บทที่ 3
กฎหมายอาคารชุดของไทยและต่างประเทศ

ดังกล่าวมาแล้วว่า กฎหมายอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะที่กำหนดหลักการถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในอาคารและที่ดินขึ้นมาใหม่ ซึ่งแตกต่างจากการถือกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งที่มีอยู่แต่เดิม จึงต้องมีบทบัญญัติในสาระสำคัญ ตั้งแต่หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด การก่อตั้งอาคารชุด การยกเลิกอาคารชุด สิทธิและข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม และหน้าที่ของเจ้าของร่วม ทั้งนี้เพื่อให้ทราบถึงที่มาของบทบัญญัติกฎหมายอาคารชุดของไทยได้อย่างชัดเจน จึงจะได้เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของไทยกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส และกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นฉบับต้นแบบในการร่างของกฎหมายอาคารชุดของไทย และเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นประเทศที่มีความเจริญในระดับแนวหน้าของทวีปเอเชีย รวมทั้งเปรียบเทียบกับประเทศในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economics Community) ได้แก่ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามและสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ อันเป็นประเทศที่มีขนาดของประชากรและภาพรวมของประเทศในด้านต่าง ๆ ใกล้เคียงกับประเทศไทย ซึ่งมีบทบัญญัติที่น่าสนใจหลายประการ โดยจะได้จำแนกอธิบายเป็น 5 ส่วน คือ (1) หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (2) การก่อตั้งอาคารชุด (3) การยกเลิกอาคารชุด (4) สิทธิและข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม และ (5) หน้าที่ของเจ้าของร่วม ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นเปรียบเสมือนกับการนำเอากรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมมาควบคู่อยู่ในทรัพย์สินอันเดียวกัน ซึ่งตามกฎหมายแพ่งแต่เดิมไม่เปิดช่องให้ทำได้ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนำเอากรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังกล่าวมาควบคู่กันโดยการกำหนดกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลนี้แยกต่างหากออกจากกันเป็นเอกเทศ ซึ่งในกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศได้กำหนดหลักการไว้ในลักษณะเดียวกัน แต่อาจมีส่วนที่เป็นรายละเอียดแตกต่างกันไป

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสได้กำหนดไว้ชัดเจนว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลหมายถึง ส่วนของอาคารและที่ดินซึ่งสงวนไว้เฉพาะเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งที่กำหนดตัวแน่นอนเป็นส่วนเฉพาะตัว กรรมสิทธิ์ส่วนนี้เป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของร่วมแต่ละราย[185] สำหรับฝากั้นห้องหรือกำแพงที่แบ่งระหว่างส่วนเฉพาะตัว และไม่ได้รวมอยู่ในกำแพงด้านนอกของอาคาร ถือว่าเป็นเจ้าของรวมกันระหว่างเจ้าของสถานที่ที่กำแพงนั้นแบ่งแยกออก[186]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา มิได้ให้คำจำกัดความของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลไว้โดยตรง แต่ได้กำหนดให้ทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สิน (Property) ของอาคารชุด[187] ทรัพย์ส่วนบุคคลนี้ได้แก่ “อะพาร์ตเมนต์” (Apartment) ซึ่งหมายความถึงทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์อย่างหนึ่งอย่างใดเป็นเอกเทศ เช่นที่อยู่อาศัย สำนักงาน การประกอบการอุตสาหกรรม หรือธุรกิจ หรือประโยชน์อย่างอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นอาคารทั้งหลัง หรือห้อง ๆ หนึ่ง หรือหลายห้อง หรือที่ว่างอันมีขอบเขต ซึ่งอยู่บนอาคารชั้นหนึ่ง หรือหลายชั้น (หรือส่วนหนึ่งหรือหลายส่วน) และมีทางออกสู่ถนนสาธารณะหรือทางหลวง หรือทรัพย์ส่วนกลาง (Common Element) ซึ่งอยู่ติดกับถนนหรือทางหลวงนั้นโดยตรง และหมายความรวมตลอดถึงที่ว่างในอาคารอันไม่มีขอบเขตซึ่งอยู่ติดต่อ และอาจจะเข้าไปได้โดยตรงจากห้องใดห้องหนึ่งหรือหลายห้อง หรือที่ว่างอันมีขอบเขตในอะพาร์ตเมนต์นั้นด้วย[188] และกฎหมายกำหนดให้เจ้าของอะพาร์ตเมนต์เป็นผู้ทรงไว้ซึ่งสิทธิแต่เพียงผู้เดียวเหนืออะพาร์ตเมนต์นั้น แต่บุคคลมากกว่าคนหนึ่งขึ้นไปก็อาจมีกรรมสิทธิ์ร่วมในอะพาร์ตเมนต์ได้[189]

มีข้อน่าสังเกตประการหนึ่ง คือ คำว่า “อะพาร์ตเมนต์” ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกานั้น หมายถึงหน่วยหนึ่งในอาคารชุด[190] (หรือหมายถึงห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดของไทยนั่นเอง) อย่างไรก็ตาม ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกานี้ โดยทั่วไป

---

185 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 2.

186 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 7.

187 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (r).

188 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (a).

189 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 5.

190 Patrich J. Rohan, *Condominium Laws and Practice Form Volume 1.* (New York : Matthew Bender & Company Incorporation, 1985), p. 1 - 5.

กฎหมายใช้คำว่าอะพาร์ตเมนต์ในความหมายของหน่วยหนึ่งในอาคารชุด (ห้องชุด) แต่ในบางกรณีกฎหมายก็ใช้คำว่าอะพาร์ตเมนต์ในความหมายที่หมายถึงอาคารชุดด้วย

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดคำนิยามของ “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารซึ่งเป็นส่วนสำคัญของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด[191] และให้คำนิยาม “กรรมสิทธิ์ในห้องชุด” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของส่วนสำคัญของห้องชุด ซึ่งมิใช่ส่วนที่ถูกกำหนดให้เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมาย[192] สำหรับ “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่า “บุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด”[193]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ได้กำหนดนิยามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลไว้ หมายความว่า พื้นที่ภายในห้องชุดหรือพื้นที่อื่น ๆ ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ที่ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด รวมทั้งอุปกรณ์ที่ใช้เฉพาะเป็นส่วนบุคคลในห้องชุดหรือพื้นที่อื่น ๆ ของเจ้าของห้องชุดนั้น ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้[194] ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าว รวมถึง[195]

1.1 พื้นที่ภายในห้องชุด รวมทั้งพื้นที่ของระเบียงที่ได้แบ่งขายเป็นส่วน ๆ ติดมากับห้องชุดนั้นด้วย

1.2 พื้นที่อื่น ๆ ในอาคารชุดที่ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด

1.3 ระบบของอุปกรณ์ทางเทคนิคต่าง ๆ (technical equipment) ที่ใช้เป็นส่วนเฉพาะติดอยู่กับห้องชุดนั้น หรือติดอยู่กับพื้นที่อื่น ๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้ทรัพย์ส่วนบุคคลหมายถึงผลประโยชน์ที่แบ่งแยกได้ในห้องชุดหนึ่ง (Separate interest in a unit)[196] ซึ่งคำว่า “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนหนึ่งของโครงการอาคารชุด สำหรับการใช้หรือเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ประกอบด้วย ห้องหนึ่งห้องหรือมากกว่า หรือพื้นที่ว่างที่ตั้งอยู่ในชั้นเดียวหรือหลายชั้น (ส่วนหนึ่งหรือหลายส่วนของชั้น) ในอาคารหลังหนึ่งหรือหลายห้อง และอาจมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกรวมอยู่ด้วย[197] ขอบเขตของห้องชุด คือ พื้นผิวภายในของผนังโดยรวม พื้นห้อง เพดาน หน้าต่าง และประตู

---

[191] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) มาตรา 2 (3)

[192] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) มาตรา 2 (1)

[193] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) มาตรา 2 (2)

[194] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 3 ข้อ 15

[195] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 100 ข้อ 1

[196] Republic Act (Republic of Philippiness) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 2

[197] Republic Act (Republic of Philippiness) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 3 (b)

ห้อง[198] ทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นมีทั้งที่เป็นวัตถุมีรูปร่างและไม่มีรูปร่าง และอาจจำหน่ายได้โดยการขายหรือวิธีอื่น ๆ ผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนบุคลคดังกล่าวจะต้องเป็นเจ้าของโดยเจ้าของอาคารชุดในสัดส่วนเดียวกันกับผลประโยชน์ของตนในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง การโอนอาคารชุดจะต้องโอนสิทธิที่จะใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าวของผู้โอนให้แก่ผู้รับโอน[199]

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของไทย ได้กำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลไว้อย่างชัดเจนตามแบบของกฎหมายฝรั่งเศส ซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ดังต่อไปนี้

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ตามบทบัญญัติดังกล่าวอาจจำแนกทรัพย์ส่วนบุคคลออกเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1) ห้องชุด เป็นหน่วยหนึ่ง (Unit) ในอาคารชุดซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ดังต่อไปนี้

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

ส่วนที่เป็นห้องชุดนี้ ได้แก่ ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด ในห้องชุดหนึ่ง ๆ อาจประกอบด้วยห้องเดียวหรือหลายห้องก็ได้ กล่าวคือ อาจมีห้องนอนห้องเดียว ส่วนห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องเก็บของ หรืออื่น ๆ อาจแยกต่างหากเป็นทรัพย์ส่วนกลางก็ได้ หรืออาจมีห้องหลายห้องครบถ้วนเสมือนเป็นบ้านหลังหนึ่งก็ได้

2) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์เฉพาะของแต่ละห้องชุด หรือห้องบริหารร่างกายของแต่ละห้องชุด เป็นต้น ส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนี้จะมีหรือไม่ก็ได้ขึ้นอยู่กับสภาพของแต่ละอาคารชุดว่า จะมีสิ่งอำนวยการใช้ประโยชน์มากน้อยเพียงใด

3) ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นที่ปลูกสวนดอกไม้ ปลูกต้นไม้ หรือปลูกพืชผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นที่จอดรถส่วนบุคคลของแต่ละห้องชุด เป็นต้น ส่วนที่เป็นที่ดินนี้จะมีหรือไม่ก็ได้เช่นเดียวกันกับสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นดังกล่าว

สำหรับพื้นห้อง ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคสอง)

---

198 Republic Act (Republic of Philippiness) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (b)

199 Republic Act (Republic of Philippiness) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 22

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลนี้จะแบ่งแยกมิได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 12

เหตุที่กฎหมายบัญญัติห้ามแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนี้ อาจเป็นเพราะผู้ร่างกฎหมายเห็นว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดโดยสภาพย่อมสมบูรณ์และเหมาะแก่การใช้สอยอยู่แล้วในขณะขอจดทะเบียนอาคารชุด หากยินยอมให้มีการแบ่งแยกห้องชุดอีก อาจจะมีข้อยุ่งยากในเรื่องการดัดแปลงต่อเติม รวมทั้งในส่วนของการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางด้วย[200]

อย่างไรก็ดี กฎหมายมิได้จำกัดห้ามมิให้บุคคลหลายคนถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเดียวกัน เจ้าของห้องชุดหลายคนอาจถือกรรมสิทธิ์รวมกันได้ตามหลักแห่งกรรมสิทธิ์รวม[201] แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 12 กำหนดมิให้แบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ฉะนั้นการแบ่งในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม จึงต้องกระทำโดยการขายห้องชุดแล้วนำเงินที่ขายได้มาแบ่งกัน[202]

2. กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

นอกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลแล้ว เจ้าของอาคารชุดจะต้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางด้วย ทรัพย์ส่วนกลางนั้นได้แก่ ทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีไว้ใช้ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วมซึ่งในกฎหมายของแต่ละประเทศมีหลักการเหมือนกัน แต่ได้กำหนดในรายละเอียดไว้แตกต่างกันบ้าง กล่าวคือ

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่า ทรัพย์ส่วนกลางหมายถึงส่วนของอาคารและที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคน หรือหลายคนในบรรดาเจ้าของร่วมเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ์ให้ถือว่าสิ่งต่อไปนี้เป็นทรัพย์ส่วนกลางอันได้แก่[203] พื้นดิน ลาน สวน และทางเท้า บรรดาสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง ความต้านทาน และเพื่อการป้องกันตัวอาคาร เครื่องใช้ส่วนกลาง รวมทั้งส่วนของท่อ ทางที่ใช้กับเครื่องใช้ดังกล่าว ซึ่งผ่านเข้าไปในส่วนเฉพาะตัว ส่วนของเตาผิง ท่อควัน และหัวปล่องควัน สถานที่เพื่อบริการส่วนกลาง ทางเดิน และห้องโถง นอกจากนี้ยังมีสิทธิต่าง ๆ ซึ่งให้ถือว่าเป็นเครื่องอุปกรณ์ของทรัพย์ส่วนกลางด้วย ได้แก่ สิทธิในการต่อให้สูงขึ้น ซึ่งอาคารที่ใช้ร่วมกัน หรืออาคารที่ประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวต่างเจ้าของกันหลายส่วน หรือสิทธิในการขุดเจาะพื้นดินใต้สถานที่

---

[200] วิวัฒน์ รุจทิฆัมพร “อาคารชุด” *วารสารฉบับพิเศษ 10 ปี แห่งการสถาปนาการเคหะแห่งชาติ* กุมภาพันธ์ 2516 หน้า 11.

[201] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356

[202] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 วรรคแรก

[203] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 3.

เหล่านั้น สิทธิในการสร้างอาคารใหม่บนลาน หรือสวน ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลาง สิทธิในการขุดเจาะพื้นดินในลานหรือสวน และสิทธิในการเป็นเจ้าของร่วมในสิ่งที่แบ่งเขตกรรมสิทธิ์กับทรัพย์ส่วนกลาง

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสยังกำหนดให้ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งไม่ได้ ระหว่างเจ้าของอาคารร่วมทั้งหมด หรือเจ้าของร่วมแต่เพียงบางคน การดำเนินการและการใช้สิทธิต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้[204] ทรัพย์ส่วนกลางและสิทธิที่เป็นอุปกรณ์ของทรัพย์ส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่ง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลไม่ได้[205]

คำจำกัดความของทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสนี้มีข้อที่น่าสังเกตประการหนึ่งคือ ทรัพย์ส่วนกลางนั้นไม่จำเป็นต้องมีไว้ใช้ หรือเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทุกคน แต่อาจมีไว้เพื่อเจ้าของร่วมบางคน หรือบางกลุ่ม ก็เป็นทรัพย์ส่วนกลางได้เช่นเดียวกัน

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ได้ให้คำจำกัดความทรัพย์ส่วนกลาง (Common Elements) ไว้ว่า เว้นแต่จะได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ทรัพย์ส่วนกลางหมายถึง และประกอบด้วย[206]

(1) ที่ดินซึ่งอยู่ในระบบการควบคุมของอะพาร์ตเมนต์ ไม่ว่าจะได้มาโดยสัญญาเช่าหรือโดยการทรงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์

(2) ฐานราก เสา คาน รอด ค้ำยัน ฝาผนังรอบนอก หลังคา ห้องโถง เฉลียง ห้องรับแขก บันได ทางเดินสู่บันได บันไดฉุกเฉิน ทางเข้าและทางออกของอาคาร

(3) ชั้นใต้ดิน หลังคา สนาม สวน สถานที่หย่อนใจ ที่จอดรถ และห้องเก็บของ

(4) โรงเรือนสำหรับเจ้าหน้าที่ หรือคนงานที่ทำงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่อาศัย

(5) เครื่องบริการต่าง ๆ ทั้งที่เป็นประธาน และที่ใช้เป็นส่วนประกอบ เช่น พลังงาน แสงสว่าง แก๊ส น้ำร้อน น้ำเย็น การทำความร้อน การทำความเย็น การปรับอากาศ และเตาเผาขยะ

(6) ลิฟท์ บันไดเลื่อน ถังน้ำ ปั๊มป์ เครื่องยนต์ พัดลม เครื่องอัด ท่อ เครื่องมือ เครื่องใช้ทุกชนิด และอื่น ๆ ที่มีอยู่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(7) สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งได้ระบุไว้ในตราสารว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(8) ส่วนอื่น ๆ ของทรัพย์อันจำเป็น หรือเหมาะสมแก่การดำรงอยู่ การบำรุงรักษา และความปลอดภัย หรือมีสภาพปกติเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

---

[204] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 4.

[205] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 6.

[206] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (e).

นอกจากนั้น ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ยังมีบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนไว้เป็นการเฉพาะ นั่นคือบัญญัติให้มี “ทรัพย์ส่วนกลางอันจำกัด” (Limited Common Elements) แยกออกต่างหากจากทรัพย์ส่วนกลาง โดยให้ความหมายทรัพย์ส่วนกลางอันจำกัดว่า หมายความถึงและประกอบด้วยทรัพย์ส่วนกลางทั้งหลาย ซึ่งได้ระบุไว้ในตราสาร จำกัดให้ใช้เพื่อประโยชน์ของอะพาร์ตเมนต์ใดอะพาร์ตเมนต์หนึ่ง หรือหลายอะพาร์ตเมนต์ เป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากอะพาร์ตเมนต์อื่น ๆ[207] กรณีบทบัญญัติเช่นนี้เป็นผลให้อาจมีทรัพย์ส่วนกลางใดทรัพย์ส่วนกลางหนึ่ง เป็นทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ หรือเจ้าของอาคารชุดหลังใดหลังหนึ่งเท่านั้นก็ได้ ไม่จำเป็นว่าทรัพย์ส่วนกลางทุกอย่างจะต้องเป็นเจ้าของอะพาร์ตเมนต์หรือเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด

ทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดให้มีสภาพเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน และไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะมาแบ่งแยกออกจากกันได้ เว้นแต่จะมีบทบัญญัติกำหนดไว้เป็นประการอื่น[208]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้ “ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ไม่ใช่ทรัพย์ส่วนบุคคล และส่วนเพิ่มเติมอื่นใดที่ไม่ได้รวมอยู่ในทรัพย์ส่วนบุคคล รวมถึง ส่วนภายนอกอาคารที่ได้รับการดูแลรักษาแบบทรัพย์ส่วนกลางตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย[209] และกำหนดรายละเอียดดังต่อไปนี้ ถือเป็นทรัพย์ส่วนกลางด้วย[210]

(1) ทางเดินหรือบันไดที่นำไปสู่บรรดาทรัพย์ส่วนบุคคลหรือส่วนอื่น ๆ ของอาคารที่จัดให้มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของเจ้าของห้องชุด

(2) ส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่อาจถูกใช้ได้ดังเช่นทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่แม้ไม่ได้ถือสิทธิอย่างทรัพย์ส่วนกลางแต่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

นอกจากนี้ ยังกำหนดให้พื้นที่ของอาคาร (grounds of building) และพื้นที่อาคาร (building’s grounds) ซึ่งหมายถึงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและที่ดินที่ถือว่าเป็นพื้นที่ของอาคารเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย[211] โดยพื้นที่ต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ[212]

---

[207] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (m).

[208] Session Laws of Hawaii(Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (c)

[209] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) มาตรา 2 (4)

[210] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) มาตรา 4

[211] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) มาตรา 2 (5)

[212] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) มาตรา 5

(1) ส่วนทางเดินและที่ดินอื่น ๆ ที่มีการจัดการหรือใช้โดยเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของอาคารและที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร อาจถือได้ว่าเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ

(2) กรณีอาคารถูกทำลาย ที่ดินนั้นจึงกลายเป็นที่ดินที่มิใช่ที่ตั้งอาคาร ก็ให้ถือว่าที่ดินนั้นเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ

บรรดาทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวเป็นของเจ้าของร่วมกันโดยเจ้าของห้องชุดทั้งหมด อย่างไรก็ดี กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นเปิดช่องให้มีทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ในลักษณะเดียวกับทรัพย์ส่วนกลางอันจำกัดของกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กล่าวคือ ทรัพย์ส่วนกลางบางส่วนอาจจะเป็นของเจ้าของร่วมกันเฉพาะเจ้าของห้องชุดที่ใช้ทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะแต่ละส่วนนั้น[213]

การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นก็กำหนดหลักการเช่นเดียวกับหลักการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของฝรั่งเศสและของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา นั่นคือ เจ้าห้องร่วมในอาคารชุดจะแยกการถือครองสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางไม่ได้[214]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ได้กำหนดนิยาม ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด หมายความว่า พื้นที่ที่เหลือของอาคารชุดนอกเหนือจากพื้นที่ที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด รวมทั้งอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ร่วมกันสำหรับอาคารชุดนั้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้[215] ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว รวมถึง[216]

ก) พื้นที่ที่เหลือของอาคารชุด นอกเหนือจากพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลตามที่กฎหมายกำหนดไว้

ข) พื้นที่ว่างและระบบโครงสร้างการรองรับน้ำหนักอาคาร อุปกรณ์ทางเทคนิคในอาคารชุดที่ใช้ร่วมกัน รวมทั้งโครงสร้างพื้นฐาน เสาคอนกรีต ผนังรับน้ำหนัก ผนังอาคาร ผนังกั้นระหว่างห้องชุด พื้น หลังคา ดาดฟ้า ลานทางเดิน บันได ลิฟต์ ทางหนีไฟ กรงกั้นทางหนีไฟ ระบบการสื่อสารทางวิทยุโทรทัศน์ การระบายน้ำทิ้ง บ่อกำจัดน้ำเสีย สายล่อฟ้า ระบบดับเพลิง และส่วนอื่น ๆ ที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลในอาคารชุด

---

[213] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) มาตรา 11 (1)

[214] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) มาตรา 15 (2)

[215] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 3 ข้อ 16

[216] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 100 ข้อ 2

ค) ระบบโครงสร้างพื้นฐานภายนอกซึ่งเชื่อมต่อกับอาคารชุด ยกเว้นโครงสร้างพื้นฐานทางเทคนิคที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะหรืออยู่ในบังคับที่จะต้องส่งมอบให้กับรัฐหรือการจัดการลงทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้ว

ง) สาธารณูปโภคในพื้นที่อาคารชุด แต่ไม่รวมถึงสิ่งที่เป็นธุรกิจ การก่อสร้างหรือสิ่งที่จะต้องส่งมอบให้กับรัฐตามที่กำหนดไว้ในโครงการที่ได้รับการอนุมัติแล้ว ที่จอดรถ สนามสวนสาธารณะ และโครงการอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสาระสำคัญของโครงการลงทุนก่อสร้างเคหสถานที่ได้รับอนุมัติแล้ว

นอกจากนั้น ยังมีบทบัญญัติในเรื่องที่จอดรถไว้การเฉพาะ กล่าวคือ ที่จอดรถที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดและผู้ใช้อาคารชุด หมายรวมถึง ที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถสามล้อเครื่อง รถจักรยาน และยานพาหนะสำหรับคนพิการ โดยผู้ประกอบการจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยมาตรฐานการก่อสร้าง กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร ได้รับการอนุมัติการออกแบบอาคาร และจะต้องใช้อาคารตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาต โดยการกำหนดความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และการใช้สิทธิในการจอดรถ มีเงื่อนไขดังต่อไปนี้[217]

ก) ที่จอดรถยนต์ รถจักรยานของคนพิการ รถจักรยานยนต์ รถสามล้อเครื่อง สำหรับเจ้าของห้องชุดที่ใช้อาคารชุดนั้น ถือว่าอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดมีสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ข) การมีที่จอดรถสำหรับเจ้าของห้องชุด เพื่อประกอบในการตัดสินใจว่าจะซื้อ เช่า หรือเช่าซื้อห้องชุดนั้น การไม่ให้มีการเก็บค่าเช่าสำหรับการเข้าไปจอดรถในบริเวณที่จอดรถที่ตั้งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้ประกอบการ และผู้ประกอบการจะต้องไม่คิดรวมราคาของค่าใช้จ่ายของการเช่าที่จอดรถไว้สำหรับค่าก่อสร้างที่จอดรถนั้น ทั้งนี้เพื่อให้เป็นการแน่นอนกว่า การจัดสรรที่จอดรถสำหรับรถยนต์ภายในอาคารชุดมีหลักการจัดลำดับความสำคัญ โดยการจัดที่จอดรถให้กับเจ้าของห้องชุดก่อนการจัดที่จอดรถสาธารณะ

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึงผลประโยชน์ที่แบ่งแยกไม่ได้ในส่วนกลาง (Undivided interest in common) ทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม รวมทั้งในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารชุด นอกจากนี้ยังอาจมีผลประโยชน์ที่แยกต่างหากไว้ในส่วนอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงที่ดินหรือผลประโยชน์ต่อเนื่องในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว[218] สำหรับ “พื้นที่ส่วนกลาง” หมายความว่า พื้นที่ของโครงการทั้งหมด ยกเว้นห้องชุดทั้งหมดที่ให้ไว้ ถือไว้ หรือสงวนไว้ แยก

---

[217] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 101 ข้อ 1

[218] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 2

ต่างหากเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล[219] สำหรับผนังรองรับน้ำหนัก เสา พื้น หลังคา ฐานรากของสิ่งก่อสร้าง และองค์ประกอบส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคาร ล็อบบี้ บันได ทางเดิน และพื้นที่อื่น ๆ ที่ใช้ประโยชน์เป็นส่วนกลาง อุปกรณ์ลิฟท์และช่องลิฟท์ เครื่องทำความร้อนส่วนกลาง เครื่องทำความเย็นส่วนกลาง และอุปกรณ์เครื่องปรับอากาศส่วนกลาง บ่อเก็บน้ำ แท็งก์น้ำ เครื่องปั๊มน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอื่น ๆ ท่อน้ำ ท่อพลังงาน ช่องอากาศ ปล่องทิ้งขยะ ท่อร้อยสายไฟ สายไฟ และการติดตั้งสาธารณูปโภคอื่น ๆ ไม่ว่าจะติดตั้งอยู่ที่ใด ยกเว้นท่อออกของสิ่งที่กล่าวมานั้นติดตั้งอยู่ภายในห้องชุด[220] เหล่านี้ล้วนเป็นทรัพย์ส่วนกลางทั้งสิ้น

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ กล่าวคือ การจำหน่ายหรือการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรืออะพาร์ตเมนต์ สำนักงาน ร้านค้า หรือพื้นที่อื่น ๆ ในอาคารชุด ให้รวมถึงการจำหน่ายหรือการโอนผลประโยชน์ที่แบ่งแยกไม่ได้ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือในกรณีการเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอาคารชุดด้วย[221] และไม่สามารถจะโอนแยกห้องชุดต่างหากจากทรัพย์สินที่มีความต่อเนื่องกันในอาคารชุดได้[222]

พื้นที่อันเป็นทรัพย์ส่วนกลางจะแบ่งแยกไม่ได้ และจะไม่มีการพิจารณาคดีเกี่ยวกับการแบ่งแยกทรัพย์สินดังกล่าว[223] เว้นแต่จะเป็นการแบ่งทรัพย์สินนั้นโดยการขายทั้งโครงการ หรือเป็นการแบ่งทรัพย์สินเมื่อเลิกอาคารชุด[224] นอกจากนั้นระหว่างที่นิติบุคคลอาคารชุดยังดำรงอยู่ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องไม่ขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า หรือจำหน่ายพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นเจ้าของหรือถือครองโดยนิติบุคคลอาคารชุดในโครงการอาคารชุด เว้นแต่ได้รับอนุญาตโดยการลงคะแนนเสียงรับรองเป็นคะแนนเสียงข้างมากของบรรดาเจ้าของร่วม[225]

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดไทย ได้ให้คำนิยามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ตามแบบของกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ซึ่งมีบัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ดังต่อไปนี้

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

---

219 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 3 (d)

220 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (a)

221 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 5

222 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 10

223 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 7

224 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 8

225 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 16

ตามบทบัญญัติดังกล่าว อาจจำแนกทรัพย์ส่วนกลางออกเป็น 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

1) ส่วนของอาคารที่มิใช่ห้องชุด ส่วนของอาคารที่มิใช่ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า ระเบียง ผนังด้านนอกของตัวอาคาร กันสาด บันได ราวลูกกรงที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ส่วนของที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้น รวมถึงบริเวณที่ติดต่อกันด้วย เช่น อาคารชุดในที่ดินแปลงหนึ่งมีสนามหญ้าและมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณอาคารนั้นเอง ถือเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดด้วย เว้นแต่ข้อบังคับอาคารชุดจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

3) ที่ดินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ส่วนของที่ดินอื่นนี้อาจแยกได้เป็น 2 กรณีคือ ที่ดินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ทางถนนเข้าอาคารชุด ลานจอดรถ สนามกีฬา สนามหญ้าเพื่อเดินเล่นพักผ่อนหย่อนใจร่วมกัน เป็นต้น และที่ดินอื่นที่มีไว้มิใช่เพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เองโดยตรง แต่เพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่จัดไว้ให้ผู้อื่นเช่า ที่ดินที่จัดทำไว้เป็นบ่อเก็บกัก และบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

4) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ส่วนของทรัพย์สินอื่นนี้อาจแยกได้เป็น 2 กรณีคือ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน สิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้เป็นห้องชุด ห้องบริหารร่างกาย เป็นต้น และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้มิใช่เพื่อใช้เองโดยตรง แต่เพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น ป้อมยาม ท่อระบายน้ำ หม้อแปลงไฟฟ้า รั้ว กำแพง เป็นต้น

ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 15 ได้กำหนดทรัพย์ส่วนกลางไว้ในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแต่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

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

(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ในการดูแลรักษา

ข้อสังเกต

(1) ระเบียงของอาคารชุดที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันย่อมถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 15 (4) ดังกล่าว แต่หากระเบียงที่มีไว้เพื่อประโยชน์ของห้องชุดเป็นการเฉพาะ ก็เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล มิใช่ทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 15 (4) (6) หรือ (7) แต่ประการใด

อุทาหรณ์

คำพิพากษาฎีกาที่ 5672/2539 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจากจำเลยจำนวน 1 ห้อง พร้อมระเบียงหน้าห้องชุดเพื่อใช้พักผ่อนและจำเลยได้แสดงเจตนาชัดแจ้งในขณะทำสัญญาว่าจำเลยไม่มีความประสงค์จะใช้ระเบียงเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ผู้ที่จะใช้ประโยชน์ในระเบียงคงมีเฉพาะโจทก์เท่านั้น ระเบียงหน้าห้องชุดจึงไม่ใช่ทรัพย์ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 (4) (6) และ (7) ข้อตกลงจะซื้อจะขายระเบียงดังกล่าวจึงไม่ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือขัดต่อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

(2) ทรัพย์ส่วนกลางไม่จำต้องอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือต่อเนื่องกันแต่ประการใด ตรงกันข้ามอาจอยู่คนละที่คนละแห่งกันเลยก็ได้ เช่น อาคารชุดตั้งอยู่ที่สีลม แต่อาจมีสโมสรกีฬาซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดนี้ตั้งอยู่ที่ปากเกร็ด และมีอาคารที่พักตากอากาศซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดนี้ตั้งอยู่ที่พัทยาก็ได้ เป็นต้น ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดเป็นข้อจำกัดห้ามมิให้มีได้

(3) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1) ได้แก่ การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว จะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ จะแยกถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันเป็นคนละส่วนไม่ได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคหนึ่ง เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

เหตุที่กฎหมายกำหนดให้กรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังกล่าวจะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ จะแยกถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายหลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดเลยทีเดียว เพราะจะเป็นผลกระทบร้ายแรงต่อการใช้ประโยชน์และการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด กล่าวคือ หากเจ้าของห้องชุดหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่เพียงอย่างเดียวโดยมิได้เป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลางด้วย เช่นนี้เจ้าของห้องชุดนั้นจะใช้ห้องชุดนั้นได้อย่างไร จะใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากที่ใด หรือแม้แต่การเข้าออกห้องชุดของตนก็เป็นปัญหา เพราะทรัพย์ส่วนบุคคลหรือห้องชุดย่อมห้อมล้อม

ไปด้วยทรัพย์ส่วนกลางโดยสภาพอยู่แล้ว หรือหากเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลางแต่เพียงอย่างเดียว โดยมิได้มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดเลยก็จะถือกรรมสิทธิ์ไว้เพื่อประโยชน์ใด เพราะโดยสภาพแล้วทรัพย์ส่วนกลางย่อมมีไว้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุด และโดยทั่วไปทรัพย์ส่วนกลางก็ยังแต่จะก่อภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดูแลรักษาแต่ถ่ายเดียว

ตามที่กล่าวมาแล้วกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางจะแยกกันถือไม่ได้ แต่อย่างไรก็ตาม อาจจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์ส่วนกลางบางอย่างออกไปได้ เว้นแต่ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 16 ดังต่อไปนี้

ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้

ข้อห้ามที่มิให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับขายทอดตลาด ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จากทรัพย์ส่วนบุคคลนี้ก็เป็นองค์ประกอบในการสนับสนุนหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้งสองส่วนต้องอยู่ควบคู่กันเสมอนั่นเอง ส่วนทรัพย์ส่วนกลางอื่นที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องตัดหญ้า เครื่องปั้มน้ำ รถขนขยะ เหล่านี้เป็นสังหาริมทรัพย์ จำหน่ายจ่ายโอนแยกออกไปจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้ไม่กระทบต่อหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ประการใด กฎหมายจึงบัญญัติห้ามไว้เฉพาะทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

อนึ่ง ยังมีทรัพย์ส่วนบุคคลบางส่วนที่โดยสภาพไม่สามารถจะแยกออกจากกันได้อย่างเด็ดขาด ได้แก่ ฝาผนังที่กั้นระหว่างห้องชุด และที่ติดต่อกันทางด้านล่างและด้านบนคือพื้นและเพดานของห้องชุดนั้น ๆ ทรัพย์ส่วนนี้เจ้าของห้องชุดที่มีเขตติดต่อกันจะถือกรรมสิทธิ์รวมกันตามหลักกรรมสิทธิ์รวมแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้เพราะทรัพย์ดังกล่าวใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันเฉพาะเจ้าของห้องชุดที่มีเขตติดต่อกันเท่านั้นและมิใช่ส่วนสำคัญอันเป็นโครงสร้างของอาคาร จึงมิได้จัดไว้เป็นทรัพย์ส่วนกลาง

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ส่วนเจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเพียงใดนั้น ก็ขึ้นอยู่กับกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศว่าจะมีวิธีการในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้เป็นประการใด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนี้ จากการศึกษาของผู้วิจัยอาจกำหนดได้หลายวิธี ดังต่อไปนี้

(1) Equality กำหนดอัตราส่วนเท่ากัน
(2) Size กำหนดอัตราส่วนตามขนาดของพื้นที่ห้องชุด
(3) Value กำหนดอัตราส่วนตามมูลค่า หรือราคาของห้องชุด
(4) Others กำหนดโดยวิธีอื่น ๆ

กฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศได้บัญญัติวิธีการในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้แตกต่างกัน แต่วิธีการที่ใช้กันแพร่หลาย คือ การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามขนาดของพื้นที่ห้องชุด และตามมูลค่าหรือราคาของห้องชุด ซึ่งใช้กันในหลายประเทศ

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสได้บัญญัติวิธีการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามราคาของห้องชุด กล่าวคือ ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ์ส่วนร่วมในส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางของแต่ละเจ้าของ มีอยู่เป็นสัดส่วนตามราคาของแต่ละส่วนเฉพาะตัว เมื่อเทียบกับราคารวมทั้งหมดของส่วนต่าง ๆ ที่กล่าวคิดราคาในขณะเมื่อจัดตั้งกรรมสิทธิ์รวม ตามสภาพเนื้อที่และตำแหน่งที่ตั้งของส่วนเจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงถึงการใช้ส่วนเจ้าของเหล่านั้น[226]

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ในรูปของผลประโยชน์ร่วม (Common Interest) ซึ่งจะใช้วิธีการกำหนดอัตราส่วนอย่างไรก็ได้ แต่ต้องระบุไว้ในตราสารจัดตั้ง (Declaration)[227]

ผลประโยชน์ร่วมของอะพาร์ตเมนต์แต่ละอะพาร์ตเมนต์ดังที่ได้ระบุไว้ในตราสารนั้นมีลักษณะถาวร และไม่อาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ทุกคน โดยการแสดงออกในตราสารฉบับแก้ไขเพิ่มเติมอันได้บันทึกไว้อย่างถูกต้อง ผลประโยชน์ร่วมนี้ ไม่อาจแยกออกจากอะพาร์ตเมนต์ซึ่งเกี่ยวข้องอยู่ได้ และถือว่าได้โอนหรือมีภาระติดพันไปกับอะพาร์ตเมนต์นั้นตลอดไป ถึงแม้ว่าผลประโยชน์ร่วมเช่นว่านั้นจะไม่ได้กล่าวไว้อย่างชัดแจ้งในเอกสารการโอนหรือเอกสารใด ๆ ก็ตาม[228]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามขนาดพื้นที่ของห้องชุด กล่าวคือ สัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละคนเป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ (floor space) ของทรัพย์ส่วนบุคคลที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถืออยู่[229] นั่นคือ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องกับพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นนั่นเอง

สำหรับพื้นที่ดังกล่าวอาจคิดคำนวณจากพื้นที่แนวราบที่ล้อมรอบด้วยโครงสร้างของกำแพงและสิ่งกั้นอื่น ๆ[230]

---

[226] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 5.

[227] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (a).

[228] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (b).

[229] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 14 (1)

[230] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 14 (3)

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม อาจจำแนกความเป็นเจ้าของอาคารชุดออกได้เป็น 3 ประเภท ดังต่อไปนี้

1) รัฐเป็นเจ้าของอาคารชุด[231]

2) เอกชนรายเดียวเป็นเจ้าของอาคารชุด[232] โดยจัดให้มีผู้เช่าห้องชุด[233]

3) เอกชนหลายรายเป็นเจ้าของอาคารชุด[234] โดยแต่ละรายเป็นเจ้าของห้องชุดอันเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม ยึดตามอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ของห้องชุดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลกับพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น[235] ซึ่งเป็นการยึดหลักการกำหนดอัตราส่วนตามขนาดของห้องชุดนั่นเอง

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ส่วนกลางเท่ากัน โดยให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางห้องชุดละหนึ่งส่วน เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น[236] นั่นหมายความว่าจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เป็นต้นว่า กำหนดสัดส่วนตามราคาของห้องชุดก็ได้ ไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายแต่ประการใด เพียงแต่หากมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดย่อมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางห้องชุดละ 1 ส่วนเท่าๆ กัน

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทย สัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางนั้นแต่เดิมกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด เช่นเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส แต่ต่อมาในปี 2551 ได้มีการแก้ไขไปใช้วิธีการกำหนดอัตราส่วนตามขนาด (size) ของห้องชุด เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมยิ่งขึ้นในการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางนั่นเอง ซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 14 ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

---

[231] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 106 ข้อ 4

[232] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 103 ข้อ 1 ก)

[233] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 3 ข้อ 13

[234] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 108 ข้อ 1 (ข)

[235] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 106 ข้อ 2

[236] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (c)

ตัวอย่าง อาคารชุดแห่งหนึ่งมีห้องชุดทั้งสิ้น 100 ห้อง แบ่งออกเป็นห้องชุดแบบเอ 80 ห้องชุด เนื้อที่ขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดห้องชุดละ 40 ตารางเมตร และห้องชุดแบบบีจำนวน 20 ห้องชุด เนื้อที่ขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดห้อง ชุดละ 80 ตารางเมตร ดังนี้

เนื้อที่รวมของห้องชุดทั้งหมด = (80 X 40) + (20 X 80) ตารางเมตร

= 3,200 + 1,600 ตารางเมตร

= 4,800 ตารางเมตร

เจ้าของห้องชุด เอ มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง $= \frac{\text{เนื้อที่ของห้องชุดเอ}}{\text{เนื้อที่รวมของห้องชุดทั้งหมด}}$

$= \frac{40}{4,800}$

$= \frac{1}{120}$

(หนึ่งในหนึ่งร้อยยี่สิบส่วน)

เจ้าของห้องชุดบีมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง $= \frac{\text{เนื้อที่ของห้องชุดบี}}{\text{เนื้อที่รวมของห้องชุดทั้งหมด}}$

$= \frac{80}{4,800}$

$= \frac{2}{120}$

(สองในหนึ่งร้อยยี่สิบส่วน)

เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเป็นเท่าใดก็ขึ้นอยู่กับเนื้อที่ของห้องชุด หากห้องชุดทุกห้องเนื้อที่เท่ากันทั้งหมด เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดก็จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเท่ากันไปด้วย หากเนื้อที่ห้องชุดแตกต่างกันก็จะเป็นผลให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางในสัดส่วนที่แตกต่างกัน

ข้อสังเกต

เดิมกฎหมายกำหนดให้อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่การขอจดทะเบียนอาคารชุด ต่อมาพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 แก้ไขหลักเกณฑ์ให้คิดอัตราส่วนจากฐานของเนื้อที่ดังกล่าว อย่างไรก็ดี สำหรับอาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่

กฎหมายใหม่ใช้บังคับให้ใช้หลักเกณฑ์ตามเดิม นั่นคือหลักเกณฑ์การคิดคำนวณจากฐานเนื้อที่ของห้องชุดให้ใช้บังคับกับห้องชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2551 เป็นต้นมา (พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551) มาตรา 31)

สำหรับการจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางนั้น ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตามข้อบังคับ (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17) ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

ส่วนที่ 2 การก่อตั้งอาคารชุด

ในเรื่องการก่อตั้งอาคารชุดนี้ จะได้กล่าวถึงสาระสำคัญและประเด็นที่เกี่ยวข้อง 5 ประการ คือ การจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และข้อบังคับของอาคารชุด

1. การจดทะเบียนอาคารชุด

การก่อตั้งอาคารชุดนั้นจะต้องจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมาย บุคคลใดจะตกลงกันก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเองโดยไม่จดทะเบียนไม่ได้ ซึ่งในหัวข้อนี้จะได้แยกกล่าวเป็น 2 ประเด็น คือ การยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดและผลของการจดทะเบียนอาคารชุด

1.1 ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด

การที่จะยื่นขอจดทะเบียนก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ อาจจำแนกได้เป็น 2 แบบ คือ

แบบที่ 1 กฎหมายบังคับให้ที่ดินและอาคารใดที่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายให้อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุด

แบบที่ 2 กฎหมายให้สิทธิในการเลือกที่จะเข้ามาอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ แม้ว่าที่ดินและอาคารใดจะมีลักษณะเป็นอาคารชุดก็ตาม หากเจ้าของไม่ประสงค์ที่จะเข้ามาอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดแล้วที่ดินและอาคารนั้นก็ไม่เป็นอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสใช้แบบที่ 1 กล่าวคือ กฎหมายบัญญัติไว้ว่ากฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคาร หรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนร่วมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นส่วนกลาง ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วย

แก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนอกจากที่ดิน การจัดการปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้ว ยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ จะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตามที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว[237]

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกาใช้ตามแบบ 2 กล่าวคือ กฎหมายบัญญัติไว้ว่าระบบควบคุมอะพาร์ตเมนต์ตามพระราชบัญญัตินี้จะพึงใช้บังคับแก่ทรัพย์สินได้ก็ต่อเมื่อเจ้าของหรือผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์หนึ่ง หรือเจ้าของหรือผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ทั้งหลายได้แสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง โดยการปฏิบัติและโดยการจดบันทึกไว้ในเอกสาร รวมทั้งตราสารแสดงรายละเอียดไว้ ซึ่งเจตนาในอันที่จะมอบทรัพย์สินให้แก่การควบคุมซึ่งได้จัดตั้งขึ้นตามความในหมวดนี้ ในกรณีที่ได้จดทะเบียนเอกสารสำคัญไว้ การจดทะเบียนเอกสารสำคัญนั้นถือว่าเป็นการเพียงพอที่จะแสดงว่าได้มอบทรัพย์สินให้อยู่ในระบบการควบคุมอะพาร์ตเมนต์นี้แล้ว[238] ตามบทบัญญัตินี้ให้สิทธิแก่เจ้าของหรือผู้เช่าเลือกที่จะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ หากประสงค์ที่จะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดก็สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

ตราสาร (Declaration) ดังกล่าว หมายถึง เอกสารซึ่งมอบที่ดินและอาคารให้อยู่ภายในบังคับตามกฎหมายอาคารชุด[239] ตราสารจะต้องแสดงรายละเอียด ดังต่อไปนี้[240]

(ก) ลักษณะของที่ดินซึ่งอาคารและส่วนที่ต่อเติมจะให้ถูกก่อสร้างขึ้น ไม่ว่าจะได้มาโดยสัญญาเช่าหรือโดยการทรงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์

(ข) ลักษณะของอาคาร จำนวนชั้นและชั้นใต้ดิน จำนวนอะพาร์ตเมนต์ และวัสดุสำคัญที่ใช้ในการก่อสร้าง

(ค) จำนวนอะพาร์ตเมนต์ของอะพาร์ตเมนต์แต่ละแห่ง บรรยายถึงที่ตั้ง เนื้อที่โดยประมาณ จำนวนห้อง และทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้เพื่อเหตุฉุกเฉินซึ่งมีทางเข้าสู่ได้ และรายละเอียดอันจำเป็นอื่น ๆ เพื่อแสดงถึงสัญฐาน (identification) อันแท้จริง

(ง) ลักษณะของทรัพย์ส่วนกลาง

(จ) ลักษณะของทรัพย์ส่วนกลางภายในวงจำกัด (Limited Common Element) (ถ้ามี) และบอกด้วยว่าทรัพย์ส่วนกลางนี้ได้จำกัดไว้เพื่อประโยชน์ของอะพาร์ตเมนต์ใดบ้าง

(ฉ) ผลประโยชน์อันยังไม่ได้แบ่งกันในทรัพย์ส่วนกลางของอะพาร์ตเมนต์แต่ละอะพาร์ตเมนต์ และของบุคคลผู้เป็นเจ้าของที่จะนำไปใช้จ่ายเพื่อวัตถุประสงค์ทั้งปวง รวมทั้งยอดเงินที่ได้รับอนุมัติด้วย

(ช) วัตถุประสงค์ของข้อจำกัดในการใช้อาคารและอะพาร์ตเมนต์แต่ละอะพาร์ตเมนต์

---

237 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 1.

238 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 3.

239 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2.(k)

240 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 11

(ซ) ชื่อบุคคลที่จะเป็นผู้ดำเนินกิจการทั้งหลายดังที่จะได้กำหนดไว้ต่อไปข้างหน้า ที่อยู่หรือสำนักงานของบุคคลนั้น ซึ่งทั้งนี้จะต้องอยู่ภายในเมืองซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ด้วย

(ฌ) ข้อกำหนดว่าด้วยคะแนนเสียง (Vote) ของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ซึ่งจะเป็นเครื่องชี้ขาดตัดสินว่าจะทำการก่อสร้างใหม่ ซ่อมแซม หรือบูรณะทรัพย์สิน ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นเกิดเสียหายหรือถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วน

(ญ) รายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ผู้ซึ่งกระทำการเกี่ยวกับอาคารจะพิจารณาเห็นสมควรให้ชี้แจง โดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัตินี้

(ฎ) วิธีการ (mothod) ในการแก้ไขเพิ่มเติมตราสาร อันไม่ขัดต่อบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

การบันทึกและรายละเอียดแห่งตราสาร (Recordation and Contents or declaration) นั้น สำนักงานการโอนและสภาที่ดิน (The bureau of conveyances and the land court) จะได้ตั้งผู้เชี่ยวชาญและกำหนดวิธีการบันทึกเพื่อการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสัญญาและตราสารขึ้น และจะได้วางบทบัญญัติกำหนดวิธีการบันทึกเอกสารเกี่ยวกับการขายต่อ (resale) จำนอง และสิทธิยึดทรัพย์อื่น ๆ[241]

สำหรับการยื่นสำเนาแผนผังการก่อสร้าง (Copy of the floor plans to be filed) แผนผังการก่อสร้าง (floor plan) ของอาคารนั้นจะต้องยื่นพร้อมกับบันทึกตราสารต่อสำนักงานเจ้าหน้าที่บันทึก แสดงแบบ ที่ตั้ง จำนวน และขนาดของอะพาร์ตเมนต์ ชื่อของทรัพย์สิน หรือในกรณีที่ไม่มีชื่อก็ให้จดแจ้งว่าไม่มีชื่อ จำนวน 1 ชุด พร้อมด้วยคำแถลงอันตรงกับความเป็นจริงของสถาปนิกที่ได้จดทะเบียนแล้ว หรือวิศวกรอาชีพ รับรองว่าเป็นแผนผังที่มีส่วนถูกต้องตรงกันกับแผนผังของอาคารที่ได้ยื่นและได้รับอนุมัติจากเจ้าหน้าที่ของเมืองหรือรัฐผู้มีอำนาจในการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารแล้ว ในกรณีที่สถาปนิกที่ได้จดทะเบียนแล้ว หรือวิศวกรอาชีพไม่ได้ออกใบรับรองเช่นว่านั้น จะต้องทำการบันทึกเพิ่มเติมตราสารเสียก่อน การโอนหรือการให้เช่าครั้งแรก พร้อมด้วยคำรับรองอันตรงกับความเป็นจริงของสถาปนิกที่ได้จดทะเบียนแล้วหรือวิศวกรอาชีพ รับรองว่าได้ยื่นแผนผังโดยถูกต้องตรงกันอย่างบริบูรณ์กับแบบที่ตั้ง จำนวน และขนาดของอะพาร์ตเมนต์ที่ได้ก่อสร้างขึ้นแล้วนั้น ต่อเจ้าหน้าที่ของเมืองหรือรัฐผู้มีอำนาจออกใบอนุญาตก่อสร้างพร้อมกันกับการเพิ่มเติมตราสารด้วยแล้ว ให้เจ้าหน้าที่บันทึกเก็บแผนผังดังกล่าวนั้นไว้ในที่เก็บเอกสารโดยแยกเก็บเป็นราย ๆ ไป และทำสารบัญโดยวิธีเดียวกันกับการบันทึกการโอน เรียงหมายเลขตามลำดับที่ได้รับก่อนและหลัง ให้ตั้งชื่อเรื่องว่า “กรรมสิทธิ์อะพาร์ตเมนต์” (Apartment Ownership) พร้อมด้วยชื่อของทรัพย์สิน (ถ้ามี) แต่ละรายจะต้องมีหลักฐานอ้างอิง (reference) ตามควรแก่การบันทึกตราสาร และในทางที่

---

[241] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 11

กลับกัน ในบันทึกตราสารนั้นก็จะต้องจดแจ้งหมายเลขเก็บเอกสาร (file number) แผนผังการก่อสร้างอาคารนั้นไว้เป็นหลักฐานอ้างอิงด้วย[242]

กรณีการจำนองและสิทธิยึดทรัพย์อื่น ๆ อันกระทบถึงอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งในขณะที่มีการโอนหรือการทำสัญญาเช่าอพาตเมทน์ครั้งแรกนั้น จะต้องได้ชำระหนี้สินและภาระติดพันอื่น ๆ ที่มีอยู่ต่ออะพาร์ตเมนต์นั้นและอะพาร์ตเมนต์อื่น ๆ และแก้ไขทางทะเบียนเสียก่อน หรือมิฉะนั้นก็จะต้องปลดเปลื้องหนี้ให้แก่อะพาร์ตเมนต์ที่จะโอนหรือให้เช่าและผลประโยชน์ร่วมของอะพาร์ตเมนต์นั้นตามส่วนแห่งหนี้สินที่ได้ชำระและแก้ไขทางทะเบียนเสียก่อน[243]

กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา มีมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคอย่างเข้มงวดมาก กล่าวคือ ก่อนที่จะมีการเสนอโครงการขายอะพาร์ตเมนต์ ผู้ก่อตั้งโครงการจะต้องแสดงความจำนงในการขายนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรต่อคณะกรรมาธิการอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ[244] โดยคณะกรรมาธิการฯ จะต้องทำการตรวจอะพาร์ตเมนต์[245] และจะต้องทำรายงานแจ้งข้อเท็จจริงจากการตรวจสอบอย่างถูกต้องชัดเจน ห้ามเปิดรับการสั่งจองจนกว่าคณะกรรมาธิการฯ จะได้ออกรายงานครั้งสุดท้ายแล้ว[246] ผู้ก่อตั้งโครการจะทำสัญญาหรือข้อตกลงขายอะพาร์ตเมนต์ให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใดมิได้จนกว่า[247]

(ก) ได้แจกจ่ายรายงานขั้นสุดท้ายอันถูกต้องแท้จริงของคณะกรรมาธิการหรือคู่ฉบับของรายงานเช่นว่านั้น พร้อมด้วยรายงานเพิ่มเติม (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว

(ข) ผู้จะซื้อมีโอกาสอ่านรายงานหรือคู่ฉบับนั้นแล้ว

(ค) ได้รับใบตอบรับรายงานหรือคู่ฉบับนั้นจากผู้จะซื้อแล้ว

ผู้ใดกระทำการหรือช่วยเหลือในการประกาศ โฆษณา แจกจ่าย หรือเผยแพร่รายงานหรือข้อความเกี่ยวกับโครงการที่ได้ยื่นเพื่อขายหรือให้เช่าอันเป็นเท็จ และบุคคลผู้ที่รู้อยู่แล้วว่าประกาศ โฆษณา สูจิบัตร หนังสือชี้ชวน หรือจดหมายเกี่ยวกับโครงการดังกล่าวมีข้อความอันเป็นเท็จ หรือหลอกลวง กระทำการเผยแพร่ โฆษณา หรือแจกจ่าย หรือบุคคลผู้ที่กระทำ การฝ่าฝืน ละเว้น หรือ

---

[242] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 13

[243] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 14

[244] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 27.

[245] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 29.

[246] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 32.

[247] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 34.

ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมาธิการฯ ถือว่าเป็นความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 เหรียญ หรือจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ[248]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น การก่อตั้งอาคารชุดใช้แนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุด ของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กล่าวคือ อาคารที่มีหลาย ๆ ส่วนอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งมีโครงสร้างอาคารแบ่งแยกเป็นสัดส่วนอิสระจากกัน สำหรับการอยู่อาศัย ร้านค้า สำนักงาน โกดังเก็บสินค้า หรือที่ว่างส่วนอื่นใดที่ถูกนำมาใช้เสมือนกับเป็นตัวอาคาร ซึ่งในแต่ละส่วนนั้น ๆ อาจถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนได้ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด[249]

เจ้าของห้องชุดทั้งหมดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งสมาคม (Association) เพื่อการจัดการอาคาร พื้นที และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โครงการจัดประชุม จัดทำข้อบังคับ แต่งตั้งและมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการ และจะนำไปใช้เมื่อทรัพย์ส่วนกลางนั้นมีวัตถุประสงค์สำหรับการใช้งานร่วมกันของบรรดาเจ้าของห้องชุด[250] อย่างไรก็ดี สมาคมดังกล่าวยังไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมการจัดการขึ้น (Incorporated Management Association)[251] ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม การก่อตั้งอาคารชุดใช้แนวเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กล่าวคือ อาคารชุดซึ่งได้แก่อาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป ที่มีห้องชุดจำนวนมาก มีทางเดินและบันไดร่วมกัน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการใช้งานร่วมกันสำหรับครอบครัว บุคคลและองค์กร รวมทั้งอาคารชุดที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพักอาศัย และอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์เอนกประสงค์ ทั้งการเป็นที่อยู่อาศัยและการประกอบธุรกิจ[252] ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายว่าด้วยการเคหะ (Law Housing) นี้[253]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ การที่จะก่อตั้งอาคารชุดได้ จะต้องจัดการถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะของอาคารชุดนั่นคือ จะต้องจัดผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยผลประโยชน์ที่แบ่งแยกได้ในห้องชุดในอาคารที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม

---

[248] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 39.

[249] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 1

[250] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 3

[251] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 47

[252] Law No.65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 3 ข้อ 3

[253] Law No.65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 1

และผลประโยชน์ที่แบ่งแยกไม่ได้ในทรัพย์ส่วนกลาง[254] เมื่อจัดการถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะดังกล่าวแล้ว การก่อตั้งอาคารชุดจะต้องยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด[255] ซึ่งเป็นแนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ที่ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินและอาคารว่าจะเลือกที่จะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยใช้แบบเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กล่าวคือ ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินและอาคารเลือกที่จะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ หากประสงค์จะอยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดก็ต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

สำหรับผู้ที่จะยื่นคำขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดได้นั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่างๆ มักจะกำหนดให้เจ้าของที่ดินและอาคารเป็นผู้ที่มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดได้ เช่น ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารเท่านั้นที่จะก่อตั้งอาคารชุดได้[256] แต่อย่างไรก็ตามในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ได้ให้สิทธิ์แก่ผู้เช่าเป็นผู้ที่สามารถก่อตั้งอาคารชุดได้[257] และให้ถือว่าผู้เช่าเป็นเจ้าของตามกฎหมายอาคารชุดด้วย[258] อาคารชุดที่ผู้เช่าเป็นผู้ก่อตั้งนี้มีอยู่ทั่วไปในสหรัฐอเมริกา มิใช่มีเฉพาะในรัฐฮาวายเท่านั้น ซึ่งอาคารชุดประเภทนี้เรียกว่า Leasehold Condominium

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของไทยใช้หลักเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศส กล่าวคือ ผู้มีกรรมสิทธิ์ทั้งในที่ดินและอาคารเท่านั้นที่จะก่อตั้งอาคารชุดได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 6 ดังนี้

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดิน

(2) แผนผังอาคารชุดรวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวน พื้นที่ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

---

[254] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 2

[255] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 4

[256] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 1.

[257] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 3.

[258] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 3.

(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง[259]

ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าว ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ดังกล่าว ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด (มาตรา 6/1)

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าวกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดดังกล่าวส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ (มาตรา 6/2)

สำหรับบทบัญญัติตามมาตรา 6/1 และมาตรา 6/2 นั้น เป็นมาตรการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดเพิ่มเติมขึ้นเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อหรือคุ้มครองผู้บริโภคไม่ให้ตกเป็นเหยื่อของผู้ประกอบการที่ไม่สุจริต

บทกำหนดโทษ

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามมาตรา 6/1 วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 บาท

---

[259] ดูรายละเอียดใน กฎกระทรวง พ.ศ. 2523 ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

(พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 63)

ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามมาตรา 6/1 วรรคสอง ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 50,000 บาท ถึง 100,000 บาท (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 64)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้น ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าว ให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่การติดจำนองโดยไม่ครอบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (มาตรา 7)

การขอจดทะเบียนตามมาตรา 6 การประกาศ การแจ้งเจ้าหนี้ และการจดทะเบียนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง[260] (มาตรา 8)

ตามบทบัญญัติดังกล่าว ผู้มีสิทธิยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดได้จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข 2 ประการ ดังนี้

1) ต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ทั้งในที่ดินและอาคารเท่านั้น ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์แต่เพียงในที่ดินหรืออาคารอย่างใดอย่างหนึ่งแต่เพียงประการเดียว ไม่อาจยื่นคำขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดได้

นอกจากนี้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารที่เจ้าของที่ดินมีเพียงสิทธิครอบครอง เช่น น.ส. 3 ก. น.ส. 3 ส.ค.1 ฯลฯ หรือผู้ทรงสิทธิครอบครองในลักษณะอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิการเช่า ฯลฯ ก็ไม่อาจยื่นคำขอจดทะเบียนก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้

2) ที่ดินที่จะขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น จะต้องเป็นที่ดินที่ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดจำนอง ผู้รับจำนองจะต้องยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดได้

---

[260] ดูรายละเอียดใน กฎกระทรวง พ.ศ. 2523 อ้างแล้ว

นอกจากนี้ ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครอบถึงที่ดินห้ามมิให้จดทะเบียนอาคารชุด (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 7 วรรคสาม) เหตุที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้ เพราะว่าอาคารที่ติดจำนองอาจถูกบังคับจำนองได้ และหากมีการบังคับจำนองอาคารที่ก่อตั้งเป็นอาคารชุดแล้ว ก็จะเป็นการแยกตัวทรัพย์ คือ อาคารที่มีทั้งกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ส่วนกลางรวมอยู่ในอาคารนั้นออกจากที่ดิน เมื่อตัวทรัพย์อันเป็นฐานแห่งกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ส่วนกลางถูกแบ่งแยก กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็จะไม่มีความหมายอีกต่อไป กฎหมายจึงห้ามเด็ดขาด แต่ถ้าเป็นการจำนองอาคารครอบถึงที่ดินด้วย กฎหมายไม่ห้ามหากได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองแล้ว

ข้อสังเกต ที่ดินและอาคารที่จะขอจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดดังกล่าวมีข้อสังเกตดังนี้

(1) ที่ดินนั้น จะเป็นที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงก็ได้ จะเป็นโฉนดที่ดินเดียวหรือหลายโฉนดก็ได้ และจะเป็นที่ดินที่มีเขตติดต่อเป็นอาณาเขตเดียวกัน หรือตั้งอยู่แยกห่างจากกันก็ได้

(2) อาคารนั้น จะเป็นอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังก็ได้ ที่สำคัญจะต้องเป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว เพราะมาตรา 7 วรรคสอง ดังกล่าว กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจอาคารที่จดทะเบียนได้ อย่างไรก็ดี อาคารนั้นไม่จำต้องเป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ อาจเป็นอาคารเก่าที่มีอยู่ก่อนมานานแล้วก็ได้ กฎหมายมิได้มีบทบัญญัติห้ามไว้แต่ประการใด

สำหรับคำขอจดทะเบียนนั้น จะต้องมีรายละเอียดตามรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ดังกล่าว หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 11 ดังนี้

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

1.2 ผลของการจดทะเบียนอาคารชุด เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้วในเบื้องต้นจะมีผล 2 ประการ คือ การเก็บโฉนดที่ดินไว้ และห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมทั้งก่อภาระผูกพัน

1) การเก็บโฉนดที่ดินไว้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 9 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงาน

ที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดตั้งต้องอยู่ภายในสิบห้าวัน เพื่อให้จดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้ชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องไว้ด้วย

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งโฉนดที่ดินนั้นไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ จดแจ้งในสารบัญและเก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้ โฉนดที่ดินนั้นจะถูกงดใช้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาใช้แทนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 20 ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป โฉนดที่ดินที่เก็บไว้นั้นจะถูกนำกลับมาใช้ใหม่ต่อเมื่อมีการเลิกอาคารชุดแล้วเท่านั้น

สำหรับกรณีที่ที่ดินติดการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกความยินยอมของผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องตามมาตรา 22 ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

2) ห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งก่อภาระผูกพัน

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 10 เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว โฉนดที่ดินเดิมก็จะถูกงดใช้กฎหมายจึงห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 20 วรรคสอง ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

นอกจากนี้ กฎหมายยังห้ามผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว ทั้งนี้เพราะการก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดนั้นจะเป็นภาระแก่ผู้รับโอนห้องชุดซึ่งจะเป็นปัญหายุ่งยากผูกพันต่อไป และอาจกระทบต่อผู้รับโอนโดยสุจริต กฎหมายจึงบัญญัติห้ามไว้

การห้ามก่อภาระผูกพันดังกล่าวเป็นการห้ามโดยเด็ดขาด จึงครอบคลุมทั้งภาระผูกพันที่ต้องจดทะเบียนและไม่ต้องจดทะเบียน หากมีการฝ่าฝืนผู้เขียนเห็นว่านิติกรรมที่ก่อภาระผูกพันนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

2. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เมื่อได้จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดแล้วก็จะต้องเปลี่ยนแปลงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์จากหลักกรรมสิทธิ์เดิมเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งออกให้แก่ห้องชุดแต่ละห้องชุด เพื่อประโยชน์ในการแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสเรียกเอกสารนี้ว่าหนังสือแสดงสิทธิ[261] แต่มิได้กำหนดรายละเอียดไว้ว่าในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์นี้จะต้องมีรายการใดบ้าง

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา เรียกเอกสารนี้ว่าเอกสารสำคัญ[262] (Master Deed or Master lease) ได้แก่ โฉนดหรือสัญญาเช่าอะพาร์ตเมนต์นั่นเอง ในโฉนดหรือสัญญาเช่าอะพาร์ตเมนต์ (Contents of deeds or leases of apartments) ดังกล่าวต้องมีรายละเอียดตามที่กฎหมายกำหนด ดังต่อไปนี้[263]

(ก) ลักษณะของที่ดินดังที่ได้บัญญัติไว้ แห่งพระราชบัญญัตินี้หรือตำบลที่อยู่ของที่ทำการไปรษณีย์ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ รวมตลอดทั้งการบันทึกตราสารอันพึงใช้เพื่อการอ้างอิงตามสมควร

(ข) จำนวนอะพาร์ตเมนต์ของอาคารชุดในตราสาร และยอดจำนวนอื่น ๆ อันจำเป็นแก่การแสดงสัณฐาน (identification) อันแท้จริงของอะพาร์ตเมนต์นั้น

(ค) ความมุ่งหมายในการใช้อะพาร์ตเมนต์และข้อจำกัดของการใช้

(ง) ผลประโยชน์ในอะพาร์ตเมนต์

(จ) ภาระติดพันทั้งหลายเหนืออะพาร์ตเมนต์และรายละเอียดอื่น ๆ ซึ่งผู้ให้และผู้รับหรือผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะพึงเห็นว่าเป็นการสมควรที่จะแถลง โดยไม่ขัดกับตราสารและพระราชบัญญัตินี้

ในกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกำหนดไว้เป็นการเฉพาะแต่ประการใด

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ เมื่อได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้วจะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (masterdeed) แทนโฉนดที่ดินเดิม โดยในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้[264]

(ก) รายละเอียดของที่ดินซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ รวมทั้งส่วนปรับปรุงต่อเติมตั้งอยู่หรือจะตั้งอยู่

---

[261] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 3.

[262] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (0).

[263] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 12.

[264] Republic Act (Republic of Philippines) No.4726 June 18, 1966 มาตรา 4

(ข) รายละเอียดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ โดยระบุจำนวนร้านค้าและชั้นใต้ดิน จำนวนห้องชุดและเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ (ถ้ามี)

(ค) รายละเอียดของพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

(ง) ข้อความระบุผลประโยชน์ที่ผู้ซื้อห้องชุดได้รับหรือจะได้รับในส่วนของทรัพย์ส่วนบุคคลและในพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางของโครงการอาคารชุด ให้มีข้อความในเรื่องนี้ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้ทรงสิทธิในผลประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง

(จ) ข้อความระบุวัตถุประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ และในห้องชุดแต่ละห้องชุด รวมทั้งข้อจำกัดสิทธิในการใช้ด้วย

(ฉ) หนังสือรับรองของเจ้าของทรัพย์สินที่จดทะเบียนแล้ว หากเป็นบุคคลอื่นมิใช่ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ตามทะเบียน และของผู้ทรงสิทธิเหนือทรัพย์สินหรือภาระผูกพันใด ๆ ในทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนแล้ว ที่ยินยอมให้มีการจดทะเบียนเอกสารสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(ช) แผนผังต่อไปนี้ จะต้องแนบมากับหนังสือกรรมสิทธิ์โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือกรรมสิทธิ์นั้น

(1) แผนการสำรวจที่ดินที่รวมอยู่ในโครงการ เว้นแต่แผนสำรวจทรัพย์สินดังกล่าวที่ได้ยื่นต่อสำนักงานดังกล่าวไว้ก่อนแล้ว

(2) แผนผังของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในโครงการ รายละเอียดที่เพียงพอที่จะระบุที่ตั้งและขนาดโดยประมาณของแต่ละห้องชุด

(ซ) ข้อจำกัดใด ๆ ที่สมเหตุผล ไม่ขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรม หรือนโยบายสาธารณะอื่นเกี่ยวกับการใช้สิทธิของเจ้าของอาคารชุดในการจำหน่ายหรือโอนอาคารชุดของเขา

หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอาจมีการแก้ไขหรือถูกเพิกถอน เมื่อได้จดทะเบียนหนังสือที่ครอบครองโดยเจ้าของทรัพย์สินที่จดทะเบียนแล้ว และได้รับความยินยอมจากผู้ทรงสิทธิเหนือทรัพย์สินหรือภาระผูกพันใด ๆ เกี่ยวกับที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดดังกล่าว คำว่า “เจ้าของที่จดทะเบียนแล้ว” ให้รวมถึงบรรดาเจ้าของที่จดทะเบียนอาคารชุดในโครงการด้วย โดยบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้จะยังคงมีผลใช้บังคับกับทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าจะมีการจดทะเบียนเพิกถอน

สำหรับในกฎหมายอาคารของไทยเรียกเอกสารนี้ว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 20 วรรคหนึ่ง ดังนี้

เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า

เมื่อได้ก่อตั้งอาคารชุดแล้วก็จะต้องเปลี่ยนแปลงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์จากหลักกรรมสิทธิ์เดิมเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ ตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดซึ่งออกให้แก่ห้องชุดแต่ละ

ห้องชุดตามความในมาตรา 20 วรรคหนึ่งดังกล่าว โดยเรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ให้คำนิยามว่า หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นการออกเอกสารสิทธิแทนโฉนดที่ดินเดิมเพื่อประโยชน์ในการแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และใช้สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ของแต่ละห้องชุดนั่นเอง

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น กฎหมายกำหนดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวม 2 ฉบับ มอบให้เจ้าของห้องชุดฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งทางราชการเก็บไว้ โดยในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ 7 ประการ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 21 ดังนี้

(1) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ดินของอาคารชุด

(2) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง

(3) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

(4) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(5) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(6) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(7) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำได้ ก็ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 20 วรรคสอง ดังนี้

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดแจ้งการจำนองไว้ตามมาตรา 22 หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

ตามบทบัญญัติดังกล่าว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำได้ ผู้ขอ (หมายถึงเจ้าของโครงการ) จะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 เสียก่อน เพราะตามหลักกฎหมายอาคารชุด ต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง

หากให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ก่อนที่จะมีนิติบุคคลอาคารชุดก็อาจเกิดปัญหาเกี่ยวกับการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางขึ้นได้

อย่างไรก็ดี กฎหมายยกเว้นให้กระทำได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดใน 2 กรณี ดังนี้

(1) จดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง เพราะการไถ่ถอนจำนองย่อมเป็นประโยชน์แก่ทั้งเจ้าหนี้และผู้รับโอนในภายหลัง กฎหมายจึงยกเว้นให้กระทำได้

(2) การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม เหตุที่กฎหมายยกเว้นให้ทำได้ในกรณีนี้ เพราะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมด มิใช่เป็นการโอนห้องชุดในแต่ละราย ซึ่งเป็นลักษณะของการเข้ารับโอนเป็นเจ้าของโครงการรายใหม่แทนเจ้าของโครงการรายเดิม ซึ่งไม่กระทบต่อระบบการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายจึงยกเว้นให้กระทำได้

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีรายการจำนอง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 22 กำหนดไว้ดังนี้

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดแจ้งการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดโดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

กรณีอสังหาริมทรัพย์ คือ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือที่ดินที่มีไว้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุดนั้น การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ย่อมต้องมีบทบัญญัติเพิ่มเติมมากกว่ากรณีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยปลอดจำนอง ทั้งนี้เพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าหนี้ ผู้รับจำนองและผู้รับโอนห้องชุดด้วย กล่าวคือ เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1) จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทุกห้องชุด

2) จะต้องจดแจ้งการจำนองนั้น ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับรวมทั้งคู่ฉบับด้วย

3) จะต้องระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนอง จะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย

ผลของการระบุดังกล่าว กฎหมายให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ได้ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นมิใช่หนี้จำนองทั้งหมดครอบทรัพย์สินทุกส่วนที่จำนอง

อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องชุดในครั้งแรกนั้นผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปโดยปลอดจำนอง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 23 ดังนี้

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดแจ้งการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำหน่ายห้องชุดนั้น ให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง

กรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีภาระการจำนองนี้ การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องชุดในครั้งแรก ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (หมายถึงเจ้าของโครงการ) จะจำหน่ายห้องชุดนั้น จะต้องให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง ซึ่งหมายความว่า เจ้าของโครงการจะต้องไถ่ถอนจำนองซึ่งติดมากับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวมาแล้วเสียก่อน จึงจะโอนให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้รับโอนรายแรกได้ ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อให้ได้รับโอนห้องชุดไปโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ อันเป็นบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคนั่นเอง

อย่างไรก็ดี กฎหมายบังคับเฉพาะการโอนรายแรกไม่ผูกพันการโอนในรายต่อ ๆ ไป ทั้งนี้เพราะหากบังคับถึงรายต่อ ๆ ไปด้วย ก็อาจจะทำให้เป็นอุปสรรคต่อการค้ำประกันหนี้และความสะดวกในการจำหน่ายจ่ายโอน กฎหมายจึงบัญญัติควบคุมเฉพาะการโอนรายแรกเท่านั้น

กรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 24 กำหนดไว้ดังนี้

เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้ แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนหรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจดังกล่าวพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

บทบัญญัติดังกล่าวให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนหรือแก้ไขการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายใน 3 กรณี ดังนี้

(1) การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(2) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุด คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(3) การจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข กฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้

อย่างไรก็ดี ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการดังนี้

(1) แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

(2) กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

การเพิกถอนหรือแก้ไข (ตามมาตรา 24 วรรคแรก) เป็นกรณีที่มีการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายปรากฏแก่เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ กฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ทั้งนี้อยู่ในดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น

หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ดำเนินการ หรือดำเนินการแล้วไม่เป็นผลดีแก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ผู้มีส่วนได้เสียอาจนำคดีขึ้นสู่ศาลได้ หากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขประการใดแล้ว กฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นเสมอ (ตามมาตรา 24 วรรคท้าย)

สำหรับกรณีการออกใบแทนหรือจัดทำขึ้นใหม่ซึ่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522มาตรา 25 กำหนดไว้ดังนี้

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามมาตรา 25 ดังกล่าว อาจมีได้ใน 2 กรณี คือ

(1) กรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย หรือ

(2) กรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุดในสาระสำคัญ

ทั้ง 2 กรณีดังกล่าว เจ้าของห้องชุดมีสิทธิดำเนินการขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เมื่อมีการออกใบแทนแล้ว เป็นผลให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522มาตรา 26 ดังนี้

ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 24 หรือมาตรา 25 แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

ส่วนกรณีจัดทำขึ้นใหม่ซึ่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น เป็นกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 27 ดังนี้

ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

ข้อสังเกต กรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับที่อยู่กับเจ้าของห้องชุดสูญหายหรือชำรุด กฎหมายใช้คำว่า “ออกใบแทน” สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุด กฎหมายใช้คำว่า “จัดทำขึ้นใหม่” แต่ก็มีผลในลักษณะเดียวกันกับที่บัญญัติไว้ในมาตรา 26 กล่าวคือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกให้ใช้ฉบับใหม่นั้นแทน

3. นิติบุคคลอาคารชุด

ในเรื่องนิติบุคคลอาคารชุดนี้ จะได้แยกกล่าวเป็น 2 ประเด็น คือ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3.1 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดแล้ว ก็จำเป็นต้องมีการจัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางและบริการต่าง ๆ ภายในอาคารชุดนั้น จึงมีปัญหาว่าผู้ใดจะเป็นผู้จัดการดูแลทรัพย์สินนี้ การที่จะให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายดำเนินการเองก็จะเป็นปัญหายุ่งยากซับซ้อน ดังนั้น ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ จึงกำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุดทั้งหลายในรูปแบบต่าง ๆ กัน โดยมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่โดยสภาพจะไม่เปิดช่องให้ แต่ทั้งนี้ต้องกระทำภายในขอบเขตวัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้

ในกฎหมายอาหารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่าการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง[265] สมาคมดังกล่าวอาจจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ก็ได้[266] สมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง[267] สมาคมมีอำนาจหน้าที่ตามขอบเขตของวัตถุประสงค์ดังกล่าว นอกจากนั้นสมาคมยังมีอำนาจหน้าที่ในการเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม รวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหากพึงจะมี[268] และสมาคมอาจดำเนินคดีทั้งในฐานะโจทก์และจำเลย แม้แต่กับเจ้าของร่วมบางคนเอง[269] นอกจากนี้สมาคมยังอาจถือกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะตัว (ห้องชุด) ในนามของสมาคมเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่[270] ในส่วนความรับผิดของสมาคมนั้น สมาคมต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่สาม ในความเสียหายที่เกิดจากความบกพร่องในการก่อสร้างหรือขาดการบำรุงรักษาในส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง แต่สมาคมอาจใช้สิทธิไล่เบี้ยได้[271]

ในกรณีที่อาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลายหลัง กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสยังให้สิทธิ บรรดาเจ้าของร่วมในอาคารหลังหนึ่งหรือหลายหลัง อาจเข้าร่วมประชุมกันลงมติโดยเสียงข้างมาก ให้จัดตั้งสมาคมขึ้นระหว่างเจ้าของร่วมเหล่านั้น เรียกว่า อนุสมาคม[272] อนุสมาคมนี้มีสภาพบุคคลตามกฎหมายแพ่ง[273] เช่นเดียวกันกับสมาคม วัตถุประสงค์ของอนุสมาคมเป็นเช่นเดียวกันกับสมาคมแต่จำกัดเฉพาะในวงอาคารเหล่านั้นเท่านั้น[274]

นอกจากนี้ การแบ่งแยกที่ดินและอาคารเพื่อจัดตั้งสมาคมขึ้นใหม่เป็นหลายสมาคมก็อาจกระทำได้ กล่าวคือ เมื่ออสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยอาคารหลายหลัง และการแบ่งกันเป็นเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดอาจกระทำได้ บรรดาเจ้าของร่วมในอาคารหลังหนึ่งหรือหลายหลัง

---

[265] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 14 วรรคหนึ่ง.

[266] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 14 วรรคสอง.

[267] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 14 วรรคสี่.

[268] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 14 วรรคสาม.

[269] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 15.

[270] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 16.

[271] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 14 วรรคสี่.

[272] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 27 วรรคแรก.

[273] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 27 วรรคสาม.

[274] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 27 วรรคสอง.

อาจเปิดประชุมพิเศษ ลงมติโดยเสียงข้างมากขอแยกอาคารนั้น ๆ ออกจากกรรมสิทธิ์รวมเดิม เพื่อจัดตั้งกรรมสิทธิ์รวมเป็นสมาคมขึ้นใหม่แยกต่างหากจากกันได้[275]

นอกจากนั้น กรณีบริษัทก่อสร้างและสมาคมต่าง ๆ ที่มีสภาพเป็นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาจรวมตัวกันจัดตั้งขึ้นเป็นสหพันธ์ได้[276] และบรรดาสมาคมที่มีอยู่แล้วจะเปลี่ยนแปลงเป็นสหพันธ์สมาคมสหกรณ์ โดยไม่จำต้องตั้งเป็นนิติบุคคลขึ้นใหม่ก็ได้[277]

สำหรับมติของสมาคมต้องกระทำในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การปฏิบัติตามมติของสมาคมเป็นหน้าที่ของผู้จัดการ ซึ่งอาจจะให้อยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการสมาคมก็ได้[278] ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการ (Board of Directors) เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ ในการจัดการทรัพย์สินนั้น[279] คณะกรรมการอำนวยการทรงไว้ซึ่งสิทธิอันสมบูรณ์ในอันที่จะเข้าไปในอะพาร์ตเมนต์แต่ละอะพาร์ตเมนต์ได้เป็นครั้งคราวในเวลาอันควรตามความจำเป็น เพื่อการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น หรือเพื่อการซ่อมแซมทางออกในเวลาฉุกเฉิน เพื่อป้องกันภยันตรายที่จะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์ส่วนกลาง หรือแก่อะพาร์ตเมนต์อื่น ๆ[280] กรณีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ฝ่าฝืนข้อบังคับ ตลอดจนข้อตกลง เงื่อนไขและข้อจำกัดอันได้ระบุไว้ในตราสาร คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อเรียกค่าเสียหายหรือขอให้ปลดเปลื้องเพื่อประโยชน์แก่ภาคีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ (the association of apartment owner)[281] คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจที่จะนำคดีเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางหรืออะพาร์ตเมนต์ ซึ่งมีจำนวนมากกว่าหนึ่งอะพาร์ตเมนต์ขึ้นไปขึ้นสู่ศาลแทนเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ผู้มีส่วนได้เสียตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีตามลำพังตนเอง[282]

---

275 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 17 วรรคหนึ่ง.

276 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 28.

277 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 29.

278 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 44.

279 ตาม Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (p) “การจัดการทรัพย์สิน” (Operation Of the Property) หมายความถึงการบริหารและการจัดการทรัพย์สิน การบำรุงรักษา การบูรณะซ่อมแซม การเปลี่ยน การต่อเติม และการแก้ไขให้ดีขึ้นซึ่งทรัพย์ส่วนกลาง

280 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (f).

281 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 7

282 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 25.

นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ยังได้กำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจในการทำประกันภัยด้วย กล่าวคือ ในกรณีที่ตราสารหรือกฎข้อบังคับได้กำหนดไว้ หรือเป็นความประสงค์ของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ส่วนข้างมาก คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจหน้าที่จะเอาทรัพย์สินนั้นไปประกันความเสียหายหรือภยันตรายจากอัคคีภัย หรือภยันตรายอื่น ๆ ทำนองเดียวกัน ตามข้อสัญญาและภายในวงเงินตามที่จะได้กำหนดหรือเรียกร้อง[283] นอกจากนั้นคณะกรรมการอำนวยการยังอาจถือกรรมสิทธิ์ในอะพาร์ตเมนต์ในนามของคณะกรรมการอำนวยการเองได้ ในกรณีที่เจ้าของอะพาร์ตเมนต์คนใดคนหนึ่งโอนอะพาร์ตเมนต์และผลประโยชน์ร่วมของตนให้แก่คณะกรรมการอำนวยการ เพื่อเป็นการปลดเปลื้องค่าใช้จ่ายร่วมซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการโอนนั้น[284]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้มีการจัดตั้งสมาคมการจัดการ (Incorporated Management Association) ขึ้น โดยมีหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้[285]

(1) สมาคมเจ้าของห้องชุด[286] จะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายต่อเมื่อมีมติที่ประชุมรับรองอย่างน้อย 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของห้องชุด และต้องเป็นจำนวน 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดด้วย โดยระบุชื่อและสำนักงาน และจดทะเบียน ณ สำนักงานใหญ่ของท้องที่นั้น

(2) นิติบุคคลดังกล่าวเรียกว่า “สมาคมการจัดการ”

(3) ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย อาคารที่มีการจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะต้องจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเป็นการเฉพาะตามที่ระบุไว้ในคำสั่งของคณะรัฐมนตรี

(4) หากยังมิได้จดทะเบียนสมาคมการจัดการดังกล่าว ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้กับบุคคลภายนอกได้

(5) มิติที่ประชุมตามข้อบังคับ การใด ๆ ที่กระทำภายในขอบเขตหน้าที่ของผู้จัดการก่อนที่จะมีการจัดตั้งสมาคมการจัดการ ให้มีผลถึงสมาคมการจัดการด้วย

(6) สมาคมการจัดการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการในฐานะเป็นตัวแทนของบรรดาเจ้าของห้องชุด จะนำไปใช้ได้เช่นเดียวกันกับกรณีการเรียกร้องและการได้รับเงินประกันตามสัญญาซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย รวมทั้งการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์ส่วนกลางและการคืนเงินจากการกระทำที่ไม่ชอบ

---

283 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 24.

284 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 20.

285 Act on Building Unit Ownership (Act No.. 69 of April 4, 1962) มาตรา 27.

286 Act on Building Unit Ownership (Act No.. 69 of April 4, 1962) มาตรา 3.

(7) ข้อจำกัดเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของสมาคมการจัดการจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่ไม่ทราบถึงข้อจำกัดนั้น ๆ หาได้ไม่

(8) สมาคมการจัดการที่จัดตั้งขึ้นตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมสามารถเป็นโจทก์หรือจำเลยในคดีแทนเจ้าของห้องชุดในกิจการที่เกี่ยวข้องได้

(9) เมื่อสมาคมการจัดการได้ทำหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลยดังกล่าวในข้อ (8) จะต้องแจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบโดยไม่ชักช้า

(10) ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยสมาคมและมูลนิธิมาใช้บังคับกับสมาคมการจัดการที่ตั้งขึ้นโดยอนุโลม และให้นำบทบัญญัติว่าด้วยล้มละลายมาใช้บังคับกับการคงอยู่ของสมาคมการจัดการโดยอนุโลม

(11) ให้ยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อบังคับโดยผู้จัดการ เพราะเมื่อมีการจัดตั้งสมาคมการจัดการ ผู้อำนวยการจะทำหน้าที่ดังกล่าวแทนผู้จัดการ

(12) เมื่อจัดตั้งสมาคมการจัดการขึ้นแล้ว บรรดาบทบัญญัติทั้งหลายที่ใช้คำว่า “ผู้จัดการ” ให้แทนที่ด้วยคำว่า “ผู้อำนวยการ” (director) ซึ่งเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการในฐานะเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการดังกล่าว

(13) ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยภาษีนิติบุคคล (พระราชบัญญัติฉบับที่ 34 ปี 1965) รวมทั้งกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาษีนิติบุคคล สมาคมการจัดการถือได้ว่าเป็นรูปแบบหนึ่งของนิติบุคคลตามที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว ฉะนั้น กรณีบทบัญญัติตามมาตรา 37 ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวใช้คำว่า “บริษัทมหาชน” ให้รวมถึงสมาคมการจัดการด้วย และบทบัญญัติตามมาตรา 66 ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวที่ใช้คำว่า “บริษัทจำกัด” ให้รวมถึงสมาคมการจัดการด้วย

(14) กรณีบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยภาษีการบริโภค (พระราชบัญญัติฉบับที่ 108 ปี 1988) ให้สมาคมการจัดการถือเป็นนิติบุคคล ตามที่กำหนดไว้ในตารางแนบท้าย ฉบับที่ 3 ของพระราชบัญญัติดังกล่าว

สมาคมการจัดการดังกล่าว ให้ใช้ชื่อเรียกว่า “kanrikumiaihoujin”ห้ามมิให้ผู้ใดใช้ชื่อดังกล่าว นอกจากสมาคมการจัดการ[287] ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับทางอาญาเป็นจำนวน 100,000 เยน[288]

สมาคมการจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับรายการทรัพย์สินและของเจ้าของอาคารชุด ดังต่อไปนี้[289]

---

[287] Act on Building Unit Ownership (Act No.. 69 of April 4, 1962) มาตรา 48

[288] Act on Building Unit Ownership (Act No.. 69 of April 4, 1962) มาตรา 72

(1) สมาคมการจัดการจะจัดเตรียมความพร้อมของสินทรัพย์คงคลังในช่วงเวลาของการก่อตั้งและในเวลาใด ๆ ระหว่างเดือนมกราคมถึงมีนาคมของทุกปี และจะต้องเก็บไว้ที่สำนักงานใหญ่ แต่เมื่อใดที่สมาคมการจัดการจัดตั้งกิจการเฉพาะ จะต้องเตรียมความพร้อมของสินทรัพย์ทั้งช่วงเวลาของการก่อตั้งและช่วงปลายปีของกิจการ

ผู้มีหน้าที่ดังกล่าวละเลยในการเตรียมสินทรัพย์คงคลัง หรือละเมิดในการทำรายการหรือบันทึกอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษปรับทางอาญาเป็นจำนวน 200,000 เยน[290]

(2) สมาคมการจัดการจะต้องทำการขึ้นทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ และการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับเจ้าของห้องชุด

สำหรับการจัดการกิจการ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้การใด ๆ ของสมาคมการจัดการจะต้องดำเนินการบนพื้นฐานของมติที่ประชุม เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตามข้อบังคับ[291]

นอกจากนี้ สมาคมการจัดการจะต้องมีผู้ตรวจสอบบัญชี โดยผู้ตรวจสอบบัญชีจะต้องไม่ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการหรือพนักงานของสมาคมการจัดการ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ตรวจสอบบัญชีให้เป็นไป ดังต่อไปนี้[292]

(1) การตรวจสอบสถานะการจัดการทรัพย์สินของสมาคมการจัดการ

(2) การตรวจสอบสถานะของการจัดการกิจการโดยผู้อำนวยการ

(3) แจ้งรายงานในที่ประชุม เมื่อผู้ตรวจสอบบัญชีพบการละเมิดต่อกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ หรือการอื่นใดที่ไม่ถูกต้อง โดยมีนัยสำคัญเกี่ยวกับสถานะของสินทรัพย์ หรือการจัดการกิจการดังกล่าว และ

(4) เจ้าของห้องชุดสามารถแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และกรณีผู้ตรวจสอบบัญชีมีเจตนากระทำโดยมิชอบหรือประพฤติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าของห้องชุดอาจยื่นถอดถอนได้

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มีบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้ดูแลอาคารชุด (Condominium Moderation) ไว้ดังนี้ สำหรับอาคารชุดที่มีเจ้าของรายเดียวหรือหลายรายแต่น้อยกว่า 20 ห้องชุด และเจ้าของเหล่านั้นตกลงกันจัดตั้งคณะกรรมการจัดการร่วมกัน

---

[289] Act on Building Unit Ownership (Act No.. 69 of April 4, 1962) มาตรา 48 - 2

[290] Act on Building Unit Ownership (Act No.. 69 of April 4, 1962) มาตรา 71 (VI)

[291] Act on Building Unit Ownership (Act No.. 69 of April 4, 1962) มาตรา 52 (1)

[292] Act on Building Unit Ownership (Act No.. 69 of April 4, 1962) มาตรา 50

โดยไม่ได้จัดตั้งเป็นสำนักงานหรือคณะกรรมการบริหาร ในกรณีนี้ผู้ดูแลอาคารชุดจะกระทำได้ดังต่อไปนี้[293]

ก) สำหรับอาคารชุดที่มีเจ้าของรายเดียว องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดการรวมถึงผู้แทนเจ้าของและผู้ใช้ประโยชน์ในอาคารชุดนั้น

ข) สำหรับอาคารชุดที่มีเจ้าของหลายราย องค์ประกอบของผู้ดูแลอาคารชุดต้องเป็นไปตามบทบัญญัติ ดังต่อไปนี้

สำหรับอาคารชุดที่มีเจ้าของจำนวนมาก กล่าวคือตั้งแต่ 20 ห้องชุดขึ้นไป จะต้องจัดตั้งผู้ดูแลอาคารชุด โดยจัดตั้งเป็นคณะกรรมการจัดการอาคารชุด ซึ่งประกอบไปด้วย ผู้แทนเจ้าของอาคารชุด ผู้แทนของผู้ประกอบการ (ถ้ามี) รวมถึงผู้แทนของผู้ใช้ประโยชน์ในอาคารชุดด้วย[294]

ผู้ดูแลอาคารชุด กรณีตามข้อ ก) กล่าวคือ อาคารชุดที่มีเจ้าของรายเดียวกำหนดให้อยู่ภายใต้รูปแบบการจัดการด้วยตนเอง (self-management model) สำหรับกรณีตามข้อ ข) กล่าวคือ อาคารชุดที่มีเจ้าของหลายรายกำหนดให้การจัดระบบและการดำเนินงานภายใต้รูปแบบคณะกรรมการจัดการบริษัทร่วมหุ้น(Management Board of joint stock company) หรือรูปแบบการจัดการของคณะกรรมการสหกรณ์ (Board of the cooperative) โดยมีสถานะนิติบุคคลตามกฎหมายและได้รับการรับรองโดยมีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในบทบัญญัติแห่งกฎหมาย[295]

อนึ่ง การเลือกตั้งและการถอดถอนสมาชิกของคณะกรรมการจัดการอาคารชุดจะกระทำได้โดยผ่านการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ภายใต้กฎระเบียบของการจัดการการใช้ประโยชน์อาคารชุดที่ออกโดยกระทรวงการก่อสร้าง[296]

กรณีอาคารชุดที่มีเจ้าของหลายราย ผู้ดูแลอาคารชุด มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้[297]

ก) เร่งรัดและตักเตือนเจ้าของร่วมผู้ใช้อาคารชุดนั้นในการปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ประโยชน์ในอาคารชุด

---

[293] Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 103 ข้อ 1 a) และ B)

[294] Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา103 ข้อ 2

[295] Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา103 ข้อ 3 วรรคหนึ่ง

[296] Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา103 ข้อ 3 วรรคสอง

[297] Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา103 ข้อ 104 ข้อ 1

ข) จัดการการใช้เงินกองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดตามกฎหมายและตามมติของที่ประชุมใหญ่ของอาคารชุดนั้น รวมทั้งรายงานผลการการดำเนินงานต่อที่ประชุมใหญ่ของอาคารชุดเกี่ยวกับเงินรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมนี้

ค) ชี้แจงต่อที่ประชุมใหญ่ของอาคารชุดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดการ การบริการและการดำเนินงานของอาคารชุด

ง) ทำสัญญาการใช้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานอาคารชุดกับผู้ประกอบการหรือหน่วยงานที่มีความสามารถในการจัดการและดำเนินงานอาคารชุดภายหลังจากที่ประชุมอาคารชุดได้มีมติเลือกผู้ดำเนินการแล้วตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จ) ลงนามในสัญญากับหน่วยงานที่มีความสามารถในการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการก่อสร้าง เพื่อการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดและการตรวจสอบกิจกรรมการบำรุงรักษา สำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางอาจจะติดต่อโดยตรงกับหน่วยงานที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้จัดการดำเนินงานของอาคารชุด หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีความสามารถในการดำเนินงานบำรุงรักษาอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนด

ฉ) รวบรวมและสังเคราะห์ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ใช้อาคารชุดในการจัดการเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์และการให้บริการของอาคารชุด รวมทั้งประสานงานกับหน่วยงานองค์กร และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไข

ช) ประสานงานกับภาครัฐในท้องถิ่น และกลุ่มประชาชนในอาคารชุด เพื่อการดำรงชีวิตที่เจริญก้าวหน้า มีความสงบเรียบร้อย มีความปลอดภัยทางสังคมในอาคารชุด

ซ) ปฏิบัติตามการดำเนินการของคณะกรรมการจัดการอาคารชุด โดยจะต้องไม่ยกเลิกหรือเพิ่มเติมสมาชิกของคณะกรรมการจัดการอาคารชุด

ฌ) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่สมเหตุผล ทั้งนี้ตามมติที่ประชุมอาคารชุดนั้น

ญ) รับผิดชอบต่อเจ้าของห้องชุดซึ่งใช้อาคารชุดตามสิทธิและความรับผิดชอบ

ฎ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมของอาคารชุด ซึ่งไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

สำหรับอาคารชุดที่มีเจ้าของรายเดียว ผู้ดูแลอาคารชุดมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามที่ระบุไว้ในข้อ ก) จ) ช) ซ) ฌ) ญ) และ ฎ) ดังกล่าวข้างต้น[298]

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ยังได้กำหนดการจัดการการดำเนินงานของอาคารชุดไว้ ดังต่อไปนี้[299]

---

[298] Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 104 ข้อ 4

1. การจัดการและการดำเนินงานของอาคารชุด กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ก) สำหรับอาคารชุดที่มีลิฟท์ ให้มีหน่วยงานที่สามารถจัดการดูแลการทำงานรวมทั้งการดำเนินงานของอาคารชุดได้

ข) สำหรับอาคารชุดที่ไม่มีลิฟท์ ให้ที่ประชุมอาคารชุดตัดสินใจด้วยตนเอง ในการดำเนินงานในเรื่องดังกล่าว

2. การจัดการการดำเนินงานของห้องชุด ต้องดำเนินการตามสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ดังต่อไปนี้

ก) มีการจัดตั้งและดำเนินงานภายใต้กฎหมายองค์กรวิสาหกิจ หรือกฎหมายสหกรณ์ โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบตามกฎหมายอาคารชุด

ข) ต้องมีหน่วยงานที่เชี่ยวชาญในการจัดการและดำเนินงานอาคารชุด รวมถึงเทคนิคเฉพาะทางในด้านการบริการ การรักษาความปลอดภัย สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ค) มีพนักงานและลูกจ้างที่จะตอบสนองการจัดการและการดำเนินงานเกี่ยวกับการอยู่อาศัย รวมถึงแผนการก่อสร้าง วิศวกรรมไฟฟ้า น้ำประปา การป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง การดำเนินงานเกี่ยวกับอุปกรณ์ของอาคารชุด โดยมีใบรับรองการฝึกอบรม และมีการฝึกอบรมโดยผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานของอาคารชุด ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการก่อสร้างกำหนดไว้

3. การดำเนินงานจัดการห้องชุด ต้องดำเนินงานจัดการระบบทางเทคนิค อุปกรณ์การใช้บริการของอาคารชุด การบำรุงรักษาอาคารชุด ถ้ามีกรณีที่จะต้องดำเนินการบำรุงรักษาและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการดำเนินงานของอาคารชุด

4. การบริหารจัดการเงินกองทุนของห้องชุด ดำเนินการโดยรวบรวมจากเจ้าของห้องชุดและผู้ใช้อาคารชุด ตามอัตราที่กำหนดไว้ในบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ทั้งกรณีของอาคารชุดเอกชนและอาคารชุดของรัฐ แล้วแต่กรณี

5. การดำเนินงานจัดการห้องชุดของอาคารชุด หมายรวมถึงการจัดการและการดำเนินงานของอาคารชุดหลายแห่งในพื้นที่เดียวหรือหลายพื้นที่ที่แตกต่างกัน

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดในรูปของบริษัทอาคารชุด (A condominium corporation) โดยมีวัตถุประสงค์ในการถือครองพื้นที่ส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นกรรมสิทธิ์หรือประโยชน์อื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายรับรอง การบริหารจัดการโครงการ และวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่เอื้อต่อภารกิจดังกล่าว ข้อกำหนดใด ๆ ในข้อบังคับหรือกฎระเบียบของนิติบุคคลจะต้องไม่ขัดต่อบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายนี้ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

---

[299] Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 105

หรือประกาศข้อบังคับของโครงการไม่สามารถโอนสมาชิกภาพโดยนิติบุคคลอาคารชุดแยกจากห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งเป็นสิทธิต่อเนื่องได้ โดยไม่คำนึงว่าสมาชิกในนิติบุคคลอาคารชุดจะถือหุ้นในบริษัทหรือไม่ หากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุดในโครงการที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของหรือถือครองพื้นที่ส่วนกลาง การเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าวจะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติ[300]

ทั้งนี้ ระยะเวลาการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดจะสิ้นสุดไปพร้อมกับช่วงระยะเวลาที่ดำเนินงานของโครงการอาคารชุด แม้ว่าจะไม่สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยบริษัทก็ตาม[301]

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุด ซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 ดังนี้

การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจา-นุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[302]

ความดังกล่าวมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

เมื่อได้จดทะเบียนอาคารชุดและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามที่กล่าวมาแล้ว การที่เจ้าของอาคารชุด (เจ้าของโครงการ) จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดเป็นครั้งแรก (มิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมตามมาตรา 20) จะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว

---

[300] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 10

[301] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 11

[302] ดูรายละเอียดในกฎกระทรวง พ.ศ. 2523 อ้างแล้ว

การยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด จะต้องยื่นคำขอตามแบบ อ.ช. 3 (กฎกระทรวง พ.ศ. 2523 ข้อ 12) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

คำขอดังกล่าว จะต้องยื่นพร้อมด้วยหลักฐาน ตามกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ข้อ 13 ดังนี้

(1) หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งและหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย

(4) บัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ผลของการจดทะเบียน จะทำให้อาคารชุดนั้นมีฐานะเป็นนิติบุคคลและมีอำนาจกระทำการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้ ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 ดังนี้

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนแล้ว ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

ผลของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 33 ดังกล่าวมี 2 ประการดังนี้

(1) มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(2) นิติบุคคลอาคารชุดนั้น มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่หลักในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว

ข้อสังเกต

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 33 วรรคสองดังกล่าว นิติบุคคลอาคารชุดมิได้มีหน้าที่ดูแลรักษาห้องชุดอันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลแต่ประการใด

อุทาหรณ์

(1) นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินในห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลมิใช่ทรัพย์ส่วนกลาง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3220/2553 การกระทำอันเป็นละเมิดนั้นต้องเป็นการประทุษกรรมต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายหรือละเว้นไม่กระทำในสิ่งที่กฎหมายบัญญัติให้กระทำ หรือที่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อการละเว้นไม่กระทำในสิ่งที่กฎหมายไม่ได้บัญญัติให้กระทำหรือตนไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องกระทำนั้น หาเป็นละเมิดไม่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการและดูแลเฉพาะทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งหมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา 4 วรรคสามเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีหน้าที่ดูแลรักษาห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลตามมาตรา 4 วรรคสองแต่อย่างใด ดังนั้น การที่พนักงานรักษาความปลอดภัยของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 1 มิได้ใช้ความระมัดระวังดูแลตรวจตราอาคารชุดโดยใกล้ชิดและมีคนร้ายเข้าไปลักทรัพย์ในห้องชุดของโจทก์จึงถือไม่ได้ว่าการลักทรัพย์เกิดจากการที่จำเลยที่ 1 งดเว้นหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ จำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องรับผิดฐานละเมิดต่อโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 420

(2) นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่ดูแลรถยนต์ของเจ้าของอาคารชุด ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลมิใช่ทรัพย์ส่วนกลาง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2369/2557 นิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 3 ไม่มีหน้าที่รักษาทรัพย์ส่วนบุคคลมีเพียงหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่เกิดเหตุ รวมทั้งมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามข้อบังคับและมติของเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4, 17, 33, 36 และ 37 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สูงสุดในการพักอาศัยและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกัน สัญญาที่จำเลยที่ 3 ว่าจ้างจำเลยที่ 2 รักษาความปลอดภัยให้แก่บรรดาทรัพย์สินของจำเลยที่ 3 ซึ่งหมายถึงทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น จึงไม่รวมไปถึงรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของโจทก์ในความครอบครองของ ส. ด้วย

แม้ภายหลังจำเลยที่ 3 ทำสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัยแก่บรรดาทรัพย์สินของจำเลยที่ 3 กับจำเลยที่ 2 แล้ว จำเลยที่ 3 ได้แจ้งระเบียบรักษาความปลอดภัยซึ่งได้มาจากการแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะแนวทางป้องกันการโจรกรรมทรัพย์สินจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม เช่น การตรวจสอบสติกเกอร์ที่ติดรถยนต์ การรับบัตรอนุญาตจอดรถยนต์และการตรวจสอบการขนของเข้าออกอาคารตามระเบียบรักษาความปลอดภัย แต่เป็นเพียงมาตรการให้เกิดความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยในอาคารชุด ทั้งเป็นการควบคุมผู้ใช้สอย

อาคารจอดรถซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดมิให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ หาได้มีความหมายครอบคลุมไปถึงการรักษาความปลอดภัยแก่ทรัพย์ส่วนบุคคลของผู้ใดเพราะไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของจำเลยที่ 3 พฤติการณ์เช่นว่านั้นจึงไม่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่จำเลยที่ 3 ในอันที่จะต้องดูแลรักษาความปลอดภัยแก่รถยนต์อันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของผู้เป็นเจ้าของร่วมทั้งสัญญาที่จำเลยที่ 3 ว่าจ้างจำเลยที่ 2 รักษาความปลอดภัยยังมีลักษณะเป็นการทำแทนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดรวมทั้ง ส. ผู้ครอบครองรถยนต์ของโจทก์ด้วย เงินที่ใช้ในการว่าจ้างจำเลยที่ 2 ก็มาจากเงินที่เจ้าของร่วมทุกคนชำระเป็นเงินกองทุนและเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการว่าจ้างจำเลยที่ 2 รักษาความปลอดภัยจึงไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดต่อโจทก์[303]

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้ 5 ประการ ดังต่อไปนี้

1) ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39 ดังนี้

นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่หลักในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้นกฎหมายจึงให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุด ในการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ ตามมาตรา 39 ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

ข้อสังเกต

(1) การฟ้องคดีเพื่อให้วัตถุประสงค์ในการจัดสรรและดูแลทรัพย์ส่วนกลางบรรลุผล ถือเป็นการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการเรียกเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม หาใช่กิจกรรมที่ต้องใช้มติของที่ประชุมใหญ่แต่ประการใด

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5784/2557 ตามคำให้การของจำเลยที่ให้การว่าโจทก์มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว แต่การฟ้องคดีมิใช่เป็นการกระทำตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ และการฟ้องคดีไม่อาจทำได้ เนื่องจากวัตถุประสงค์ไม่ได้ระบุให้โจทก์สามารถฟ้องคดีได้เองโดยไม่ต้องฟังมติที่

---

[303] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3088/2557 วินิจฉัยในแนวเดียวกัน

ประชุมใหญ่สามัญหรือวิสามัญของเจ้าของร่วม ถือได้ว่าจำเลยได้ให้การต่อสู้ว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง เพราะขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของโจทก์แล้ว ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าจำเลยมิได้ต่อสู้ไว้ในคำให้การจึงเป็นอุทธรณ์ในข้อที่มิได้ยกขึ้นว่ากันแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ต้องห้ามมิให้อุทธรณ์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 225 วรรคหนึ่ง และไม่รับวินิจฉัยให้ จึงไม่ชอบ

นิติบุคคลอาคารชุดโจทก์นอกจากมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแล้ว ยังมีอำนาจที่จะกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคสอง และตามข้อบังคับของโจทก์ข้อ 6 โดยมีอำนาจที่จะใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม ตามข้อบังคับข้อ 6 วรรคสอง ซึ่งการที่โจทก์จะต้องดำเนินการติดตั้งประตูหนีไฟตามคำสั่งของเจ้าพนักงานตาม พระราชบัญญัติป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย พ.ศ. 2550 และประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง ข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร เพื่อความปลอดภัยและประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ย่อมถือได้ว่าเป็นภาระหน้าที่ในการที่โจทก์จะต้องจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางนั่นเอง เมื่อมีเหตุขัดข้องเนื่องจากจำเลยไม่ตกลงยินยอมที่จะแก้ไขประตูทางเข้า-ทางออก ห้องของจำเลยที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแล้วส่งผลทำให้กีดขวางการติดตั้งประตูหนีไฟ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยได้ เพราะการฟ้องคดีก็เพื่อที่จะให้วัตถุประสงค์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางบรรลุผล ถือเป็นการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม หาใช่เป็นกิจกรรมที่เมื่อจะดำเนินการต้องมีมติที่ประชุมใหญ่สามัญหรือวิสามัญของเจ้าของร่วมให้กระทำได้เสียก่อนเช่นที่มีบัญญัติไว้ในมาตรา 44 ถึง 49 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้บังคับในกรณีจำเลยเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือเคลื่อนย้ายประตูทางเข้า - ทางออกห้องชุดของจำเลย โดยให้โจทก์เป็นผู้ดำเนินการเองและจำเลยเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย เป็นวิธีการบังคับที่ไม่ชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 296 ทวิ เพราะเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะเข้าไปดำเนินการ ปัญหานี้เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกายกขึ้นวินิจฉัยและแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และ 247

(2) นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด หากบุคคลภายนอกฟ้องคดีนิติบุคคลอาคารชุดอันเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางก็เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก เจ้าของห้องชุดแม้จะอยู่ในฐานะของเจ้าของร่วมก็หามีอำนาจหน้าที่ในการร้องสอดเข้าไปร่วมต่อสู้คดีด้วยได้ไม่

อุทาหรณ์

คำพิพากษาฎีกาที่ 3319/2540 โจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดให้เปิดทางจำเป็น ผู้ร้องสอดยื่นคำร้องสอดอ้างว่า ผู้ร้องสอดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทางเข้าออกพิพาทตลอดจนสถานที่ต่าง ๆ ในสิ่งปลูกสร้างและที่ดินของจำเลย อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แม้ผู้ร้องสอดมีสิทธิดังกล่าว แต่ผู้ร้องสอดไม่มีหน้าที่ต้องกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ตามคำฟ้องของโจทก์เพราะผู้ร้องสอดไม่มีอำนาจจัดการใด ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57 (2) จึงร้องสอดเข้ามาเป็นจำเลยร่วมไม่ได้

2) รับชำระเงินจากเจ้าของร่วม เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40 ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

3) บังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วม จะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายโดยกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

4) จัดทำงบดุล (ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 38/1) กล่าวคือนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำงบดุลอย่างน้อย 1 ครั้งทุกรอบ 12 เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลดังกล่าวต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

5) จัดทำรายงานประจำปี (ตาม พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 38/2) กล่าวคือ นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน

สำหรับการเก็บรักษารายงานประจำปีและงบดุลนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 38/3 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลดังกล่าว ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่า 10 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

บทกำหนดโทษ

นิติบุคคลอาคารชุดที่ฝ่าฝืนไม่จัดทำงบดุลตามมาตรา 38/1 ไม่จัดทำรายงานประจำปีตามมาตรา 38/2 ไม่เก็บรายงานประจำปีตามมาตรา 38/3 ดังกล่าวข้างต้น ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท นอกจากนี้ กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดดังกล่าว ผู้จัดการต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาทด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนร่วมในการกระทำความผิดนั้น (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 71)

3.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ดังได้กล่าวมาแล้วว่าผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่างๆ กำหนดให้มีสถานะเป็นนิติบุคคล ดังนั้น การกระทำใด ๆ จึงย่อมต้องกระทำโดยผู้แทนเช่นเดียวกันกับนิติบุคคลอื่น ๆ ผู้แทนนิติบุคคลดังกล่าวก็คือผู้จัดการนั่นเอง

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดให้การทำการแทนสมาคมเป็นหน้าที่ของผู้จัดการ[304] ผู้จัดการอาจเป็นคนธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม[305] หากมิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมหรือตามความตกลงยินยอมของทุกฝ่ายก่อนการประชุมใหญ่ครั้งแรก การแต่งตั้งนั้นต้องได้รับสัตยาบันจากการประชุมใหญ่ครั้งแรกนี้[306] ในกรณีที่มิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการไว้ เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง หรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการก็ได้[307] นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสยังได้กำหนดเวลาสำหรับการเป็นผู้จัดการในแต่ละคราวไว้ว่าจะเกินกว่า 3 ปีไม่ได้[308] อย่างไรก็ดีผู้จัดการอาจได้รับการแต่งตั้งซ้ำอีกได้[309] สำหรับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดรายละเอียดไว้ชัดเจน กล่าวคือ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้[310]

(1) ปฏิบัติตามบทบัญญัติของข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม และตามมติของที่ประชุมใหญ่

---

304 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 17 วรรคหนึ่ง.

305 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 28 วรรคหนึ่ง.

306 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 17 วรรคสอง.

307 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 17 วรรคสาม.

308 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 28 วรรคสอง.

309 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 28 วรรคสาม.

310 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 18 วรรคหนึ่ง.

(2) จัดการอาคาร มีอำนาจในการรักษา การเฝ้าดูแล และการทนุบำรุง ในกรณีรีบด่วนผู้จัดการมีอำนาจจัดการโดยความริเริ่มของตนเองในกิจการที่จำเป็นทุกประการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร (แต่ต้องแจ้งให้บรรดาเจ้าของร่วมทราบ และเรียกประชุมทันที)[311]

(3) เป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการทุกประการ ทั้งทางแพ่งและทางคดี ตลอดจนในการพิมพ์โฆษณา สภาพแห่งส่วนแบ่ง ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม หรือข้อเปลี่ยนแปลงแก้ไขโดยเจ้าของร่วมแต่ละคนไม่จำต้องเข้าเกี่ยวข้องในกิจการนั้นหรือขอให้จัดพิมพ์โฆษณา

นอกจากอำนาจหน้าที่ดังกล่าว ผู้จัดการยังมีอำนาจขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม ผู้จัดการอาจยอมให้ถอนจำนองและขอให้จดทะเบียนเพิกถอนจำนองในเมื่อหนี้นั้นระงับไป โดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่[312]ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ในการจ้างและเลิกจ้างเจ้าหน้าที่ของสมาคมและกำหนดเงื่อนไขในการทำงานของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายและประเพณีท้องถิ่น ทั้งนี้ที่ประชุมใหญ่เท่านั้นที่มีอำนาจกำหนดจำนวนและประเภทการงานต่าง ๆ[313] ผู้จัดการต้องทำบัญชีรายชื่อเจ้าของร่วมทุกคน โดยระบุห้องชุดซึ่งเป็นของเจ้าของร่วมแต่ละคนไว้ด้วย พร้อมทั้งรายชื่อผู้ทรงสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวด้วยห้องชุดนั้น ทะเบียนสำมะโนครัวและภูมิลำเนาแท้จริงหรือภูมิลำเนาเฉพาะการ โดยต้องแก้ไขให้ตรงกับความเป็นจริงอยู่เสมอ[314] ผู้จัดการเป็นผู้รักษาเอกสารต่างๆ ของสมาคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งคู่ฉบับหรือสำเนาของนิติกรรมต่าง ๆ ตามข้อบังคับ รวมทั้งข้อตกลง เอกสารสำคัญ จดหมายโต้ตอบ แบบแปลน ทะเบียนเอกสารเกี่ยวกับอาคารและสมาคม ผู้จัดการต้องทำทะเบียนรายงานการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเป็นผู้ออกสำเนาซึ่งรับรองถูกต้องของรายงานการประชุม[315] ผู้จัดการต้องจัดทำบัญชีของสมาคม แสดงให้เห็นถึงฐานะทางบัญชี รวมทั้งเป็นผู้จัดทำงบประมาณตามข้อบังคับเสนอให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณา[316] ผู้จัดการเป็นผู้จัดการดูแลการเงินเกี่ยวกับการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่[317]

นอกจากนี้ ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสยังมีบทบัญญัติในการควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการในกรณีดังต่อไปนี้

---

311 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 37 วรรคสอง.

312 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 19 วรรคสอง.

313 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 31.

314 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 32.

315 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 33.

316 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 34.

317 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 35 ถึงมาตรา 37.

(1) การควบคุมเกี่ยวกับการเก็บรักษาเงินของสมาคม กล่าวคือ จำนวนเงินทุกชนิดที่ผู้จัดการได้รับในนามหรือเพื่อประโยชน์ของสมาคม จะต้องนำเข้าบัญชีธนาคารซึ่งเปิดในนามของสมาคมโดยไม่ชักช้า ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม หรือมติของที่ประชุมใหญ่อาจกำหนดจำนวนเงินสูงสุดซึ่งผู้จัดการจะไม่นำเข้าบัญชีดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขและหลักการที่กำหนดไว้[318]

(2) การควบคุมเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อน กล่าวคือ ข้อสัญญาใด ๆ ระหว่างสมาคมกับผู้จัดการ ผู้แทนผู้จัดการ คู่สมรส หรือญาติของผู้จัดการถึงชั้นที่สาม จะต้องได้รับอนุญาตเป็นพิเศษโดยมติของที่ประชุมใหญ่ กรณีจะเป็นเช่นเดียวกันสำหรับข้อสัญญาระหว่างสมาคมกับบริษัท ห้างร้าน ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของหรือหุ้นส่วนหรือบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการ ผู้ดำเนินการ ผู้อำนวยการ เป็นลูกจ้าง หรือเป็นตัวแทน[319]

นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสยังระบุไว้ด้วยว่า ผู้จัดการแต่เพียงผู้เดียวเท่านั้นที่รับผิดชอบในการจัดการ ผู้จัดการจะให้ผู้อื่นทำแทนตนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติการมอบอำนาจเพื่อการใดการหนึ่งโดยเฉพาะจากที่ประชุมใหญ่โดยคะแนนเสียงข้างมาก[320] และในกรณีที่ผู้จัดการไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่ากรณีใด ๆ หรือในกรณีที่ผู้จัดการไม่ใช้สิทธิและไม่ฟ้องร้องแทนสมาคม และเมื่อไม่มีข้อกำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม อาจมีการแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวขึ้นโดยอำนาจศาลได้[321]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา มิได้บังคับให้ต้องมีผู้จัดการ กล่าวคือ คณะกรรมการอำนวยการจะจ้างผู้จัดการ หรือตัวแทนผู้จัดการหรือทั้งสองมาเป็นผู้ทำงานแทนได้หรือไม่ ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ[322] สำหรับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนั้นกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา มิได้กำหนดในรายละเอียดไว้ ดังเช่นในกฎหมายของฝรั่งเศส แต่ให้เป็นไปตามข้อบังคับ กล่าวคือ หากในข้อบังคับกำหนดให้มีผู้จัดการ ก็ให้ระบุอำนาจหน้าที่ ซึ่งคณะกรรมการอำนวยการจะได้มอบหมายให้ผู้จัดการหรือตัวแทนผู้จัดการคนใดคนหนึ่งหรือทั้งสองเป็นตัวแทนไว้ในข้อบังคับ[323]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้เจ้าของห้องชุดทั้งหมดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งสมาคมเพื่อการจัดการอาคาร พื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เป็นไปตาม

---

[318] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 38.

[319] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 39.

[320] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 18 วรรคสอง.

[321] Loi n° 65 -557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 18 วรรคสาม.

[322] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 18 (a).

[323] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 18.

ตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยการจัดประชุม จัดทำข้อบังคับ แต่งตั้งและมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการ[324]

การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการ มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[325]

(1) เจ้าของห้องชุดอาจแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการตามมติของที่ประชุม เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ

(2) เมื่อผู้จัดการมีเจตนากระทำการโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือประพฤติปฏิบัติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอาจยื่นเรื่องเพื่อถอนผู้จัดการนั้นได้

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้[326]

(1) ผู้จัดการมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง พื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารตามบัญญัติแห่งกฎหมาย

(2) ผู้จัดการในการปฏิบัติหน้าที่ ถือว่าเป็นตัวแทนของบรรดาเจ้าของห้องชุดในการเรียกร้องและได้รับเงินประกันตามสัญญา ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เช่นเดียวกันกับการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์ส่วนกลางและการคืนเงินจากการกระทำที่ไม่ชอบ

(3) ข้อจำกัดเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่ไม่ทราบถึงข้อจำกัดนั้นหาได้ไม่

(4) ผู้จัดการตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม อาจเป็นโจทก์หรือจำเลยแทนเจ้าของห้องชุดต่าง ๆ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ

(5) เมื่อผู้จัดการได้ทำหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลยดังกล่าวในข้อ (4) จะต้องแจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบโดยไม่ชักช้า

นอกจากนี้ กรณีที่มีข้อจำกัดไว้เป็นการเฉพาะตามข้อบังคับ ให้ถือว่าผู้จัดการเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลาง และถือว่าหน้าที่ในการจัดการทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด[327]

สมาคมของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมาแล้ว เมื่อนำไปจดทะเบียนตามมติของที่ประชุมในกรณีพิเศษ เรียกว่า สมาคมการจัดการ มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยมีผู้อำนวยการ (director) ทำหน้าที่ในการจัดการแทนผู้จัดการของเจ้าของห้องชุดแต่เดิม[328]

---

[324] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 3

[325] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 25

[326] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 26

[327] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 27

[328] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 47

ในเรื่องผู้อำนวยการดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[329]

(1) สมาคมการจัดการจะมีผู้อำนวยการ 1 คน

(2) กรณีมีผู้อำนวยการหลายคน กิจการของสมาคมการจัดการจะต้องได้รับการตัดสินโดยเสียงข้างมากของบรรดาผู้อำนวยการนั้น เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(3) ผู้อำนวยการเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ

(4) กรณีมีผู้อำนวยการหลายคน ผู้อำนวยการแต่ละคนเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ

(5) ความดังกล่าวในข้อข้างต้น ไม่ขัดแย้งกับการที่สมาคมจะแต่งตั้งผู้อำนวยการในการกระทำการใด ๆ แทนสมาคม หรือกรณีมีผู้อำนวยการหลายคน มติของที่ประชุมจะเลือกกรรมการคนหนึ่งจากบรรดาผู้อำนวยการทั้งหลายให้ดำเนินกิจการในฐานะเป็นตัวแทนสมาคมการจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับก็ได้

(6) ผู้อำนวยการมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี อย่างไรก็ดี ข้อบังคับอาจกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งไว้แตกต่างไปจากนี้ก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี

(7) กรณีตำแหน่งผู้อำนวยการว่างลง หรือไม่ครบตามจำนวนองค์ประชุม ผู้อำนวยการคนใดเกษียณหรือลาออกจากตำแหน่ง จะต้องอยู่รักษาการต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้อำนวยการคนใหม่

(8) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้อำนวยการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น และกรณีผู้จัดการกระทำโดยมิชอบหรือประพฤติปฏิบัติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอาจยื่นเรื่องเพื่อถอดถอนผู้จัดการนั้นได้

ผู้อำนวยการอาจมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนได้ แต่การนั้นจะต้องไม่ต้องห้ามตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม[330]

กรณีตำแหน่งผู้อำนวยการว่างลง เมื่อเกิดความเสียหายขึ้นจากความล่าช้าในการดำเนินกิจการ ศาลจะแต่งตั้งผู้อำนวยการชั่วคราวขึ้นเพื่อดำเนินกิจการแทน เมื่อมีการร้องขอจากผู้มีส่วนได้เสียหรืออัยการ[331]

อย่างไรก็ดี การใดที่ข้อบังคับให้อำนาจผู้อำนวยการตัดสินใจ การนั้นผู้อำนวยการจะต้องตัดสินใจบนพื้นฐานของการสงวนรักษา[332]

---

[329] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 49

[330] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 49-3

[331] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 49 - 4

[332] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 52 (2)

อนึ่ง หากมีกรณีผลประโยชน์ทับซ้อน (conflict of interests) ระหว่างสมาคมการจัดการกับผู้อำนวยการ ให้ผู้ตรวจสอบบัญชีเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ[333]

สำหรับในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้จัดการไว้ โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลอาคารชุด ดังกล่าวมาแล้ว

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้เมื่อใดก็ตามที่พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดถือครองโดยนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องจัดตั้งหน่วยบริหารจัดการ (Management body) ของอาคารชุดขึ้น[334] เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับหน่วยจัดการดังกล่าว อาจจะจัดตั้งในรูปของบริษัทอาคารชุด (a condominium corporation) สมาคมเจ้าของอาคารชุด (an association of condominium owners) คณะกรรมการผู้บริหาร (a board of governors) ซึ่งได้รับเลือกโดยบรรดาเจ้าของอาคารชุดหรือตัวแทนผู้จัดการ (a management agent) ซึ่งได้รับการเลือกโดยบรรดาเจ้าของอาคารชุดหรือโดยคณะกรรมการที่มีชื่อในประกาศข้อบังคับ[335] ก็ได้

หากมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยประกาศข้อบังคับ หน่วยบริหารจัดการอาคารชุดอาจได้มาและถือครองไว้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของอาคารชุด ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ และอาจจำหน่ายทรัพย์สินนั้นโดยวิธีการขายหรือโดยวิธีอื่น[336]

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยใช้หลักเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กล่าวคือ กำหนดให้นิติบุคคลต้องมีผู้จัดการซึ่งมีบัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ดังนี้

ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ตามพระราชบัญญัติมาตรา 35 วรรคสอง ดังกล่าว กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการซึ่งนิติบุคคลเป็นเพียงบุคคลในทางกฎหมายเท่านั้น จึงต้องตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ

---

[333] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962), มาตรา 51

[334] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 10

[335] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 9 วรรคสอง

[336] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 22

สำหรับคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นผู้จัดการได้นั้นจะต้องมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35/1 ดังต่อไปนี้

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลล้มละลาย

(2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่าย (ค่าส่วนกลาง)

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังกล่าวด้วย

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการในการแต่งตั้งผู้จัดการนั้น มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35/2 ดังต่อไปนี้

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

บทกำหนดโทษ

ผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตาม มาตรา 35/2 ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 69)

ข้อสังเกต

(1) กฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีบทบัญญัติโดยตรงกำหนดวาระของผู้จัดการไว้ต่างจากกฎหมายของฝรั่งเศสซึ่งกำหนดวาระของกรรมการไว้คราวละไม่เกิน 3 ปี ดังกล่าวมาแล้ว วาระของผู้จัดการอาคารชุดของไทยจึงต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด

(2) กรณีผู้จัดการอยู่ครบวาระตามขอบังคับ แล้วมีมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมแต่งตั้งผู้จัดการคนเดิม ให้เป็นผู้จัดการในวาระต่อไปนั้น กรณีเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำต้องจดทะเบียนให้เป็นผู้จัดการซ้ำอีกแต่ประการใด

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8712/2544 ตาม พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ มาตรา 32 (เดิม) วรรคท้าย บัญญัติว่า การเปลี่ยนแปลงใดๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อตามรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของโจทก์ระบุว่า ส. เป็นผู้จัดการของโจทก์ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2538 ดังนั้น การที่ที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมมีมติในวันที่ 14 พฤษภาคม 2540 แต่งตั้ง ส. เป็นผู้จัดการของโจทก์อีกครั้งหนึ่งเป็นวาระที่สอง จึงมิได้มีการเปลี่ยนแปลงตัวผู้จัดการตามที่จดทะเบียนไว้แล้วคงเปลี่ยนแปลงเฉพาะวาระการดำรงตำแหน่งของ ส. ว่า ส. เป็นผู้จัดการต่อไปในวาระที่สอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำต้องจดทะเบียนให้ ส. เป็นผู้จัดการซ้ำอีก หาก ส. ครบวาระการเป็นผู้จัดการวาระที่สองแล้ว ตามข้อบังคับของโจทก์ ข้อที่ 57 ก็ให้ ส. ยังอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการใหม่เสร็จสิ้น จำเลยหรือเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับโจทก์จึงไม่ได้รับผลกระทบ ทั้งตามข้อบังคับที่ 55 กำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ หรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ดังนั้นส. ผู้จัดการของโจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนโจทก์ได้

สำหรับการพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนั้น มีหลักเกณฑ์บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551) มาตรา 35/3 ดังต่อไปนี้

ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออก

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ในเรื่องอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนั้น มีบัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 36 วรรคหนึ่ง) ดังต่อไปนี้

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ตามบทบัญญัติดังกล่าว ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง แต่หากผู้จัดการกระทำการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางไปโดยมิชอบประการใด เจ้าของร่วมมีสิทธิดำเนินการผ่านมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1214/2549 การที่จำเลยซึ่งเป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจจัดการและดูแลรักษาห้องน้ำชายและหญิงซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ตั้งอยู่บนชั้นที่ 6 ได้ปิดกั้นประตูห้องน้ำไม่ให้โจทก์และเจ้าของห้องชุดคนอื่นซึ่งเป็นเจ้าของร่วมใช้ประโยชน์ หากเป็นการจัดการทรัพย์ส่วนกลางที่ไม่ชอบด้วย พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ หรือข้อบังคับประการใด โจทก์และเจ้าของห้องชุดดังกล่าวต้องดำเนินการแก่จำเลยทางมติที่ประชุมของเจ้าของห้องชุดหรือทางคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด การกระทำของจำเลยตามฟ้องไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก

บทกำหนดโทษ

ผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 36 (5) ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง (พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 68)

ข้อสังเกต

กฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีบทบัญญัติโดยตรงในการควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการอาคารชุดในเรื่องเกี่ยวกับการเก็บรักษาเงินของนิติบุคคลอาคารชุด และการควบคุมเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อน ดังเช่นกฎหมายของฝรั่งเศสดังกล่าวมาแล้ว

ตามบทบัญญัติมาตรา 36 วรรคสอง ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

อย่างไรก็ดี กรณีฟ้องคดีในฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนได้หาใช่เรื่องการปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเองแต่อย่างใดไม่

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 17/2543 จำเลยเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อขาย มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบริษัท บ. โดย พ. เป็นผู้จัดการ โจทก์มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย การแสดงเจตนาของโจทก์จะทำได้ก็โดยผู้แทนของโจทก์แสดงเจตนาแทนเท่านั้น ปรากกว่าโจทก์มีผู้จัดการคือบริษัท บ. ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลเช่นเดียวกัน จึงมีการแต่งตั้งให้ พ. เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ พ. ย่อมเป็นผู้จัดการของโจทก์และมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของโจทก์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 วรรคสอง และมาตรา 36 (3) ด้วย การที่ พ. ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจให้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดการของโจทก์ จึงมีผลเท่ากับโจทก์เป็นผู้มอบอำนาจด้วยตนเอง กรณีมิใช่เรื่องการปฏิบัติกิจการในหน้าที่ของ พ. ซึ่งต้องกระทำด้วยตนเองตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 วรรคสอง เมื่อ ส. เป็นผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์โดยตรง ส. ย่อมมีอำนาจดำเนินคดีนี้แทนโจทก์ได้

ข้อสังเกต

(1) กรณีผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งแล้ว การกระทำในภายหลังพ้นจากตำแหน่งไม่มีผลผูกพันนิติบุคคลอาคารชุด แต่การกระทำที่ได้กระทำไปโดยชอบขณะที่อยู่ในตำแหน่งย่อมมีผลผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9827/2557 ฎีกาของจำเลยว่าการติดอากรแสตมป์ในหนังสือมอบอำนาจไม่ชอบเพราะติดเพียง 30 บาท ดังกล่าว แม้จำเลยจะมิได้ให้การไว้ แต่เป็นการยก

ปัญหาเกี่ยวกับการรับฟังหนังสือมอบอำนาจของโจทก์ว่าชอบหรือไม่ ซึ่งเกี่ยวถึงการมีอำนาจฟ้องของโจทก์จึงเป็นปัญหาเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนตาม ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคสอง อ. ผู้จัดการโจทก์มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์ได้ทำหนังสือมอบอำนาจให้ ธ. เป็นผู้รับมอบอำนาจหลายประการ รวมทั้งมีอำนาจดำเนินคดีในศาล ไม่ว่าในฐานะเป็นโจทก์หรือจำเลย จึงเป็นการมอบอำนาจทั่วไปอันเป็นไปตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้าย ป.รัษฎากร ข้อ 7 (ข) มอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียว ต้องปิดและขีดฆ่าอากรแสตมป์เพียง 30 บาท จึงชอบแล้ว แม้การมอบอำนาจเพียงครั้งเดียวดังกล่าวผู้รับมอบอำนาจจะนำไปดำเนินคดีหลายเรื่องหลายคราว ก็เป็นการกระทำที่ชอบ หาจำต้องทำใบมอบอำนาจเป็นรายคดีดังการมอบอำนาจในข้อ 7 (ก) อันเป็นการมอบอำนาจให้กระทำการครั้งเดียวไม่ เมื่อ อ. มอบอำนาจให้ไปดำเนินคดีในศาล จึงมีความหมายรวมถึงการตั้งทนายความได้ด้วย

การทำหนังสือมอบอำนาจของ อ. เป็นการกระทำในฐานะของผู้จัดการนิติบุคคลโจทก์ จึงเป็นการแสดงเจตนาของนิติบุคคลโจทก์ ตามความหมายของ ป.พ.พ. มาตรา 70 วรรคสอง บัญญัติว่า “ความประสงค์ของนิติบุคคลย่อมแสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล” เมื่อ อ. ทำหนังสือมอบอำนาจ จึงเป็นการกระทำในนามของนิติบุคคล โจทก์ผู้เป็นตัวการ แม้ต่อมา อ. จะลาออกจากการเป็นผู้จัดการของโจทก์ก็หามีผลกระทบถึงความสมบูรณ์ของหนังสือมอบอำนาจไม่ เพราะถือว่าโจทก์ได้เป็นผู้มอบอำนาจเองด้วยการแสดงความประสงค์ผ่านทางผู้แทนของโจทก์ คือ อ. แม้ อ. มิได้เป็นผู้จัดการของโจทก์ในเวลาต่อมา ก็มีผลเพียงทำให้การกระทำในภายหลังของ อ. ไม่ผูกพันโจทก์ผู้เป็นตัวการเท่านั้น แต่หากระทบถึงความสมบูรณ์ของหนังสือมอบอำนาจที่ได้กระทำในขณะเป็นผู้แทนโจทก์แต่อย่างใด

(2) กรณีผู้จัดการคนเดิมเป็นผู้ยื่นฟ้อง ยื่นอุทธรณ์ และเป็นผู้ลงลายมือชื่อแต่งทนายไว้ แต่เมื่อมีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการแล้ว ผู้จัดการคนใหม่ย่อมมีอำนาจถอนอุทธรณ์และถอนทนายความตามประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ ผู้จัดการคนเดิมหามีสิทธิคัดค้านแต่อย่างใดไม่

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 366 - 367/2554 โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด ย่อมมีผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน ซึ่งการพิจารณาว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์ ขณะที่โจทก์ยื่นคำร้องขอถอนอุทธรณ์และขอถอนทนายความโจทก์ ต้องถือเอาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามรายการจดทะเบียนและรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ผู้คัดค้านซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนเดิมจะเป็นผู้ยื่นฟ้อง ยื่นอุทธรณ์และเป็นผู้ลงลายมือชื่อแต่งทนายความไว้ก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาเป็นจำเลยที่ 7 แล้ว จำเลยที่ 7 ย่อมมีอำนาจถอน

อุทธรณ์และถอนทนายความแทนโจทก์ได้ โดยถือว่าเป็นความประสงค์ของโจทก์ ทั้งการถอนอุทธรณ์และถอนทนายความโจทก์ก็เป็นสิทธิของโจทก์ ไม่ถือเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริต ที่ศาลอุทธรณ์มีคำสั่งอนุญาตให้โจทก์ถอนอุทธรณ์และถอนทนายความได้ จึงเป็นคำสั่งที่ชอบแล้ว

4. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ในการดำเนินงานของผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุดนั้น อาจกำหนดให้มีคณะบุคคลเป็นผู้ควบคุมการบริหารงานก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศว่าจะกำหนดไว้อย่างใด กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสมิได้บังคับให้ต้องมีผู้ควบคุมการบริหารงาน กล่าวคือ กฎหมายกำหนดว่าการดำเนินงานของสมาคมจะให้อยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการสมาคมหรือไม่ก็ได้[337] เว้นแต่ในกรณีที่สมาคมจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ กฎหมายบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการสมาคมขึ้นเสมอไป ในกรณีนี้คณะกรรมการเป็นผู้จัดการและจะต้องเลือกจากบุคคลในคณะกรรมการ[338] ในกรณีที่ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมได้กำหนดให้มีคณะกรรมการสมาคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับจำนวนกรรมการ และกำหนดเวลาที่อยู่ในตำแหน่งซึ่งจะเกินกว่า 3 ปี ไม่ได้ แต่อาจได้รับการแต่งตั้งซ้ำอีกได้[339] แต่หากข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมไม่ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการสมาคมไว้ คณะกรรมการสมาคมก็อาจตั้งขึ้นได้ โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยคะแนนเสียงข้างมาก[340] ส่วนคุณสมบัติของผู้มีสิทธิที่จะได้แต่งตั้งเป็นกรรมการนั้น กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดให้คัดเลือกกรรมการสมาคมจากบรรดาเจ้าของร่วมหรือคู่สมรส หรือผู้แทนตามกฎหมายของเจ้าของร่วม[341] อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการ คู่สมรสของผู้จัดการและผู้แทนของผู้จัดการ แม้จะเป็นเจ้าของร่วมก็ไม่มีสิทธิ์ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการสมาคม[342]

สำหรับการตั้งคณะกรรมการสมาคม ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดให้คณะกรรมการสมาคมอาจตั้งได้ทุกขณะ โดยทางหนึ่งทางใด ดังต่อไปนี้[343]

---

337 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 17 วรรคหนึ่ง.

338 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 17 วรรคสี่.

339 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 22 วรรคแรก.

340 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 22 วรรคสอง.

341 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 23 วรรคหนึ่ง.

342 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 23 วรรคสอง.

343 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 21.

(1) เมื่อไม่มีข้อกำหนดเป็นพิเศษในข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม ให้แต่งตั้งคณะกรรมการโดยที่ประชุมใหญ่ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน

(2) ถ้าไม่มีการแต่งตั้งกรรมการตามเงื่อนไขในข้อ (1) ดังกล่าว คณะกรรมการอาจได้รับการแต่งตั้งโดยประธานศาลชั้นต้น ตามคำร้องของเจ้าของร่วมคนหนึ่งหรือหลายคน

อย่างไรก็ดี กรรมการสำรองอาจแต่งตั้งขึ้นได้ โดยวิธีเดียวกันกับการแต่งตั้งกรรมการในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งไป ให้กรรมการสำรองเข้าทำหน้าที่แทนตามลำดับที่ได้รับเลือก ถ้ามีหลายคน และเข้าดำรงตำแหน่งแทนได้จนถึงวันที่ผู้ที่ตนแทนครบวาระนั้น คณะกรรมการไม่อาจทำหน้าที่ได้ หากว่าตำแหน่งกรรรมการว่างลงเกิน 1 ใน 4 ไม่ว่าจะด้วยกรณีใด ๆ [344]

กรณีการถอดถอนกรรมการสมาคม ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดให้กรรมการอาจถูกถอนถอนได้ทุกเมื่อโดยมติของที่ประชุมใหญ่ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ในกรณีที่กรรมการนั้นได้รับการแต่งตั้งตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ซึ่งให้มีคณะกรรมการนั้นเอง ส่วนในกรณีอื่น ๆ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการแต่งตั้งนั้น ๆ[345]

สำหรับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสมาคมนั้น ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดอำนาจหน้าที่ไว้ ดังต่อไปนี้

(1) ช่วยเหลือผู้จัดการและควบคุมการจัดการโดยทั่วไป[346]

(2) ควบคุมการจัดการโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกิจการต่อไปนี้ คือ การบัญชี การแบ่งส่วนค่าใช้จ่าย และการทำสัญญาต่าง ๆ[347]

(3) ให้ความเห็นแก่ผู้จัดการ หรือแก่ที่ประชุมใหญ่ในปัญหาที่รับปรึกษา หรือปัญหาซึ่งคณะกรรมการหยิบยกขึ้นพิจารณาเอง[348]

(4) ให้ความเห็นชอบ เพื่อการเริ่มงานและการจ่ายเงินงวดแรก ซึ่งผู้จัดการอาจจะขอให้จ่ายในจำนวนเงินไม่เกิน 1 ใน 3 ของงบประมาณค่าใช้จ่าย โดยไม่ต้องผ่านการพิจารณาของที่ประชุมใหญ่ สำหรับกรณีเร่งด่วนซึ่งผู้จัดการดำเนินการที่จำเป็นเพื่อความปลอดภัยของอาคาร โดยความริเริ่มของตนเองแล้วแจ้งให้บรรดาเจ้าของร่วมทราบและเรียกประชุมใหญ่ทันที[349]

---

[344] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 25.

[345] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 23 วรรคสาม.

[346] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 21 วรรคหนึ่ง.

[347] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 26 วรรคสอง.

[348] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 26 วรรคหนึ่ง.

[349] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 37.

(5) รับมอบหน้าที่อื่น ๆ หรือรับมอบอำนาจจากที่ประชุมใหญ่ โดยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน เพื่อการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือมติอย่างใดอย่างหนึ่งที่ได้กำหนดไว้เป็นการแน่นอนแล้ว[350]

นอกจากนั้น กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน อาจได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการให้ตรวจดูและคัดสำเนา ณ ที่ทำการของผู้จัดการ หลังจากได้รับแจ้งให้ผู้จัดการทราบแล้วซึ่งเอกสารต่างๆ จดหมายโต้ตอบ ทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการของผู้จัดการและดำเนินการโดยทั่วไป[351]

อย่างไรก็ดี หน้าที่ประธานคณะกรรมการและคณะกรรมการสมาคมไม่ทำให้มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน และคณะกรรมการสมาคมอาจจัดให้มีเจ้าหน้าที่เทคนิคซึ่งเห็นสมควรเข้าช่วยเหลือได้ ในกรณีนี้ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่เทคนิคและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ผู้จัดการเป็นผู้จ่ายค่าจ้างตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม และอาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยมติของที่ประชุมใหญ่[352]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา มิได้มีบทบัญญัติในเรื่อง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้แต่ประการใด

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ โดยการควบคุมการบริหารจัดการของสมาคมเจ้าของห้องชุดหรือสมาคมการจัดการแล้วแต่กรณี ให้เป็นอำนาจของที่ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ก็มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้แต่ประการใด

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทย แต่เดิมใช้หลักการเดียวกันกับกฎหมายฝรั่งเศสกล่าวคือ กฎหมายมิได้บังคับให้ต้องมีผู้ควบคุมการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด โดยกฎหมายกำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นหรือไม่ก็ได้ แต่ พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ใหม่ โดยบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง

---

[350] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 26 วรรคสาม.

[351] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 26 วรรคสี่.

[352] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 27.

ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

บทกำหนดโทษ

ผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 69)

สำหรับบุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37/1 เป็นการเฉพาะ 3 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

เหตุที่กฎหมายกำหนดคุณสมบัติของผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการไว้ก็เพราะคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการ ดังนั้นผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการจึงต้องเป็นผู้มีประโยชน์เกี่ยวข้องในอาคารชุดดังที่กฎหมายกำหนดคุณสมบัติไว้ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี กรณีผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วมตามมาตรา 38 (3) นั้น ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลดังกล่าวไม่จำต้องเป็นกรรมการผู้จัดการของนิติบุคคลนั้น หรือเป็นผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยตรง

อุทาหรณ์

คำพิพากษาฎีกาที่ 5286/2551 พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ มาตรา 38 บัญญัติว่า "บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ (1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (2) ผู้แทนโดยชอบธรรมผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี (3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม" เมื่อพิจารณาบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่ามีการแยกบุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยใน (1) และ (2) เป็นการให้สิทธิบุคคลธรรมดา ส่วนใน (3) แสดงให้เห็นว่านิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดมีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ หาได้จำกัดเฉพาะบุคคลธรรมดาไม่ ดังนั้น การแสดงออกของนิติบุคคลย่อมกระทำได้โดยผ่านผู้แทนหรือตัวแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากนิติบุคคล และการกระทำดังกล่าวมีผลผูกพันนิติบุคคลให้ต้องรับผิดด้วย แม้ตาม พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ มาตรา 38 (3) กำหนดบุคคลที่จะเป็นกรรมการในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วมไว้ว่า "ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล" ก็ตาม แต่เมื่อ พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับดังกล่าวซึ่งใช้บังคับในขณะเกิดเหตุพิพาท มิได้ให้คำจำกัดความหรือนิยามความหมายของคำว่า "ผู้จัดการ" หรือ "ผู้แทนอื่นของนิติบุคคล" ไว้ จึงต้องนำ ป.พ.พ. ลักษณะหุ้นส่วนบริษัทซึ่งเป็นกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งมาเทียบเคียงโดยในบริษัทจำกัด "ผู้จัดการ" หมายถึงผู้ที่ดำเนินการจัดการเรื่องให้แก่บริษัท กฎหมายมิได้บังคับว่าต้องเป็นกรรมการของบริษัทเท่านั้นจึงจะสามารถเป็นผู้จัดการได้อาจเป็นบุคคลใดก็ได้ที่บริษัทเห็นสมควรแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการ ส่วนกรณีผู้แทนอื่นของนิติบุคคลหาได้มีบทกฎหมายใดบังคับว่าต้องเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการ อาจเป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้มีอำนาจกระทำการแทนของนิติบุคคลก็ได้ ดังนั้น ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลจึงไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการของนิติบุคคลนั้น หรือเป็นผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยตรง ผู้ที่ได้รับมอบอำนาจหรือรับมอบหมายจากนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมย่อมมีสิทธิได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ เมื่อบริษัท ส. บริษัท ท. บริษัท ม. บริษัท ป. บริษัท จ. และบริษัท ว. ล้วนแต่เป็นนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุด ย่อมมีสิทธิได้รับเลือกให้เป็นกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดและมีอำนาจมอบอำนาจหรือมอบหมายให้บุคคลใดเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนบริษัทเข้าเป็นกรรมการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด อ. แทนบริษัทได้

ในส่วนของคุณสมบัติของบุคคลที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37/2 ดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

กรรมการดังกล่าวจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อครบวาระตามมาตรา 37 วรรคสอง และวรรคสาม เว้นแต่กรณีดังกล่าวมาแล้ว หรือเมื่อมีเหตุอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37/3 ดังนี้

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2

(4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง

สำหรับมติตามมาตรา 44 ก็คือ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

สำหรับหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมของคณะกรรมการ มีบัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ดังต่อไปนี้

(1) การเลือกประธานกรรมการ (มาตรา 37/4) ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

(2) การเรียกประชุมคณะกรรมการ (มาตรา 37/5) ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

บทกำหนดโทษ

ประธานกรรมการที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 70)

(3) องค์ประชุม (มาตรา 37/6 วรรคหนึ่งและวรรคสอง) การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

(4) การวินิจฉัยชี้ขาด (มาตรา 37/6 วรรคสาม) การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

คณะกรรมการดังกล่าว มีอำนาจหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 38 ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

บทกำหนดโทษ

ประธานกรรมการที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38 (3) ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 70)

5. ข้อบังคับของอาคารชุด

เมื่อก่อตั้งกรรมสิทธิ์อาคารชุดขึ้นแล้ว กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้ต้องมีการจัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของอาคารชุด ทั้งนี้เพราะการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้นจะต้องมีหลักปฏิบัติเพื่อความเรียบร้อยและเป็นปกติสุขในการอยู่ร่วมกันอีก ทั้งอาคารชุดแต่ละแห่งก็มีสภาพที่แตกต่างกันออกไป กฎหมายจึงไม่สามารถที่จะกำหนดรายละเอียดทั้งหมดในการอยู่ร่วมกันไว้ในกฎหมายได้ สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดที่กำหนดไว้ตามกฎหมายเป็นเพียงการวางกรอบไว้ ส่วนรายละเอียดในหลักปฏิบัติเพื่อการอยู่ร่วมกันนั้น กฎหมายกำหนดให้เจ้าของอาคารชุดตกลงร่วมกันไว้ในข้อบังคับ ข้อบังคับจึงเปรียบเสมือนธรรมนูญที่ใช้เป็นหลักในการอยู่ร่วมกันของประชาคมหนึ่ง ๆ สำหรับข้อกำหนดในข้อบังคับจะต้องมีสาระสำคัญหรือขอบเขตเพียงใดนั้น ก็ขึ้นอยู่กับบทบัญญัติในกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดให้สมาคมเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม และเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหากพึงจะมี[353] ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมมีสาระสำคัญดังนี้คือ ให้ระบุสภาพแห่งการแบ่งและกำหนดวัตถุประสงค์ของส่วนต่าง ๆ ทั้งส่วน

[353] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 14 วรรคสาม.

เฉพาะตัวและส่วนกลาง เงื่อนไขในการใช้ส่วนต่าง ๆ เหล่านั้น และกำหนดระเบียบการดำเนินการส่วนที่เป็นส่วนกลาง[354] ตลอดจนกำหนดระเบียบในการดำเนินการและอำนาจของที่ประชุมใหญ่[355] นอกจากสาระสำคัญดังกล่าวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสยังได้กำหนดให้ข้อบังคับต้องมีรายละเอียดที่จำเป็นบางประการ คือให้มีรายการกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทไว้[356] และในข้อบังคับอาจประกอบด้วยรายการกำหนดส่วนแบ่งของอาคาร และข้อตกลงเกี่ยวกับการใช้สิทธิอันเป็นอุปกรณ์ในทรัพย์ส่วนกลางด้วยก็ได้[357] แต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสได้กำหนดขอบเขตของข้อบังคับไว้ด้วยว่าข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมจะวางข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมนอกเหนือไปจากข้อจำกัด เพื่อวัตถุประสงค์แห่งอาคารที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาตามลักษณะ หรือที่ตั้งแห่งอาคารนั้นไม่ได้[358] นอกจากนั้นยังได้กำหนดไว้ว่าข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม รวมทั้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่จะมีขึ้น จะใช้ยันแก่ผู้รับช่วงสิทธิในฐานะพิเศษจากเจ้าของร่วมได้ก็ต่อเมื่อได้พิมพ์และโฆษณาในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์[359] รวมทั้งกรณีสัญญาใด ๆ ที่โอนกรรมสิทธิ์หน่วยของอาคารหรือส่วนแห่งหน่วยอาคารหรือที่เช่าทรัพยสิทธิเหนือหน่วยอาคาร จะต้องระบุโดยชัดแจ้งว่าผู้รับโอนหรือผู้ทรงสิทธิได้ทราบล่วงหน้าแล้วถึงข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมและข้อแก้ไขเปลี่ยนแปลง หากข้อบังคับนั้นได้พิมพ์และโฆษณาในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมรายการส่วนแบ่งอาคาร ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลง แม้จะยังมิได้โฆษณาในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ก็ใช้บังคับแก่ผู้รับโอนหรือผู้ทรงสิทธิได้ หากได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งในข้อสัญญาดังกล่าว และผู้รับโอนหรือผู้ทรงสิทธิได้รับทราบและยอมปฏิบัติตามแล้ว[360]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ว่าการดำเนินการซึ่งทรัพย์สินนี้จะต้องอยู่ภายใต้ความควบคุมของข้อบังคับ (by - laws) ซึ่งแนบท้ายตราสาร[361] สำหรับรายละเอียดในข้อบังคับนั้นกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ค่อนข้างละเอียดกว่ากฎหมายฝรั่งเศส กล่าวคือ ข้อบังคับนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วยสาระดังต่อไปนี้[362]

---

354 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 8 วรรคแรก.

355 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 22 วรรคแรก.

356 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 1 วรรคแรก.

357 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 2.

358 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 8 วรรคท้าย.

359 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 13.

360 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 24.

361 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 17.

362 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 18.

(1) การเลือกตั้งคณะกรรมการอำนวยการจากบรรดาเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ จำนวนกรรมการและการพ้นจากตำแหน่งตามวาระของกรรมการมีจำนวน 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมดเป็นประจำปี อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ค่าตอบแทนกรรมการ (ถ้ามี) วิธีถอดถอนกรรมการและข้อกำหนดว่าคณะกรรมการจะจ้างผู้จัดการหรือตัวแทนผู้จัดการ หรือทั้งสองมาเป็นผู้ทำงานแทนได้หรือไม่ และข้อกำหนดอำนาจหน้าที่ที่พระราชบัญญัตินี้จะพึงอนุญาตให้คณะกรรมการทำได้ หรือซึ่งคณะกรรมการจะได้มอบหมายให้ผู้จัดการ หรือตัวแทนผู้จัดการคนใดคนหนึ่ง หรือทั้งสองคนเป็นตัวแทน

(2) วิธีเรียกประชุมเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ จำนวนกรรมการที่จะประกอบเป็นองค์ประชุมและจำนวนเสียงที่จะถือเป็นมติผูกมัดเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหมด ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

(3) การเลือกตั้งประธานในระหว่างคณะกรรมการอำนวยการ เพื่อทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการอำนวยการ และประธานภาคีแห่งเจ้าของอะพาร์ตเมนต์[363]

(4) การเลือกตั้งเลขานุการเพื่อทำหน้าที่รักษาสมุดจดรายงานการประชุม ซึ่งได้บันทึกมติของที่ประชุมไว้

(5) การเลือกตั้งเหรัญญิก เพื่อทำหน้าที่เก็บรักษาเอกสารและบัญชีการเงิน

(6) การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน การจ่ายเงินค่าใช้จ่ายร่วม การกำหนด และเก็บค่าธรรมเนียม

(7) วิธีการเก็บส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วม จากเจ้าของอะพาร์ตเมนต์

(8) การแต่งตั้งและการถอดถอนพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่จำเป็นแก่การบำรุงรักษา การซ่อมแซม และการเปลี่ยนแปลงซึ่งทรัพย์ส่วนกลาง

(9) วิธีการบัญญัติและแก้ไข ซึ่งระเบียบการบริหารและกฎข้อบังคับเกี่ยวกับรายละเอียดในการดำเนินงานและการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง

(10) ข้อจำกัดและข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้และการบำรุงรักษา ซึ่งอะพาร์ตเมนต์และการใช้ทรัพย์ส่วนกลางซึ่งไม่ได้แจ้งไว้ในตราสารเท่าที่มีเจตนาจะป้องกันการสอดแทรกการใช้อะพาร์ตเมนต์และทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์แต่ละคนโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร

(11) การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับนั้น จะพึงทำได้ก็โดยคะแนนเสียงร้อยละ 75 ของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ แต่รายละเอียดต่าง ๆ ดังที่ได้บัญญัติไว้ในหมวดนี้จะต้องรวมอยู่ในข้อบังคับนั้นด้วย

---

[363] ตาม Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 คำว่าภาคีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ (Association Of Apartment Owners) หมายความถึงการควบเข้ากันของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหลาย ตามข้อบังคับที่ออกโดยอาศัยอำนาจกฎหมายและโดยตราสาร.

ข้อบังคับของอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนไว้แนบท้ายตราสาร และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของตราสารด้วย นอกจากนี้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจะเป็นผลก็ต่อเมื่อได้ส่งข้อบังคับฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงที่บันทึกไว้อย่างถูกต้องนั้นไปรวมกับตราสาร[364] นอกจากนั้นกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ยังได้กำหนดไว้ชัดเจนว่าเจ้าของอะพาร์ตเมนต์จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับที่จดทะเบียนไว้ในตราสารอย่างเคร่งครัด หากมีการฝ่าฝืน ผู้จัดการหรือคณะกรรมการอำนวยการ หรือเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ผู้ได้รับความเสียหายนั้นจะดำเนินคดีเพื่อเรียกค่าเสียหายหรือขอให้ปลดเปลื้อง หรือทั้ง 2 ประการ เพื่อประโยชน์แก่ภาคีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์[365]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้อาคารชุดจะต้องมีข้อบังคับ (Bylaws) โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[366]

(1) เรื่องต่าง ๆ ในระหว่างบรรดาเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการหรือการใช้ประโยชน์ในอาคาร พื้นที่ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในบทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้ อาจกำหนดไว้ในข้อบังคับ

(2) เรื่องใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วน ที่ไม่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด อาจกำหนดไว้ในข้อบังคับซึ่งใช้บังคับเฉพาะเจ้าของร่วมที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางนั้น เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดให้ใช้บังคับกับเจ้าของร่วมทุกคน

(3) ข้อบังคับตามเกณฑ์ในข้อ (1) และ (2) ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งครอบคลุมถึงการพิจารณาเกี่ยวกับรูปทรง พื้นที่ ตำแหน่ง วัตถุประสงค์ของการใช้ และพฤติการณ์แวดล้อมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนกลาง พื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของอาคาร จะต้องกำหนดไว้ในลักษณะที่เป็นธรรมแก่บรรดาเจ้าของร่วม

(4) กรณีตามข้อ (1) และข้อ (2) ข้างต้น ข้อบังคับจะต้องไม่กระทบถึงสิทธิของคนอื่น ๆ ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุด

(5) ข้อบังคับจะจัดทำโดยวิธีการเขียนเป็นลายลักษณ์อักษรหรือบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์ (บันทึกในความหมายนี้ คือการบันทึกที่จัดทำในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์หรือรูปแบบอื่น ๆ ที่กำหนดไว้โดยคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม ซึ่งถูกนำมาใช้ในการประมวลผลข้อมูลโดยเครื่องคอมพิวเตอร์)

การก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม และการยกเลิกข้อบังคับ มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[367]

---

[364] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 7.

[365] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 17.

[366] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 30

(1) การก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกข้อบังคับ จะมีผลใช้บังคับจะต้องได้รับมติที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงอย่างน้อย 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของห้องชุด และต้องเป็นคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดด้วย ในกรณีนี้เมื่อการก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกข้อบังคับดังกล่าวส่งผลต่อสิทธิของเจ้าของร่วมบางส่วน การอนุมัติของเจ้าของห้องชุดดังกล่าว ถือว่าใช้บังคับได้

(2) การก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกข้อบังคับของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดตามหลักเกณฑ์ของข้อบังคับที่กล่าวมาแล้วในข้อ (2) จะไม่มีผลใช้บังคับหากมีเสียง 1 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของร่วมที่อยู่ในทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนนั้น หรือมากกว่า 1 ใน 4 ของคะแนนเสียงซึ่งอยู่เชื่อมต่อกับทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนนั้นคัดค้านการก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกดังกล่าว

บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของเริ่มแรกในทรัพย์ส่วนบุคคลทั้งหมด อาจก่อตั้งข้อบังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายโดยการจดทะเบียนตราสาร[368]

สำหรับการรักษาและการตรวจสอบข้อบังคับ มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ให้ผู้จัดการเป็นผู้เก็บรักษาข้อบังคับ อย่างไรก็ดี กรณีไม่มีผู้จัดการให้เจ้าของห้องชุดที่ใช้อาคารนั้น หรือตัวแทนที่ระบุไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมเป็นผู้เก็บรักษา

(2) เมื่อบุคคลที่ได้รับหน้าที่ในการเก็บรักษาข้อบังคับตามข้อ (1) ข้างต้น ได้รับการร้องขอจากคู่กรณีย่อมไม่อาจปฏิเสธได้ (เมื่อข้อบังคับได้จัดทำในรูปแบบของการบันทึกอิเล็กทรอนิกส์ การตรวจสอบสาระของข้อมูลที่บันทึกไว้โดยคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม) ยกเว้นจะได้กระทำไปโดยมีเหตุผลอันสมควร

บุคคลใดปฏิเสธที่จะให้การตรวจสอบดังกล่าว ต้องระวางโทษทางอาญาปรับเป็นจำนวน 200,000 เยน[369]

(3) ข้อบังคับจะต้องติดตั้งไว้อย่างชัดเจนภายในอาคาร

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม บัญญัติให้ข้อบังคับของอาคารชุด รวมทั้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมอาคารชุด ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ระเบียบเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ประโยชน์ในอาคารชุดที่กำหนดไว้โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการก่อสร้าง[370]

---

[367] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 31

[368] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 32

[369] Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69of April 4, 1962) มาตรา 33

[370] Law No.65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 102 และมาตรา 103 วรรคสอง

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้ก่อนที่เจ้าของอาคารชุดจะโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดใด ๆ จะต้องจดทะเบียนประกาศข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารชุดนั้น ซึ่งในข้อบังคับจะกำหนดภาระผูกพันในอาคารชุดแต่ละหลังในโครงการ และจะเป็นหลักประกันและเป็นข้อผูกพันกับเจ้าของอาคารชุดทั้งหมดในโครงการ เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น บรรดาเจ้าของอาคารชุดในโครงการ หรือหน่วยบริหารจัดการของโครงการอาจใช้บังคับสิทธิดังกล่าวได้ นายทะเบียนเอกสารสิทธิ์จะจดแจ้งประกาศข้อบังคับลงในเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมไว้ในโครการนั้นด้วย หากที่ดินมีการจดทะเบียนสิทธิหรือจดทะเบียนตามกฎหมายที่ดิน ในการประกาศข้อบังคับจะต้องกำหนดให้มีการจัดการโครงการโดยหน่วยบริหารจัดการอย่างหนึ่งอย่างใด คือ บริษัทอาคารชุด สมาคมเจ้าของอาคารชุด หรือคณะกรรมการผู้บริหารซึ่งได้รับเลือกโดยบรรดาเจ้าของอาคารชุด หรือตัวแทนผู้จัดการ ซึ่งได้รับเลือกจากบรรดาเจ้าของอาคารชุดหรือโดยคณะกรรมการที่มีชื่อในประกาศข้อบังคับ นอกจากนี้ยังกำหนดให้องค์ประชุมโดยเสียงข้ามาก ประกาศกำหนดวันประชุมและกฎข้อบังคับของการจัดการอาคารชุด นอกจากนี้ประกาศข้อบังคับดังกล่าวอาจมีข้อกำหนด ดังต่อไปนี้[371]

ก. สำหรับหน่วยบริหารจัดการ

(ก) การใช้อำนาจของหน่วยบริหารจัดการนั้น รวมถึงอำนาจที่จะใช้บังคับตามข้อกำหนดในประกาศข้อบังคับ

(ข) การรักษาไว้ซึ่งกรมธรรม์ประกันภัยที่คุ้มครองบรรดาเจ้าของอาคารชุดจากความเสียหายที่เกิดจากอัคคีภัย วินาศภัย ความรับผิด เงินทดแทนคนงาน การประกันความเสี่ยงอื่น ๆ และพันธะผูกพันของบรรดาสมาชิกของหน่วยบริหารจัดการ

(ค) การจัดเตรียมการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การจัดสวนและบริการอื่นๆ ที่เป็นประโยชน์กับพื้นที่ส่วนกลาง การจ้างบุคลากรที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานของอาคาร การบริการด้านกฎหมาย การบัญชี และเทคนิคอื่น ๆ

(ง) การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง

(จ) การชำระภาษีและการประเมินกรณีพิเศษต่าง ๆ ซึ่งเป็นภาระผูกพันกับโครงการหรือพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด การปลดภาระผูกพันใด ๆ ที่มีต่อโครงการหรือพื้นที่ส่วนกลาง

(ฉ) การบูรณะส่วนใด ๆ ของโครงการที่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย

(ช) วิธีการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจของอาคารชุด

---

[371] Republic Act. (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 19

(ซ) การเข้าไปในห้องชุดของบรรดาเจ้าหน้าที่และตัวแทน ในกรณีที่มีความจำเป็นสำหรับการซ่อมบำรุงหรือการก่อสร้างที่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยบริหารจัดการ

(ฌ) การมอบอำนาจให้แก่หน่วยบริหารจัดการในการขายทั้งโครงการเพื่อประโยชน์ของบรรดาเจ้าของ ในกรณีที่อาจได้รับอนุญาตให้แบ่งทรัพย์สินของโครงการตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ซึ่งการมอบอำนาจดังกล่าวจะผูกพันเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด โดยไม่ต้องคำนึงว่าเจ้าของอาคารชุดจะยอมรับข้อผูกพันตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือไม่

ข. วิธีการและขั้นตอนในการแก้ไขข้อบังคับที่กำหนดไว้ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากของที่ประชุมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของบรรดาเจ้าของร่วม

ค. การตรวจสอบบัญชีของหน่วยบริหารจัดการ โดยผู้ตรวจสอบบัญชีอิสระ

ง. การประเมินผลอย่างสมเหตุผลให้ตรงกับค่าใช้จ่ายที่ได้รับอนุญาตแล้ว โดยแต่ละห้องชุดจะได้รับการประเมินแยกต่างหากสำหรับส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายในสัดส่วนตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

จ. การรับประกันว่าภาระผูกพันที่ด้อยกว่าสิทธิอื่น ๆจะได้รับการปฏิบัติไม่ว่าระบุไว้เป็นการทั่วไปหรือโดยเฉพาะเจาะจง

ฉ. เงื่อนไขต่าง ๆ นอกเหนือจากที่บทบัญญัติแห่งกฎหมายกำหนดไว้ ในกรณีที่อาจมีการแบ่งทรัพย์สินของโครงการและการเลิกนิติบุคคลอาคารชุด สิทธิดังกล่าวในการแบ่งทรัพย์สินหรือการเลิกนิติบุคคลอาคารชุดอาจอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่บรรดาเจ้าของอาคารชุดไม่สามารถสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ภายในเวลาที่กำหนดหรืออาคารมีความเสียหายในอัตราร้อยละตามที่กำหนดไว้หรือเป็นการตัดสินใจเกี่ยวกับอนุญาโตตุลาการหรือมีเงื่อนไขอื่นใดที่เหมาะสม

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนข้อบังคับของอาคารชุด พร้อมกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก ดังกล่าวมาแล้ว การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และข้อบังคับนั้น อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 32 ดังนี้

ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(2) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

(3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(5) การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(6) การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง

(7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม (ค่าส่วนกลาง)

(9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

บทกำหนดโทษ

ผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 69)

ข้อสังเกต

สำหรับการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 32 (6) นั้น หากในข้อบังคับกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ประการใด เจ้าของห้องชุดก็ย่อมต้องปฏิบัติตามวัตถุประสงค์นั้น จะอ้างว่าถูกจำกัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ในห้องชุดนั้นไม่ได้

อุทาหรณ์

คำพิพากษาฎีกาที่ 10711/2546 ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาท โจทก์ได้แจ้งด้วยวาจาให้จำเลยทราบว่า โจทก์ประสงค์จะซื้อห้องชุดพิพาทไว้ประกอบกิจการค้าขายยา จำเลยจึงได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีข้อบังคับกำหนดให้ใช้ห้องชุดพิพาทเพื่ออยู่อาศัยและขายยา แต่เมื่อวันนัดโอน โจทก์ไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยอ้างว่าจำเลยผิดสัญญาไปยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมข้อบังคับที่จำกัดสิทธิของโจทก์ในการใช้ห้องชุดพิพาท เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่านอกจากผู้ซื้อจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ผู้ซื้อสามารถประกอบกิจการค้าชนิดใด ๆ ก็ได้ตามใจสมัคร ดังนั้น การที่จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทเป็นที่อยู่อาศัยและขายยาเท่านั้น จึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยผิดสัญญา เพราะในการที่เจ้าของอาคารชุดจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัตินั้น ก็ไม่มีบทกฎหมายบัญญัติว่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้จองหรือผู้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดด้วย

ส่วนที่ 3 การยกเลิกอาคารชุด

เมื่อสามารถก่อตั้งอาคารชุดได้ก็ย่อมจะสามารถยกเลิกอาคารชุดได้เช่นกัน ซึ่งต่อไปนี้จะได้แยกกล่าวเป็น 2 ประเด็น คือ เหตุของการยกเลิกอาคารชุด และผลของการยกเลิกอาคารชุด

1. เหตุของการยกเลิกนอาคารชุด

การยกเลิกอาคารชุดอาจแบ่งได้เป็น 2 ประการ คือ การเลิกโดยสมัครใจ และการเลิกโดยสภาพบังคับ ซึ่งมาจากเหตุที่แตกต่างกัน

1. การเลิกโดยสมัครใจ หมายถึง การที่เจ้าของอาคารชุดสมัครใจขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีหลายกรณี เช่น กรณีเจ้าของร่วมทำข้อตกลงกันที่จะไม่ให้ทรัพย์สินอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดอีกต่อไป หรือในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ จึงยื่นขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด

2. การเลิกโดยสภาพบังคับ หมายถึง การที่เจ้าของอาคารชุดมิได้สมัครใจ ที่จะยกเลิกอาคารชุด แต่ถูกบังคับให้ต้องยกเลิก ซึ่งได้แก่กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนตามกฎหมาย

เหตุของการยกเลิกอาคารชุดนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่างๆมีหลักคล้ายๆกัน แต่อาจมีบางส่วนหรือรายละเอียดบางประการแตกต่างกันไปบ้าง ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสมิได้บัญญัติเหตุของการเลิกอาคารชุดไว้โดยตรง ซึ่งอาจเป็นเพราะว่า กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสบังคับให้ที่ดินและอาคารที่มีการถือกรรมสิทธิ์เข้าลักษณะระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดต้องอยู่ภายใต้กฎหมายระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด จึงมิได้บัญญัติหมวดที่เกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดไว้ แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาตามตัวบทกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสแล้ว การเลิกโดยสมัครใจก็อาจกระทำได้โดยเจ้าของร่วมตกลงกันจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่นที่มีลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ไม่เข้าตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หรือตกลงกันโอนที่ดินและอาคารทั้งหมดให้แก่เจ้าของรายเดียว ทำให้มีลักษณะการถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลคนเดียวซึ่งไม่เข้าตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็ย่อมจะยกเลิกได้ หรือกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมด เจ้าของร่วมมีมติไม่สร้างขึ้นใหม่ก็ย่อมจะยกเลิกได้เช่นเดียวกัน ส่วนในกรณีเลิกโดยสภาพบังคับก็เป็นเหตุจำเป็นที่จะต้องยกเลิกอยู่แล้ว

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดเหตุของการเลิกอาคารชุดไว้ 2 กรณี คือ[372]

---

[372] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 15 (a).

(1) การเลิกในกรณีเจ้าของร่วมทำความตกลงกันเองโดยไม่มีเหตุภายนอกอื่นใด กล่าวคือ กฎหมายกำหนดไว้ว่าเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหลายที่มีอะพาร์ตเมนต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหมด และอะพาร์ตเมนต์ที่มีผลประโยชน์รวมอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ทรงไว้ซึ่งสิทธิในการที่จะดำเนินการและบันทึกเอกสารอันยังผลว่าเขาเหล่านั้นประสงค์จะถอน (Remove)[373] ทรัพย์สินออกเสียจากพระราชบัญญัตินี้ก็ได้ และผู้ทรงไว้ซึ่งภาระผูกพันทั้งหลายเหนืออะพาร์ตเมนต์หรือเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ดังกล่าวนั้นจะทำบันทึกแสดงความตกลงยินยอมในการถอนทรัพย์สินนั้นด้วยเช่นเดียวกันก็ได้

(2) การเลิกในกรณีอาคารชุดได้รับความเสียหาย กล่าวคือ กฎหมายกำหนดไว้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งได้รับความเสียหาย หรือภยันตรายขนาดหนัก และความเสียหายหรือภยันตรายเช่นว่านั้นไม่อาจสร้างใหม่ ซ่อม บูรณะได้ภายในเวลาอันควรหลังจากเหตุที่เกิดขึ้นนั้น หรือเจ้าของอะพาร์ตเมนต์มีเจตนามาแต่เริ่มแรกดังที่ระบุไว้ในตราสารแล้วว่า ความเสียหายหรือภยันตรายเช่นว่านั้นจะไม่มีการสร้างใหม่ ซ่อม หรือบูรณะ หรือกรณีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

การเลิกอาคารชุดตามกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกานี้ มีข้อที่น่าสังเกตประการหนึ่ง ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศอื่น ๆ ก็คือกฎหมายให้สิทธิที่จะขอยกเลิกอาคารชุดทั้งหมด หรืออาคารชุดแต่เพียงบางส่วนก็ได้ กล่าวคือ กฎหมายกำหนดไว้ว่าเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหลายภายใต้ความยินยอมของผู้ทรงไว้ซึ่งสิทธิในภาระผูกพันเหนืออะพาร์ตเมนต์นั้น จะถอนทรัพย์สินนั้นทั้งหมด หรือแต่เพียงบางส่วนหรือเป็นการถอนเฉพาะรายออกเสียจากการควบคุมแห่งพระราชบัญญัตินี้ก็ได้ โดยทำเป็นเอกสารขึ้น ความยินยอมของผู้ทรงสิทธิ์ในภาระผูกพันเช่นว่านั้นก็จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรเช่นเดียวกันด้วย[374]อย่างไรก็ตาม การถอนทรัพย์สินออกจากระบบการควบคุมอะพาร์ตเมนต์ดังกล่าว ไม่เป็นอุปสรรคต่อการที่จะมอบทรัพย์สินนั้นเข้าไปอยู่ในระบบการควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้ใหม่อีกแต่ประการใด[375]

การเลิกอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ตามที่กล่าวนี้จะเห็นว่ากฎหมายบัญญัติเฉพาะเหตุของการเลิกโดยสมัครใจเท่านั้น โดยมิได้บัญญัติในเรื่องเหตุของการเลิกโดยสภาพบังคับไว้ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่าการเลิกโดยสภาพบังคับเป็นการถูกเวนคืนตามกฎหมายซึ่งเป็นเรื่องที่รัฐบังคับให้จำต้องเลิกโดยปริยายอยู่แล้ว กฎหมายจึงมิได้บัญญัติไว้

---

[373] ในกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา (Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961) ใช้คำว่า Removal (การถอน)ในความหมายของการเลิก ซึ่งมิได้ใช้คำว่า Dissolution (การเลิก) ดังเช่นกฎหมายอาคารชุดของประเทศอื่น ๆ.

[374] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 15 (b).

[375] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 16

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดเหตุแห่งการสิ้นสุดของสมาคมการจัดการไว้ ซึ่งหมายความว่าอาคารชุดย่อมสิ้นสุดลงนั่นเอง สำหรับเหตุการแห่งการสิ้นสุดของสมาคมการจัดการ มีดังต่อไปนี้[376]

(1) อาคารถูกทำลายทั้งหมด โดยไม่มีการสร้างอาคารขึ้นใหม่

(2) ตามข้อเท็จจริงมีการสิ้นสุดลงของทรัพย์ส่วนบุคคลในอาคาร

(3) มีมติของที่ประชุมให้ยกเลิก มติดังกล่าวจะต้องเสียงอย่างน้อย 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของอาคารชุด และจะต้องเป็นจำนวน 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงด้วย

อย่างไรก็ดี การเลิกโดยสภาพบังคับจากเหตุที่อาคารชุดถูกเวนคืนตามกฎหมาย แม้พระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารห้องชุดนี้จะมิได้บัญญัติไว้ อาคารชุดก็ต้องยกเลิกไปโดยปริยายนั่นเอง

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มิได้บัญญัติเหตุของการเลิกอาคารชุดไว้โดยตรงเช่นเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส อย่างไรก็ดี อาคารชุดก็อาจยกเลิกได้ โดยเหตุอาคารชุดเสียหายทั้งหมดแล้วไม่สร้างขึ้นใหม่ หรือการเลิกโดยสภาพบังคับกรณีอาคารถูกเวนคืนตามกฎหมาย

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ บัญญัติเหตุของการเลิกอาคารชุดไว้ ซึ่งอาจจำแนกได้เป็น 2 กรณี คือ การเลิกโดยสมัครใจและการเลิกโดยสภาพบังคับ

1) การเลิกโดยสมัครใจ แบ่งออกได้เป็น 3 กรณี ดังต่อไปนี้

(1) กรณีการขายอาคารชุดทั้งโครงการ โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้[377]

ก. สามปีหลังจากโครงการอาคารชุดมีความเสียหายหรือถูกทำลาย ซึ่งทำให้ส่วนสำคัญไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ดังแต่ก่อน โครงการไม่ได้ถูกสร้างใหม่หรือซ่อมแซมอย่างจริงจังให้มีสภาพเหมือนเดิมก่อนที่จะเกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย หรือ

ข. โครงการอาคารชุดเสียหายหรือถูกทำลายไปครึ่งหนึ่งหรือมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด และเจ้าของห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเกินกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ส่วนกลางคัดค้านการที่จะซ่อมแซมหรือบูรณะโครงการนั้น หรือ

ค. โครงการอาคารชุดนั้นก่อสร้างมานานเกินกว่า 50 ปีแล้ว มีความล้าสมัยและไม่ได้ผลกำไรในทางเศรษฐกิจ เจ้าของอาคารชุดเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางคัดค้านการที่จะซ่อมแซมหรือบูรณะ หรือทำให้โครงการได้รับการปรับปรุงหรือมีความทันสมัย หรือ

---

[376] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 55

[377] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 8

ง. โครงสร้างหรือส่วนประกอบสำคัญของอาคารชุดนั้นได้กระทำไปโดยผิดกฎหมายหรือถูกเวนคืน และโครงการนั้นไม่สามารถจะใช้ประโยชน์หรือไม่สามารถพัฒนาได้อีกต่อไป หรือเจ้าของอาคารชุดรวมกันเกินกว่าร้อยละ 70 ของพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง คัดค้านที่จะดำเนินการอาคารชุดต่อไป หลังจากถูกเวนคืนหรือถูกลงโทษจากการกระทำความผิดนั้น หรือ

จ. เป็นไปตามเงื่อนไขสำหรับการแบ่งทรัพย์สินโดยการขาย ซึ่งได้กำหนดไว้ในประกาศข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติ

(2) กรณีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของโครงการอาคารชุดที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของหรือถือครองพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางจะถูกเพิกถอน และนิติบุคคลอาคารชุดจะถูกยุบเลิกไป เมื่อปรากฏเงื่อนไขดังกต่อไปนี้[378]

ก. สามปีหลังจากโครงการอาคารชุดที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของหรือถือครองพื้นที่ส่วนกลางเกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย ซึ่งความเสียหายหรือการทำลายนั้น ทำให้ส่วนของวัสดุในโครงการดังกล่าวไม่มีความเหมาะสมสำหรับการใช้งานเหมือนดังแต่ก่อน และโครงการยังไม่ได้สร้างขึ้นมาใหม่หรือได้รับการซ่อมแซมในส่วนสำคัญให้อยู่ในสภาพเหมือนเดิมก่อนที่จะเสียหายหรือถูกทำลายนั้น หรือ

ข. โครงการอาคารชุดเสียหายหรือถูกทำลายไปครึ่งหนึ่งหรือมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด และสมาชิกของนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่าร้อยละ 30 ในกรณีที่ไม่มีการขายหุ้น หรือเป็นกรณีผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่าร้อยละ 30 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน คัดค้านการซ่อมแซมหรือบูรณะโครงการนั้น หรือ

ค. โครงการอาคารชุดนั้นก่อสร้างมานานเกินกว่า 50 ปีแล้ว มีความล้าสมัยและไม่ได้ผลกำไรในทางเศรษฐกิจ และสมาชิกของนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่าร้อยละ 50 ในกรณีที่ไม่มีการขายหุ้น หรือเป็นกรณีผู้ขายหุ้นของนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน คัดค้านการซ่อมแซมหรือบูรณะโครงการนั้น หรือ

ง. โครงการหรือส่วนประกอบสำคัญของอาคารชุดนั้นได้กระทำไปโดยผิดกฎหมายหรือถูกเวนคืน และโครงการนั้นไม่สามารถจะใช้ประโยชน์หรือไม่สามารถพัฒนาได้อีกต่อไป หรือสมาชิกของนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่าร้อยละ 70 ในกรณีที่ไม่มีการขายหุ้น หรือเป็นกรณีผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่าร้อยละ 70 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน คัดค้านที่จะดำเนินการอาคารชุดต่อไป หลังจากถูกเวนคืนหรือถูกลงโทษจากการกระทำความผิดนั้น หรือ

จ. เป็นไปตามเงื่อนไขการยกเลิกนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศข้อบังคับของโครงการในการที่นิติบุคคลอาคารชุดถือครองเป็นเจ้าของพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลาง

---

[378] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 13

(3) กรณีมีมติเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด กล่าวคือ อาคารชุดเป็นอันยกเลิกหากนิติบุคคลอาคารชุดถูกยกเลิกไป โดยการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหรือสมาชิกทั้งหมดในการประชุมใหญ่หรือการประชุมวิสามัญ ที่มีการเรียกประชุมอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามกฎหมายว่าหุ้นส่วนบริษัท[379]

การเลิกอาคารชุดโดยความสมัครใจดังกล่าว กฎหมายให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดได้รับมอบอำนาจจากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นทั้งหมดในการจำหน่ายโอนทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด และให้การชำระบัญชีนิติบุคคลโดยการขายทั้งโครงการเสมือนว่านิติบุคคลเป็นเจ้าของโครงการทั้งหมด ภายใต้สิทธิของนิติบุคคลและบรรดาเจ้าหนี้ของอาคารชุด[380]

2) การเลิกโดยสภาพบังคับ อาคารชุดอาจเลิกโดยสภาพบังคับในกรณีที่โครงการหรือส่วนสำคัญของโครงการทั้งหมดถูกยึดทรัพย์ตามคำพิพากษาของศาลหรือถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์[381] อาคารชุดจึงต้องถูกยกเลิกไปโดยปริยายนั่นเอง

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดเหตุของการเลิกอาคารชุดไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 51 ดังนี้

---

379 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 14

380 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 15

381 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 23

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด

(2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

เหตุของการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตาม มาตรา 51 ดังกล่าว อาจจำแนกเป็น 2 ประเภท คือ การเลิกโดยสมัครใจและการเลิกโดยสภาพบังคับ

1) การเลิกโดยสมัครใจ การเลิกโดยสมัครใจนั้นมี 3 กรณี ตามมาตรา 51 (1) ถึง (3) ดังต่อไปนี้

(1) การเลิกก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตาม มาตรา 51 (1) กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว แต่ยังมิได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตาม มาตรา 31 ดังกล่าวมาแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด (เจ้าของโครงการ) หรือผู้รับโอนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น (ตามมาตรา 20 วรรคสอง ซึ่งหมายถึง กรณีผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วแต่กรณี) ขอเลิกอาคารชุด ซึ่งกฎหมายเปิดช่องให้ทำได้เพราะยังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดและยังมิได้แยกจำหน่ายห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น ห้องชุดทั้งหมดยังคงเป็นของบุคคลคนเดียวหรือของบุคคลหลายคนโดยกรรมสิทธิ์รวม กรณีเช่นนี้ อาจเกิดขึ้นได้จากการที่เจ้าของผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนห้องชุดทั้งหมดนั้นมีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารเป็นลักษณะอื่น ไม่ต้องอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดอีกต่อไป

(2) การเลิกโดยมติเอกฉันท์ ตามมาตรา 51 (2) เป็นกรณีที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 31 และได้มีการแยกจำหน่ายห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น ๆ แล้ว ตามมาตรา 20 วรรคสอง ภายหลังจากนั้นเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดทั้งหมด มีติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดนั้น

ข้อสังเกต การเลิกโดยมติเอกฉันท์นี้จะต้องได้รับความตกลงยินยอมจากเจ้าของร่วมทุกคน ซึ่งเสมือนว่าเมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้วกฎหมายไม่ประสงค์ที่จะให้มีการเลิกอาคารชุด แม้เจ้าของร่วมส่วนใหญ่มีความประสงค์จะยกเลิก แต่มีเจ้าของห้องชุดเพียงรายเดียวคัดค้านไม่ตกลงยินยอมด้วย ก็ไม่อาจเลิกอาคารชุดนั้นได้ เหตุเช่นนี้อาจส่งผลต่อเนื่องกระทบถึงระบบการจัดการอาคารชุดโดยรวม ตลอดจนความสงบเรียบร้อยในการอยู่ร่วมกันซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

(3) การเลิกโดยอาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ ตามมาตรา 51 (3) กรณีนี้เป็นกรณีที่อาคารชุดต้องเสียหายทั้งหมด ตามมาตรา 50 วรรคแรก มิใช่เสียหายแต่เพียงบางส่วน ทั้งกรณีที่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดตามมาตรา 50 วรรค

แรก หรือน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดตามมาตรา 50 วรรคสอง กรณีเสียหายบางส่วน นี้แม้เจ้าของร่วมจะมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ก็เลิกอาคารชุดไม่ได้ เป็นเพียงแต่เจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหายจะได้รับชดใช้ราคาเช่นเดียวกันกับกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนเท่านั้น (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 50 วรรคห้า ประกอบมาตรา 34)

สำหรับมติของเจ้าของร่วมในกรณีนี้ตามมาตรา 50 วรรคแรก ให้ใช้มติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 นั่นคือ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มิใช่คะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ตามมาตรา 44

2) การเลิกโดยสภาพบังคับ การเลิกโดยสภาพบังคับมีกรณีเดียว ตามมาตรา 51 (4) กล่าวคืออาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เมื่ออาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดก็ย่อมจะไม่เหลืออสังหาริมทรัพย์ใดอยู่อีกเลย จึงเท่ากับอาคารชุดถูกยกเลิกโดยปริยาย กรณีนี้กฎหมายจึงบัญญัติให้อาคารชุดต้องถูกยกเลิกโดยผลของกฎหมายโดยตรง

ข้อสังเกต กรณีการเลิกโดยสภาพบังคับซึ่งเป็นการถูกยกเลิกโดยผลของกฎหมายนี้จะต้องเป็นกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด มิใช่ถูกเวนคืนเป็นบางส่วน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 34 เท่านั้น การถูกเวนคืนบางส่วนดังกล่าว แม้ว่าอาคารชุดส่วนใหญ่จะถูกเวนคืนเกือบทั้งหมดและเหลือส่วนที่ไม่ถูกเวนคืนเพียงเล็กน้อยก็ยังไม่เป็นการเลิกโดยผลของกฎหมายตามมาตรา 51 (4) การเลิกอาคารชุดในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนนี้จะกระทำได้ก็โดยปฏิบัติตามมาตรา 51 (2) คือ เจ้าของร่วมมีมติเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดเท่านั้น

สำหรับการขอเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นอาจแยกกล่าวได้เป็น 2 กรณี คือ การขอเลิกกรณียังมิได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และการขอเลิกกรณีหลังจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

กรณีแรก การขอเลิกกรณียังมิได้จดทะเบียนอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 52 ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา 51 (1) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรานี้แล้ว ให้นำมาตรา 54 และมาตรา 55 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การขอเลิกกรณียังมิได้จดทะเบียนอาคารชุดนี้ ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด (เจ้าของโครงการ) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดแล้วแต่กรณี จะต้องเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิก

อาคารชุด ตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด โดยยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไว้ใต้รายการจดทะเบียนอาคารชุด (ในทะเบียนอาคารชุด แบบ อ.ช.9) และประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

กรณีที่สอง การขอเลิกกรณีหลังจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 53 ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา 51 (2) หรือ (3) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

การขอเลิกกรณีหลังจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วนี้ เป็นการเลิกเพราะเหตุอย่างหนึ่งอย่างใดใน 2 ประการ คือ

(1) การเลิกโดยมติเอกฉันท์ ตามมาตรา 51 (2) หรือ

(2) การเลิกโดยอาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ตามมาตรา 51 (3)

การเลิกเพราะเหตุดังกล่าวกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ และต้องยื่นพร้อมด้วยเอกสาร ดังนี้

(1) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกห้องชุด และ

(2) สำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด หรือมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องลงลายมือชื่อรับรองว่าเป็นสำเนาที่ถูกต้อง

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอพร้อมเอกสารดังกล่าวแล้ว และพิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องก็จะรับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมายเหตุ การเลิกอาคารชุดเพราะเหตุตามมาตรา 51(4) กล่าวคือ อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ต้องยื่นคำขอเลิกอาคารชุด เพราะเป็นการเลิกโดยผลของกฎหมายดังกล่าวมาแล้ว

2. ผลของการยกเลิกอาคารชุด

เมื่อเลิกอาคารชุดแล้ว ผลของการเลิกอาคารชุดในกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ มีหลักการเช่นเดียวกัน ดังต่อไปนี้

2.1 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นอันยกเลิกและกลับไปอยู่ภายใต้หลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่ง

2.2 การแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เป็นไปตามอัตราส่วนในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของแต่ละคนเคยมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่ ในกรณีนี้กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ซึ่งกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางในรูปของผลประโยชน์ร่วมดังได้กล่าวมาแล้ว ก็ให้แบ่งกันในระหว่างเจ้าของอะพาร์ตเมนต์มากน้อยตามส่วนแห่งผลประโยชน์ร่วม[382]

2.3 เอกสารกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของแต่ละห้องชุดเป็นอันยกเลิกและกลับไปใช้เอกสารกรรมสิทธิ์เช่นเดิมตามกฎหมายที่ดิน

2.4 ผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุดอันมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง ได้แก่ สมาคมตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส คณะกรรมการอำนวยการอาคารชุดตามกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา สมาคมการจัดการตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น บริษัทร่วมหุ้นหรือสหกรณ์ตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม นิติบุคคลอาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์

2.5 หากยังมีทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ส่วนกลางเหลืออยู่ดังเช่นในกรณีการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ เช่นนี้ให้มีการจำหน่ายจ่ายโอนและแบ่งให้แก่บรรดาเจ้าของอาคารชุดตามสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งกรณียกเลิกอาคารชุดโดยสภาพบังคับ เป็นต้นว่าถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หากได้รับทรัพย์สินหรือค่าทดแทนใดมาก็ต้องแบ่งตามสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเช่นเดียวกัน และจะต้องมีการชำระบัญชีของนิติบุคคลของอาคารชุดให้เสร็จสิ้นไปด้วย

อย่างไรก็ดี ในเรื่องผลของการยกเลิกอาคารชุดนี้ กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นมีบทบัญญัติไว้โดยละเอียด ดังต่อไปนี้

---

[382] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 15 (a)

การเลิกอาคารชุดเป็นผลให้สมาคมการจัดการสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม ให้ถือว่าสมาคมการจัดการยังคงมีอยู่ในขอบเขตของการชำระบัญชี จนกว่าจะเสร็จสิ้น[383]

เมื่อสมาคมการจัดการสิ้นสุดลง เว้นแต่ในกรณีการสิ้นสุดนั้นเป็นผลมาจากการถูกตัดสินคดีให้ล้มละลาย ผู้อำนวยการจะเป็นผู้ชำระบัญชี เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น หรือได้แต่งตั้งบุคคลอื่นตามมติของที่ประชุม[384] ในกรณีที่ไม่มีบุคคลใดที่จะมาเป็นผู้ชำระบัญชีตามความดังกล่าว หากมีแนวโน้มว่าจะเกิดความเสียหายใดขึ้นเนื่องจากการว่างลงของตำแหน่งผู้ชำระบัญชี ศาลอาจแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจากการร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย พนักงานอัยการ หรือโดยอำนาจของศาลเอง[385]

การถอดถอนผู้ชำระบัญชี เมื่อมีเหตุผลจำเป็นในการชำระบัญชีเช่นนั้น ศาอาจถอดถอนผู้ชำระบัญชีตามคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย พนักงานอัยการ หรือโดยอำนาจของศาลเอง[386]

ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจหน้าที่ และอาจมีส่วนร่วมในการกระทำใด ๆ ที่จำเป็นสำหรับการทำหน้าที่ ดังรายการต่อไปนี้[387]

(1) ความสมบูรณ์ของกิจการที่ดำเนินอยู่

(2) การรวบรวมสิทธิเรียกร้องและภาระหนี้สิน

(3) การส่งมอบสินทรัพย์ที่เหลือ

สำหรับการยื่นข้อเรียกร้อง มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[388]

(1) ภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ผู้ชำระบัญชีได้เริ่มทำหน้าที่ และได้เรียกร้องให้เจ้าหนี้ตามสัญญายื่นข้อเรียกร้องภายในกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 เดือน โดยประกาศในที่สาธารณะให้ประชาชนทราบอย่างน้อย 3 ครั้ง

บุคคลที่เกี่ยวข้องผู้ใดละเลยที่จะประกาศในที่สาธารณะดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับเป็นจำนวนถึง 200,000 เยน[389]

(2) การประกาศในที่สาธารณะให้ประชาชนทราบตามข้อ (1) ข้างต้น จะต้องดำเนินการเพิ่มจำนวนครั้งให้มากขึ้น หากเจ้าหนี้ตามสัญญาไม่ได้ยื่นข้อเรียกร้องเข้ามาภายในระยะเวลาที่ระบุไว้

---

[383] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 55-2

[384] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 55 - 3

[385] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 55 - 4

[386] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 55 - 5

[387] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 55 - 6

[388] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 55 - 7

[389] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 71 (VIII)

ซึ่งจะส่งผลให้ถูกกันออกจากการชำระบัญชี แต่จะไม่นับรวมกรณีเจ้าหนี้ตามสัญญาที่ผู้ชำระบัญชีรู้ตัวเจ้าหนี้นั้นอยู่แล้ว

(3) ผู้ชำระบัญชีจะแยกเจ้าหนี้ที่รู้จักตัวแล้วเข้าไปในแฟ้มข้อเรียกร้องของเขา

(4) การแจ้งประกาศตามข้อ (1) ข้างต้นจะต้องประกาศราชกิจจานุเบกษา

เจ้าหนี้ที่ยื่นข้อเรียกร้องการชำระหนี้หลังจากระยะเวลาดังกล่าวมาแล้ว จะทำได้เพียงการยื่นข้อเรียกร้องการชำระหนี้เอาจากสินทรัพย์ที่เหลืออยู่ภายหลังจากเจ้าหนี้ที่ยื่นภายในกำหนดระยะเวลาได้รับชำระหนี้ไปแล้ว[390]

การเริ่มต้นกระบวนพิจารณาคดีล้มละลายของสมาคมการจัดการภายใต้การชำระบัญชี มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[391]

(1) เมื่อเป็นที่ประจักษ์ว่าในระหว่างการชำระบัญชี สินทรัพย์ของสมาคมการจัดการนั้นไม่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ที่เรียกร้องมา ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำร้องสำหรับการเริ่มดำเนินคดีล้มละลาย และประกาศแจ้งให้ปราะชาชนทราบ

(2) กรณีสมาคมการจัดการภายใต้การชำระบัญชีเข้าสู่กระบวนพิจารณาคดีล้มละลายตามกฎหมายแล้ว การบริหารจัดการทรัพย์สินจะถูกถ่ายโอนไปยังผู้ดูแลการล้มละลาย การปฏิบัติหน้าที่ของผู้ชำระบัญชีก็จะเสร็จสิ้นลง

(3) ในกรณีข้างต้น หากสมาคมการจัดการภายใต้การชำระบัญชีไม่จ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้หรือส่งมอบสินทรัพย์แก่บุคคลใด ๆ ตามสิทธิประโยชน์ ผู้ดูแลการล้มละลายอาจเรียกเงินหรือสินทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนได้

(4) การประกาศในที่สาธารณะให้ประชาชนทราบตามข้อ (1) ข้างต้น จะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา

สินทรัพย์ใด ๆ ของสมาคมการจัดการที่ยังเหลืออยู่หลังจากการล้มละลายแล้ว ให้ส่งมอบแก่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น[392]

การยกเลิกและการชำระบัญชีของสมาคมการจัดการจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของศาลและศาลอาจดำเนินการโดยอำนาจของศาลเอง ในการตรวจสอบใด ๆ ที่มีความจำเป็นสำหรับการกำกับดูแลดังกล่าวในเวลาใดก็ได้[393] กรณีที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลการยกเลิกและการชำระบัญชี

---

[390] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 55 - 8

[391] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 55 - 9

[392] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 56

[393] Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 56 - 2

ของสมาคมการจัดการ รวมทั้งกรณีใด ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการชำระบัญชีจะอยู่ภายใต้เขตอำนาจของศาลแขวงที่สำนักงานใหญ่ของสมาคมการจัดการนั้นตั้งอยู่[394]

ผู้ชำระบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งโดยคำวินิจฉัยของศาลนั้นจะยื่นคำร้องคัดค้านไม่ได้[395] กรณีที่ศาลได้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีดังกล่าวศาลจะกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนโดยสมาคมการจัดการเป็นผู้จ่าย ซึ่งในส่วนของจำนวนเงินดังกล่าวศาลจะรับฟังจากผู้ชำระบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชี[396] การอุทธรณ์เกี่ยวกับการพิจารณา การเลิกจ้างผู้ชำระบัญชี การวินิจฉัยตัดสินคดี เป็นไปตามบทบัญญัติดังกล่าวมาแล้ว[397] อย่างไรก็ดี ศาลอาจแต่งตั้งผู้ตรวจสอบ (Inspector) สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงในกรณีที่จำเป็นสำหรับการควบคุมดูแลการยกเลิกและการชำระบัญชีของสมาคมการจัดการ โดยให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้ชำระบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีมาใช้กับผู้ตรวจสอบโดยอนุโลม[398]

สำหรับผลของการเลิกอาคารชุดนี้ กฎหมายอาคารชุดของไทยก็บัญญัติไว้ค่อนข้างละเอียด ซึ่งจะได้จำแนกเป็น 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

1) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นอันยกเลิกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 54 เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา 52 หรือมาตรา 53 แล้วให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับเจ้าของอาคารชุด และฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการดังกล่าว และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา 52 หรือมาตรา 53 ดังที่กล่าวมาแล้วจนเป็นผลให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก โดยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งในฉบับที่เจ้าของอาคารชุดถือไว้และฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

---

394 Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 56 - 3

395 Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 56 - 4

396 Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 56 - 5

397 Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 56 - 6

398 Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) มาตรา 56 - 7

(2) ในการดำเนินการตามข้อ (1) กฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เจ้าของห้องชุดถือไว้คืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองได้ และเจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองจะต้องส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก

อนึ่ง กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตาม มาตรา 51(4) คือ อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น ก็เป็นผลให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นอันยกเลิกเช่นเดียวกัน ซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 56 ดังนี้

ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา 51(4) ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีดังกล่าว การจดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิมให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

2) โฉนดที่ดินเดิมถูกนำกลับมาใช้อีก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 55 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา 54 แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางพร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บทบังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดดังกล่าว ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น ตามมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่

เมื่อหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นอันยกเลิกดังกล่าวแล้ว ที่ดินและอาคารนั้นเป็นอันพ้นจากระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โฉนดที่ดินเดิมจึงถูกนำกลับมาใช้อีก ที่ดินและอาคารนั้น ก็จะกลับไปสู่ระบบกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยต้องดำเนินการตามมาตรา 55 ดังต่อไปนี้

(1) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกแล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม

(2) เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ต้องจดแจ้งสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (เปลี่ยนจากการถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามกฎหมายอาคารชุดเป็นถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอัตราส่วนเดียวกัน) และหากหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับใดมีรายการจดทะเบียนภาระผูกพันอยู่ด้วย ก็ต้องระบุภาระผูกพันนั้นไว้ในโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนของเจ้าของรายนั้น ๆ ด้วย

(3) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งในโฉนดที่ดินดังกล่าวแล้ว ที่ดินนั้นก็พ้นจากการอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด โดยกลับไปสู่ระบบกรรมสิทธิ์เดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเจ้าพนักงานที่ดินก็จะคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (เจ้าของห้องชุดเดิมทั้งหมดยังคงถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนจะไปขอจดทะเบียนแบ่งแยกหรือจำหน่ายจ่ายโอน ก็เป็นเรื่องที่จะต้องไปดำเนินการภายหลังต่อไป)

สำหรับกรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 55 วรรคท้ายนั้น จะได้กล่าวในตอนต่อไป

3) นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิกและจัดการชำระบัญชี เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วจะมีผลต่อนิติบุคคลอาคารชุดและการชำระบัญชีดังต่อไปนี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 57 เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

(1) นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิก ตามมาตรา 57 ส่วนแรกดังกล่าวซึ่งเป็นการยกเลิกไปโดยปริยาย ไม่จำต้องจดทะเบียนเลิกนิติบุคคลอาคารชุดแต่ประการใด

(2) ต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม เพื่อตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 14 วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามมาตรา 57 ส่วนท้ายดังกล่าว

(3) อำนาจจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 58 ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

กฎหมายให้อำนาจผู้ชำระบัญชี ในการจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางเดิม เฉพาะที่เป็นสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น ส่วนการจำหน่ายทรัพย์

ส่วนกลางเดิมที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องเป็นไปตามหลักกรรมสิทธิ์รวม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4) วิธีการจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายให้อนุโลมใช้บังคับเช่นเดียวกันกับหุ้นส่วนและบริษัท (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 59 ดังนี้

ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ้นส่วนและบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

5) การแบ่งทรัพย์สินที่เหลือจากการชำระบัญชี ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 60 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้วถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เมื่อเลิกอาคารชุดจนถึงขั้นตอนชำระบัญชีเสร็จเรียบร้อยแล้วนั้น ที่จริงเจ้าของร่วมเดิมได้พ้นสภาพกลายเป็นเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว แต่เพื่อให้ง่ายต่อความเข้าใจกฎหมายจึงใช้คำศัพท์เดิมอยู่ ตามมาตรา 60 ดังกล่าว หากมีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดภายหลังการชำระบัญชีก็ให้แบ่งแก่เจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เมื่อจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดแล้วอาจมีปัญหาว่าเจ้าของอาคารนั้นจะกลับมาจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดอีกได้หรือไม่ ในเรื่องนี้ตามกฎหมายอาคารชุดของไทยและฝรั่งเศส ไม่ได้มีบทบัญญัติให้สิทธิไว้โดยตรง แต่ก็มิได้บัญญัติห้ามไว้ซึ่งก็ไม่น่าจะมีปัญหาแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามในกรณีนี้กฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา บัญญัติให้สิทธิไว้โดยตรง กล่าวคือกฎหมายบัญญัติไว้ว่า การถอนไม่เป็นอุปสรรคต่อการที่จะมอบใหม่ (Removel no bar to subsequent resubmission) การถอนทรัพย์สินออกจากระบบควบคมตามที่ได้บัญญัติไว้ไม่เป็นอุปสรรคต่อการที่จะมอบทรัพย์สินนั้นให้ตกอยู่ภายใต้ความควบคุมแห่งพระราชบัญญัตินี้ใหม่อีก[399]

ส่วนที่ 4 สิทธิและข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม

ในเรื่องสิทธิและข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมนี้จะได้กล่าวเป็น 2 หัวข้อ คือ สิทธิของเจ้าของร่วม และข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม

---

[399] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 16.

1. สิทธิของเจ้าของร่วม

ในหัวข้อสิทธิของเจ้าของร่วมนี้จะได้แยกกล่าวเป็น 4 ประเด็น คือ สิทธิในฐานะเจ้าของทรัพย์สินสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการโต้แย้งมติของเจ้าของร่วม และสิทธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

1.1 สิทธิในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน

1.1.1 สิทธิในทรัพย์ส่วนบุคคล

เจ้าของร่วมแต่ละคน หรือเจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิในทรัพย์ส่วนบุคคล การใช้สิทธิในทรัพย์ดังกล่าวสามารถทำได้โดยเสรีในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกันกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสระบุไว้ชัดเจนว่าทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละเจ้าของร่วม[400] เจ้าของร่วมแต่ละคนเป็นเจ้าของส่วนเฉพาะตัวที่อยู่ในส่วนของตน เจ้าของร่วมใช้และใช้สิทธิในส่วนเฉพาะตัวได้อย่างเสรี[401]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ว่า เจ้าของอะพาร์ตเมนต์แต่ละอะพาร์ตเมนต์มีอำนาจโอน ให้เช่า ก่อให้เกิดภาระติดพัน อยู่ในบังคับแห่งสิทธิของเจ้าของ ครอบครอง หรือขาย และทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในระหว่างมีชีวิต หรือเมื่อตายแล้วได้ตามลำพัง เสมือนหนึ่งว่าเป็นคนละส่วนต่างหากจากกัน[402]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้สิทธิในการใช้พื้นที่หรือสิทธิที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ของอาคารเกิดขึ้นด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล[403]เจ้าของห้องชุดมีสิทธิใช้ สงวน รักษา หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนบุคคลของตน สิทธิในฐานะเจ้าของทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าวรวมไปถึงผู้ครอบครองด้วย[404] เจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์ส่วนบุคคลของตนภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมาย[405]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มิได้บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลไว้โดยตรง อย่างไรก็ดี เจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิเช่นเดียวกันกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง

---

400 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 2 วรรคสอง.

401 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 9.

402 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 4 วรรคสอง.

403 Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 2 (6)

404 Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 6 (2) และ (3)

405 Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 23

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดขอบเขตของสิทธิในห้องชุดอันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล คือ พื้นผิวผนังภายในห้องชุดโดยรวม พื้น เพดาน หน้าต่าง และประตูห้อง[406] เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีสิทธิส่วนบุคคลในการวาดภาพ ทาสี ปูกระเบื้อง ฉาบ เคลือบ บุ ฝาผนัง หรือซ่อมแซมส่วนต่าง ๆ ให้ดีขึ้น และตกแต่งพื้นผิวด้านในของผนังเพดาน พื้นหน้าต่างและประตู ที่ติดตั้งอยู่ในขอบเขตของสิทธิในห้องชุดของตน[407] เจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในพื้นที่ช่องว่าง (air space) ระหว่างผนังและระหว่างพื้นและเพดานของห้องชุดภายในขอบเขตของสิทธิในห้องชุดอันเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล และมีสิทธิภาระจำยอม (easement) ที่จะเดินผ่านทางเชื่อมต่อระหว่างห้องชุด แต่สิทธิดังกล่าวจะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติเมื่อมีการรื้อถอนห้องชุด[408]

เจ้าของอาคารชุดมีสิทธิเด็ดขาดในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่จะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตน เว้นแต่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะมีข้อความระบุไว้ว่า ทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องเสนอแก่เจ้าของรวมในอาคารชุดเป็นลำดับแรก ภายในกำหนดเวลาอันสมควรก่อนที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลภายนอก[409] นอกจากนี้ เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีสิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่จะจำนอง จำนำ และก่อภาระติดพันเกี่ยวกับอาคารชุดของตน และมีสิทธิประเมินราคาห้องชุดของตนได้เป็นอิสระจากเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ แต่ภาระผูกพันที่เกิดขึ้นโดยเจ้าของห้องชุดดังกล่าวเป็นเรื่องส่วนบุคคล ไม่มีผลผูกพันบุคคลอื่น[410]

---

406 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (a)

407 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (e)

408 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (b)

409 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (g)

410 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (f)

1.1.2 สิทธิในทรัพย์ส่วนกลาง

เจ้าของร่วมย่อมสามารถใช้สิทธิโดยตรงในทรัพย์ส่วนกลางได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกันกับการใช้สิทธิในทรัพย์ส่วนบุคคล แต่อาจมีข้อจำกัดสิทธิมากกว่าซึ่งจะได้กล่าวต่อไป การใช้สิทธิโดยตรงของเจ้าของร่วมนี้ กฎหมายอาคารชุดประเทศต่าง ๆ มีหลักที่คล้ายคลึงกันดังต่อไปนี้

1) สิทธิในการใช้สอยทรัพย์ส่วนกลาง กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่างๆ บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมในการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ส่วนรายละเอียดในการใช้สอยทรัพย์นั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส[411] กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา[412] กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม[413] หรือกฎหมายอาคารชุดของไทย[414] มิได้ระบุไว้แต่ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดที่จะร่วมกันกำหนดขึ้นโดยระบุไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด ทั้งนี้เพราะความเหมาะสมของการใช้สอยทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมแตกต่างกันทั้งในด้านกายภาพ ด้านสังคมและประเพณีนิยมของผู้อยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้น กฎหมายจึงให้เจ้าของร่วมกำหนดกันไว้เองในข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด

อย่างไรก็ดี ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้เจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ทรัพย์ส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ส่วนกลางหรือสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางด้วย[415] รวมทั้งกรณีที่มีความจำเป็นในการสงวนรักษาหรือปรับปรุงห้องชุดของตน เจ้าของร่วมมีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์ส่วนกลางหรือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดอื่นที่ไม่ได้อยู่ในขอบเขตห้องชุดของตน แต่หากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น เจ้าของร่วมดังกล่าวจะต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทน[416] สิทธิในฐานะเจ้าของร่วมดังกล่าวใช้บังคับกับผู้ครอบครองโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของร่วมด้วยโดยอนุโลม[417] นอกจากสิทธิในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ยังกำหนดให้เจ้าของร่วมมีสิทธิจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็น

---

411 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 9.

412 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (d).

413 Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 3 ข้อ 16

414 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17.

415 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 7 (1)

416 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 6 (2)

417 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 6 (3)

เจ้าของทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด หรือเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนก็มีสิทธิจัดการทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนนั้น[418]

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้สิทธิเจ้าของห้องชุดใช้พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางเป็นทางผ่านเข้าออกของอาคารชุด หรือเป็นทางผ่านต่อเนื่องไปถึงห้องชุดอื่นได้ แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามข้อบังคับ[419]

2) สิทธิในการจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของร่วมแต่ละคนย่อมมีสิทธิในการจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิของตนได้ แต่ต้องจำหน่ายควบคู่ไปกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ส่วนจะมีเงื่อนไขอย่างไรหรือไม่นั้นก็ขึ้นอยู่กับข้อบังคับของอาคารชุด และข้อบังคับของอาคารชุดจะกำหนดข้อจำกัดหรือเงื่อนไขได้ในขอบเขตเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

3) สิทธิในการได้ดอกผลจากทรัพย์ส่วนกลาง สิทธิในดอกผลนี้กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ มิได้ระบุไว้โดยตรง ซึ่งก็ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด ในกรณีของกฎหมายไทยหากในข้อบังคับมิได้กำหนดในเรื่องนี้ไว้ ก็ต้องอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1360 วรรค 2 มาใช้บังคับ นั่นคือเจ้าของร่วมคนหนึ่ง ๆ ย่อมมีสิทธิได้ดอกผลตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของตนในทรัพย์ส่วนกลาง

อย่างไรก็ดี ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องผูกพันกับภาระต่าง ๆ ของทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งดอกผลและผลกำไรที่เกิดขึ้นจากทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั้น[420]

4) สิทธิในการติดตามเอาคืนหรือขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลางโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีนี้เจ้าของร่วมแต่ละคนอาจใช้สิทธิได้ด้วยตนเองโดยตรง หรือใช้สิทธิผ่านผู้ทำการแทนก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

5) สิทธิในการฟ้องร้องดำเนินคดี ในกรณีนี้เจ้าของร่วมแต่ละคนอาจใช้สิทธิด้วยตนเองโดยตรงหรือใช้สิทธิผ่านผู้ทำการแทนก็ได้ ในกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่าเจ้าของร่วมทุกคนอาจดำเนินคดีเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ได้โดยลำพัง แต่จะต้องแจ้งผู้จัดการสมาคม[421]

---

[418] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 16

[419] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (d)

[420] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 19

[421] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 15 วรรคสอง.

ในกฎหมายรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ให้สิทธิผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมอันได้แก่คณะกรรมการอำนวยการ หรือผู้จัดการดำเนินการฟ้องร้องคดีแทนเจ้าของร่วมได้ แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีตามลำพังตนเอง[422]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กรณีมีสมาคมเจ้าของห้องชุดผู้จัดการซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมมีสิทธิฟ้องร้องดำเนินคดี ทั้งในฐานะที่เป็นโจทก์หรือเป็นจำเลยแทนเจ้าของร่วมได้[423] สำหรับกรณีมีสมาคมการจัดการซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีสิทธิฟ้องร้องดำเนินคดี ทั้งในฐานะเป็นโจทก์หรือเป็นจำเลยแทนเจ้าของร่วมได้[424]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องนี้ไว้โดยตรง

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติในเรื่องนี้ไว้โดยตรง แต่หากการฟ้องร้องดำเนินคดีดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกระทำได้[425] ส่วนเจ้าของร่วมแต่ละคนจะมีสิทธิในการฟ้องร้องดำเนินคดีด้วยตนเองได้เพียงใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับข้อบังคับของอาคารชุด

1.2 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางนี้เจ้าของร่วมทุกคนย่อมมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนได้ แต่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้มากน้อยเพียงใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ในกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสใช้หลักเกณฑ์การกำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง กล่าวคือ กฎหมายกำหนดไว้ว่าเจ้าของร่วมแต่ละคนมีจำนวนเสียงตามส่วนร่วมของตนในส่วนกลาง แต่อย่างไรก็ตามเมื่อเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีส่วนร่วมในส่วนกลางเกินกว่ากึ่งหนึ่ง จำนวนเสียงของเจ้าของร่วมผู้นั้นจะลดลงมาเหลือเท่ากับจำนวนรวมของเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ[426] ในส่วนการออกเสียงนั้น เจ้าของร่วมทุกคนอาจมอบฉันทะในการออกเสียงได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะแต่ละคนจะรับมอบฉันทะในการออกเสียงเกินกว่า 3 รายไม่ได้[427] นอกจากนั้นผู้จัดการ คู่สมรสของผู้จัดการ และตัวแทนของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุม หรือจะรับมอบ

---

422 Session Laws of Hawaii (Horizonal Property Act) 1961 มาตรา 25.

423 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 26 (4)

424 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 47 (8)

425 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อาคาร 33 วรรคสอง.

426 Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 22 วรรคสอง.

427 Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 22 วรรคสาม.

ฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดไม่ได้[428] อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมบางรายเท่านั้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ซึ่งเป็นกรณีเฉพาะที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้นที่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ซึ่งมี 2 กรณี ได้แก่

(1) ในกรณีที่อาคารชุดถูกทำลายบางส่วนหรือทั้งหมด การลงมติว่าจะให้สร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมส่วนเสียหายให้คืนดีหรือไม่นั้น เจ้าของร่วมซึ่งส่วนของตนอยู่ในอาคารที่เสียหายเท่านั้น จึงจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน[429]

(2) ในกรณีที่ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนหนึ่งของอาคารหรือค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและปฏิบัติงานของเครื่องมือเครื่องใช้อันใดอันหนึ่ง ให้ตกเป็นภาระแก่เจ้าของร่วมแต่เพียงบางคนจะกำหนดไว้ในข้อบังคับดังกล่าว เฉพาะเจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีสิทธิออกเสียงในมติที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายเหล่านี้ แต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนที่ตนร่วมออกค่าใช้จ่ายนั้น[430]

ในกรณี (2) ดังกล่าวมีข้อที่น่าสังเกต คือ ในกรณีนี้ใช้หลักเกณฑ์ในการกำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วม ซึ่งแตกต่างจากหลักเกณฑ์ทั่วไปที่กำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

สำหรับมติของที่ประชุมใหญ่ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมหรือผู้แทนที่เข้าประชุม ถ้ากฎหมายมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น[431] มติที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นมีกรณีดังต่อไปนี้

1) มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน มีดังต่อไปนี้[432]

(1) การอนุมัติการมอบอำนาจกรณีผู้จัดการจะให้ผู้อื่นกระทำการแทนเพื่อการหนึ่งการใดโดยเฉพาะ

(2) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมบางคน ทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลถึงทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร และเป็นไปตามความมุ่งหมายของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(3) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและกรรมการสมาคม

---

[428] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 22 วรรคสี่.

[429] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 38.

[430] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 24 วรรคสอง.

[431] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 24 วรรคหนึ่ง.

[432] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 25.

(4) เงื่อนไขที่ให้อำนาจกระทำการแก่ส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง หรือสิทธิอันเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์ส่วนกลาง เมื่อการกระทำเหล่านั้นเป็นผลเนื่องจากหน้าที่ตามกฎหมายหรือตามข้อบังคับ เช่น การกระทำที่เกี่ยวกับการจัดตั้งลานส่วนกลาง ภาระจำยอมอื่น ๆ หรือการสละสิทธิในการเป็นเจ้าของร่วมในสิ่งที่กั้นเขต เป็นต้น

(5) ข้อกำหนดในการปฏิบัติงานก่อสร้างที่จำต้องกระทำตามบทบัญญัติของกฎหมาย

(6) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วนแห่งประโยชน์ดังกล่าว

2) มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงจำนวนอย่างน้อย 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด มีดังต่อไปนี้[433]

(1) การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และการให้อำนาจกระทำการอื่นนอกจากที่กล่าวมาในข้อ 1) (4)

(2) การเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือการกำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมในส่วนที่เกี่ยวข้องด้วยการใช้สิทธิ การใช้และการจัดการส่วนกลาง

(3) การก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุง นอกจากที่กล่าวไว้ในข้อ 1) (5)

3) มติที่ต้องได้คะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของบรรดาเจ้าของร่วมทั้งหมด มีดังต่อไปนี้

(1) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการแบ่งส่วนเฉลี่ยออกค่าใช้จ่าย[434]

(2) โอนส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่จะต้องสงวนไว้ เพราะจำเป็นแก่วัตถุประสงค์ของอาคาร[435]

(3) การก่อสร้างอาคารหรือต่อเติมให้สูงขึ้น เพื่อใช้เป็นส่วนเฉพาะตัวซึ่งกระทำโดยสมาคม[436]

---

[433] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 26

[434] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 11 วรรคหนึ่ง.

[435] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 26 วรรคสาม.

[436] Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 35 วรรคหนึ่ง.

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมใหญ่ไม่ว่าจะคะแนนเสียงเท่าใด ก็ไม่อาจบังคับให้เจ้าของร่วมคนหนึ่งคนใด แก้ไขเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือข้อกำหนดใดในการใช้สิทธิเฉพาะตัวตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม[437]

สำหรับการจัดประชุมใหญ่มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้ ทุกสมาคมเจ้าของร่วมต้องมีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยให้ผู้จัดการเป็นผู้เรียกประชุม เว้นแต่จะมีบทบัญญัติเฉพาะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น[438] ผู้จัดการจะต้องเรียกให้ประชุมใหญ่เมื่อได้รับคำขอจากคณะกรรมการสมาคม หรือจากเจ้าของร่วมคนหนึ่งคนใดหรือหลายคนซึ่งมีคะแนนเสียงอย่างน้อย 1 ใน 4 ของคะแนนสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เว้นแต่ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมจะกำหนดคะแนนเสียงไว้น้อยกว่าที่กล่าวนี้ คำขอให้เรียกประชุมให้ยื่นต่อผู้จัดการ ต้องระบุปัญหาซึ่งจะขอให้กำหนดในระเบียบวาระการประชุมด้วย[439] เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน การเรียกประชุมจะต้องแจ้งให้ผู้เข้าประชุมทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 15 วัน ทั้งนี้เว้นแต่ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมจะกำหนดไว้เป็นเวลานานกว่านั้น[440] ก่อนการประชุม 6 วัน เจ้าของร่วมคนหนึ่งหรือหลายคน หรือคณะกรรมการสมาคม อาจขอให้ผู้นัดประชุมเพิ่มเติมปัญหาเข้าไปในวาระการประชุมได้ โดยผู้ขอดังกล่าวต้องแจ้งให้สมาชิกของที่ประชุมใหญ่ทราบปัญหาอย่างน้อย 5 วันก่อนการประชุม[441] ในการดำเนินการประชุม ให้ที่ประชุมแต่งตั้งประธานหรือคณะดำเนินการประชุม โดยมีผู้จัดการเป็นเลขานุการที่ประชุม เว้นแต่ที่ประชุมมีมติเป็นอย่างอื่น[442]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกานั้น กฎหมายมิได้บัญญัติไว้โดยตรงว่าให้ใช้หลักเกณฑ์ใดในการกำหนดคะแนนเสียง แต่ให้เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะกำหนดว่าจะใช้หลักเกณฑ์ใด ทั้งนี้โดยกำหนดไว้ในตราสาร หรือข้อบังคับ[443] ซึ่งเจ้าของร่วมอาจจะใช้หลักเกณฑ์กำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนในผลประโยชน์ร่วมหรือตามอัตราส่วนในค่าใช้จ่าย หรือกำหนดให้ทุกคนมีคะแนนเสียงเท่ากัน หรือหลักเกณฑ์อื่นใดก็ได้ เว้นแต่ในเรื่องที่กฎหมายกำหนดคะแนนเสียงไว้เป็นกรณีเฉพาะ ซึ่งกฎหมายกำหนดกรณีเฉพาะไว้ 3 ประการ ดังต่อไปนี้

---

437 Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 26 วรรคสอง.

438 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 7

439 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 8 วรรคหนึ่ง

440 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 9 วรรคสอง

441 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 10

442 Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 15

443 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 11 และ 8.

1) มติที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงร้อยละ 75 ของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหมด ได้แก่ ในกรณีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับ[444]

2) มติที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหมด และเจ้าของอะพาร์ตเมนต์จำนวนดังกล่าวจะต้องมีผลประโยชน์ร่วมอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของผลประโยชน์ร่วมทั้งหมด ได้แก่ ในกรณีการถอนทรัพย์สินออกจากระบบควบคุมอะพาร์ตเมนต์[445] หรือการเลิกอาคารชุดนั่นเอง

3) มติที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของอพาตเมน์ทุกคนมี 2 กรณี ได้แก่

(1) ในกรณีการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนผลประโยชน์ร่วมในอะพาร์ตเมนต์[446]

(2) การต่อเติมอาคาร หรือชั้นใต้ดิน หรือห้องใต้ดิน[447]

อนึ่ง คะแนนเสียงข้างมาก หรือส่วนข้างมากของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ (Majority of Apartment Owners) หมายถึง เจ้าของอะพาร์ตเมนต์ที่มีผลประโยชน์ร่วม (Common Interest) รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ขึ้นไป[448]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้สิทธิในการออกเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายเป็นไปตามอัตรส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง[449] เจ้าของร่วมอาจใช้สิทธิในออกเสียงโดยลงคะแนนเสียงด้วยตนเอง หรือโดยการมอบฉันทะให้ผู้อื่นลงคะแนนเสียงแทนก็ได้[450] เจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงของตนโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (หมายถึงวิธีการใช้ระบบประมวลผลข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรืออื่น ๆ ตามวิธีการที่จะใช้ข้อมูลและเทคโนโลยีการสื่อสารที่ระบุโดยคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม) แทนการออกเสียงเป็นลายลักษณ์อักษร ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม[451] ในกรณีที่ทรัพย์ส่วนบุคคลอยู่ภายใต้การเป็นเจ้าของรวมหลายคนจะต้องระบุให้คนหนึ่งคนใดเป็นตัวแทนในการออกเสียงลงคะแนน[452]

---

444 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 18 (k).

445 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 15 (a).

446 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (b).

447 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 8

448 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (n).

449 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 38

450 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 39 (2)

451 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 39 (3)

452 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 40

สำหรับจำนวนคะแนนเสียงที่จะถือเป็นมติของที่ประชุมนั้น อาจจำแนกได้เป็น 6 กรณี ดังต่อไปนี้

1) มติที่ประชุมในกรณีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์ส่วนกลางในสาระสำคัญ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล อย่างไรก็ตาม จำนวนเสียงดังกล่าวอาจลดลงหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของบรรดาเจ้าของร่วม และไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดตามที่กำหนดโดยข้อบังคับ[453]

2) มติกรณีพิเศษ ที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของร่วมและต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ซึ่งมีทั้งสิ้น 7 กรณี ดังต่อไปนี้

(1) มติที่ประชุมในกรณีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์ส่วนกลางในสาระสำคัญ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล อย่างไรก็ตาม จำนวนเสียงดังกล่าวอาจลดลงเหลือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของบรรดาเจ้าของร่วมและไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดตามที่กำหนดโดยข้อบังคับ[454]

(2) มติที่ประชุมในกรณีการก่อตั้งการแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกข้อบังคับของอาคารชุด ซึ่งข้อบังคับดังกล่าวส่งผลกระทบต่อสิทธิของเจ้าของห้องชุด[455]

(3) มติของที่ประชุมในกรณีการจัดตั้งสมาคมของเจ้าของห้องชุดเป็นสมาคมการจัดการ ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยระบุชื่อและสำนักงาน โดยการจดทะเบียนในท้องที่ที่สำนักงานใหญ่ของสมาคมการจัดการนั้นตั้งอยู่[456]

(4) มติของที่ประชุมในกรณีการยกเลิกสมาคมการจัดการอันเนื่องมาจากอาคารที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดหรือที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนถูกทำลาย[457]

(5) มติของที่ประชุมในกรณีห้ามเจ้าของห้องชุดใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นเวลาอันสมควร ด้วยเหตุที่เจ้าของห้องชุดนั้นดำเนินการใด ๆ ที่เป็นอันตรายต่อการสงวนรักษาอาคารต่อความปลอดภัยในการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ขัดต่อผลประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมเกี่ยวกับ

---

[453] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 39 (1)

[454] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 17

[455] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 31 (1)

[456] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 47 (1)

[457] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 55

การจัดการหรือใช้อาคาร ตลอดจนต่ออายุการดูแลรักษาอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับวิถีชีวิตชุมชนของบรรดาเจ้าของห้องชุด[458]

(6) มติของที่ประชุมกรณีอาคารบางส่วนถูกทำลาย การลงมติให้บูรณะซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลางที่เสียหาย

(7) มติของที่ประชุมกรณีอนุมัติให้ซ่อมแซมหรือบูรณะอาคารเอนกประสงค์ (Housing Complexes) ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน[459]

3) มติในกรณีพิเศษ ที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่า 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของร่วม และต้องถือหุ้นรวมกันเกินกว่า 3 ใน4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งได้แก่กรณีการก่อตั้งข้อบังคับนอกเหนือจากที่บทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้ สำหรับที่ดินหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของเจ้าของบางส่วนของอาคารซึ่งตั้งอยู่ในอาคารเอนกประสงค์[460]

4) มติในกรณีพิเศษ ที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของบรรดาผู้ถือหุ้นในห้องชุด และต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 4 ใน 5 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ได้แก่ กรณีการก่อตั้งข้อบังคับนอกเหนือจากที่บทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้ สำหรับอาคารที่มีทรัพย์ส่วนบุคคลซึ่งตั้งอยู่ในอาคารเอนกประสงค์[461]

อย่างไรก็ดี มีกรณีมติที่ต้องได้รับเฉพาะคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 4 ใน 5 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด โดยไม่ได้กำหนดจำนวนอย่างน้อยของบรรดาเจ้าของร่วม ได้แก่ กรณีการซ่อมแซมอาคารเอนกประสงค์ตั้งแต่ 2 อาคารขึ้นไป[462]

5) มติในกรณีพิเศษ ที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 4 ใน 5 ของบรรดาเจ้าของห้องชุด และต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 4 ใน 5 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ซึ่งมี 2 กรณี ดังนี

(1) มติของที่ประชุมสำหรับการรื้อถอนอาคารและการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ในบริเวณพื้นที่อาคารที่ถูกรื้อถอน ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารที่ถูกรื้อถอนนั้น[463]

---

[458] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 61

[459] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 69 วรรคหนึ่ง

[460] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 68 (1) (I)

[461] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 68 (1) (II)

[462] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 69 (7)

[463] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 62 (1)

(2) มติของที่ประชุม สำหรับการรื้อถอนอาคารเอนกประสงค์ทั้งหมดที่รวมทรัพย์ส่วนบุคคลอยู่ด้วย และให้ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กรณีนี้ยังมีเงื่อนไขเพิ่มเติมว่าในแต่ละอาคารในอาคารเอนกประสงค์นั้น จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารนั้น และต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดในอาคารนั้น[464]

6) มติของที่ประชุม ที่กำหนดคะแนนเสียงไว้เป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ[465]

นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นยังได้กำหนดรายละเอียดในหลักเกณฑ์และวิธีการประชุมไว้ ดังต่อไปนี้

1) การเรียกประชุม กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้[466]

(1) ผู้จัดการเป็นผู้เรียกประชุม

(2) ผู้จัดการจะต้องเรียกประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(3) เจ้าของห้องชุดไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของบรรดาเจ้าของห้องชุดและมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด มีสิทธิร้องขอให้ผู้จัดการเรียกประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องหนึ่งเรื่องใดได้

(4) กรณีที่เจ้าของห้องชุดร้องขอให้เรียกประชุมดังกล่าว จะต้องดำเนินการภายใน 2 สัปดาห์ หากผู้จัดการไม่ส่งหนังสือแจ้งประชุมภายใน 4 สัปดาห์ นับแต่วันที่ร้องขอ เจ้าของห้องชุดที่ร้องขอสามารถเรียกประชุมได้ด้วยตนเอง

(5) กรณีไม่มีผู้จัดการ เจ้าของห้องชุดไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของบรรดาเจ้าของห้องชุดและต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด สามารถเรียกประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องหนึ่งเรื่องใดได้ ทั้งนี้ จำนวนเสียงดังกล่าวอาจกำหนดให้น้อยกว่านี้ได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

อย่างไรก็ดี การประชุมอาจไม่ต้องผ่านกระบวนการเรียกประชุมดังกล่าวก็ได้ หากบรรดาเจ้าของห้องชุดให้ความยินยอม[467]

หมายเหตุ ตามบทบัญญัติดังกล่าวผู้จัดการในกรณีสมาคมเจ้าของห้องชุดให้เปลี่ยนเป็นผู้อำนวยการในกรณีของสมาคมการจัดการ[468]

---

[464] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 70 (1)

[465] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 38

[466] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 34

[467] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 36

สำหรับการส่งหนังสือแจ้งการประชุม มีหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้[469]

(1) ต้องส่งหนังสือแจ้งการประชุม โดยระบุวาระการประชุมส่งให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายล่วงหน้าอย่างน้อย 1 สัปดาห์ ระยะเวลาดังกล่าวอาจขยายหรือลดลงได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(2) กรณีทรัพย์ส่วนบุคคลมีเจ้าของรวมหลายคน ให้ส่งแก่ผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ระบุไว้ กรณีไม่มีบุคคลดังกล่าว ให้ส่งเจ้าของร่วมคนหนึ่งคนใดมาแทนได้

(3) การแจ้งกำหนดการประชุมล่วงหน้าดังกล่าวไปถึงสถานที่ที่เจ้าของห้องชุดระบุไว้ หรือสถานที่ที่ทรัพย์ส่วนบุคคลตั้งอยู่ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าเป็นการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าโดยชอบแล้ว

(4) กรณีข้อบังคับกำหนดไว้เป็นการเฉพาะว่า แม้เจ้าของห้องชุดยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งการนัดประชุมล่วงหน้า แต่การปิดประกาศหนังสือแจ้งนัดประชุมล่วงหน้าไว้ในสถานที่ที่เห็นได้ชัดเจนภายในอาคาร ให้ถือเป็นการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าโดยการปิดประกาศโดยชอบแล้ว

(5) กรณีการประชุมในเรื่องสำคัญตามที่กำหนดไว้ เจ้าของห้องชุดทุกคนจะต้องได้รับผลสรุปของการประชุมนั้นด้วย

นอกจากนี้ เรื่องที่จะลงมติในที่ประชุม จะต้องเป็นเรื่องที่กำหนดไว้ในวาระการประชุมที่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าดังกล่าว[470]

2) การดำเนินการประชุม ผู้จัดการหรือเจ้าของห้องชุดคนหนึ่งคนใดที่เรียกประชุมแล้วแต่กรณี จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น[471]

เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองห้องชุดที่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดมีสิทธิเข้าร่วมประชุม และมีสิทธิแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมได้[472]

3) รายงานการประชุม มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[473]

---

[468] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 47 (12)

[469] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 35

[470] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 37

[471] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 41

[472] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 44

[473] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 42

(1) ประธานจะจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร หรือในรูปแบบของการบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์

(2) ผลของการประชุมและมติของที่ประชุมจะบันทึกไว้ในรายงานการประชุมทั้งหมด

(3) ในกรณีรายงานการประชุมจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ประธานในที่ประชุมและเจ้าของห้องชุด 2 ราย ลงลายมือชื่อและประทับตราในรายงานการประชุม

(4) กรณีการจัดทำรายงานการประชุมในรูปแบบของบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์ในส่วนที่เกี่ยวกับข้อมูลที่บันทึกให้เป็นไปตามมาตรการที่กำหนดไว้ตามกฎหมายของกระทรวงยุติธรรม ซึ่งเป็นการดำเนินการแทนการให้ประธานและเจ้าของห้องชุด 2 ราย ลงลายมือชื่อและประทับตราในรายงานการประชุม

(5) ผู้จัดการเป็นผู้เก็บรักษารายงานการประชุม หรือกรณีไม่มีผู้จัดการรายงานการประชุมจะถูกเก็บรักษาไว้โดยเจ้าของห้องชุดหรือตัวแทน ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม

บุคคลผู้เกี่ยวข้องผู้ใดไม่จัดทำรายงานการประชุมตามหลักเกณฑ์ข้อ (1) (2) (3) หรือ (4) ดังกล่าวข้างต้น หรือปฏิเสธที่จะให้ตรวจสอบเนื้อหาของข้อมูลในเอกสารหรือบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เก็บรักษาไว้ ตามข้อ (5) ข้างต้น ต้องระวางโทษปรับเป็นจำนวน 200,000 เยน[474]

4) มติของที่ประชุมโดยบันทึกในรูปแบบลายลักษณ์อักษร หรือในรูปแบบทางอิเล็กทรอนิกส์มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[475]

(1) กรณีมติที่มีมาก่อนการประชุม ตามบทบัญญัติของกฎหมายหรือตามข้อบังคับ เมื่อได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดทั้งหมดแล้ว ให้บันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรหรือโดยรูปแบบทางอิเล็กทรอนิกส์

(2) กรณีเรื่องที่มีมติจากที่ประชุมแล้ว ตามบทบัญญัติของกฎหมายหรือตามข้อบังคับ เมื่อได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดทั้งหมดแล้ว ให้บันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรหรือโดยรูปแบบทางอิเล็กทรอนิสก์

(3) กรณีมติที่มีมาก่อนการประชุมได้บันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรหรือในรูปแบบทางอิเล็กทรอนิกส์แล้ว ให้มีผลใช้บังคับเสมือนเป็นมติของที่ประชุม

(4) ผู้จัดการเป็นผู้มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับมติของที่ประชุมในรูปแบบเป็นลายลักษณ์อักษรหรือในรูปแบบทางอิเล็กทรอนิกส์

---

[474] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 71 (II) และ (III)

[475] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 45

ผู้ที่เกี่ยวข้องผู้ใดปฏิเสธที่จะให้ตรวจสอบมติของที่ประชุมในรูปแบบเป็นลายลักษณ์อักษรหรือในรูปแบบทางอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับเป็นจำนวน 200,000 เยน[476]

(5) บทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมให้นำมาใช้บังคับโดยอนุโลมกับเรื่องบันทึกมติที่ประชุมในรูปแบบลายลักษณ์อักษรหรือรูปแบบทางอิเล็กทรอนิกส์

5) ผลของข้อบังคับและมติของที่ประชุม มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้[477]

(1) ข้อบังคับและมติของที่ประชุมมีผลใช้บังคับแก่ผู้สืบสิทธิหรือผู้รับช่วงสิทธิจากเจ้าของห้องชุดด้วย

(2) ผู้ครอบครองห้องชุดจะต้องคำนึงถึงการใช้อาคาร พื้นที่ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยจะต้องรับภาระผูกพันเช่นเดียวกับเจ้าของห้องชุด ภายใต้ข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม การประชุมอาคารชุดเป็นการประชุมของเจ้าของร่วมในอาคารชุดและผู้อยู่อาศัยหากเจ้าของอาคารชุดมิได้เข้าร่วมประชุม[478] การออกเสียงและการลงมติให้เป็นไปโดยถูกต้อง ภายใต้กฎระเบียบเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ประโยชน์ในอาคารชุดที่กำหนดไว้โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงก่อสร้าง[479] สำหรับอาคารชุดที่มีเจ้าของร่วมหลายราย การจัดประชุมอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ที่ประชุมมีมติในประเด็นดังต่อไปนี้[480]

(1) การเสนอชื่อ การเลือกตั้งและการถอดถอนสมาชิกของคณะกรรมการจัดการอาคารชุด รวมทั้งการเพิ่มเติมและการแก้ไขกฎระเบียบของการจัดการและการใช้ประโยชน์ในอาคารชุด

(2) อนุมัติและแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการดำเนินงานของคณะกรรมการจัดการอาคารชุด การกำหนดค่าใช้จ่ายสำหรับสมาชิกในคณะกรรมการจัดการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เหมาะสม สำหรับการดำเนินงานของคณะกรรมการจัดการนั้น

(3) การกำหนดการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการให้บริการและการดำเนินงานของอาคารชุด รวมทั้งการใช้เงินกองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด

---

[476] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 71 (II)

[477] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 46

[478] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 102 ข้อ 1

[479] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 102 ข้อ 2

[480] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 103 ข้อ 3

(4) การเลือกผู้ดำเนินงานจัดการห้องชุด ในกรณีที่มีผู้ประกอบการไม่ได้กำหนดการปฏิบัติหน้าที่ไว้ สำหรับความสามารถในการจัดการและการดำเนินงานของอาคารชุด หรือการดำเนินงานจัดการที่ขาดการมีส่วนร่วม หรือไม่ตรงตามความต้องการที่ได้ลงนามตกลงกันไว้ในสัญญากับผู้ให้บริการดูแลอาคารชุด

(5) อนุมัติจากรายงานเกี่ยวข้องกับการจัดการและการใช้ประโยชน์ในอาคารชุด

(6) การชี้ขาดในเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการใช้ประโยชน์ในอาคารชุด

สำหรับมติของที่ประชุม ในการประชุมตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ให้ถือตามคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม และการออกเสียงลงคะแนนจะต้องบันทึกไว้เป็นลายลักษณ์โดยประธานและเลขานุการของที่ประชุมอาคารชุดนั้น[481]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดหลักเกณฑ์การลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมในอาคารชุดให้เป็นไปตามอัตราส่วนผลประโยชน์ในส่วนกลางคือเป็นไปตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั่นเอง[482] สำหรับมติในการออกเสียงลงคะแนนนั้นจำแนกได้เป็น 3 กรณี ดังต่อไปนี้

1) มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ได้แก่ การออกเสียงลงคะแนนเพื่อเลิกอาคารชุด ต้องใช้คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น หรือสมาชิกทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุด หรือต้องมีมติเป็นเอกฉันทร์นั่นเอง[483]

2) มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของที่ประชุม ตามอัตราส่วนผลประโยชน์หรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของบรรดาเจ้าของร่วม ซึ่งอาจจำแนกได้ 3 กรณี ดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดประกาศข้อบังคับ[484] และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงประกาศข้อบังคับ[485]

(2) ในระหว่างที่นิติบุคคลอาคารชุดยังดำรงอยู่ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะต้องไม่ขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า หรือจำหน่ายพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นเจ้าของหรือกิจการโดยนิติบุคคล

---

[481] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 102 ข้อ 5

[482] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 9 (b)

[483] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 14

[484] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 9 วรรคสอง

[485] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 9 (b)

อาคารชุดในโครงการนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตโดยการลงคะแนนเสียงรับรองเป็นคะแนนเสียงข้างมากของบรรดาเจ้าของที่จดทะเบียนแล้ว[486]

(3) นิติบุคคลอาคารชุดอาจขยายหรือรวมโครงการกับอีกโครงการหนึ่ง เมื่อมีการลงคะแนนเสียงรับรองเป็นคะแนนเสียงข้างมากของบรรดาเจ้าของที่จดทะเบียนแล้ว ตามการอนุมัติของคณะกรรมการควบคุมระเบียบการใช้ที่ดินและการเคหะ[487]

3) กรณีการขายอาคารชุดทั้งโครงการ[488] และกรณีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของโครงการอาคารชุดที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของหรือถือครองพื้นที่ส่วนกลางจะถูกเพิกถอน[489]

(1) โครงการอาคารชุดเสียหายหรือถูกทำลายไปครึ่งหนึ่งหรือมากกว่าของจำนวนห้องชุดทั้งหมด และเจ้าของอาคารชุดเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางคัดค้านการซ่อมแซมหรือบูรณะโครงการ

(2) โครงการอาคารชุดนั้นก่อสร้างมานานเกินกว่า 50 ปี มีความล้าสมัยและไม่ได้ผลกำไรทางธุรกิจ เจ้าของอาคารชุดเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางคัดค้านการซ่อมแซมหรือบูรณะ

(3) โครงการหรือส่วนประกอบสำคัญของอาคารชุดนั้นได้กระทำไปโดยผิดกฎหมายหรือถูกเวนคืน และโครงการนั้นไม่สามารถจะใช้ประโยชน์หรือไม่สามารถพัฒนาได้อีกต่อไปหรือเจ้าของอาคารชุดเกินกว่าร้อยละ 70 ของพื้นที่ส่วนกลาง คัดค้านที่จะดำเนินการอาคารชุดต่อไป หลังจากถูกเวนคืนหรือถูกลงโทษจากการกระทำความผิดนั้น

อย่างไรก็ตาม กรณีตามข้อ 3 นี้ กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเป็นมติที่ประชุม ฉะนั้นจะประชุมหรือไม่ก็ได้ แต่ต้องมีคะแนนเสียงตามเกณฑ์ดังกล่าว

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยใช้หลักเกณฑ์ในแนวเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศส คือ กำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งจะได้แยกกล่าวเป็น 3 ประการ คือ หลักเกณฑ์การออกเสียงลงคะแนน หลักเกณฑ์การประชุมใหญ่ และมติในการออกเสียงลงคะแนนกรณีพิเศษ

ประการที่ 1 หลักเกณฑ์การออกเสียงลงคะแนน หลักเกณฑ์การออกเสียงลงคะแนนนี้อาจจำแนกเป็น 3 กรณี คือ การลงคะแนนเสียงกรณีทั่วไป การลงคะแนนเสียงกรณีเฉพาะ และการให้ผู้อื่นออกเสียงแทน

---

[486] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 16 ส่วนแรก

[487] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 16 ส่วนท้าย

[488] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 8

[489] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 13

1) การลงคะแนนเสียงกรณีทั่วไป ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 45 ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ในการลงคะแนนเสียงนั้น กฎหมายอาคารชุดมิได้กำหนดให้นับเสียงตามจำนวนคนแต่ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 45 วรรคหนึ่ง ดังกล่าว ฉะนั้น หากเจ้าของร่วมรายใดมีอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางมากหรือเป็นเจ้าของห้องชุดจำนวนหลายห้องชุดก็ย่อมมีคะแนนเสียงมากกว่าเจ้าของร่วมรายอื่น

อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน ตามมาตรา 45 วรรคสองดังกล่าว เหตุที่กฎหมายกำหนดมาตรการเช่นนี้เป็นเพราะไม่ต้องการให้เจ้าของห้องชุดแต่เพียงรายเดียวใช้สิทธิในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินครอบสิทธิของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ในกรณีที่บุคคลคนเดียวเป็นเจ้าของห้องชุดจำนวนมาก ทำให้มีเสียงข้างมากและอาจลงมติในการจัดการทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นประโยชน์เฉพาะของตนเองแต่ฝ่ายเดียว จนทำให้เจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ในห้องชุดนั้นซึ่งมีเสียงข้างน้อยต้องเสียเปรียบ ทั้งนี้ การอยู่ร่วมกันภายใต้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น ไม่สมควรให้คนใดคนหนึ่งแต่เพียงผู้เดียวมีสิทธิกำหนดกฎเกณฑ์ต่างๆ ได้ตามอำเภอใจ อันจะทำให้คนจำนวนมากได้รับความเดือดร้อน ดังนั้น กฎหมายจึงต้องกำหนดให้มีบทบัญญัติดังกล่าว

2) การลงคะแนนเสียงกรณีเฉพาะ กรณีนี้กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมบางรายเท่านั้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ซึ่งเป็นกรณีเฉพาะที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้นที่จะมีสิทธิลงคะแนนเสียงได้ซึ่งมี 2 กรณี ได้แก่

(1) กรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนว่าจะให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดีหรือไม่ (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 50 วรรค 2 ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป)

(2) กรณีเจ้าของร่วมบางรายต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 46 เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้อง

เสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18

กรณีตามมาตรา 46 ดังกล่าว เป็นการใช้หลักเกณฑ์กำหนดคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ซึ่งต่างจากหลักเกณฑ์ทั่วไปที่กำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

การคิดคำนวณจำนวนคะแนนเสียงตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดนี้อาจคิดคำนวณตามอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายในการใดโดยเฉพาะนั้นก็ได้ ทั้งนี้เพราะค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะนี้กฎหมายกำหนดให้คิดตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดเช่นเดียวกัน

เหตุที่กฎหมายกำหนดสิทธิในการลงคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดไว้ก็เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอาคารชุดโดยรวม ทั้งนี้เพราะเจ้าของร่วมที่มิได้มีส่วนในการใช้ประโยชน์และมิได้มีส่วนในการออกค่าใช้จ่ายด้วย ก็ไม่ควรจะมีสิทธิออกเสียงในเรื่องค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับตน รวมทั้งเพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ร่วมเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันนั้นด้วย เพราะผู้ที่ร่วมเสียค่าใช้จ่ายมากก็ควรมีเสียงมาก ผู้เสียค่าใช้จ่ายน้อยก็ควรมีเสียงน้อย ซึ่งกฎหมายบัญญัติไว้เพื่อความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ข้อสังเกต การลงคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดในกรณีนี้ เป็นการคิดคะแนนเสียงเฉพาะมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในกรณีดังกล่าวเท่านั้น หากเป็นการออกเสียงในกรณีอื่น ๆ ที่มิใช่เรื่องค่าใช้จ่ายก็ให้กำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเช่นเดียวกับกรณีทั่วไป

3) การให้ผู้อื่นออกเสียงแทน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

ในส่วนของการออกเสียงนั้น กฎหมายบัญญัติให้ความสะดวกแก่เจ้าของร่วม โดยอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข 2 ประการ ดังนี้

(ก) ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกิน 3 ห้องชุด ไม่ได้ (มาตรา 47 วรรคแรก)

เหตุที่กฎหมายกำหนดข้อจำกัดดังกล่าวก็เพื่อต้องการให้เจ้าของร่วมได้ใช้สิทธิในการออกเสียงลงมติกระจายไปตามสิทธิของแต่ละคนมิให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดมีสิทธิในการออกเสียงมากจนเกินสมควรหรือมีโอกาสที่จะใช้สิทธิครอบที่ประชุมได้ ซึ่งเป็นการป้องกันมิให้มีการใช้มติที่ประชุมในทางที่เป็นประโยชน์ส่วนตัวของบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใดอันอาจไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมโดยรวม

(ข) ห้ามมิให้บุคคล 4 ประเภทรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วม คือ กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด และพนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

เหตุที่กฎหมายกำหนดข้อห้ามดังกล่าว เพราะบุคคล 4 ประเภทนั้นเป็นผู้มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดการและดูแลรักษาอาคารชุด ซึ่งอาจออกเสียงในทางปกป้องการดำเนินการของตนยิ่งกว่าการรักษาประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด กฎหมายจึงบัญญัติห้ามไว้

ประการที่ 2 หลักเกณฑ์การประชุมใหญ่ อาจจำแนกอธิบายได้เป็น 7 ประเด็น คือ การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก การประชุมใหญ่สามัญ การประชุมใหญ่วิสามัญ การเรียกประชุมใหญ่ องค์ประชุมของการประชุมใหญ่ การลงคะแนนเสียง และมติของที่ประชุมใหญ่

1) การจัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 42 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการดังกล่าว ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

บทกำหนดโทษ

ผู้จัดการที่ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 69)

2) การประชุมใหญ่สามัญ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 42/1 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละ 1 ครั้งภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาอนุมัติงบดุล

(2) พิจารณารายงานประจำปี

(3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

3) การประชุมใหญ่วิสามัญ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 42/2 ในกรณีมีเหตุจำเป็นให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(1) ผู้จัดการ

(2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน 15 วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

เหตุที่กฎหมายกำหนดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญได้ เพราะเมื่อมีเหตุจำเป็นหรือเหตุฉุกเฉินเร่งด่วนที่จะต้องรีบตัดสินใจ หากรอการประชุมใหญ่สามัญประจำปีอาจไม่ทันการณ์หรืออาจเกิดความเสียหายร้ายแรง อันจะเป็นผลร้ายต่อเจ้าของร่วมได้ จึงต้องเปิดช่องดังกล่าวไว้

4) การเรียกประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

5) องค์ประชุมของการประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม คะแนนเสียงดังกล่าวนับตามอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง มิใช่นับตามจำนวนคนที่เข้าประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ดังกล่าว ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

อย่างไรก็ดีผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

6) การลงคะแนนเสียง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน เหตุที่กฎหมายกำหนดเช่นนี้ก็เพื่อป้องกันมิให้เจ้าของร่วมเพียงคนเดียวสามารถลงคะแนนเสียงครอบงำมติของที่ประชุมใหญ่ได้ ดังกล่าวมาแล้ว

7) มติของที่ประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งได้กล่าวต่อไป

ข้อสังเกต

(1) คะแนนเสียงข้างมากนั้น การนับจำนวนคะแนนเสียงต้องนับตามอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 45 วรรคหนึ่ง ดังกล่าวมาแล้ว

(2) จำนวนคะแนนเสียงนั้น กฎหมายใช้คำว่า “ข้างมาก” มิได้ใช้คำว่า “เกินกึ่งหนึ่ง” ดังเช่นที่บัญญัติไว้ในมาตรา 48 จึงมีปัญหาว่าคะแนนเสียงข้างมากนี้จะต้องเกินกึ่งหนึ่งหรือไม่

ตัวอย่าง ในการประชุมใหญ่มีผู้เข้าร่วมประชุม 100 เสียง (ครบองค์ประชุม) ในการลงมติเรื่องหนึ่งมีผู้ลงคะแนนเห็นชอบ 50 เสียง ลงคะแนนคัดค้าน 40 เสียง และงดออกเสียง 10 เสียง เช่นนี้จะถือว่าคะแนนเห็นชอบ 50 เสียง เป็นมติของที่ประชุมใหญ่โดยเสียงข้างมากได้หรือไม่

กรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่าเสียงข้างมากนั้นไม่จำต้องเกินกึ่งหนึ่ง เพราะหากกฎหมายประสงค์จะให้เป็นคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง ก็ย่อมต้องระบุไว้เป็นการเฉพาะเจาะจงดังเช่นกรณีตามมาตรา 48 ฉะนั้น ไม่ว่าคะแนนเสียงจะแบ่งเป็นกี่ฝ่าย ฝ่ายใดมีคะแนนสูงสุดย่อมเป็นคะแนนเสียงข้างมาก ตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น คะแนนเสียงเห็นชอบ 50 เสียง ย่อมเป็นคะแนนเสียงข้างมาก แม้จะไม่เกินกึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุมก็ตาม

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องประชุมใหญ่ไว้ดังกล่าวมาแล้ว แต่มิได้มีบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ที่ไม่ชอบแต่ประการใด

ต่างจากกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสที่ให้สิทธิฟ้องเพื่อโต้แย้งมติที่ประชุมได้ อย่างไรก็ดี กรณีนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาให้อาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งวินิจฉัยแก่คดี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ประกอบมาตรา 1195 ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2177/2555 พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ มีบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องการประชุมใหญ่ แต่มิได้กล่าวถึงการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยแก่คดีตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ซึ่งกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งดังกล่าวคือ ป.พ.พ. มาตรา 1195 ที่บัญญัติว่า “การประชุมใหญ่นั้นถ้าได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกันหรือได้ลงมติฝ่าฝืนบทบัญญัติในลักษณะนี้ก็ดีหรือฝ่าฝืนข้อบังคับของบริษัทก็ดี เมื่อกรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขึ้นแล้ว ให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสีย...” เมื่อโจทก์เห็นว่ามติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาคารชุดไม่ชอบ โจทก์ต้องใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องเป็นคดีไม่มีข้อพิพาท อย่างไรก็ตาม ไม่มีกฎหมายห้ามไม่ให้ยื่นฟ้องเป็นคดีมีข้อพิพาท โจทก์จึงฟ้องผู้ที่โต้แย้งสิทธิของโจทก์เพื่อให้บังคับตามสิทธินั้นเป็นคดีมีข้อพิพาทก็ได้ คดีนี้โจทก์ฟ้องอ้างว่าจำเลยทั้งสองเรียกประชุมได้ประชุมกันและจัดให้มีการลงมติโดยฝ่าฝืนกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสี่ แต่ในคำขอบังคับท้ายฟ้องขอเพียงให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ที่ให้โจทก์พ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสี่และที่แต่งตั้งจำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการซึ่งเป็นมติมิชอบเสียและให้โจทก์เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสี่ต่อไป อันจะต้องบังคับเอาแก่นิติบุคคลอาคารชุดทั้งสี่ซึ่งมีส่วนได้เสียโดยตรงเท่านั้น ดังนั้น แม้ฟังได้ตามฟ้องจำเลยทั้งสองก็ไม่อาจปฏิบัติตามคำพิพากษาได้ เพราะโจทก์ไม่ได้ฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสี่มาด้วย กรณีจึงไม่มีบุคคลที่อาจต้องรับผิดตามคำขอบังคับของโจทก์ ทั้งไม่อาจแปลคำฟ้องว่าเป็นการร้องขอให้บังคับนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสี่ด้วยเพราะจะเป็นการพิพากษาเกินคำขอ ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142

บุคคลผู้มีสิทธิร้องขอให้เพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่ ได้แก่ กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการหามีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่ได้ไม่

อุทาหรณ์

(1) นิติบุคคลอาคารชุดจะฟ้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เองไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2391/2558 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องการประชุมใหญ่วิสามัญ แต่มิได้กล่าวถึงการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญจึงต้องเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยแก่คดี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวคือ ป.พ.พ. มาตรา 1195 ที่บัญญัติว่า “การประชุมใหญ่นั้น ถ้าได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกันหรือได้ลงมติฝ่าฝืนบทบัญญัติในลักษณะนี้ก็ดี หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของบริษัทก็ดี เมื่อกรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขึ้นแล้ว ให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบ

นั้นเสีย...” ซึ่งในกรณีของนิติบุคคลอาคารชุดได้แก่กรรมการหรือเจ้าของร่วม อันเป็นการสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย ดังนั้น ผู้มีสิทธิร้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญย่อมได้แก่กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมเท่านั้น ทั้งนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม โจทก์ที่ 1 (นิติบุคคลอาคารชุด) จะฟ้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมเองไม่ได้

แม้การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมอาคารชุดไม่ชอบด้วยกฎหมายและฝ่าฝืนข้อบังคับก็ตาม แต่ก็หาทำให้การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมดังกล่าวเสียไปหรือตกเป็นโมฆะไม่ จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมอันผิดระเบียบนั้นเสียก่อน ซึ่งโจทก์ที่ 2 และที่ 3 อาจใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องเป็นคดีไม่มีข้อพิพาท อย่างไรก็ตามไม่มีกฎหมายห้ามไม่ให้ยื่นฟ้องเป็นคดีมีข้อพิพาทโจทก์ที่ 2 และที่ 3 อาจฟ้องผู้ที่โต้แย้งสิทธิของตนเพื่อให้บังคับตามสิทธินั้นเป็นคดีมีข้อพิพาทก็ได้ แต่คดีนี้โจทก์ที่ 2 และที่ 3 ฟ้องอ้างว่าจำเลยทั้งสองเรียกประชุม ได้ประชุมกัน และจัดให้มีการลงมติโดยฝ่าฝืนกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแต่ในคำขอบังคับตามฟ้อง ขอเพียงให้เพิกถอนการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญ ซึ่งมีผลทำให้คณะกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และ พ. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขณะนั้นพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคล แม้หากฟังได้ตามฟ้องให้โจทก์ชนะคดี จำเลยทั้งสองก็ไม่อาจปฏิบัติตามคำพิพากษาได้ เพราะจะต้องบังคับเอาแก่นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงเท่านั้น แต่โจทก์ที่ 2 และที่ 3 ไม่ได้ฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดมาด้วย กรณีจึงไม่มีบุคคลที่อาจต้องรับผิดตามคำขอของโจทก์ที่ 2 และที่ 3 มาในฟ้อง ทั้งไม่อาจแปลคำฟ้องว่าเป็นการร้องขอให้บังคับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เพราะจะเป็นการพิพากษาเกินคำขอ ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 นอกจากนั้นโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ก็ไม่ได้มีคำขอให้จำเลยทั้งสองรับผิดชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ที่ 2 และที่ 3 ฐานกระทำละเมิด ฟ้องโจทก์ที่ 2 และที่ 3 ก็ไม่อาจบังคับเอาแก่จำเลยทั้งสองได้ โจทก์ที่ 2 และที่ 3 ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสอง

(2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะฟ้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5276/2557 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของจำเลยที่ 1 ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 48 (2) (เดิม) ที่ใช้บังคับในขณะนั้น กำหนดให้การแต่งตั้งผู้จัดการของจำเลยที่ 1 ต้องกระทำโดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น เฉพาะเจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้นจึงจะมีสิทธิลงมติในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แม้โจทก์เคยเป็นผู้จัดการของจำเลยที่ 1 แต่โจทก์เป็นเพียงลูกจ้างของจำเลยที่ 1 ที่ได้รับการแต่งตั้งให้

ดำรงตำแหน่งผู้จัดการโจทก์หาได้มีฐานะเป็นเจ้าของร่วมของจำเลยที่ 1 ด้วยไม่ โจทก์จึงไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการแต่งตั้งผู้จัดการของจำเลยที่ 1 จึงไม่อาจอ้างการถูกโต้แย้งสิทธิในการแต่งตั้งผู้จัดการของจำเลยที่ 1 ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญ ว่าเป็นการประชุมโดยไม่ชอบ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

ประการที่ 3 มติในการออกเสียงลงคะแนนกรณีพิเศษ ดังกล่าวแล้วว่ามติของที่ประชุมใหญ่ หรือที่ประชุมของเจ้าของร่วมทั้งหมดในเรื่องทั่ว ๆ ไป จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ในเรื่องที่กฎหมายได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา 44) เรื่องที่กฎหมายกำหนดคะแนนเสียงเป็นกรณีพิเศษ โดยเฉพาะนั้น อาจแบ่งได้เป็น 3 กรณี คือ มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดและมติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

1) มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ดังกล่าวมาแล้วว่าผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง กิจการใดที่ผู้จัดการมีอำนาจที่จะมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ จะต้องได้รับมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อสังเกต มติตามมาตรา 49 ดังกล่าว ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มิใช่ 1 ใน 4 ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

2) มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในข้อบังคับ

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ดังกล่าว ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

บทกำหนดโทษ

เจ้าของร่วมที่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 บาท (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 72)

ข้อสังเกต

กรณีเจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด ต้องได้รับอนุญาตโดยมติของที่ประชุม ตามมาตรา 48 (3) ดังกล่าว กรณีการต่อเติมห้องชุดออกไปจนชิดขอบระเบียงมีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดแล้ว และเจ้าของร่วมที่ฝ่าฝืนจะอ้างว่า การฝ่าฝืนของตนเป็นการกระทำที่ชอบ เพราะมีเจ้าของร่วมคนอื่นฝ่าฝืนเช่นเดียวกันไม่ได้

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8716/2554 ห้องชุดของจำเลยอยู่ในอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นตาม พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ ดังนั้น การใช้ประโยชน์และการอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือการดำเนินการของทั้งโจทก์และจำเลยอันเกี่ยวกับอาคารชุดจึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งอาคารชุดดังกล่าวยังมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ออกมา โดย

อาศัยอำนาจตาม พระราชบัญญัติ ดังกล่าว เพื่อใช้บังคับแก่เจ้าของร่วมทุกคนอีกด้วย สำหรับการต่อเติมห้องชุดของจำเลยนั้นตาม พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ มาตรา 48 (เดิม) บัญญัติว่า การอนุญาตให้เจ้าของคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคารชุดต้องได้รับมติจากคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้ในหมวดที่ 7 เรื่องการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล ในข้อ 26.12 ว่า การดัดแปลงแก้ไข ต่อเติม หรือต่อเติมตกแต่ง จะต้องขออนุญาต และผู้จัดการจะอนุญาตได้ต่อเมื่อเห็นว่าไม่กระทบโครงสร้างระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ หรือไม่ยื่นล้ำพื้นที่ห้องชุดหรือแนวอาคารชุด การที่ พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ได้บัญญัติให้การใช้กรรมสิทธิ์ห้องชุด มีลักษณะเป็นการจำกัดการใช้แดนกรรมสิทธิ์ของบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารชุดให้น้อยลง ซึ่งแตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์โดยทั่วไปเช่นนี้ ก็เป็นเพราะการเป็นเจ้าของและพักอาศัยในอาคารชุดนั้น เป็นการอยู่ร่วมกันของผู้เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุดซึ่งมีเป็นจำนวนมาก เจ้าของร่วมจึงจำต้องระมัดระวังการใช้สิทธิของตนซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อสิทธิเจ้าของร่วมคนอื่นหรือผลประโยชน์ของส่วนรวม และการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเจ้าของร่วมจะต้องสละประโยชน์ส่วนตัวหรือความเห็นส่วนตนซึ่งเคยมีอยู่ตามปกติในบางประการ และยังต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับซึ่งออกมาเพื่อการอยู่รวมกันโดยปกติสุขอย่างเคร่งครัดอีกด้วย การต่อเติมของจำเลยเป็นการเปลี่ยนลักษณะการใช้สอยระเบียงของอาคารชุดตามที่ได้ออกแบบมา และได้รับอนุญาตจากทางราชการให้ก่อสร้างแล้ว การจัดให้มีระเบียงเป็นการออกแบบเพื่อความสวยงามเป็นเอกลักษณ์เฉพาะสำหรับอาคารชุดนั้น และผู้ออกแบบประสงค์ให้ใช้ประโยชน์แบบพื้นที่นอกอาคาร จึงไม่ใช่ส่วนของห้องชุดที่จะมาใช้ประโยชน์แบบเดียวกับส่วนของห้องชุดที่อยู่ภายใน การต่อเติมของจำเลยจึงเป็นการขยายพื้นที่ใช้สอยของตนเองมากกว่าเพื่อความปลอดภัยหรือเป็นเพราะภริยาจำเลยกลัวความสูงดังที่จำเลยอ้าง ทั้งเห็นได้ว่ามีผลกระทบและเปลี่ยนรูปลักษณะอาคารชุดภายนอกอาคารซึ่งเป็นเรื่องสำคัญ จำเลยจะต้องขอมติต่อเจ้าของร่วมและได้รับอนุญาตเป็นคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้หมดแล้วจึงจะกระทำได้ ที่จำเลยอ้างว่ามีเจ้าของห้องชุดอื่นหลายห้องที่ดัดแปลงต่อเติมห้องชุดลักษณะเดียวกับจำเลยแต่โจทก์ไม่ฟ้องร้องเหมือนเช่นจำเลย เป็นการเลือกปฏิบัตินั้น เห็นว่า จำเลยจะอ้างการกระทำของจำเลยที่ผิดกฎหมายหรือฝ่าฝืนข้อบังคับให้เป็นการกระทำที่ชอบ เพราะมีผู้อื่นกระทำความผิดเช่นเดียวกับจำเลยด้วยย่อมไม่ได้ และการที่โจทก์ไม่ดำเนินการแก่ผู้กระทำความผิดรายอื่นก็ไม่ถือว่าโจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีนี้โดยไม่สุจริต แต่เป็นเรื่องที่โจทก์จะต้องรับผิดในการกระทำของตัวโจทก์เอง และที่จำเลยอ้างว่าการต่อเติมของจำเลยไม่ได้เพิ่มน้ำหนักให้โครงสร้างอาคารเพราะจำเลยเพียงแต่ขยายแนวกระจกเดิมออกไปเท่านั้น ปรากฏว่าพื้นที่ส่วนที่จำเลยต่อเติมไม่มีการระบุจำนวนพื้นที่ว่าเป็นเท่าใด แต่จำเลยขยายออกไปจนชิดชอบระเบียง เท่ากับนำพื้นที่ระเบียงมาใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ใช้สอยภายในทั้งหมด อันมีลักษณะเป็นการเพิ่มการใช้ประโยชน์อีกส่วนหนึ่งของห้องชุด

ย่อมทำให้โครงสร้างอาคารชุดรับน้ำหนักเพิ่มขึ้น ทั้งการกระทำของจำเลยยังเป็นแบบอย่างให้เจ้าของร่วมรายอื่นนำมาอ้างและทำการต่อเติมได้ทุกห้องชุด อันจะมีผลเป็นอันตรายต่อโครงสร้างอาคารชุด การต่อเติมห้องชุดของจำเลยมีผลกระทบต่อลักษณะภายนอกและโครงสร้างของอาคาร จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและฝ่าฝืนข้อบังคับของโจทก์

สำหรับกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ก็เป็นไปไม่ได้อยู่แล้วที่จะมีมติที่ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ กฎหมายจึงกำหนดทางแก้โดยให้เรียกประชุมใหญ่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ มติเกี่ยวกับเรื่อง 7 ประการ ตามมาตรา 48 วรรคหนึ่ง ดังกล่าวให้ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดก็เพียงพอแล้ว ตามมาตรา 48 วรรคสองดังกล่าว

ข้อสังเกต

(1) การประชุมครั้งใหม่ก็ถือเป็นการประชุมใหญ่ ต้องมีผู้เข้าประชุมซึ่งมีสิทธิลงคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกวา 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม (ตามมาตรา 43 ดังกล่าวแล้ว)

(2) การประชุมครั้งใหม่ มติของที่ประชุมต้องรับได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มิใช่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม แม้การประชุมครั้งใหม่นี้จะมีคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ก็ยังคงใช้มติของจำนวนคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 วรรคสองอยู่นั่นเอง

(3) หากในการประชุมครั้งแรก มีผู้เข้าร่วมประชุมจำนวนพอที่จะเป็นเสียงข้างมากแล้วแต่มิได้มีการลงมติ หรือมีการลงมติไม่ให้กระทำการดังกล่าวได้ กรณีเช่นนี้ จะเรียกประชุมครั้งใหม่โดยอาศัยประโยชน์จากกฎเกณฑ์ตามมาตรา 48 วรรคสองนี้ไม่ได้ ยังคงต้องเป็นไปตามกฎเกณฑ์ตามมาตรา 48 วรรคแรก

อนึ่ง มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด นอกจากกรณีตามมาตรา 48 ดังกล่าวแล้ว ยังมีกรณีตามมาตรา 50 คือ กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด หากจะให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ต้องใช้มติด้วยจำนวนคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดด้วย ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

1.3 สิทธิในการโต้แย้งมติของเจ้าของร่วม

สิทธิในการออกเสียงลงมติ เพื่อการจัดการและดูแลทรัพย์นั้น เป็นการตัดสินใจของเจ้าของร่วมส่วนข้างมาก ซึ่งจะต้องอาศัยเสียงหนาแน่นเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับความสำคัญของกิจการนั้นๆ

ดังกล่าวมาแล้ว การลงมติดังกล่าวมีผลผูกพันเจ้าของร่วมส่วนข้างน้อยให้ต้องปฏิบัติตามมติ แม้จะไม่เห็นด้วย ไม่ออกเสียง หรือไม่ได้เข้าร่วมประชุมก็ตาม อย่างไรก็ดี กฎหมายอาคารชุดมิได้ละเลยที่จะคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนข้างน้อยเสียทีเดียว กฎหมายอาคารชุดบางประเทศกำหนดสิทธิในการโต้แย้งมติของเจ้าของร่วม เพื่อคุ้มครองสิทธิของเสียงข้างน้อยไว้โดยตรงดังเช่นในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสให้สิทธิของเจ้าของร่วมเสียงส่วนข้างน้อยที่จะโต้แย้มติของเจ้าของร่วมเสียงข้างมากได้โดยใช้สิทธิในทางศาล กล่าวคือ กฎหมายกำหนดให้สิทธิเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วย หรือมิได้เข้าร่วมประชุม ที่จะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อโต้แย้งมติของที่ประชุมได้โดยต้องฟ้องศาลภายใน 2 เดือน นับแต่สมาคมได้แจ้งมตินั้นให้ทราบ มิฉะนั้นเป็นอันขาดอายุความ[490]

นอกจากเรื่องทั่วไปดังกล่าวในเรื่องค่าใช้จ่ายของอาคารชุด ซึ่งเป็นส่วนได้ส่วนเสียที่สำคัญของเจ้าของร่วม กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสได้กำหนดให้สิทธิโต้แย้งไว้อย่างละเอียด กล่าวคือ ในกรณีที่ประชุมใหญ่เปลี่ยนแปลงแก้ไขหลักในการเฉลี่ยส่วนออกค่าใช้จ่ายที่อาจกระทำได้ตามกฎหมาย เจ้าของร่วมอาจโต้แย้งมติที่ให้แก้ไขนี้โดยยื่นฟ้องต่อศาลชั้นต้นภายในกำหนดเวลา 2 เดือน นับแต่สมาคมได้แจ้งมติให้ทราบ ถ้าคำโต้แย้งนั้นรับฟังได้ ศาลมีอำนาจกำหนดส่วนเฉลี่ยใหม่[491] และในกรณีที่ส่วนเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมคนใด จะต้องออกเพิ่มสูงเกินกว่า 1 ใน 4 หรือส่วนเฉลี่ยของเจ้าของร่วมอีกคนหนึ่งลดลงไปอีก 1 ใน 4 ของค่าใช้จ่ายประเภทใดประเภทหนึ่ง ซึ่งได้แบ่งส่วนเฉลี่ยไว้ในข้อบังคับ เจ้าของร่วมคนนั้นอาจฟ้องต่อศาลขอให้ยกเลิกการแก้ไขการแบ่งส่วนเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายได้ภายใน 5 ปี นับแต่ได้พิมพ์โฆษณาข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ถ้าการฟ้องร้องนั้นมีเหตุผลฟังขึ้น ศาลจะกำหนดส่วนเฉลี่ยนั้นเสียใหม่เท่าที่จำเป็น[492] อย่างไรก็ดี การฟ้องร้องคดีดังกล่าวนี้อาจกระทำได้เช่นกัน โดยเจ้าของในกรณีที่มีการโอนแยกในส่วนของเจ้าของหนึ่งก่อนครบระยะเวลา 2 ปี นับแต่มีการโอนโดยมีค่าตอบแทนครั้งแรกที่เกิดขึ้น หลังจากพิมพ์โฆษณาข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แล้ว[493]

นอกจากนั้นในกรณีที่เจ้าของร่วมมีมติให้ทำการปรับปรุงใด ๆ เป็นต้นว่าดัดแปลงเครื่องมือเครื่องใช้อันหนึ่งหรือหลายอันที่มีอยู่ เพิ่มเติมเครื่องมือเครื่องใช้ใหม่ จัดปรับปรุงสถานที่ต่าง ๆ ที่ใช้ร่วมกัน หรือจัดให้มีขึ้นซึ่งสถานที่ดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์แห่งอาคาร และเมื่อได้มีมติกำหนดส่วนเฉลี่ยราคาค่าก่อสร้างและค่าทดแทนซึ่งเจ้าของ

---

[490] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 48

[491] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 42 วรรคสอง

[492] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 12 วรรคแรก

[493] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 12 วรรคสอง

ร่วมได้รับความเสียหายจากการดังกล่าว โดยถือตามสัดส่วนของผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการก่อสร้างที่จะกระทำขึ้นที่มีผลต่อแต่ละเจ้าของร่วมแล้ว[494] มตินี้จะมีผลผูกพันให้เจ้าของร่วมต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนเฉลี่ยที่กำหนดไว้นั้น นอกจากกฎหมายจะคุ้มครองสิทธิเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายนั้นให้มีสิทธิยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 2 เดือน นับแต่สมาคมได้แจ้งมติให้ทราบโดยขอให้ศาลกำหนดส่วนเฉลี่ยใหม่ได้แล้วหากเป็นกรณีที่การปรับปรุงหรือการก่อสร้างดังกล่าวมิใช่เป็นสิ่งที่จำต้องกระทำตามกฎหมายหรือข้อบังคับ[495] กฎหมายยังคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติที่ให้มีการปรับปรุงหรือก่อสร้างนั้นเป็นกรณีพิเศษอีกด้วย กล่าวคือ กฎหมายให้สิทธิเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยสามารถผ่อนชำระค่าใช้จ่ายหรือค่าทดแทนที่เป็นภาระของตนได้เป็นรายปี ปีละ 1 ใน 10 ส่วน โดยอาจต้องเสียดอกเบี้ยให้สมาคมในอัตราตามกฎหมายแพ่ง[496] แต่หากเจ้าของร่วมผู้นั้นโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้บุคคลอื่น สมาคมสามารถบังคับชำระหนี้ได้ทันที แม้ว่าการโอนนั้นจะได้กระทำโดยการลงหุ้นในบริษัทก็ตาม[497] การที่กฎหมายคุ้มครองเช่นนี้ ก็เพื่อความเป็นธรรมในการอยู่ร่วมกัน ทั้งนี้เพราะเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติอาจจะเนื่องมาจากมีปัญหาทางการเงินก็ได้ หากต้องถูกเสียงส่วนใหญ่บังคับให้ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายจนเกินสมควร ก็จะเป็นการเดือดร้อนเกินกว่าเหตุซึ่งไม่เป็นผลดีต่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ยิ่งกว่านั้นกฎหมายยังให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับการปรับปรุงดังกล่าว สามารถยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นภายในกำหนดเวลา 2 เดือน นับแต่สมาคมได้แจ้งมตินั้นให้ทราบ เพื่อให้ศาลสั่งว่าการปรับปรุงที่ตกลงให้กระทำนั้นมีลักษณะฟุ่มเฟือยเมื่อคำนึงถึงสภาพลักษณะ และวัตถุประสงค์แห่งอาคารนั้น หากศาลมีคำสั่งเช่นนั้น มติที่ให้มีการปรับปรุงดังกล่าวก็ไม่อาจจะใช้ยืนยันแก่เจ้าของที่ไม่เห็นด้วย และได้ยื่นฟ้องต่อศาลดังกล่าว[498]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกามิได้มีบทบัญญัติในเรื่องสิทธิในการโต้แย้งมติของเจ้าของร่วมไว้โดยตรง แต่อย่างไรก็ดี เจ้าของร่วมอาจใช้สิทธิฟ้องร้องดำเนินคดีได้ตามหลักทั่วไปที่กล่าวแล้ว รวมทั้งในกรณีที่การจัดการและการดูแลทรัพย์สินกระทำไปโดยไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น มีบทบัญญัติการโต้แย้งมติของเจ้าของร่วมเฉพาะกรณีการก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกข้อบังคับ กล่าวคือ การก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกข้อบังคับ ซึ่งมีผลกระทบต่อสิทธิของเจ้าของห้องชุดบางรายนั้น มติของที่

---

494 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 30 วรรคหนึ่ง.

495 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 33 วรรคท้าย.

496 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 33 วรรคแรก.

497 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 33 วรรคสอง.

498 Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 34

ประชุมจะต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของห้องชุด และต้องเป็นจำนวนคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดจึงจะมีผลใช้บังคับ[499]

อย่างไรก็ดี การก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกข้อบังคับ ซึ่งมีมติของที่ประชุมดังกล่าว หากมีเสียงเกินกว่า 1 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของห้องชุดที่เป็นเจ้าของที่เกี่ยวเนื่องอยู่ในทรัพย์ส่วนกลางบางส่วน หรือเสียงเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลางบางส่วนนั้น คัดค้าน จะทำให้การก่อตั้ง การแก้ไขเพิ่มเติม หรือการยกเลิกข้อบังคับนั้นไม่มีผลใช้บังคับ[500]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามและกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ รวมทั้งในกฎหมายอาคารชุดของไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องการโต้แย้งมติของเจ้าของร่วมไว้เป็นการเฉพาะ จึงต้องฟ้องร้องบังคับคดีตามหลักทั่วไป

1.4 สิทธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด มีสิทธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เช่นเดียวกันกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามกฎหมายแพ่ง ยิ่งกว่านั้นอาจมีความสะดวกหรือคล่องตัวมากกว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีของกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งด้วย ซึ่งในกฎหมายของประเทศต่าง ๆ ก็มีลักษณะเช่นเดียวกัน

การจดทะเบียนสิทธิ ได้แก่ สิทธิที่อาจจดทะเบียนตามกฎหมายได้ เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปี เป็นต้น ส่วนการจดทะเบียนนิติกรรม เช่น นิติกรรมเกี่ยวกับซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง หรือนิติกรรมเกี่ยวกับการจำหน่ายจ่ายโอน อื่นๆ เป็นต้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็มีสิทธิกระทำได้โดยสะดวกไม่น้อยกว่าหรืออาจจะมากกว่าการถือกรรมสิทธิ์ในระบบอื่น ๆ ในหลายกรณีตามที่กล่าวมาแล้ว

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดให้สัญญาใด ๆ ที่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือที่ก่อทรัพยสิทธิเหนือห้องชุด จะต้องระบุโดยชัดแจ้งว่า ผู้รับโอนหรือผู้ทรงสิทธิได้ทราบล่วงหน้าแล้วถึงข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม รวมทั้งข้อแก้ไขเปลี่ยนแปลงหากข้อบังคับนั้นได้พิมพ์โฆษณาในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แล้ว เว้นแต่ผู้รับโอนหรือผู้ทรงสิทธิได้รับทราบและยอมปฏิบัติตามแล้ว[501]

---

[499] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) มาตรา 31 (1)

[500] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) มาตรา 31 (2)

[501] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 4

ขณะเมื่อมีการโอนห้องชุดโดยมีค่าตอบแทน ถ้าผู้ขายมิได้แสดงหนังสือรับรองของผู้จัดการซึ่งลงวันที่ไม่เกิน 1 เดือนรับรองว่าห้องชุดนั้นปลอดจากหนี้ใด ๆ กับสมาคมแก่พนักงานผู้มีหน้าที่ทำนิติกรรมที่ต้องทำตามแบบ (โนแตร์) ผู้รับโอนจะต้องแจ้งการโอนไปให้ผู้จัดการสมาคมของอาคารชุดนั้นทราบ โดยจดหมายลงทะเบียนภายใน 8 วัน นับแต่ได้รับแจ้ง ผู้จัดการอาจยื่น ณ ภูมิลำเนาที่เลือก คำคัดค้านการชำระเงินเพื่อขอรับจำนวนเงินที่เจ้าของเดิมเป็นลูกหนี้อยู่ คำคัดค้านนี้ต้องระบุจำนวนเงิน สาเหตุแห่งหนี้ และต้องเลือกภูมิลำเนาในเขตอำนาจศาลซึ่งอาคารนั้นตั้งอยู่ด้วย มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ การจ่ายหรือโอนเงินโดยตกลงกันเองหรือโดยศาล ซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนจะนำมาใช้ยันแก่ผู้จัดการซึ่งได้ยื่นคำคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วไม่ได้[502]

ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือก่อทรัพยสิทธิเหนือห้องชุด ถ้าพนักงานจดทะเบียนนิติกรรม หรือเจ้าของร่วมซึ่งจะโอนสิทธิร้องขอให้ผู้จัดการส่งเอกสารแสดงรายการ ภายใต้เงื่อนไขว่าอาจชำระบัญชีได้ ดังต่อไปนี้[503]

(ก) จำนวนเงินตามส่วนของผู้โอน

- ในค่าใช้จ่ายซึ่งยังมิได้ชำระ หรือถึงกำหนดชำระแล้วแก่สมาคม
- ในค่าใช้จ่ายซึ่งเนื่องมาจากการลงมติของที่ประชุมใหญ่ แต่ยังมิได้ดำเนินการ

(ข) จำนวนเงินที่ผู้โอนวางไว้ล่วงหน้าหรือเป็นเงินสำรอง

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด การก่อตั้งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิอาศัยเหนือห้องชุด คู่สัญญาหรือพนักงานจดทะเบียนนิติกรรม ต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบโดยไม่ชักช้า ในการแจ้งให้ระบุห้องชุดหรือส่วนของห้องชุด ชื่อ นามสกุล ที่อยู่จริงหรือที่อยู่เฉพาะการของผู้รับโอนหรือผู้ทรงสิทธิหรือตัวแทนร่วม ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย[504]

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกานั้น เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ที่ประสงค์จะเข้าไปในบังคับระบบการควบคุมอะพาร์ตเมนต์ จะต้องแสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง โดยการจดทะเบียนตราสาร (Declaration) ไว้เป็นสำคัญ ซึ่งหมายถึงเอกสารที่มอบที่ดินและอาคารให้อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดนั่นเอง[505] เมื่อทรัพย์สินอยู่ภายในบังคับระบบการควบคุมอะพาร์ตเมนต์หรืออาคารชุดแล้ว เจ้าของอะพาร์ตเมนต์แต่ละอะพาร์ตเมนต์มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอน ให้เช่า ก่อให้เกิดภาระติดพันอยู่ในบังคับแห่งสิทธิของเจ้าของ

---

[502] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 20

[503] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 5

[504] Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 6

[505] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 3

ครอบครอง หรือขาย และทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในระหว่างมีชีวิตหรือเมื่อตายแล้วได้ตามลำพัง เสมือนหนึ่งว่าเป็นคนละส่วนต่างหากจากกัน ฉะนั้น สิทธิและผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เช่นว่านั้นก็อาจโอนได้เช่นเดียวกันด้วย[506]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และในกฎหมายอาญาชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ จึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติทั่วไปของกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยการเคหะแล้วแต่กรณี

สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายอาคารชุดของไทย อาจจำแนกกล่าวได้เป็น 2ประการ คือ หลักเกณฑ์การยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประการที่ 1 หลักเกณฑ์การยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีบัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมครบถ้วนแล้ว

ความดังกล่าวมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

หลักเกณฑ์การยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 29 ดังกล่าวอาจจำแนกได้เป็น 2 กรณี คือ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีอื่น

1) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด การยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เช่น การซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ เป็นต้น ผู้ยื่นคำขอจะต้องนำเอกสารยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

---

[506] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 4 วรรคสอง.

(1) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อของผู้รับโอน

(2) หนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดอันเกิดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม (ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด) จากนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดเวลาให้ผู้จัดการต้องออกหนังสือดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอโดยเจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวครบถ้วนแล้ว

อย่างไรก็ตาม กรณีการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเนื่องมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้ออาคารชุดจากการขายทอดตลาดจะต้องรับภาระหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางต่อนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อกำหนดเงื่อนไขของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดห้องชุด ข้อกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยของประชาชนแต่ประการใด

ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว หากเจ้าของห้องชุดเดิมยังค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมหรือค่าส่วนกลาง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ชอบที่จะปฏิเสธไม่ออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ได้

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3264/2554 พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ มาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า “ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว” และวรรคสามของมาตรา 29 บัญญัติว่า “ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง” ตามบัญญัติดังกล่าว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องปรากฏว่าเจ้าของร่วมไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่ามีความจำเป็นก็มีอำนาจเรียกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาสอบถามเกี่ยวกับรายการหนี้ดังกล่าวได้ ดังนั้น จำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ได้ ก็ต้องปรากฏว่ามีการชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าเจ้าของห้องชุดเดิมยังค้างชำระหนี้ จำเลยที่ 2 ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงชอบที่จะปฏิเสธไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ได้

หมายเหตุ

ข้อความตามมาตรา 29 ตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว เป็นบทบัญญัติเดิมก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

อนึ่ง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา 29 วรรคสอง ดังกล่าว กฎหมายไม่ให้ใช้บังคับในกรณีที่เป็นการโอนก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 29 วรรคสี่) ทั้งนี้เพราะการโอนก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (ได้แก่ กรณีไถ่ถอนจำนองอาคารชุดตามมาตรา 22 และการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม ตามมาตรา 20 วรรคสอง ดังกล่าวมาแล้ว) นั้น กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดยังเป็นของเจ้าของโครงการหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดคนเดียวหรือหลายคนโดยกรรมสิทธิ์รวมอยู่ ยังไม่มีกรณีเกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมหรือค่าใช้จ่ายร่วมตามมาตรา 18 นอกจากนี้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด นอกจาก 2 กรณี ตามมาตรา 22 และ มาตรา 20 วรรคสองดังกล่าว กฎหมายก็ห้ามมิให้กระทำอยู่แล้ว จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 20 วรรคสอง)

บทกำหนดโทษ

ผู้จัดการที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสาม ดังกล่าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกิน 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 68)

อย่างไรก็ดี กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ครั้งที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง เช่นนี้ทำให้ผู้ที่จะซื้อได้ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา ห้องชุดที่มีการค้างชำระค่าส่วนกลางในช่วงที่ผ่านมามีเป็นจำนวนหลายหมื่นหน่วย จึงไม่เป็นที่สนใจของตลาดเท่าที่ควร เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม[507]จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง[508] โดยกำหนดให้กรณีทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กระทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน

---

[507] ดูหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558

[508] ประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 มาตรา 309 จัตวา วรรคสอง และวรรคสาม

นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาดังกล่าวหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

2) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีอื่น นอกเหนือจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เช่น การจำนอง การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ฯลฯ เหล่านี้ กฎหมายกำหนดให้เพียงแต่นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็เพียงพอแล้ว เพราะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดยังคงอยู่กับเจ้าของเดิม ไม่กระทบต่อบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด

ประการที่ 2 ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 28 กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หมายถึง ผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 4) ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (คำสั่งที่ 434/2522 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2522) ฉะนั้นผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด จึงได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินนั่นเอง

นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 30)

2. ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม

เมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมีสิทธิทั้งในทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางแล้ว ก็ย่อมต้องมีข้อจำกัดสิทธิด้วย เพราะหากให้มีสิทธิอย่างเสรีโดยไร้ขอบเขตหรือข้อจำกัดใด ๆ แล้วก็

ย่อมจะก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือความวุ่นวายขึ้นได้โดยง่าย โดยเฉพาะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนี้มีความซับซ้อนยิ่งกว่ากรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม จึงมีทั้งข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุด และข้อจำกัดสิทธิตามหลักทั่วไปในกฎหมายแพ่ง ฉะนั้น นอกจากข้อจำกัดสิทธิโดยทั่วไปตามกฎหมายแพ่งแล้ว กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ ยังได้บัญญัติข้อจำกัดสิทธิไว้เป็นการเฉพาะ อย่างไรก็ดี กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศมิได้บัญญัติข้อจำกัดสิทธิไว้เป็นหมวดหมู่ในลักษณะเดียวกัน หากแต่บัญญัติข้อจำกัดสิทธิไว้เป็นการเฉพาะแตกต่างกัน จึงจะได้จำแนกกล่าวข้อจำกัดสิทธิตามบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดในแต่ละประเทศเป็นลำดับไปดังต่อไปนี้

2.1 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ที่สำคัญมี 4 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางจะแยกออกจากกันไม่ได้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้งสองส่วนนี้ต้องอยู่คู่กันเสมอ ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่า ทรัพย์ส่วนกลางและอุปกรณ์ของทรัพย์ส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่ง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกออกจากทรัพย์ส่วนบุคคลไม่ได้[509]

เหตุที่กฎหมายอาคารชุดต้องบัญญัติข้อจำกัดสิทธิเช่นนี้ไว้ ก็เพราะว่าในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด กรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ หากมีแต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล แต่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ก็จะมีปัญหายุ่งยากซับซ้อน เช่น ปัญหาในเรื่องการใช้ทรัพย์ ถ้าเจ้าของห้องชุดไม่มีกรรมสิทธิ์ในส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ระเบียบ บันได เป็นต้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลจะเข้าหรือออกจากห้องชุดของตนได้อย่างไร ซึ่งเป็นปัญหายุ่งยากที่จะต้องทำความตกลงกัน หรืออาจจะอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง (Analogy) ในเรื่อทางจำเป็นมาปรับใช้ ซึ่งก็ล้วนแต่เป็นข้อยุ่งยากทั้งสิ้น หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด จึงต้องมีฐานแห่งกรรมสิทธิ์ทั้งในทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางอยู่ควบคู่กันไปเสมอ มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

(2) ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ ไม่ว่าจะโดยความประสงค์ของเจ้าของร่วมเองหรือบุคคลภายนอกอื่น ๆ ก็ตาม เพราะว่าวัตถุประสงค์ของกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดนั้นมีลักษณะถาวร แม้เจ้าของร่วมจะมีส่วนในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ก็จะเรียกให้แบ่งส่วนของตนออกต่างหากไม่ได้ ตราบเท่าที่ยังอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เว้นแต่ได้จดทะเบียนยกเลิกกรรมสิทธิ์อาคารชุดแล้วเท่านั้น ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส

---

[509] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 6

กำหนดไว้ว่า ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งไม่ได้ระหว่างเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือเจ้าของร่วมแต่เพียงบางคน การดำเนินการและการใช้สิทธิต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้[510]

(3) การกระทำใด ๆ ที่จะมีผลกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ หรือขัดต่อวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนั้นจะกระทำมิได้ เพราะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น เจ้าของร่วมมีทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง การใช้สิทธิในทรัพย์ดังกล่าวจึงต้องมีขอบเขต เพื่อไม่ให้กระทบกระเทือนถึงความจำเป็นในการอยู่ร่วมกัน ซึ่งในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสได้กำหนดขอบเขตไว้กว้าง ๆ ว่าเจ้าของร่วมจะใช้สิทธิในส่วนเฉพาะตัวและส่วนกลางได้อย่างเสรี ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องไม่ทำให้กระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของร่วมอื่น ๆ และวัตถุประสงค์ของอาคารนั้น[511]

(4) ข้อจำกัดสิทธิตามข้อบังคับของอาคารชุด สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นเพียงการวางกรอบไว้ ส่วนรายละเอียดในหลักปฏิบัติเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้น กฎหมายกำหนดให้เจ้าของอาคารชุดตกลงร่วมกันไว้ในข้อบังคับ ข้อบังคับจึงเปรียบเสมือนธรรมนูญที่ใช้เป็นหลักในการอยู่ร่วมกันของประชาคมหนึ่ง ๆ อันมีลักษณะสำคัญเป็นการจำกัดสิทธิบางประการของเจ้าของอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อมิให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละคนใช้สิทธิของตน จนอาจเกิดผลเสียต่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดได้ในข้อบังคับของอาคารชุดจะมีข้อจำกัดการใช้สิทธินอกจากที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ โดยจะมีข้อจำกัดทั้งการใช้สิทธิในทรัพย์ส่วนบุคคลและการใช้สิทธิในทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ในกรณีข้อจำกัดการใช้สิทธิในทรัพย์ส่วนบุคคล ข้อบังคับอาคารชุดอาจกำหนดไว้ว่าห้ามมิให้ทำการค้าขาย หรือจัดตั้งโรงเรียนสอนดนตรีในห้องชุดที่จัดไว้เป็นที่อยู่อาศัย เพราะทำความสกปรก หรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่รวมกันในอาคารชุด[512] เป็นต้น และในกรณีข้อจำกัดการใช้สิทธิในทรัพย์ส่วนกลาง ข้อบังคับของอาคารชุดอาจกำหนดไว้ว่าห้ามมิให้เจาะรูพื้น หรือเจาะรูฝาผนัง หรือห้ามติดตั้งต่อเติมสิ่งใดที่อาจทำให้พื้นหรือฝาผนังชำรุดหรือเสียหาย[513] เป็นต้น หากเจ้าของร่วมรายใดกระทำการฝ่าฝืนข้อกำหนดที่ระบุไว้ในข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดี

แต่อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดสิทธิตามข้อบังคับของอาคารชุดนี้ มิใช่ว่าเจ้าของร่วมจะตกลงกันกำหนดข้อจำกัดสิทธิไว้เป็นประการใดก็ได้อย่างไร้ขอบเขต หากแต่เจ้าของร่วมจะกำหนดข้อจำกัดสิทธิเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายอาคารชุดให้อำนาจไว้ไม่ได้ ในกฎหมายอาคารชุดของ

---

[510] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 4

[511] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 8 วรรคสอง

[512] โสภณ ชัยสุวรรณ *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์พาณิชย์ 2524, หน้า 30.

[513] เรื่องเดียวกัน

สาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดไว้ชัดเจนว่าข้อบังคับที่ตกลงกันในการเป็นเจ้าของร่วมจะกำหนดวัตถุประสงค์ตลอดจนเงื่อนไขการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนระเบียบการดำเนินการส่วนที่เป็นส่วนกลางต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายอาคารชุด[514] ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมจะวางข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมนอกเหนือไปจากข้อจำกัดสิทธิเพื่อวัตถุประสงค์แห่งอาคารที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาตามลักษณะหรือที่ตั้งแห่งอาคารนั้นไม่ได้[515]

2.2 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ที่สำคัญมี 5 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางจะแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ก็มีข้อจำกัดสิทธินี้ในลักษณะเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กล่าวคือ เมื่อทรัพย์สินอยู่ในระบบการควบคุมอะพาร์ตเมนต์แล้ว ทรัพย์ส่วนบุคคลอันได้แก่ อะพาร์ตเมนต์จะต้องอยู่ควบคู่กับทรัพย์ส่วนกลางอันได้แก่ ผลประโยชน์ร่วมของอะพาร์ตเมนต์เหล่านั้น สิทธิยึดทรัพย์จะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นเหนือทรัพย์ส่วนกลางโดยลำพังหาได้ไม่ สิทธิยึดทรัพย์จะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้ก็แต่เหนืออะพาร์ตเมนต์ทั้งหลาย และผลประโยชน์ร่วมแห่งอะพาร์ตเมนต์เหล่านั้นเท่านั้น[516]

(2) ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ ในกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ว่าทรัพย์ส่วนกลางนั้นมีสภาพเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะมาแบ่งแยกออกจากกันได้ เว้นไว้แต่พระราชบัญญัตินี้จะได้บัญญัติไว้เป็นประการอื่น ข้อความใด ๆ ที่ขัดกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ย่อมเป็นโมฆะ[517]

(3) ห้ามกระทำการใด ๆ อันเป็นภยันตรายต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยแห่งทรัพย์สิน กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา มีข้อจำกัดสิทธิเจ้าของอะพาร์ตเมนต์จะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นภยันตรายต่อความมั่นคง หรือความปลอดภัยแห่งทรัพย์สิน หรือทำให้มูลค่าแห่งทรัพย์สินนั้นลดน้อยลง หรือทำให้เป็นที่เสื่อมเสียต่อภาระจำยอม และจะต้องไม่ต่อเติมอาคาร ชั้นใต้ดิน หรือห้องใต้ดิน โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของอะพาร์ตเมนต์อื่น ๆ[518]

---

[514] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 8 วรรคหนึ่ง และ Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 2 และมาตรา 3

[515] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 8 วรรคสอง

[516] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 9 (a)

[517] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (c)

[518] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 8

(4) ข้อจำกัดสิทธิตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกากำหนดให้เจ้าของอะพาร์ตเมนต์แต่ละอะพาร์ตเมนต์มีสิทธิใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามวัตถุประสงค์ที่แสดงไว้ในตราสารโดยเฉพาะเจาะจง[519] ฉะนั้น การใช้ประโยชน์ในอาคารชุดจึงต้องอยู่ภายในขอบเขตแห่งวัตถุประสงค์ การใช้ประโยชน์นอกเหนือไปจากขอบเขตของวัตถุประสงค์หรือขัดต่อวัตถุประสงค์ของอาคารชุด จึงเป็นข้อจำกัดสิทธิซึ่งไม่อาจกระทำได้โดยชอบแต่ประการใด

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ยังกำหนดให้มีวัตถุประสงค์และข้อจำกัดสิทธิการใช้อาคารและอะพาร์ตเมนต์แต่ละอะพาร์ตเมนต์ไว้ในตราสาร[520] ซึ่งหมายถึงเอกสารซึ่งมอบที่ดินและอาคารให้อยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดนั่นเอง

(5) ข้อจำกัดสิทธิตามข้อบังคับของอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดให้มีข้อจำกัด (restrictions) และข้อกำหนด (requirement) เกี่ยวกับการใช้และการบำรุงรักษาอะพาร์ตเมนต์ และการใช้ทรัพย์ส่วนกลางซึ่งไม่ได้แจ้งไว้ในตราสารจัดตั้งอาคารชุดเท่าที่มีเจตนาจะป้องกันการสอดแทรกการใช้อะพาร์ตเมนต์และทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของแต่ละรายโดยปราศจากเหตุอันสมควร โดยให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ (by-laws)[521]

เจ้าของอะพาร์ตเมนต์จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ในการบริหาร และระเบียบแบบแผนที่ใช้อยู่ในขณะนั้น และซึ่งจะได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยชอบด้วยกฎหมายเป็นครั้งคราวตลอดจนข้อตกลง เงื่อนไขและข้อจำกัดอันได้ระบุไว้ในตราสารอย่างเคร่งครัด หากมีการฝ่าฝืนผู้จัดการหรือคณะกรรมการอำนวยการ หรือในกรณีที่เป็นการสมควร เจ้าของอะพาร์ตเมนต์ผู้ได้รับความเสียหายนั้น จะดำเนินคดีเพื่อเรียกค่าเสียหาย หรือขอให้ปลดเปลื้อง หรือทั้ง 2 ประการ เพื่อประโยชน์แก่ภาคีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ (the association of apartment owners) ก็ได้[522]

นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ยังกำหนดให้เจ้าของอะพาร์ตเมนต์ทั้งหลาย ผู้เช่า ลูกจ้างของเจ้าของและผู้เช่าหรือบุคคลอื่น ๆ ซึ่งมีสิทธิจะใช้ทรัพย์สินหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การควบคุมแห่งพระราชบัญญัตินี้ จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งตราสาร และกฎข้อบังคับของภาคีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ซึ่งอนุโลมตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ด้วย[523]

---

[519] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (d)

[520] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 11 (g)

[521] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 18 (j)

[522] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 7

[523] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 26 (a)

2.3 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น ที่สำคัญมี 5 ประการดังต่อไปนี้

(1) หุ้นของเจ้าของร่วมจะต้องจำหน่ายจ่ายโอนไปพร้อมกับทรัพย์ส่วนบุคคลที่เจ้าของร่วมถืออยู่[524] นั่นคือ การถือหุ้นกับการเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนบุคคลจะต้องเป็นของบุคคลคนเดียวกัน จะแยกออกจากกันไม่ได้

(2) ตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนี้ เจ้าของร่วมไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่ได้ หากได้ถูกแบ่งแยกออกไปจากทรัพย์ส่วนบุคคลที่ถือหุ้นอยู่[525] นั่นคือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไม่อาจแยกออกไปจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้งสองส่วนนี้ต้องอยู่คู่กันนั่นเอง

(3) เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดที่เป็นอันตรายต่อการสงวนรักษาอาคาร หรือกระทำการใดที่ขัดต่อประโยชน์รวมกันของเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการอาคารไม่ได้[526] หากมีการฝ่าฝืนกระทำการดังกล่าว บรรดาเจ้าของห้องชุดหรือสมาคมการจัดการอาจเรียกให้ยุติการกระทำดังกล่าวได้[527] หรืออาจใช้มาตรการห้ามใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นในเวลาอันสมควร[528] หรืออาจใช้มติของที่ประชุมให้จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์ส่วนบุคคลนั้น[529] หรือใช้มติของที่ประชุมให้ดำเนินการประมูลเพื่อขายทอดตลาดกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่ต้องห้ามดังกล่าว[530]

(4) เจ้าของร่วมจะใช้ทรัพย์ส่วนกลางขัดต่อวัตถุประสงค์ของอาคารชุดหรือขัดต่อวัตถุประสงค์ของการใช้งานสำหรับทรัพย์ส่วนกลางนั้นไม่ได้[531]

(5) เจ้าของร่วมจะใช้สิทธิขัดต่อข้อบังคับที่ก่อตั้งขึ้นไม่ได้ ไม่ว่าจะเป็นข้อบังคับที่ก่อตั้งขึ้นตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตามมติของที่ประชุม[532]

---

[524] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 15 (1)

[525] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 15 (2)

[526] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 6 (1)

[527] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 57 (1)

[528] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 58 (1)

[529] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 60 (1)

[530] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 59 (1)

[531] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 13

[532] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 11 (2) มาตรา 30 ถึงมาตรา 33

2.4 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

แตกต่างจากแนวข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสและของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา โดยกำหนดข้อจำกัดสิทธิไว้เป็นการเฉพาะ ดังต่อไปนี้[533]

1) ห้ามละเมิดกรรมสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ทั้งโดยรัฐ องค์กร ครัวเรือน และส่วนบุคคล

2) ห้ามขัดขวางการดำเนินการของผู้รับผิดชอบในการจัดการของรัฐเพื่อที่อยู่อาศัย การใช้สิทธิและหน้าที่ของการเป็นเจ้าของในการใช้ที่อยู่อาศัยและการทำธุรกรรมของทั้งองค์กร ครัวเรือน และส่วนบุคคล

3) ห้ามอนุมัติเกี่ยวกับนโยบายการลงทุนในโครงการที่ได้รับอนุมัติ หรือโครงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้วางแผนไว้

4) ห้ามก่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่ไม่ใช่พื้นที่สำหรับการก่อสร้าง สร้างเกณฑ์การออกแบบ การก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานสำหรับแต่ละประเภทของพื้นที่ ซึ่งไม่เป็นตามบทบัญญัติเรื่องมาตรฐานการออกแบบพื้นที่ที่อยู่อาศัยของรัฐที่กำหนดไว้ และการใช้วิธีการคำนวณที่ไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายในการใช้พื้นที่ที่อยู่อาศัยในสัญญาการขายและสัญญาเช่าที่อยู่อาศัย

5) ห้ามเข้าไปในพื้นที่ของที่อยู่อาศัยโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ยึดครองพื้นที่ว่างและส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางหรือรูปแบบใด ๆ ในการเป็นเจ้าของอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการรับน้ำหนักหรือเปลี่ยนแปลงการออกแบบของโครงสร้างในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลของอาคารชุดโดยพลการ

6) ห้ามใช้พื้นที่และอุปกรณ์ที่เป็นเจ้าของร่วมเพื่อการใช้งานเป็นส่วนบุคคล ใช้พื้นที่ในทางที่ผิดวัตถุประสงค์ของกรรมสิทธิ์ร่วม หรือใช้พื้นที่สำหรับให้บริการในอาคารชุดร่วมกับโครงการตามนโนบายการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้ว ยกเว้นกรณีหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิรูป

7) ห้ามกระทำการผิดวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนหรือการซื้อที่อยู่อาศัยแบบผ่อนชำระสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

8) ห้ามผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตและความร่วมมือของผู้มีส่วนได้เสียสำหรับการร่วมลงทุน สมาคม ความร่วมมือทางธุรกิจ มีส่วนร่วมในองค์กรหรือเอกชนอื่น ๆ ที่จะลงนามในสัญญาเช่าซื้อ ซื้อที่อยู่อาศัย การทำสัญญาธุรกรรม การฝากเงินหรือธุรกิจของสิทธิในการใช้สิทธิในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในโครงการ

---

[533] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 6.

9) ห้ามทำธุรกรรม สัญญาซื้อขาย เช่า เช่าซื้อ บริจาค แลกเปลี่ยน การรับมรดก สินเชื่อที่อยู่อาศัย การร่วมทุน เงินกู้ การเข้าพักชั่วคราว หรือการอนุมัติการจัดการ โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายนี้

10) ห้ามปรับปรุงและขยายพื้นที่ของอาคาร การรื้อถอนอาคารที่อยู่ในระหว่างการเช่า การให้เช่า การให้กู้ยืม การรับการให้โดยเสน่หา การใช้อำนาจในการจัดการโดยปราศจากความยินยอมของเจ้าของ

11) ห้ามใช้ห้องชุดในวัตถุประสงค์ที่ไม่ใช่การพักอาศัย สำหรับพื้นที่ของโครงการอาคารชุดที่ได้รับอนุมัติให้ประกอบการค้า จะต้องไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจอันเกี่ยวกับวัสดุไวไฟ ระเบิด บริการทางธุรกิจที่ก่อมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เสียง หรือกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อวิถีชีวิตของครอบครัวและบุคคลอื่น ๆ ในอาคารชุดตามที่กำหนดโดยรัฐ

12) ห้ามใช้ที่อยู่อาศัยที่แยกออกเป็นส่วนบุคคลในวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเกี่ยวกับวัสดุที่ติดไฟ ระเบิด บริการทางธุรกิจที่ก่อมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เสียง อันส่งผลกระทบต่อการจัดระเบียบสังคมและความปลอดภัย รวมทั้งในการดำรงชีวิตในการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นการไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขทางธุรกิจ

13) ห้ามรายงานหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ไม่ถูกต้อง เป็นเท็จ หรือไม่ถูกต้องครบถ้วนตามกฎระเบียบของหน่วยงานของรัฐ

2.5 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ อาจสรุปได้ 9 ประการ ดังต่อไปนี้

1) ผลประโยชน์ร่วมหรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะแบ่งแยกไม่ได้[534]

2) พื้นที่ส่วนกลางจะแบ่งแยกไม่ได้ และไม่อยู่ภายใต้การบังคับคดีให้แบ่งทรัพย์สินดังกล่าว[535]

3) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่นกลางจะแยกออกจากกันไม่ได้ การจำหน่ายหรือการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องรวมถึงผลประโยชน์ที่แบ่งแยกไม่ได้ในพื้นที่ส่วนกลาง[536] หรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั่นเอง หากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดนั้น จะขาดจากการเป็นสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอัตโนมัติ[537]

---

[534] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 2

[535] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 7

[536] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 5

[537] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 10

4) หากหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีข้อความระบุไว้ว่า ทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องเสนอขายให้แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้นภายในกำหนดระยะเวลาพอสมควรเป็นอันดับแรกก่อนที่จะเสนอขายให้แก่บุคคลภายนอก[538] เจ้าของห้องชุดก็ต้องถูกจำกัดสิทธิตามข้อความดังกล่าว

5) สมาชิก หรือผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ชำระค่าหุ้นหรือผลประโยชน์ส่วนบุคคลของเขา เว้นแต่เขายินยอมที่จะขายผลประโยชน์ที่แบ่งแยกได้หรือทรัพย์ส่วนบุคคลของเขาให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ซื้อคนใดที่นิติบุคคลอาคารชุดเลือก ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ ให้ใช้บังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายนิติบุคคลในการประเมินมูลค่าของหุ้น นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวมีเวลาภายใน 2 ปี ในการชำระค่าหุ้นหรือจัดหาคนซื้อตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเลือก[539]

6) กรณีเลิกอาคารชุดโดยความสมัครใจ ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้รับมอบอำนาจจากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในการขายหรือจำหน่ายผลประโยชน์อันแบ่งแยกได้หรือทรัพย์ส่วนบุคคลในโครงการ[540]

7) ในกรณีการซ่อมแซมห้องชุดในอาคารชุดอันเป็นกรณีฉุกเฉิน ให้ถือว่าเจ้าของอาคารชุดนั้นให้ความยินยอมโดยชัดแจ้งให้หน่วยบริหารจัดการดำเนินการดังกล่าว[541]

8) ข้อจำกัดสิทธิตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและตามประกาศข้อบังคับของอาคารชุด[542] เช่นอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เจ้าของอาคารชุดจะประกอบการค้าไม่ได้ หรือข้อบังคับอาคารชุดห้ามเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด เจ้าของอาคารชุดจะนำสัตว์เข้ามาเลี้ยงในอาคารชุดไม่ได้ เป็นต้น

9) ข้อจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ มีบทบัญญัติเป็นการเฉพาะในการจำกัดการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว กล่าวคือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะจำหน่ายหรือโอนไปยังพลเมืองฟิลิปปินส์หรือบริษัทสัญชาติฟิลิปปินส์อย่างน้อยร้อยละ 60 ของราคาหุ้น เว้นแต่ในกรณีการสืบทอดทางมรดก[543] นั่นคือ จำกัดสิทธิของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40

---

[538] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 (g)

[539] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 17

[540] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 15

[541] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 21

[542] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 4 (e)

[543] Republic Act (Republic of Philippines)No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 5 ส่วนท้าย

2.6 ข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุดของไทยซึ่งจะได้จำแนกเป็น 3 หัวข้อ คือ ข้อจำกัดสิทธิตามหลักกฎหมายอาคารชุด ข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และข้อจำกัดสิทธิตามหลักทั่วไปในกฎหมายแพ่ง

2.6.1 ข้อจำกัดสิทธิตามหลักกฎหมายอาคารชุด อาจสรุปข้อจำกัดสิทธิที่สำคัญได้ 6 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้[544] กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจึงเป็นทรัพย์ซึ่งตามกฎหมายถือว่าแบ่งไม่ได้[545] แต่เจ้าของหลายคนอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้[546] แต่การแบ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะกระทำได้ก็แต่โดยขายแล้วนำเงินที่ขายได้แบ่งกัน[547]

(2) ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกออกทรัพยส่วนบุคคลมิได้[548] นั่นคือ การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ จะถือแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ ไม่ว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดประสงค์จะแบ่งแยกเอง หรือบุคคลภายนอกจะฟ้องร้องบังคับให้แบ่งแยกก็ไม่ได้ทั้งสิ้น ซึ่งยึดหลักเช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสนั่นเอง

(3) ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งไม่ได้ระหว่างเจ้าของร่วมทั้งหมดหรือเจ้าของร่วมแต่เป็นบางส่วน แม้บทบัญญัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะมิได้บัญญัติห้ามการเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนไว้โดยตรง แต่ก็ไม่มีบทบัญญัติใดอนุญาตให้ทำได้ ซึ่งต่างจากกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ที่กำหนดให้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะส่วนได้

(4) เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้[549] ซึ่งกรณีนี้เป็นข้อจำกัดสิทธิตามแนวเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ

(5) ข้อจำกัดสิทธิตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติจำกัดสิทธิการใช้อาคารตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดไว้โดยตรง แต่เปิดช่องให้

---

[544] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 12

[545] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 142

[546] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356

[547] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364

[548] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16

[549] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคสาม

กำหนดไว้ในข้อบังคับ กล่าวคือ การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามข้อบังคับ[550] อย่างไรก็ดี มีข้อจำกัดสิทธิโดยห้ามประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ให้[551]ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าดังกล่าว ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่การค้านั้นเป็นการเฉพาะ ไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม[552]

(6) ข้อจำกัดสิทธิตามข้อบังคับ เจ้าของร่วมจะใช้สิทธิขัดต่อข้อบังคับไม่ได้ หากข้อบังคับนั้นไม่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หรือไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ก็ใช้บังคับได้ทั้งสิ้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดสิทธิในแนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ

2.6.2 ข้อจำกัดสิทธิ์ของคนต่างด้าวในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

กฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดข้อจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไว้เป็นการเฉพาะและกำหนดในรายละเอียดไว้มากกว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศอื่น ๆ ซึ่งจะได้จำแนกเป็น 4 ประการ คือ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ จำนวนเนื้อที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ได้ การจดทะเบียนโอนห้องชุดให้คนต่างด้าว และกรณีที่คนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด

ประการที่ 1 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 19 ดังต่อไปนี้

1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง (พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522) นั่นคือ คนต่างด้าวนั้นต้องได้รับใบสำคัญถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรแล้ว จึงจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้

2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน นั่นคือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มาตรา 24 และ 25 ดังนี้

ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง เพียงเท่าที่พระราชบัญญัตินี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้คนต่างด้าวเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อ

---

[550] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 วรรคหนึ่ง

[551] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 วรรคสอง

[552] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1

ศึกษาลู่ทางการลงทุน หรือกระทำการอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนได้ตามกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักร เท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร (มาตรา 24)

การขออนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและแบบที่คณะกรรมการกำหนด และในการอนุญาตคณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขตามที่พิจารณาเห็นสมควรไว้ด้วยก็ได้

ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง เพียงเท่าที่พระราชบัญญัตินี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็น (มาตรา 25)

(1) ช่างฝีมือ

(2) ผู้ชำนาญการ

(3) คู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลใน (1) และ (2) เข้ามาในราชอาณาจักรได้ ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินอัตราจำนวนหรือระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักร ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ดังนี้

นิติบุคคลดังต่อไปนี้ ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว (มาตรา 97)

(1) บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนหรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้น ชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว เกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินการเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่

ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้น แล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว (มาตรา 98)

กรณีตามมาตรา 97 เป็นกรณีนิติบุคคลไทย แต่มีคนต่างด้าวเข้ามาเกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด จึงให้นิติบุคคลไทยนั้น ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เสมือนกับคนต่างด้าว

ส่วนกรณีตามมาตรา 98 เป็นกรณีนิติบุคคลไทย แต่มีนิติบุคคลไทย (ที่มีคนต่างด้าวเข้ามาเกี่ยวข้องตามมาตรา 97) กฎหมายให้ถือว่า นิติบุคคลไทยนั้นเป็นคนต่างด้าว จึงอาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเสมือนกับคนต่างด้าว เช่นเดียวกันกับกรณีมาตรา 97

4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520)

นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวดังกล่าว ตามประกาศของคณะปฏิบัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 2 ได้แก่ นิติบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย และรวมถึง

(1) นิติบุคคลซึ่งทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นเป็นของคนต่างด้าว

(2) นิติบุคคลซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้น เป็นหุ้นส่วน หรือเป็นสมาชิกตั้งแต่กึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือเป็นสมาชิกไม่ว่าคนต่างด้าวนั้นจะลงทุนเท่าใดหรือไม่

(3) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียน ซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือผู้จัดการเป็นคนต่างด้าว

5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวได้กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ใน 3 ประการต่อไปนี้

(1) นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

(2) ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือ

(3) ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

การนำเงินหรือถอนเงินทั้ง 3 กรณีดังกล่าว ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ (ตามมาตรา 19 ตรี (5))

กรณีตามมาตรา 19 (5) นี้ เป็นกรณีแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ซึ่งเปิดกว้างมาก ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยเพียงแต่กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดใน 3 ประการดังกล่าวแล้วเท่านั้น ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า เกือบจะไม่มีข้อจำกัดสำหรับคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเลย

ข้อสังเกต

เมื่อคนต่างด้าวมีคุณสมบัติที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ตามมาตรา 19 ดังกล่าวมาแล้ว การที่คนต่างด้าวนั้นได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายครบถ้วนตามสัญญาแล้ว คนต่างด้าวนั้นย่อมอยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1524/2557 หลังจากที่ผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจาก ว. ผู้ร้องกับจำเลยตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทต่อกันโดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเป็นไปตามสัญญาเดิม เมื่อพิจารณาสัญญาจะซื้อจะขาย ข้อ 4 แล้วเห็นได้ว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดกันตามสัญญาในภายหลัง ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายครบถ้วนตามสัญญาแล้ว สัญญาระหว่างผู้ร้องกับจำเลยดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายหาใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด การที่ผู้ร้องยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพิพาทมาเป็นของผู้ร้องจึงไม่ตกเป็นโมฆะ แม้ขณะที่ผู้ร้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับจำเลยนั้นผู้ร้องเป็นคนต่างด้าว แต่ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 บัญญัติไว้ว่า ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว อันเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องในขณะนั้นก็ไม่ได้ห้ามขาดมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งคนต่างด้าวอาจขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน และต่อมามาตรา 19 ก็มีการแก้ไข โดยมาตรา 3 แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ให้สิทธิคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากคนต่างด้าวนั้นมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างผู้ร้องกับจำเลยจึงไม่เป็นโมฆะหรือโมฆียะ เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า สัญญาจะซื้อจะขายยังมีผลบังคับและผู้ร้องได้ชำระค่าห้องชุดพิพาทครบถ้วน รวมทั้งมีการเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในห้องชุดพิพาทที่ซื้อแล้ว คงเหลือแต่การจดทะเบียนสิทธิเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพิพาทให้แก่ผู้ร้องเท่านั้น ถือได้ว่าผู้ร้องเป็นบุคคลผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1300 และโดยเหตุที่การบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิอื่น ๆ ซึ่งบุคคลภายนอกอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินนั้นได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 287 ดังนั้น โจทก์จึงไม่มีสิทธินำยึดห้องชุดพิพาทเพื่อบังคับคดีอันเป็นการกระทบถึงสิทธิของผู้ร้องตามบทกฎหมายดังกล่าว ผู้ร้องจึงมีสิทธิร้องขอให้เพิกถอนการยึดห้องชุดพิพาทที่โจทก์นำยึดได้

ประการที่ 2 จำนวนเนื้อที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ได้

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

หลักเกณฑ์ตามกฎหมายอาคารชุดฉบับใหม่ดังกล่าว กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้รวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของ

ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งเป็นการใช้บังคับทั้งประเทศ โดยมิได้จำกัดภูมิภาค รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดในเรื่องของจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นแต่ประการใด

หมายเหตุ

แต่เดิม พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารนั้น ต่อมา พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ได้แก้ไขให้คนต่างด้าวฯ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2543) ให้ใช้บังคับกับเมืองพัทยา) ได้เต็มจำนวนทั้งอาคารชุด โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดที่ว่าอาคารชุดนั้นจะต้องมีที่ดินรวมทั้งหมดไม่เกิน 5 ไร่ สำหรับอาคารชุดนอกเขตกรุงเทพมหานคร คนต่างด้าวฯ อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น โดยไม่มีข้อจำกัดเรื่องจำนวนเนื้อที่ของอาคารชุด

อย่างไรก็ตาม กรณีอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครหรือเขตเฉพาะตามที่กำหนดดังกล่าวแล้วในข้อ 1) นั้น กฎหมายให้มีผลใช้บังคับเพียง 5 ปี นับแต่วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 9 เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ให้บังคับตามวรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง

วันที่พระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับ คือวันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือ วันที่ 27 เมษายน 2542 นั่นคือพระราชบัญญัตินี้เริ่มใช้บังคับในวันที่ 28 เมษายน 2542 ฉะนั้นจึงครบกำหนด 5 ปี ในวันที่ 27 เมษายน 2547 หลังจากนั้น บทบัญญัติดังกล่าว (มาตรา 19 ทวิ วรรคสอง) เป็นอันยกเลิก

การยกเลิกดังกล่าว ไม่ย้อนหลังเป็นผลร้ายแก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดอยู่ก่อน ซึ่งแม้จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น (ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง) กฎหมายก็ให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นต่อไปได้ แต่หากจำหน่ายไปแล้ว จะกลับมาถือใหม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่ได้

ประการที่ 3 การจดทะเบียนโอนห้องชุดให้คนต่างด้าว ในส่วนการจดทะเบียนโอนห้องชุดให้คนต่างด้าวนี้ จะได้แยกกล่าวเป็น 2 ประเด็น คือ การขอโอนห้องชุด และการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

*1) การขอโอนห้องชุด*ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 19 ตรี การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

(1) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(2) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (3) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

สรุปได้ว่า การขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นจะต้องดำเนินการดังนี้

(1) ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต้องแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้น พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(2) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลฯ ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องแสดงหลักฐาน ตามมาตรา 19 ตรี (1) ถึง (5) ดังกล่าวแล้วแต่กรณี

2) การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 19 จัตวา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา 19 ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น

ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลฯ ผู้ขอรับโอนนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐาน (ตามมาตรา 19 จัตวา ดังกล่าว) ดังนี้

(1) ตรวจสอบเอกสารหลักฐานให้ถูกต้องตามมาตรา 19 ตรี ดังกล่าวแล้ว

(2) ตรวจสอบอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และผู้ขอรับโอนรายใหม่ รวมกันไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ ดังกล่าวแล้ว

ประการที่ 4 กรณีคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด กรณีคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (ฉบบที่ 3) พ.ศ. 2542 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดไว้ซึ่งอาจจำแนกได้เป็น 7 กรณี ดังต่อไปนี้

1) กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวหมดสิทธิที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป เนื่องจากผิดเงื่อนไขที่กฎหมายให้สิทธิไว้ในมาตรา 19 และ 19 ทวิ ตามมาตรา 19 เบญจ ซึ่งคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ

(2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

(3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ

(4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร

(5) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่งต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลา 60 วันนับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

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

การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าว ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามมาตรา 19 เบญจ ดังกล่าว กฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องแจ้งเหตุที่คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องพ้นจากเงื่อนไขที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้อีกต่อไป ให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายใน 60 วัน เพื่ออธิบดีกรมที่ดินจะได้ดำเนินการจำหน่ายห้องชุดนั้น ภายใน 1 ปี (ตามมาตรา 19 เบญจ วรรคท้าย) ตามความในมาตรา 19 ฉ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) หรือ (5) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบ ภายใน 60 วันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

2) กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดมาโดยทางอื่น มิใช่ตามที่กฎหมายให้สิทธิไว้ในมาตรา 19 ดังกล่าวแล้ว ก็ต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในเวลาไม่เกิน 1 ปี ตามความในมาตรา 19 สัตต ดังต่อไปนี้

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

3) ผู้เสียสัญชาติไทยและกลายเป็นคนต่างด้าวที่ไม่เข้ากรณีตามมาตรา 19 ดังกล่าวแล้ว ก็ต้องจำหน่ายห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ตามความในมาตรา 19 อัฏฐ ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมิใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

4) ผู้เสียสัญชาติไทย แต่กลายเป็นคนต่างด้าวที่เข้ากรณีตามมาตรา 19 ดังกล่าวแล้ว หากถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนอกเหนือจากเกณฑ์ที่กำหนด ต้องจำหน่ายห้องชุดที่นอกเหนือจากเกณฑ์นั้น ภายในเวลาไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ตามความในมาตรา 19 นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 180 วันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำบทบัญญัติในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

5) นิติบุคคลสัญชาติไทยเปลี่ยนสภาพไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ที่ไม่เข้ากรณีนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ดังกล่าวแล้ว ก็ต้องจำหน่ายห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้น ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ตามความในมาตรา 19 ทศ นิติบุคคลซึ่งมี

สัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมิใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

6) นิติบุคคลสัญชาติไทย เปลี่ยนสภาพไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว แต่เข้ากรณีที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ดังกล่าวมาแล้ว หากถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนอกเหนือจากเกณฑ์ที่กำหนด หรือไม่ประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ก็ต้องจำหน่ายห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้น ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ตามความในมาตรา 19 เอกาทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมา สภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 180 วันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้านิติบุคคลดังกล่าวไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลา 60 วันนับแต่วันเปลี่ยนสภาพและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

บทกำหนดโทษ

กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการจำหน่ายห้องชุด (มาตรา 19 เบญจ) การได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น (มาตรา 19 สัตต) การเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ (มาตรา 19 อัฏฐ) การเสียสัญชาติไทยและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ (มาตรา 19 นว) การเปลี่ยนสภาพบุคคลและไม่อาจถือ

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ (มาตรา 19 เอกาทศ) ภายในเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่[553]

สำหรับกรณีถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว (Nominee) บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม[554]

2.6.3 ข้อจำกัดสิทธิตามหลักทั่วไปในกฎหมายแพ่ง นอกจากข้อจำกัดสิทธิตามกฎหมายอาคารชุดแล้ว เจ้าของร่วมยังต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิตามหลักทั่วไปในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะได้กล่าวเฉพาะในกรณีที่สำคัญ 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

(1) ข้อจำกัดสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 ถึงมาตรา 1347 ซึ่งเป็นกรณีที่อาจเกิดขึ้นกับในกรณีของอาคารชุดได้หลายประการ เช่น

กรณีการใช้สิทธิที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นตามมาตรา 1337 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีข้อความว่า บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินกว่าที่ควรคิดหรือคาดหมายว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นมีสิทธิที่จะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป นอกเหนือจากการเรียกค่าสินไหมทดแทนตามลักษณะละเมิดทั่ว ๆ ไป

หลักกฎหมายตามมาตรา 1337 นี้ พอจะเทียบได้กับลักษณะนิวแซนซ์ (Nuisance) ตามกฎหมายอังกฤษและมีข้อที่น่าสังเกต คือ ผู้ใช้สิทธิจะกระทำโดยสุจริตหรือไม่ หรือกระทำเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณชนหรือไม่นั้น ไม่สำคัญ หากก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนตามหลักดังกล่าวแล้ว ย่อมต้องรับผิดชอบทั้งสิ้น[555] ส่วนการได้รับความเดือดร้อนเพียงใดจึงจะถือว่าเข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา 1337 นี้คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2329/2524 ได้วางบรรทัดฐานไว้ว่าให้ถือตามความรู้สึกของบุคคลธรรมดา

ตัวอย่างที่อาจเกิดในกรณีของอาคารชุด เช่น เจ้าของร่วมใช้ห้องชุดของตนเป็นห้องซ้อมดนตรี ซึ่งมีเสียงอึกทึกครึกโครมอยู่เป็นนิจ หรือใช้ห้องชุดเป็นสถานที่ประกอบการบางอย่างซึ่งอาจก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นจนเกินสมควร เป็นต้น

---

[553] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 66

[554] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 67

[555] บัญญัติ สุชีวะ *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์* กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์การศาสนา 2518 หน้า 175 - 177.

กรณีข้อจำกัดสิทธิมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกันตามมาตรา 1341 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บทบัญญัตินี้บัญญัติขึ้นเพื่อป้องกันมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียง หรือที่อยู่ติดต่อกันได้รับความเสียหายจากน้ำฝนซึ่งไหลจากชายคาหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

ตัวอย่างที่อาจเกิดในกรณีของอาคารชุด เช่น เจ้าของห้องชุดจัดทำกันสาดหรือสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น เพื่อบังมิให้น้ำฝนสาดเข้าไปในห้องชุดของตนหรือเพื่อการอื่นใดก็ตาม แต่เป็นเหตุให้น้ำฝนไหลไปยังห้องชุดที่อยู่ติดต่อกัน ดังนี้ต้องห้ามตามมาตรา 1341 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรณีข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1347 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีข้อความว่า เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อและเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้ว แต่ผู้นั้นไม่ตัดเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้

ข้อจำกัดสิทธิในกรณีนี้ใช้เฉพาะกับรากไม้หรือกิ่งไม้รุกล้ำเท่านั้น หากเป็นต้นไม้ทั้งต้นหรือเถาต้นไม้อย่างอื่นที่รุกล้ำ ก็ไม่อยู่ในความหมายของมาตรานี้ ซึ่งน่าจะปรับด้วยมาตรา 1335 และ 1336 คือ เจ้าของที่ดินที่ถูกรุกล้ำมีสิทธิให้เจ้าของต้นไม้หรือเถาไม้นั้นรื้อถอนออกไปได้ และหากได้รับความเสียหายอย่างใดก็มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ด้วย[556]

ตัวอย่างที่อาจเกิดในกรณีของอาคารชุด เช่น อาคารชุดหนึ่งกำหนดให้มีสวนหย่อมเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด เจ้าของห้องชุดที่ปลูกต้นไม้ไว้บนที่ดินซึ่งเป็นส่วนหย่อมของตน ต้องระวังมิให้รากหรือกิ่งไม้รุกล้ำเข้าไปในส่วนหย่อมของเจ้าของคนอื่น มิฉะนั้นอาจถูกตัดเอาเสียได้ตามมาตรา 1347 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

(2) การใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น การใช้สิทธิของเจ้าของร่วมที่มีแต่จะให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ นั้น จะกระทำไม่ได้ ต้องห้ามตามมาตรา 421 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีที่จะเป็นละเมิดตามบทบัญญัติดังกล่าว คำพิพากษาฎีกาที่ 1618/2512 ได้วางบรรทัดฐานไว้ว่า จะต้องเป็นการแกล้งโดยผู้กระทำมุ่งต่อผลคือความเสียหายแก่ผู้อื่นถ่ายเดียว แต่ถ้าเป็นการกระทำโดยประสงค์ต่อผลอันเป็นธรรมดาแห่งสิทธินั้น แม้ผู้กระทำจะเห็นว่าผู้อื่นจะได้รับความเสียหายบ้าง ก็ไม่เป็นละเมิดตามมาตรา 421 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ตัวอย่างในกรณีนี้เช่น เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เป็นต้นว่า เครื่องตัดหญ้าที่มีไว้เพื่อการตัดหญ้าในสนามของอาคารชุด หากเจ้าของร่วมคนใด

---

[556] เรื่องเดียวกัน หน้า 190

คนหนึ่งนำไปใช้เพื่อประโยชน์เป็นการส่วนตัวหรือนำไปรับจ้างตัดหญ้าในที่อื่น ๆ จนเป็นเหตุให้เครื่องตัดหญ้านั้นชำรุดหรือเสียหายไป ดังนี้เป็นการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น จึงเป็นละเมิดตามมาตรา 421 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

อย่างไรก็ตามในกรณีของอาคารชุดยังไม่มีคดีในเรื่องนี้ขึ้นสู่ศาล แต่ก็อาจเทียบได้กับแนวคำพิพากษาฎีกาในกรณีทั่วไปดังเช่น คำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1069/2509 รถพิพาทเป็นรถที่โจทก์จำเลยร่วมกันซื้อไว้เป็นรถของห้างหุ้นส่วนระหว่างโจทก์กับจำเลย หรือเป็นทำนองโจทก์กับจำเลยเป็นเจ้าของรถพิพาทร่วมกัน การใช้สิทธิใด ๆ ของจำเลยต่อรถจะต้องไม่เป็นการใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์หรือใช้สิทธิที่ไม่ขัดต่อสิทธิของโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 421 และ 1360 การที่จำเลยเอารถพิพาทออกวิ่งรับจ้างหาประโยชน์ ทำให้รถเสื่อมคุณภาพสึกหรอทำให้โจทก์เสียหายนั้น เป็นการที่จำเลยใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะเกิดความเสียหายแกโจทก์และขัดต่อสิทธิของโจทก์ การกระทำของจำเลยจึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์

(3) การใช้สิทธิจะต้องกระทำโดยสุจริต หลักสุจริต (Good Faith) ในกฎหมายแพ่งในกรณีนี้เป็นหลักสุจริตทั่วไป ซึ่งก็คือหลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจกันนั่นเอง หลักสุจริตหรือหลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจเป็นหลักกฎหมายที่สามารถใช้ได้กับกฎหมายทุกแขนง หรือเรียกได้ว่าเป็นบทครอบจักรวาลและเป็นกฎหมาย “หลักทั่วไป” (General Principle) จริงๆ แต่ไม่ใช่กฎหมายทั่วไป (Jus general) ที่ถูกตัดโดยกฎหมายพิเศษ[557] ดังนั้นหลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจตามกฎหมายแพ่งจึงมิได้ถูกตัดโดยกฎหมายอาคารชุดแต่อย่างใด

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยบัญญัติหลักสุจริตไว้ในมาตรา 5 ซึ่งมีข้อความว่า ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต

ดังนั้นเจ้าของร่วมจะใช้สิทธิตามอำเภอใจไม่ได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้หลักสุจริตนี้ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิตามที่กำหนดไว้ในบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือตามข้อบังคับของอาคารชุด หรือทั้งในกรณีที่บทบัญญัติแห่งกฎหมายและข้อบังคับมิได้ระบุไว้ด้วย ตัวอย่างในกรณีนี้ เช่น ข้อบังคับของอาคารชุดหนึ่งมีข้อกำหนดว่า การจำหน่ายห้องชุดจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมทุกคน นาย ก. เป็นเจ้าของห้องชุดหนึ่งประสงค์จะจำหน่ายห้องชุดของตน จึงขอความยินยอมจากเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ แต่ นาย ข. ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมคนหนึ่งไม่ให้ความยินยอม เพราะมีเหตุบาดหมางเป็นส่วนตัวกับ นาย ก. ดังนี้เป็นการกระทำที่ไม่สุจริต ต้องห้ามตามมาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

---

[557] ปรีดี เกษมทรัพย์ "หลักสุจริต คือ หลักความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ" *อนุสรณ์พระราชทานเพลิงศพรองศาสตราจารย์ ดร.สมศักดิ์ สิงหพันธุ์* ม.ป.ท.2526 ไม่มีเลขหน้า

ส่วนที่ 5 หน้าที่ของเจ้าของร่วม

เจ้าของอาคารชุดมีสิทธิทั้งในทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ดังกล่าวมาแล้ว เมื่อมีสิทธิก็ย่อมต้องมีหน้าที่ควบคู่กัน ซึ่งมีผลผูกพันให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ หน้าที่ของเจ้าของร่วมหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนี้ มีทั้งในกรณีที่กฎหมายอาคารชุดบัญญัติไว้โดยตรง และในกรณีที่เจ้าของร่วมตกลงกันเองโดยระบุไว้ในข้อบังคับหรือผ่านมติของที่ประชุม ซึ่งในที่นี้จะได้แยกกล่าวเป็น 2 หัวข้อ คือ (1) หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม และ (2) หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับและมติของเจ้าของร่วม

1. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

กฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศกำหนดให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมที่เกิดขึ้นในอาคารชุดนั้น ๆ ส่วนในรายละเอียดเรื่องการกำหนดค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท หรือวิธีการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศอาจกำหนดไว้แตกต่างกันไปบ้าง ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมไว้โดยมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญ 2 ประการ คือ

(1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ กล่าวคือเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่บริการและเครื่องใช้ดังกล่าวมีต่อแต่ละเจ้าของ[558]

(2) ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งราคาห้องชุด กล่าวคือ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา การทะนุบำรุง และการดำเนินการส่วนที่เป็นส่วนกลาง ตามสัดส่วนแห่งราคาของส่วนเฉพาะตัวของตน[559] หรือตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั่นเอง

ส่วนรายละเอียดสำหรับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะต้องออกนั้นให้กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม[560]

ในเรื่องการกำหนดค่าใช้จ่ายตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสนี้มีข้อที่น่าสนใจประการหนึ่งก็คือ ในกรณีที่มีการแบ่งแยกทรัพย์ส่วนบุคคลออกเป็นหลายส่วน จะต้องมีการ

---

[558] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 10 วรรคหนึ่ง.

[559] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 10 วรรคสอง.

[560] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 10 วรรคสาม.

กำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเสียใหม่ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติของที่ประชุมใหญ่ในกรณีที่ไม่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ[561]

ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย การบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดให้ได้รับการประกันโดยการจำนอง กล่าวคือ หนี้ทุกประเภทของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวแก่เจ้าของร่วมทุกคน ไม่ว่าจะเป็นการจ่ายไปพลางก่อนหรือเป็นการจ่ายเดือดขาดได้รับประกันโดยการจำนองด้วยอำนาจกฎหมายเหนือส่วนของแต่ละเจ้าของร่วม การจำนองอาจจดทะเบียนได้ภายหลังที่ยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ ซึ่งอาจบังคับชำระได้แล้วแต่ยังไม่ได้ชำระ[562] ในกรณีนี้ผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม ผู้จัดการอาจยอมให้ถอนจำนอง และขอให้จดทะเบียนเพิกถอนการจำนองในเมื่อหนี้นั้นระงับไปโดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่[563] เจ้าของร่วมที่ผิดนัดชำระหนี้อาจไถ่ถอนจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนต่อประธานศาลชั้นต้นได้ โดยวิธีพิจารณาฉุกเฉิน แม้ว่าคดีประธานยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แต่จะต้องขอชำระเงินเป็นจำนวนเพียงพอหรือให้หลักประกันที่เพียงพอ[564]

อย่างไรก็ตาม หนี้ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า 5 ปีแล้ว จะขอให้จดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนเพิ่มเติมไม่ได้[565]

ในกรณีที่เจ้าของร่วมประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น ก่อนทำการโอนจะต้องทำให้ปลอดหนี้ที่ค้างชำระแก่สมาคมเสียก่อน กล่าวคือ ขณะเมื่อมีการโอนโดยมีค่าตอบแทน ซึ่งส่วนเจ้าของอันหนึ่ง ถ้าผู้ขายมิได้แสดงหนังสือรับรองของผู้จัดการ ซึ่งลงวันที่ไม่เกินหนึ่งเดือนรับรองว่าส่วนเจ้าของนั้นปลอดจากหนี้ใด ๆ กับสมาคมแก่พนักงานผู้มีหน้าที่ทำนิติกรรมที่ต้องทำตามแบบ (โนแตร์) ผู้รับโอนจะต้องแจ้งการโอนไปให้ผู้จัดการสมาคมอาคารนั้นทราบ โดยจดหมายลงทะเบียนตอบรับภายใน 8 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้จัดการอาจยื่น ณ ภูมิลำเนาที่เลือกคัดค้านการชำระเงินเพื่อขอรับเงินจำนวนที่เจ้าของเดิมเป็นลูกหนี้อยู่ คำคัดค้านนี้ต้องระบุจำนวนเงินและสาเหตุแห่งหนี้และต้องเลือกภูมิลำเนาในเขตอำนาจศาลซึ่งอาคารนั้นตั้งอยู่ด้วย มิฉะนั้นเป็นโมฆะ การจ่ายหรือโอนเงินตกลงกันเอง หรือโดยทางศาล ซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนแห่งราคาจะนำมาใช้ยันแก่ผู้จัดการ ซึ่งได้ยื่นคำคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วไม่ได้[566]

---

[561] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 11 วรรคสอง.

[562] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 19 วรรคแรก.

[563] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 19 วรรคสอง.

[564] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 19 วรรคสาม.

[565] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 19 วรรคสี่.

[566] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 20.

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีมติของที่ประชุมใหญ่ให้ทำการปรับปรุงใด ๆ เป็นต้นว่าดัดแปลงเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีอยู่ เพิ่มเติมเครื่องมือเครื่องใช้ใหม่ จัดปรับปรุงสถานที่ต่าง ๆ ที่ใช้ร่วมกัน หรือจัดให้มีขึ้นซึ่งสถานที่ดังกล่าว เจ้าของร่วมมีหน้าที่ในการออกค่าใช้จ่ายตามส่วนเฉลี่ยราคาค่าก่อสร้างทั้งนี้ตามมติของที่ประชุมใหญ่ โดยถือตามสัดส่วนของประโยชน์ที่จะได้รับจากการก่อสร้างนั้น[567] การก่อสร้างดังกล่าวหากเกิดความเสียหายจากการปฏิบัติการก่อสร้างจะเป็นเพราะการเสื่อมราคาอย่างถาวรของส่วนเฉพาะตัวของตน หรือขัดข้องอย่างมากต่อสิทธิของตน แม้จะเป็นการชั่วคราวหรือทำให้เสื่อมสภาพก็ตาม เจ้าของร่วมมีหน้าที่จะออกค่าทดแทนตามอัตราส่วนเฉลี่ยค่าก่อสร้างดังกล่าวข้างต้น ถ้าเป็นกรณีการต่ออาคารให้สูงขึ้นให้เฉลี่ยตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง[568]

อย่างไรก็ดี กรณีการปรับปรุงก่อสร้างดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสให้สิทธิเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นภายใน 2 เดือนนับแต่สมาคมแจ้งมตินั้นให้ทราบ เพื่อให้ศาลสั่งว่า การปรับปรุงที่มีมติให้กระทำนั้นมีลักษณะเป็นการฟุ่มเฟือย เมื่อคำนึงถึงสภาพลักษณะ และวัตถุประสงค์แห่งอาคารนั้น[569]

สำหรับกรณีที่อาคารถูกทำลายบางส่วนหรือทั้งหมด และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งส่วนของตนอยู่ในอาคารที่เสียหาย มีมติให้ซ่อมแซมส่วนที่เสียหายหรือสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ เช่นนี้ เจ้าของร่วมที่มีส่วนในการดูแลรักษาอาคารที่เสียหายต้องมีหน้าที่ออกค่าใช้จ่ายในอัตราและวิธีการเดียวกับการออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างดังกล่าวข้างต้น[570] และหากเป็นกรณีที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติไม่ทำการซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้คืนดี เจ้าของร่วมก็มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการชดใช้ค่าเสียหายแก่เจ้าของร่วมซึ่งอาคารส่วนของตนมิได้สร้างขึ้นด้วย[571]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดให้เจ้าของอะพาร์ตเมนต์ต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมโดยเฉลี่ยตามส่วนแห่งผลประโยชน์ (Common Interest) ที่ระบุไว้ในตราสาร[572] ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย การบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว กฎหมายให้คณะกรรมการอำนวยการมีบุริมสิทธิในการยึดทรัพย์ (Priority of Lien) ซึ่งอาจจำแนกเป็น 2 กรณีกล่าวคือ[573]

---

[567] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 30.

[568] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 36.

[569] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 34.

[570] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 38.

[571] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 41.

[572] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 10.

[573] Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 18 (g).

1) อะพาร์ตเมนต์ใดค้างชำระค่าใช้จ่ายร่วมตามที่ภาคีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ได้กำหนดไว้ ย่อมจะสามารถบังคับชำระได้จากอะพาร์ตเมนต์ที่ค้างชำระนั้น และย่อมจะก่อตั้งสิทธิในการยึดทรัพย์ขึ้นเพื่ออะพาร์ตเมนต์ที่ค้างชำระนั้นก่อนสิทธิอื่น ๆ เว้นแต่

(1) สิทธิยึดทรัพย์ ค่าภาษี และจำนวนเงินประเมินซึ่งเรียกเก็บโดยถูกต้องตามกฎหมาย โดยเจ้าหน้าที่ของรัฐจากอะพาร์ตเมนต์ดังกล่าวนั้น และ

(2) บรรดาหนี้สินจำนองที่ได้จดทะเบียนแล้ว ซึ่งยังค้างชำระ

ผู้จัดการหรือคณะกรรมการอำนวยการ ผู้กระทำการในนามของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์อาจร้องต่อศาลขอใช้สิทธิยึดทรัพย์เช่นว่านี้ได้เช่นเดียวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ในการยึดทรัพย์เช่นว่านี้ เจ้าของอะพาร์ตเมนต์จะต้องชำระเงินรายได้จากค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์ หากกฎข้อบังคับได้บัญญัติไว้เช่นนั้น และโจทก์ผู้ยึดทรัพย์นั้นจะถูกแต่งตั้งให้เป็นผู้เก็บเงินค่าเช่านั้น ผู้จัดการหรือคณะกรรมการอำนวยการ ผู้กระทำในนามของเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ มีอำนาจเข้าประมูลราคาในการขายทรัพย์ที่ถูกยึดนั้นได้ เว้นแต่จะถูกห้ามไว้โดยตราสาร และมีอำนาจที่จะเข้าถือสิทธิครอบครอง ยึดถือ ให้เช่า จำนอง และจำหน่ายจ่ายโอนซึ่งทรัพย์สินนั้นเสียได้ อย่างไรก็ตามการฟ้องคดีเรียกให้ชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วมที่ยังค้างชำระนั้นอาจดำเนินไปโดยไม่ต้องมีการยึดทรัพย์ หรือสละสิทธิในการยึดทรัพย์อันเป็นหลักประกันหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมนั้นก็ได้

2) ในกรณีที่การจำนองซึ่งได้จดทะเบียนแล้วหรือผู้ซื้ออะพาร์ตเมนต์ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอะพาร์ตเมนต์โดยผลแห่งการยึดทรัพย์สิน จำนอง ผู้ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์นั้น ผู้รับมรดก และผู้รับโอน ไม่จำต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายร่วมหรือจำนวนเงินที่ภาคีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ได้ประเมินไว้ โดยสามารถจะเอาชำระจากอะพาร์ตเมนต์นั้นได้ ซึ่งถึงกำหนดชำระก่อนที่ผู้ทรงกรรมสิทธิ์จะได้กรรมสิทธิ์นั้นมา ค่าใช้จ่ายร่วมที่ค้างชำระหรือรับประเมินซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอะพาร์ตเมนต์นั้นพึงเรียกชำระจากเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ ผู้เข้าถือสิทธิ ผู้รับมรดก และผู้รับโอน

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้สัดส่วนความรับผิดของเจ้าของห้องชุดสามารถคำนวณได้จากการใด ๆ ที่ผู้จัดการได้กระทำไปในขอบเขตของอำนาจหน้าที่กับบุคคลภายนอก ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นดังกล่าวเจ้าของห้องชุดต้องรับผิดชอบตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดสัดส่วนความรับผิดสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจัดการอาคาร พื้นที่ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไว้เป็นการเฉพาะ[574]ซึ่งอาจสรุปได้ว่า เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ตนถืออยู่ในทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่ข้อบังคับจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น

---

[574] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 29 (1).

ค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ส่วนกลางดังกล่าวถือเป็นบุริมสิทธิตามกฎหมาย อันมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนหนี้รายอื่น ๆ[575]

สมาคมการจัดการมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของอาคารชุด หากสมาคมการจัดการนั้นไม่สามารถชำระหนี้สินตามข้อผูกพันโดยชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวได้ เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะต้องรับผิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ[576] อย่างไรก็ดี ภาระหนี้สินดังก่าว เจ้าของห้องชุดยังไม่ต้องรับภาระ หากพิสูจน์ได้ว่าสมาคมการจัดการยังมีฐานะทางการเงินเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้โดยง่าย[577]

ผู้สืบสิทธิของเจ้าของห้องชุดจะต้องรับภาระและความรับผิดเช่นเดียวกับเจ้าของห้องชุดนั้นตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รวมทั้งภาระผูกพันใด ๆ ของสมาคมการจัดการที่เกิดขึ้นก่อนที่ผู้สืบสิทธิดังกล่าวจะเข้ามาเป็นเจ้าของ[578] นั่นคือ ผู้สืบสิทธิจะต้องรับทั้งสิทธิและหน้าที่นั่นเอง

นอกจากนี้ เจ้าของร่วมยังต้องมีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในกรณีบูรณะและการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ ดังต่อไปนี้

1) การบูรณะบางส่วนของอาคารที่เสียหายหรือถูกทำลาย

กรณีอาคารบางส่วนเสียหายหรือถูกทำลาย ค่าใช้จ่ายในการบูรณะซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลางในกรณีดังกล่าว เจ้าของร่วมมีหน้าที่จะต้องชำระตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง[579] สำหรับค่าบูรณะซ่อมแซมทรัพย์ส่วนบุคคล เจ้าของห้องชุดแต่ละรายต้องรับผิดชอบในส่วนของตน

2) การก่อสร้างอาคารที่เสียหายหรือถูกทำลายขึ้นใหม่

กรณีอาคารทั้งหลังเสียหายหรือถูกทำลาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ในกรณีดังกล่าว เจ้าของร่วมมีหน้าที่จะต้องชำระตามสัดส่วนที่กำหนดโดยมติที่ประชุม ซึ่งจะต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของร่วม และไม่น้อยกว่า 4 ใน 5 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด[580]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม กำหนดค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมไว้ ซึ่งอาจจำแนกได้ 4 กรณี คือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้บริการอาคารชุด ค่าใช้จ่าย

---

[575] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 7 (2).

[576] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 53 (1).

[577] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 53 (3).

[578] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 54.

[579] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 61.

[580] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 62.

ในการบำรุงรักษาอาคารชุด กองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีเจ้าของหลายราย และการจัดการและการใช้เงินกองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีเจ้าของหลายราย

กรณีแรก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้บริการอาคารชุด มีหลักเกณฑ์ 5 ข้อ ดังต่อไปนี้[581]

1) การประเมินราคาค่าใช้จ่ายในการจัดการบริการและการดำเนินงานของอาคารชุดจะต้องเปิดเผย โปร่งใส และขึ้นอยู่กับรายละเอียดของงานที่ต้องจัดการ และขึ้นอยู่กับแต่ละประเภทของการให้บริการในอาคารชุด

2) การดำเนินงานการจัดการให้บริการของอาคารชุด รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าที่จอดรถ ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง พลังงาน น้ำประปา การบริการโทรศัพท์ การสื่อสารบริการข้อมูล และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ที่ให้บริการ การใช้งานเป็นพิเศษต่อเจ้าของและผู้ใช้อาคารชุด

3) สำหรับอาคารชุดที่มีเจ้าของหลายราย การจัดการค่าใช้จ่ายในการให้บริการและการดำเนินงานของอาคารชุดกำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

(ก) หากไม่มีการประชุมเป็นครั้งแรกเพื่อการจัดการการดำเนินงานของอาคารชุด อัตราค่าบริการให้ดำเนินการภายใต้ข้อตกลงในสัญญาของการขายหรือเช่าซื้อที่อยู่อาศัย

(ข) ในกรณีที่มีการประชุมอาคารชุดขึ้นแล้ว ค่าใช้จ่ายในการจัดการ การให้บริการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมอาคารชุด

4) สำหรับการจัดการค่าบริการกรณีผู้รับบริการเป็นเจ้าของอาคารชุด จะต้องกระทำภายใต้ข้อตกลงระหว่างเจ้าของและผู้ใช้อาคารชุดนั้น ในกรณีที่รัฐเป็นเจ้าของอาคารชุด การจัดการค่าใช้จ่ายในการให้บริการจะดำเนินการตามข้อ 5) ต่อไป

5) คณะกรรมการประชาชนของภูมิภาค มีหน้าที่รับผิดชอบในการประกาศเผยแพร่การแบ่งประเภทการจัดการการดำเนินงานบริการของอาคารชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) รายได้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและการดำเนินงานของอาคารชุดเป็นของรัฐในพื้นที่

(ข) ในฐานะที่เป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับคู่กรณีในสัญญาซื้อขายสัญญาเช่าซื้อที่อยู่อาศัย ในกรณีที่มีข้อพิพาทเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายการดำเนินงานบริการระหว่างเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้อาคารชุด กรณีที่ไม่มีข้อตกลงในการจัดการค่าใช้จ่ายและการดำเนินงานการบริการ

---

[581] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 106.

ของอาคารชุด ให้ใช้กรอบอัตราค่าใช้จ่ายในการใช้บริการตามราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการประชาชนของภูมิภาค

กรณีที่สอง การบำรุงรักษาอาคารชุด มีหลักเกณฑ์ 3 ข้อ ดังต่อไปนี้[582]

1) การบำรุงรักษาอาคารชุด หมายรวมถึงการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนบุคคลและการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง โดยเจ้าของอาคารชุดต้องมีหน้าที่รับผิดชอบทั้งการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนบุคคลที่ตนเป็นเจ้าของ และจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นกองทุนสำหรับใช้ดำเนินการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดด้วย

2) การออกค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นกองทุนสนับสนุนสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีเจ้าของหลายราย ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในกรณีที่สาม และการใช้เงินกองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางที่มีเจ้าของหลายราย ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในกรณีที่สี่ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

3) สาระสำคัญของการบำรุงรักษา ขั้นตอนและการบันทึกรายงานการดำเนินงานในการบำรุงรักษาอาคารชุด ต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการก่อสร้าง

กรณีที่สาม กองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีเจ้าของหลายราย มีหลักเกณฑ์ 5 ข้อ ดังต่อไปนี้[583]

1) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีเจ้าของจำนวนมากกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(ก) สำหรับห้องชุดหรือพื้นที่อื่น ๆ ในอาคารชุดที่ผู้ประกอบการขายหรือให้เช่าซื้อ ผู้ประกอบการต้องจ่ายในอัตราร้อยละ 2 ของราคาห้องชุดหรือพื้นที่อื่น ๆ ที่ขายหรือให้เช่าซื้อนั้น โดยเงินจำนวนนี้จะคำนวณจากการขายหรือการให้เช่าซื้อ ซึ่งการชำระเงินของผู้ซื้อและการชำระค่าเช่าซื้อจะต้องระบุไว้อย่างชัดเจนในสัญญาขายหรือข้อตกลงในการเช่าซื้อ

(ข) สำหรับห้องชุดหรือพื้นที่อื่น ๆ ในอาคารชุดที่ผู้ประกอบการยังไม่ขายหรือยังขายไม่ได้ ยังไม่ได้ให้เช่าซื้อหรือยังไม่มีผู้มาเช่าซื้อ และเข้าไปใช้อาคารชุดนั้น ยกเว้นพื้นที่ที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการจะต้องชำระจำนวนร้อยละ 2 ของราคาห้องชุดหรือพื้นที่นั้น สำหรับการคำนวณค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้ถือเอาราคาห้องชุดที่สูงที่สุดของบรรดาห้องชุดทั้งหลาย

2) ในกรณีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามข้อ 1) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะดำเนินการรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ให้เจ้าของอาคารชุดเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับกองทุน ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ภายใต้กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของแต่ละห้องชุด

---

[582] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 107.

[583] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 108.

3) ในกรณีผู้ประกอบการได้ลงนามในสัญญาขาย ให้เช่าซื้อห้องชุด หรือพื้นที่อื่นของห้องชุดทั้งหลาย ก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม 2006 แต่ยังไม่ได้รวบรวมเงินเข้ากองทุนสำหรับบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ให้จัดให้มีการประชุมเจ้าของอาคารชุดพักอาศัยเพื่อให้ความเห็นชอบในการสนับสนุนกองทุน โดยการชำระเงินค่าใช้จ่ายเข้ากองทุนสามารถจ่ายเป็นรายเดือนในบัญชีเงินฝากที่สถาบันสินเชื่อที่ดำเนินการภายในประเทศเวียดนาม โดยคณะกรรมการจัดการอาคารชุด หรือจ่ายเมื่อมีงานบำรุงรักษาเกิดขึ้น

4) ในกรณีที่ผู้ประกอบการได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้เช่าซื้อห้องชุดหรือพื้นที่อื่น ๆ ในอาคารชุดหลังวันที่ 1กรกฎาคม 2006 แต่ในสัญญาขายหรือให้เช่าซื้อไม่ได้มีข้อตกลงในเรื่องการชำระค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ผู้ประกอบการจะต้องจ่ายเงินจำนวนนี้ ในกรณีการทำสัญญาขายหรือให้เช่าซื้อ โดยที่ราคาขายหรือราคาให้เช่าซื้อไม่ได้รวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เจ้าของห้องชุดจะต้องจ่ายเงินค่าบำรุงรักษาในการเป็นเจ้าของร่วม ตามเงื่อนไขในข้อ 3) ดังกล่าวมาแล้ว

5) ในกรณีที่อาคารชุดมีการใช้ประโยชน์ทั้งส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัยและดำเนินการทางธุรกิจ ซึ่งจะแยกประเภทของพื้นที่ให้แตกต่างกันในอาคารเดียวกัน รวมทั้งพื้นที่ห้องชุด พื้นที่ธุรกิจหรือการบริการ และทุกพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ผู้ประกอบการอิสระ ผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุดให้เช่าหรือพื้นที่อื่น ๆ ในข้อตกลงอาคารชุดในสัญญาการขายต้องชำระค่าบำรุงรักษาตามอัตราส่วนการเป็นเจ้าของร่วม เป็นส่วนของการจัดการและการใช้เงินกองทุนตามข้อ 4) ของกรณีที่สี่ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

กรณีที่สี่ การจัดการและการใช้เงินกองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่มีเจ้าของหลายราย มีหลักเกณฑ์ 4 ข้อ ดังต่อไปนี้[584]

1) การชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามข้อ 1 ของกรณีที่สาม ดังกล่าวมาแล้ว โดยภายใน 7 วัน นับจากวันรวบรวมเงินกองทุนที่ได้จากการขาย การให้เช่าซื้อห้องชุดหรือพื้นที่อื่น ๆ ในอาคารชุด ผู้ประกอบการจะต้องส่งเงินเข้าไปยังบัญชีที่เปิดในประเภทเงินฝากออมทรัพย์ของสถาบันเงินเชื่อที่ดำเนินงานในประเทศเวียดนามในการจัดการกองทุนนี้ และแจ้งให้หน่วยงานที่กำกับดูแลอาคารชุดในจังหวัดทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้จัดตั้งคณะกรรมการอาคารชุด ผู้ประกอบการจะต้องโอนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา รวมถึงดอกเบี้ยเงินฝากให้กับคณะกรรมการจัดการเพื่อดำเนินการจัดการและใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายนี้ และแจ้งให้หน่วยงานจัดการที่อยู่อาศัยระดับจังหวัดทราบ ในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่ได้มอบเงินกองทุนนี้ คณะกรรมการจัดการอาคารชุดอาจขอให้คณะกรรมการประชาชนของภูมิภาคที่อาคารชุดนี้ตั้งอยู่เป็นผู้ใช้อำนาจบังคับให้

[584] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 109.

ผู้ประกอบการดำเนินการส่งมอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา รวมถึงดอกเบี้ยเงินฝากตามที่รัฐบาลกำหนดไว้

2) กองทุนบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามกรณีที่สามดังกล่าวมาแล้ว ให้ใช้สำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้น ไม่ได้กำหนดไว้เพื่อให้ใช้สำหรับการจัดการและการดำเนินงานของห้องชุดพักอาศัยและวัตถุประสงค์อื่น ๆ และในกรณีที่มีการรื้อถอนอาคารชุดโดยไม่ได้ใช้เงินกองทุนเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เงินกองทุนที่มีอยู่จะต้องนำไปใช้ในการสนับสนุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ หรือนำไปรวมในกองทุนรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดใหม่ที่สร้างขึ้นทดแทนอาคารชุดหลังเดิม

3) คณะกรรมการจัดการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการอาคารชุด การใช้เงินกองทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการบำรุงรักษา ต้องจัดทำแผนการบำรุงรักษาอาคารชุดที่เหมาะสมตามมติที่ประชุมอาคารชุดมาใช้ดำเนินการเป็นประจำทุกปี การใช้จ่ายเงินกองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางจะต้องมีหลักฐานทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยการเงินและต้องรายงานในที่ประชุมอาคารชุดทราบด้วย

หากคณะกรรมการจัดการอาคารชุดใช้จ่ายเงินกองทุนไปโดยไม่ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2) และข้อ 3) ดังกล่าวข้างต้น จะต้องถูกดำเนินการตามกฎหมายและต้องชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

4) การจัดการและการใช้เงินกองทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางที่กำหนดไว้ในข้อ 5) ของกรณีที่สามดังกล่าวมาแล้ว กำหนดไว้ดังนี้

(ก) สำหรับเงินกองทุนในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลางของห้องชุดจะถูกโอนเข้าบัญชีเงินฝากที่คณะกรรมการจัดการอาคารชุดได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้สำหรับการจัดการและการใช้ประโยชน์ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

(ข) สำหรับเงินกองทุนในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางในส่วนที่ดำเนินการในเชิงธุรกิจหรือการให้บริการ ให้เจ้าของพื้นที่ดังกล่าวร่วมกันระดมทุนด้วยตนเองในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางเหล่านั้น

สำหรับการรื้อถอนอาคารชุดหรือห้องชุดพักอาศัยเพื่อบูรณะฟื้นฟูนั้น กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มีข้อจำกัดไว้เป็นการเฉพาะที่ค่อนข้างละเอียด ซึ่งจะได้จำแนกเป็น 8 ประการ ดังต่อไปนี้

ประการที่หนึ่ง อาคารชุดครบกำหนดอายุการใช้งาน มีหลักเกณฑ์ 3 ข้อ ดังต่อไปนี้[585]

---

[585] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 99.

1) อายุการใช้งานของอาคารชุดจะกำหนดตามระดับคุณภาพในการก่อสร้างและมีการตรวจสอบคุณภาพโดยหน่วยงานที่กำกับดูแลอาคารชุดในจังหวัดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยให้คณะกรรมการประชาชนของภูมิภาคเป็นผู้จัดสรรเงินทุนในการดำเนินการตรวจสอบคุณภาพที่อยู่อาศัย

2) เมื่ออาคารชุดครบกำหนดอายุการใช้งานตามกฎหมายว่าด้วยการก่อสร้าง หรือเมื่ออาคารชุดได้รับความเสียหายร้ายแรงจนเป็นอันตรายจากการยุบตัวของอาคาร เกิดความไม่มั่นใจในความปลอดภัยสำหรับการอยู่อาศัย หน่วยงานที่กำกับดูแลในระดับจังหวัดจะต้องดำเนินการตรวจสอบเพื่อรับรองคุณภาพของอาคารห้องชุดตามบทบัญญัติ ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีอาคารชุดยังมีคุณภาพดีและมีความปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัย เจ้าของยังคงสามารถใช้ประโยชน์ในอาคารชุดต่อไปได้ตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อสรุปของผลการตรวจสอบ ยกเว้นกรณีตามข้อ 2) และ 3) ของประการที่สอง ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

(ข) ในกรณีอาคารชุดได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง มีความเสี่ยงต่อการยุบตัวของอาคาร ซึ่งไม่สามารถรับประกันความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัยในอาคารได้ เจ้าพนักงานที่อยู่อาศัยจะต้องสรุปผลการตรวจสอบคุณภาพโดยออกเป็นข้อกำหนดของจังหวัด และคณะกรรมการจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการประชาชนของภูมิภาค เพื่อแจ้งให้เจ้าของที่อยู่อาศัยทราบเป็นหนังสือ โดยข้อความในหนังสือดังกล่าวจะต้องได้รับการเผยแพร่ในช่องทางของระบบฐานข้อมูลกลางของคณะกรรมการและหน่วยงานกำกับดูแลในระดับจังหวัดและในสื่อสารมวลชนของท้องถิ่น

3) การควบคุมดูแลอาคารชุดและการใช้สิทธิในที่ดินของอาคารชุด ภายใต้บทบัญญัติในข้อ 2) ข้างต้น มีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่ยังมีพื้นที่ของห้องชุดเหลืออยู่และสอดคล้องกับแผนของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย การซ่อมแซมและการสร้างอาคารชุดใหม่ของเจ้าของอาคารชุดจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งจะได้กล่าวในประการต่อ ๆ ไป

(ข) ในกรณีที่ที่ดินของห้องชุดไม่เหมาะสมสำหรับการวางแผนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เจ้าของอาคารชุดจะต้องส่งมอบอาคารชุดนั้นไปยังเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจสำหรับการรื้อถอนและงานก่อสร้างอื่น ๆ เพื่อขอรับอนุมัติแผนงานต่อไป

(ค) ในกรณีที่เจ้าของอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งในการรื้อถอนหรือไม่ส่งมอบที่อยู่อาศัย ประธานคณะกรรมการประชาชนของภูมิภาคจะพิจารณาบังคับรื้อถอนหรือบังคับให้ย้ายออกและส่งมอบที่อยู่อาศัยนั้น

(ง) การตั้งถิ่นฐานที่พักสำหรับเจ้าของอาคารชุดที่ถูกรื้อถอน จะดำเนินการภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติของกฎหมายในประการที่แปด ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

ในกรณีการรื้อถอนเพื่อก่อสร้างห้องชุดใหม่ เจ้าของยังคงมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินของห้องชุด กรณีการรื้อถอนเพื่อสร้างอาคารอื่น ๆ การจำกัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินของอาคารชุดจะดำเนินการตามกฎหมายที่ดิน

ประการที่สอง กรณีรื้อถอนอาคารชุดเพื่อบูรณะและสร้างอาคารชุดใหม่ขึ้น มีหลักเกณฑ์ 3 ข้อ ดังต่อไปนี้[586]

1) อาคารชุดที่อยู่ภายใต้การรื้อถอนเพื่อบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ทดแทน ต้องดำเนินการตามข้อ 2) ในประการที่หนึ่งดังกล่าวมาแล้ว

2) อาคารชุดที่ได้รับความเสียหายแต่ไม่ต้องมีการรื้อถอน แต่มีพื้นที่ที่จะต้องบูรณะหรือก่อสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งอาจมีการรื้อถอนตามข้อ 1) ให้เป็นไปตามแผนการก่อสร้างอาคารที่ได้รับความเห็นชอบ

3) อาคารชุดที่ไม่ได้อยู่ในเงื่อนไขตามข้อ 1) และ 2) ดังกล่าว แต่ที่ประชุมของเจ้าของอาคารชุดทั้งหมดตกลงกันที่จะรื้อถอนอาคารชุดเดิม และก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่

ประการที่สาม การวางแผนเพื่อการฟื้นฟูและการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ มีหลักเกณฑ์ 2 ข้อ ดังต่อไปนี้[587]

1) คณะกรรมการประชาชนของภูมิภาคที่อาคารชุดตั้งอยู่เป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบทางสถิติของอาคารชุดในพื้นที่ รวมทั้งการขอรายละเอียดเพิ่มเติมและการอนุมัติแผนการปรับปรุงและการอนุมัติแผนการบูรณะฟื้นฟูอาคารชุดตามข้อ 1) และ 2) ของประการที่สอง ดังกล่าวมาแล้ว

2) แผนการบูรณะฟื้นฟูและการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ อาจจัดทำและได้รับการอนุมัติแยกจากที่ได้ระบุไว้ในแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของท้องถิ่น และต้องได้รับการเผยแพร่ในสื่อสารมวลชนท้องถิ่นและในช่องทางเครือข่ายระบบฐานข้อมูลกลางของคณะกรรมการประชาชนของจังหวัด ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลในระดับจังหวัดและแจ้งเป็นหนังสือต่อคณะกรรมการประชาชนซึ่งอาคารชุดนั้นตั้งอยู่

ประการที่สี่ ข้อกำหนดสำหรับการรื้อถอนห้องชุดพักอาศัยเพื่อทำการบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ มีหลักเกณฑ์ 4 ข้อ ดังต่อไปนี้[588]

---

[586] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 110.

[587] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 111.

[588] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 112.

1) การรื้อถอนเพื่อบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในประการที่สามดังกล่าวมาแล้ว และจะต้องได้รับการอนุมัติเพื่อให้มีความสอดคล้องกับการวางแผนก่อสร้างและโปรแกรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในท้องถิ่น

2) ก่อนที่จะดำเนินการรื้อถอนเพื่อบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ ผู้ประกอบการจะต้องจัดทำแผนการตั้งถิ่นฐานใหม่รายงานเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการประชาชนของจังหวัดที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ และแผนการตั้งถิ่นฐานใหม่จะต้องแจ้งเตือนเป็นหนังสือไปยังพื้นที่ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่อาคารชุดจะถูกรื้อถอน และได้รับการเผยแพร่ทางสื่อสารมวลชนในท้องถิ่น รวมทั้งช่องทางเครือข่ายระบบฐานข้อมูลกลางของคณะกรรมการประชาชนและหน่วยงานกำกับดูแลในระดับจังหวัด

3) การบูรณะและก่อสร้างอาคารห้องชุดขึ้นใหม่จะต้องดำเนินการภายใต้โครงการดังกล่าว เมื่อทำการรื้อถอนเพื่อบูรณะหรือก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่แล้ว จะต้องทำการปรับปรุงพื้นที่ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของโครงการภายใต้แผนการก่อสร้างที่ได้รับการอนุมัติด้วย

4) ในกรณีของการบูรณะและก่อสร้างขึ้นใหม่ซึ่งอาคารชุดที่เป็นของรัฐ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเป็นผู้ขออนุมัติและจะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติเกี่ยวกับการฟื้นฟูและการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของรัฐ

ประการที่ห้า รูปแบบของการบูรณะและการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ มีหลักเกณฑ์ 2 ข้อ ดังต่อไปนี้[589]

1) องค์กรธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการร่วมทุน และเจ้าของอาคารชุดตามที่กำหนดไว้ในประการที่สอง เป็นผู้ดำเนินการบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ได้ ยกเว้นกรณีที่เจ้าของอาคารชุดที่ครบอายุการใช้งานหรืออาคารชุดที่เสียหาย ไม่สามารถปฏิบัติการรื้อถอนได้

2) กรณีที่เจ้าของอาคารชุดที่ครบอายุการใช้งานหรืออาคารชุดที่เสียหายไม่สามารถปฏิบัติการรื้อถอนได้ดังกล่าว รัฐจะใช้อำนาจบังคับให้ดำเนินการรื้อถอน และลงทุนโดยตรงด้วยเงินกองทุนในการดำเนินการบูรณะและก่อสร้างอาคารห้องชุดขึ้นใหม่[590]

ประการที่หก โดยการลงทุนเพื่อบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ มีหลักเกณฑ์ 3 ข้อ ดังต่อไปนี้[591]

1) การคัดเลือกโครงการลงทุนเพื่อบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

---

[589] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 113.

[590] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 36 ข้อ 3.

[591] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 114.

(ก) ถ้ารัฐเป็นผุ้ลงทุนในกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2) ประการที่ห้าดังกล่าวมาแล้ว เพื่อการบูรณะและก่อสร้างอาคารห้องชุดขึ้นใหม่ ให้เจ้าหน้าที่ที่อยู่อาศัยรายงานการตัดสินใจลงทุนในจังหวัดเป็นผู้มีอำนาจเลือกผู้ประกอบการ

(ข) ถ้าการลงทุนโดยรัฐในการบูรณะและก่อสร้างอาคารห้องชุดขึ้นใหม่อยู่ในรูปแบบของการก่อสร้างและการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามข้อ 2 ในประการที่ห้าดังกล่าวมาแล้ว หากมีผู้ประกอบการสองรายหรือมากกว่าได้ลงทะเบียนเป็นผู้ประกอบการ ให้หน่วยงานกำกับดูแลในคณะกรรมการประชาชนระดับจังหวัดรายงานให้จังหวัดเพื่อคัดเลือกผู้ประกอบการให้เหลือรายเดียวโดยการประกวดราคา

(ค) กรณีธุรกิจการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เงินช่วยเหลือการบูรณะและก่อสร้างอาคารห้องชุดขึ้นใหม่ หากเจ้าของอาคารชุดเห็นด้วยกับการเป็นผู้ประกอบการดังกล่าว ให้หน่วยงานจัดการที่อยู่อาศัยรายงานให้คณะกรรมการประชาชนระดับจังหวัดเพื่อการอนุมัติ

2) การคัดเลือกโครงการลงทุนในการบูรณะและก่อสร้างอาคารห้องชุดขึ้นใหม่จะกระทำได้ภายหลังจากแผนการบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการประชาชนของจังหวัดแล้ว

3) การดำเนินการบูรณะและก่อสร้างอาคาคารชุดขึ้นใหม่ ตามข้อ 1) (ข) และ (ค) ดังกล่าว ผู้ประกอบการจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขการลงทุนในโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ดังนี้[592]

(ก) เป็นองค์กรวิสาหกิจและสหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นและดำเนินงานภายใต้กฎหมายของเวียดนาม

(ข) มีเงินลงทุนจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนด และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหลักประกันในการใช้เงินทุนสำหรับแต่ละโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการลงทุน

(ค) มีการทำงานในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนด

ประการที่เจ็ด การรื้อถอนและการจัดตั้งอาคารชุดขึ้นใหม่ มีหลักเกณฑ์ 3 ข้อดังต่อไปนี้[593]

1) กรณีอาคารชุดที่มีเจ้าของรายเดียวซึ่งเป็นห้องชุดให้เช่า จะต้องดำเนินการภายใต้ข้อตกลงระหว่างเจ้าของอาคารชุดและผู้เช่า

2) ถ้าอาคารชุดมีเจ้าของหลายราย ซึ่งเป็นผู้มีส่วนร่วมในธุรกิจการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเจ้าของอาคารชุดและธุรกิจการลงทุนดังกล่าวเห็นด้วยกับการหาแนวทางการ

---

[592] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 21.

[593] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 115.

จัดตั้งอาคารชุดขึ้นใหม่ ภายใต้หลักเกณฑ์ในประการที่แปดซึ่งจะได้กล่าวต่อไป ให้รายงานเพื่อการขออนุมัติต่อคณะกรรมการประชาชนของจังหวัดที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

เจ้าของอาคารชุดต้องจัดประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น เพื่อมีมติเห็นชอบกับแผนการที่จะจัดให้มีการจัดตั้งอาคารชุดขึ้นใหม่ ก่อนที่จะรายงานให้คณะกรรมการประชาชนเพื่อการขออนุมัติ

3) ในกรณีอาคารชุด ตามข้อ 1) และ 2) ของประการที่สองดังกล่าวมาแล้ว ซึ่งเจ้าของไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งให้รื้อถอนของคณะกรรมการประชาชนของจังหวัดให้บังคับให้รื้อถอนอาคาร และอนุมัติตามแนวทางการจัดตั้งอาคารชุดขึ้นใหม่ ตามหลักการในประการที่แปด ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

ประการที่แปด การจัดการการจัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ มีหลักเกณฑ์ 4 ข้อ ดังต่อไปนี้[594]

1) การจัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับเจ้าของอาคารชุดที่อยู่ภายใต้การรื้อถอนเพื่อบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ถ้าเจ้าของไม่มีความประสงค์จะจัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ในบริเวณที่จัดไว้ การจัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขเฉพาะของท้องถิ่น โดยรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่จะจัดให้สำหรับการตั้งถิ่นฐานใหม่เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย[595]

(ข) ถ้าเจ้าของมีความประสงค์จะจัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ในบริเวณที่จัดไว้ การจัดพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่อย่างน้อยต้องมีพื้นที่เท่าเดิม หรือมากกว่าพื้นที่อยู่อาศัยเดิม

หากรัฐเป็นผู้ลงทุนในการบูรณะหรือก่อสร้างอาคารชุดใหม่ โดยมีความแตกต่างในมูลค่าระหว่างที่อยู่อาศัยเก่ากับที่อยู่อาศัยใหม่ แผนการจัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ที่ได้รับอนุมัติแล้วจะดำเนินการได้ต่อเมื่อมีข้อตกลงในการชำระเงินส่วนต่างดังกล่าว ระหว่างผู้ดำเนินการบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดใหม่กับเจ้าของแล้ว

(ค) การจัดสรรที่อยู่อาศัยใหม่จะกระทำผ่านสัญญาเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อขาย โดยลงนามในสัญญาระหว่างหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้จัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่กับผู้อยู่อาศัยใหม่ เข้าเป็นกรณีการลงทุนโดยรัฐ หน่วยงานที่ได้รับมอบหมายจะลงนามในสัญญากับผู้ประกอบการโครงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้ก่อสร้างนั้น

(ง) นอกจากนี้ ในการเตรียมการจัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่ ให้รูปแบบของการจัดตั้งที่อยู่อาศัยใหม่อยู่ในการพิจารณาตามบทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับการชดเชย การสนับสนุน และการจัดตั้งถิ่นฐานใหม่

---

[594] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 116.

[595] Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 36.

2) จัดให้มีการจัดตั้งอยู่อาศัยใหม่สำหรับเจ้าของเพื่อการดำเนินการรื้อถอนอาคารชุดภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมาย

3) ถ้ารัฐเป็นผู้ลงทุนในโครงการบูรณะและก่อสร้างอาคารชุดใหม่ ผู้ประกอบการจะต้องจัดหาที่พักชั่วคราวหรือจ่ายค่าตอบแทนค่าที่พัก ให้แก่ผู้ที่ย้ายถิ่นฐานในระหว่างการบูรณะและก่อสร้างใหม่ กรณีผู้ประกอบการด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของและทำข้อตกลงในการลงทุนในการบูรณะหรือสร้างอาคารชุดใหม่ ให้คู่กรณีตกลงกันในเรื่องที่พักชั่วคราวหรือค่าตอบแทน ค่าที่พักดังกล่าว

4) รัฐบาลจะกำหนดรายละเอียดของการรื้อถอนอาคารห้องชุดที่จะบูรณะหรือก่อสร้างอาคารชุดใหม่ รวมทั้งที่ตั้งของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ต้องโยกย้ายดังกล่าว

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดร่วมออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ[596] ค่าใช้จ่ายดังกล่าว กฎหมายกำหนดให้มีบุริมสิทธิหรือสิทธิเหนือทรัพย์สิน (lien) ทั้งหมดยกเว้นภาษีอสังหาริมทรัพย์และประกาศข้อบังคับที่กำหนดให้สิทธิยึดหน่วงหรือภาระผูกพันใดเป็นสิทธิที่เหนือกว่าหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าว[597]

สำหรับภาษีอากรนั้น กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์กำหนดให้หน้าที่ในการชำระภาษีทรัพย์สินและภาษีอื่น ๆ เป็นความรับผิดชอบของเจ้าของอาคารชุดแต่ละรายเป็นการเฉพาะของแต่ละบุคคล[598]

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทย กำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมไว้โดยกำหนดฐานค่าใช้จ่ายในแนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ซึ่งจะได้แยกกล่าวเป็น 4 ประการ คือ (1) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง และตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด (2) ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด (3) ค่าใช้จ่ายในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืน และ (4) ค่าใช้จ่ายในกรณีอาคารชุดเสียหาย

ประการที่ 1 ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

---

[596] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 9 (ง).

[597] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 20.

[598] Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 25.

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

ค่าใช้จ่ายตามบทบัญญัติดังกล่าว อาจจำแนกออกได้เป็น 2 กรณี คือ ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง

1) ค่าภาษีอากร เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าภาษีอากรดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดใช้มาตรการค่อนข้างเด็ดขาด กล่าวคือ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว กฎหมายให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 (1) ดังต่อไปนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

ตามบทบัญญัติดังกล่าว บุริมสิทธิเกี่ยวกับการค้างชำระค่าภาษีอากรตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง กฎหมายให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิตามมาตรา 258 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ในลำดับเดียวกันกับการค้างค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์) และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน เช่น ตู้ โต๊ะ เก้าอี้ พัดลม ตู้เย็น โทรศัพท์ เป็นต้น ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิที่จะฟ้องศาลขอให้มีการขายทอดตลาด แล้วนำเงินที่ขายได้มาชำระหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่ค้างอยู่ ถ้าขายได้จำนวนเงินเกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระ ก็ต้องคืนเงินในส่วนที่เกินให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้นไป

(2) ค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 18 วรรคสอง เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ตัวอย่าง ข้อบังคับอาจกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนทำสวนหรือคนงานภารโรงทำความสะอาดทรัพย์ส่วนกลาง ค่าซ่อมแซม

เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ฯลฯ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมทุกคนต้องมีส่วนในการรับภาระ ซึ่งเป็นประโยชน์แก่เจ้าขอบร่วมทุกคนโดยรวม มิใช่เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมกลุ่มหนึ่งกลุ่มใด เหล่านี้เป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมทุกคนต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือข้อบังคับอาจกำหนดให้ค่าใช้จ่ายการดูแลรักษาที่จอดรถ หรือการใช้ลิฟท์ซึ่งอาจเก็บค่าใช้จ่ายตามความสูงของอาคาร เป็นต้น เจ้าของร่วมที่ใช้บริการดังกล่าวก็ต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ได้รับประโยชน์ตามข้อบังคับ ส่วนผู้ที่มิได้เกี่ยวข้องในการใช้ประโยชน์ด้วยเช่นตามตัวอย่างดังกล่าว ผู้ที่ไม่มีรถส่วนบุคคล หรือผู้ที่อยู่ชั้นล่างหรือชั้นที่ 1 ก็ไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสองดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดใช้มาตรการรุนแรงยิ่งกว่ากรณีตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง กล่าวคือเพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว กฎหมายให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิตาม พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 41 (2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

บุริมสิทธิที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 วรรคสอง นั้น กฎหมายให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ในลำดับเดียวกันกับมูลหนี้ในการรักษาอสังหาริมทรัพย์) และมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ ในการบังคับชำระหนี้ก็จะต้องฟ้องศาลเพื่อบังคับให้มีการขายทอดตลาดห้องชุดนั้น นำเงินมาชำระหนี้ที่ค้างอยู่ เมื่อหักหนี้แล้วเหลือเท่าใดก็คืนแก่เจ้าของห้องชุดไป บุริมสิทธิในกรณีนี้หากผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง (ตามมาตรา 41 วรรคท้าย ดังกล่าว)

นอกจากนี้ กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ดังกล่าว ภายในเวลาที่กำหนด กฎหมายกำหนดมาตรการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 18/1) ดังต่อไปนี้

(1) กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

(2) กรณีเจ้าของร่วมค้างชำระเงินดังกล่าวตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป

- ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี

- อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

- ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มดังกล่าวถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ดังกล่าวมาแล้ว

ข้อสังเกต

(1) หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ดังกล่าว เป็นหน้าที่ตามกฎหมาย หาใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญาระหว่างเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุดแต่ประการใดไม่

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1143/2541 โจทก์บรรยายฟ้องไว้ชัดเจนว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีบริษัท ย. ซึ่งมี บ. เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ดังนั้น บ. จึงเป็นผู้จัดการของโจทก์ไม่ใช่เป็นเพียงผู้ดำเนินการแทนโจทก์ บ. ย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนโจทก์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของโจทก์ที่ให้บ. มีอำนาจกระทำการต่างๆ ทั้งปวงเพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางทั้งนี้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม และการฟ้องคดีต้องถือว่าเป็นการกระทำการอย่างหนึ่งซึ่งอยู่ในวัตถุประสงค์ของโจทก์

จำเลยค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2537 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2537 และโจทก์ไม่ได้เปิดไฟฟ้าส่วนกลางและเครื่องปรับอากาศบริเวณส่วนกลางของชั้นที่ 24 ซึ่งเป็นชั้นที่สำนักงานของจำเลยตั้งอยู่ในช่วงระยะเวลานั้น เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522มาตรา 18 บัญญัติให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ และความในมาตรา 17 บัญญัติว่า การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ เพราะฉะนั้น หน้าที่ของจำเลยที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจึงเป็นหน้าที่โดยกฎหมายบัญญัติ มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญา จึงมิใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏสัญญามีผลยกเว้นความรับผิดเป็นพิเศษไว้ จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาคือไม่เปิดไฟฟ้าส่วนกลางและเครื่องปรับอากาศบริเวณส่วนกลางของชั้นที่ 24 ซึ่งเป็นชั้นที่สำนักงานของจำเลยตั้งอยู่จำเลยจึงมีสิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามลักษณะสัญญาต่างตอบแทนหาได้ไม่ หากโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างไรก็เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก

(2) ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนั้น นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีสิทธินำไปใช้เพื่อการอย่างอื่นหรือหากำไรได้ ในกรณีนี้นิติบุคคลอาคารชุดจึงมิใช่ผู้ประกอบการที่จะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากร

อุทาหรณ์

คำพิพากษาฎีกาที่ 4674-4677/2539 เงินที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดชำระให้แก่บริษัทโจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบังคับไว้ เพื่อให้จัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมในอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและตามที่ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมในอาคารชุดกำหนดนั้น โจทก์ไม่สามารถนำไปใช้เพื่อการอย่างอื่นได้ และไม่อาจหาประโยชน์อันมีมูลค่าให้แก่ตนเอง โจทก์ไม่สามารถหากำไรจากหน้าที่ดังกล่าว และโจทก์เพียงแต่เรียกเก็บเงินกองทุน เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคจากเจ้าของร่วม มิได้ดำเนินกิจการอื่นใดนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดไว้อันจะทำให้โจทก์ได้ชื่อว่าเป็นผู้ขายสินค้าหรือให้บริการทางธุรกิจหรือวิชาชีพ จึงไม่อยู่ในความหมายของคำว่าบริการตามประมวลรัษฎากร มาตรา 77/1 (10) โจทก์จึงไม่เป็นผู้ประกอบการตามมาตรา 77/1 (5) ที่จะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงิน ตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการใช้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ ตามมาตรา 18/1 วรรคสองนั้น เป็นกรณีอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง หามีสิทธิระงับการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลหรือการใช้ห้องชุดแต่ประการใดไม่

อุทาหรณ์

คำพิพากษศาลฎีกาที่ 8512/2553 ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา 4 ให้ความหมายของคำว่า "ทรัพย์ส่วนบุคคล" ว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และให้ความหมายของคำว่า "ทรัพย์ส่วนกลาง" ว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดพิพาทซึ่งถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย จำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมายตามนัยแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1336 แม้จำเลยที่ 1 เป็นนิติบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดพิพาทและออกระเบียบข้อบังคับในอันที่จะจัดการและดำเนินการเพื่อความปลอดภัยดูแลกิจการต่างๆ อันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของอาคารชุดก็ตาม แต่ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติไว้ชัดแจ้งว่า "นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้" จำเลยที่ 1จึงมีสิทธิเพียงจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น หามีอำนาจกระทำการใดเป็นการรบกวนสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมไม่ แม้จะได้ความว่าโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก หาใช่ออกระเบียบเพื่อบังคับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยที่ 1 กำหนดโดยหลีกเลี่ยงการที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายไม่ การที่จำเลยที่ 1 ติดตั้งประตูนิรภัยบริเวณด้านหน้าลิฟต์และบันไดของอาคารชุด โดยกำหนดระเบียบว่าจะส่งมอบบัตรผ่านประตูให้แก่เจ้าของร่วมที่ไม่ติดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น การออกระเบียบข้อบังคับเช่นนี้ทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์ส่วนบุคคล จึงไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้ทั้งเป็นการรบกวนสิทธิและทำให้เสื่อมความสะดวกแห่งสิทธิของโจทก์ในฐานะเจ้าของร่วมในอันที่จะเข้าไปใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล กรณีถือว่าเป็นการจงใจทำละเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ในผลแห่งละเมิดที่ตนทำขึ้น

(4) การบังคับชำระหนี้ต้องดำเนินการโดยใช้สิทธิทางศาล จะใช้วิธีการขัดขวางการใช้ทรัพย์ส่วนกลางหรือระงับการให้บริการสาธารณูปโภคแก่เจ้าของร่วมเพื่อเป็นมาตรการบังคับให้เจ้าของร่วมนั้นชำระค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ ตามมาตรา 18 อันเป็นการละเมิดต่อสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของร่วมนั้นโดยพลการไม่ได้

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1023/2553 การที่เจ้าของร่วมรวมทั้งโจทย์มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 1 เป็นหนี้ที่เกิดขึ้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ไม่ได้เกิดขึ้นจากการทำสัญญาระหว่างกัน และเป็นหนี้เงินซึ่งตาม ป.วิ.พ. ได้บัญญัติหลักเกณฑ์การบังคับชำระหนี้โดยการใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้พิพากษาบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ และตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ก็ไม่ได้บัญญัติให้จำเลยทั้งสองบังคับชำระหนี้โดยวิธีอื่นหรือโดยพลการตรงกันข้ามพระราชบัญญัติ ฉบับนี้ยังบัญญัติไว้ในมาตรา 41 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิในหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไว้ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายนี้ แสดงว่าการบังคับชำระหนี้ก็ต้องดำเนินการโดยใช้สิทธิทางศาล นอกจากนี้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลของตนในอาคารชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา 13 วรรคหนึ่ง มีสิทธิใช้สอยทรัพย์ส่วนกลางที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมนั้นด้วย ย่อมไม่ชอบที่จำเลยที่ 1 จะใช้วิธีการขัดขวางการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์เพื่อเป็นมาตรการบังคับให้โจทก์ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันเป็นการละเมิดต่อสิทธิในทรัพย์สินของโจทก์โดยพลการ ส่วนข้อบังคับของจำเลยที่1 มีข้อความในทำนองให้จำเลยที่ 1 มีสิทธิห้ามหรืองดสิทธิการใช้ทรัพย์ส่วนกลางหรือกำหนดมาตรการหรือดำเนินการตามมาตรการได้นั้น เมื่อพิจารณาถึงข้อบังคับในหมวดเดียวกันนี้ข้ออื่น ๆ ที่มีข้อความกำหนดการใช้ทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมต้องไม่เป็นการใช้หรือกระทำใด ๆ อันก่อให้เกิดความเดือดร้อน รำคาญ รบกวน ละเมิดสิทธิหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด และต้องใช้ความระมัดระวัง รวมทั้งต้องใช้ไปตามกฎเกณฑ์ ระเบียบปฏิบัติ ระยะเวลาการใช้หรือกฎเกณฑ์อื่นที่กำหนดให้ใช้ ซึ่งล้วนเป็นกรณีที่เป็นการใช้ทรัพย์ส่วนกลางโดยไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบที่กระทบสิทธิเจ้าของร่วมรายอื่น จึงเป็นกรณีที่จำเลยที่ 1 จะใช้วิธีการเพื่อป้องกันการกระทำโดยไม่ชอบนั้นเท่านั้น ไม่รวมถึงการห้ามหรือขัดขวางการใช้ทรัพย์ส่วนกลางเพื่อบังคับให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแต่อย่างใด ดังนี้ ในกรณีการจ่ายน้ำประปาไปยังห้องชุดของโจทก์นั้น แม้การจ่ายน้ำประปาจะต้องใช้อุปกรณ์บางส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางด้วยดังที่จำเลยที่ 1 ฎีกาก็ตาม จำเลยที่ 1 ก็ไม่มีสิทธิห้ามไม่ให้โจทก์ใช้ประโยชน์ และเมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ผิดข้อตกลงในการซื้อน้ำประปาจำเลยที่ 1 ก็ย่อมไม่มีสิทธิงดจ่ายน้ำประปาแก่โจทก์ แม้จำเลยที่ 1 จะกระทำการโดยไม่ชอบ อันเป็นการละเมิดและผิดสัญญาซื้อน้ำประปาต่อโจทก์ ซึ่งโจทก์น่าจะได้รับความเสียหายอยู่บ้าง แต่โจทก์มีส่วนผิดกระทำการฝ่าฝืนต่อกฎหมายและส่อไปในทางไม่สุจริต จึงไม่สมควรกำหนดค่าเสียหายแก่โจทก์

(5) เงินค้างชำระตามมาตรา 18/1 ดังกล่าว ถือเป็นเงินค้างจ่าย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (4) “เงินค้างจ่าย คือ เงินเดือน เงินปี เงินบำนาญ

ค่าอุปการะเลี้ยงดู และเงินอื่น ๆ ในลักษณะทำนองเดียวกับที่มีการกำหนดจ่ายเป็นระยะเวลา” ซึ่งมีกำหนดอายุความ 5 ปี

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8173/2555 หนี้ที่โจทก์ฟ้องให้จำเลยชำระ เป็นหนี้ที่เจ้าของร่วมซึ่งรวมทั้งจำเลยจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยเงินดังกล่าวผู้เป็นเจ้าของร่วมจะต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 18 (เดิม) มาตรา 33 และมาตรา 40 แห่ง พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ แสดงว่าเงินที่เจ้าของร่วมซึ่งรวมทั้งจำเลยจะต้องชำระแก่โจทก์ตามกฎหมายเป็นเงินที่โจทก์จะต้องนำไปใช้ในการดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ จึงไม่มีนัยเป็นสินจ้างที่โจทก์จะพึงได้รับจากการประกอบการงานตามวัตถุประสงค์ กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับอายุความ 2 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/34 (7) เมื่อเงินดังกล่าวจำเลยมีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายเดือนและจำเลยผิดนัดไม่ชำระ จึงถือเป็นเงินค้างจ่ายมีกำหนดอายุความ 5 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/33 (4) ซึ่งกำหนดอายุความไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ที่ศาลล่างทั้งสองนำอายุความ 10 ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา 193/30 มาใช้บังคับจึงไม่ถูกต้อง แต่เมื่อนับแต่วันที่จำเลยผิดนัดจนถึงวันฟ้องยังไม่เกิน 5 ปี ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

กล่าวโดยสรุปก็คือ หากเจ้าของห้องชุดใดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ในการชำระค่าใช้จ่ายร่วม นิติบุคคลอาคารชุดก็อาจฟ้องร้องบังคับคดีเอาจากสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตนตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง หรือจากอสังหาริมทรัพย์ คือ ห้องชุดนั้นได้ตามมาตรา 18 วรรคสอง แล้วแต่กรณี

สำหรับในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดก่อหนี้ต่อบุคคลภายนอก เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนนี้ต่อบุคคลภายนอกเพียงใดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติไว้โดยตรง ผู้เขียนมีความเห็นว่า หากนิติบุคคลอาคารชุดกระทำไปตามขอบเขตแห่งวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 33วรรคสอง แล้ว ค่าใช้จ่ายดังกล่าวก็เป็นค่าใช้จ่ายร่วมตามมาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งเจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

สำหรับบทบัญญัติตาม มาตรา 18 วรรคสาม นั้น กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (เจ้าของโครงการอาคารชุด) เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง

ดังกล่าวมาแล้ว สำหรับอาคารชุดนั้นด้วย ซึ่งถือว่าเป็นเจ้าของห้องชุดเช่นเดียวกันกับห้องชุดอื่น ๆ นั่นเอง

อุทาหรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9827/2557 นิติบุคคลอาคารชุดจะมีการดำเนินการอย่างไร ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมาตรา 4 ให้คำนิยามว่า อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง และคำว่า ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ดังนั้น ห้องชุดพิพาทแม้จะเป็นส่วนที่ยังมิได้จำหน่ายให้แก่ผู้ใดก็ยังอยู่ในความหมายของคำว่าทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีจำเลยเป็นเจ้าของ จำเลยจึงอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม ตามที่กำหนดในข้อบังคับโจทก์จึงชอบจะบังคับให้จำเลยชำระเงินค่าส่วนกลาง เงินเพิ่มและค่าปรับเอาได้

ประการที่ 2 ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น จำเป็นจะต้องมีค่าใช้จ่าย มาตรา 40 ดังกล่าวจึงกำหนดให้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดไว้ 3 ประเภท ดังนี้

(1) เงินที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้าเป็นค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด จำนวนเงินนี้จะต้องระบุไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 32 (4)) ซึ่งเป็นรายการสำคัญที่กฎหมายระบุไว้ ในการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด จะต้องมีสำเนาข้อบังคับเป็นเอกสารในการจดทะเบียนด้วย (มาตรา 31) ฉะนั้นจำนวนเงินดังกล่าวต้องกำหนดไว้เรียบร้อยแล้ว ตั้งแต่ก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้าทันทีที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ เงินทุนจำนวนนี้เจ้าของร่วมมีหน้าที่จะต้องจ่ายต่อเมื่อได้มีการกำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่

อุทาหรณ์

คำพิพากษาฎีกาที่ 5848/2545 เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินกองทุนสำรองส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวนเท่าใดนั้น ย่อมเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ ตาม พระราชบัญญัติ อาคารชุดฯ มาตรา 18, 32 (4) (10) และมาตรา 40 เมื่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 5 ระบุให้เรียกเก็บเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมคนหนึ่งจึงต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนั้น

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 (10) นั้น ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ก็คือ มาตรา 32 (8) นั่นเอง

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เงินอื่นตามข้อนี้ หมายถึงเงินทุกประเภทนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ (1) และ (2) ดังกล่าว แต่ต้องเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด ฉะนั้นเงินอื่นดังกล่าว จะเรียกเก็บได้จึงต้องมีมติของที่ประชุมใหญ่รองรับ

ข้อสังเกต เงินทั้ง 3 ประเภทดังกล่าว เจ้าของร่วมมีหน้าที่จะต้องชำระ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 18 คือ ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด หรือตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (มาตรา 18 วรรคสอง) แล้วแต่กรณี

ประการที่ 3 ค่าใช้จ่ายกรณีอาคารชุดถูกเวนคืน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 34 ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกัน ชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไป ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง

กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นี้ มาตรา 34 ดังกล่าว กำหนดให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลือจาก

การเวนคืน ฉะนั้น เจ้าของร่วมที่ถูกเวนคืนจึงถูกตัดกรรมสิทธิ์ (อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลืออยู่) โดยผลของกฎหมาย

เหตุที่กฎหมายบัญญัติเช่นนี้ ก็เพราะเจ้าของห้องชุดที่ถูกเวนคืนนั้น ไม่มีทรัพย์ส่วนบุคคลเหลืออยู่แล้ว คงเหลือแต่การถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนของตน ซึ่งเป็นการขัดต่อหลักกรรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กฎหมายจึงบัญญัติให้เจ้าของห้องชุดที่ถูกเวนคืนนั้น หมดสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลือ

เมื่อกฎหมายบัญญัติให้เสียสิทธิ เพื่อความเป็นธรรมก็ย่อมจะต้องมีการชดใช้ให้เป็นธรรมดา ฉะนั้น กฎหมายจึงกำหนดให้เจ้าของร่วมที่ไม่ถูกเวนคืนห้องชุด มีหน้าที่ต้องร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมที่หมดสิทธิไปดังกล่าว

การเฉลี่ยชดใช้นั้น กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยให้ถือว่าหนี้ในการชดใช้ราคาดังกล่าว มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดที่ไม่ถูกเวนคืน เช่นเดียวกันกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง นั่นคือ มีบุริมสิทธิในลำดับเดียวกันกับหนี้ในการรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้เพื่อเป็นประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้นั่นเอง

ข้อสังเกต เงินทดแทนในการเวนคืนนั้น ย่อมจะต้องมี 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ก็ตกเป็นของเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ ส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดที่ถูกเวนคืนก็มีสิทธิที่จะได้รับตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั่นเอง สำหรับเจ้าของห้องชุดที่ไม่ถูกเวนคืนก็มีสิทธิที่จะได้รับ ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเช่นเดียวกัน ฉะนั้น ส่วนที่จะได้รับเงินทดแทนกับส่วนที่จะต้องเฉลี่ยชดใช้ราคาจะมากน้อยกว่ากันเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงนั้น ๆ ไม่เป็นปัญหาในทางข้อกฎหมาย เพราะมีหลักเกณฑ์ให้คำนวณอย่างเป็นธรรมดังกล่าวแล้ว

ประการที่ 4 ค่าใช้จ่ายในกรณีอาคารชุดเสียหาย ค่าใช้จ่ายในกรณีอาคารชุดเสียหายนี้มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 ดังนี้

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย สำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกมาตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้นำมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์ส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์ส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทั้งฉบับเจ้าของห้องชุด และฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

กรณีตามมาตรา 50 นี้ อาจจำแนกได้เป็น 3 ประเภทคือ ลักษณะแห่งการเสียหาย ผลของการก่อสร้างหรือซ่อมแซม และผลของการไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซม

1) ลักษณะแห่งการเสียหาย กรณีอาคารชุดเสียหายนี้อาจแบ่งออกได้เป็น 3 ลักษณะดังนี้

(1) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด (ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง)

(2) อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด (ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง)

(3) อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด (มาตรา 50 วรรคสอง)

2) ผลของการก่อสร้างหรือซ่อมแซม กรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดตามข้อ (1) หรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดตามข้อ (2) ดังกล่าว การจะก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดีนั้น (ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง) จะต้องได้รับมติจากเจ้าของร่วมโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 58 คือ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เมื่อมีมติดังกล่าวกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

กรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดตามข้อ (3) ดังกล่าว การจะก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดีนั้น (ตามมาตรา 50

วรรคสอง) จะต้องได้รับมติจากเจ้าของร่วม โดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของคะแนนเสียงของเฉพาะเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย เมื่อมีมติดังกล่าว กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ข้อสังเกต บทบัญญัติของกฎหมายในสองกรณีดังกล่าวมีช่องว่างกล่าวคือ ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด แต่ตามมาตรา 50 วรรคสอง อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด จึงมีปัญหาว่า กรณีอาคารชุดเสียหายครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดพอดี จะใช้หลักเกณฑ์ตามวรรคใด จะตีความตามเจตนารมณ์ ก็ไม่อาจหาเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ เพราะเป็นกรณีช่องว่างอยู่ตรงกลางพอดี กรณีนี้จะเป็นปัญหาทางปฏิบัติ หากเจ้าของร่วมทั้งหมดมีมติเป็นอย่างหนึ่ง แต่มติเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติเป็นอีกอย่างหนึ่ง จะยึดหลักเกณฑ์ตามวรรคใด ซึ่งจะได้วิเคราะห์ต่อไป

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ทั้งกรณีตามมาตร 50 วรรคหนึ่งและวรรคสอง มีผลทางกฎหมายเช่นเดียวกัน ตามมาตรา 50 วรรคสี่ ดังนี้

(1) ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และ

(2) ให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิม เป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น หากรายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่กฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

สำหรับหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่าย ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายนั้นอาจจำแนกได้เป็น 2 กรณี ตามมาตรา 50 วรรคสาม ดังนี้

(1) กรณีที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดนั้น มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่าย โดยเฉลี่ยตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

(2) กรณีที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้นมีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในส่วนของตน

3) ผลของการไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซม สำหรับผลของการไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายนั้น อาจแยกพิจารณาเป็น 2 กรณีดังนี้

(1) กรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ เป็นผลให้เลิกอาคารชุด ตามมาตรา 51 (3) ดังกล่าวมาแล้ว

(2) กรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน ไม่ว่าจะเกินครึ่งหนึ่งหรือน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ก็มีผลเช่นเดียวกัน กล่าวคือ กฎหมายให้นำมาตรา 34 มาบังคับโดยอนุโลม ซึ่งมีผล 2 ประการ ดังนี้

(ก) เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดเสียหายและหมดสิทธิในทรัพย์ส่วนกลาง

(ข) เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดของตนไม่เสียหาย มีหน้าที่ต้องร่วมกันเฉลี่ยชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางและหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าว กฎหมายกำหนดให้มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดที่ไม่เสียหาย เช่นเดียวกันกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ดังกล่าวมาแล้ว

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ห้องชุดเสียหายนั้น ได้รับชดใช้ราคาทรัพย์ส่วนกลางจากเจ้าของร่วมที่ไม่เสียหายดังกล่าวแล้ว มีผลดังนี้

(1) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดที่เสียหาย เป็นอันยกเลิก

(2) ให้เจ้าของห้องชุดที่ห้องชุดเสียหายนั้น ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับชดใช้ราคาทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ทั้งฉบับของเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

(3) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

2. หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับและมติของเจ้าของร่วม

ข้อบังคับของอาคารชุดนอกจากจะมีลักษณะสำคัญเป็นการจำกัดสิทธิบางประการของเจ้าของร่วมแล้ว ข้อบังคับของอาคารชุดยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตาม ส่วนมติของเจ้าของร่วมเป็นหลักของกฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศที่กำหนดให้การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของมติที่ประชุม รวมทั้งเจ้าของร่วมมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามมติของที่ประชุมด้วย มิฉะนั้น จะไม่สามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุขได้

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กรณีที่มีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับสมาคมอาจดำเนินคดีฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้[599]

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับไว้โดยตรง กล่าวคือเจ้าของอะพาร์ตเมนต์จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับที่ระบุไว้ในตราสารอย่างเคร่งครัด หากมีการฝ่าฝืน ผู้จัดการหรือคณะกรรมการอำนวยการ หรือในกรณีที่เป็นการ

[599] Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 15 วรรคหนึ่ง

สมควร เจ้าของอะพาร์ตเมนต์ผู้ได้รับความเสียหายนั้น จะดำเนินคดีเพื่อเรียกค่าเสียหายหรือขอให้ปลดเปลื้อง หรือทั้งสองประการ เพื่อประโยชน์แก่ภาคีเจ้าของอะพาร์ตเมนต์[600]

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับข้อบังคับ โดยมีบทบัญญัติจำนวนมากที่ให้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการไว้ในข้อบังคับ รวมทั้งหลายกรณีที่ให้อำนาจกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับนอกเหนือจากที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย ตัวอย่างความสำคัญของข้อบังคับ ดังเช่นกรณีต่อไปนี้

(1) การระบุให้ถือว่าเป็นพื้นที่ส่วนกลางตามข้อบังคับ[601]

(2) พื้นที่ที่จะนำไปคำนวณเพื่อกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะต้องไม่ขัดแย้งกับข้อบังคับ[602]

(3) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์ส่วนกลางในสาระสำคัญ อาจกำหนดมติของที่ประชุมลดลงจากที่บทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้ได้โดยข้อบังคับ[603]

(4) การได้ผลกำไรจากทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ[604]

(5) สิทธิในการใช้พื้นที่ของเจ้าของห้องชุดให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ[605]

(6) บรรดาเจ้าของห้องชุดสามารถแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการได้ เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ[606]

(7) ผู้จัดการมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการสงวนรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับ[607]

(8) การกำหนดสัดส่วนความรับผิดสำหรับการบริหารจัดการอาคาร พื้นที่ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นไปตามข้อบังคับ[608]

---

600 Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 7.

601 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 5 (1).

602 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 14 (4).

603 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 7 (1).

604 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 19.

605 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 22 (1).

606 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 25 (1).

607 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 26 (1).

608 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 29 (1).

(9) ข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดการในกรณีต่าง ๆ นอกเหนือจากบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รวมทั้งวิธีจัดทำข้อบังคับโดยการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรหรือบันทึกทางอิเล็กทรอนิกส์ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ[609]

(10) จำนวนเสียงในการเรียกให้มีการประชุมอาจลดลงกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ โดยกำหนดไว้ในข้อบังคับ[610]

(11) การเรียกประชุมล่วงหน้าอาจขยายหรือลดเวลาลงได้โดยข้อบังคับ[611]

(12) จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดเป็นไปตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เว้นแต่จะกำหนดไว้อย่างอื่นในข้อบังคับ[612]

(13) การใช้สิทธิออกเสียงทางอิเล็กทรอนิกส์แทนวิธีปกติ อาจทำได้โดยกำหนดไว้ในข้อบังคับ[613]

(14) ผู้จัดการเป็นประธานในการประชุม เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ[614]

(15) กรณีผู้อำนวยการหลายคนเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ หรือการกำหนดวาระของผู้อำนวยการแตกต่างไปจากบทบัญญัติแห่งกฎหมาย สามารถทำได้ตามข้อบังคับ[615]

(16) กิจการใด ๆ ที่อาจตัดสินใจโดยผู้อำนวยการหรือเจ้าหน้าที่อื่น ๆ ให้เป็นไปตามข้อบังคับ[616]

(17) การกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการบูรณะซ่อมแซมอาคารบางส่วนที่เสียหายหรือถูกทำลายต้องไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดในข้อบังคับ[617]

ทั้งนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้การบริหารจัดการทั้งปวงของสมาคมการจัดการจะต้องอยู่ภายใต้มติที่ประชุมของเจ้าของร่วม[618] นอกจากนี้ ผู้สืบสิทธิของเจ้าของ

---

[609] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 30 (1) ถึง (5).

[610] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 34 (5).

[611] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 35 (1).

[612] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 38.

[613] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 39 (3).

[614] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 41.

[615] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 49 (5), (6).

[616] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 52 (1).

[617] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 61 (4).

[618] Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 52 (1).

ห้องชุดต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามข้อบังคับและมติของที่ประชุม[619]รวมทั้งผู้ครอบครองโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของห้องชุดก็ต้องคำนึงถึงสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวเช่นเดียวกับเจ้าของห้องชุดด้วย[620]

จะเห็นได้ว่า กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นให้ความสำคัญกับข้อบังคับกับมติของที่ประชุมของเจ้าของร่วมในขอบเขตที่กว้างขวางกว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศอื่น ๆ ทั้งนี้จากการศึกษาของผู้วิจัยเห็นว่าโดยพื้นฐานทางวัฒนธรรมของญี่ปุ่นให้ความสำคัญกับข้อตกลงในการอยู่ร่วมกันยิ่งกว่าการใช้บังคับตามกรอบของตัวบทกฎหมาย

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ไม่ได้บัญญัติหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับหรือการฝ่าฝืนข้อบังคับไว้โดยตรง เพียงแต่บัญญัติให้ข้อบังคับของอาคารชุดรวมทั้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ระเบียบเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ประโยชน์ในอาคารชุดที่กำหนดโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการก่อสร้าง[621]

ในกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ กำหนดให้เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนดไว้ในกรณีต่าง ๆ[622] นอกจากนี้ ยังมีหลายกรณีที่กฎหมายเปิดช่องให้เจ้าของร่วมสามารถกำหนดข้อบังคับยกเว้นบทบัญญัติของกฎหมายได้[623] สำหรับการฝ่าฝืนข้อบังคับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ไม่ได้กำหนดมาตรการไว้โดยตรง จึงต้องเป็นไปตามหลักทั่วไป นั่นคือ หากเกิดความเสียหายเกิดขึ้น นิติบุคคลอาคารชุดอาจดำเนินคดีฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยก็มีลักษณะเช่นเดียวกับกฎหมายของประเทศอื่นๆ ซึ่งจะได้จำแนกอธิบายเป็น 2 หัวข้อ คือ หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับ และหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม

1) หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับ ข้อบังคับของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 32 นั้น นอกจากจะมีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิบางประการของเจ้าของร่วมดังกล่าวมาแล้ว ข้อบังคับของอาคารชุด ยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามด้วย

---

619 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 46 (1).

620 Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 46 (2).

621 Law No. 65/2014/HQ13 (Social Republic of Vietname) มาตรา 102 และ มาตรา 103 วรรคสอง.

622 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 6 มาตรา 9 มาตรา 20 วรรคหนึ่ง และมาตรา 21.

623 Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 15 มาตรา 20 วรรคสอง และมาตรา 22.

อย่างไรก็ตาม ในเรื่องการฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุดนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติไว้โดยตรง เจ้าของร่วมจึงอาจกำหนดไว้ในข้อบังคับโดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

2) หน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม มติของเจ้าของร่วมหรือมติในที่ประชุมใหญ่นั้น มีผลผูกพันตามกฎหมายให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม ทั้งเจ้าของร่วมที่ออกเสียงเห็นด้วยและไม่เห็นด้วย หากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมติดังกล่าวนิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิฟ้องร้องดำเนินคดีได้เช่นเดียวกันกับการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด

เจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติ ก็มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมตินั้น เว้นแต่จะเห็นว่ามตินั้นได้กระทำไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็อาจใช้เป็นข้อโต้แย้งโดยการนำคดีขึ้นสู่ศาลได้ เมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาเป็นประการใด ทุกฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามนั้น

นอกจากนี้เจ้าของร่วมยังมีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งนี้เพราะการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวอาจต้องเกี่ยวข้องกับทั้งทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคล

กล่าวโดยสรุป เจ้าของร่วมมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความร่วมมือหรือเอื้ออำนวยความสะดวกแก่นิติบุคคลอาคารชุด ในเรื่องการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และในขณะเดียวกันนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งเจ้าของห้องชุดแต่ละราย สำหรับการจัดการและดูแลรักษาอาคารชุด หรือห้องชุดนั้น จะต้องดำเนินการด้วยความระมัดระวัง มิให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมอื่นๆ ด้วย มิฉะนั้นอาจจะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้

นอกจากที่กล่าวมาแล้ว เจ้าของร่วมยังต้องมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามคำสั่งหรืออำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 60/1 ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(1) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือหรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(2) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจดูเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(3) อายัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าว ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (มาตรา 60/2)

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา(มาตรา 60/3)

บทกำหนดโทษ

ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ขัดขวาง หรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา 60/1 ดังกล่าว ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 73)