

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

จากการศึกษากฎหมายว่าด้วยอาคารชุดดังกล่าวมาแล้ว จะเห็นได้ว่ารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนแต่ดั้งเดิม คือ รูปแบบการถือกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง แต่ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวมนั้น เจ้าของรวมทุกคนต่างก็เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทุกส่วนของทรัพย์สินรวม รูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจึงไม่เปิดช่องให้มีการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลายชั้น โดยแต่ละชั้นมีต่างเจ้าของกันได้หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ ไม่สามารถตอบสนองความต้องการในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้ นักนิติศาสตร์จึงได้คิดค้นหลักกฎหมายขึ้นมาใหม่เพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว นั่นคือหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคาร ซึ่งเป็นแนวคิดและที่มาของรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หลักการดังกล่าวได้พัฒนาเรื่อยมาจนกระทั่งได้มีบทบัญญัติกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งในต่างประเทศได้บัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะมาเป็นเวลานานแล้ว

กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีหลักการที่สำคัญ ซึ่งแตกต่างไปจากกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง คือ การกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็น 2 ส่วน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเจ้าของรวมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนนี้แยกต่างหากออกจากกันเป็นเอกเทศ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของรวมถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนของทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละคน ซึ่งอาจคิดคำนวณตามฐานของราคาหรือขนาดพื้นที่ หรือวิธีการอื่นใดที่ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งสองส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ ไม่อาจแยกออกจากกันได้ หากแยกออกจากกันก็ไม่อาจคงสภาพกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้ได้ เจ้าของรวมแต่ละคนจะถือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์แยกออกจากกันเป็นเอกเทศ เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะระบุกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของรวมแต่ละคนสามารถนำไปเป็นหลักฐานในการจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระติดพันใด ๆ ได้เป็นอิสระจากกัน นอกจากนี้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดยังได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ ตลอดจนข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของรวมไว้อย่างละเอียดและชัดเจน ซึ่งเป็นประโยชน์และสอดคล้องแก่การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดมากกว่ากรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งที่ใช้อยู่แต่เดิม

กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจึงสามารถแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งที่ได้โดยนัยสำคัญ และใช้กับการถือกรรมสิทธิ์ในกรณีของอาคารชุดได้อย่างสอดคล้องและ

เหมาะสม รวมทั้งตอบสนองความต้องการของประชาชนได้ดียิ่งกว่าการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบอื่น ๆ ทั้งในด้านการแยกส่วนการถือกรรมสิทธิ์ ความคล่องตัวในการจำหน่าย โอน จำนอง หรือก่อภาระติดพันใดๆ ความละเอียดและชัดเจนในการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วม ความมีประสิทธิภาพของระบบการจัดการดูแลรักษาอาคาร ค่าใช้จ่าย และการบังคับชำระหนี้ ตลอดจนก่อให้เกิดผลดีต่อสังคมโดยรวม ไม่ว่าจะเป็นในด้านประสิทธิภาพของการใช้ที่ดิน การประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการคมนาคมและลดค่าใช้จ่ายของรัฐในด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ประเทศไทยได้บัญญัติกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดขึ้นในปี 2522 ซึ่งได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานพอสมควร และมีการแก้ไขเพิ่มเติมถึง 3 ครั้ง แต่ก็ยังมีปัญหาเป็นอันมาก จากการศึกษาของผู้วิจัย โดยเปรียบเทียบกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกัน และศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสและกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของไทยใช้เป็นต้นแบบในการร่าง เปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นซึ่งเป็นประเทศที่อยู่ในระดับแนวหน้าของเอเชีย เปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ ซึ่งเป็นประเทศในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่มีขนาดประชากรและภาพรวมของประเทศในด้านต่าง ๆ ใกล้เคียงกับประเทศไทย รวมทั้งการจัดกลุ่มสัมมนาย่อยเพื่อปรึกษาหารือ (Consultative Meeting) พบว่ากฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยยังมีปัญหาที่สำคัญ 20 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทย มิได้มีบทบัญญัติห้ามการจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงอาศัยช่องว่างของกฎหมายดังกล่าวนำอาคารในแนวราบมาจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน และต้องการลูกค้าที่เป็นคนต่างด้าวซึ่งสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถึงร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

(2) ปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทย เปิดช่องให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ดังกล่าวมาแล้ว และได้มีบทบัญญัติห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นที่ดิน รวมทั้งมีบทกำหนดโทษเฉพาะบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว แต่ไม่มีบทกำหนดโทษคนต่างด้าวที่ให้ผู้อื่นถือกรรมสิทธิ์แทนแต่ประการใด

(3) ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดทรัพย์สินกลางเฉพาะส่วน กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยมีบทบัญญัติไม่ชัดเจนทำให้เกิดปัญหาว่าการกำหนดทรัพย์สินกลางเฉพาะส่วนจะสามารถกระทำหรือไม่ ซึ่งหากทำไม่ได้อาจเกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมในการออกค่าใช้จ่ายร่วมกันในทรัพย์สินกลางแต่ละส่วนนั้น และอาจเป็นเหตุของปัญหาความขัดแย้งด้วย

(4) ปัญหาการไม่มีคณะกรรมการกำกับดูแล ต่างจากกฎหมายการจัดสรรที่ดินที่มีทั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การไม่มีคณะกรรมการดังกล่าวทำให้การกำหนดนโยบาย การวางระเบียบและข้อกำหนดต่าง ๆ ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร รวมทั้งการกำหนดมาตรการต่าง ๆ ก็อาจไม่สอดคล้องและเหมาะสมกับในแต่ละพื้นที่ของประเทศ

(5) ปัญหามาตรฐานของโครงการ และมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยมิได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้เป็นการเฉพาะ เป็นผลให้อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำ มีปัญหามาตรฐานโครงการ รวมทั้งมาตรฐานสิ่งแวดล้อมด้วย

(6) ปัญหาการขาดกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท ในลักษณะของอาคารสูงและมีการอยู่อาศัยที่ค่อนข้างหนาแน่น ย่อมจะมีปัญหาความบาดหมางหรือข้อพิพาทเกิดขึ้นได้โดยง่าย การขาดกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทในเบื้องต้น ทำให้เกิดความขัดแย้งและเป็นที่พิพาทขึ้นสู่ศาล ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อการอยู่ร่วมกัน

(7) ปัญหาการละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและห้องชุด กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทย มิได้มีบทบัญญัติข้อจำกัดสิทธิการใช้อาคารชุดตามวัตถุประสงค์ไว้โดยตรง ประกอบกับในกรณีที่มีการฝ่าฝืน นิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่มีมาตรการใช้บังคับได้อย่างจริงจัง ทำให้มีการใช้อาคารชุดไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ ขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อย เป็นปัญหาในการอยู่ร่วมกัน

(8) ปัญหาที่จอตระยนต์ของอาคารชุด เป็นปัญหาโดยทั่วไปที่อาคารชุดเกือบทุกแห่งมีที่จอตระยนต์ไม่เพียงพอ ก่อให้เกิดปัญหาต่อเนื่องอื่นๆ เช่น เป็นปัญหาการเกิดข้อพิพาทในการแย่งที่จอตระยนต์ การนำรถยนต์ไปจอดข้างทางสัญจรในตรอกชอกชอยต่าง ๆ ทำให้เกิดปัญหาการจราจร ปัญการถูกโจรกรรมหรือสูญหาย เป็นต้น นอกจากนี้อาคารชุดยังไม่อยู่ในบทบัญญัติที่กำหนดให้มีที่จอตระยนต์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการด้วย

(9) ปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ซึ่งยังเป็นปัญหาทั้งกรณีการส่งมอบห้องชุดขาดหรือล่าช้าจำนวนและกรณีไม่มีข้อสัญญาระบุพื้นที่จอตระยนต์ตามสัดส่วนจำนวนคันต่อจำนวนห้องชุด ในแบบ อ.ช. 22 ที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(10) ปัญหาการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมิได้มีบทบัญญัติห้ามการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุดไว้โดยตรง แต่นิติบุคคลอาคารชุดอาจกำหนดข้อห้ามไว้ในข้อบังคับ ซึ่งมักขาดประสิทธิภาพในการใช้บังคับ อาคารชุดเกือบทุกแห่งจึงยังคงประสบปัญหาการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด

(11) ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง มาตรการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ใช้บังคับในปัจจุบันยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญอย่างยิ่งของนิติบุคคลอาคารชุดโดยทั่วไป

(12) ปัญหาการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติว่าด้วยกองทุนเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่ออาคารชุดมีอายุการใช้งานนานขึ้น ก็ย่อมมีปัญหาความชำรุดทรุดโทรมมากขึ้น การเก็บค่าส่วนกลางเพื่อบริการสาธารณูปโภคก็เป็นปัญหาค้างชำระจนไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายตามปกติอยู่แล้ว การบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุดทรุดโทรมจึงเป็นภาระที่ยากต่อการเยียวยาแก้ไข

(13) ปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยมิได้กำหนดคุณสมบัติเพื่อการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะเจาะจง จึงยังมีปัญหาผู้จัดการอาคารชุดขาดความรู้เกี่ยวกับอาคารชุด รวมทั้งขาดประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีปัญหากรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

(14) ปัญหาการประชุมและการออกเสียงลงคะแนน อาคารชุดส่วนใหญ่ในประเทศไทยประสบปัญหาเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม นอกจากนี้ยังมีปัญหาการลงมติยึดตามจำนวนคะแนนเสียงโดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม รวมทั้งปัญหาสิทธิในการโต้แย้งหรือเพิกถอนมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

(15) ปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนและการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติควบคุมปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนไว้เป็นการเฉพาะ และยังขาดมาตรการที่รัดกุมและมีประสิทธิภาพเพียงพอในการป้องกันการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต ปัญหาเหล่านี้จึงเป็นปัญหาของนิติบุคคลอาคารชุดโดยทั่วไป

(16) ปัญหาความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือการก่อสร้างชำรุดบกพร่อง กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยยังขาดมาตรการที่มีประสิทธิภาพในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นโดยทั่วไปในอาคารชุดทุกแห่ง

(17) ปัญหากรณีอาคารชุดเสียหายครั้งหนึ่งพอดีจะใช้บังคับตามบทบัญญัติใด เพราะกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยบัญญัติกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่ง กับกรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง จึงเกิดปัญหาช่องว่างกรณีอาคารชุดเสียหายครั้งหนึ่งพอดีจะใช้บังคับตามบทบัญญัติใด

(18) ปัญหาอค์คิภัย การป้องกันอค์คิภัยเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยอาคาร กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมิได้มีบทบัญญัติเพื่อป้องกันปัญหาอค์คิภัยไว้เป็นการเฉพาะแต่ประการใด ทั้งนี้โดยสภาพและการใช้ประโยชน์ของอาคารชุด เป็นอาคารที่เสี่ยงต่อการเกิดอค์คิภัยเป็นอย่างยิ่ง

(19) ปัญหาอายุการใช้งานของอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติกำหนดอายุการใช้งานของอาคารไว้เป็นการเฉพาะ ฉะนั้น อาคารชุดที่มีอายุการใช้งานมาเป็นเวลานาน โดยเฉพาะอาคารชุดในระดับราคาต่ำและราคาปานกลาง กรณีเช่นนี้จึงเสี่ยงต่อการเกิดภัยพิภัยเป็นอย่างยิ่ง

(20) ปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทย กำหนดให้การเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจต้องใช้มติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมเท่านั้น เสมือนหนึ่งว่าไม่ประสงค์จะให้มีการเลิกอาคารชุด เพราะหากเจ้าของร่วมเพียงรายเดียวคัดค้านก็ไม่อาจเลิกอาคารชุดได้ จึงมีปัญหว่าการมุ่งที่จะคุ้มครองเจ้าของร่วมส่วนน้อยจนเกินสมควร อาจเกิดความไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ได้

2. ข้อเสนอแนะ

จากปัญหากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด 20 ประการ ดังที่ได้วิเคราะห์มาแล้ว ผู้วิจัย มีข้อเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในแต่ละปัญหาตามลำดับดังต่อไปนี้ (โดยเสนอเป็นร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ตามรายละเอียดในภาคผนวก)

2.1 การแก้ไขปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ

ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ เพื่อหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตามกฎหมายการจัดสรรที่ดินและหลีกเลี่ยงข้อจำกัดการถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าวมาแล้ว หากไม่มีการแก้ไขปัญหากล่าวมาจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมนิยามของคำว่าอาคารชุด โดยจำกัดให้แคบลงในแนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม⁶⁹⁸ เพื่อไม่ให้อาคารเดี่ยว อาคารแฝด หรืออาคารแถว หรือที่เรียกว่าอาคารในแนวราบ ซึ่งสามารถจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินแยกต่างหากออกจากกันได้อยู่แล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หลีกเลี่ยงหลักเกณฑ์ตามกฎหมายอื่นเข้ามาจดทะเบียนภายใต้กฎหมายอาคารชุด ทั้งนี้ อาคารแถวในประเทศไทยส่วนใหญ่สูงไม่เกิน 3 ชั้น จึงควรกำหนดให้อาคารที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นอาคารตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป ที่มีห้องชุดเป็นจำนวนมาก โดยมีทางเดินและบันไดร่วมกัน และควรบัญญัติห้ามอาคารเดี่ยว อาคารแฝด และอาคารแถวที่จัดระบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารแยกออกจากกันได้อยู่แล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เข้ามาจดทะเบียนอาคารชุด เช่น อาคารแถวสูง 4 ชั้น แต่จัดห้องในแนวตั้งชั้น 1 ชั้น 2 ชั้น 3 และชั้น 4 ในแนวเดียวกันเป็นหนึ่งห้องชุด ดังนี้ ถือว่าขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย ไม่อาจจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ เป็นต้น โดยแก้ไขในพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 4 วรรคสอง ดังข้อความต่อไปนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป ที่มีบันไดและทางเดินในอาคารร่วมกัน ซึ่งในอาคารแต่ละชั้นแต่ละห้องบุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

⁶⁹⁸ Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 3 ข้อ 3

ห้ามมิให้จดทะเบียนอาคารชุดแก่อาคารเดี่ยว อาคารแฝด หรืออาคารแถวที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารแยกออกจากกันในแต่ละหลังหรือแต่ละคูหา”

2.2 การแก้ไขปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ ให้สิทธิคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถึงร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดนี้ทำให้คนต่างด้าวอาจรอบงำการบริหารจัดการอาคารชุดได้ง่ายดังกล่าแล้ว ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรลดจำนวนลงให้เท่ากับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์⁶⁹⁹ ซึ่งเป็นประเทศในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเช่นเดียวกัน นั่นคือให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของห้องชุดทั้งหมด รวมทั้งมีมาตรการห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลที่เป็นที่ดิน เพื่อมิให้คนต่างด้าวหลีกเลี่ยงหลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6

ห้ามมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลที่เป็นที่ดิน”

นอกจากนี้ กรณีการถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว (Nominee) ควรเอาโทษแก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ให้ผู้อื่นถือกรรมสิทธิ์แทน เช่นเดียวกันกับผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 67 วรรคสอง ดังข้อความต่อไปนี้

มาตรา 67 วรรคสอง “คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทน ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง”

2.3 การแก้ไขปัญหากี่ยวกับการกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน

ปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน ซึ่งตามกฎหมายอาคารชุดของไทยยังไม่ชัดเจนว่าจะมีได้หรือไม่ หากไม่สามารถกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ก็อาจเกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมรวมถึงปัญหาความขัดแย้งในการอยู่ร่วมกันนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้ชัดเจน ให้สามารถกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ เพื่อไม่ให้เกิดข้อพิพาทเป็นคดีขึ้น

⁶⁹⁹ Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 5

สู่ศาล โดยเพิ่มเติมในคำจำกัดความตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 วรรคหก และในข้อบังคับ มาตรา 32 (5/1) ดังข้อความต่อไปนี้

“ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน” หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือมีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมเฉพาะกลุ่มหนึ่งกลุ่มใด

มาตรา 32 “(5/1) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน”

2.4 การแก้ไขปัญหาการไม่มีคณะกรรมการกำกับดูแล

การไม่มีคณะกรรมการกำกับดูแล ทำให้การกำหนดนโยบาย การวางระเบียบและข้อกำหนดต่าง ๆ ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร รวมทั้งมีปัญหาการกำหนดมาตรการต่าง ๆ ไม่สอดคล้องและเหมาะสมกับในแต่ละพื้นที่ของประเทศ เพราะขาดกลไกดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรกำหนดให้มีคณะกรรมการอาคารชุดกลาง และคณะกรรมการอาคารชุดประจำจังหวัด ตามแนวของกำหนดว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน⁷⁰⁰ โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 5/1 ให้มีคณะกรรมการอาคารชุดกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานคณะกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การพัฒนาชุมชน หรือกฎหมายเป็นกรรมการ

ให้อธิการบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง”

“มาตรา 5/2 คณะกรรมการอาคารชุดกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลอาคารชุดโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดนโยบายเกี่ยวกับอาคารชุด
- (2) วางระเบียบและออกข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุด
- (3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุดที่คณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัดเสนอ ตามมาตรา 5/8

⁷⁰⁰ ดูพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 7 ถึง มาตรา 20

(4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด เพื่อให้รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา 5/2

(5) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นระเบียบและข้อกำหนดตามข้อ (2) และข้อ (3) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้”

“มาตรา 5/7 ให้มีคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด ดังนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการอาคารชุดกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิห้าคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(2) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการอาคารชุดจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด พัฒนาการจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนห้าคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ตาม (1) และ (2) ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งจากภาคเอกชน ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ประกอบการอาคารชุด และเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การพัฒนาชุมชน หรือกฎหมาย”

“มาตรา 5/8 คณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด ตามมาตรา 5/7 มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลอาคารชุดภายในจังหวัด ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุด โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการอาคารชุดกลาง

(2) เสนอแนะรัฐมนตรีในการแต่งตั้งผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัด

(3) ปฏิบัติการอื่นที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (1) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้”

สำหรับวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง การประชุม และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับกรรมการ ดูรายละเอียดได้ในภาคผนวก⁷⁰¹

⁷⁰¹ ดูภาคผนวก 1

2.5 การแก้ไขปัญหามาตรฐานของโครงการ และมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดมาตรฐานของโครงการและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้เป็นการเฉพาะ เป็นผลให้โครงการอาคารชุดเป็นจำนวนมากมีมาตรฐานของโครงการและมาตรฐานสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรกำหนดนโยบายอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ในประกาศคณะกรรมการอาคารชุดกลาง โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 5/2 (1) และมาตรา 5/10 (ที่ผู้วิจัยได้เสนอแก้ไขเพิ่มเติม) โดยกำหนดในเรื่องขนาดของโครงการอาคารชุด กำหนดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่น้อยที่สุดของห้องชุด ระบบมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ สัดส่วนต่ำสุดของพื้นที่โดยรอบอาคารชุด ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม ระบบการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และบริการชุมชน ตามแนวของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน⁷⁰²

2.6 การแก้ไขปัญหาการขาดกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท

ปัญหาข้อพิพาทในอาคารชุดที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเข้มแข็งของชุมชนและไม่เป็นผลดีต่อความมั่นคงของสังคมโดยรวมดังกล่าวมาแล้วนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรจัดให้มีคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดำเนินการระงับข้อพิพาทในเบื้องต้น ลดข้อพิพาทที่จะเป็นคดีไปสู่ศาล รวมทั้งป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาข้อพิพาทบานปลายขยายตัวไปสู่ความขัดแย้งในระดับชุมชน โดยจัดตั้งคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดขึ้นในทุกจังหวัด ข้อพิพาทในอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นข้อพิพาทในระหว่างเจ้าของห้องชุดด้วยกันเองหรือระหว่างเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำข้อพิพาทเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทได้

สำหรับคุณสมบัติ วาระ และองค์คณะของผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท รวมทั้งหลักเกณฑ์ กระบวนการ และวิธีการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ออกโดยคณะกรรมการอาคารชุดกลาง โดยเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 5/15 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 5/15 ให้มีคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดในทุกจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทอันเกี่ยวกับอาคารชุดในเขตจังหวัด

⁷⁰²

ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม (25 มกราคม พ.ศ. 2544) ข้อ 1 ถึง ข้อ 5

ไม่ว่าจะเป็นข้อพิพาทระหว่างเจ้าของห้องชุดด้วยกันเอง หรือระหว่างเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุด”

คุณสมบัติ วาระ และองค์คณะของผู้ใกล้เคียงและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัด รวมทั้งหลักเกณฑ์ กระบวนการ และวิธีการใกล้เคียงและประนอมข้อพิพาท ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ออกโดยคณะกรรมการอาคารชุดกลาง

การแต่งตั้งผู้ใกล้เคียงและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัด ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งจาก ผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือมีประสบการณ์ในด้านการใกล้เคียงและประนอมข้อพิพาท โดยการเสนอแนะของคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด”

2.7 การแก้ไขปัญหาการละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและห้องชุด

ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติข้อจำกัดสิทธิการใช้ อาคารตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดไว้โดยตรง และอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่มีมาตรการใช้บังคับอย่างจริงจังในกรณีที่มีการฝ่าฝืน ทำให้เป็นปัญหาในการบริหารจัดการที่เกิดขึ้นโดยทั่วไปดังกล่าวแล้ว ผู้วิจัยเห็นว่า ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายโดยให้ระบุวัตถุประสงค์ของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะตามแนวของกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส⁷⁰³ กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา⁷⁰⁴ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น⁷⁰⁵ และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์⁷⁰⁶ ดังกล่าวมาแล้ว รวมทั้งวัตถุประสงค์ของห้องชุด (เพราะในอาคารชุดเอนกประสงค์ ห้องชุดแต่ละส่วนของอาคารมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันได้) โดยเพิ่มเติมรายละเอียดในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6 (3/1) ดังข้อความต่อไปนี้

“(3/1) วัตถุประสงค์ของอาคารชุดและวัตถุประสงค์ของห้องชุด”

รวมทั้งเพิ่มเติมสาระสำคัญของข้อบังคับของอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 (6/1) ดังข้อความต่อไปนี้

“(6/1) วัตถุประสงค์ของอาคารชุดและวัตถุประสงค์ของห้องชุด”

สำหรับมาตรการใช้บังคับในกรณีที่มีการฝ่าฝืนนั้น ให้เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมในแต่ละอาคารชุดที่จะกำหนดเป็นรายละเอียดไว้ในข้อบังคับ โคมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

⁷⁰³ คุรยละเอียดเพิ่มเติมใน Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 8 วรรคสอง

⁷⁰⁴ คุรยละเอียดเพิ่มเติม Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 6 (d)

⁷⁰⁵ คุรยละเอียดเพิ่มเติม Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 13

⁷⁰⁶ คุรยละเอียดเพิ่มเติม Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 4 (e)

นอกจากนี้ ควรระบุไว้ในแบบของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่รัฐมนตรีประกาศ กำหนด (แบบ อ.ช. 22) เพื่อให้ผู้ซื้อได้รับทราบตั้งแต่ก่อนการซื้อขาย โดยเพิ่มเติมไว้ใน ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย ข้อ 2.3 ดังต่อไปนี้

“2.3 วัตถุประสงค์ของห้องชุด คือ.....”

2.8 การแก้ไขปัญหาที่จอตระยยนต์ของอาคารชุด

2.8.1 ปัญหาที่จอตระยยนต์ไม่เพียงพอ

ดังที่กล่าวมาแล้วว่าอาคารชุดส่วนใหญ่พื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุด มีขนาดไม่ถึง 60 ตารางเมตร จึงไม่ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีที่จอตระยยนต์ 1 คันต่อ 1 ครอบครัว หรือ 1 คันต่อ 2 ครอบครัว แล้วแต่กรณีตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 และกรณีนำที่จอตระยยนต์ไปใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ ทำให้เกิดปัญหาที่จอตระยยนต์ไม่เพียงพอ ผู้วิจัย จึงเห็นว่า ควรแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการ ก่อสร้าง พ.ศ. 2479 ข้อ 2 (2) จากกำหนดให้ใช้บังคับกับอาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละห้องชุดตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นให้ใช้บังคับกับอาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละห้องชุดตั้งแต่ 40 ตารางเมตรขึ้นไป เพื่อให้อาคารชุดระดับปานกลางอยู่ในการใช้บังคับของกฎหมายดังกล่าว แต่ไม่กระทบต่ออาคารชุด ระดับล่างที่มีพื้นที่ห้องชุดไม่ถึง 40 ตารางเมตร ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่มีรถยนต์ใช้ โดยแก้ไขดัง ข้อความต่อไปนี้

ข้อ 2 (3) “อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละห้องชุดตั้งแต่ 40 ตารางเมตรขึ้นไป”

สำหรับกรณีผู้ประกอบการนำพื้นที่จอตระยยนต์ไปใช้ประกอบกิจการอื่น หรือเก็บค่าบริการจากทั้งเจ้าของห้องชุดและบุคคลภายนอกนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรแก้ไขตามแนว กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม กล่าวคือ ห้ามคิดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่ จอตระยยนต์เพิ่มอีกต่างหากจากราคาห้องชุดและห้ามเก็บค่าเช่าหรือค่าบริการจอตระยยนต์จากเจ้าของ ห้องชุด การจัดสรรที่จอตระยยนต์ต้องจัดลำดับความสำคัญให้กับเจ้าของห้องชุดก่อน⁷⁰⁷ และห้ามนำที่ จอตระยยนต์ไปประกอบกิจการหรือใช้ประโยชน์อย่างอื่น โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/2 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 17/2 ห้ามเก็บค่าบริการจอตระยยนต์จากเจ้าของร่วมในพื้นที่จอต ระยยนต์ของอาคารชุด และห้ามนำพื้นที่จอตระยยนต์ของอาคารชุดไปประกอบกิจการหรือใช้ประโยชน์ อย่างอื่น เว้นแต่จะได้รับอนุมัติโดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม”

2.8.2 ปัญหาที่จอตระยยนต์สำหรับคนพิการ

⁷⁰⁷ Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 101 ข้อ 1 b)

อาคารชุดไม่ได้อยู่ในความหมายของอาคารในลักษณะอื่นใด จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องมีที่จอดรถยนต์หรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกแก่คนพิการ ตามพระราชบัญญัติการฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ พ.ศ. 2534 อาคารชุดส่วนใหญ่จึงไม่มีที่จอดรถยนต์หรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกแก่คนพิการดังกล่าวมาแล้ว ผู้วิจัยจึงเห็นว่า เพื่อเป็นการดูแลและคุ้มครองสวัสดิภาพของคนพิการ จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายตามแนวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ โดยกำหนดให้อาคารชุดต้องมีที่จอดรถยนต์ หรือยานยนต์สำหรับคนพิการ⁷⁰⁸ รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการ โดยให้ถือว่าอาคารชุดเป็นอาคารลักษณะอื่นใดตามพระราชบัญญัติฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ พ.ศ. 2534 โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/3 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 17/3 ให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์หรือยานยนต์ของคนพิการ และให้ถือว่าอาคารชุดเป็นอาคารที่ต้องมีอุปกรณ์ที่อำนวยความสะดวกโดยตรงแก่คนพิการ ตามพระราชบัญญัติการฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ พ.ศ. 2534”

2.9 การแก้ไขปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

2.9.1 กรณีส่งมอบเนื้อที่อาคารชุดขาดหรือล้าจำนวน

ตามแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ไม่ได้ระบุการขาดหรือล้าจำนวนที่ให้ใช้ราคาตามส่วนนั้น ต้องไม่เกินร้อยละ 5 หรือต้องไม่ขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึงขนาด ทำให้เกิดปัญหาผู้ซื้อต้องตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบดังกล่าวมาแล้ว ผู้วิจัยจึงเห็นว่าควรระบุสิทธิการเลิกสัญญาในกรณีดังกล่าวไว้ในแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่รัฐมนตรีกำหนด (แบบ อ.ช. 22) โดยเพิ่มเติมข้อ 3.2 วรรคสอง ดังต่อไปนี้

“หากเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา ตามวรรคหนึ่ง เพิ่มขึ้นหรือลดลงเกินกว่าร้อยละ 5 หรือถ้าเป็นการขาดตกบกพร่องหรือล้าจำนวนถึงขนาด ซึ่งหากผู้จะซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้”

2.9.2 กรณีการระบุพื้นที่จอดรถยนต์ตามสัดส่วนจำนวนคันต่อจำนวนห้องชุด

ตามแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ไม่มีข้อสัญญาที่ให้ผู้ประกอบการต้องระบุพื้นที่จอดรถยนต์ตามสัดส่วนจำนวนคันต่อจำนวนห้องชุดไว้ ทำให้ผู้ซื้อไม่ทราบหรือไม่มีข้อมูลในการทักท้วง หรือคัดค้านดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรแจ้งข้อมูลในเรื่องที่จอดรถยนต์ เพื่อให้ผู้ซื้อประกอบการตัดสินใจว่าจะซื้อหรือไม่ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐ

⁷⁰⁸

Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 101 ข้อ 1 a)

สังคมนิยมเวียดนาม⁷⁰⁹ โดยระบุเพิ่มเติมไว้ในแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (แบบ อ.ช. 22) ในข้อ 5.5 ดังต่อไปนี้

“5.5 ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดมีพื้นที่จอดรถยนต์ เป็นจำนวน.....คัน ต่อ.....ห้องชุด ตามแผนผังแนบท้ายสัญญานี้ โดยไม่มีการเก็บค่าเช่าหรือค่าบริการใด ๆ”

2.10 การแก้ไขปัญหาการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด

การนำสัตว์เข้าไปเลี้ยงในอาคารชุด ก่อปัญหาความเดือดร้อนรำคาญ เป็นอันตรายต่อสุขภาพ อนามัย และความปลอดภัยนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรมีมาตรการห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้าไปเลี้ยงในอาคารชุด โดยให้มีโทษปรับในทางอาญา มิใช่ใช้เพียงมาตรการตามข้อบังคับซึ่งขาดประสิทธิภาพในการใช้บังคับ ยกเว้นให้นำสัตว์เข้าไปเลี้ยงได้เฉพาะอาคารชุดที่จัดพื้นที่ไว้สำหรับการเลี้ยงสัตว์เป็นการเฉพาะเท่านั้น โดยการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13/1 และมาตรา 72/2 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 13/1 ห้ามมิให้นำสัตว์ที่อาจก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญเข้าไปเลี้ยงในอาคารชุด เว้นแต่อาคารชุดนั้นจะจัดพื้นที่ไว้สำหรับการเลี้ยงสัตว์เป็นการเฉพาะ”

“มาตรา 64/1 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 13/1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่”

2.11 การแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง

ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลางซึ่งมีผลกระทบต่อเนื่องทำให้เกิดปัญหาการขาดงบประมาณในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ นั้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ 3 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) การค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ตามบทบัญญัติแต่เดิมอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับนั้น ควรเพิ่มการระงับการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคให้ชัดเจน ตามแนวของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน⁷¹⁰ โดยแก้ไขในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคสอง ดังข้อความต่อไปนี้

“เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค ตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่”

⁷⁰⁹ Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 101 (b)

⁷¹⁰ คุรยาละเอียดเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 วรรคสอง

(2) ควรให้สิทธิประโยชน์แก่เจ้าของร่วมที่ไม่ค้างชำระค่าส่วนกลาง โดยให้ได้รับส่วนลดเป็นแรงจูงใจในเชิงบวกแก่เจ้าของร่วมที่ปฏิบัติตามหน้าที่ของเจ้าของร่วมโดยถูกต้องครบถ้วน โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/2 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 18/2 เจ้าของร่วมที่ชำระเงินตามมาตรา 18 ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนดติดต่อกันเป็นเวลาตั้งแต่สิบสองเดือนขึ้นไป ให้มีสิทธิได้รับส่วนลดค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ตามอัตราส่วนที่กำหนดในข้อบังคับ”

(3) ควรกำหนดให้มีการเก็บเงินประกันค่าส่วนกลางในขณะจดทะเบียนโอนห้องชุดครั้งแรก ซึ่งควรจัดเก็บเท่ากับจำนวนค่าส่วนกลางไม่น้อยกว่า 12 เดือน ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่ 12 เดือนขึ้นไป ให้นำจำนวนค่าส่วนกลางและเงินเพิ่มที่ค้างชำระดังกล่าวไปหักจากเงินประกันค่าส่วนกลาง หากเงินค่าประกันดังกล่าวไม่เพียงพอกับค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ ให้นิติบุคคลอาคารชุดฟ้องร้องบังคับคดีโดยเร็ว เพื่อไม่ให้เงินค่าส่วนกลางค้างชำระสะสมเพิ่มมากขึ้น จนเป็นการยากที่จะชำระหนี้ได้ โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/3 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 18/3 ให้เรียกเก็บเงินประกันค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากเจ้าของห้องชุดในขณะจดทะเบียนโอนห้องชุดครั้งแรก ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่สิบสองเดือนขึ้นไป หากภายในหกเดือนนับแต่การจดทะเบียนโอนห้องชุดห้องแรก ยังมีห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนให้เก็บเงินประกันดังกล่าวจากผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดนั้น

ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่สิบสองเดือนขึ้นไป ให้นำเงินจำนวนเงินค้างชำระดังกล่าวหักออกจากเงินประกันตามวรรคหนึ่ง หากเงินประกันตามวรรคหนึ่งไม่เพียงพอกับค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ ให้นิติบุคคลอาคารชุดฟ้องบังคับคดีโดยเร็ว ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิที่นิติบุคคลอาคารชุดจะฟ้องบังคับคดีเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ก่อนที่จะถึงสิบสองเดือน หรือฟ้องบังคับคดีเรียกเงินประกันที่ถูกหักออกเพื่อค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระดังกล่าว”

2.12 การแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

ปัญหาการบำรุงรักษาอาคาร สาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งปัญหาดังกล่าวจะยิ่งทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้นตามอายุการใช้งานของอาคารชุดนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะกำหนดให้มีเงินกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม⁷¹¹ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุด และเจ้าของร่วม ต้องออกเงินสมทบกองทุนตามอัตราที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด รวมทั้งเงินสมทบ

⁷¹¹ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 107 ถึง

จากเงินรายได้อื่นของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กำหนดในข้อบังคับ โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/4 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 18/4 ให้มีกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ที่มาของกองทุนประกอบด้วย

(1) เงินสมทบจากผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดนั้น ตามอัตราที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด

(2) เงินสมทบจากเจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ตามอัตราที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด

(3) เงินรายได้อื่นของนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(4) เงินหรือทรัพย์สินที่มีผู้บริจาคหรือมอบให้กองทุน

(5) ดอกผลหรือผลประโยชน์ที่เกิดจากเงินหรือทรัพย์สินของกองทุน

หลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด”

2.13 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.13.1 ปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขาดความรู้ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องขาดประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปัญหาเกี่ยวกับคุณธรรมและจริยธรรมในการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องขึ้นทะเบียนและได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด โดยกำหนดให้ผ่านหลักสูตรการอบรมเกี่ยวกับกฎหมายและการบริหารจัดการอาคารชุดตามที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด หากฝ่าฝืนมีโทษปรับตามกฎหมาย โดยเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 35 วรรคสี่ วรรคห้า และมาตรา 68/1 ดังข้อความต่อไปนี้

มาตรา 35 วรรคสี่ “ผู้จัดการต้องมีจรรยาบรรณวิชาชีพ ขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด”

มาตรา 35 วรรคห้า “จรรยาบรรณวิชาชีพ และการทดสอบความรู้เพื่อขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและรายละเอียดที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด”

“มาตรา 68/1 ผู้จัดการผู้ใดไม่ขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด ตามมาตรา 35 วรรคสี่ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท”

2.13.2 ปัญหากรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

กรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้จัดการไม่อาจดำเนินการแทนได้เพราะเหตุการณ์ตาย ลาออก หรือเหตุอื่น ๆ ทำให้เกิดปัญหาขาดความต่อเนื่องในการดำเนินการนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า เพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดมีความต่อเนื่องไม่ขาดตอน จึงควรกำหนดให้กรรมการผู้จัดการนิติบุคคลนั้นทำหน้าที่ผู้จัดการไปพลางก่อน จนกว่าจะแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น โดยเพิ่มเติมมาตรา 35 วรรคสาม ดังข้อความต่อไปนี้

มาตรา 35 วรรคสาม “ในกรณีผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการตามวรรคสอง ตาย ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้ ให้กรรมการผู้จัดการของนิติบุคคลนั้นทำหน้าที่ผู้จัดการ จนกว่าจะแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ”

2.14 การแก้ไขปัญหาการประชุมและการออกเสียงลงคะแนน

2.14.1 ปัญหาเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม

การที่เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมเป็นจำนวนน้อย เป็นผลให้การประชุมขาดประสิทธิภาพ จำนวนเสียงไม่เพียงพอที่จะลงมติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายได้ เป็นปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุด รวมทั้งเป็นผลให้ห้องกรประชุมชนขาดความเข้มแข็งด้วยดังกล่าวมาแล้ว ผู้วิจัยเห็นว่า ควรใช้มาตรการเชิงบวกจูงใจให้เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุม โดยให้เจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมครบตามหลักเกณฑ์ได้รับส่วนลดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือได้รับสิทธิประโยชน์อื่น ๆ โดยการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43/1 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 43/1 เจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมครบตามหลักเกณฑ์ อาจได้รับส่วนลดค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง หรือได้รับสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ”

นอกจากนี้ ควรให้สิทธิเจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงของตนโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น⁷¹² โดยเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 47/1 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 47/1 เจ้าของร่วมอาจออกเสียงลงคะแนนโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด”

สำหรับกรณีที่เจ้าของมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ให้เรียกประชุมใหม่ โดยการประชุมครั้งหลังไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรกำหนดองค์ประชุมไว้

⁷¹² Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 39 (3)

แม้จะเป็นจำนวนน้อยก็ตาม ตามแนวกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน⁷¹³ นั่นคือ กำหนดให้การประชุมครั้งหลังต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม โดยแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 วรรคสอง ดังข้อความต่อไปนี้

“ในกรณีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งหลังนี้จะต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม”

2.14.2 ปัญหาเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

กรณีเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 วรรคสอง กำหนดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ รวมกันนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าของร่วมเพียงคนเดียวครอบงำการบริหารจัดการอาคารชุดได้โดยง่าย จึงควรแก้ไขให้เจ้าของร่วมที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งในการประชุมแต่ละครั้ง ให้ลดลงเหลือ 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมในการประชุมครั้งนั้น ๆ โดยแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 วรรคสอง ดังข้อความต่อไปนี้

“ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับหนึ่งในสามของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ที่เข้าร่วมประชุมนั้น”

2.14.3 ปัญหาการลงมติยึดตามจำนวนคะแนนเสียงโดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม

วัตถุประสงค์ของอาคารชุดเป็นเรื่องของการอยู่ร่วมกันมิใช่การประกอบกิจการร่วมกันเพื่อแสวงหากำไร ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายโดยให้ความสำคัญกับจำนวนเจ้าของร่วมด้วย ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น⁷¹⁴ กล่าวคือ มติในเรื่องสำคัญ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่ง

⁷¹³ กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 13 วรรคสอง

⁷¹⁴ ดู Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 39 (1) มาตรา 17 มาตรา 31 (1) มาตรา 47 (1) มาตรา 55 มาตรา 61 มาตรา 69 วรรคหนึ่ง

หนึ่งของบรรดาเจ้าของร่วมและต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของบรรดาเจ้าของร่วมทั้งหมดและต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายผู้ของนั่นเอง

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่ง ในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของบรรดาเจ้าของร่วมทั้งหมด และต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด”

2.14.4 ปัญหาสิทธิในการโต้แย้งมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

การที่กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติให้สิทธิในการโต้แย้งมติของที่ประชุมไว้โดยตรง จึงเป็นช่องทางให้เจ้าของร่วมที่มีคะแนนเสียงข้างมากครอบงำการบริหารจัดการเพื่อเอื้อประโยชน์แก่กลุ่มของตนได้โดยง่าย ผู้วิจัยเห็นว่าในกรณีที่ไม่เป็นธรรมหรืออาจเกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุดควรให้สิทธิเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยมีสิทธิโต้แย้งมติของที่ประชุม

ได้ตามแนวกฎหมายอาคราชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส⁷¹⁵ เพื่อเป็นการไม่ละเลยต่อเสียงส่วนน้อยและเป็นการเปิดช่องให้มีการระงับข้อขัดแย้งได้โดยชอบ

การโต้แย้งมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมดังกล่าว ควรให้สิทธิเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยยื่นเรื่องคัดค้านต่อคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดได้ หากยังไม่เป็นที่ยุติจึงอาจฟ้องคดีต่อศาลได้ โดยเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44/1 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 44/1 ในกรณีที่ไม่เป็นธรรม หรืออาจเกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคราชุด เจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติของที่ประชุมใหญ่ อาจยื่นเรื่องคัดค้านต่อคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดได้ภายใน 30 วันนับแต่วันลงมตินั้น หากภายใน 30 วันนับแต่วันที่คณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดได้รับเรื่องแล้วข้อโต้แย้งยังไม่ยุติผู้ที่ไม่เห็นด้วยอาจฟ้องร้องต่อศาลได้ ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 60 วันนับแต่วันลงมตินั้น”

สำหรับกรณีการเพิกถอนมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่มีชอบด้วยกฎหมายหรือฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคราชุดนั้น ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายให้เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคราชุด หรือกรรมการนิติบุคคลอาคราชุด มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนได้ภายใน 60 วันนับแต่วันลงมติ เหตุที่ให้ระยะเวลาฟ้องขอให้เพิกถอนมากกว่ากรณีของบริษัทจำกัดซึ่งให้เวลาเพียง 30 วันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 นั้น เป็นเพราะกรณีอาคราชุดมิได้มีวัตถุประสงค์ในการค้าหากำไรจึงไม่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาเร่งรีบเช่นนั้น โดยเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคราชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44/2 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 44/2 มติของที่ประชุมใหญ่ที่มีชอบด้วยกฎหมาย หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคราชุด เมื่อเจ้าของร่วมหรือกรรมการนิติบุคคลอาคราชุดคนหนึ่งคนใด หรือนิติบุคคลอาคราชุดร้องขอ ให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่นั้นเสีย ทั้งนี้ต้องร้องขอภายใน 60 วันนับแต่วันลงมตินั้น”

2.15 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนและการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต

2.15.1 ปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อน

ปัญหาผู้ประกอบการโครงการอาคราชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคราชุด และกรรมการนิติบุคคลอาคราชุดมีผลประโยชน์ทับซ้อน (Conflict of interests) ทำให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลอาคราชุด ผู้วิจัยเห็นว่า ควรมีมาตรการควบคุมในแนวเดียวกับกฎหมายอาคราชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส⁷¹⁶ กล่าวคือ นิติกรรมระหว่างนิติบุคคลอาคราชุดกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคราชุด

⁷¹⁵ Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 48

⁷¹⁶ ดู Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967. มาตรา 39 ประกอบ

กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดนั้น รวมทั้งบุคคลหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม หากฝ่าฝืนมีโทษปรับตามกฎหมาย โดยเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39/1 และมาตรา 71/1 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 39/1 นิติกรรมระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้จัดการ ผู้แทนผู้จัดการคู่สมรสหรือญาติของผู้จัดการถึงขั้นที่สาม จะต้องได้รับอนุมัติจากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม กรณีดังกล่าวใช้บังคับกับนิติกรรมระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับนิติบุคคล ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของหรือหุ้นส่วน เป็นผู้มีตำแหน่งใด ๆ เป็นลูกจ้าง หรือเป็นตัวแทนด้วย

บทบัญญัติตามวรรคหนึ่งให้ใช้บังคับกับกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดนั้นด้วย”

“มาตรา 71/1 ผู้จัดการ กรรมการ หรือผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 39/1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท”

2.15.2 ปัญหาการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต

ปัญหาผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอาศัยอำนาจหน้าที่กระทำการโดยทุจริตนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรเพิ่มมาตรการป้องกันโดยการกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีรายงาานต่อที่ประชุมเจ้าของร่วมถี่ขึ้น เพื่อให้การตรวจสอบกระทำได้ง่ายขึ้น และควรเพิ่มโทษแก่ผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่อาศัยอำนาจหน้าที่กระทำการโดยทุจริต เพื่อเป็นการป้องปรามไม่ให้กระทำการโดยทุจริตดังกล่าว โดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/1 วรรคหนึ่ง และมาตรา 71/2 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 38/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบหกเดือน และจัดทำบัญชีประจำปีโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น”

“มาตรา 71/2 ผู้จัดการหรือกรรมการผู้ใดอาศัยอำนาจหน้าที่ของตนกระทำการโดยทุจริต ต้องระวางโทษเพิ่มขึ้นอีกกึ่งหนึ่งสำหรับความผิดนั้น”

2.16 การแก้ไขปัญหาความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือการก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่องในอาคารชุด

ปัญหาน้ำรั่วซึมหรือความเสียหายอื่น ๆ ที่เกิดจากอุปกรณ์หรือการก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่องในอาคารชุดนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขเป็นการด่วน โดยใช้ค่าใช้จ่ายจากเงินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด หากตรวจสอบพบว่าความเสียหายเป็นความผิดของเจ้าของร่วมรายหนึ่งรายใด ก็ให้ไล่เบี่ยเอาจากเจ้าของร่วมนั้น นอกจากนี้ควรเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายจำนวนหนึ่งจากเจ้าของร่วม โดย

เรียกเก็บในขณะจดทะเบียนโอนห้องชุดครั้งแรก โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36/1 และมาตรา 36/2 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 36/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือสิ่งก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นในอาคารชุด โดยไม่ต้องคำนึงว่าความเสียหายนั้นเกิดจากความผิดของผู้ใด ทั้งความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล เว้นแต่เจ้าของร่วมประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขเองในส่วนที่เป็นความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความเสียหายตามวรรคหนึ่งแล้ว ในกรณีที่ความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากความผิดของเจ้าของร่วมรายใดให้นำค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมแก้ไข หักจากเงินประกันความเสียหายตามมาตรา 36/2 ของเจ้าของร่วมรายนั้น หากเงินประกันความเสียหายไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมแก้ไข ให้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมรายนั้น”

“มาตรา 36/2 ให้เรียกเก็บเงินประกันความเสียหายจากเจ้าของร่วมในขณะจดทะเบียนโอนห้องชุดครั้งแรก ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ในกรณีที่เงินประกันความเสียหายถูกหักตามมาตรา 36/1 ให้เจ้าของร่วมนั้นจ่ายเงินประกันความเสียหายจนครบจำนวนตามวรรคหนึ่ง ภายในหกสิบวันนับแต่วันถูกหัก”

2.17 การแก้ไขปัญหาในกรณีอาคารชุดเสียหายครึ่งหนึ่งพอดีจะใช้บังคับตามบทบัญญัติใด

ปัญหากรณีอาคารชุดเสียหายครึ่งหนึ่งพอดีจะใช้บังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคหนึ่ง หรือวรรคสองนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้ชัดเจน โดยในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนตั้งแต่ครึ่งหนึ่งขึ้นไป ให้ใช้บังคับตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง เพื่ออุดช่องว่างของกฎหมาย ไม่ต้องรอให้เกิดข้อพิพาทเป็นคดีความเสียก่อน โดยแก้ไขในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคหนึ่ง ดังข้อความต่อไปนี้

“ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนตั้งแต่ครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี”

2.18 การแก้ไขปัญหาคีภัย

ปัญหาคีภัยและความเสี่ยงต่อการเกิดภัยพิบัติในอาคารสูงนั้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรมีมาตรการป้องกัน 3 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดให้ห้องชุดแต่ละห้องชุดมีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง รวมทั้งมีการตรวจสอบมาตรฐานการใช้งานของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบไฟฟ้าตามกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ตาม

หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50/3 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 50/3 ให้ห้องชุดแต่ละห้องชุดมีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ตามมาตรฐานที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด

ให้มีการตรวจสอบมาตรฐานการใช้งานของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด”

(2) กำหนดข้อห้ามมิให้ใช้พลังงานประเภทแก๊สหรือเตาถ่านในการให้พลังงาน ความร้อนหรือการหุงต้มในครัวเรือน หากฝ่าฝืนมีบทกำหนดโทษทางอาญา โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50/4 และ มาตรา 72/1 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 50/4 ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่น ใช้พลังงานประเภทแก๊สหรือเตาถ่านภายในห้องชุดหรือบริเวณอาคารชุด”

“มาตรา 72/1 เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองห้องชุดผู้ใดฝ่าฝืน มาตรา 50/4 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท”

(3) กำหนดข้อห้ามมิให้ใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บหรือประกอบกิจการเกี่ยวกับวัสดุติดไฟ หรืออาจจะเปิดได้ กระทบต่อความปลอดภัยหรือก่อมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม ตามแนวกฎหมายอาคารชุด ของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม⁷¹⁷ โดยเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50/5 และมาตรา 72/2 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 50/5 ห้ามมิให้ผู้ใดใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บหรือประกอบกิจการเกี่ยวกับวัสดุ ติดไฟหรืออาจจะเปิดได้ กระทบต่อความปลอดภัยหรือก่อมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม”

“มาตรา 72/2 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 50/5 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

2.19 การแก้ไขปัญหาอายุการใช้งานของอาคารชุด

ตามกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้กำหนดอายุการใช้งานของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ รวมทั้งไม่ได้กำหนดมาตรการในการตรวจสอบเพื่อรับรองคุณภาพของอาคารด้วยซึ่งเสี่ยงต่อการเกิดความเสียหายดังกล่าวมาแล้ว ผู้วิจัยเห็นว่า กฎหมายอาคารชุดของไทยควรกำหนดอายุของอาคารในขณะขอจดทะเบียนอาคารชุด และกำหนดมาตรการในการตรวจสอบคุณภาพของอาคาร ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม⁷¹⁸ โดยเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50/1 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 50/1 ให้กำหนดอายุการใช้งานอาคารชุดตามระดับคุณภาพในการก่อสร้างตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด และให้ใช้เป็นหลักฐานในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6”

⁷¹⁷ Law No. 65/2014/QH 13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 6 (12)

⁷¹⁸ Law No. 65/2014/QH 1313 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 99

นอกจากนี้ ควรแจ้งอายุการใช้งานของอาคารชุดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดตามแบบ อ.ช. 22 เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดทราบตั้งแต่ในขณะทำสัญญา โดยเพิ่มเติมไว้ในข้อ 2.2.4 ดังข้อความต่อไป

“ข้อ 2.2.4 อาคารของอาคารชุดนี้ มีอายุการใช้งาน.....ปี”

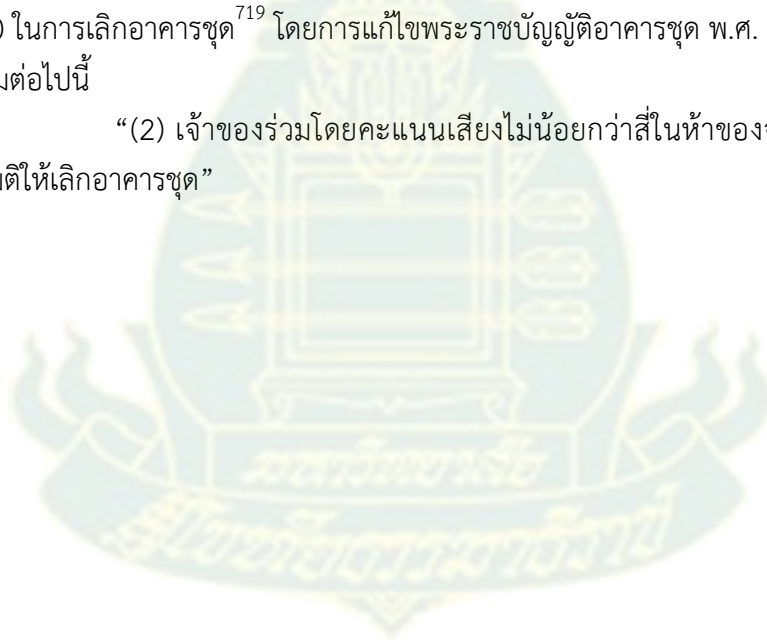
สำหรับมาตรการตรวจสอบคุณภาพของอาคารชุดนั้น ควรเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50/2 ดังข้อความต่อไปนี้

“มาตรา 50/2 ให้มีการตรวจสอบคุณภาพของอาคารชุด ตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด”

2.20 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้การเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ ต้องเป็นมติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่มีความมุ่งหมายในทางคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อยในอาคารชุดมากจนเกินสมควร ซึ่งจะเป็นผลเสียมากกว่าผลดีนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าการเลิกอาคารชุดไม่ควรใช้มติเอกฉันท์ อย่างไรก็ตาม การเลิกอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญที่สุดในการออกเสียงลงมติ คะแนนเสียงในกรณีนี้จึงควรจะหนาแน่นกว่าคะแนนเสียงในกรณีทั่วไป ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรแก้ไขตามแนวของกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ซึ่งใช้คะแนนเสียงร้อยละ 80 ในการเลิกอาคารชุด⁷¹⁹ โดยการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51 (2) ดังข้อความต่อไปนี้

“(2) เจ้าของร่วมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสี่ในห้าของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดมีมติให้เลิกอาคารชุด”



⁷¹⁹ Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 15