, except for cases specified in the following paragraph, unit owners other than those who were in favor of that resolution (including the successors of the unit owners in favor; hereinafter referred to as "supporters of the resolution" in this Article) may demand that

some or all of the supporters of the resolution purchase the building and the rights to the grounds thereof at their current value. In this case, the supporters of the resolution who have been so demanded may, within two months from the day of such demand, demand that all or some of the other supporters of the resolution purchase the building and the rights to the grounds thereof at their current value in accordance with the proportion specified in Article 14, calculated by excluding the unit owners who were not supporters of the resolution.

- (8) When a person who is capable of purchasing the building and the rights to the grounds thereof has been designated by the supporters of the resolution by unanimous consent, and said designated person (hereinafter referred to as the "designated purchaser" in this Article) has notified the unit owners who were not supporters of the resolution to that effect in writing within two weeks from the day of the resolution under paragraph (5), unit owners who have been so notified may make the demand prescribed in the first sentence of the preceding paragraph only of the designated purchaser.
- (9) When a designated purchaser does not perform all or part of the obligations connected with the purchase money in a transaction that is based on a demand prescribed in the first sentence of paragraph (7), the supporters of the resolution (excluding those who have become designated purchasers; hereinafter the same shall apply in this paragraph and paragraph (13)) shall jointly and severally be liable to perform those obligations in whole or in part; however, this shall not apply where the supporters of the resolution have proved that the designated purchaser has sufficient financial resources, and that performance can be easily enforced.
- (10) The person who has called a meeting under paragraph (5) (when the designated purchaser has already been designated, said designated purchaser) may specify a period of four months or more and request that unit owners who were not supporters of the resolution give a definite answer within that period as to

whether they will make the demand prescribed in paragraph (7) within that period.

- (11) A unit owner who has been requested as under the preceding paragraph may not make the demand prescribed in the first sentence of paragraph (7) after the period specified pursuant to the provisions of the preceding paragraph has elapsed.
- (12) In the case prescribed in paragraph (5), when a resolution under said paragraph, paragraph (1) of the following Article, or Article 70, paragraph (1) has not been adopted within six months after the day of the partial destruction of the building, each unit owner may demand that the other unit owners purchase the building and the rights to the grounds thereof at their current value.
- (13) In the cases referred to in paragraph (2), paragraph (7), paragraph (8) and the preceding paragraph, the court may grant a reasonable period for the payment of thereimbursement or purchase money at the request of a unit owner who has been demanded to make the reimbursement or purchase, a designated purchaser who has been demanded to make the purchase, or a supporter of the resolution who has been demanded to perform an obligation pursuant to the main clause of paragraph (9).

(Resolution to Reconstruct)

- Article 62 (1) A resolution to the effect that the building will be demolished, and a new building will be constructed on the grounds of the building to be demolished or on part of its land, or on the land that includes the whole or part of the grounds of the building to be demolished (hereinafter such resolution shall be referred to as the "resolution to reconstruct") may be adopted at a meeting by at least a four-fifths majority of the unit owners and at least a four-fifths majority of the votes.
- (2) A resolution to reconstruct shall specify the following matters:
- (i) an outline of the design of the building that is to be newly constructed (hereinafter referred to as the "reconstructed building" in this paragraph);
  - (ii) the estimated amount of expenses necessary for the demolition of the building and the construction of the reconstructed building;

- (iii) matters concerning the sharing of expenses referred to in the preceding item; and
  - (iv) matters concerning the attribution of the unit ownership of the reconstructed building.
- (3) The matters provided for in items (iii) and (iv) of the preceding paragraph shall be specified in a way that does not undermine the equity of each unit owner.
- (4) When a meeting is called at which the matters for resolution prescribed in paragraph (1) will be the subject matter, the notice under Article 35, paragraph (1) shall, notwithstanding the provisions of that paragraph, be sent at least two months prior to the date of said meeting; however such period may be extended by the bylaws.
- (5) In the case prescribed in the preceding paragraph, when the notice under Article 35, paragraph (1) is given, notice shall also be given of the following matters, in addition to the summary of the proposal prescribed in paragraph (5) of said Article:
- (i) the reasons that necessitate the reconstruction;
  - (ii) where it has been decided that the building will not be reconstructed, the amount of expenses necessary to maintain or recover the utility of the building (including assurance of the utility that a building normally should have), and a breakdown thereof;
  - (iii) when a plan for repairing the building has been established, the contents of the plan; and
  - (iv) the amount of reserve funds reserved for the repair of the building.
- (6) A person who has called a meeting under paragraph (4) shall hold an explanatory meeting to explain to the unit owners the matters of which they were to be notified when the meeting was called, by at least one month prior to the date of the meeting.
- (7) The provisions of Article 35, paragraphs (1) through (4) and Article 36 shall apply mutatis mutandis to the holding of an explanatory meeting as provided in

the preceding paragraph. In this case, the phrase "extended or shortened" in the proviso to Article 35, paragraph (1) is deemed to be replaced with "extended."

- (8) The provisions of paragraph (6) of the preceding Article shall apply mutatis mutandis to the minutes of a meeting before which a resolution to reconstruct has been brought.

(Demand, etc. for the Sale of Unit Ownership, etc.)

- Article 63 (1) When a resolution to reconstruct has been adopted, the person who called the meeting shall, without delay, request, in writing, that the unit owners who were not in favor of the resolution to reconstruct (including the successors thereof) answer whether or not they will take part in the reconstruction in accordance with the contents of the resolution to reconstruct.
- (2) The unit owners referred to in the preceding paragraph shall give their answers within two months from the day on which they were made the request under the preceding paragraph.
- (3) A unit owner as referred to in paragraph (1) who has failed to give an answer within the period under the preceding paragraph shall be deemed to have given an answer to the effect that he/she will take part in the reconstruction.
- (4) After the period under paragraph (2) has elapsed, each unit owner who was in favor of the resolution to reconstruct and each unit owner who has answered to the effect that he/she will take part in the reconstruction in accordance with the contents of the resolution to reconstruct (including the successors of such unit owners), or any person who has been designated as the person who may purchase the unit ownership or the rights to use the grounds with the unanimous consent of the above-mentioned unit owners (hereinafter referred to as the "designated purchaser") may demand that the unit owners who have answered to the effect that they will not take part in the reconstruction (including the successors thereof) sell and transfer thereto their unit ownership and the rights to use the grounds at their current value, within two months from the day that the period under paragraph (2) expires. The same shall apply to the rights to use the grounds that are held by a person who has acquired only the rights to use the

grounds from a unit owner who has answered to the effect that he/she will not take part in the reconstruction after the adoption of the resolution to reconstruct (including the successor of such person).

- (5) Where a demand has been made under the preceding paragraph, when a unit owner who has answered to the effect that he/she will not take part in the reconstruction is likely to suffer extreme difficulty in his/her daily life as a result of vacating the building, and when there are obvious grounds for finding that it would not have a significant influence on the implementation of the resolution to reconstruct, the court may, at the request of that person, grant him/her a reasonable period to vacate the building, within the scope of one year from the day of the payment or provision of the purchase money.
- (6) Where demolition work on the building has not commenced within two years after the day of the resolution to reconstruct, a person who has sold his/her unit ownership or rights to use the grounds pursuant to the provisions of paragraph (4) may, within six months from the day of the expiration of such period, demand that the person who holds the unit ownership or the rights to use the grounds at the time in question sell and transfer such rights thereto, by offering the current holder monies equivalent to the purchase money paid to him/her by the purchaser; provided, however, that this shall not apply where there are justifiable grounds for the demolition work on the building not having commenced.
- (7) The provisions of the main clause of the preceding paragraph shall, in the case prescribed in the proviso to the preceding paragraph, apply mutatis mutandis to cases where demolition work on the building has not commenced within six months from the day on which the reasons preventing the commencement of the demolition work have ceased to exist. In this case, the phrase "within six months from the day of the expiration of such period" in the main clause of the preceding paragraph shall be deemed to be replaced with "by the time six months have elapsed from the day on which the person who sold the unit ownership or the rights to use the grounds became aware that the reasons preventing the commencement of demolition work on the building have ceased

to exist, or two years from the day on which such reasons ceased to exist, whichever comes earlier."

(Agreements on Reconstruction)

Article 64 Each unit owner who was in favor of the resolution to reconstruct, each unit owner who answered to the effect that he/she would take part in the reconstruction in accordance with the contents of the resolution to reconstruct, and each designated purchaser who purchased unit ownership or the rights to use the grounds (including the successors of those persons) shall be deemed to have agreed to implement the reconstruction in accordance with the contents of the resolution to reconstruct.

## Chapter II Housing Complexes

(Association of Building Owners in a Housing Complex)

Article 65 Where two or more buildings are located in a single housing complex and where the land or ancillary facilities (including the rights related thereto) located in the housing complex are co-owned by the owners of such buildings (with regard to buildings with exclusive elements, the unit owners), all of the owners thereof together (hereinafter referred to as the "owners of buildings in a housing complex") may organize an association to manage the land, ancillary facilities, and buildings with exclusive elements that are located within the housing complex, and may, pursuant to the provisions of this Act, hold meetings, establish bylaws, and assign a manager.  
(Mutatis Mutandis Application of Provisions Concerning Unit Ownership in a Building)

Article 66 The provisions of Article 7, Article 8, Articles 17 through 19, Article 25, Article 26, Article 28, Article 29, Article 30, paragraph (1) and paragraphs (3) through (5), Article 31, paragraph (1), and Articles 33 through Article 56-7 shall apply mutatis mutandis to the case referred to in the preceding Article. In this case, the terms "unit owner(s)" and "incorporated management association" in these provisions (excluding Article 55, paragraph (1), item (i)) shall be deemed to be replaced with "owners of the buildings in a housing complex as defined in Article 65" and "incorporated housing complex management association" respectively; the phrases "common



elements, grounds of the building, or ancillary facilities of the building that are other than common elements" and "unit ownership" in Article 7, paragraph (1) shall be deemed to be replaced with "the relevant land or the ancillary facilities (hereinafter referred to as the 'land, etc.') in the case referred to in Article 65" and "rights to the land, etc., building, or unit ownership" respectively; the phrases "common element(s)" in Article 17, Article 18, paragraphs (1) and (4) and Article 19, "the common elements, and the grounds and ancillary facilities of the relevant building in the case prescribed in Article 21" in Article 26, paragraph (1), and "the building, its grounds and the ancillary facilities thereof" in Article 29, paragraph (1) shall be deemed to be replaced with "the land, etc., as well as the land, etc. and ancillary facilities set forth in Article 68, paragraph (1), item (i) and the common elements of the building set forth in Article 68, paragraph (1), item (ii) that are specified for management pursuant to the bylaws under the provisions of Article 68"; the term "exclusive element" in Article 17, paragraph (2), Article 35, paragraphs (2) and (3), Article 40 and Article 44, paragraph (1) shall be deemed to be replaced with "building or exclusive element"; the phrase "specified in Article 14" in Article 29, paragraph (1), Article 38, Article 53, paragraph (1) and Article 56 shall be deemed to be replaced with "of the share in the land, etc. (including the rights related thereto)"; the phrase "building or its grounds or ancillary facilities" in Article 30, paragraph (1) and Article 46, paragraph (2) shall be deemed to be replaced with "land, etc. or the land, etc. or ancillary facilities set forth in the items of Article 68, paragraph(1)"; the phrase "the exclusive elements or common elements or the grounds or ancillary facilities of the building (including the rights related to the grounds or ancillary facilities of the building)" in Article 30, paragraph (3) shall be deemed to be replaced with "the building or common elements, or land, etc. (including the rights relating thereto), or the land, etc. or ancillary facilities set forth in Article 68, paragraph (1), item (i) (including the rights related thereto) or the common elements of the building set forth in Article 68, paragraph (1), item (ii), that are specified for management pursuant to the bylaws under the provisions of Article 68"; the phrase "within the building" in Article 33, paragraph (3), Article 35, paragraph (4) and Article 44,

paragraph (2) shall be deemed to be replaced with "within the housing complex"; the phrase "Article 61, paragraph (5), Article 62, paragraph (1), Article 68, paragraph (1) or Article 69, paragraph (7)" in Article 35, paragraph (5) shall be deemed to be replaced with "Article 69, paragraph (1), or Article 70, paragraph (1)"; the term "possessor" in Article 46, paragraph (2) shall be deemed to be replaced with "the person who possesses a building or an exclusive element but who is not the owner of a building in the housing complex as defined in Article 65"; the term "Article 3" in Article 47, paragraph (1) shall be deemed to be replaced with "Article 65"; the phrase "building (for an incorporated management association consisting of unit owners who jointly own a partial common element, such common element)" in Article 55, paragraph (1), item (i) shall be deemed to be replaced with "land, etc. (including the rights related thereto)"; and the phrase "there have ceased to be exclusive elements in the building" in Article 55, paragraph (1), item (ii) shall be deemed to be replaced with "the land, etc. (including the rights related thereto) has ceased to be jointly held by the owners of the buildings in the housing complex as defined in Article 65."

(Common Elements in a Housing Complex)

- Article 67 (1) The buildings that comprise the ancillary facilities of a single housing complex (including the portions of a building provided for in Article 1 that comprise the ancillary facilities) may be treated as common elements in a housing complex pursuant to the bylaws under Article 30, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to the preceding Article. In this case, such common elements may not be duly asserted as common elements against a third party unless they are registered as such.
- (2) A person who wholly owns two or more buildings that are located in a single housing complex may establish bylaws under the preceding paragraph by a notarial deed.
- (3) The provisions of the main clause of Article 11, paragraph (1), Article 11, paragraph (3) and Articles 13 through 15 shall apply mutatis mutandis to the common elements in a housing complex. In this case, the term "unit owner" in

the main clause of Article 11, paragraph (1) shall be deemed to be replaced with "the owner of a building in the housing complex as defined in Article 65" and the term "exclusive element" in Article 14, paragraph (1) and Article 15 shall be deemed to be replaced with "building or exclusive element."

(Special Provisions on the Establishment of Bylaws)

- Article 68 (1) In order to establish the bylaws provided for in Article 30, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66 with regard to the following objects, for the land or ancillary facilities set forth in item (i), the consent of more than three-fourths of the co-owners who hold more than three-fourths of the share in all of the land or all of the ancillary facilities is required, and for the building set forth in item (ii), the adoption of a resolution by at least a three-fourths majority of the unitholders and a four-fifths majority of the votes, at a meeting under the provisions of Article 34 for the whole building is required:
- (i) where land or ancillary facilities located in a single housing complex (including rights related thereto) are co-owned by the owners of some of the buildings located in said housing complex (with regard to buildings with exclusive elements, the unit owners), such land or ancillary facilities (excluding land and ancillary facilities co-owned only by the owners of buildings that are other than buildings with exclusive elements); and
  - (ii) a building with exclusive elements that is located in the relevant housing complex.
- (2) The provisions of Article 31, paragraph (2) shall apply mutatis mutandis to a meeting resolution as set forth in the preceding paragraph for the matters concerning the partial common elements of the building set forth in item (ii) of the preceding paragraph that would not affect the interests of all of the unit owners.

(Resolutions to Approve the Reconstruction of Buildings Located in a Housing Complex)

- Article 69 (1) Where all or some of the buildings in a single housing complex (hereinafter referred to as the "building(s) in the housing complex" in this and the following Article) are buildings with exclusive elements, and where the land on which a

specific building in the housing complex (hereinafter referred to as the "specific building" in this Article) is located is co-owned by the owners of buildings in the housing complex as defined in Article 65 (hereinafter simply referred to as the "owners of the buildings in the housing complex" in this Article) who own the relevant buildings in the housing complex, where the requirements specified in the following items are satisfied in accordance with the categories set forth in each of those items and when a resolution for approval has been adopted by at least a three-fourths majority of the votes at the meeting of the association provided for in Article 65 that has been organized by the owners of the buildings in the housing complex who own the relevant buildings in a housing complex and who are the co-owners of the relevant land (including the rights related thereto) or the incorporated housing complex management association (such a resolution shall be hereinafter referred to as the "resolution to approve reconstruction"), said owners of buildings in the housing complex who own the relevant specific building may demolish the relevant specific building and construct a new building on the relevant land or on land within the housing complex that is managed or used as a single unit with such land (limited to land co-owned by the owners of buildings in the housing complex who own the relevant building in the housing complex):

- (i) where the relevant specific building is a building with exclusive elements: a resolution to reconstruct has been adopted for such specific building or the consent of all of the unit owners of that specific building has been obtained; or
  - (ii) where the relevant specific building is a building other than a building with exclusive elements: the consent of the owner(s) of that specific building has been obtained.
- (2) Notwithstanding the provisions of Article 38 as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66, the voting rights of each owner of the buildings in a housing complex at the meeting provided for in the preceding paragraph shall be in proportion to the share in the land on which the relevant specific building (including the rights related thereto) is located, even if it is otherwise provided

for in the bylaws under Article 30, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66.

- (3) An owner of a building in a housing complex who owns the relevant specific building for which the requirements specified in either the items of paragraph (1) are satisfied shall be deemed to have exercised voting rights in favor of the resolution to approve reconstruction; provided, however, that this shall not apply to the exercise of voting rights by the unit owners of the relevant specific building who hold such voting rights based on the right to use the grounds of a building other than the relevant specific building from among the buildings in the housing complex, in the case prescribed in item (i) of paragraph (1).
- (4) Notwithstanding the provisions of Article 35, paragraph (1), when a meeting under paragraph (1) is called, the notice under Article 35, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66 shall present an outline of the design of the building that is to be newly constructed (including the place in the housing complex where the relevant building is to be located) in addition to an outline of the proposal provided for in Article 35, paragraph (5), and sent by at least two months prior to the meeting date for said meeting; provided, however, that this period may be extended by the bylaws under Article 30, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66.
- (5) In the case referred to in paragraph (1), when the reconstruction under a resolution to approve reconstruction will have a special influence on the reconstruction of a building other than the relevant specific building (hereinafter referred to as "the relevant other building" in this paragraph), the specific building may only be reconstructed when the persons specified in the following items in accordance with the categories set forth in each of those items were in favor of the relevant resolution to approve reconstruction:
  - (i) where the relevant other building is a building with exclusive elements:  
unit owners at the meeting set forth in paragraph (1) who hold at least three-

fourths of the voting rights of all of the unit owners of the relevant other building; or

(ii) where the relevant other building is a building other than a building with exclusive elements: the owner of the relevant other building.

(6) In the case referred to in paragraph (1), when there are two or more specific buildings, the owners of buildings in the housing complex who own said two or more specific buildings may bring a resolution to approve combined reconstruction with regard to the reconstruction of such two or more specific buildings, with the consent of each of the owners of the buildings in a housing complex for each specific building.

(7) In the case referred to in the preceding paragraph, when the relevant specific buildings are buildings with exclusive elements, a resolution to bring a resolution to approve combined reconstruction with regard to the reconstruction of said two or more specific buildings may be adopted by at least a four-fifths majority of the unit owners of the specific buildings and at least a four-fifths majority of the votes, at a meeting set forth in Article 62, paragraph (1) at which the reconstruction of the specific buildings is the subject matter. In such cases, when such a resolution has been adopted, the consent prescribed in the preceding paragraph shall be deemed to have been obtained from the owners of the buildings in the housing complex who own the specific buildings (limited to unit owners).

(Resolutions for Combined Reconstruction of Buildings Located in a Housing Complex)

Article 70 (1) Where all of the buildings in a housing complex are buildings with exclusive elements, and where the grounds of the relevant buildings in the housing complex (meaning the land on which the buildings in a housing complex are located and the land that is treated as the grounds of the buildings in a housing complex pursuant to the provisions of Article 5, paragraph (1), and including the rights related thereto; hereinafter the same shall apply in this and the following paragraph) are co-owned by the unit owners of the buildings in the housing

- complex, when the bylaws under Article 30, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66 have been established for the relevant buildings in the housing complex pursuant to the provisions of Article 68, paragraph (1) (excluding item (i)), notwithstanding the provisions of Article 62, paragraph (1), a resolution regarding the relevant buildings in a housing complex may be adopted to collectively demolish all of the buildings in the housing complex and construct new buildings on the grounds of said buildings in the housing complex (excluding the rights related thereto; hereinafter the same shall apply in this paragraph), on part of the land thereof, or on the land that includes the whole or part of the grounds of the buildings in the housing complex (such land is referred to as the "grounds within the reconstructed housing complex" in paragraph (3), item (i)) (hereinafter such a resolution is referred to as the "resolution for combined reconstruction" in this Article), by at least a four-fifths majority of the unit owners of the relevant buildings in the housing complex and by at least a four-fifths majority of the votes, at a meeting of the association as set forth in Article 65 that consists of the unit owners of the buildings in the housing complex who are the co-owners of the grounds of said buildings in the housing complex, or at a meeting of an incorporated housing complex association; provided, however, that this shall be limited to cases where, with regard to each building in the housing complex, at least two-thirds of the unit owners thereof who hold at least two-thirds of the total votes as provided in Article 38 are in favor of the resolution for combined reconstruction at the relevant meetings.
- (2) The provisions of paragraph (2) of the preceding Article shall apply mutatis mutandis pursuant to the voting rights of each unit owner prescribed in the main clause of the preceding paragraph. In this case, the phrase "the land where the relevant specific building (including the rights related thereto) is located" in paragraph (2) of the preceding Article shall be deemed to be replaced with "the grounds of the relevant buildings in the housing complex."
- (3) The following matters shall be provided for by a resolution for combined reconstruction of the buildings in a housing complex:

- (i) an outline of the plan for the integrated use of the grounds of the reconstructed housing complex;
  - (ii) an outline of the designs of the buildings that are to be newly constructed (hereinafter referred to as the "reconstructed buildings in the housing complex" in this paragraph);
  - (iii) the estimated amount of expenses necessary for the demolition of all of the buildings in the housing complex and for constructing the reconstructed buildings in the housing complex;
  - (iv) matters concerning the sharing of expenses provided for in the preceding item; and
  - (v) matters concerning the attribution of unit ownership in the reconstructed buildings in the housing complex.
- (4) The provisions of Article 62, paragraphs (3) through (8) and Articles 63 and 64 shall apply mutatis mutandis to a resolution for combined reconstruction of the buildings in a housing complex. In this case, the phrase "items (iii) and (iv) of the preceding paragraph" in Article 62, paragraph (3) shall be deemed to be replaced with "Article 70, paragraph (3), items (iv) and (v)"; the phrases "prescribed in paragraph (1)," "Article 35, paragraph (1)" and "bylaws" in Article 62, paragraph (4) shall be deemed to be replaced with "prescribed in Article 70, paragraph (1)," "Article 35, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66," and "the bylaws under Article 30, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66," respectively; the phrase "Article 35, paragraph (1)" in Article 62, paragraph (5) shall be deemed to be replaced with "Article 35, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66"; the phrases "Article 35, paragraphs (1) through (4) and Article 36" and "the proviso to Article 35, paragraph (1)" in Article 62, paragraph (7) shall be deemed to be replaced with "Article 35, paragraphs (1) through (4) and Article 36 as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66" and "the proviso to Article 35, paragraph (1) as applied mutatis mutandis pursuant to Article 66,"



respectively; and the phrase "paragraph (6) of the preceding Article" in Article 62, paragraph (8) shall be deemed to be replaced with "Article 61, paragraph (6)."

### Chapter III Penal Provisions

Article 71 In cases that fall under any of the following items, the manager, director, person retaining the bylaws, chairperson, or liquidator who has engaged in the acts set forth therein shall be subject to a non-criminal fine of up to 200 thousand yen:

- (i) when the relevant person has failed to retain the bylaws, minutes or documents or electromagnetic records set forth in Article 45, paragraph (4) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66), in violation of the provisions of the main clause of Article 33, paragraph (1) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 42, paragraph (5) and Article 45, paragraph (4) (including the cases where these provisions are applied mutatis mutandis pursuant to Article 66) and Article 66; hereinafter the same shall apply in this item) or the main clause of Article 33, paragraph (1) as applied by replacing certain terms pursuant to Article 47, paragraph (12) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66);
- (ii) when the relevant person has refused to offer for inspection the contents of the information recorded in the documents or electromagnetic records referred to in the preceding item, shown in accordance with the manner specified by the Ordinance of the Ministry of Justice without justifiable grounds, in violation of the provisions of Article 33, paragraph (2) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 42, paragraph (5) and Article 45, paragraph (4) (including the cases where these provisions are applied mutatis mutandis pursuant to Article 66) and Article 66);
- (iii) when the relevant person has failed to prepare minutes, or to enter or record the matters to be entered or recorded in the minutes, or has made a false statement or record, in violation of the provisions of Article 42, paragraphs (1) through (4) (including the cases where these provisions are applied mutatis mutandis pursuant to Article 66);

- (iv) when the person has failed to make a report or has made a false report, in violation of the provisions of Article 43 (including the cases where applied by replacing certain terms pursuant to Article 47, paragraph (12) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66) and where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66);
- (v) when the relevant person has neglected to make the registration specified by Cabinet Order based on the provisions of Article 47, paragraph (3) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66);
- (vi) when the relevant person has failed to prepare an inventory of assets, or has made a false entry or record in the inventory of assets, in violation of the provisions of Article 48-2, paragraph (1) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66);
- (vii) where there are no directors or auditors or where there is a vacancy that results in a shortfall in the numbers thereof, when the relevant person has neglected to follow the procedures for appointing someone to the relevant position;
- (viii) when the relevant person has neglected to give the public notice under the provisions of Article 55-7, paragraph (1) and Article 55-9, paragraph (1) (including the cases where these provisions are applied mutatis mutandis pursuant to Article 66), or has given false public notice;
- (ix) when the relevant person has neglected to file a petition for the commencement of bankruptcy proceedings under the provisions Article 55-9, paragraph (1) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66); or
- (x) when the relevant person has obstructed an inspection under the provisions of Article 56-2, paragraph (2) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66).

Article 72 A person who has violated the provisions of Article 48, paragraph (2) (including the cases where applied mutatis mutandis pursuant to Article 66) shall be subject to a non-criminal fine of up to 100 thousand yen.

## ประวัติผู้ศึกษา

|                  |  |
|------------------|--|
| ชื่อสกุล         | นางสาวพัชรธร เฉลิมการนนท์  |
| วัน เดือน ปีเกิด | 23 ตุลาคม 2530   |
| สถานที่เกิด      | อำเภอสาทร กรุงเทพมหานคร  |
| ประวัติการศึกษา  | นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต พ.ศ. 2552                               |
| สถานที่ทำงาน     | บริษัท คิวายน์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด<br>อำเภอจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร |
| ตำแหน่ง          | ผู้จัดการฝ่ายไอที  |

