

การบังคับชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด: กรณีศึกษาสังหาริมทรัพย์

กิตติ สุวรรณะ¹

ภูมิ มูลศิลป์²

ดิศพล จันศิริ³

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการที่กฎหมายมิได้บัญญัติให้ความคุ้มครองทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ว่า จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนำ หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ เช่นทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้คนที่พักอาศัยในอาคารชุดที่จะได้รับความเดือดร้อน หากถูกเจ้าหนี้เจ้าของร่วมรายใดรายยัดทรัพย์สินส่วนกลางประเภทที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเสนอแนะว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางทุกประเภทให้ได้รับการคุ้มครองที่มีอาจถูกฟ้องให้แบ่งแยก หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เพื่อเป็นหลักประกันให้กับผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุด และเพื่อพัฒนากฎหมายอาคารชุดให้ทัดเทียมนานาประเทศ และเป็นที่ยอมรับของบุคคลทั่วไป

คำสำคัญ: พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สังหาริมทรัพย์

¹ นักศึกษานิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ที่อยู่ 592/3 ซอยรามคำแหง 24 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

e-mail: chompoonutfs@au.edu

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. รองคณบดีคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ที่อยู่ 592/3 ซอยรามคำแหง 24 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

e-mail: Dr.Poom@gamil.com

³ ผู้อำนวยการหลักสูตรกฎหมายภาษาอังกฤษ (ภาษาอังกฤษ) หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ที่อยู่ 592/3 ซอยรามคำแหง 24 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

e-mail: Duncann44@hotmail.com

The Execution of Central Property of Condominium for Debt Payment : A Case Study on Movable Properties

Kidti Suwanna¹

Poom Moolsilpa²

Disaphol Chansiri³

Abstract

The main objective of this study was to analyze impacts resulted from the execution of Condominium Act B.E. 2522 on movable properties of condominium for debt payment. Condominium residents would be directly affected from compulsory execution on movable properties because of the loophole in the Act. It was the author's argument that debts of any individuals should not be executed from central properties of condominium juristic person even if they were movable properties. The author therefore recommended that the Condominium Act should accordingly be revised in response to such need. Protection from compulsory execution of individuals' debts should not be extended over movable properties in order to guarantee and ensure that residents living in the condominium should be entitled to use common facilities available in the condominium. The new or amended regulation or law would standardize our Thai law to be internationally and generally accepted in the future.

Keywords: Condominium Act B.E. 2522, Moveable property

¹ Student of the Master of Laws Program in Business Law, Assumption University,
592/3 Ramkhamhaeng Rd.24, Huamak, Bangkok, Bangkok
e-mail: chompoonutfks@au.edu

² Asst. Prof. Dr., Associate Dean, School of Law, Assumption University,
592/3 Ramkhamhaeng Rd.24, Huamak, Bangkok, Bangkok
e-mail: Dr.Poom@gamil.com

³ Director of the Master of Laws in Taxation Law (International Program), Assumption University,
592/3 Ramkhamhaeng Rd.24, Huamak, Bangkok, Bangkok
e-mail: Duncann44@hotmail.com

บทนำ

ปัจจุบันในประเทศไทย มีอาคารชุดเกิดขึ้นมากมาย ทั้งที่เป็นอาคารขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่ และนับวันจะมีเพิ่มมากขึ้นเหมือนเช่นในหลาย ๆ ประเทศทั่วโลก สาเหตุมาจากหลายปัจจัย ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มจำนวนของประชากรภายในประเทศที่มีอย่างต่อเนื่อง แต่มีทรัพยากรพื้นดินที่จำกัด ที่พักอาศัยจึงจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปแบบจากที่เป็นแนวราบมาเป็นแนวสูงแทน เพื่อให้สามารถรองรับกับความต้องการได้อย่างเพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง หรือเมืองท่องเที่ยว พื้นที่ดินมีราคาแพงมาก และมีจำกัด ไม่เหมาะกับการปลูกสร้าง ที่พักอาศัยในแนวราบ อาคารชุดนับว่าเป็นที่พักอาศัยเหมาะสำหรับทำให้นักที่ทำงานในเมืองมาก เพราะไม่ต้องเสียเวลากับการเดินทางที่มีการจราจรคับคั่ง ติดขัดเป็นประจำ คนไทยมีจำนวนไม่น้อยที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุด เพราะเห็นว่ามีความสะดวกสบาย และปลอดภัยสูง นอกจากนี้ก็ยังมีชาวต่างชาติที่เข้ามาพำนักในประเทศไทยแต่ครั้งละนาน ๆ เป็นประจำ เพื่อประกอบธุรกิจ หรือท่องเที่ยว ซึ่งชาวต่างชาตินี้มีโอกาสในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่พักอาศัยในลักษณะของบ้านเดี่ยวหรืออาคารพาณิชย์ได้น้อยมากส่วนใหญ่จึงเลือกซื้ออาคารชุดไว้เป็นที่พักอาศัยแทน ซึ่งขณะนี้ กฎหมายเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติ ถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ใกล้เคียงกับสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนไทยมากคือร้อยละ 49 และคาดว่าในปี พ.ศ. 2558 เมื่อประเทศไทยเข้าสู่สังคมประชาคมอาเซียน ก็จะมีการเปิดกว้างทางการค้า การลงทุน และตลาดแรงงานจะมีชาวต่างชาติจากประเทศกลุ่มสมาชิกอาเซียนเอง และชาวต่างชาติจากประเทศ

คู่ค้าอื่นเดินทางเข้ามาในประเทศเพิ่มมากขึ้นหลายเท่าตัว เพื่อมาทำการค้า การลงทุน และรับจ้างแรงงาน เพราะมีความสะดวกและลดขั้นตอนการผ่านพิธีการตรวจคนเข้าเมือง

ดังนั้น เมื่อมีชาวต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยมาก ความต้องการด้านที่พักอาศัยก็ต้องเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ส่งผลให้มีการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านอาคารชุด และธุรกิจวัสดุก่อสร้างให้เจริญเติบโตอีก ทางหนึ่ง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในปัจจุบันกำหนดให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 บัญญัติว่า อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนี้ ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- 3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- 4) อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

9) อสังหาริมทรัพย์ ที่ซื้อ หรือได้มา ตามมาตรา 48 (1)

10) สิ่งก่อสร้าง หรือระบบที่สร้างขึ้น เพื่อรักษาความปลอดภัย หรือสภาพแวดล้อม ภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การ จัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัด ขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11) ทรัพย์สินที่ใช้เงิน ตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522 : 4)

มาตรา 16 ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับ จำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจาก ทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้ (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522 : 4)

เมื่อพิจารณาถึงทรัพย์ส่วนกลางที่ กฎหมายบัญญัติไว้แล้วเห็นว่า มีทั้งประเภทที่ เป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ โดย ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้ แต่ กฎหมายมิได้บัญญัติห้ามถึงทรัพย์ส่วนกลาง ประเภทที่เป็นสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีจำนวนมาก อาทิ ลิฟท์โดยสาร เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่อง อิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับระบบป้องกันรักษา ความปลอดภัย ฯลฯ ไว้ในลักษณะทำนอง เดียวกันว่าจะถูกฟ้องให้แบ่งแยกหรือบังคับให้ ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคล มิได้ จึงทำให้เกิดช่องว่างเป็นปัญหาในการตีความข้อ กฎหมายได้ว่าทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นประเภท สังหาริมทรัพย์นี้สามารถบังคับ ให้ขายทอดตลาด แยกออกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้หรือไม่อย่าง น้อยคาดว่าจะมีความเห็นเป็น 2 แนวทางคือ เห็นว่า

ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นประเภทสังหาริมทรัพย์ไม่ สามารถบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ ส่วนบุคคลได้กับเห็นว่า ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็น ประเภทสังหาริมทรัพย์สามารถบังคับขาย ทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้ โดยแต่ ละฝ่ายต่างมีเหตุผลที่สนับสนุนกล่าว คือ ฝ่าย อ้างว่าทรัพย์ส่วนกลางประเภทที่เป็น สังหาริมทรัพย์ไม่สามารถบังคับขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้ก็ เพราะทรัพย์ ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่แล้วเป็น ทรัพย์ที่ติดตั้งอยู่ ในอาคารชุดเพราะฉะนั้นถือว่า เป็นทรัพย์อุปกรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 147 ว่า อุปกรณ์ หมายความว่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโดย ปกตินิยมเฉพาะถิ่นหรือโดยเจตนาชัดเจนของ เจ้าของทรัพย์ที่เป็นประธานเป็นของใช้ประจำอยู่ กับทรัพย์ที่เป็นประธานเป็นอาจินต์ เพื่อ ประโยชน์แก่การจัดดูแล ใช้สอย หรือรักษา ทรัพย์ที่เป็นประธาน และเจ้าของทรัพย์ได้นำมา สู่ทรัพย์ที่เป็นประธาน โดยการนำมาติดต่อ หรือ ปรับเข้าไว้ หรือทำโดยประการอื่นใด ในฐานะ เป็นของใช้ประกอบกับทรัพย์ที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ที่แยกออกจากทรัพย์ที่เป็น ประธานเป็นการชั่วคราว ก็ยังไม่ขาดจากการเป็น อุปกรณ์ ของทรัพย์ที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์ที่เป็น ประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

เพราะฉะนั้น เมื่อทรัพย์ประธานคือ โครงสร้างอาคารชุด และพื้นดินต่อเนื่องกับที่ตั้ง อาคารเป็นทรัพย์ส่วนกลางประเภท อสังหาริมทรัพย์ ที่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16 ได้บัญญัติไว้แล้วว่า ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้อง ให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขาย

ทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ แล้วทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินอุปกรณ ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สิน ประธานก็ไม่สามารถที่จะบังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ทำนองเดียวกัน

ส่วนฝ่ายที่อ้างว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ สามารถถูกบังคับยึดขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ก็เพราะเมื่อพิจารณาจาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 (4) (5) (7) และ (11) แล้วทรัพย์สินส่วนกลางในอนุมาตราเหล่านี้ส่วนใหญ่ล้วนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์แทบทั้งสิ้น และเมื่อกฎหมายเฉพาะไม่ได้บัญญัติห้ามไว้ก็ถือว่าเป็นข้อยกเว้นและไม่ควรตีความขยายออกไปเพราะอาจเป็นโทษแก่บุคคลภายนอก จึงต้องใช้หลักตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาบังคับใช้ทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ก็จะถูกฟ้องให้บังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้

ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมในอาคารชุดทุกคน หากไม่มีกฎหมายบัญญัติ ห้ามบังคับยึดขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไว้อย่างชัดเจน หากเกิดปัญหาพิพาทแล้วศาลอาจใช้ดุลพินิจตีความว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์สามารถบังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แล้ว ก็จะกระทบต่อเจ้าของร่วมรายอื่น เช่น กรณีเจ้าของร่วมรายใดเป็นหนี้บุคคลภายนอกแล้วไม่ชำระก็จะถูกฟ้องและถูกบังคับยึดห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลมาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้และหากไม่เพียงพอบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็มีสิทธิที่จะนำยึดทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ประเภทที่เป็น

สังหาริมทรัพย์มาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามส่วนของลูกหนี้ได้เพราะเจ้าของร่วมรายที่เป็นหนี้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของร่วมรายอื่น หรือนิติบุคคลอาคารชุดก็มิอาจโต้แย้งหรือคัดค้านการนำยึดเพื่อขายทอดตลาดได้ คงมีสิทธิแต่เพียงการขอเกินส่วนของตนได้เท่านั้น

อาคารชุดมีเจ้าของร่วมจำนวนมากพักอาศัย ถือว่าเป็นชุมชนหนึ่ง ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์นั้นมีความสำคัญไม่ต่างไปจากทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นประเภทสังหาริมทรัพย์ เพราะมีความจำเป็นที่จะต้องใช้ในชีวิตประจำวัน หรือเพื่อป้องกันรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินนั้น หากกฎหมายไม่ชัดเจนและเปิดโอกาสให้ใช้ดุลพินิจตีความแล้วอาจมีแนวโน้มที่จะถูกบังคับคดี ยึดมาขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ก็จะส่งผลให้เจ้าของร่วมที่พักอาศัยร่วมกันในอาคารชุดได้รับความเดือดร้อน

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและหลักเกณฑ์ของกฎหมายอาคารชุด
2. เพื่อศึกษากฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้เอาากับทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด
3. เพื่อศึกษาปัญหาการตีความการบังคับชำระหนี้กับทรัพย์สินส่วนกลางตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปรับปรุง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ปัญหาและบทวิเคราะห์ข้อกฎหมาย

1. ปัญหาการตีความเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อชำระหนี้ กฎหมายอาคราชุดของประเทศไทย ปัจจุบันนี้บ่งชี้ว่ายังมีปัญหาต้องตีความเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อชำระหนี้โดยเฉพะทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายยังคงมิได้บัญญัติยกเว้นไว้ชัดเจน ดังเช่น ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายบัญญัติว่าไม่สามารถบังคับชำระหนี้ได้ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องตีความเพื่อค้นหาเหตุผลอันแท้จริงในกฎหมายหรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า เจตนารมณ์ของกฎหมาย (The spirit of Law) หรือวัตถุประสงค์ของกฎหมาย (The objectives of Law) เพื่อจะได้ใช้กฎหมายได้อย่างถูกต้องเป็นธรรม หรือบรรลุถึงความยุติธรรม ดังพระบรมราโชวาทของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ซึ่งทรงมีพระราชกระแสในเรื่องการใช้กฎหมายดังนี้ คือ กฎหมายทั้งปวงจะชำระความยุติธรรมและประสิทธิภาพเต็มเปี่ยมอยู่ได้หรือไม่เพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับการใช้ คือ ถ้าใช้ให้ได้วัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์ของกฎหมายนั้น ๆ จริ่งแล้วก็จะทรงความศักดิ์สิทธิ์และประสิทธิภาพอันสมบูรณ์ไว้แต่หากนำไปใช้ผิดวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ โดยการพลิกแพลงบิดพลิ้ว ให้ผันผวนไปด้วยความหลงผิด ด้วยอคติ หรือด้วยเจตนาอันไม่สุจริตต่างๆ กฎหมายก็เสื่อมความศักดิ์สิทธิ์และประสิทธิภาพลงทันที และกลับกลายเป็นพิษเป็นภัยแก่ประชาชนอย่างใหญ่หลวง (สุเมธ จานประดับ, 2553 : 21)

1) ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์จะถูกบังคับชำระหนี้ได้หรือไม่

พระราชบัญญัติอาคราชุดของประเทศไทยได้ยกร่างครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2517 โดยกรม

ที่ดิน ซึ่งร่างพระราชบัญญัติฉบับนั้นชื่อว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคราชุด โดยได้บัญญัติเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการชำระหนี้ไว้ในมาตรา 10 ว่า ทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกฟ้องแบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ และได้ส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาร่าง และในที่ประชุมก็ได้ถกเถียงกันในเรื่องของนิติบุคคลอาคราชุดว่า เมื่อนิติบุคคลอาคราชุดมีสภาพบุคคลแล้ว สามารถมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่ามีสภาพบุคคลแล้ว ก็สามารถมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้ แต่ผู้ยกร่างในขณะนั้น เห็นว่า นิติบุคคลอาคราชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคราชุด เท่านั้น จึงไม่สามารถที่จะมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้ คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้ให้กรมที่ดินกลับไปพิจารณาร่างมาใหม่ และระหว่างที่นำร่างกลับไปแก้ไขปรับปรุง กรมที่ดินเห็นว่า การเคหะแห่งชาติ ซึ่งขณะนั้นเป็นหน่วยงานในสังกัดกระทรวงมหาดไทยควรเป็นเจ้าภาพในการยกร่าง เพราะเป็นผู้มีประสบการณ์ในการจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยในรูปแบบของแฟลตและการเคหะแห่งชาติ ก็ได้ดำเนินการยกร่างพระราชบัญญัติอาคราชุด ทำให้มาตรา 10 มีข้อความเปลี่ยนไป จากเดิมที่ดินยกร่างไว้โดยบัญญัติว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล มิได้ และได้ส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาร่าง ซึ่งในประเด็นนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า ถ้อยคำที่บัญญัติไว้มีเจตนารมณ์เพื่อป้องกันมิให้เจ้าหนี้ฟ้องขอให้แบ่งแยก บังคับ

จำนองหรือบังคับ ให้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ส่วนกลางที่เป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารชุดแยกจาก ทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้น แต่ถ้า นิติบุคคลอาคาร ชุดมีหนี้สินจากการบริหารงานและเจ้าของร่วมมี มติโดยเสียงข้างมากในที่ประชุมใหญ่ให้แบ่งขาย ที่ดิน ดังกล่าว แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล เพื่อ ชำระหนี้ก็มีสิทธิที่จะทำได้ ทำให้พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ปัจจุบันมีความชัดเจนใน การตีความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถที่จะถูกบังคับชำระหนี้ ได้ ตามมาตรา 16 บัญญัติว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่ เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับ จำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจาก ทรัพย์สินส่วนบุคคล มิได้ แต่ยังคงต้องพิจารณา ต่อไปว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ จะ ถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนองหรือบังคับให้ ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือถูก บังคับชำระหนี้ได้หรือไม่

ผู้เขียนมีความเห็นว่า อาคารชุดเปรียบ เหมือนชุมชน ชุมชนหนึ่งเพราะมีผู้พักอาศัย อยู่ เป็นจำนวนมาก ทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ และ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็มีทั้งคนไทยและคน ต่างชาติจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายอาคารชุดรองรับ โดย เฉพาะ เพราะ ระบบ กรรม สิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมมี กรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็น สัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยก จากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารได้

พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับปัจจุบัน บัญญัติชาวต่างชาติมีสิทธิที่จะถือกรรมสิทธิ์ใน อาคารชุดแต่ละแห่งได้ร้อยละ 49 เพราะฉะนั้น บทบัญญัติต่างๆ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ควรเป็นสากลและที่สำคัญถ้อยคำควรบัญญัติให้ ชัดเจนเหมือนกับบทบัญญัติของกฎหมายอาคาร ชุดประเทศต่างๆ ทั่วโลก เพื่อชาวไทยเองและ ชาวต่างชาติที่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจะได้ เข้าใจโดยชัดเจน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับปัจจุบันกำหนดว่าเจ้าของร่วมในอาคารชุดมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะฉะนั้นกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินทั้ง 2 ประเภทนี้ จะต้องอยู่ควบคู่กัน เสมอและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดของทุก ประเทศทั่วโลก ก็มีทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และ สังหาริมทรัพย์แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด ประเทศไทยได้บัญญัติไว้เฉพาะว่าทรัพย์สิน ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่จะถูก ฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขาย ทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ แต่ไม่ได้ บัญญัติถึงทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ว่า จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนองหรือบังคับให้ ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ หรือไม่

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติ ในลักษณะนี้ หากตีความตามตัวอักษรแล้วก็ หมายความว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็น อสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับ จำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจาก ทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ แต่ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็น สังหาริมทรัพย์ สามารถที่จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยก จากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ก็จะทำให้ขัดกับ

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ที่กำหนดว่า เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง และทำให้กระทบกระเทือนต่อการดำรงชีพของผู้พักอาศัยเป็นอย่างมากผู้เขียนเห็นว่าแม้ว่ากฎหมายจะบัญญัติไว้ชัดเจนให้เรื่องถ้อยคำแต่ก็ต้องตีความถึงถ้อยคำที่ว่าทรัพย์สินกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้หรือไม่เพียงใด เนื่องจากมีข้อสงสัย หรืออาจมีความหมายหลายนัย ทำให้เกิดปัญหาโต้เถียงกันหาข้อยุติไม่ได้ เพราะทรัพย์สินกลางในอาคารชุดที่เป็นสังหาริมทรัพย์ อาทิ ลิฟท์โดยสาร บัมน้ำ เครื่องปั่นไฟ และอื่นๆ อีกหลายรายการถือว่าเป็นสิ่งสำคัญขั้นพื้นฐาน ที่จำเป็นแก่ผู้พักอาศัยในอาคารชุด กฎหมายจึงควรให้ความคุ้มครองลูกหนี้ หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุดเช่นเดียวกับกรณีที่กฎหมายให้ความคุ้มครองลูกหนี้ว่าทรัพย์สินของลูกหนี้ที่จำเป็นต่อการดำรงชีพประจำวันเจ้าหนี้ไม่อาจบังคับชำระหนี้ได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 285 ดังนั้น จึงต้องตีความเพื่อให้ได้ความหมายที่แท้จริงของถ้อยคำหรือข้อความนั้น จากที่กล่าวแล้วข้างต้นว่าคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นเบื้องต้นว่าเหตุที่บัญญัติถ้อยคำเฉพาะทรัพย์สินกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้ นั้น เพียงเพื่อป้องกันมิให้ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุดถูกเจ้าหนี้ฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้น อาจมองข้ามไปว่า ในอาคารชุดยังมีทรัพย์สินกลางที่

เป็นสังหาริมทรัพย์ด้วย กฎหมายจึงมีช่องว่างเสมอไม่สามารถที่จะยกเว้นให้สมบูรณ์แบบในครั้งเดียว ดังคำกล่าวของท่านศาสตราจารย์ธานินทร์ กรัยวิเชียร ว่า ถ้าหากว่าฝ่ายนิติบัญญัติสามารถล่วงรู้เหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นภายหลังทุกกรณี และบัญญัติกฎหมายไว้อย่างแจ่มชัดรัดกุมครอบคลุมทุกกรณีก็ไม่จำเป็นที่จะต้องตีความกฎหมาย แต่เรื่องดังกล่าว เป็นการพันวิสัยที่จะทำได้แม้จะใช้ความพยายามอย่างไร ก็ไม่อาจทำได้ นอกจากนี้ยังมีกฎหมายชาวอังกฤษคือ ลอร์ด เดนนิ่ง ได้กล่าวว่า การที่กฎหมายตราไว้โดยมีความหมายไม่แน่นอนหรือเคลือบคลุม นั้นก็เพราะเราต้องระลึกละอู่เสมอว่า ผู้บัญญัติกฎหมายเองก็เป็นปุถุชน ซึ่งไม่อาจเล็งเห็นข้อเท็จจริงอันสลับซับซ้อน ซึ่งจะเกิดเป็นกรณีพิพาทขึ้นในภายภาคหน้าหรือแม้ว่าอาจจะเล็งเห็นได้ ก็เป็นเรื่องพันวิสัยที่จะบัญญัติกฎหมายให้ครอบคลุมกรณีเหล่านั้น ทั้งหมดอย่างปราศจากความเคลือบคลุม

เมื่อกฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ย่อมทำให้เกิดปัญหาการตีความเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สินกลางที่สังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้อย่างแน่นอนเพราะทรัพย์สินกลางในอาคารชุดเจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน แต่มีได้หมายความว่าเจ้าของร่วมทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในส่วนเท่าๆ กัน เพราะกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางนั้น เป็นไปตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง กล่าวคือ

อาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลบังคับ (วันที่ 4 กรกฎาคม 2551) เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคา รวมของห้องชุด

ทั้งหมดในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด และอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

2) การตีความส่วนแบ่งของเจ้าของร่วมแต่ละรายที่ได้รับจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้ถูกกำหนดไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดว่า เจ้าของร่วม หรือแต่ละห้องชุด มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเท่าใด แต่ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในอาคารชุด ก็มีอยู่จำนวนมากหลายรายการ แต่มิได้รับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ไว้ว่าห้องชุดแต่ละห้องมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ละประเภทเท่าใด และหากมีการบังคับชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็ไม่สามารถทราบได้ว่าลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดรายใดถูกเจ้าหนี้ฟ้องให้แบ่งแยกให้บังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น เมื่อขายทอดตลาดแล้วเจ้าหนี้ของเจ้าของห้องชุดรายนั้นจะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินนั้นเป็นจำนวนเท่าใด และเจ้าของร่วมรายอื่น เมื่อใช้สิทธิตามกฎหมายขอขึ้นส่วนแบ่งของตนจากเงินที่ขายทอดตลาดแล้ว เจ้าของร่วมแต่ละรายจะได้ส่วนแบ่งเท่าใด เพราะอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ปัจจุบัน กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แต่ทรัพย์สินที่เป็น

อสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นไม่อาจนำพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดมาคำนวณหาส่วนแบ่งได้

นอกจากนี้ เมื่อทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ถูกยึดขายทอดตลาดแล้ว เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องร่วมกันออกเงินซื้อทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินส่วนกลางที่ถูกยึดไป และจะเป็น อยู่อย่างนี้ตลอดไป ทำให้กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยไม่ได้รับการยอมรับจากต่างประเทศกระทบต่อการพัฒนาประเทศในด้านที่อยู่อาศัย เพราะประชากรจะไม่นิยมพักอาศัยในอาคารชุดอีก และจะกระทบต่อการลงทุนจากชาวต่างชาติได้ เพราะชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในประเทศส่วนใหญ่จะซื้อห้องชุดไว้พักอาศัย

3) เจ้าของร่วมรายที่ถูกนำยึดทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่อเจ้าของร่วมรายอื่น หรือไม่

โดยปกติทรัพย์สินส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์จะมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกรายและสามารถใช้ได้ตลอดเวลา แต่เมื่อมีเจ้าหนี้ของเจ้าของร่วมรายใด บังคับคดีนำยึดทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปขายทอดตลาดแล้วทำให้เจ้าของร่วมรายอื่นไม่สามารถใช้งานในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้อีกต่อไปจะถือว่า เจ้าของร่วมรายนั้นก่อให้เกิดเจ้าของร่วมรายอื่นได้รับความเสียหายและเจ้าของร่วมรายนั้น ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนหรือไม่

ผู้เขียนเห็นว่า หลักกรรมสิทธิ์ร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น แตกต่างกับหลักกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363 บัญญัติว่า เจ้าของร่วมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งแยกทรัพย์สินได้ และ

ให้สันนิษฐานว่าเจ้าของร่วมแต่ละรายมีส่วนเท่าๆ กัน แต่นำมาใช้กับกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ไม่ได้ เพราะเจตนารมณ์ของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด มีไว้เพื่อเจ้าของร่วมทุกรายในอาคารชุดนั้น ไว้ใช้ประโยชน์และทรัพย์สินที่เจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ก็ล้วนแล้วแต่เป็นทรัพย์สินที่สำคัญจำเป็นต้องมีไว้ในอาคารชุด ต่างกับทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะการถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เกิดจากความสมัครใจและเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่งที่ตั้งสองฝ่ายผูกนิติสัมพันธ์ต่อกันในการ ก่อเปลี่ยนแปลงโอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธินั้น และเมื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันแล้ว ไม่ว่าจะแต่ละฝ่ายออกเงินเป็นค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนเท่าใด กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า เจ้าของร่วมแต่ละรายมีสิทธิในทรัพย์สินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเท่ากัน นอกจากนี้เจ้าของร่วมรายใดจะขอให้แบ่งส่วนของตนเมื่อใดก็ได้ โดยไม่ถือว่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

หากการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น เจ้าของร่วมแต่ละรายมิได้มีเจตนาสมัครใจที่จะถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วมกันในลักษณะของนิติกรรม แต่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันโดยผลของกฎหมาย เพราะเมื่อบุคคลใดเข้ามาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดใด ก็จะต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดนั้น โดยปริยายทันทีและมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามกฎหมายเพื่อดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางนั้น เจ้าของร่วม

แต่ละรายมีสิทธิในทรัพย์สินไม่เท่ากัน เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ห้องชุดกับเนื้อที่ห้องชุดนั้นทั้งหมด ในกรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่า การถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ยิ่งใหญ่กว่าการถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของร่วมรายที่ถูกเจ้าหนี้ไยดทรัพย์ส่วนกลางไปขายทอดตลาด น่าจะอยู่ในข่ายเป็นผู้ทำละเมิด โดยประมาทเลินเล่อให้ผู้อื่นได้รับความเสียหายต่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงจำต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อเจ้าของร่วมรายอื่นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ส่วนกลางที่ถูกยึดไปขายทอดตลาดได้

นอกจากนี้ ผู้เขียนเห็นว่า เจ้าของร่วมรายนั้นยังต้องรับผิดชอบในความเสียหายพิเศษอันควร คาดหมายได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ที่บัญญัติว่า การเรียกเอาค่าเสียหายนั้นได้แก่ เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้ นั้น เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ แม้กระทั้งเพื่อความเสียหาย อันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้วอีกด้วย เช่นในกรณีที่มีการนำยึดทรัพย์ส่วนกลางไปออกขายทอดตลาดและเจ้าของร่วมแต่ละรายได้ขอถอนส่วนของตนไว้แล้ว และถึงเวลาที่ต้องซื้อทรัพย์สินใหม่มาทดแทนเมื่อเจ้าของร่วมแต่ละรายออกเงินเป็นค่าใช้จ่ายแล้ว มีส่วนต่างเท่าใดไม่ว่าจะเป็นค่าสินค่าหรือค่าติดตั้งเจ้าของร่วมรายที่ถูกเจ้าหนี้ไยดทรัพย์ส่วนกลาง จะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนต่างนั้นทั้งหมด เพราะถือว่าเป็นค่าเสียหายอันเกิดแต่

พฤติการณ์พิเศษที่เจ้าของร่วมรายที่ถูกเจ้าหนี้นำ
ยึดทรัพย์ส่วนกลางคาดหมายล่วงหน้าได้

4) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ถือว่า
เป็นทรัพย์ส่วนกลาง จะถูกบังคับชำระหนี้ได้
หรือไม่

สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด มีได้ทั้งที่
เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ เช่น
อาคารที่ทำเป็นในรูปแบบคล้ายตู้คอนเทนเนอร์
เคลื่อนย้ายได้ เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่เป็น
สังหาริมทรัพย์ และเมื่อตัวสำนักงานนิติบุคคล
อาคารชุด เป็นทรัพย์ส่วนกลางแล้ว เครื่อง
อุปกรณ์สำนักงานต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด
เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ด้วยหรือไม่

ผู้เขียนเห็นว่า สำนักงานนิติบุคคล
อาคารชุด ที่คล้ายตู้คอนเทนเนอร์เคลื่อนย้ายได้
เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์
นอกจากนี้ เครื่องอุปกรณ์ต่างๆ ของสำนักงาน
นิติบุคคลอาคารชุด ก็เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่เป็น
สังหาริมทรัพย์ด้วย นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่
บริหารงานอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์
ตามที่กฎหมายกำหนด คือ เพื่อจัดการและดูแล
รักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการ
ใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ตามมติของ
เจ้าของร่วม และวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ใน
ข้อบังคับ ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว ก็สอดคล้องกับ
วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด คือ การมี
อำนาจในการใช้สิทธิแทน เจ้าของร่วมในกรณีที่
บุคคลภายนอกทำให้ทรัพย์ส่วนกลางได้รับความ
เสียหาย และมีอำนาจหน้าที่รับชำระเงินจาก
เจ้าของร่วมเป็นค่าส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุด
ไม่มีทรัพย์สินใดเป็นของตนเอง อุปกรณ์
สำนักงานต่าง ๆ ของนิติบุคคลของอาคารชุดทุก
รายการ ก็ล้วนแล้วแต่ได้มาจากเงินที่เจ้าของร่วม
แต่ละรายจ่ายเป็นค่าส่วนกลาง ดังนั้น จึงถือได้ว่า

อุปกรณ์สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ก็เป็น
ทรัพย์ส่วนกลางประเภทที่เป็นสังหาริมทรัพย์
ด้วย หากตีความว่า ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็น
สังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับ
จำนอง บังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์
ส่วนบุคคลได้ อุปกรณ์สำนักงานของนิติบุคคล
อาคารชุด ก็เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่ถูกบังคับชำระ
หนี้ได้ เช่นกัน ดังนั้น เมื่ออุปกรณ์สำนักงานของ
นิติบุคคลอาคารชุด ถูกบังคับชำระหนี้แก่เจ้าหนี้
ของเจ้าของร่วมรายใดแล้ว ก็จะกระทบต่อการ
ดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด และต้องจัดหา
อุปกรณ์ใหม่มาทดแทนและต้องกระทบทุกคราว
ที่มีการนำยึดทรัพย์สิน

5) เงินกองทุน หรือเงินฝากในธนาคาร
ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด จากการที่เจ้าของ
ร่วมแต่ละรายออกเป็นค่าใช้จ่ายทุกเดือน จะถูก
บังคับชำระหนี้ได้หรือไม่

ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อพิจารณาถึงทรัพย์
ส่วนกลางแล้ว หมายความว่ารวมถึง ทรัพย์สินอื่นที่
มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
เพราะฉะนั้นเงินกองทุนที่เจ้าของร่วมแต่ละราย
ออกร่วมกันเป็นทุนสำรองไว้บริหารจัดการและ
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ เจ้าของร่วมแต่ละรายออก
ใช้ร่วมกันเพื่อเป็นค่าดูแลบำรุงรักษาทรัพย์
ส่วนกลาง ก็เป็นสังหาริมทรัพย์และเป็นทรัพย์
ส่วนกลางด้วยเพราะเงินเหล่านี้มีไว้เพื่อประโยชน์
ของเจ้าของร่วม แม้ว่า เงินกองทุนหรือเงินฝาก
ในธนาคารในนามนิติบุคคลอาคารชุด เพราะนิติ
บุคคลอาคารชุดไม่สามารถมีทรัพย์สินเป็นของ
ตนเองได้ ดังนั้นเมื่อถูกเจ้าหนี้นำยึดเงินกองทุน
หรือเงินฝากในนามของนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
จะทำให้กระทบต่อการบริหารจัดการ ไม่มีเงินที่
จะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลาง ค่าจ้าง
พนักงาน ทำให้อาคารชุดเสื่อมโทรมไม่มีความ

ปลอดภัย และผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้พักอาศัยที่จะพักอาศัยต่อไป จนกลายเป็นการติดค้างค่าส่วนกลางและขาดสภาพคล่องทางการเงิน อันทำให้เกิดภาระแก่นิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องฟ้องคดีตามหนี้สินโดยฟ้องร้องเอากับเจ้าของห้องชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่มีความชัดเจนว่าทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง บังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้หรือไม่ เนื่องจากการตรากฎหมาย ซึ่งบางครั้งมิใช่การตีความตามตัวอักษรอย่างเดียว จำเป็นต้องพิจารณาจากบริบทของกฎหมายนั้นด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 171 บัญญัติว่า ในการตีความการแสดงเจตนานั้น ให้ฟังเสียงถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร เพราะ หากมีปัญหาเกิดขึ้นและจำเป็นต้องตีความถ้อยคำ ตามตัวอักษรโดยเคร่งครัดแล้ว ก็ต้องกลายเป็นว่าทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง บังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลเพื่อชำระหนี้ได้ทันที ก็จะทำให้เกิดปัญหาตามมาหลายประการดังที่กล่าวแล้วข้างต้น ซึ่งแตกต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสที่บัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า ทรัพย์ส่วนกลางและสิทธิที่เป็นอุปกรณ์ของส่วนกลาง จะถูกฟ้องให้แบ่งหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากส่วนเฉพาะตัวไม่ได้ นอกจากนี้ ยังได้บัญญัติเพิ่มเติมว่าทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งไม่ได้ระหว่างเจ้าของร่วม (วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, 2528 : 114) ดังนั้น เมื่อพิจารณาแล้ว ก็หมายความว่า ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดทุกประเภททั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

รวมถึงอุปกรณ์ของทรัพย์ส่วนกลางจะไม่สามารถถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้

ส่วนกฎหมายอาคารชุด ของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ก็ได้บัญญัติไว้ชัดเจนทำนองเดียวกันว่า

เมื่อได้บันทึกตราสารดังที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนี้ และตราบเท่าที่ทรัพย์สินยังอยู่ในความควบคุมของระบบควบคุมนี้ สิทธิยึดทรัพย์จะเกิดขึ้นเหนือทรัพย์ส่วนกลางไม่ได้ นอกจากนี้ยังบัญญัติเพิ่มเติมว่า ทรัพย์ส่วนกลางนั้นมีสภาพเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะมาแบ่งแยกออกจากกันได้ เว้นแต่กฎหมายนี้จะบัญญัติไว้เป็นประการอื่น (วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, 2528 : 115) ดังนั้น เมื่อพิจารณาถ้อยคำที่บัญญัติไว้แล้ว ก็หมายความว่า ทรัพย์ส่วนกลางทุกประเภททั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ จะไม่สามารถถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้เช่นเดียวกัน

บทสรุป

อาคารชุด คือ อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆได้ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง จากคำจำกัดความข้างต้นจะเห็นว่า ลักษณะสำคัญของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทเสมอ คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ดังนั้น หากผู้เป็นเจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์ส่วนบุคคลเท่านั้น โดยไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางด้วย ไม่ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั้นจะเป็นของผู้ลงทุน

ก่อสร้างหรือเป็นของบุคคลอื่น ซึ่งยอมให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ได้ภาระจำยอมหรือสิทธิในการใช้สอยเหนือทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นก็ตาม หรือแม้แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นของสมาคม สหกรณ์ บริษัท หรือนิติบุคคลที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งมีผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นสมาชิก หรือเป็นผู้ถือหุ้นอยู่ก็ตาม ลักษณะดังกล่าวยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุด อาคารชุดหนึ่ง ๆ อาจจะประกอบด้วยตัวอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังก็ได้ และจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรืออาคารหลายชั้นก็ได้ แต่ตัวอาคารนั้นจะต้องมีการแบ่งออกเป็นส่วนๆ ให้บุคคลแยกถือกรรมสิทธิ์ได้เฉพาะบุคคลและต้องมีส่วนที่เป็นส่วนกลาง ซึ่งเป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะบุคคลเหล่านั้น อย่างไรก็ตามมีเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ อาคารชุดจะต้องจดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุดได้ ก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับกฎหมายอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นมา เพื่อบรรจุระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตน แยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน นอกจากนั้น สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัย จะเห็นได้ว่ากฎหมาย

อาคารชุดมุ่งที่จะคุ้มครองสิทธิ และกำหนดหน้าที่ของผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุด เพื่อให้มีความมั่นใจว่า เมื่อซื้อห้องชุดในอาคารชุดใดแล้ว สามารถถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นได้ และสามารถพักอาศัยได้อย่างมีความสุข

อาคารชุดมีทรัพย์สิน 2 ประเภท ดังที่กล่าวแล้วข้างต้น คือทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง และที่สำคัญทรัพย์สินส่วนกลางก็มีทั้งประเภทที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวที่จะจำหน่ายจ่ายโอนและก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ ได้รวมถึงเจ้าหนี้มีสิทธิที่จะยึดเพื่อบังคับชำระหนี้ได้ แต่ทรัพย์สินส่วนกลางผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันกับเจ้าของร่วมรายอื่นๆ และเป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยผลของกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติไว้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ ซึ่งหมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิที่จะยึดเพื่อบังคับชำระหนี้แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้บัญญัติไว้ว่าจะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ทำนองเดียวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากตีความตามตัวอักษรแล้วก็หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้มีสิทธิยึดเพื่อบังคับชำระหนี้แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เมื่อเป็นเช่นนี้ก็จะทำให้ระบบกฎหมายของประเทศไทยมีช่องว่างที่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในอาคารชุดให้ได้รับความเดือดร้อน ซึ่งต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ซึ่งเป็นต้นแบบในการร่าง

พระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทย ที่กำหนดไว้ชัดเจนว่าทรัพย์สินส่วนกลางและสิทธิที่เป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งแยกหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ นอกจากนี้ยังได้กำหนดเพิ่มเติมอีกว่าทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งไม่ได้ระหว่างเจ้าของร่วม หรือเจ้าของร่วมแต่เพียงบางคน การดำเนินการและการใช้สิทธิต้องเป็นไปตามกฎหมายและกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นต้นแบบในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทย เช่นกันก็ได้กำหนดว่า เมื่อได้บันทึกตราสาร ดังที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนี้และตราบเท่าที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในการควบคุมของระบบควบคุมนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ในระหว่างเวลาเช่นนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้ก็แต่เหนือ อพาร์ทเมนต์ทั้งหลายและผลประโยชน์ร่วมแห่ง อพาร์ทเมนต์เหล่านั้น เท่านั้น นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดอีกว่า ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นมีสภาพเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ไม่มีสิทธิใดๆ ที่จะแบ่งแยกออกจากกันได้ เว้นแต่กฎหมายนี้จะได้บัญญัติไว้เป็นประการอื่น ข้อความใดขัดกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้เป็นโมฆะ จึงเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดทั้งสองประเทศ ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าทรัพย์สินส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้ไม่สามารถยึดเพื่อชำระหนี้แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ อันเป็นการคุ้มครองสิทธิและสร้างหลักประกันให้กับผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดว่า เมื่อมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแล้วสามารถพักอาศัยได้อย่างมีความสุขโดยไม่ต้องกังวลว่าจะถูกเจ้าหนี้ของเจ้าของร่วมอื่นนำยึดทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้

ข้อเสนอแนะ

ปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้เปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดต่างๆ ได้มากถึงร้อยละ 49 เพราะฉะนั้นบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด ควรเป็นสากลที่เหมือนกับหลายประเทศทั่วโลก เพื่อสร้างหลักประกันให้แก่ผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและพักอาศัย แต่ปัจจุบันผู้เขียนเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีข้อบกพร่องอยู่ โดยเฉพาะบทบัญญัติในเรื่องการบังคับชำระหนี้เอาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด กรณีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์ควรจะต้องแก้ไขปรับปรุง เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดว่าสามารถพักอาศัยได้อย่างมีความสุข กล่าวคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรที่จะแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 16 ใหม่ จากเดิมที่บัญญัติว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ ทำให้หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดทุกประเภทของอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถถูกเจ้าหนี้ยึดบังคับ ชำระหนี้แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เพื่อคุ้มครองสิทธิอย่างแท้จริงให้เหมือนกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส และกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา



References

- Chanpradap, Sumet (2553). **Legal Knowledge about Publishing**. Bangkok: Setfro Printing Ltd.
- Department of Land (2522). **Condominium Act B.E. 2522**. Bangkok: Department of Lands.
- Rakpuangchon, Vikron (2528). **Ownership of condominium**. Thesis for Master of Laws, Thammasat University.