

## บทที่ 2

# ลักษณะทั่วไปของอาคารชุด

อาคารชุดมิใช่เรื่องการกำหนดรูปแบบหรือโครงสร้างของอาคาร หากแต่เป็นการกำหนดหลักการถือกรรมสิทธิ์และการจัดการทรัพย์สินในอาคารและที่ดินขึ้นมาใหม่ โดยบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะ ซึ่งแตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งที่มีอยู่เดิม ในบทที่ว่าด้วยลักษณะทั่วไปของอาคารชุดนี้จะได้กล่าวถึง ความหมาย ประเภท และความเป็นมาของอาคารชุด วิวัฒนาการของการถือกรรมสิทธิ์อาคารชุด ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์และการจัดการทรัพย์สินในอาคารชุด ความแตกต่างระหว่างการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดกับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง หลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับการแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เปรียบเทียบอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น และกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน

### 1. ความหมายของอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” ตาม Black's Law Dictionary ได้ให้ความหมายไว้ว่าหมายถึงระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง (System of separate ownership of individual units in multiple - unit building) แต่ในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง

กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดไว้ว่า “กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่ง และส่วนร่วมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นส่วนกลาง ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วยแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากที่ดิน การจัดปรับปรุง และการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ จะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตามที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว”<sup>1</sup>

กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความอาคารชุดไว้ว่าหมายถึง “อสังหาริมทรัพย์ที่แบ่งส่วนกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนบุคคล และส่วนที่เหลือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างผู้เป็นเจ้าของส่วนบุคคลเหล่านั้น”<sup>2</sup> และในกฎหมายอาคารชุดของรัฐอิลลินอยส์ สหรัฐอเมริกา ได้

<sup>1</sup> Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965. มาตรา 1

<sup>2</sup> Uniform Condominium Act มาตรา 1 - 103 (7)

ให้คำจำกัดความอาคารชุดไว้ว่าหมายถึง “ที่ดินและอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งอยู่ในความควบคุมของระบบการควบคุมอะพาร์ตเมนต์”<sup>3</sup>

กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นให้ความหมายไว้ว่า อาคารชุด คือ อาคารที่มีหลายๆ ส่วนอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งมีโครงสร้างอาคารแบ่งแยกเป็นสัดส่วนอิสระจากกันสำหรับการอยู่อาศัย (residences) ร้านค้า (stores) สำนักงาน (offices) โกดังเก็บสินค้า (warehouses) หรือพื้นที่ว่างส่วนอื่นใดที่ถูกนำมาใช้เสมือนกับเป็นตัวอาคาร ซึ่งในแต่ละส่วนนั้น ๆ อาจถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนได้ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (Act on Building Unit Ownership)<sup>4</sup>

กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ให้คำจำกัดความอาคารชุดหมายความว่า อาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป ที่มีห้องชุดจำนวนมาก มีทางเดินและบันไดร่วมกัน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง มีระบบโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการใช้งานร่วมกัน สำหรับครอบครัว บุคคล และองค์กร รวมทั้งอาคารที่มีห้องชุดให้เช่าที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย และอาคารที่มีห้องชุดให้เช่าเอนกประสงค์ ทั้งเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยและการประกอบธุรกิจ<sup>5</sup>

กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ ให้ความหมายว่า อาคารชุด คือ ผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ (Interest in real property) ซึ่งประกอบไปด้วยผลประโยชน์ที่แบ่งแยกได้ (Separate interest) ในห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม และมีผลประโยชน์ที่แบ่งแยกไม่ได้ในส่วนกลาง (Undivided interest in common) ทั้งโดยตรงหรือโดยอ้อม รวมทั้งในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของอาคารชุด นอกจากนี้ยังอาจมีผลประโยชน์ที่แยกไว้ต่างหากในส่วนอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นว่า มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงที่ดินหรือผลประโยชน์ต่อเนื่องในพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว ซึ่งอาจถือโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในรูปแบบเฉพาะ (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่านิติบุคคลอาคารชุด) สำหรับวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลในห้องชุดจะเข้าเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นของอาคารชุดโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้เพื่อเป็นการแยกกรรมสิทธิ์ออกจากของคนอื่น ๆ ที่มีอยู่ตามสัดส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลกับกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (i)

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

<sup>5</sup> Law No. 65/2014/QH13 (Socialist Republic of Vietnam) มาตรา 3 ข้อ 3

<sup>6</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 มาตรา 2

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ให้ความหมายคำว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

จะเห็นได้ว่าอาคารชุดนั้น เป็นเรื่องของการจัดการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่สำคัญ มิได้หมายถึง ลักษณะของอาคารที่แบ่งเป็นชุด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้โดยการกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็น 2 ส่วนคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) กรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กัน จะมีกรรมสิทธิ์เพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกกรรมสิทธิ์สองส่วนนี้ออกต่างหากจากกันไม่ได้ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังกล่าวด้วย

อาคารชุดนั้นแต่เดิมมักจะใช้เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น แต่ในปัจจุบันนอกจากเพื่ออยู่อาศัยแล้วอาจใช้เป็นสำนักงาน ใช้ประกอบการอุตสาหกรรมหรือธุรกิจ หรือประโยชน์อื่นใดก็ได้<sup>7</sup> แม้ว่าในกฎหมายอาคารชุดของบางประเทศจะมีได้มีบทบัญญัติในเรื่องนี้ไว้โดยตรงก็ตาม และสำหรับอาคารชุดหนึ่ง ๆ อาจประกอบด้วยอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังก็ได้ และสำหรับอาคารหลังหนึ่ง ๆ จะเป็นอาคารชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ อย่างไรก็ตามกฎหมายอาคารชุดของบางประเทศก็มีข้อกำหนดไว้ เช่น ในกฎหมายของออสเตรเลีย กำหนดไว้ว่า โครงการที่จะจัดตั้งขึ้นต้องประกอบด้วย ที่ดินและอาคารแบ่งเป็นชั้น ๆ ตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป<sup>8</sup> ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในเรื่องประเภทของอาคารชุด

อนึ่ง คำว่า “อาคารชุด” ตรงกับภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม (Condominium) หรือที่เรียกในชื่อต่างๆ กันตามลักษณะของการใช้ประโยชน์ เช่น คอนโดออฟฟิศ (Condo-office), คอนโดคอมเพล็กซ์ (Condo-complex), คอนโดเทล (Condo-tail) และคอนโดรีสอร์ท (Condo-resort) เป็นต้น เหล่านี้คือรูปแบบต่าง ๆ ของอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดนั่นเอง

อย่างไรก็ดี กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในประเทศต่าง ๆ มีการใช้คำศัพท์ที่แตกต่างกัน เช่น ในประเทศเยอรมนีใช้ชื่อว่า Wohnungseigentumsgesetz (พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในเคหะ) ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ประเทศออสเตรเลียใช้ชื่อว่า Conveyancing (Strata Titles) Act ในรัฐวิกตอเรีย ประเทศออสเตรเลีย และในประเทศแคนาดาใช้ชื่อว่า Strata Titles Act ในประเทศอาเจนตินา และประเทศอื่นๆ ในลาตินอเมริกาใช้ชื่อว่า Horizontal Property Law โดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกาใช้ชื่อที่แตกต่างกันไปในกฎหมายของแต่ละรัฐ เช่น ในรัฐ Georgia, Kansas, Minnesota และ New Mexico ใช้ชื่อว่า Apartment Ownership Act, ในรัฐ Arkansas, Columbia, Hawaii, Indiana, Iowa, Kentucky, Louisiana, Maryland, New Jersey, South

<sup>7</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2 (a)

<sup>8</sup> Conveyancing (Strata titles) Act 1961 ของรัฐ New South Wales ประเทศออสเตรเลีย มาตรา 2

Carolina, Tennessee และ Virginia ใช้ชื่อว่า Horizontal Property Act, ในรัฐ Arizona และ South Dakota ใช้ชื่อว่า Horizontal Property Regimes, ในรัฐ Alaska และ Washington ใช้ชื่อว่า Horizontal Property Regimes Act, ในรัฐ Michigan ใช้ชื่อว่า Horizontal Real Property Act, ในรัฐ Connecticut, North Carolina, Oregon และ Wisconsin ใช้ชื่อว่า Unit Ownership Act, ในรัฐ Pennsylvania และ West Virginia ใช้ชื่อว่า Unit Property Act, ในรัฐ Oklahoma ใช้ชื่อว่า Unit Ownership Estate Act, ในรัฐ Colorado, Rhode Island และ Utah ใช้ชื่อว่า Condominium Ownership Act, ในรัฐ Florida, Mississippi, New York และ Texas ใช้ชื่อว่า Condominium Act, ในรัฐ Illinois, Missouri, Nebraska และ Ohio ใช้ชื่อว่า Condominium Property และในรัฐ Massachusetts ใช้ชื่อว่า Condominium ในประเทศญี่ปุ่นใช้ชื่อว่า Act on Building Unit Ownership<sup>10</sup> ในสาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน) ใช้ชื่อว่า Condominium Administrations Act<sup>11</sup> ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามใช้ชื่อว่า Condominium ใน Housing Law<sup>12</sup> ในสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ใช้ชื่อว่า The Condominium Act<sup>13</sup> ซึ่งล้วนแต่หมายถึงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทั้งสิ้น

## 2. ประเภทของอาคารชุด

อาคารชุดอาจจำแนกประเภทตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์และตามลักษณะโครงสร้างของอาคาร ดังต่อไปนี้

### 2.1 อาคารชุดจำแนกประเภทตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์

แต่เดิมอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น ต่อมาสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลายไปตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาคารชุดก็มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์หลากหลายตามไปด้วย จากการศึกษาอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ อาจสรุปได้เป็น 8 ประเภท ดังนี้

- (1) อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)
- (2) อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)
- (3) อาคารชุดโรงแรม (Condotels)

---

<sup>9</sup> Patrich J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*. Volume 1. (New York : Matthew& Company Incorporated, 1985), p 1:4

<sup>10</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962)

<sup>11</sup> Condominium Administration Act Building Administration Division

<sup>12</sup> Housing Law (Law No. 65/2014/QH 13)

<sup>13</sup> Republic Act (Republic of Philippines) No. 4726 June 18, 1966

- (4) อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)
- (5) อาคารชุดพาณิชยกรรม (Commercial Condominium)
- (6) อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)
- (7) อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)
- (8) อาคารชุดแบบอื่น ๆ (Other types of Condominium)

### 2.1.1 อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)

อาคารชุดพักอาศัยมีมาแต่ดั้งเดิม แต่ในปัจจุบันอาคารชุดประเภทนี้ก็ยังแพร่หลายมากที่สุด ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ อาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่มักตั้งอยู่ในเขตเมืองโดยเฉพาะในใจกลางเมืองหรือย่านธุรกิจการค้าสำคัญ

อาคารชุดในประเทศไทยมีหนาแน่นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากย่านชุมชนหนาแน่นแล้ว ปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดมากขึ้น ตามแนวเขตของรถไฟฟ้า เพราะความสะดวกในด้านการคมนาคมนั่นเอง และในต่างจังหวัดจะมีมากเฉพาะในเขตหัวเมืองใหญ่ของแต่ละภาค เช่น เชียงใหม่ นครราชสีมา สงขลา เป็นต้น

วัตถุประสงค์ของอาคารชุดประเภทพักอาศัยนี้ มีทั้งใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยโดยตรง เป็นที่พักอาศัยในช่วงของวันทำงานแล้วออกไปอยู่บ้านนอกเมืองหรือต่างจังหวัดในวันหยุด เป็นที่พักอาศัยในระหว่างการศึกษาเล่าเรียน หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่น ๆ เช่น เพื่อให้เช่าหรือเก็งกำไร เป็นต้น

อาคารชุดประเภทพักอาศัยอาจจำแนกเป็น 3 กลุ่ม ตามระดับราคา ขนาดของพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

(1) กลุ่มระดับราคาสูง ราคาต่อห้องชุดจำนวนหลายล้านบาทจนถึงนับสิบล้านบาท ขนาดพื้นที่เกิน 60 ตารางเมตรขึ้นไป มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน ไม่ว่าจะเป็นคลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องฟิตเนส ฯลฯ มักจะตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ เช่น สุขุมวิท สาทร สีลม ฯลฯ ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นคหบดี นักบริหารหรือนักธุรกิจ ทั้งคนไทยและต่างประเทศ

(2) กลุ่มระดับราคาปานกลาง ราคาต่อห้องชุดจำนวนไม่ต่ำกว่าหลักล้านบาท ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 40 ถึง 60 ตารางเมตรขึ้นไป มีสิ่งอำนวยความสะดวกพอสมควร แต่ไม่หรูหราเท่ากลุ่มระดับราคาสูง

(3) กลุ่มระดับราคาต่ำ ราคาต่อห้องชุดอยู่ในจำนวนหลักแสน ขนาดพื้นที่ประมาณ 20 ถึง 40 ตารางเมตร โดยทั่วไปขนาดพื้นที่จะพอ ๆ กับห้องแถวชั้นเดียว กลุ่มนี้มักกระจายอยู่ในย่านชุมชนผู้มีรายได้ต่ำตามชานเมืองหรือใกล้โรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม และมักมี

ระบบสาธารณูปโภคที่มีมาตรฐานค่อนข้างต่ำ รวมทั้งระบบความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ

### 2.1.2 อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

อาคารชุดพักตากอากาศเป็นอาคารชุดที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนหรือพักตากอากาศตามชื่อประเภทของอาคารชุดนั่นเอง เจ้าของมักใช้ประโยชน์เป็นบางช่วงเวลาหรือเป็นครั้งคราวสำหรับการพักผ่อนของตนเอง ครอบครัว ญาติมิตร หรือเพื่อการรับรองหรือต้อนรับแขกส่วนตัว โดยลักษณะที่เจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยอย่างถาวรดังกล่าว โครงการห้องชุดพักตากอากาศ จึงมักจะจัดทำโครงการให้เจ้าของห้องชุดเข้าร่วมเครือข่ายจัดห้องชุดไว้บริการร่วมกับรีสอร์ทหรือโรงแรมด้วยในช่วงที่เจ้าของห้องชุดไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อนำรายได้มาสมทบหรือชดเชยค่าส่วนกลางหรือค่าภาระหนี้ที่ต้องผ่อนชำระกับสถาบันการเงินต่าง ๆ

อาคารชุดตากอากาศมักตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยว บริเวณที่มีภูมิทัศน์สวยงาม หรือมีบรรยากาศตามธรรมชาติ เช่น ชายทะเล ริมทะเลสาบ ริมแม่น้ำ ภูเขา ป่าไม้ ฯลฯ สำหรับในประเทศไทยอาคารชุดประเภทนี้มีที่พัทยา ชะอำ หัวหิน ภูเก็ต เชียงใหม่ เป็นต้น อาคารชุดประเภทนี้มักมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนในลักษณะเดียวกันกับรีสอร์ทหรือโรงแรม และมีเฉพาะกลุ่มระดับราคาสูงกับราคาปานกลางเท่านั้น ไม่มีอาคารชุดตากอากาศราคาต่ำ เพราะไม่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายผู้ซื้อ รวมทั้งไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ดังกล่าว

### 2.1.3 อาคารชุดโรงแรม (Condotels)

อาคารชุดโรงแรมหรือคอนโดเทล คือ อาคารชุดรวมกับโรงแรม หรือ Condominium + Hotel นั่นเอง ความแตกต่างระหว่างโรงแรมทั่วไปกับคอนโดเทลที่สำคัญ คือ ความเป็นเจ้าของ โรงแรมทั่วไปจะมีเจ้าของคนเดียว เจ้าของรวมในหมู่เครือญาติหรือหุ้นส่วน หรือเป็นเจ้าของในรูปของบริษัท แต่คอนโดเทลจะมีเจ้าของในแต่ละห้องแยกขาดจากกัน โดยถือกรรมสิทธิ์เฉพาะบุคคลแยกส่วนกันในแต่ละห้องชุด และถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ที่ดินตัวอาคารโรงแรม รวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอื่น ๆ

คอนโดเทลเป็นอาคารชุดที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักในลักษณะเดียวกับโรงแรมตามชื่อนั่นเอง โดยมีสาธารณูปโภคสาธารณูปการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนเช่นเดียวกันกับโรงแรมทั่วไป เจ้าของมักใช้ประโยชน์ในการพักอาศัยเป็นบางช่วงเวลา หรือเป็นครั้งคราวสำหรับภารกิจในการทำงานหรือการพักผ่อน โดยลักษณะที่ไม่ใช่การอยู่อาศัยแบบถาวรดังกล่าว โครงการคอนโดเทลจึงมักจัดทำโครงการให้เจ้าของห้องชุดเข้าร่วมเครือข่ายจัดห้องชุดไว้บริการให้เช่าพักร่วมกับโรงแรมในช่วงที่เจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันกับห้องชุดพักตากอากาศ

ดังกล่าวมาแล้ว แต่ต่างกันว่าคอนโดเทลมีโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางเมืองด้วย มิใช่มีเฉพาะในเมืองท่องเที่ยว หรือบริเวณที่มีภูมิทัศน์สวยงามเท่านั้น ดังเช่นอาคารชุดพักตากอากาศ

#### **2.1.4 อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)**

อาคารสำนักงาน (Office Building) มีมานานแล้ว มักเป็นรูปแบบที่เจ้าของสร้างอาคารขึ้นมาเพื่อให้ผู้ประกอบการเช่าห้องหรือพื้นที่ทำสำนักงานในการประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งประกอบธุรกิจในสำนักงานนั้นในฐานะเป็นผู้เช่า มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ประการใด ภายหลังจากมีกฎหมายอาคารชุดแล้ว จึงได้มีอาคารชุดสำนักงานขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเป็นสำนักงานนั้นได้ อาคารชุดสำนักงานจึงได้รับความนิยมอย่างแพร่หลาย อาคารชุดสำนักงานในประเทศไทยมีเป็นจำนวนมากในย่านธุรกิจสำคัญ เช่น ย่านสีลม สุรวงศ์ สุขุมวิท สาทร รัชดาภิเษก เป็นต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาวะที่เศรษฐกิจโลกตกต่ำในหลายช่วงที่ผ่านมา ความต้องการที่จะมีสถานประกอบการที่ใหญ่โตเริ่มลดลงเพราะมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนและการบำรุงรักษาแพง ประกอบกับความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการสื่อสาร ทำให้มีสำนักงานเล็กๆ แม้อยู่ที่ใดก็สามารถติดต่อสื่อสารทางธุรกิจได้ทั่วโลก อาคารชุดสำนักงานจึงได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายยิ่งขึ้นในปัจจุบัน

#### **2.1.5 อาคารชุดพาณิชย์กรรม (Commercial Condominium)**

แต่เดิมการค้าพาณิชย์ทั่วไปมักใช้อาคารห้องแถวหรือตลาด ต่อมาห้างสรรพสินค้าได้รับความนิยมแพร่หลายมากขึ้น แต่ผู้ประกอบการค้าพาณิชย์ในตลาดหรือห้างสรรพสินค้าก็อยู่ในฐานะเป็นผู้เช่าพื้นที่ ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์แต่ประการใด และค่าเช่ามักจะอยู่ในระดับสูงประกอบกับโอกาสที่จะเข้าไปเป็นผู้ค้าในตลาดหรือห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ก็มีข้อจำกัด หลังจากมีกฎหมายอาคารชุดจึงได้มีอาคารชุดประเภทเพื่อพาณิชย์กรรมขึ้น ทำให้ผู้ค้ารายย่อยสามารถมีกรรมสิทธิ์ในร้านค้าของตนเองได้ในรูปของห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด อาคารชุดพาณิชย์กรรมจึงได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น

#### **2.1.6 อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)**

อาคารชุดอุตสาหกรรมมีขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของอุตสาหกรรมขนาดเล็กหรือขนาดย่อม (Small Enterprise) ที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการใช้สาธารณูปโภค สาธารณูปการร่วมกัน และสถานที่ประกอบการอยู่ใกล้ลูกค้า และใกล้แหล่งแรงงาน ทำให้ลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้มาก อาคารชุดประเภทอุตสาหกรรมนี้เกิดขึ้นในต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศที่มีพื้นที่จำกัด เช่น สิงคโปร์ ฮองกง ไทเป เป็นต้น สำหรับในประเทศไทยก็มีความพยายามที่จะพัฒนาโครงการอาคารชุดอุตสาหกรรมขึ้น เช่น โครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมเฟส 1 (เมืองทองธานี) ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น อาคารชุดอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังถือว่าอยู่ในช่วงของการเริ่มต้นเท่านั้น จึงยังไม่แพร่หลายเท่าที่ควร อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่าต่อไปอาคารชุด

อุตสาหกรรมจะเป็นแนวทางอย่างหนึ่งที่เหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมขนาดย่อมของประเทศไทย ซึ่งในอนาคตอาคารชุดอุตสาหกรรมจะได้รับความนิยมแพร่หลายยิ่งขึ้น

### **2.1.7 อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)**

อาคารชุดแบบผสมเป็นอาคารชุดที่ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย (Multi-purpose) อยู่ในอาคารเดียวกัน เช่น เป็นทั้งศูนย์การค้า โรงแรม และสำนักงาน หรือเป็นสำนักงานและพักอาศัย (Home office) เป็นต้น อาคารชุดแบบผสมในลักษณะของการใช้ประโยชน์หลากหลายแบบครบวงจรนี้ ในต่างประเทศมีแพร่หลายมานานแล้ว สำหรับในประเทศไทยก็มีมากพอสมควร เช่น โครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ อโศกทาวเวอร์ สีลมพลาซ่า มินิออฟฟิศ รัชดาคอมเพล็กซ์ เป็นต้น อาคารชุดแบบผสมสอดคล้องกับความต้องการของคนทำงานในสังคมเมืองโดยเฉพาะครอบครัวของคนรุ่นใหม่ในยุคปัจจุบัน ผู้วิจัยจึงเห็นว่า อาคารชุดแบบผสมจะได้รับความนิยมแพร่หลายยิ่งขึ้น

### **2.1.8 อาคารชุดแบบอื่น ๆ (Other types of Condominium)**

นอกจากที่กล่าวมาแล้วยังมีอาคารชุดแบบอื่น ๆ ซึ่งในต่างประเทศก็มีอยู่บ้างแล้ว สำหรับในประเทศไทยก็มีแนวโน้มว่าจะมีอาคารชุดรูปแบบใหม่ ๆ เกิดขึ้นตามพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของสังคม เช่น อาคารชุดสำหรับที่จอดรถ (Parking Condominium) อาคารชุดเพื่อการพักฟื้นของคนป่วยและคนชรา (Senior care nursing home Condominium) อาคารชุดเพื่อการประชุมและการอบรมสัมมนา (Seminar and meeting Condominium) อาคารชุดสำหรับโกดังเก็บสินค้า (Warehouses Condominium) หรืออาคารชุดเอนกประสงค์อื่น ๆ (Multi-purpose Condominium) เป็นต้น

## **2.2 อาคารชุดจำแนกประเภทตามลักษณะโครงสร้างของอาคาร**

อาคารชุดในประเทศไทยเข้าใจกันโดยทั่วไปว่าเป็นอาคารในแนวสูง (High-rise) แต่ในต่างประเทศรูปแบบของอาคารชุดมีหลากหลาย ซึ่งอาจจำแนกตามลักษณะโครงสร้างของอาคารได้ 6 รูปแบบ ดังต่อไปนี้<sup>14</sup>

### **2.2.1 อาคารชุดแบบแนวสูง (High - rise Condominium)**

อาคารชุดแนวสูง เป็นอาคารที่ขึ้นไปในทางสูง มีจำนวนตั้งแต่ 20 - 30 ชั้นขึ้นไป โดยทั่วไปอาคารชุดรูปแบบนี้มักจะอยู่ในพื้นที่ซึ่งที่ดินมีราคาสูงหรือบริเวณใจกลางเมือง จึงต้องมีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ นั่นคือ ต้องสร้างอาคารขึ้นไปในทางสูงให้มากที่สุด

### **2.2.2 อาคารชุดแบบสูงปานกลาง (Mid-rise Condominium)**

---

<sup>14</sup> Institute of Real Estate Management of the National Association of Realtors Illinois, *The Condominium Community A Guide for Owners, Boards and Managers*, p. 6-8



เป็นอาคารที่ขึ้นไปในแนวสูงไม่มากนัก มีจำนวนประมาณ 6 - 9 ชั้น อาคาร  
ชุดแบบนี้มีลักษณะคล้ายอะพาร์ตเมนต์



### 2.2.3 อาคารชุดแบบบ้านสวน (The garden Condominium)

อาคารชุดแบบบ้านสวนเป็นอาคารชุดในแนวราบ มีความสูงของอาคารไม่เกิน 3 ชั้น ที่เรียกว่าอาคารชุดแบบบ้านสวนเพราะมีบริเวณที่ทำเป็นสวนหย่อมได้ มักมีสนามกีฬาและสนามหญ้าอยู่บริเวณรอบอาคาร

### 2.2.4 อาคารชุดแบบอาคารแถว (A townhouse Condominium)

อาคารชุดแบบอาคารแถวเป็นอาคารชุดในลักษณะที่เป็นห้องติดต่อกันไปเป็นแถว โดยมีการใช้ผนังอาคารด้านข้างทั้ง 2 ข้างร่วมกันติดต่อเชื่อมโยงกันไปตลอดแนว แต่ละห้องมีทางเข้าของตนเองและอาจมีระเบียงหรือสนามหญ้าของแต่ละห้อง โครงสร้างอาคารมีลักษณะในทำนองเดียวกับ “ห้องแถว” หรือ “ทาวน์เฮาส์” ในประเทศไทยนั่นเอง แต่มีการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบอาคารชุด

### 2.2.5 อาคารชุดแบบบ้านแฝด (A Duplex Condominium)

อาคารชุดแบบบ้านแฝด นอกจากรูปแบบแฝดสอง (A Duplex Condominium) แล้ว อาจมีแฝดสาม (Triplex) แฝดสี่ (Quadruplex) หรือแฝดห้า (Fiveplex) ซึ่งมีโครงสร้างอาคารในลักษณะ “บ้านแฝด” เช่นเดียวกับในประเทศไทย เพียงแต่มีการถือกรรมสิทธิ์ในรูปแบบอาคารชุด

## 3. ความเป็นมาของอาคารชุด

อาคารชุดในต่างประเทศมีมาเป็นเวลานานแล้ว แต่ในประเทศไทยเพิ่งจะมีขึ้นเมื่อไม่นานมานี้เอง ซึ่งในที่นี้จะได้แยกกล่าวเป็น 2 หัวข้อคือ ความเป็นมาของอาคารชุดในต่างประเทศ และความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทย

### 3.1 ความเป็นมาของอาคารชุดในต่างประเทศ

**3.1.1 อาคารชุดในยุโรป** ในยุโรปได้มีกฎหมายบัญญัติถึงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารไว้โดยเฉพาะและถือปฏิบัติกันมาตั้งแต่สมัยกลาง (Middle ages) ทั้งนี้เพราะเมืองสำคัญ ๆ ของยุโรปในสมัยนั้นคับแคบไม่สามารถขยายอาณาเขตออกไปได้ ทำให้ประชาชนต้องอยู่รวมกันอย่างหนาแน่น หรือมิฉะนั้นก็เกิดจากการที่บ้านเมืองถูกทำลายโดยอัคคีภัยหรือโดยภัยธรรมชาติเมื่อมีการก่อสร้างใหม่ ประชาชนจึงมักนิยมการก่อสร้างบ้านพักอาศัยร่วมกันโดยเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในอาคารที่ก่อสร้างขึ้น เช่น ในฝรั่งเศสเมื่อเกิดอัคคีภัยครั้งใหญ่ที่เมือง Rennes ใน ค.ศ. 1720 เป็นต้น เมื่อมีความจำเป็นดังกล่าวแล้ว จึงมีการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายของท้องถิ่นบางแห่ง เช่น ได้บัญญัติไว้ในจารีตประเพณีของ Paris และ Nantes เป็นต้น<sup>15</sup> แต่ในช่วงหลังของยุคกลางไปแล้วรัฐบาลของ

<sup>15</sup> อุทกฤษ มงคลนาวิน “กรรมสิทธิ์รวมในอาคารพลตตามกฎหมายฝรั่งเศส” บทบัณฑิตย 29 (มีนาคม 2515) หน้า 144.

ประเทศต่าง ๆ ในยุโรปมีความมั่นคงมากขึ้น แนวความคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารก็หยุดชะงักลง<sup>16</sup> และในบางประเทศถึงกับยกเลิกไปเลย เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส ค.ศ. 1912 ได้ออกมายกเลิกบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร<sup>17</sup> เป็นต้น

หลังสงครามโลกทั้งสองครั้ง ผลของสงครามทำให้กระทบกระเทือนต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมในยุโรปเป็นอันมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเมืองใหญ่ ๆ หลักเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารจึงเป็นที่นิยมกันมากอีกครั้งหนึ่ง เพราะการสร้างอาคารในลักษณะดังกล่าวไม่เป็นภาระหนักเกินไป เนื่องจากมีบุคคลหลายคนช่วยกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เป็นส่วนรวม หรือมิฉะนั้นในกรณีที่มีผู้ก่อสร้างอาคารเช่นนี้ขึ้นก็ไม่เป็นภาระหนักแก่ผู้ซื้อ เพราะผู้ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนที่ตนต้องการและตามกำลังเศรษฐกิจของตน<sup>18</sup>

อย่างไรก็ดีหลักกรรมสิทธิ์รวมในอาคารตามที่ใช้กันอยู่เดิมในสมัยกลางนั้น ยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ<sup>19</sup> เมื่อความนิยมในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารทวีขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 ดังกล่าวแล้ว ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศทางยุโรปตะวันตกในระยะหลังปัญหาต่าง ๆ ยิ่งทวีมากขึ้น จึงได้มีการแก้ไขด้วยบทกฎหมายและพัฒนารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์จนเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน โดยมีกฎหมายเฉพาะออกมาเพื่อการนี้โดยตรง เช่น ในฝรั่งเศสได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 1938 ขึ้น ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารตามมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส<sup>20</sup> ต่อมากฎหมายฉบับนี้ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้ง จนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ซึ่งประเทศไทยนำมาเป็นแนวทางในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีผลใช้บังคับอยู่จนถึงปัจจุบันนี้

ในประเทศอังกฤษตามกฎหมายระบบ Common Law ได้ยอมให้มีหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมานานแล้ว แต่เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในประเทศอังกฤษเกือบจะไม่มีปัญหาเลยในทางปฏิบัติ จึงมิได้มีบทบัญญัติออกมาเป็นกฎหมายเฉพาะดังเช่นในประเทศอื่น ๆ<sup>21</sup> และ

---

<sup>16</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principles*. Virginia : Reston Publishing Company Inc., 1977, p.443.

<sup>17</sup> ดร.อุกฤษ มงคลนาวิน อ่างแล้ว หน้า 144.

<sup>18</sup> เรื่องเดียวกัน หน้า 144-145.

<sup>19</sup> Patrich J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, Volume 1, p.2-2.

<sup>20</sup> ดร.อุกฤษ มงคลนาวิน "กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส" หน้า 145.

<sup>21</sup> Patrich J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*. p.2:6.

ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่สองได้มีรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเกิดขึ้นมากมายหลายรูปแบบ แต่รูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ยังคงเป็นที่นิยมและแพร่หลายมากที่สุด<sup>22</sup>

ในประเทศเยอรมนีภายหลังสงครามโลกครั้งที่สองก็ได้มีประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นในปี 1951 เรียกว่า The Wohnungseigentumsgesetz (พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในเคหะ) ลงวันที่ 15 มีนาคม 1951<sup>23</sup>

ประเทศอื่น ๆ ในยุโรป เช่น เบลเยียม อิตาลี เนเธอร์แลนด์ และสเปนก็ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนี้ออกมาประกาศใช้ในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน และด้วยเหตุผลเช่นเดียวกันกับประเทศอื่น ๆ ในยุโรปดังที่กล่าวมาแล้ว

**3.1.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในประเทศอื่น ๆ** หลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดได้แพร่หลายไปในประเทศอื่น ๆ ทั่วโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศแถบลาตินอเมริกา ซึ่งได้รับเอา รูปแบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดไปใช้เป็นเวลาหลายทศวรรษแล้ว กล่าวคือ<sup>24</sup> บราซิลประกาศใช้กฎหมายนี้ตั้งแต่ปี 1928, ชิลีเมื่อ 16 สิงหาคม 1937, อาเจนตินา เมื่อ 25 กรกฎาคม 1948, อุรุกวัย เมื่อ 13 ตุลาคม 1948, คิวบา เมื่อ 16 กันยายน 1952, เวเนซุเอลาเมื่อ 15 กันยายน 1958, กัวเตมาลา เมื่อ 29 กันยายน 1959 โดยเฉพาะประเทศเปอร์โตริโก ซึ่งประกาศใช้กฎหมายนี้เมื่อปี 1951 เป็นประเทศที่มีการก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุดในบรรดาประเทศแถบลาตินอเมริกาทั้งหลาย ทั้งนี้เพราะประเทศเปอร์โตริโก เป็นเกาะเล็ก ๆ ที่มีประชากรหนาแน่น การคมนาคมยังไม่เจริญประกอบกับผลจากการพัฒนาประเทศทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ในประเทศออสเตรเลียได้ประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (Strata Title Act) เมื่อปี 1961 และในบริติชโคลัมเบียประเทศแคนาดาก็ได้ประกาศใช้กฎหมายนี้เมื่อปี 1966<sup>25</sup>

ในสหรัฐอเมริกาได้ประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นฉบับแรก เมื่อปี 1958<sup>26</sup> แต่อย่างไรก็ตามอาคารชุดในสหรัฐอเมริกาก็ยังมิได้มีขึ้นอย่างจริงจัง จนกระทั่งในปี 1961 ได้มีการออกกฎหมาย The National Housing Act ขึ้น<sup>27</sup> ซึ่งมาตรา 234 ของกฎหมายนี้

<sup>22</sup> PatrichE.Kehoe, *Cooperates and Condominiums*, New York : Oceana Publications Inc., 1974, p.7.

<sup>23</sup> Norbert Horn, KeinKotz and Hans G.Leser, *German Private and Commercial Law : An Introduction*. Translated by Tony Weir (Oxford : Clarendon Press, 1982), p. 178.

<sup>24</sup> PatrichJ.Rohan, *Condominium Law and Practice Form*. Volume 1, pp. 2:8-9

<sup>25</sup> Dennis J. Pavlich, *The Strata Title Act*, pp.6-7.

<sup>26</sup> Uniform Condominium Act, Prefatory note.

<sup>27</sup> Patrich J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, Volume 1, p.2:9.

ได้ให้อำนาจ Federal Housing Administration รับรองการจำหน่ายห้องชุดในอาคารชุดได้<sup>28</sup> และภายหลังจากได้มี Federal Housing Administration model condominium statute ขึ้นในปี 1962 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็แพร่หลายและเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางในสหรัฐอเมริกา<sup>29</sup> ในช่วงที่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดกำลังเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางนี้เอง ได้มีองค์การต่าง ๆ ทั้งระดับท้องถิ่น ระดับรัฐและระดับชาติเกิดขึ้นมาอย่างมากมาย ทั้งนี้เพื่อปกป้องและส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด และที่สำคัญได้แก่ Community Association Institute ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นในปี 1973 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลและคำแนะนำที่ทันเหตุการณ์และเป็นประโยชน์มากที่สุดแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง<sup>30</sup>

จนถึงปี 1976 ทุกมลรัฐในสหรัฐอเมริกา (ยกเว้นรัฐหลุยส์เซียน่า) ล้วนแต่มีกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับในรัฐของตนทั้งสิ้น และประมาณว่า 1 ใน 4 ของอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ในสหรัฐอเมริกาเป็นอาคารที่อยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด<sup>31</sup> และจากรายงานของ Department of Housing and Urban Development ได้ทำนายไว้ว่าใน ค.ศ. 2000 ครึ่งหนึ่งของประชากรในสหรัฐจะอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุด แต่จากการที่อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าได้เปลี่ยนแปลงไปอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งช่วงปลายทศวรรษที่ 1970 และต้นทศวรรษที่ 1980 ซึ่งเห็นได้ว่าประชากรในสหรัฐอเมริกาคงจะอยู่อาศัยภายใต้กฎหมายอาคารชุดในสัดส่วนที่มากขึ้นจนคาดหมายได้ว่าต่อไปในเมืองใหญ่ของทุกรัฐอาคารที่ก่อสร้างใหม่ส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด<sup>32</sup>

### 3.2 ความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทย

สำหรับประเทศไทยก็เหมือนกับประเทศอื่น ๆ ที่ประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง ทั้งนี้เพราะอัตราความเจริญของเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในช่วงก่อนที่จะมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มของประชากรไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ของทุกปี<sup>33</sup> ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมือง การที่จะ

<sup>28</sup> Ralph E.Boyer, *Survey of the Law of Property*, 3rd. ed. Minnesota :West Publishing Co, 1981, p.659.

<sup>29</sup> Uniform Condominium Act, Prefatory note.

<sup>30</sup> David R. Fletcher, *Condominium Sales and Listing*. Virginia :Reston Publishing Co., Inc., 1982, p. 2 : 12.

<sup>31</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principles*, p. 444

<sup>32</sup> Ralph E.Boyer, *Survey of the Law of Property*, p. 2:13.

<sup>33</sup> มานพ พงศทัต "ปัญหาผังเมืองกับที่อาศัย", ใน *รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด*, รวบรวมโดยการเคหะแห่งชาติและสมาคมหอการค้าไทย (กรุงเทพมหานคร 2518) หน้า 11. (อัดสำเนา)

ขยายเมืองออกไปในทางราบก็ประสบปัญหาในด้านการบริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การสิ้นเปลืองพลังงานและเวลาในการคมนาคม การสูญเสียที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้ที่ดินภาคเกษตรกรรมถูกทำลาย ตลอดจนการเสียดุลยภาพด้านสภาพแวดล้อม ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปในทางสูงซึ่งได้แก่การก่อสร้างอาคารขึ้นไปในทางสูง เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่ามากที่สุด แต่อาคารสูงดังกล่าวก็ประสบปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารเพราะกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้<sup>34</sup> จึงเกิดความคิดที่จะนำกฎหมายอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในต่างประเทศมาใช้กับประเทศไทย

ความพยายามที่จะออกกฎหมายมารองรับอาคารชุดมีมานานแล้ว กล่าวคือ ในปี 2511 ทางราชการได้ส่งเจ้าหน้าที่ 2 คน คือ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสัมพันธ์ในขณะนั้น ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับ Condominium (อาคารชุด) ที่รัฐฮาวายสหรัฐอเมริกา เมื่อเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไปประชุมกลับมาแล้ว ได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ และได้เสนอความเห็น ว่า ในอนาคตจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละ Unit (ห้องชุด) เป็นเอกเทศซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย จึงเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณาร่างกฎหมาย ซึ่งมีอธิบดีกรมที่ดินในขณะนั้นเป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงานร่วมกันพิจารณาร่างโดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่อง ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส และกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นแนวทางในการร่าง<sup>35</sup> แต่โดยที่เรื่องนี้เป็นของใหม่สำหรับประเทศไทย และโดยที่ขนบธรรมเนียมประเพณีและความเป็นอยู่ของคนไทยก็แตกต่างจากคนในชาติที่เรานำกฎหมายของประเทศนั้น ๆ มาเป็นแนวทางในการร่าง การยกร่างกฎหมายนี้จึงใช้เวลานานหลายปี จนถึงปลาย พ.ศ. 2516 จึงได้แล้วเสร็จ และเสนอต่อคณะรัฐมนตรี คณะรัฐมนตรีได้ส่งเรื่องไปให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา

ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการทั้งปัญหาข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติ และปัญหาข้อกฎหมาย โดยเฉพาะปัญหาเรื่องฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามร่างกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคล แต่คณะกรรมการ

<sup>34</sup> หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

<sup>35</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2524, หน้า 1

กฤษฎีกาพิจารณาว่า อาคารชุดนั้นจะเป็นนิติบุคคลขึ้นจริงโดยถูกต้องด้วยกฎหมายหรือไม่ หรือหากจะถือว่าเป็นนิติบุคคลขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายเพราะมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้เป็น ปัญหาที่ย่อมจะมีว่าสมควรหรือไม่ที่จะตรากฎหมายให้นิติบุคคลในลักษณะที่ปรากฏตามร่างนั้น และโดยเหตุที่นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกันกับบุคคลธรรมดา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 67) ฉะนั้นนิติบุคคลก็จะต้องมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาจเป็นเจ้าของนี้ ลูกหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้กับทั้งอาจถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ได้ด้วย แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามร่างกฎหมายดังกล่าว ไม่เป็นผลให้เกิดหรือมีบุคคลใดขึ้นใหม่ และไม่มีหรืออาจมีซึ่งทรัพย์สินเป็นเครื่องรองรับอำนาจและหน้าที่เช่นบุคคลธรรมดาแต่อย่างใด อาคารชุดที่จะให้มีขึ้นจึงไม่เป็นนิติบุคคลตามเจตนาที่จะให้เป็น ดังนั้นจึงไม่สมควรที่จะตรากฎหมายให้นิติบุคคลในลักษณะดังกล่าวมา เพราะนอกจากจะเป็นการบัญญัติในสิ่งที่ไม่มีความจำเป็นและไม่มีความจำเป็นใด ๆ เลยเป็นนิติบุคคลแล้ว การบัญญัติเช่นนั้นยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกได้อีกด้วย คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีให้ร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม<sup>36</sup> แต่กระทรวงมหาดไทยได้นำบันทึกเสนอคณะรัฐมนตรี โดยอ้างว่าคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่จำเป็นต้องจัดให้อาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล เพราะบุคคลธรรมดาก็อาจจัดการได้ เจตนารมณ์ของร่างกฎหมายนี้เพียงเพื่อจะจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนแยกจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ลงมติเห็นชอบ และให้คณะกรรมการกฤษฎีการ่างพระราชบัญญัตินี้ต่อไป คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ผู้แทนกรมที่ดินยกร่างเสนอใหม่โดยตัดเรื่องให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคลออกไป แต่พิจารณาแล้วเห็นว่า อาจมีปัญหาข้อขัดข้องหลายประการอันจะทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้ผู้แทนกรมที่ดินเสนอกระทรวงมหาดไทยพิจารณาหาวิธีการที่จะจัดตั้งอาคารชุดเป็นนิติบุคคลและให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีทรัพย์สินด้วย<sup>37</sup> จากปัญหาดังกล่าวมีผลให้ร่างกฎหมายฉบับนี้ค้างอยู่ที่กรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของเรื่องเป็นเวลาถึงประมาณ 8 ปี<sup>38</sup> ซึ่งทำให้การประกาศใช้กฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดต้องล่าช้าไปอีก

<sup>36</sup> บันทึกของเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง “การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....” สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรกฎาคม 2517

<sup>37</sup> คำชี้แจงของนายสนั่น สดงคุณท์ ปรากฏในรายงานการประชุม คณะกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... ครั้งที่ 2/2519 วันพุธที่ 15 ธันวาคม 2519 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุมสำนักนโยบายและแผนมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย.

<sup>38</sup> บันทึกที่ มท.0606/1189 จากกองวิชาการกรมที่ดินเสนออธิบดีกรมที่ดิน เรื่องร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2519

อย่างไรก็ตามในช่วงที่กฎหมายที่จะรองรับอาคารชุดกำลังพิจารณาคร่างอยู่นั้น ได้มีหลายฝ่ายพยายามที่จะผลิตอาคารชุดออกมาสู่ตลาดเท่าที่ปรากฏว่ามีผู้เริ่มนำอาคารชุดมาเสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยประมาณปี 2513 โดยมีกลุ่มผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดแถบถนนราชดำริ มีการโฆษณาทำแบบก่อสร้างและโฆษณาอย่างครึกโครม ปรากฏว่ามีผู้ให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก แต่ในที่สุดก็ต้องล้มเลิกไป เพราะไม่มีลูกค้าจริงจั่งและส่วนใหญ่ยังเห็นว่าราคาแพง นอกจากนี้ทางกลุ่มผู้ลงทุนก็ยังไม่เห็นแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาในราวปี 2516 ก็มีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นอีกที่ถนนสารใต้ โดยมีบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์และฮ่องกงมาร่วมกับบริษัทไทยนำอาคารชุดมาเสนอขายในตลาดในราคาปานกลาง โครงการนี้เกือบจะเริ่มลงมือก่อสร้างก็เกิดปัญหาวิกฤตการณ์ราคาน้ำมันและสงครามเวียดนามล้นสุดลง โครงการนี้จึงล้มไป อาคารชุดในช่วงแรก ๆ นี้เป็นการเสนอขายในลักษณะให้เช่าซื้อระยะยาวไปก่อนจนกว่ารัฐจะออกกฎหมายอาคารชุดมาแล้วจึงจะทำการโอน จากข้อมูลนี้แสดงว่านักพัฒนาที่อยู่อาศัยบางส่วนมีความเชื่อมั่นว่า กฎหมายอาคารชุดไม่ช้าก็เร็วจะต้องประกาศออกมาใช้บังคับแน่นอน<sup>39</sup> อย่างไรก็ตามปรากฏว่ามีนักลงทุนจำนวนมากที่พร้อมจะลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเสนอขายแก่ประชาชน แต่ก็ยังไม่กล้าเสี่ยงที่จะดำเนินการ เพราะเกรงว่าจะไม่ได้รับความเชื่อมั่นและความนิยมจากประชาชน เนื่องจากยังไม่มียกกฎหมายออกมารองรับอาคารชุดนั่นเอง

นอกจากนั้นในปี 2520 มีโครงการในลักษณะคล้ายอาคารชุดขึ้นโครงการหนึ่งที่พญา ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท สตรามิตบอร์ด จำกัด แต่เนื่องจากยังไม่มียกกฎหมายอาคารชุดออกมารองรับ โครงการนี้จึงเสนอออกมาในรูปแบบที่เรียกว่า “บริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด” (Co-operative ownership) ซึ่งเป็นการนำเอากฎหมายว่าด้วยหุ้นส่วนบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาประยุกต์ใช้ กล่าวคือให้ผู้ซื้อห้องชุดซื้อหุ้นในบริษัทโดยเจ้าของหุ้น 1 หุ้น เป็นเจ้าของอาคารชุด 1 ห้องชุด ซึ่งเป็นโครงการที่ประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี<sup>40</sup>

ภายหลังจากมีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น<sup>41</sup> การเคหะแห่งชาติได้สร้างอาคารแฝดให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ในช่วงปี 2519 การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาการจัดการดูแลที่อยู่อาศัยซึ่งได้แก่แฝดดังกล่าว จึงมีนโยบายที่จะขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชน แต่

---

<sup>39</sup> มานพ พงศทัต "คอนโดมิเนียม... การแก้ไขปัญหาที่อยู่สมัยใหม่", ใน *รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด* หน้า 432.

<sup>40</sup> มานพ พงศทัต "วิวัฒนาการคอนโดมิเนียม : ปัญหาและก้าวต่อไปข้างหน้า", ใน *รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด* หน้า 9, 62.

<sup>41</sup> การเคหะแห่งชาติจัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515.



ติดขัดอยู่ที่ว่ายังไม่สามารถทำได้เพราะไม่มีกฎหมายอาคารชุดมารองรับ<sup>42</sup> ประกอบกับการเคหะแห่งชาติก็มีโครงการที่จะสร้างอาคารชุดเพื่อจำหน่ายแก่ประชาชนต่อไปอีกด้วย<sup>43</sup> กระทรวงมหาดไทยจึงได้มอบหมายเรื่องการร่างกฎหมายนี้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง เพราะเห็นว่าเรื่องนี้เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติซึ่งมีหน้าที่ในด้านนี้โดยตรง โดยให้นาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขเสียใหม่ และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่ โดยมีนายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล อธิบดีกรมที่ดินในสมัยนั้นเป็นประธานและได้ร่างต่อมาจนแล้วเสร็จ ซึ่งเรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (เล่มที่ 6 ตอนที่ 67 ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 30 เมษายน 2522 ซึ่งจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 180 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป โดยมีเหตุผลตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติดังต่อไปนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

จากการที่มีกฎหมายอาคารชุดออกมารองรับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังกล่าวจึงเริ่มมีผู้ผลิตอาคารชุดออกมาจำหน่ายแก่ประชาชน<sup>44</sup> จากนั้นอาคารชุดก็ได้รับความนิยม และมีอัตราการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับต่อมา จนถึงปี 2534 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติดังต่อไปนี้

---

<sup>42</sup> มานพ พงศทัต "วิวัฒนาการคอนโดมิเนียม : ปัญหาและก้าวต่อไปข้างหน้า," ใน *รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด* หน้า 9, 62

<sup>43</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด* หน้า 2.

<sup>44</sup> อาคารที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดหลังแรกคือ อาคารชุดแกรนด์วิลเฮ็ล์ ตั้งอยู่บริเวณคลองเตย พระโขนง กรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อตั้งโดยห้างหุ้นส่วนจำกัด ศรีเจริญไทยสถาปัตย์ โดยจดทะเบียนเมื่อ 22 พฤษภาคม 2524.

“เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภทอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

ต่อมาในปี 2540 ประเทศไทยเกิดภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจอย่างร้ายแรง โครงการพัฒนาอาคารชุดขบเขาลงตามสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ให้สิทธิถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เพิ่มมากขึ้น เพื่อเพิ่มกำลังซื้อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะขบเขาล ซึ่งเป็นการดำเนินการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ ดังต่อไปนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ท้องที่ในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อท้องที่ของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะขบเขาล ซึ่งเป็นการดำเนินการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนั้นได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 335 (1) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดได้ใช้บังคับเรื่อยมา จนถึงปี 2551 ได้มีการแก้ไขปรับปรุงครั้งใหญ่ โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ ดังต่อไปนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในสาระสำคัญหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางใหม่ ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ทั้งหมดในอาคารชุด

(2) กำหนดหลักเกณฑ์การจัดการ การควบคุมดูแลการจัดการอาคารชุด ตลอดจนมาตรการเกี่ยวกับค่าส่วนกลางค้างชำระ

(3) กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อดูแลรักษาความปลอดภัย และสภาวะแวดล้อมภายในอาคารชุด

(4) กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคหลายประการ โดยเฉพาะในด้านสัญญาจะซื้อจะขาย ตลอดจนการโฆษณา

(5) กำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ให้เหมาะสมกับภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

จนกระทั่งในปัจจุบันอาคารชุดเติบโตและพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว จะเห็นได้ชัดเจนว่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นโครงการอาคารชุด ซึ่งเป็นแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเมืองใหญ่เกือบทุกเมืองในประเทศต่าง ๆ

#### 4. วิวัฒนาการของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

รูปแบบของการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคน แต่ดั้งเดิมคือการถือกรรมสิทธิ์ร่วม (Co-ownership) ตามกฎหมายแพ่ง แต่เมื่อบ้านเมืองเจริญมากขึ้น ประชาชนต้องรวมกันอยู่อาศัยในชุมชนเมืองอย่างหนาแน่น ทำให้เกิดความจำเป็นที่จะต้องอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารหลังเดียวกัน หรืออาคารสูงหลายชั้น แต่การถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามกฎหมายแพ่ง เจ้าของทุกคนต่างก็เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทุกส่วนในอาคารรวมกัน การมีเจ้าของรวมหลายรายในอาคารเดียวกันจึงมักเกิดความขัดแย้งกันในระหว่างเจ้าของรวม จนเกิดเป็นกรณีพิพาทอยู่เสมอ<sup>45</sup> เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว แนวความคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate ownership) ในอาคารจึงเกิดขึ้นและพัฒนามาเป็นหลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน

เพื่อให้เข้าใจวิวัฒนาการของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ชัดเจนยิ่งขึ้น ในที่นี้จะได้แยกกล่าวเป็น 3 หัวข้อ คือ การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนตามกฎหมายของประเทศ

<sup>45</sup> Patrick E.Kehoe, *Cooperatives and Condominium*, (New York : Oceana Publications, inc., 1974), p. 6.

ระบบ Civil law, ประเทศระบบ Common Law และการถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

#### 4.1 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนตามกฎหมายของประเทศระบบCivil Law

##### 4.1.1 กฎหมายโรมัน

กรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายโรมันแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ คือ กรรมสิทธิ์แบบ Actio Non Cito และ Communio Pro Indiviso, Condominium<sup>46</sup>

1) *กรรมสิทธิ์แบบ Actio Non Cito* กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนเป็นที่รู้จักในกฎหมายโรมันยุคต้น ๆ ที่เรียกว่า “Actio Non Cito” ซึ่งใช้ในกรณีทายาทร่วมและผู้เป็นหุ้นส่วนร่วมกัน การถือกรรมสิทธิ์แบบนี้เจ้าของรวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมโดยไม่อาจจะระบุส่วนแบ่งที่ชัดเจนได้ ถึงแม้ว่าเจ้าของรวมแต่ละคนจะมีสิทธิใช้สอยหรือโอนทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนของตนได้โดยอิสระจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ก็ตาม เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งอาจขอให้ยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมนี้ได้ไม่ว่าในเวลาใด วิธีการเช่นนี้เรียกว่า Actio Familiae Eriscundae กรรมสิทธิ์แบบนี้ค่อย ๆ ลดลงไปในช่วงปลายยุค Republic และหมดไปในช่วงต้นยุค Classic

2) *กรรมสิทธิ์แบบ Communio Pro Indiviso, Condominium* กรรมสิทธิ์แบบนี้เกิดขึ้นในช่วงปลายยุค Republic เป็นรูปแบบกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของรวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมโดยไม่อาจจะระบุส่วนแบ่งที่ชัดเจนได้ โดยเจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิใช้สอย โอน หรือก่อภาระติดพันอื่น ๆ ในทรัพย์สินรวมได้เฉพาะส่วนของตน แต่การโอนหรือจำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดจะกระทำได้โดยการตกลงร่วมกันของเจ้าของรวม หากเจ้าของรวมเหล่านั้นไม่สามารถตกลงกันได้ เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งอาจร้องขอให้ยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมเสียในเวลาใดก็ได้โดยการแบ่งแยกทรัพย์สิน วิธีการเช่นนี้เรียกว่า Actio Familiae Eriscundae (ซึ่งในสมัยนั้นใช้เฉพาะการแบ่งทรัพย์สินรวมในระหว่างทายาท) และ Actio Communi Dividundo ซึ่งใช้ในกรณีของการแบ่งทรัพย์สินรวมโดยทั่วไป

กรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินดังกล่าว เจ้าของรวมทุกคนต่างก็มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทุกๆ ส่วนของทรัพย์สินรวม ดังนั้นจึงไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในบางส่วนของอาคารได้ สภาซีเนตของโรมัน (Roman Senate) จึงได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งเรียกว่ากฎหมาย Condominium<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Max Kaser, *Roman Private Law*, 2 nd.ed. (Durban :Butterworths, 1968), pp. 99 - 100.

<sup>47</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principles*, (Virginia :Reston Publishing Company Inc., 1977), p. 443.

เป็นผลให้พลเมืองโรมันสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารแยกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้ หลักกฎหมายโรมันในเรื่องกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate ownership) ในอาคารนี้ได้ถูกนำไปใช้ประเทศต่าง ๆ ในยุโรปในช่วงของยุคกลาง (Middle ages)<sup>48</sup> และพัฒนามาจนเป็นระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน

#### 4.1.2 กฎหมายเยอรมัน

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ได้มีบทบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วมไว้ในมาตรา 741 ความว่า ถ้าบุคคลหลายคนมีสิทธิร่วมกันให้ใช้บทบัญญัติมาตรา 742 - 758 บังคับ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ลักษณะกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมีสาระสำคัญได้ดังนี้

กรรมสิทธิ์ร่วมเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งแยกไม่ได้ระหว่างเจ้าของรวม การมีส่วนในกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมแต่ละคนนั้น ในกรณีเป็นที่สงสัยให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมทุกคนมีส่วนเท่ากัน<sup>49</sup> เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิจำหน่ายโอนทรัพย์สินเฉพาะส่วนของตน เจ้าของรวมทั้งหมดเท่านั้นที่จะทำการจำหน่ายโอนทรัพย์สินรวมทั้งหมดได้<sup>50</sup> เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สิน และมีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินรวมนั้นได้ แต่การใช้สิทธิดังกล่าวจะต้องไม่รบกวนสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น ๆ<sup>51</sup>

การจัดการทรัพย์สินรวม เจ้าของรวมทุกคนมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกัน และในกรณีที่จำเป็น เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ<sup>52</sup> การออกกฎข้อบังคับสำหรับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินรวมนั้น ทำได้โดยเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของรวม เสียงส่วนใหญ่ดังกล่าวให้ถือตามจำนวนส่วนในทรัพย์สินรวม เจ้าของรวมแต่ละคนอาจจัดการและใช้ทรัพย์สินรวมโดยไม่เป็นไปตามกฎข้อบังคับ หรือข้อตกลงของเจ้าของรวมก็ได้ แต่ต้องกระทำโดยมีเหตุผลที่เป็นมาตรฐานและโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของเจ้าของรวมทั้งหมด<sup>53</sup> ถ้ามีกฎข้อบังคับสำหรับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินรวม กฎข้อบังคับนั้นจะมีผลใช้บังคับกับผู้สืบทอดสิทธิของเจ้าของรวมนั้นด้วย<sup>54</sup> เจ้าของรวมแต่ละคนจะต้องรับภาระร่วมกันกับ

---

<sup>48</sup> Patrich J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, Volum 1. (New York :Matthaw Bender & Company Incorporation, 1985), pp. 2 :1 - 2.

<sup>49</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 742

<sup>50</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 747

<sup>51</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 743

<sup>52</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 744

<sup>53</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 745

<sup>54</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 746

เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ในภาวะของทรัพย์สินรวมและค่าบำรุงรักษา ค่าจัดการ และค่าใช้จ่ายทรัพย์สินรวมตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินรวมนั้น<sup>55</sup>

เจ้าของร่วมแต่ละคนอาจเรียกร้องให้ยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมนั้นในเวลาใดก็ได้<sup>56</sup> การยกเลิกกรรมสิทธิ์จะมีผลก็ต่อเมื่อได้มีการแบ่งทรัพย์สินรวมแล้ว<sup>57</sup> ถ้าการแบ่งแยกทรัพย์สินรวมนั้นไม่อาจกระทำได้ การยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมจะเป็นผลต่อเมื่อได้ขายทรัพย์สินรวมนั้นแล้วนำเงินมาแบ่งกัน<sup>58</sup> สิทธิเรียกร้องให้ยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมนี้ไม่มีอายุความ<sup>59</sup>

เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบร่วมกันต่อหนี้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินรวมเต็มตามส่วนของตนในทรัพย์สินรวมนั้น<sup>60</sup> ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินรวมเมื่อยกเลิกกรรมสิทธิ์รวม เจ้าของร่วมคนหนึ่ง ๆ จะต้องรับประกันตามส่วนของตนเช่นเดียวกับผู้ขายต่อข้อบกพร่องในสิทธิหรือคุณภาพของทรัพย์สินที่เจ้าของร่วมคนอื่นได้รับไปในการแบ่ง<sup>61</sup>

กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันดังกล่าว ไม่สามารถนำไปใช้กับกรณีของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ในช่วงยุคกลางความจำเป็นที่จะต้องอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารเดียวกันมีมากขึ้น กฎหมายเยอรมันจึงได้รับเอาหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารจากกฎหมายโรมันมาใช้<sup>62</sup> โดยแต่เดิมได้บัญญัติไว้ในกฎหมายแพ่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 1014 ได้บัญญัติรับรองการถือกรรมสิทธิ์ในบางส่วนของอาคารไว้ แต่อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวยังไม่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ จึงมักมีปัญหาเสมอในทางปฏิบัติ ช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่สอง จึงได้มีการนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารดังกล่าวมาปรับปรุง และได้บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะในปี 1951 ซึ่งเรียกว่า Wohnungseigentumsgesetz (พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในเคหะ) โดยมีหลักการสำคัญดังนี้ คือ<sup>63</sup>

(1) เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์เฉพาะ (Special ownership)

<sup>55</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 748

<sup>56</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 749

<sup>57</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 752

<sup>58</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (BGB) มาตรา 753

<sup>59</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 758

<sup>60</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 755

<sup>61</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและเยอรมัน (BGB) มาตรา 757

<sup>62</sup> Patrich J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, p. 2 :2.

<sup>63</sup> Joseph Cohn Ernst, *Manual of German Law*, 2 nd ed. (New York :Oceana Publications Inc.,

- (2) กำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมไว้อย่างชัดเจน
- (3) การจัดการอาคารชุดดำเนินการโดย Verwalter ภายใต้การกำกับของที่ประชุมเจ้าของร่วม

#### 4.1.3 กฎหมายฝรั่งเศส

กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส (Code Civil) หมายถึง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันเดียว โดยมีบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของ เจ้าของรวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์รวมกันในทรัพย์สินทั้งหมด และมีส่วนแบ่งในทรัพย์สินรวมตามส่วนของตนแต่จะระบุตัวทรัพย์สินไม่ได้ ในทรัพย์สินอันเดียวกันนั้นจะมีเจ้าของรวมจำนวนเท่ากันหรือไม่เท่ากันก็ได้ เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิใช้สอยร่วมกันในทรัพย์สินรวมนั้น<sup>64</sup>

เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินรวมนั้นได้ เว้นแต่จะมี ข้อตกลงไว้มิให้แบ่ง แต่ข้อตกลงดังกล่าวจะกำหนดระยะเวลาเกินกว่าคราวละ 5 ปีไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินรวมของคู่สมรสจะแบ่งแยกมิได้ตราบเท่าที่การสมรสยังมีได้สิ้นสุดลง เว้นแต่จะมีคำสั่งศาลให้ แบ่ง<sup>65</sup> นอกจากนี้มีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะถาวรจะแบ่งแยกไม่ได้ เช่น ถนน ทางเดินเท้า ทางผ่าน ลาน กำแพง รั้ว หรือสิ่งที่ติดต่อกับอื่น ๆ ของเจ้าของหลายคนซึ่งต้องใช้ ร่วมกัน<sup>66</sup>

การถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสดังกล่าว ไม่สามารถนำไปใช้กับกรณีของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เพราะไม่อาจแยกการถือกรรมสิทธิ์ใน อาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้ จึงต้องนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาใช้ โดยแต่เดิมได้ บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง ค.ศ. 1804 มาตรา 664 แต่ก็มีเพียงมาตราเดียวซึ่งยังไม่ ครอบคลุม และชัดเจนเพียงพอ โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วม จึงมักเกิด ปัญหาการพิพาทโต้แย้งกันอยู่เสมอ<sup>67</sup> จนกระทั่งถึงปี 1938 จึงได้มีการแก้ไขกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ใน อาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะ โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญคือ<sup>68</sup>

---

<sup>64</sup> Marcel Planiol, *Treatise on the Civil Law*, Volume 1. Part 2, 12 the ed. Translated by Louisiana Law Institute, (Minnesota :West Publishing Company of St. Paul, 1959), pp.427 - 477.

<sup>65</sup> F.H.Lawson, A.E. Anton and L.Neville Brown, Amos and Walton's *Introduction to French Law*, 2nded. (Oxford : Clarendon Press, 1963), pp.116 - 118.

<sup>66</sup> Marcel Planiol, *Treatise on The Civil Law*, p. 476.

<sup>67</sup> Dennis J. Pavlich, *The Strate Title Act*, (Vancouver :Butterworths & Co. (Western Cannada), 1978), p.5.

<sup>68</sup> Patrich, J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, p. 2 :2.

(1) เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมให้ชัดเจน โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง

(2) เพื่อให้เจ้าของร่วมโดยเสียงส่วนใหญ่มีอำนาจตัดสินใจในการดำเนินงานโดยมีผลผูกพันเจ้าของร่วมทั้งหมด

(3) เพื่อให้มีการจัดตั้งสมาคม ซึ่งเป็นผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมในการจัดการอาคารชุด กฎหมายดังกล่าวได้มีการปรับปรุงแก้ไขเรื่อยมา จนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ซึ่งเป็นผลยกเลิกมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง ค.ศ. 1804 โดยกำหนดข้อบังคับแห่งกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารซึ่งก่อสร้างขึ้น กฎหมายฉบับนี้มีผลใช้บังคับมาจนถึงปัจจุบัน

#### 4.2 การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนตามกฎหมายของประเทศระบบ Common Law

##### 4.2.1 กฎหมายอังกฤษ

กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอังกฤษ มีรูปแบบกรรมสิทธิ์ร่วมพื้นฐาน 2 รูปแบบ คือ กรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancy และ Tenancy in common

1) กรรมสิทธิ์แบบ Joint tenancy เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนซึ่งเจ้าของแต่ละคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินทั้งหมด (owner of the whole)<sup>69</sup> กรรมสิทธิ์รูปแบบนี้เกิดขึ้นโดยผู้โอนได้โอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไป โดยไม่มี “ข้อความระบุงการแบ่งส่วน” (words of severance)<sup>70</sup> หากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตไป ส่วนของเจ้าของรวมคนนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมที่ยังมีชีวิตอยู่ มิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของทายาทแต่อย่างใด ตามหลักที่เรียกว่า Right of survivorship (Jus accrescendi)<sup>71</sup> ลักษณะสำคัญของกรรมสิทธิ์รูปแบบนี้ก็คือจะต้องมีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน 4 ประการ (Four unities)<sup>72</sup>

(1) Unity of interest เจ้าของรวมทุกคนจะต้องมีผลประโยชน์เป็นอันหนึ่งอันเดียวกันหรือมีส่วนเท่ากันนั่นเอง

(2) Unity of title เจ้าของรวมทุกคนจะต้องถือกรรมสิทธิ์ภายใต้เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ฉบับเดียวกัน

<sup>69</sup> K.Smith and D.J. Keena, *English Law*, 6th ed. (London :Pitman Publishing Ltd., 1979), p. 390.

<sup>70</sup> Phillips S. James, *Introduction to English Law*, 9th ed. (London :Butterworth & Co., (Publishing) Ltd., 1976), p. 420.

<sup>71</sup> J.G. Riddal, *Introduction to Land Law*, 3 rd. ed. (London :Butterworths, 1983), p. 142.

<sup>72</sup> *Ibid.*, pp. 142 - 143.



(3) Unity of time เจ้าของรวมทุกคนจะต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในเวลาเดียวกัน

(4) Unity of possession เจ้าของรวมแต่ละคนต่างก็เป็นเจ้าของทุก ๆ ส่วนของทรัพย์สินรวม โดยไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนใดของทรัพย์สินรวมนั้นเป็นของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแยกต่างหากจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ

หากขาดลักษณะใดลักษณะหนึ่งในข้อ (1), (2) หรือ (3) ก็ไม่เป็น Joint tenancy แต่จะกลายเป็น tenancy in common และหากขาดข้อ (4) ก็จะไม่เป็นกรรมสิทธิ์รวมเลยทีเดียว

เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งอาจเปลี่ยนแปลงการถือกรรมสิทธิ์ของตนเป็น tenancy in common ก็ได้ หากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มีจำนวนตั้งแต่สองคนขึ้นไป เจ้าของคนอื่น ๆ เหล่านั้นก็ยังคงถือกรรมสิทธิ์เป็น Joint tenancy อยู่ แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของรวมเพียงสองคน หากเจ้าของรวมคนหนึ่งเปลี่ยนเป็น tenancy in common เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งก็จะถูกเปลี่ยนการถือกรรมสิทธิ์เป็น tenancy in common ไปโดยปริยาย และในกรณีที่เจ้าของรวมคนหนึ่งโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์ใน tenancy in common มิใช่ Joint tenancy เพราะขาดองค์ประกอบในเรื่อง unity of time การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเรียกว่า Severance<sup>73</sup>

2) กรรมสิทธิ์แบบ tenancy in common เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคน ซึ่งเจ้าของรวมแต่ละคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมในส่วนแบ่งที่แบ่งแยกไม่ได้ (Undivided shares) กล่าวคือ เจ้าของรวมแต่ละคนต่างก็เป็นเจ้าของทุก ๆ ส่วนของทรัพย์สินรวม โดยไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนใดของทรัพย์สินรวมนั้นเป็นของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแยกต่างหากออกจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ กรรมสิทธิ์รูปแบบนี้เกิดขึ้นโดยผู้โอนได้โอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลนั้นตั้งแต่สองคนขึ้นไป โดยระบุให้ถือกรรมสิทธิ์แบบ tenancy in common หรือมีข้อความระบุการแบ่งส่วนไว้ เช่น ระบุข้อความว่า “ให้ ก. และ ข. เท่า ๆ กัน” ดังนี้เป็น tenancy in common<sup>74</sup>

หากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตลง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมส่วนของผู้ตายจะตกเป็นของทายาท มิได้ตกเป็นของเจ้าของรวมคนอื่น ๆ แต่อย่างใด และการ

<sup>73</sup> J.G. Riddal, Introduction to Land Law, pp. 143 - 145.

<sup>74</sup> K. Smith and D.J. Kunan, *English Law*, p. 390.

เปลี่ยนแปลงการถือกรรมสิทธิ์เป็น Joint tenancy นั้นจะกระทำได้ก็แต่โดยการตกลงร่วมกันของเจ้าของรวมทั้งหมด เจ้าของรวมแต่เพียงคนเดียวหนึ่งจะเปลี่ยนแปลงไม่ได้<sup>75</sup>

การถือกรรมสิทธิ์รวมทั้งสองรูปแบบดังกล่าว ไม่สามารถนำไปใช้กับกรณีของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เพราะไม่อาจตอบสนองความต้องการในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้ จึงต้องนำเอาหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาใช้

ศาลอังกฤษได้ตอบรับหลักการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารมานานแล้ว ซึ่งได้มีคำพิพากษาไว้เป็นบรรทัดฐานตั้งแต่ปี 1508 โดยศาลอังกฤษพิจารณาคดีเกี่ยวกับอาคารหนึ่งซ้อนอยู่บนอีกอาคารหนึ่ง (one house on top of another)<sup>76</sup> จากนั้นมาหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนก็ได้พัฒนาเป็นลำดับ แต่ก็ยังคงยึดหลักการตามกฎหมายคอมมอนลอว์มาตลอด โดยมีได้มีการบัญญัติกฎหมายพิเศษเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกมาแต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดำเนินมาด้วยความราบรื่นจนเกือบจะไม่มีคดีขึ้นสู่ศาลเลย<sup>77</sup>

#### 4.2.2 กฎหมายสหรัฐอเมริกา

กรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา มีรูปแบบกรรมสิทธิ์รวมพื้นฐาน 3 รูปแบบ คือ tenancies in common, Joint tenancies และ tenancy by the entirety<sup>78</sup>

(1) กรรมสิทธิ์แบบ tenancies in common เป็นกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคน ซึ่งเจ้าของรวมแต่ละคนต่างก็มีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมนั้นทั้งหมด โดยจะระบุว่าใครเป็นเจ้าของส่วนใดไม่ได้ เจ้าของรวมแต่ละคนไม่จำเป็นต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมเป็นส่วนเท่า ๆ กัน อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีเป็นที่สงสัย กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิจำหน่าย จำนอง ให้ หรือทำพินัยกรรมในทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนของตนได้ หากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตไป กรรมสิทธิ์ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของรวมนั้นย่อมตกแก่ทายาท<sup>79</sup>

<sup>75</sup> J.G. Riddle, *Introduction to Land Law*, pp. 145 - 146.

<sup>76</sup> Patrick E. Kehoe, *Cooperatives and Condominiums*, (New York :Oceana Publications Inc., 1974), p. 7.

<sup>77</sup> Patrich J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, pp.2 :6 - 7.

<sup>78</sup> William J. Grange and Thomas C. Woodbury, *Manual of Real Estate Law and Procedures*, 2<sup>nd</sup> . ed. (New York :The Ronald Press Company, 1968), p. 50.

<sup>79</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principles*, pp. 60 - 62.

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์รวมรูปแบบนี้ หากผู้โอนมิได้มีเอกสารที่เป็นลายลักษณ์อักษร พันัยกรรม หรือวิธีการอื่นใด ซึ่งระบุโดยชัดเจนว่าให้ผู้รับโอนทั้งหลายถือกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์แบบ Tenancies in Common<sup>80</sup>

(2) กรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน โดยบุคคลหลายคน ซึ่งเจ้าของรวมทุกคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวมนั้นเป็นส่วนเท่า ๆ กัน ลักษณะของกรรมสิทธิ์เหมือนกันกับ Joint Tenancy ของอังกฤษ กล่าวคือ มีหลัก Right of Survivorship และหลัก Four Unities ซึ่งได้แก่ Unity of interest, Unity of title, Unity of Time และ Unity of procession เช่นเดียวกัน<sup>81</sup> แต่ก็มีลักษณะที่แตกต่างกับกฎหมายอังกฤษ กล่าวคือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จะต้องมีข้อความระบุโดยชัดแจ้งว่าให้เป็นกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies เท่านั้น จึงจะเป็นกรรมสิทธิ์รูปแบบนี้<sup>82</sup>

(3) กรรมสิทธิ์แบบ Tenancies by the Entirety เป็นกรรมสิทธิ์ที่ใช้ในกรณีทรัพย์สินของคู่สมรส ซึ่งมาจากหลักกฎหมายที่ว่าสามีภริยาเป็นเสมือนบุคคลคนเดียวกัน กรรมสิทธิ์รูปแบบนี้มีลักษณะที่สำคัญ 2 ประการ คือ ประการแรกใช้หลัก Right of Survivorship เช่นเดียวกับกรรมสิทธิ์แบบ Joint Tenancies ประการที่สอง คู่สมรสคนใดคนหนึ่งทำนิติกรรมใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินรวมนั้น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ในกรณีที่มีการหย่าเกิดขึ้น กรรมสิทธิ์แบบนี้จะกลายเป็นกรรมสิทธิ์แบบ Tenancies in Common โดยอัตโนมัติ<sup>83</sup> การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์แบบนี้ หากไม่มีข้อความระบุเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าคู่สมรสถือกรรมสิทธิ์รวมตามรูปแบบนี้<sup>84</sup>

กรรมสิทธิ์รวมทั้ง 3 รูปแบบดังกล่าว เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิและหน้าที่ที่สำคัญเช่นเดียวกัน 4 ประการ คือ ประการแรก เจ้าของรวมทุกคนย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินรวมทั้งหมด ประการที่สอง เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินรวมนั้นตามส่วนของตน ประการที่สาม เจ้าของรวมแต่ละคนต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรวมนั้นตามส่วนของตน และประการสุดท้าย เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิเรียกร้องให้ยกเลิกกรรมสิทธิ์รวมนั้น และ

---

<sup>80</sup> William J. Grange and Thomas C. Woodbury, *Manual of Real Estate Law and Procedures*, p. 51.

<sup>81</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principle*, pp. 62 - 66.

<sup>82</sup> William J. Grange and Thomas C. Woodbury, *Manual of Real Estate Law and Procedures*, p. 51.

<sup>83</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principles*, pp. 65 - 66.

<sup>84</sup> William J. Grange and Thomas C. Woodbury, *Manual of Real Estate Law and Procedures*, p. 53.

ขอให้แบ่งทรัพย์สินร่วมนั้นได้ หากทรัพย์สินร่วมนั้นโดยสภาพไม่อาจแบ่งแยกได้ ก็ให้แบ่งเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินดังกล่าว<sup>85</sup>

การถือกรรมสิทธิ์รวมทั้ง 3 รูปแบบดังกล่าว ไม่สามารถนำไปใช้กับกรณีของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ทั้งนี้เพราะกรรมสิทธิ์ทั้ง 3 รูปแบบนั้นไม่อาจให้เจ้าของรวมแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้ จึงต้องนำเอาหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาใช้ โดยบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะ ซึ่งเปอร์โตริโก (เดิมเป็นเครือรัฐของสหรัฐอเมริกา) เป็นแห่งแรกที่บัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นในปี 1958 และในเวลาต่อมาก็มีกฎหมายอาคารชุดในทุกมลรัฐ

เหตุที่สหรัฐอเมริกาได้รับเอาหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารไปใช้ล่าช้ากว่าประเทศอื่น ๆ ในยุโรปอาจเป็นเพราะว่าแต่เดิมในสหรัฐอเมริกามีที่ดินมากมาย ประกอบกับความสมบูรณ์ในเรื่องสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ทำให้ประชาชนมีความนิยมที่จะอยู่ในบ้านส่วนบุคคล<sup>86</sup> และเหตุที่สหรัฐอเมริกาต้องบัญญัติกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะโดยมิได้ยึดหลักการตามกฎหมาย Common Law ดังเช่นอังกฤษก็อาจเป็นเพราะว่าในสหรัฐอเมริกา กฎหมายของแต่ละรัฐมีความแตกต่างกัน หากในแต่ละรัฐไม่บัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะก็จะมีปัญหามากในทางปฏิบัติ และแม้ว่าในแต่ละรัฐจะได้บัญญัติไว้เป็นกฎหมายเฉพาะแล้วก็ตาม แต่กฎหมายของรัฐต่าง ๆ ก็มีข้อแตกต่างในการใช้ถ้อยคำและรายละเอียดอื่น ๆ ซึ่งทำให้เกิดความสับสนยุ่งยากในทางปฏิบัติ ทั้งทางด้านสถาบันการเงินและด้านผู้ซื้อ จึงต้องบัญญัติ Uniform Condominium Act ขึ้น<sup>87</sup> เพื่อเป็นบรรทัดฐานสำหรับกฎหมายอาคารชุด

เนื่องจากการที่สหรัฐอเมริกาเพิ่งจะมีกฎหมายอาคารชุดในภายหลังดังกล่าว จึงสามารถนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนที่ผ่านการพัฒนามาแล้วมาใช้เลยทีเดียว โดยปรับบางส่วนให้สอดคล้องกับสภาพสังคมอเมริกัน ซึ่งมีหลักการที่สำคัญคือ<sup>88</sup> การแบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วม และกำหนดวิธีการจัดการไว้อย่างละเอียด รวมทั้งให้สิทธิผู้เช่าอพาร์ทเมนต์สามารถที่จะก่อตั้งอาคารชุดได้ด้วย ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศอื่น ๆ

#### 4.3 การถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

<sup>85</sup> Ibid., pp. 54 - 56.

<sup>86</sup> Patrick E. Kehoe, *Cooperatives and Condominiums*, p. 7.

<sup>87</sup> Uniform Condominium Act, Prefatory Note.

<sup>88</sup> สรุปลจาก Uniform Condominium Act.

กรรมสิทธิ์รวม หมายถึง กรรมสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียว แต่มีบุคคลตั้งแต่สองคนหรือมากกว่านั้นขึ้นไปเป็นเจ้าของรวมกันในกรรมสิทธิ์อันเดียวกันนั้น<sup>89</sup>

#### 4.3.1 ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวม

ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวมต้องเป็นหนึ่งเสมอ ตราบิตที่ยังไม่ได้แบ่งกันคนใดคนหนึ่งในบรรดาเจ้าของรวม จะชี้เอาว่าส่วนนั้นตรงไหนในทรัพย์สินรวมนั้นเป็นของตนโดยลำพังไม่ได้<sup>90</sup> หากได้จดทะเบียนบรรยายส่วนของใคร เท่าไร อยู่ตอนไหนไว้ชัดเจนแล้วมิใช่กรรมสิทธิ์รวม<sup>91</sup> และในกรณีที่มีได้กำหนดส่วนในกรรมสิทธิ์รวมไว้ กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน (มาตรา 1357)

โดยเหตุที่กรรมสิทธิ์รวมมีลักษณะเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันดังกล่าว หากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งสละส่วนในกรรมสิทธิ์รวมของตน ส่วนของเจ้าของรวมคนนั้นย่อมจะตกไปรวมอยู่ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของรวมคนอื่น<sup>92</sup> แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตไป กรรมสิทธิ์รวมส่วนของผู้เจ้าของรวมซึ่งเสียชีวิตนั้นย่อมตกเป็นของทายาท

กรรมสิทธิ์รวมนี้อาจเกิดขึ้นได้โดยนิติกรรม และโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ซึ่งโดยมากได้แก่โดยผลของกฎหมาย<sup>93</sup>

#### 4.3.2 สิทธิของผู้เจ้าของรวม

เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินรวมดังต่อไปนี้

1) มีสิทธิจัดการทรัพย์สิน กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน และจำแนกการจัดการไว้ 4 ประเภท (มาตรา 1358) คือ

(1) การจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สิน เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นก่อน

(2) การจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สิน เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอ เว้นแต่เสียงข้างมากจะตกลงให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการ

(3) การจัดการอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวแก่ทรัพย์สิน เจ้าของรวมคนใดจะเป็นผู้จัดการย่อมแล้วแต่เสียงข้างมากของผู้เจ้าของรวมว่าจะให้ผู้ใดจัดการและเสียงข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งของค่าทรัพย์สิน

<sup>89</sup> ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, *กฎหมายลักษณะทรัพย์ อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*, (พระนคร : สำนักพิมพ์ชัยฤทธิ, 2497), น. 436.

<sup>90</sup> เรื่องเดียวกัน, น. 437.

<sup>91</sup> ตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่ 289/2495

<sup>92</sup> ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, *กฎหมายลักษณะทรัพย์ อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*, น. 438.

<sup>93</sup> เรื่องเดียวกัน, น. 442 - 443.

(4) การจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์ เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด จะกระทำมิได้ ต้องให้เจ้าของรวมทุกคนเห็นชอบด้วย

2) ใช้สิทธิเกี่ยวแก่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรวม ต่อผู้บุคคลภายนอก หรือ เรียกร้องเอาทรัพย์สินนั้นคืน (มาตรา 1359) ซึ่งเจ้าของรวมแต่ละคนสามารถใช้สิทธิได้โดยไม่ต้องให้ เจ้าของรวมทุกคนร่วมกันใช้สิทธินั้น

3) มีสิทธิใช้ทรัพย์สินรวมได้ในเมื่อไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนจากทรัพย์สินนั้น (มาตรา 1360)

4) มีสิทธิจำหน่าย จำนอง หรือก่อให้เกิดการตีพันทรัพย์สินรวมแต่เฉพาะ ส่วนของตน แต่จะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดการตีพันทรัพย์สินทั้งหมดไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมหมดทุกคน (มาตรา 1361)

5) มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในโอกาสอันควร เว้นแต่จะมีนิติกรรมตกลง ไว้เป็นอย่างอื่น หรือวัตถุประสงค์ของเจ้าของรวมมีลักษณะเป็นการถาวร (มาตรา 1363)

ส่วนวิธีการแบ่งนั้น เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิที่จะตกลงแบ่งทรัพย์สิน รวมกันอย่างไรก็ได้ หรือจะขายทรัพย์สินนั้นแล้วนำเงินมาแบ่งกันตามส่วนก็ได้ หากตกลงกันไม่ได้ว่า จะแบ่งอย่างไร เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิฟ้องศาล ขอให้ศาลแบ่งให้ก็ได้ (มาตรา 1364)

### 4.3.3 หน้าที่ของเจ้าของรวม

เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีหน้าที่ต่อเจ้าของด้วยกัน ดังต่อไปนี้

1) หน้าที่ในการออกค่าใช้จ่าย เจ้าของรวมต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายตาม ส่วนของตนที่มีในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ค่าจัดการ ค่าภาษีอากร ค่ารักษา และค่าใช้จ่ายทรัพย์สินรวม (มาตรา 1362) แต่ถ้าเป็นค่าใช้จ่ายอันเกิดจากความผิดหรือการกระทำของเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง แต่ผู้เดียว โดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย ค่าใช้จ่ายจะให้ผู้อื่นรับผิดชอบมิได้

2) หน้าที่ในการชำระหนี้ เจ้าของรวมต้องช่วยกันชำระหนี้สินเกี่ยวกับ ทรัพย์สินรวม (มาตรา 1365) ตามปกติเจ้าของรวมต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว แต่หากหนี้ ดังกล่าวยังติดค้างอยู่ มิได้ชำระแก่บุคคลภายนอกผู้เป็นเจ้าของหนี้ หรือได้ชำระแล้ว แต่ในการชำระนั้น ต้องกู้ยืมเงินเจ้าหนี้รายใหม่มา ดังนี้ ในการแบ่งทรัพย์สินรวม เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งอาจเรียกให้ แบ่งทรัพย์สินรวมบางส่วนชำระหนี้ดังกล่าวนั้นเสียก่อนก็ได้ หรือจะเรียกร้องให้เอาส่วนที่แบ่งกันไป นั้นมาเป็นประกันหนี้นั้น ๆ ก็ได้ ในเมื่อเจ้าหนี้ยินยอม

ถ้าหนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินรวมดังกล่าวหรือหนี้ที่ก่อขึ้นใหม่เพื่อชำระหนี้เดิม นั้น เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งได้ชำระแทนไปแล้ว เจ้าของรวมผู้นั้นจึงกลับมาเป็นเจ้าของรวม คนอื่นเสียเอง และในกรณีเช่นนี้ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกให้เอาส่วนแบ่งของเจ้าของรวมผู้เป็นลูกหนี้หักใช้ หนี้ของตนเสียก่อน หรือจะนำมาเป็นประกันก็ได้

สิทธิดังกล่าวข้างต้นย่อมบังคับได้แก่ผู้รับโอนหรือผู้สืบสิทธิในส่วนของเจ้าของรวมด้วยเช่นเดียวกัน เพราะผู้รับโอนหรือผู้สืบสิทธิย่อมต้องรับโอนหรือสืบสิทธิไปทั้งสิทธิและหน้าที่ด้วย

3) หน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของรวมคนอื่น แม้จะแบ่งทรัพย์สินกันแล้ว เจ้าของรวมแต่ละคนก็ยังมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของรวมคนอื่นในส่วนแบ่งที่รับไปนั้นเสมือนตนเป็นผู้ขาย (มาตรา 1366) ซึ่งได้แก่ ความรับผิดชอบเพื่อการที่ทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือล่าจำนวน ความรับผิดชอบเพื่อชำระดอกเบี้ย และความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ก็มีลักษณะเช่นเดียวกันกับกฎหมายแพ่งของประเทศอื่น ๆ ที่ไม่สามารถนำไปใช้กับกรณีของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ประกอบกับบทบัญญัติว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ยังไม่ครอบคลุมและเหมาะสมเพียงพอกับกรณีของผู้อยู่อาศัยจำนวนมากที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด จึงต้องนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาใช้ โดยบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะขึ้นในปี 2522 ซึ่งเรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522”

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีหลักการที่สำคัญเช่นเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ กล่าวคือ การแบ่งประเภทการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง การกำหนดสิทธิและหน้าที่ตลอดจนวิธีการจัดการอาคารชุดที่แตกต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

จากที่กล่าวมาแล้วจะเห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์รวมทั้งในกฎหมายของประเทศระบบ Civil Law และ Common Law มีลักษณะสำคัญประการหนึ่งที่เหมือนกัน คือ เจ้าของรวมทุกคนต่างก็เป็นเจ้าของทุกส่วนของทรัพย์สินรวม ดังนั้น กรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งจึงไม่อาจตอบสนองความต้องการในการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคล และหากจะนำเอากรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวตามกฎหมายแพ่งมาใช้ในกรณีของอาคารชุดก็ไม่สามารถนำมาใช้ได้ เพราะลักษณะของอาคารชุดนั้น โดยทั่วไปเป็นอาคารในแนวสูง ซึ่งมีเจ้าของหลายรายอยู่ในอาคารต่างชั้นกัน และอาคารนั้นต้องอยู่บนที่ดินผืนเดียวกัน ดังนั้นโดยสภาพของอาคารชุดจึงไม่อาจแบ่งแยกเป็นกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวตามกฎหมายแพ่งได้

หากจะนำกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งมาใช้ในกรณีของอาคารชุด โดยกำหนดให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามลักษณะของกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันในลักษณะของกรรมสิทธิ์รวม ก็จะทำให้ปัญหายุ่งยากซับซ้อนในเรื่องของสิทธิหน้าที่ เช่น ในส่วนของกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวซึ่งได้แก่ห้องชุด โดยลักษณะของกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียว เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมสามารถใช้สิทธิของตนได้อย่างเต็มที่ถึง

ขนาดว่าหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องการก็สามารถจะทำลายทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเสียได้<sup>94</sup> หรือหากเจ้าของกรรมสิทธิ์จำหน่ายหรือถุกยึดทรัพย์สินเฉพาะห้องชุดของตนโดยมิได้รวมถึงกรรมสิทธิ์ใน ส่วนของทรัพย์สินรวมด้วย ก็ย่อมจะเกิดปัญหาว่าผู้รับโอนจะใช้ห้องชุดของตนได้อย่างไร เมื่อห้องชุด ของตนอยู่ในแวดล้อมของทรัพย์สินของผู้อื่น หรือในกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สิน จำหน่าย หรือถุกยึดทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินรวมนั้น ผู้รับโอนซึ่งเป็นเจ้าของรวมรายใหม่ฟ้องร้องขอแบ่งแยก ทรัพย์สินรวม ก็ย่อมจะเกิดปัญหาต่อเจ้าของห้องชุดทั้งการคงสภาพเป็นห้องชุดและการใช้สิทธิในห้อง ชุด นอกจากนั้นก็จะมีปัญหาในเรื่องของการจัดการทรัพย์สินรวมด้วย เช่น การดูแลรักษาและการ ซ่อมแซม ใครจะเป็นผู้ดำเนินการ และจะต้องประชุมปรึกษาหารือกันทุกคราวไป ซึ่งเป็นเรื่องที่ยุ่งยาก ซับซ้อน

ดังนั้น หากจะนำกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมาย แพงมาใช้ควบคู่กันในกรณีของอาคารชุด ก็จะต้องแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้อง และเอื้ออำนวยต่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดด้วย แต่โดยเหตุที่ในกรณีของอาคารชุดมุ่งเน้นเฉพาะใน เรื่องของอาคารเป็นสำคัญ มิได้ครอบคลุมถึงทรัพย์สินโดยทั่วไป จึงไม่เหมาะสมที่จะบัญญัติไว้ใน กฎหมายแพ่งซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป ดังนั้น ในประเทศต่าง ๆ ส่วนใหญ่จึงบัญญัติกฎหมายว่าด้วย กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะแยกต่างหากจากกฎหมายแพ่ง

## 5. ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์และการจัดการทรัพย์สินในอาคารชุด

ดังกล่าวมาแล้วว่า กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นพัฒนามาจากหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate Ownership) ในอาคาร ซึ่งตามกรรมสิทธิ์รวมในกฎหมายแพ่งแต่เดิมนั้นไม่สามารถทำได้ แม้ในช่วงแรก ๆ กฎหมายของหลายประเทศจะได้มีบทบัญญัติรับรองหลักการดังกล่าวไว้ในกฎหมาย แพ่งก็ตาม แต่ก็ยังเป็นเพียงการรับรองให้มีการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารได้เท่านั้น มิได้บัญญัติใน รายละเอียดไว้อย่างครอบคลุมเพียงพอ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาเป็นอันมากในทางปฏิบัติ ในเวลาต่อมา ประเทศต่าง ๆ จึงได้มีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะซึ่งใน หัวข้อต่อไปนี้จะกล่าวถึงลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ และการจัดการทรัพย์สินในอาคารชุด

### 5.1 ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นเปรียบเสมือนกับการนำเอากรรมสิทธิ์ โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมมาควบคู่อยู่ในทรัพย์สินอันเดียวกัน ซึ่งตามกฎหมายแพ่งแต่เดิม ไม่ได้เปิดช่องให้ทำได้ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนำเอากรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังกล่าวมาควบคู่กันโดยการ

<sup>94</sup> ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, *กฎหมายลักษณะทรัพย์ อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*, น. 166 - 171.



กำหนดกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

5.1.1 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้แยกต่างหากออกจากกันเป็นเอกเทศ ทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ได้แก่ หน่วยหนึ่งในอาคารชุด (Unit หรือห้องชุดตามกฎหมายไทย) ในหน่วยหนึ่งอาจประกอบด้วยห้องเดียวหรือหลายห้องก็ได้ กล่าวคือ อาจมีห้องนอนห้องเดียว ส่วนห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำ หรืออื่นๆ อาจแยกออกต่างหากเป็นทรัพย์สินกลางก็ได้ หรืออาจมีหลายห้องครบถ้วนเสมือนบ้านหลังหนึ่งก็ได้ นอกจากนั้นอาจกำหนดให้ทรัพย์สินอื่น ๆ เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลเพิ่มขึ้นอีกก็ได้ เช่น ที่จอดรถ เป็นต้น ทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเป็นส่วนเฉพาะของเจ้าของร่วมแต่ละคนนี้ไม่จำเป็นจะต้องอยู่ติดต่อกัน อาจจะแยกกันอยู่ในส่วนใด ๆ ของอาคารชุดก็ได้

5.1.2 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง เป็นส่วนของเจ้าของร่วมทั้งหมด เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง ซึ่งจะมีกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วนเท่าใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ในกฎหมายของแต่ละประเทศซึ่งจะได้กล่าวในบทต่อไป อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางนี้มีลักษณะถาวร เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งไม่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ทรัพย์สินกลางนี้ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคาร โครงสร้างของอาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่น ๆ ของอาคารชุดที่มีได้กำหนดไว้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางดังกล่าวจะต้องอยู่คู่กันเสมอ จะแยกออกจากกันไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เจ้าของร่วมแต่ละคนจะมีกรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ประเภทนี้ควบคู่กันเสมอ และเจ้าของร่วมแต่ละคนจะมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์แยกต่างหากออกจากกันซึ่งเป็นเอกสารแสดงทั้งส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง การมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมแต่ละคนดังกล่าว จึงทำให้เจ้าของร่วมแต่ละคนสามารถที่จะจำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในกรรมสิทธิ์ส่วนของตนได้ โดยไม่ต้องเกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ

## 5.2 การจัดการทรัพย์สินในอาคารชุด

การจัดการทรัพย์สินรวมตามหลักกรรมสิทธิ์รวมในกฎหมายแพ่งนั้นเป็นเรื่องของเจ้าของรวมจะต้องทำความเข้าใจกัน ในกรณีที่เจ้าของรวมเป็นจำนวนมากจะมีปัญหาและข้อยุ่งยากที่จะให้เจ้าของรวมทั้งหลายจะต้องมาทำความเข้าใจกันในเรื่องปัญหาเล็ก ๆ น้อย ๆ เกี่ยวกับการดูแลรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้นอยู่เสมอ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแก้ไข้ปัญหาในเรื่องการจัดการทรัพย์สินโดยการจัดตั้งองค์กรของเจ้าของร่วมขึ้น และให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลมีผู้จัดการเป็นผู้บริหารงาน และมี

อำนาจหน้าที่ที่จะฟ้องร้องบังคับกับเจ้าของร่วมผู้ละเมิดได้ นิติบุคคลนี้จะจัดตั้งขึ้นในรูปแบบใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

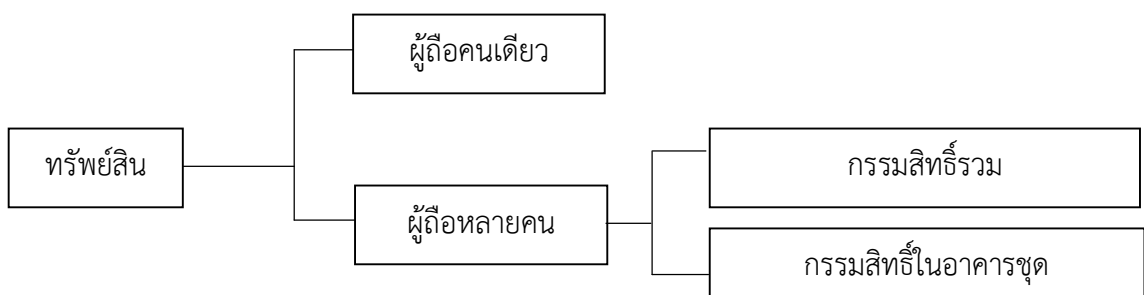
การนำเอากรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวมมาควบคู่กันในลักษณะของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนี้ เพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกัน ก็ย่อมจะต้องมีข้อจำกัดสิทธิมากกว่ากรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง กล่าวคือ การใช้สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมจะต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับของอาคารชุด ข้อบังคับดังกล่าวกฎหมายอาคารชุดให้อำนาจเจ้าของร่วมที่จะร่วมกำหนดเพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกันตามสภาพของแต่ละอาคารชุด

นอกจากนั้นโดยลักษณะพิเศษของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ ก่อให้เกิดผลในเรื่องข้อจำกัดสิทธิที่แตกต่างไปจากกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งหลายประการที่สำคัญ เช่น ในกรณีนี้อันเกิดจากทรัพย์สินรวมนั้นตามกฎหมายแพ่งอาจบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินรวมนั้นได้ แต่ที่อันเกิดจากทรัพย์ส่วนกลางตามกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์ส่วนกลางไม่ได้ เพราะจะเป็นการทำลายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด มีแต่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์ส่วนบุคคลซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะควบคู่ไปด้วย และในกรณีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีบุริมสิทธิในหนี้ดังกล่าวเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดเลยทีเดียว ซึ่งจะได้กล่าวโดยละเอียดต่อไป

## 6. ความแตกต่างระหว่างการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดกับกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นอาจจำแนกได้ 2 ประเภทคือ กรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือหลายคน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยผู้ถือหลายคนนั้นมี 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด (ดูแผนภาพกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประกอบ)

### แผนภาพกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน



การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจึงเป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกันโดยบุคคลหลายคนอย่างหนึ่ง เช่นเดียวกับกับกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดกับกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีความแตกต่างกันหลายประการ ซึ่งจะได้กล่าวถึงข้อแตกต่างในหลักสำคัญ 4 ประการ ดังต่อไปนี้

6.1 ลักษณะของกฎหมายกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นกฎหมายทั่วไป ซึ่งใช้บังคับกับทรัพย์สินทั่วไป ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ แต่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นกฎหมายพิเศษ ซึ่งมุ่งเน้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินเป็นสำคัญ ดังนั้น ในกรณีของอาคารชุดจึงต้องใช้บัญญัติในกฎหมายอาคารชุดใช้บังคับก่อน หากไม่มีจึงจะใช้บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

6.2 การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินโดยทั่วไปอยู่ภายใต้บังคับของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่แล้ว โดยไม่ต้องมีการก่อตั้งกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด แต่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น หากเจ้าของอาคารและที่ดินใดประสงค์จะให้อาคารและที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายอาคารชุด จะต้องจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดตามบทบัญญัติของกฎหมาย<sup>95</sup>

6.3 ลักษณะของกรรมสิทธิ์ กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาจจำแนกได้ 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียว และกรรมสิทธิ์รวม ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เจ้าของรวมทุกคนเป็นเจ้าของทุกส่วนในทรัพย์สินรวมอันเดียวกันนั้น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งกรรมสิทธิ์รวมยอมให้มีเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลางของเจ้าของรวมทุกคนเท่านั้น แต่ทรัพย์สินอันเดียวกันตามกฎหมายอาคารชุดนั้นยินยอมให้มีได้ทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอยู่ควบคู่กันและจะแยกออกจากกันไม่ได้<sup>96</sup> ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นเป็นส่วนเฉพาะตัวของเจ้าของร่วมแต่ละคน ซึ่งในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล” ในขณะที่ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นส่วนกลางของเจ้าของรวมทุกคน ซึ่งในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “กรรมสิทธิ์ร่วม”<sup>97</sup> ในทรัพย์สินส่วนกลาง”

<sup>95</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6.

<sup>96</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16.

<sup>97</sup> เหตุที่ใช้คำว่า “กรรมสิทธิ์ร่วม...” เพราะระบบกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับในกฎหมายอาคารชุดมีความแตกต่างกัน ผู้ร่วมกฎหมายอาคารชุดจึงได้บัญญัติศัพท์ให้แตกต่างไปจากคำว่า “กรรมสิทธิ์ร่วม” ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้สับสนกัน.

มีข้อที่น่าสังเกตว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลตามกฎหมายอาคารชุดนั้นมิใช่ส่วนบุคคลเพียงคนเดียวเท่านั้นที่จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนหนึ่งได้ หากแต่บุคคลหลายคนก็อาจเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนเดียวนั้นได้ ในฐานะเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นสามารถระบุตัวทรัพย์สินได้ว่าเจ้าของร่วมผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนใด โดยจดทะเบียนระบุไว้ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและระบุอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางไว้ด้วย ส่วนกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เจ้าของรวมอาจตกลงบรรยายส่วนกันไว้ แต่ถ้าเจ้าของรวมได้จดทะเบียนระบุส่วนไว้โดยชัดแจ้งว่าผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์สินใดแล้วก็มีใช้เจ้าของรวมหรือมิได้อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์รวมอีกต่อไป ทั้งนี้ตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่ 289/2495<sup>98</sup>

กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดนั้นเจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ แต่จะขอแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ไม่ว่าจะเป็นความประสงค์ของเจ้าของร่วมเองหรือถูกฟ้องร้องบังคับคดีก็ตาม<sup>99</sup> เว้นแต่จะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว ทั้งนี้ เพราะทรัพย์สินส่วนกลางมีสภาพเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับอาคารชุดซึ่งเป็นสาระสำคัญของการคงอยู่ของอาคารชุด หากยินยอมให้แบ่งแยกได้แล้วก็จะหมดสภาพการเป็นอาคารชุด แต่กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ เว้นแต่จะมีนิติกรรมขัดอยู่หรือวัตถุประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะเป็นการถาวร<sup>100</sup>

สำหรับเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์นั้น โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญที่แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเฉพาะ ส่วนอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินจะเป็นเจ้าของที่ดินหรือไม่นั้นย่อมเป็นไปตามหลักส่วนควบแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>101</sup> แต่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดนั้นเป็นเอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์ ทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง นั่นคือแสดงกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคารนั่นเอง

---

<sup>98</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 289/2495 “เจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1357 นั้น ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันรวมกันอยู่ไม่ทราบว่าจะส่วนของใครเท่าไรตรงไหนในทรัพย์สินนั้น ๆ กฎหมายจึงสันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของร่วมมีส่วนเท่ากัน โฉนดที่ดินมีชื่อบุคคล 2 คน เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ได้จดทะเบียนบรรยายส่วนหนึ่งของใครไว้ในโฉนดแล้วว่าของใครอยู่ตอนไหนเป็นจำนวนเนื้อที่เท่าไรชัดแจ้งแล้ว เช่นนี้หาใช่เป็นเจ้าของรวมไม่...”

<sup>99</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 2 และมาตรา 16.

<sup>100</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363.

<sup>101</sup> ดูรายละเอียดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 107 - 109.

6.4 สิทธิในการจัดการทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น หากเป็นกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียว เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิในการจัดการทรัพย์สินเป็นเอกเทศของตนเอง ส่วนกรรมสิทธิ์รวมนั้น กฎหมายให้สิทธิเจ้าของรวมเป็นผู้จัดการทรัพย์สินรวมกัน โดยเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำการเพื่อรักษาทรัพย์สินได้เสมอในเรื่องจัดการตามธรรมดาให้ตกลงโดยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของรวม ในเรื่องจัดการอันเป็นสาระสำคัญให้ตกลงโดยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของรวมและคะแนนข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของค่าทรัพย์สิน และในกรณีเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของรวมทุกคน<sup>102</sup> แต่ตามกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินของอาคารชุด<sup>103</sup> ซึ่งเจ้าของร่วมเป็นผู้ควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผ่านการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม เจ้าของร่วมตามกฎหมายอาคารชุดมิได้เป็นผู้จัดการทรัพย์สินเอง ดังเช่นเจ้าของรวมตามกรรมสิทธิ์รวมแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## 7. หลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับการแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ดังได้กล่าวมาแล้วว่า การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เป็นหลักกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นใหม่สำหรับประเทศไทย ทั้งนี้ก็เพื่อแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้อยู่เดิม ซึ่งจะได้กล่าวถึงการแก้ไขข้อขัดข้องในสาระสำคัญ 2 ประการ คือ สิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์และหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์

### 7.1 สิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์

การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด สามารถแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ดังต่อไปนี้

7.1.1 การแยกกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่สามารถที่จะแยกกรรมสิทธิ์รวมออกเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของรวมได้ ซึ่งหากบรรยายส่วนระบุของใคร เท่าไร อยู่ตอนไหนไว้ชัดเจน ก็มีใช้กรรมสิทธิ์รวมดังที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนเฉพาะแต่ละบุคคลได้ โดยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนในการมีกรรมสิทธิ์ในอาคารเดียวกัน โดยแยกถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันเป็นสัดส่วนได้

<sup>102</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358.

<sup>103</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรค 2.

โดยเหตุที่กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนบุคคลได้ ดังนั้นจึงต้องถือกรรมสิทธิ์รวมกันโดยมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์รวมกัน ซึ่งได้แก่โฉนดที่ดินที่เจ้าของรวมทุกคนมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมอยู่โฉนดเดียวกัน แต่การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของแต่ละบุคคล ได้แก่ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละห้องชุดในอาคาร ซึ่งเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในฉบับเดียวกัน

7.1.2 การจำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นั้นเจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิที่จะจำหน่ายโอนเฉพาะส่วนของตนได้ แต่ตัวทรัพย์สินรวม ถือว่าเจ้าของรวมทุกคนมีกรรมสิทธิ์รวมกัน ฉะนั้น การจำหน่ายโอนตัวทรัพย์สินนั้น จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมทุกคน ซึ่งเป็นเรื่องที่ยุ้งยาก โดยเฉพาะในกรณีที่มีเจ้าของรวมเป็นจำนวนมาก ในขณะที่การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เจ้าของแต่ละคนสามารถจำหน่ายโอนห้องชุดของตนได้อย่างอิสระ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ทั้งนี้เพราะเจ้าของร่วมแต่ละคนต่างก็มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนแยกเป็นสัดส่วนจากกัน และการแก้ไขทางทะเบียนก็สะดวกกว่ามาก ทั้งทางเอกสารและในทางปฏิบัติ เพราะเจ้าของร่วมแต่ละคนต่างก็มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแยกต่างหากเป็นของตนเองดังกล่าวแล้ว

7.1.3 การจำนองกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น การจำนองก็เป็นกรณีเช่นเดียวกันกับการจำหน่ายโอน แต่การจำนองทรัพย์สินเป็นการประกันหนี้สินเท่านั้น มิได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปเลย ซึ่งจะประสบปัญหามากกว่าการจำหน่ายโอน เพราะเป็นการยากที่จะหาผู้รับจำนอง ทั้งนี้เนื่องจากเป็นเรื่องที่ยุ้งยากในกรณีที่จะต้องมีการบังคับจำนองขึ้น แต่การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมีความสะดวกมากกว่าในการหาผู้รับจำนองและการบังคับจำนอง ทั้งนี้เพราะเจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนแยกเป็นสัดส่วนจากกันดังกล่าวแล้ว ซึ่งไม่จำต้องยุ่งเกี่ยวกับเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ

7.1.4 การใช้สิทธิในทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ว่า เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้สิทธินั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ซึ่งในกรณีที่ทรัพย์สินรวมเป็นอาคารจะประสบปัญหาที่ยุ้งยากเพราะเจ้าของรวมจะแบ่งแยกให้ต่างคนได้ใช้เป็นสัดส่วนไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมที่แบ่งแยกไม่ได้ กรรมสิทธิ์รวมนั้นต่างคนต่างเป็นเจ้าของชอบที่จะใช้ทรัพย์สินนั้นได้หมดทุกส่วน<sup>104</sup> และในกรณีที่กรรมสิทธิ์รวมนั้นมีเจ้าของรวมเป็นจำนวนมาก การใช้สิทธิในทรัพย์สินรวมก็ยิ่งจะมีปัญหาที่ยุ้งยากมากยิ่งขึ้น การเอาไรต์เอาเปรียบและการขัดแย้งกันจะเกิดขึ้นได้โดยตรง แต่การถือกรรมสิทธิ์ใน

<sup>104</sup> ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช. *กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*, น. 456.

อาคารชุดนั้น เจ้าของร่วมแต่ละคนสามารถใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลในส่วนของตนได้เป็นเอกเทศ คงใช้สิทธิร่วมกันเฉพาะในทรัพย์สินกลางเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายอาคารชุดก็มีบทบัญญัติในเรื่องการใช้สิทธิและข้อจำกัดการใช้สิทธิในกรณีต่าง ๆ ไว้ นอกจากนี้ยังมีข้อบังคับของอาคารชุดเป็นกรอบในการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมไว้ด้วย ซึ่งเป็นการจัดหรือลดปัญหาความขัดแย้งที่จะเกิดขึ้นดังในกรณีกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

7.1.5 การจัดการดูแลรักษาทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้เจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกันโดยจำแนกการจัดการไว้กว้าง ๆ เป็น 4 ประเภท ดังที่กล่าวมาแล้ว ในขณะที่การจัดการทรัพย์สินโดยเฉพาะในกรณีของอาคารซึ่งมีเจ้าของรวมจำนวนมากนั้น มีเรื่องที่เป็นรายละเอียดมากมาย การปล่อยให้เจ้าของรวมตกลงกันเองในเรื่องต่างๆ โดยไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายกำกับไว้อย่างละเอียดและชัดเจนเพียงพอ ก็ย่อมจะนำไปสู่ความขัดแย้งในระหว่างเจ้าของรวมได้โดยง่าย ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อการอยู่ร่วมกัน แต่การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุด ซึ่งในกฎหมายอาคารชุดของไทยเรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้จัดการดูแลรักษาทรัพย์สิน โดยเจ้าของร่วมเป็นผู้ควบคุมการจัดการ และมีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้ทำการแทนและรายละเอียดอื่นๆ ไว้อย่างชัดเจน รวมทั้งสิทธิในการควบคุมการจัดการของเจ้าของร่วมด้วย ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาข้อขัดแย้งอันอาจเกิดขึ้นได้ ดังเช่นกรณีของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## 7.2 หน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์

การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในเรื่องหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ดังต่อไปนี้

7.2.1 หน้าที่ในการออกค่าใช้จ่าย กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดหน้าที่ในการออกค่าใช้จ่ายไว้ว่า เจ้าของรวมต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ค่าจัดการ ค่าภาษีอากร ค่ารักษา และค่าใช้จ่ายทรัพย์สินรวม ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่กว้างเกินไป โดยเฉพาะในกรณีของอาคารที่มีเจ้าของรวมเป็นจำนวนมาก จะเกิดปัญหาข้อขัดแย้งได้โดยง่าย เช่น เจ้าของรวมที่มีได้ใช้ทรัพย์สินรวมหรือใช้ประโยชน์เพียงเล็กน้อย แต่ต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนของตนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ก็อาจจะไม่ยินยอมออกค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ เพราะเห็นว่าเป็นการไม่ยุติธรรมสำหรับตน เป็นต้น ในขณะที่การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด จะมีบทบัญญัติให้กำหนดการออกค่าใช้จ่ายในกรณีต่าง ๆ ไว้อย่างละเอียดและชัดเจนกว่า เช่น จำแนกค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องออกไว้เป็น 2 ประเภท คือ ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ และค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งค่าใช้จ่ายสำหรับในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนใดส่วนหนึ่งต้องมีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างขึ้นใหม่ เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมีวิธีการที่ละเอียดและรัดกุมมากกว่ากรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

7.2.2 หน้าที่ยื่น ๆ กฎหมายอาคารชุดมีบัญญัติกำหนดหน้าที่อื่น ๆ ให้เจ้าของร่วมปฏิบัติไว้ละเอียดกว่ากรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการอยู่ร่วมกัน เช่น กำหนดหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด หน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม และหน้าที่ในการให้ความร่วมมือสำหรับการดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคารชุด เป็นต้น ในขณะที่กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เจ้าของรวมจะต้องทำ ความตกลงกันเอง ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดความขัดแย้งและไม่เป็นผลดีต่อการอยู่ร่วมกัน

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแก้ไข ข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในประการที่สำคัญ ๆ ได้ และเหมาะสมมากกว่าในการใช้บังคับกรณีของอาคารและที่ดินเดียวกัน โดยมีบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์หรือที่เรียกว่าอาคารชุดนั่นเอง

## 8. เปรียบเทียบอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น

ในเรื่องเปรียบเทียบอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่นนี้ จะได้จำแนกอธิบายออกเป็น 2 หัวข้อ คือ เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่นและเปรียบเทียบข้อดี และข้อเสียของอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น

### 8.1 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น

การจัดกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินนี้มีหลายรูปแบบด้วยกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะ โครงสร้างทางกายภาพและความประสงค์ของเจ้าของอาคารว่าจะจัดกรรมสิทธิ์ในรูปแบบใดและการ จัดกรรมสิทธิ์ในอาคารที่แตกต่างกัน ก็ย่อมต้องอยู่ภายใต้ระบบการควบคุมของกฎหมายที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกฎหมายของแต่ละประเทศด้วยว่าจะมีระบบควบคุมมากน้อยเพียงใด ซึ่งในที่นี้จะได้ กล่าวถึงความแตกต่างระหว่างอาคารชุดกับอาคารบ้าน (House) อาคารแถว (Townhouse) สหกรณ์ อาคารชุด (Cooperative Apartment) และบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation) ซึ่งมี รูปแบบอาคารและกรรมสิทธิ์ที่แตกต่างกัน (ดูแผนภาพเปรียบเทียบโครงสร้างและการจัดกรรมสิทธิ์ใน อาคารและที่ดินประกอบ)

#### 8.1.1 ความแตกต่างระหว่างอาคารชุดกับอาคารบ้าน (House) และอาคาร แถว (Townhouse)

อาคารบ้าน (House) มีลักษณะการอยู่อาศัยและโครงสร้างของอาคารแยก เป็นเอกเทศจากกัน ตามแผนภาพ 1. ทั้ง ก. และ ข. ต่างก็มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตลอดจน แดนแห่งกรรมสิทธิ์ทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน (ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1335) แยกเป็นเอกเทศจากกัน ส่วนอาคารแถว (Townhouse) ได้รวมเอาลักษณะการอยู่อาศัยแบบบ้านและอาคารชุดเข้าไว้ด้วยกัน



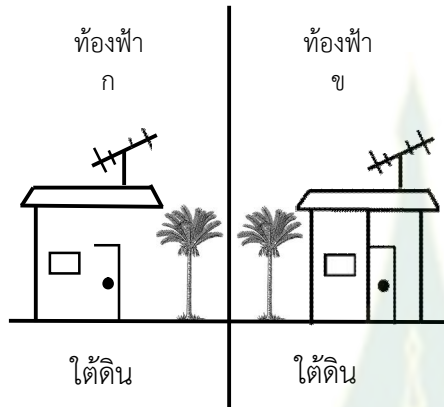
แต่โครงสร้างของอาคารจะมีลักษณะเป็นบ้านมากกว่าอาคารชุด<sup>105</sup> ตามแผนภาพ 2. ทั้ง ก. ข. และ ค. ต่างก็มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารแยกต่างหากออกจากกัน (ยกเว้นด้านที่ใช้ผนังร่วมกันย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามกฎหมายแพ่ง) ตลอดจนมีแดนแห่งกรรมสิทธิ์แยกต่างหากออกจากกันด้วย และอาจเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในพื้นที่ที่จัดไว้เป็นส่วนกลาง (ถ้ามี) เช่น ทางถนน สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ ฯลฯ เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารบ้านหรืออาคารแถวนี้ หากเป็นกรณีเจ้าของคนเดียวก็ย่อมอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายลักษณะกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียว ตามกฎหมายแพ่ง และหากเป็นกรณีเจ้าของตั้งแต่สองคนขึ้นไป ก็ย่อมต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม ตามกฎหมายแพ่ง ทั้งกรณีอาคารบ้านและอาคารแถวหากมีการดำเนินการในลักษณะของการจัดสรรที่ดิน ก็ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายการจัดสรรที่ดินด้วย



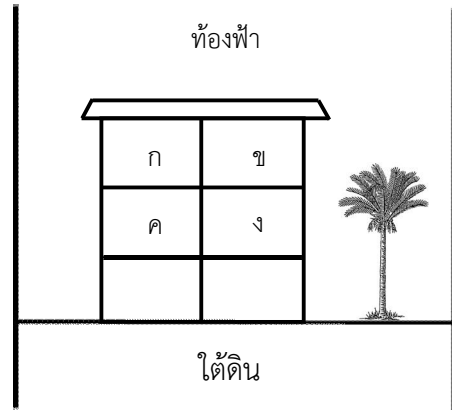
---

<sup>105</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principles*, p.455

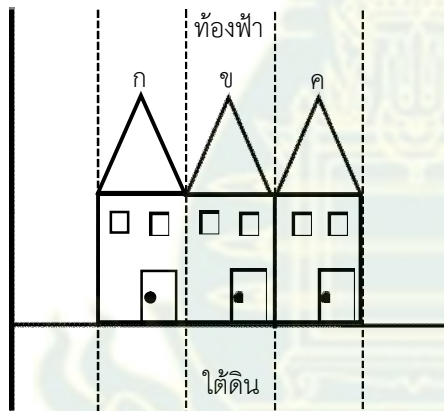
แผนภาพเปรียบเทียบโครงสร้างและการจัดกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดิน



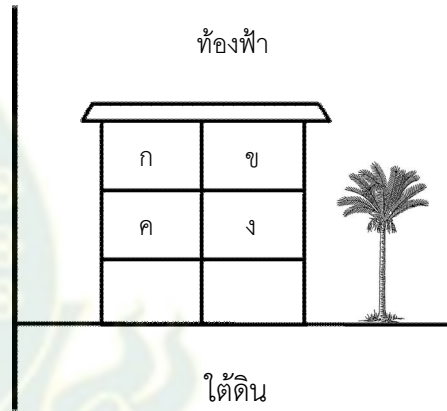
1. House



3. Condominium



2. Townhouse



4. Cooperative apartment  
Condominium Corporation

ที่มา : Bruce Hawood, *Real Estate Principles*, (Virginia : Reston Publishing Company Inc., 1977), P. 446.

ส่วนอาคารชุดมีลักษณะการอยู่อาศัยและโครงสร้างของอาคารร่วมกัน โดยไม่สามารถแยกออกจากกันเป็นเอกเทศอย่างอาคารบ้านได้ เพราะโครงสร้างของอาคารมีลักษณะซ้อนกันอยู่หลายชั้น และแต่ละชั้นมีเจ้าของกรรมสิทธิ์หลายราย ตามแผนภาพ 3 ทั้ง ก. ข. ค. และ ง. แต่ละคนจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน 2 ส่วน ควบคู่กันคือ

1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของกรรมสิทธิ์จะถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้แยกออกจากกันเป็นสัดส่วน โดยมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์แยกออกจากกันอย่างชัดเจน ทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ได้แก่ Unit (ห้องชุด) ในอาคาร ซึ่งอาจประกอบด้วย ห้องหลาย ๆ ห้อง เช่น ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว ฯลฯ นอกจากนี้ยังมีที่ดินที่กำหนดไว้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลด้วยก็ได้ เช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับทำสวนดอกไม้ เป็นต้น

2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ละคนจะถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลางโดยมีอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ และต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันเสมอ จะแยกกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางออกจากกันเป็นเอกเทศไม่ได้ ทรัพย์สินส่วนกลางนี้ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคาร โครงสร้างของอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่จัดไว้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

สำหรับฝาดนังห้อง พื้น หรือเพดาน ที่กั้นระหว่างห้องชุดที่อยู่ติดต่อกัน ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่อยู่ติดต่อกันนั้น ซึ่งเฉพาะส่วนนี้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วมตามกฎหมายแพ่ง

อาคารชุดจึงเปรียบเสมือนการนำบ้านหลาย ๆ หลังมาซ้อนอยู่ร่วมกันในอาคารและที่ดินเดียวกัน ซึ่งโดยสภาพของการอยู่อาศัย และโครงสร้างของอาคารไม่สามารถจะแยกออกจากกันเป็นเอกเทศได้ ดังเช่นอาคารในลักษณะของบ้าน และอาคารชุดนี้อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายเฉพาะซึ่งได้แก่กฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (ตามกฎหมายไทยคือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522)

### **8.1.2 ความแตกต่างระหว่างอาคารชุดกับสหกรณ์อาคารชุด (Cooperative Apartment) และบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation)**

สหกรณ์อาคารชุด (Cooperation Apartment) และบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation) มีแพร่หลายและเป็นที่ยอมรับในสหรัฐอเมริกาในช่วงก่อนมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด แต่ภายหลังจากมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแล้ว สหกรณ์อาคารชุดและบริษัทอาคารชุดก็ลดความนิยมลงไป แต่ก็ยังคงมีอยู่จำนวนมากในบางรัฐ คือ New York City, Miami, Chicago, San Francisco และ Honolulu<sup>106</sup> นอกจากนี้ รูปแบบบริษัทอาคารชุดยังแพร่เข้ามาในเอเชียด้วย ซึ่งได้แก่ในฟิลิปปินส์ กฎหมายกำหนดให้สามารถก่อตั้งอาคารชุดในลักษณะของบริษัทอาคารชุดได้

<sup>106</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principles*, p.456.

สหกรณ์อาคารชุดและบริษัทอาคารชุดมีลักษณะที่เหมือน ๆ กัน เพราะส่วนใหญ่ของสหกรณ์อาคารชุดในสหรัฐอเมริกาที่ตั้งขึ้นในรูปของบริษัท (Corporation) และมีการก่อตั้งสหกรณ์อาคารชุดในรูปของห้างหุ้นส่วนสามัญ (General Partnership) ห้างหุ้นส่วนจำกัด (Limited Partnership) และทรัสต์ (Trust) ด้วย แต่ไม่เป็นที่นิยมเท่ากับการก่อตั้งในรูปของบริษัท<sup>107</sup> ในที่นี้จึงจะได้กล่าวในลักษณะรวมกันไป

สหกรณ์อาคารชุดและบริษัทอาคารชุด มีลักษณะการอยู่อาศัยและโครงสร้างของอาคารที่คล้ายคลึงกับในอาคารชุดมากกว่าอาคารในลักษณะอื่น ๆ (ดูแผนภาพ 3 และ 4 ประกอบ) แต่มีลักษณะการจัดระบบกรรมสิทธิ์ที่แตกต่างกัน กล่าวคือสหกรณ์อาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุดจะจัดตั้งขึ้นมาโดยวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินและอาคารหรือหากเป็นที่ดินว่างเปล่าก็จะทำการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ ในการที่จะได้เงินมาเพื่อการทำนี้ สหกรณ์หรือบริษัทจะทำการกู้ยืมเงินโดยการจำนองที่ดิน หรือที่ดินรวมทั้งอาคารนั้น ส่วนที่เหลือจะได้จากการขายหุ้นของสหกรณ์หรือบริษัท ผู้ถือหุ้นของสหกรณ์หรือบริษัทก็จะได้รับสิทธิในการเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุดโดยการเช่า<sup>108</sup> อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นจะต้องมีคุณสมบัติและถือหุ้นครบตามจำนวนที่สหกรณ์หรือบริษัทกำหนดไว้จึงจะมีสิทธิทำสัญญาเช่าได้<sup>109</sup>

การเช่าดังกล่าวเป็นการเช่าระยะยาวที่เรียกว่าเป็นเจ้าของตลอดระยะเวลาในการเช่า กล่าวคือ ผู้เช่าจะได้รับสิทธิทั้งหมดทางด้านเศรษฐกิจเหมือนกับการเป็นเจ้าของ แต่อย่างไรก็ตามการเป็นเจ้าของตลอดระยะเวลาในการเช่า ตามกฎหมายก็คือการเช่านั่นเอง ซึ่งต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์

ผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินซึ่งเปรียบเสมือนค่าเช่าให้แก่สหกรณ์หรือบริษัท โดยมีการตกลงชำระเป็นรายเดือน ซึ่งประกอบไปด้วย สัดส่วนของจำนวนเงินค่าจำนอง ค่าบำรุงรักษาอาคาร หนี้สิน และค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานของคณะกรรมการสหกรณ์หรือคณะกรรมการอำนวยการ (Board of Director) ของบริษัท หากรายใดไม่จ่ายเงินจำนวนนี้ ผู้เช่าที่เหลือจะต้องจ่ายแทน เพราะเป็นการจำนองอาคารทั้งหลัง (ซึ่งต่างกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่สามารถจำนองบางส่วน of อาคารโดยแยกเป็นแต่ละห้องชุดได้) แล้วจึงใช้สิทธิไต่เบี่ยเอากับผู้ค้างชำระนั้น หากผู้ค้างชำระยังไม่ยินยอมจ่ายอีกก็อาจถูกถอนสภาพออกจากการเป็นผู้ถือหุ้นในสหกรณ์หรือบริษัท<sup>110</sup>

<sup>107</sup> Ibid., p.459.

<sup>108</sup> Ibid, p.456.

<sup>109</sup> Ralph e.Boyer, *Survey of the Law of Property*, 3rd ed. Minnesota :West Publishing co. 1981, p.661.

<sup>110</sup> Bruce Hawood, *Real Estate Principles*, pp.456-457.

สหกรณ์อาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุดนี้ดำเนินงานโดยคณะกรรมการ สหกรณ์หรือคณะกรรมการอำนวยการซึ่งได้รับการเลือกตั้งจากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้น โดยสิทธิในการ ออกเสียงอาจกำหนดให้ขึ้นอยู่กับจำนวนการถือหุ้นหรือ 1 เสียง ต่อ 1 ห้องชุดก็ได้<sup>111</sup>

นอกจากนั้นสหกรณ์อาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุดนี้ ยังมีข้อจำกัดสิทธิในการ โอนและการเช่าช่วง กล่าวคือ การโอนหรือการให้เช่าช่วงจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการ สหกรณ์หรือคณะกรรมการอำนวยการเสียก่อน<sup>112</sup>

จากที่กล่าวมาแล้วจะเห็นได้ว่าสหกรณ์อาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุดนี้ กรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินเป็นของสหกรณ์หรือบริษัท มิใช่เป็นของผู้อยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยใน อาคารอยู่ในฐานะของผู้ถือหุ้นในสหกรณ์หรือบริษัท และอยู่อาศัยในฐานะเป็นผู้เช่าซึ่งต่างกับ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินโดยตรง โดยแต่ ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางดังกล่าวมาแล้ว

สำหรับอาคารสูงในประเทศไทยที่มีลักษณะเป็นห้องชุด ซึ่งมีการจัดส่วน เป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องน้ำ ห้องครัว พร้อมอยู่ในห้องชุดเดียวกัน คล้ายกับอาคารชุด โดยใช้ชื่อ ต่าง ๆ กัน เป็นต้นว่า แมนชั่น (Mansion) อะพาร์ตเมนต์ (Apartment) แฟลต (Flat) เหล่านี้เป็น ห้องชุดพักอาศัยให้เช่า อยู่ภายในบังคับของกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ หากมิได้จดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดจะใช้ชื่อว่า “อาคารชุด” (Condominium) ไม่ได้

## 8.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น

กฎหมายอาคารชุดมีมานานแล้วและแพร่หลายไปทั่วโลกดังกล่าวมาแล้ว ดังนั้น อาคารชุดย่อมจะต้องมีข้อดีมากมายหลายประการ แต่อย่างไรก็ตาม ก็ย่อมจะต้องมีข้อเสียอยู่บ้าง ซึ่ง ในที่นี้จะได้กล่าวถึงข้อดีและข้อเสียของอาคารชุดโดยเปรียบเทียบกับกรรมสิทธิ์หรืออาคารประเภท อื่นๆ

### 8.2.1 ข้อดีของอาคารชุด

เมื่อเปรียบเทียบอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น ๆ แล้ว อาคารชุดมีข้อดี ดังต่อไปนี้

1) การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในอาคารชุดนั้นเจ้าของร่วมแต่ละคนใน อาคารชุดต่างก็แยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนเฉพาะตัวของแต่ละบุคคล ตลอดจนมีหนังสือแสดง กรรมสิทธิ์แยกต่างหากออกจากกันด้วย เมื่อเปรียบเทียบกับกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง เจ้าของ

<sup>111</sup> Ibid., p.458.

<sup>112</sup> Ibid.

รวมถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทุกส่วนของทรัพย์สินรวม ตลอดจนมีหนังสือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ในฉบับเดียวกัน และเมื่อเปรียบเทียบกับสหกรณ์อาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารมิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่กรรมสิทธิ์เป็นของสหกรณ์อาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุด โดยผู้อยู่อาศัยอยู่ในฐานะของผู้เช่าและผู้ถือหุ้นเท่านั้น

2) ผลจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผลจากการที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนเฉพาะตัวของแต่ละบุคคลดังกล่าวในข้อ 1) ทำให้การจำหน่ายจ่ายโอนและการจำนองสามารถกระทำได้อย่างคล่องตัวมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งและสหกรณ์อาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุด

3) ผลที่ได้รับจากการจำนอง ผลที่ได้รับจากความสะดวกและความคล่องตัวในการจำนองดังกล่าวในข้อ 2) จะทำให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดอาจได้รับเงินจากการจำนองสูงกว่า ซึ่งจะส่งผลให้การจำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบของการซื้อหรือการขายยังคงคล่องตัวมากขึ้น และจะส่งผลโดยตรงให้ขยายวงของผู้ซื้อให้กว้างออกไป ดังจะเห็นตัวอย่างได้ชัดเจนในสหรัฐอเมริกา เมื่อมีอาคารชุดเกิดขึ้นแล้ว อาคารในรูปแบบอื่น ๆ ก็ลดความนิยมลงไปดังที่กล่าวแล้ว ซึ่งข้อดีนี้เป็นปัจจัยที่สำคัญมากประการหนึ่ง

4) การจัดการดูแลรักษาอาคาร สำหรับอาคารชุดนั้น การจัดการดูแลรักษาอาคาร กระทำโดยผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุดซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลและมีคณะกรรมการควบคุมการจัดการ ตลอดจนมีระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของอาคารชุด ซึ่งได้รับการรับรองด้วยกฎหมาย เมื่อเปรียบเทียบกับกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งเจ้าของรวมจะต้องทำความตกลงกันเอง ซึ่งหากมีเจ้าของมารายก็จะเกิดปัญหาขัดแย้งได้โดยง่าย และเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารในรูปแบบอื่น ได้แก่ อาคารบ้านจัดสรร หรืออาคารแถวซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น แม้ผู้อยู่อาศัยจะสามารถจัดตั้งคณะกรรมการขึ้นจัดการดูแลรักษาอาคารได้ก็ตาม แต่ถ้ามีผู้อยู่อาศัยบางคนหรือบางกลุ่มไม่ให้ความร่วมมือด้วย คณะกรรมการก็ไม่อาจดำเนินการอย่างไรได้ เพราะไม่ได้รับการรับรองด้วยกฎหมาย เว้นแต่จะได้จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5) ค่าใช้จ่ายของอาคาร สำหรับในอาคารชุดนั้น การกำหนดประเภทของรายจ่าย การกำหนดส่วนเฉลี่ยของค่าใช้จ่าย ตลอดจนการบังคับชำระหนี้ กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ไว้ละเอียดชัดเจน และรัดกุมมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับระบบกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งกำหนดไว้กว้าง ๆ

นอกจากนั้นหากเปรียบเทียบกับอาคารให้เช่า เจ้าของร่วมตามกฎหมายในอาคารชุดสามารถกำหนดจำนวนค่าใช้จ่ายในเรื่องต่าง ๆ เช่น การบำรุงรักษา การซ่อมแซมอาคาร เป็นต้น ได้ตามความต้องการโดยใช้สิทธิในที่ประชุมเจ้าของร่วม แต่อาคารให้เช่านั้น เจ้าของอาคารเป็นผู้กำหนดในรูปแบบของค่าเช่า ซึ่งสามารถกำหนดได้ตามอำเภอใจ โดยเฉพาะในกรณีของประเทศไทย

ซึ่งยังไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าอาคารในลักษณะดังกล่าวนี้ สภาพของอาคารชุดย่อมจะได้รับการดูแลและบำรุงรักษาดีกว่าอาคารให้เช่า เพราะแต่ละคนเป็นเจ้าของอาคารอยู่ด้วยก็ย่อมจะมีแรงจูงใจในการดูแลรักษาสูงกว่า

6) ข้อดีอื่น ๆ การมีอาคารชุดทำให้ประชาชนนิยมเช่าอยู่อาศัยในอาคารสูงเป็นจำนวนมากขึ้น ซึ่งเป็นผลดีหลายประการ เช่น ช่วยลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ทำให้ลดปัญหาการจราจรโดยรวม ลดการสิ้นเปลืองพลังงาน ลดค่าใช้จ่ายของรัฐบาลในการบริการสาธารณูปโภค เช่น ลดระยะทางการเดินท่อประปา ท่อระบายน้ำ และการปักเสาสายไฟฟ้ ทำให้อะเสถียรภาพการใช้ที่ดินสูงขึ้น เป็นต้น

### 8.2.2 ข้อเสีของอาคารชุด

เมื่อเปรียบเทียบอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น ๆ แล้ว อาคารชุดมีข้อเสียดังต่อไปนี้

1) ค่าส่วนกลาง สำหรับอาคารชุดมีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันหรือที่เรียกว่า “ค่าส่วนกลาง” ซึ่งมีกฎหมายรองรับให้เจ้าของห้องชุดต้องรับภาระร่วมกัน โดยเฉพาะอาคารชุดที่มีอายุการใช้งานมานาน ก็ยังมีค่าใช้จ่ายส่วนนี้มากยิ่งขึ้น ส่วนอาคารบ้านโดยทั่วไปเป็นเรื่องเอกเทศของแต่ละหลัง ไม่มีค่าส่วนกลางดังกล่าว แต่อย่างไรก็ดี อาคารบ้านที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งสหกรณ์อาคารชุดและบริษัทอาคารชุดก็มีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งมีกฎหมายรองรับในลักษณะที่ใกล้เคียงกัน

2) การจำนองในภายหลัง สำหรับอาคารชุด การที่เจ้าของร่วมแต่ละคนในอาคารชุดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนเฉพาะตัวของแต่ละบุคคลได้นั้น ก็อาจเป็นข้อเสียได้ในกรณีที่ต่อมาในภายหลังเกิดความจำเป็นจะต้องนำอาคารชุดไปจำนองเพื่อนำเงินมาทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น อาคารบางส่วนหรือบางหลังเสียหายจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือก่อสร้างขึ้นใหม่ เป็นต้น การที่จะนำอาคารและที่ดินทั้งหมดของอาคารชุดไปจำนองเป็นปัญหาที่อยู่ยากมาก เพราะเจ้าของร่วมแต่ละคนต่างก็แยกการถือกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของตน จึงจะต้องนำไปจดทะเบียนทั้งหมดและบางรายอาจจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพัน แต่บางรายอาจยังติดจำนองหรือมีภาระผูกพันอื่น ๆ อยู่ ซึ่งเป็นไปได้ยากที่จะทำการจำนองได้ในกรณีดังกล่าว

3) สิทธิส่วนบุคคล แม้ว่าอาคารชุดนั้น เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดของตนก็ตาม แต่ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งในลักษณะของการอยู่อาศัยจะต้องอยู่ร่วมกัน ดังนั้น สิทธิส่วนบุคคลและความเป็นส่วนตัวก็จำเป็นจะต้องมีข้อจำกัดหรือลดน้อยลงไปเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารบ้านเดี่ยวหรืออาคารแถว ข้อจำกัดดังกล่าวมีทั้งข้อจำกัดตามกฎหมาย ซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด และข้อจำกัดตามลักษณะโครงสร้างของอาคาร

รวมทั้งมารยาททางสังคมในการอยู่ร่วมกันด้วย แต่อย่างไรก็ตามหากเปรียบเทียบกับสหกรณ์อาคารชุดหรือบริษัทอาคารชุดก็มีลักษณะเดียวกันหรือไม่ต่างกันมากนัก

## 9. เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน

กฎหมายอาคารชุด (Condominium Law) กับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน (Land Allocation Law) ต่างก็เป็นกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรงเช่นเดียวกัน ซึ่งมีทั้งข้อที่เหมือนและข้อที่แตกต่างกัน การเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายการจัดสรรที่ดินจะทำให้เข้าใจกฎหมายธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบและจะเป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์ปัญหาและแสวงหาแนวทางแก้ไขกฎหมายอาคารชุดได้ชัดเจนและครอบคลุมยิ่งขึ้น ซึ่งจะได้เปรียบเทียบเฉพาะกฎหมายของประเทศไทย อันได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กับ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยจะได้เปรียบเทียบสาระสำคัญใน 13 ประเด็น ดังต่อไปนี้

### 9.1 หลักกรรมสิทธิ์

ดังกล่าวมาแล้วว่าการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม<sup>113</sup> โดยหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ก็คือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด<sup>114</sup>

สำหรับการถือกรรมสิทธิ์ในกรณีการจัดสรรที่ดินนั้น เป็นการถือกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้มีการกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ขึ้นมาใหม่ดังเช่นอาคารชุดแต่ประการใด โดยหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ก็คือโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งเป็นสิทธิครอบครองแล้วแต่กรณี

### 9.2 การก่อตั้ง

การก่อตั้งอาคารชุดจะต้องจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมาย บุคคลใดจะตกลงกันก่อตั้งอาคารชุดขึ้นเองโดยไม่จดทะเบียนไม่ได้ แต่การก่อตั้งอาคารชุดเป็นเรื่องของความสมัครใจกฎหมายไม่ได้บังคับ หากประสงค์จะให้ที่ดินพร้อมอาคารนั้นอยู่ภายในบังคับของกฎหมายอาคารชุด

<sup>113</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

<sup>114</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 20, มาตรา 21



ก็ต้องดำเนินการจดทะเบียน<sup>115</sup> แต่ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคาร ที่ดินอย่างเดียวโดยไม่มีอาคารจะจดทะเบียนอยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดไม่ได้

อย่างไรก็ดี กฎหมายอาคารชุดมิได้กำหนดว่าการจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องมีห้องชุดตั้งแต่จำนวนเท่าใดขึ้นไปจึงจะจดทะเบียนได้ และไม่ได้กำหนดว่าจะต้องมีห้องชุดไม่เกินจำนวนเท่าใดด้วย

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดินนั้น กฎหมายบังคับว่าการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย<sup>116</sup> ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินโดยจดทะเบียนการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย<sup>117</sup>

ที่ดินและอาคารที่จะจดทะเบียนอาคารชุดนั้น จะต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์หรือมีโฉนดที่ดินเท่านั้นจึงจะจดทะเบียนได้ แต่การจัดสรรที่ดินจะเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง<sup>118</sup> ก็ได้ นั่นคือ ที่ดินมีโฉนดหรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก) ก็ขออนุญาตจดทะเบียนจัดสรรที่ดินได้<sup>119</sup>

### 9.3 วัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ของอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดมิได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ไว้เป็นการเฉพาะเจาะจง แต่จำแนกตามการใช้ประโยชน์จริงได้เป็น 7 ประเภท ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)
- (2) อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)
- (3) อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)
- (4) อาคารชุดพาณิชยกรรม (Commercial Condominium)
- (5) อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)
- (6) อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)
- (7) อาคารชุดแบบอื่น ๆ (Other types of Condominium)

<sup>115</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6

<sup>116</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4

<sup>117</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21, มาตรา 23

<sup>118</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4

<sup>119</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (1)

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ได้มีการจำแนกวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ดังต่อไปนี้<sup>120</sup>

- (1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
- (3) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
- (4) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
- (5) ที่ดินเปล่า

อย่างไรก็ดี วัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ดังกล่าว เป็นการจำแนกประเภทตามระเบียบว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายเท่านั้น กฎหมายมิได้จำกัดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินไว้ แต่เพียงเท่านั้น การจัดสรรที่ดินจึงอาจมีวัตถุประสงค์เพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ ก็ได้ หากไม่ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนก็ใช้บังคับได้

#### 9.4 คณะกรรมการ

กฎหมายอาคารชุดไม่มีบทบัญญัติกำหนด “คณะกรรมการอาคารชุด” ขึ้นมากำกับดูแลอาคารชุดเป็นการเฉพาะแต่ประการใด ต่างกับกฎหมายการจัดสรรที่ดินที่กำหนดให้มี “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง” และ “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด” ขึ้นเพื่อกำกับดูแลการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

9.4.1 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดิน จำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ<sup>121</sup>

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดิน โดยทั่วไปรวมทั้งให้อำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้<sup>122</sup>

<sup>120</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 หมวด 1 ข้อ 5

<sup>121</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 7 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

<sup>122</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 8

- (1) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (2) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอ
- (4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้
- (5) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน
- (6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

9.4.2 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้<sup>123</sup>

(1) ในกรุงเทพมหานครให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(2) ในจังหวัดอื่นให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้<sup>124</sup>

(1) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

---

<sup>123</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 13 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

<sup>124</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 14

(2) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตการออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(3) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(4) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ หรือกฎหมายอื่น

การที่กฎหมายการจัดสรรที่ดินกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางขึ้นเพื่อกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะ เป็นผลให้มีการออกระเบียบและประกาศต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก ทำให้การใช้บังคับกฎหมายจัดสรรที่ดินมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ประกอบกับมีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วย ทำให้การใช้บังคับกฎหมายจัดสรรที่ดินสอดคล้องกับสภาพการณ์ในแต่ละท้องถิ่นยิ่งขึ้น

#### 9.5 การจัดตั้งนิติบุคคล

กฎหมายอาคารชุดบังคับให้ต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด มิฉะนั้นจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดไม่ได้<sup>125</sup> นั่นคือจะโอนห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อไม่ได้นั่นเอง

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายในบังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด<sup>126</sup>

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ให้เป็นความสมัครใจ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง<sup>127</sup> นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย<sup>128</sup> นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้<sup>129</sup>

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

<sup>125</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 31

<sup>126</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33

<sup>127</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45

<sup>128</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46

<sup>129</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48

(4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวงระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ในส่วนนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้มีผู้จัดการ ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้<sup>130</sup> เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด และมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุด ตามขอบเขตที่กฎหมายบัญญัติไว้<sup>131</sup> ต่างจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่กฎหมายการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก<sup>132</sup> สำหรับจำนวนกรรมการนั้นให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ<sup>133</sup>

สำหรับคณะกรรมการบริหารบุคคลอาคารชุดนั้น มิได้ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลดังเช่นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร แต่มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด<sup>134</sup>

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจควบรวมกันได้ โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่ 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไป ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบรวมกัน<sup>135</sup> แต่กฎหมายอาคารชุดมิได้มีบทบัญญัติเช่นนั้น การที่จะควบรวมนิติบุคคลอาคารชุด 2 แห่งเข้าด้วยกันจึงไม่อาจทำได้ มีแต่ต้องจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแต่ละแห่งเสียก่อน แล้วรวมกันมาจดทะเบียนอาคารชุดใหม่เท่านั้น

<sup>130</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2535 มาตรา 35

<sup>131</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

<sup>132</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2522 มาตรา 46

<sup>133</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 3 (4)

<sup>134</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37

<sup>135</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 3 ข้อ 19

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจยกเลิกได้ เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเอกฉันท์ให้เลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีกรณีให้เลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>136</sup> แต่ตามกฎหมายอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิกเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด<sup>137</sup> จะเลิกนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่ได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดไม่ได้

## 9.6 ข้อบังคับ

ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้ต้องมีสำเนาข้อบังคับของอาคารชุดด้วย<sup>138</sup> โดยข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้<sup>139</sup>

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

จดทะเบียนอาคารชุด

- (8) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กฎหมายการจัดสรรที่ดินก็กำหนดให้ต้องมีสำเนาข้อบังคับเช่นเดียวกัน<sup>140</sup> โดยข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้<sup>141</sup>

---

<sup>136</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 4 ข้อ 21

<sup>137</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 57

<sup>138</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31

<sup>139</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

<sup>140</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 1 ข้อ 2

- (1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
  - (2) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
  - (3) ที่ตั้งสำนักงาน
  - (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการการเลือกตั้งวาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
  - (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงานการบัญชีและการเงิน
  - (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
  - (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
  - (8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
  - (9) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจะกระทำได้โดยมติของที่ประชุมใหญ่<sup>142</sup> และมติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น<sup>143</sup> ฉะนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงอาจกำหนดมติของที่ประชุมใหญ่ในการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในแต่ละเรื่องหรือแต่ละข้อให้ใช้คะแนนเสียงมากน้อยต่างกันได้ตามความสำคัญมากน้อยของข้อบังคับนั้น ๆ ต่างจากกฎหมายอาคารชุดที่ต้องใช้มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงข้างมากในทุกกรณี

## 9.7 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ

กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ว่าจะ เป็นถนน ทางเข้าออก สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด<sup>144</sup> ฯลฯ โดยเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ซึ่งอยู่ในการจัดการและดูแลรักษาของนิติบุคคลอาคารชุด

---

<sup>141</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 1 ข้อ 3

<sup>142</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 1 ข้อ 3

<sup>143</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 14

<sup>144</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไปและจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาอาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน<sup>145</sup>

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมดังกล่าว ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้คณะกรรมการคณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด<sup>146</sup>

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วตามลำดับดังต่อไปนี้<sup>147</sup>

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดทั้งนี้โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

<sup>145</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

<sup>146</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 52

<sup>147</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน



กรณีผู้จัดสรรที่ดินมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ กฎหมายจัดสรรที่ดินกำหนดมาตรการไว้ดังนี้<sup>148</sup>

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จะต้องให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามจำนวนที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่กำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวได้

ในขณะที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันดังกล่าว และให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการหรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ดังกล่าวมาแล้ว จะเห็นได้ว่ากฎหมายการจัดสรรที่ดินมีมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะกำหนดไว้เป็นการเฉพาะซึ่งชัดเจนและรัดกุมยิ่งกว่ากฎหมายอาคารชุด

## 9.8 มาตรฐานของโครงการและระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

กฎหมายอาคารชุดมิได้กำหนดมาตรฐานของโครงการและระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการไว้เป็นการเฉพาะ ต่างจากกฎหมายการจัดสรรที่ดินที่กำหนดมาตรฐานของการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมไว้ ดังต่อไปนี้<sup>149</sup>

<sup>148</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 24

<sup>149</sup> ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

9.8.1 ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่โดยแบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

- 1) ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือ เนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
- 2) ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 499 แปลง หรือ เนื้อที่เกินกว่า 19 - 100 ไร่
- 3) ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือ เนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

9.8.2 การกำหนดขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรร

- 1) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือ ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา
- 2) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา
- 3) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

9.8.3 ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมดรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

- 1) ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้
  - (1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร
  - (2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 299 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร
  - (3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 - 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของ ผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

2) ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด นอกจากนี้ จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

3) การจัดทำทางเดินและทางเท้าให้เป็นไปตามมาตรฐานของท้องถิ่น

#### 9.8.4 ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

1) ระบบการระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

(1) ในท้องที่ที่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและใน เขตเทศบาลให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยจะต้องจัดทำ ขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความ เพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับ ใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

(2) ในเขตอื่นนอกจากนี้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

(3) ระบบบำบัดน้ำเสียที่จัดให้มีต้องมีประสิทธิภาพและสามารถบำบัด น้ำเสียให้มีคุณภาพน้ำทิ้งได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

2) ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นใน กรณีที่ไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะ พิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

#### 9.8.5 ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อ การรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

1) ระบบไฟฟ้าผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำ ตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุม เรื่องไฟฟ้า

2) ระบบประปาผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปาในกรณีที่ดินจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่ กรณีสามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ให้ผู้จัดสรร ที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมี

วิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าวเพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

3) ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะดังนี้

(1) สวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬาโดยคำนวณจากพื้นที่ที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่

(2) ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่งเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

9.8.6 การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมและการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น

การที่กฎหมายอาคารชุดมิได้กำหนดมาตรฐานของโครงการและระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการไว้เป็นการเฉพาะ เป็นผลให้โครงการอาคารชุดจำนวนมาก โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดที่มีราคาต่ำ มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่ำกว่ามาตรฐานที่ควรจะเป็น ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

## 9.9 ค่าส่วนกลาง

กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้เจ้าของร่วมจ่ายค่าส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ดังนี้

9.9.1 ค่าภาษีกร เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>150</sup> ค่าภาษีอากรนี้ให้ถือว่าเป็นปริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกับการ

<sup>150</sup>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)

ค้ำค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน<sup>151</sup>

9.9.2 ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด<sup>152</sup> รวมทั้งค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ<sup>153</sup> ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับลูกหนี้ในการรักษาอสังหาริมทรัพย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด<sup>154</sup>

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงทั้งนี้อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด<sup>155</sup> และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้เรียกเก็บได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบ<sup>156</sup>

หนี้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้ำชำระ<sup>157</sup>

มาตรการในกรณีค้ำชำระค่าส่วนกลาง กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้เจ้าของร่วมที่ค้ำชำระต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้ำ พร้อมนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ เจ้าของร่วมที่ค้ำชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่<sup>158</sup>

<sup>151</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 (1)

<sup>152</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40

<sup>153</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด

(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

<sup>154</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 (2)

<sup>155</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49

<sup>156</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53

<sup>157</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 วรรคสาม

<sup>158</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 18/1 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้หนี้ค้ำชำระค่าส่วนกลางจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด<sup>159</sup> โดยระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครกำหนดให้ชำระค่าปรับสำหรับที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของจำนวนสินค้าที่ค้ำชำระ ส่วนที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่า ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ค้ำชำระ<sup>160</sup>

ผู้ที่ค้ำชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้ำชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้ำชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด<sup>161</sup>

มาตรการในกรณีค้ำชำระค่าส่วนกลางดังกล่าว ตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน มีความเด็ดขาดมากกว่าในกรณีที่สามารถระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคได้ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

#### 9.10 การประชุมใหญ่และการออกเสียงลงคะแนน

กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละ 1 ครั้ง<sup>162</sup> ในกรณีมีเหตุจำเป็นจะเรียกให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้<sup>163</sup> การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ให้เรียกประชุมใหญ่ภายใน 15 วัน นับแต่เรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม<sup>164</sup>

<sup>159</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 วรรคหนึ่ง

<sup>160</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546 ข้อ 3 (1) และ (2)

<sup>161</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 วรรคสอง

<sup>162</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/1 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

<sup>163</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

<sup>164</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง<sup>165</sup> นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่สามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด<sup>166</sup>

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่นในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 10 คนจึงจะเป็นองค์ประชุม<sup>167</sup> การประชุมครั้งหลังนี้ต่างจากกฎหมายอาคารชุดที่ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ในการลงคะแนนเสียง กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่กรณีที่ถูกกฎหมายกำหนดไว้เฉพาะเป็นอย่างอื่น<sup>168</sup>

ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน<sup>169</sup>

<sup>165</sup> กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 10

<sup>166</sup> กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 11

<sup>167</sup> กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริการ การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 13 วรรคสอง

<sup>168</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44

<sup>169</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45

เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้นโดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ<sup>170</sup>

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง<sup>171</sup>

นอกจากนี้ กฎหมายจัดสรรที่ดินยังได้กำหนดในกรณีการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ<sup>172</sup> ซึ่งกฎหมายอาคารชุดมิได้มีบทบัญญัติในเรื่องการเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่แต่ประการใด

### 9.11 การโฆษณาและสัญญาจะซื้อจะขาย

กฎหมายอาคารชุดกำหนดมาตรการในการควบคุมการโฆษณาขายห้องชุดไว้ดังต่อไปนี้<sup>173</sup>

ผู้จัดทำโครงการอาคารชุดจะทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมดและต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียนและต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กฎหมายระบุไว้ให้ชัดเจน ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อ

<sup>170</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 46

<sup>171</sup> กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริการ การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 14 วรรคหนึ่ง

<sup>172</sup> กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริการ การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 ข้อ 15

<sup>173</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/1 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551



ขายห้องชุดแล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดินก็มีมาตรการในการควบคุมการโฆษณาขายที่ดินจัดสรรไว้ในลักษณะเดียวกัน กล่าวคือ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย<sup>174</sup>

ส่วนในเรื่องของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคไว้ดังนี้<sup>175</sup>

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้จัดทำโครงการอาคารชุดกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดดังกล่าวส่วนใดมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดินก็กำหนดมาตรการไว้ในทำนองเดียวกัน กล่าวคือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ<sup>176</sup>

## 9.12 การถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว

ในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว กฎหมายการจัดสรรที่ดินมิได้มีบทบัญญัติกำหนดไว้เป็นการเฉพาะจึงต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับกฎหมายอาคารชุด มีบทบัญญัติกำหนดการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวไว้เป็นการเฉพาะ โดยคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย<sup>177</sup> มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในแต่ละอาคารชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุด

<sup>174</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29

<sup>175</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/2 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

<sup>176</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 34

<sup>177</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2)

ทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด<sup>178</sup> โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขและรายละเอียดตามที่กฎหมายกำหนด

หากคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินอัตราที่กำหนดดังกล่าวไม่ว่าในกรณีใด ต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดนั้น<sup>179</sup>

สำหรับคนไทยที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทน (Nominee) ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว จะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ<sup>180</sup>

### 9.13 การยกเลิก

กฎหมายอาคารชุดกำหนดเหตุที่อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้<sup>181</sup>

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สำหรับกฎหมายการจัดสรรที่ดินนั้น การเลิกการจัดสรรที่ดินอาจทำได้โดยผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่<sup>182</sup> แต่ทั้งนี้จะต้องไม่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นคัดค้าน หากมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นคัดค้านแม้แต่รายเดียวก็ไม่อาจยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นได้<sup>183</sup> อย่างไรก็ตาม กฎหมายการจัดสรรที่ดินไม่ได้มีบทบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิยื่นคำขอเพื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้น เช่นนี้ แม้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมตียกเลิกการจัดสรรที่ดิน กฎหมายก็ไม่เปิดช่องให้ทำได้ เว้นแต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายได้จำหน่ายที่ดินนั้นแล้วถูกนำไปใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประการอื่นที่มีใช้การจัดสรรที่ดิน เช่น เจ้าของรายใหม่ซื้อที่ดิน

<sup>178</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

<sup>179</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 เบญจ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

<sup>180</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 67 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

<sup>181</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51

<sup>182</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 54

<sup>183</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 56

จัดสรรทั้งหมดไปทำห้างสรรพสินค้า เป็นต้น การจัดสรรที่ดินย่อมยกเลิกไปโดยสภาพ นอกจากนี้ กรณีที่ดินจัดสรรทั้งหมดถูกเวนคืน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินจัดสรรนั้น ย่อมยกเลิกไปโดยปริยาย

อย่างไรก็ดี นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้ว อาจยกเลิกได้โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ<sup>184</sup> แต่กรณีนี้เป็นการยกเลิกเฉพาะนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น ที่ดินจัดสรรยังคงอยู่ภายใต้กฎหมายจัดสรรที่ดิน มิได้ถูกยกเลิกไปด้วย แต่ประการใด กรณีนี้ต่างจากกฎหมายอาคารชุด ในกฎหมายอาคารชุดบังคับให้ต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (มิใช่เป็นการสมัครใจดังเช่นกรณีการจัดสรรที่ดิน) ฉะนั้น จึงยกเลิกเฉพาะนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้ มีแต่ต้องเลิกอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดจึงถูกยกเลิกไปโดยสภาพ



<sup>184</sup>

กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร