

กฎหมายอาคารชุด เปรียบเทียบของประเทศไทย กับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา

A Comparative Study of Condominium Acts between Thai and Connecticut (United States of America)

อมเรศ กระบวนสิน

9/9 สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช หมู่ 9 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางพูด
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เมล์ติดต่อ: Amares.kra@gmail.com

Amares Krabuansin

9/9, School of Law, Sukhothai Thammathirat OpenUniversity, Moo 9, Chaeng Watthana Road,
Bang Phut, Pak Kret, Nonthaburi, 11120, E-mail: Amares.kra@gmail.com

วิกรณ์ รัชษ์ปวงชน¹

9/9 สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช หมู่ 9 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางพูด
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เมล์ติดต่อ: Lwasrvik@stou.ac.th

Vikorn Rakpuangchon²

9/9, School of Law, Sukhothai Thammathirat OpenUniversity, Moo 9, Chaeng Watthana Road,
Bang Phut, Pak Kret, Nonthaburi, 11120, E-mail: Lwasrvik@stou.ac.th

วิมาน กฤตพลวิมาน³

9/9 สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช หมู่ 9 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางพูด
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เมล์ติดต่อ: Lwaslvim@stou.ac.th

Viman Kritpolviman⁴

9/9, School of Law, Sukhothai Thammathirat OpenUniversity, Moo 9, Chaeng Watthana Road,
Bang Phut, Pak Kret, Nonthaburi, 11120, E-mail: Lwaslvim@stou.ac.th

¹ รองศาสตราจารย์, อาจารย์ประจำพิเศษ.

² Associate Professor, Adjunct Lecturer.

³ รองศาสตราจารย์, อาจารย์ประจำ.

⁴ Associate Professor, Lecturer.



บทคัดย่อ

จากการศึกษาวิจัยพบว่าบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ เนื่องจากบทบัญญัติบางส่วนมีความไม่ชัดเจน ไม่เหมาะสม และไม่สอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศไทยในปัจจุบันอันนำไปสู่ปัญหาในหลาย ๆ ด้านทั้งในด้านกฎหมายและในทางปฏิบัติ เช่น ปัญหาด้านรูปแบบของอาคารชุด ปัญหาอำนาจการฟ้องหรือต่อสู้คดีและความรับผิดชอบทางแพ่ง ปัญหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้ และความรับผิดในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดห้องชุด เป็นต้น ดังนี้ จึงเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่อาจคุ้มครองประโยชน์แก่บุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับอาคารชุด รวมทั้งยังขาดบทบัญญัติในด้านของการควบคุม และส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุด ซึ่งปัญหาดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดผลเสียหายต่อระบบกฎหมายอาคารชุด ความสงบเรียบร้อย ความเชื่อมั่น และความมั่นคงของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุด อันจะส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศไทยได้ ดังนั้น งานวิจัยฉบับนี้จึงเสนอให้นำมาตรการทางกฎหมายตาม Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ เพื่อแก้ไขปัญหาทางกฎหมายที่เกิดขึ้นกับอาคารชุดของประเทศไทย

คำสำคัญ: กฎหมายอาคารชุด รัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา



Abstract

According to the research, it is found that the regulations under the Thai Condominium Act B.E. 2522 are incomplete and inefficiency. This is because some part of the legislation might be ambiguous, inappropriate and not in line with current Thailand's society and economy, which may lead to some problematic issues in various aspects, both issues of laws and practice, such as the restriction of condominium type; right to sue and be sued in any court and liability of unit owner; certificate of debt-free and liability of common expenses if foreclosure sale not fully satisfied. Therefore, it could be seen that the Thai Condominium Act B.E. 2522 might not sufficient to protect concerning parties in the condominium. Also, there is a lack of legislations about control and promotion of condominium business. Such problematic issues may result in damaging regime of condominium laws, public order, trust and stability in living in the condominium. That would also affect the regime of country's economy. Thus, this research would present the measures under Condominium Act 1971 (Chapter 825) of the state of Connecticut as a comparative law for analysis to further improve problematic issues regarding the condominium laws in Thailand.

Keywords: Condominium Law, Connecticut, United States of America



1. บทนำ

ในปัจจุบัน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522⁵ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมไปแล้วถึงสี่ครั้ง เพื่อแก้ปัญหาลายประการ ทั้งในด้านกฎหมาย และในทางปฏิบัติ⁶ แต่ยังคงมีบทบัญญัติบางส่วนที่ไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศไทย ในปัจจุบัน และในบางส่วนยังมีข้อบกพร่อง หรือความไม่ชัดเจนจึงก่อให้เกิดความสับสน และยากแก่การใช้งบับ อันอาจนำไปสู่ปัญหาข้อพิพาทในศาล รวมทั้งยังขาดบทบัญญัติสำคัญบางประการในด้านการคุ้มครองประโยชน์ การป้องกันการเอาเปรียบหรือแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ และการสร้างความปกติสุขของการอยู่อาศัยร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมหรือบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับอาคารชุด รวมทั้งในด้านของการควบคุม การสร้างมาตรฐาน และการส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุดอีกด้วย

จากการศึกษาวิจัย ผู้เขียนพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับปัจจุบัน ยังคงมีปัญหาลายประการ ได้แก่ ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบ และการรวมอาคารชุด ปัญหาการควบคุม และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุด ปัญหารายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด ปัญหาการบังคับคดีเอากับทรัพย์ส่วนกลาง ปัญหาอำนาจการฟ้องหรือต่อสู้คดี และความรับผิดชอบทางแพ่ง ปัญหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้ และความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดห้องชุด ปัญหาการรื้อถอน และอำนาจเหนือการยทรัพย์ภายในอาคารชุด ปัญหาเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์ ปัญหาเจ้าของโครงการหรือผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อย และความปลอดภัยภายในอาคารชุด ปัญหาอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ ปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง ปัญหาการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์ส่วนกลางหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย ปัญหาการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีนิติสิทธิเหนือห้องชุด และปัญหาสิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลังมีการเลิกอาคารชุด ดังนั้น บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับปัจจุบันจึงยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ เนื่องจากยังไม่อาจรองรับหรือแก้ไขปัญหาลายประการดังกล่าว และยังไม่อาจสร้างความเป็นธรรม

⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, *ราชกิจจานุเบกษา* เล่มที่ 96 ตอนที่ 67 ฉบับพิเศษ (30 เมษายน 2522): 29-54.

⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, *ราชกิจจานุเบกษา* เล่มที่ 108 ตอนที่ 171 ฉบับพิเศษ (30 กันยายน 2534): 1-12.; พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542, *ราชกิจจานุเบกษา* เล่มที่ 116 ตอนที่ 31 ก (27 เมษายน 2542): 1-4.; พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, *ราชกิจจานุเบกษา* เล่มที่ 125 ตอนที่ 44 ก (6 มีนาคม 2551): 58-76.

และรักษาผลประโยชน์ในความสัมพันธ์ของบุคคลทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในฐานะต่าง ๆ ได้อย่างครบถ้วน ได้แก่ เจ้าของร่วม เจ้าหนี้ ลูกหนี้ บุคคลภายนอก ผู้เสียหาย จึงย่อมส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยของการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดได้ และปัญหาดังกล่าวทั้งหมดนี้จะนำไปสู่ปัญหาด้านความเชื่อมั่นและความมั่นคงของการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดของประชาชน อันจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอาคารชุด และเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศไทย จึงมีความจำเป็นต้องทำการศึกษาวิจัยครั้งนี้

บทความวิจัยฉบับนี้ จะศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เปรียบเทียบกับ Condominium Act 1976 (chapter 825) ซึ่งเป็นกฎหมายอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัตเฉพาะประเด็นที่เกี่ยวกับการก่อตั้ง ความสัมพันธ์ การบริหารจัดการ และการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุด รวมถึงการยกเลิกอาคารชุดเป็นสำคัญเท่านั้น โดยจะเป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ด้วยวิธีการทำการวิจัยเอกสารผ่านการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร บทกฎหมาย ตำรา บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย วารสาร คำพิพากษาศาลฎีกา และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องเพื่อวิเคราะห์และเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายในประเทศไทยและในรัฐคอนเนตทิคัตซึ่งจะนำไปสู่บทสรุปและข้อเสนอแนะทางกฎหมายเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

2. ผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยพบว่า สาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นเพราะรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งทั่วไปนั้น ยังไม่เหมาะสมและตอบสนองต่อลักษณะการอยู่อาศัยแบบอาคารชุดได้⁷ เนื่องจากลักษณะของหลักกรรมสิทธิ์รวมจะถือว่าเจ้าของรวมทุกคนต่างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทุกส่วนของทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม ดังนั้นจึงมีอาจแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัวได้ นักนิติศาสตร์จึงต้องคิดค้นหลักกฎหมายขึ้นใหม่เพื่อรองรับต่อความต้องการในการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด แยกต่างหากจากหลักกฎหมายกรรมสิทธิ์ในกฎหมายแพ่ง จึงเกิดเป็นหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate Ownership) และพัฒนาจนเป็นระบบกรรมสิทธิ์ร่วม (Condominium Ownership) ขึ้น⁸ โดยมีหลักการสำคัญคือการกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินสองส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) คือ เจ้าของร่วมแต่ละรายสามารถถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนนี้แยกต่างหากออกจากกันได้ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง (Common Property) คือ เจ้าของร่วมแต่ละราย

⁷ ไพโรจน์ อาจรักษา, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (กรุงเทพฯ: นิติธรรม, 2559), 1-2.

⁸ วิกรม รัชชูปถน, “กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทนิติศาสตร์, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528), 29.



ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินนี้ตามอัตราส่วนที่กำหนด โดยหลักกรรมสิทธิ์ร่วมจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางอยู่ด้วยกันเสมอ จะแยกจากกันได้ก็ต่อเมื่อหมดสภาพความเป็นอาคารชุดแล้ว และเจ้าของร่วมแต่ละรายจะกลับมาถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เคยเป็นอาคารชุดในลักษณะกรรมสิทธิ์ร่วมตามกฎหมายแพ่ง

ในสหรัฐอเมริกา กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด เริ่มมีขึ้นครั้งแรกที่เปอร์โตริโก (Commonwealth of Puerto Rico) ซึ่งมีสภาพเป็นเครือรัฐ (Commonwealth Status) ของสหรัฐอเมริกาและมีสภาพภูมิประเทศเป็นเกาะขนาดเล็ก เริ่มประสบปัญหาการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การขาดแคลนที่อยู่อาศัยและพื้นที่ทำประโยชน์ จึงมีการออกกฎหมาย Horizontal Property Act 1958 โดยนิยามความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบอาคารชุด⁹ เป็นแห่งแรกในดินแดนของสหรัฐอเมริกา¹⁰ จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1961 สหรัฐอเมริกาเริ่มมีความสนใจในการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด จึงได้มีการบัญญัติกฎหมาย The National Housing Act ขึ้นใช้บังคับ¹¹ เพื่อทำการรับรองการจำนองห้องชุดในอาคารชุด¹² และในปี ค.ศ. 1980 สหรัฐอเมริกาจึงได้มีการยกร่างแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดใหม่โดย The National Conference of Commissioners on Uniform State Laws และมีการประกาศและใช้บังคับกฎหมายอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงใหม่ดังกล่าว ในภายหลังโดยรัฐบาลกลาง (Federal State) ด้วยความเห็นชอบของทุกมลรัฐ คือ The Uniform Condominium Act 1980 ซึ่งมีผลใช้บังคับกับทุกมลรัฐในสหรัฐอเมริกา โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่ากฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 จะต้องไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดซึ่งมีอยู่เดิมภายในมลรัฐนั้น¹³ ซึ่งหมายความว่ารวมถึง Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัตด้วยเช่นกัน ดังนั้น Condominium Act 1976 (chapter 825) ในฐานะที่เป็นกฎหมายในระดับมลรัฐ (State Law) จึงมีรายละเอียดที่ครบถ้วน ชัดเจน และเหมาะสมตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม มากกว่ากฎหมายในระดับสหพันธรัฐ (Federal Law) ที่มีบัญญัติไว้อย่างกว้างๆ เพื่อเป็นแนวทางและควบคุมกฎหมายประเภทเดียวกันในระดับมลรัฐมิให้ละเมิดประโยชน์หรือสิทธิขั้นพื้นฐานเท่านั้น

⁹ DePaul College of Law, "Condominium: An Introduction to the Horizontal Property System," *DePaul Law Review*, 11 2, (Spring-Summer 1962): 318-328, 321-322.

¹⁰ National Conference of Commissioners on Uniform State Laws, "Uniform Condominium Act 1980 with Prefatory note and Comments," Paper Presented at the Annual Conference Meeting in its Eighty-Ninth Year, Hawaii, July 26-August 1, 1980, 1.

¹¹ Patrick J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, Vol.1. (New York: Matthew Bender & Company Incorporated, 1985), 2:9 อ้างถึงใน วิกรณ์ รัชชปวงชน, *การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด* (รายงานการวิจัย) (นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2560), 16-17.

¹² Ralph E. Boyer, *Survey of the Law Property*, 3rd ed. (Minnesota: West Publishing, 1981), 659.

¹³ National Conference of Commissioners on Uniform State Laws, "Uniform Condominium Act 1980 with Prefatory note and Comments," 2-3.

ในประเทศไทยได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีแม่แบบของกฎหมายอาคารชุดจากหลายประเทศรวมถึงสหรัฐอเมริกา¹⁴ และได้มีการตรากฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญ 4 ประการ คือ การแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมือง การรองรับระบบกรรมสิทธิ์ร่วม การอยู่อาศัยร่วมกันโดยปกติสุขในระหว่างเจ้าของร่วม และการส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดได้มีการบัญญัติเพิ่มเติม แก้ไข และพัฒนากันมาอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา แต่ภายหลังการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดในรัฐคอนเนตทิคัต ผู้เขียนพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังมีข้อบกพร่องอยู่ในหลายประเด็น ดังต่อไปนี้

2.1 ปัญหาข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีการแบ่งแยกประเภทของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะแต่อย่างใด ประกอบกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีลักษณะเป็นข้อกำหนดทั่วไป เกี่ยวกับการอยู่อาศัยเป็นสำคัญเท่านั้น หากต้องการใช้อาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัย เช่น เพื่อทำการค้า หรือเปิดสำนักงาน จึงต้องมีการตกลงทำสัญญาหรือกำหนดในข้อบังคับกันเอง โดยปราศจากกฎหมายควบคุมหรือรองรับไว้เป็นการเฉพาะ ดังเช่นในรัฐคอนเนตทิคัต ซึ่งมีการแบ่งประเภทของอาคารชุดออกเป็นหลายรูปแบบและมีเงื่อนไขในการก่อตั้ง การจดทะเบียน การโฆษณาขายห้องชุด การใช้สิทธิและการคุ้มครองสิทธิบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อรองรับอาคารชุดในแต่ละประเภทไว้เป็นการเฉพาะ ได้แก่ อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย¹⁵ (Residential Condominium) อาคารชุดซึ่งมิใช่สำหรับการอยู่อาศัย¹⁶ (Nonresidential Condominium) อาคารชุดแปลง¹⁷ (Conversion Condominium) อาคารชุดที่ขยายได้¹⁸ (Expandable Condominium) อาคารชุดให้เช่า¹⁹ (Leasehold Condominium) และการรวมอาคารชุด²⁰ (Consolidation of Condominiums) ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงยังไม่อาจตอบสนองต่อความต้องการและคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนได้อย่างเต็มที่ และยังไม่เป็นการเปิดกว้างทางตัวเลือกให้แก่ประชาชนและนักลงทุนในธุรกิจอาคารชุดเท่า Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต

¹⁴ โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, (กรุงเทพฯ: ป. สัมพันธ์พาณิชย์, 2524), 1.

¹⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-70.(a), last modified n.d., accessed January 31, 2018. https://www.cga.ct.gov/2017/pub/chap_825.htm

¹⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-68a.(aa),

¹⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-68a.(x), section 47-88b.(b), (c), (d), (e), (h), (j), section 47-88d, section 47-88e.

¹⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-71a, section 47-70.(b).

¹⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-68a.(cc), section 47-68a.(c).

²⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-88a.



2.2 ปัญหาการควบคุมและความรับผิดชอบเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติใด ๆ กำหนดไว้โดยตรง เพื่อควบคุมหรือกำหนดรายละเอียดที่ต้องระบุในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดของผู้จดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งไม่เป็นการส่งเสริมการเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ของห้องชุดและอาคารชุดในขั้นตอนการพิจารณาตัดสินใจก่อนเข้าทำสัญญากับผู้ทำธุรกิจขายห้องชุด อันเป็นขั้นตอนการรักษาผลประโยชน์ของผู้บริโภคที่จะสามารถพิจารณาได้ตรงต่อในรายละเอียดของอาคารชุดได้อย่างครบถ้วนเหมาะสมตั้งแต่ต้นก่อนจะเข้าทำสัญญา ทั้งยังไม่ครอบคลุมรูปแบบการโฆษณาเพื่อขายห้องชุดด้วยวิธีอื่น ๆ เช่น การทำตัวอย่างห้องชุดหรืออาคารชุดเป็นต้น²¹ จึงอาจส่งผลเสียต่อการตัดสินใจ การสำคัญผิด จนนำไปสู่ปัญหาการยกเลิกสัญญา หรือฟ้องเป็นคดีความในศาล ซึ่งมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เพิ่มมากขึ้น และเป็นผลเสียต่อมาตรฐานอันดีแก่การซื้อขายห้องชุด และเชื่อมั่นด้านการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดอีกด้วย ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดให้ในทุกการโฆษณาเพื่อขายห้องชุด ผู้ขายต้องแจ้งรายละเอียดเทียบเท่าข้อมูลในขั้นตอนยื่นคำขอเพื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และรายละเอียดสำคัญอื่น ๆ ที่มีผลต่อตัวผู้ซื้อตั้งแต่ต้นตามอาคารชุดในแต่ละประเภท เช่น สัญญาการจัดการในข้อตกลงที่กระทบต่อการใช้ การบำรุงรักษาและการเข้าถึงในทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคารชุด ภาระติดพัน อำนาจเหนือการรพทรัพย์ สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกัน การชำระหนี้ เป็นต้น และมีบทบัญญัติที่ครอบคลุมการโฆษณาขายห้องชุดด้วยวิธีการต่าง ๆ ได้แก่ การใช้ข้อความ ภาพ ตัวอย่างห้องชุดหรืออาคารชุด หรือหนังสือชักชวน เป็นต้น²²

2.3 ปัญหารายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด หากที่ดินติดจ่านองหรืออาคารติดจ่านองร่วมกับที่ดินที่จะใช้จดทะเบียนอาคารชุด ก็ยังสามารถนำไปจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดได้ แต่ต้องได้รับการยินยอมจากผู้รับจ่านองเสียก่อน²³ ซึ่งเป็นข้อจำกัดที่ผูกมัดผู้จดทะเบียนอาคารชุด และให้อำนาจแก่ผู้รับจ่านองมากเกินไปจนสมควร จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาการใช้อำนาจต่อรองเพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิชอบได้ ซึ่งในรัฐคอนเนตทิคัตไม่มีข้อกำหนดในลักษณะดังกล่าว แม้ที่ดินหรืออาคารติดจ่านองก็สามารถนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้โดยไม่ต้องขออนุญาตผู้รับจ่านอง²⁴

²¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 6/1 วรรคสาม.

²² Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-70.(b), section 47-71b, section 47-88b.(a).

²³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 7 วรรคสาม.

²⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-70.(a)(2).

นอกจากประเด็นดังกล่าวข้างต้นแล้ว ข้อบังคับของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการกล่าวถึงครั้งแรก เป็นเพียงฉบับร่างของข้อบังคับของอาคารชุดในเวลาจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดเท่านั้น²⁵ โดยจะมีการระบุรายละเอียดเป็นฉบับจริงก็ต่อเมื่อมีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก เพื่อให้ความเห็นชอบแก่ข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 42 จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งโดยส่วนใหญ่มักเป็นตัวของจดทะเบียนอาคารชุดเองใช้อำนาจในทางที่เป็นประโยชน์แก่ตนหรือไม่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วมในช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ และเมื่อผู้จะซื้อห้องชุดไม่อาจทราบถึงรายละเอียดของข้อบังคับที่แท้จริง ก็ย่อมไม่สามารถพิจารณาได้ตรงต่อตั้งแต่ต้นว่าจะเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งมีรูปแบบการบริหารและการจัดการแบบใด ซึ่งอาจเป็นปัญหาสำคัญที่กระทบต่อการใช้ประโยชน์จากห้องชุดและก่อความเสียหายแก่เจ้าของร่วมได้ในอนาคต โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดให้ต้องมีการระบุถึงรายละเอียดในข้อบังคับของอาคารชุดเป็นฉบับจริงตั้งแต่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด²⁶

2.4 ปัญหาการบังคับคดีเอากับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ความสำคัญและความคุ้มครองแต่เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยจะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดโดยแยกจากทรัพย์สินบุคคลมิได้²⁷ แต่ไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ให้ความสำคัญคุ้มครองแก่ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนที่เป็นสังหาริมทรัพย์ก็มีความสำคัญ และมีความจำเป็นต่อการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าทรัพย์สินส่วนกลางส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องปั้มน้ำภายในอาคารชุด ถึงกักเก็บน้ำ ประตูดุเคาะการ์ดนิรภัย เป็นต้น ดังนั้น หากมีการยึดทรัพย์สินบังคับคดีเอากับทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ได้ ย่อมก่อให้เกิดผลเสียแก่การอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวม และย่อมส่งผลต่อความเชื่อมั่นของประชาชนในการจะซื้อห้องชุด อันจะส่งผลเสียต่อธุรกิจอาคารชุดในภาพรวม ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ทรัพย์สินส่วนกลางทุกประเภทจะต้องคงอยู่ไม่อาจแบ่งแยกได้ เว้นเสียแต่ว่าอาคารชุดหรือทรัพย์สินนั้นได้ถูกถอดถอนออกจาก Condominium Act 1976 (chapter 825)²⁸

²⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 6(6).

²⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-70.(a)(9).

²⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 16.

²⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74.(b)(3).



2.5 ปัญหาอำนาจการฟ้องหรือต่อสู้คดีและความรับผิดชอบ

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้จำกัดอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่อาจฟ้องคดีหรือใช้สิทธิทางศาลในข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่อสู้กับเจ้าของร่วม ในกรณีเจ้าของร่วมก่อความเสียหายหรือมีปัญหาการใช้งานที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุดตามความในมาตรา 39 ประกอบคำวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3319/2540 และ 18464/2557 ซึ่งศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่าอำนาจการฟ้องคดีเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงข้อพิพาทที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่มีต่อบุคคลภายนอกนั้นตกเป็นอำนาจโดยเด็ดขาดของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของห้องชุดไม่อาจฟ้อง ถูกฟ้อง หรือใช้สิทธิทางศาลเกี่ยวกับการจัดการกับทรัพย์สินส่วนกลางได้ โดยถือเป็นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้นตามมาตรา 33 วรรคสอง ดังนั้นอำนาจในการฟ้องหรือต่อสู้คดีเกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงข้อพิพาทที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่มีต่อบุคคลภายนอกจึงตกเป็นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเจ้าของร่วมไม่อาจฟ้องหรือถูกฟ้องเป็นคู่ความได้เลย แต่หากเป็นข้อพิพาทอันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในระหว่างเจ้าของร่วม นิติบุคคลย่อมไม่มีอำนาจและเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการฟ้องหรือต่อสู้คดีในระหว่างเจ้าของร่วมด้วยกันเองเท่านั้น

การใช้สิทธิทางศาลในลักษณะดังกล่าว จึงมีความยุ่งยากและซับซ้อน ไม่เหมาะสมจะปรับใช้กับระบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด เนื่องจากส่งผลเสียแก่การใช้อำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่อาจจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อดูแลความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดได้อย่างเต็มที่ และเกิดความยุ่งยากแก่ขั้นตอนดำเนินการในการฟ้องและต่อสู้คดีอีกด้วย โดยเมื่ออำนาจฟ้องและต่อสู้คดีเกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอำนาจเฉพาะแต่นิติบุคคลอาคารชุด ผลแห่งคำพิพากษาย่อมผูกพันเฉพาะแต่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นคู่ความในคดีเท่านั้น การบังคับคดีเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษา จึงพึงกระทำได้แต่เฉพาะนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่อาจผูกพันหรือบังคับเอาแก่เจ้าของห้องชุดในฐานะบุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 145 แต่เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีทุนจดทะเบียนหรืออาจมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้ ดังนั้น เจ้าหนี้ย่อมไม่อาจบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินใด ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดได้เลย ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าหนี้และกระบวนการยุติธรรมอย่างยิ่ง

ในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดว่าอำนาจในการฟ้องคดี และถูกฟ้องคดีในศาลถือเป็นของสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Association of Unit Owners) ในฐานะตัวแทนของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด โดยไม่กำหนดจำกัดว่าต้องเป็นการฟ้องหรือถูกฟ้อง คดีเฉพาะในเรื่องใด²⁹ โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องผูกพันและอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังกล่าวกฎหมายดังกล่าว ภายใต้ คำแถลงการณ์ และข้อบังคับของอาคารชุด รวมถึงข้อตกลง คำวินิจฉัย และการพิจารณาการ กำหนดใด ๆ โดยชอบด้วยกฎหมายที่ทำโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดตามการลงคะแนนเสียงที่ กำหนดซึ่งจะมีผลผูกพันเจ้าของห้องชุดทั้งหมด³⁰ และในส่วนของความรับผิดชอบทางแพ่ง ไม่ว่าจะเป็นหนี้ตามคำพิพากษา หนี้ละเมิด หรือหนี้อื่นเกิดแต่สัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการ ดำเนินงานของสมาคมนั้น เจ้าของห้องชุด เจ้าของพื้นที่ หรือกรรมการของสมาคมไม่ต้องรับผิดชอบ เป็นการส่วนตัว โดยรับผิดชอบเพียงเท่าอัตราส่วนของผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว เว้นแต่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในตราสารอาคารชุด³¹

2.6 ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ประกอบ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10059/2555 ได้กำหนดว่าเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลางตาม แม้จะไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ก็ตาม แต่กลับมิได้บัญญัติ ถึงเงื่อนไขและการคุ้มครองเจ้าของร่วมจากการใช้อำนาจในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือ เพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้แต่อย่างใด ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการกำหนด ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าของร่วมบางราย อันนำไปสู่ปัญหาเจ้าของร่วมปฏิเสธการชำระเงิน และปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นี้ รัฐคอนเนตทิคัต ได้กำหนดว่า หากมีการยกเว้นค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าของห้องชุดใด เจ้าของห้องชุดทุกราย ในลักษณะอย่างเดียวกันนั้น ต้องได้รับการยกเว้นค่าใช้จ่ายส่วนกลางในลักษณะเช่นเดียวกัน³²

นอกจากกรณีดังกล่าว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดแบ่งแยกเงินที่ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันชำระ เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับเสถียรภาพในการอยู่อาศัยภายในอาคาร ชุดให้เป็นไปโดยปกติสุขออกเป็น 2 ประเภท คือ เงินตามมาตรา 18 และเงินตามมาตรา 40 แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับให้ความสำคัญแก่เงินตามมาตรา 18 มากกว่าเงิน ตามมาตรา 40 โดยเห็นได้จากการบัญญัติกฎหมายเป็นการเฉพาะสำหรับกรณีการค้างชำระเงิน ตามมาตรา 18 คือ มาตรา 36(6) มาตรา 18/1 มาตรา 29 และมาตรา 41 โดยไม่มีบทบัญญัติใด ๆ

²⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-80a.(a)(5).

³⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-86.(a), (b).

³¹ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-75.(c).

³² Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-78.(a).



กำหนดวิธีการบังคับชำระหนี้รวมถึงบทลงโทษกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 40 ไว้เป็นการเฉพาะแยกต่างหากหนึ่งทั่วไปดังเช่นเงินตามมาตรา 18 ทั้งที่เงินตามมาตรา 40 ก็มีความสำคัญต่อความเป็นอยู่ภายในอาคารชุดไม่น้อยไปกว่าเงินตามมาตรา 18 เช่นกัน เช่น เงินเพื่อซื้อทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาอาคารชุด หรือเป็นกองทุนสำรอง เพื่อรักษาเสถียรภาพ และเพื่อกรณีฉุกเฉินของอาคารชุด เป็นต้น ดังนั้น ประโยชน์จากการใช้เงิน ตามมาตรา 40 ย่อมตกอยู่แก่ห้องชุดและเจ้าของห้องชุดทุกราย แต่หนี้เงินตามมาตรา 40 กลับ ไม่มีบุริมสิทธิใด ๆ เหนือห้องชุด ผู้รับโอนห้องชุดย่อมได้รับประโยชน์จากการใช้เงินตามมาตรา 40 โดยไม่ต้องรับผิดชอบหนี้ดังกล่าว ดังนั้น จึงอาจเกิดผลกระทบต่อการใช้บังคับชำระหนี้เงินตาม มาตรา 40 ได้ยากกว่าเงินตามมาตรา 18 และยิ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมที่ ได้ชำระหนี้เงินตามมาตรา 40 อย่างถูกต้องอีกด้วย ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ กฎหมาย อาคารชุดของรัฐคอนเนตทิคัตไม่มีระบบการแบ่งแยกประเภทของค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังเช่น ในประเทศไทย โดยถือว่าเงินในลักษณะตามมาตรา 18 และมาตรา 40 เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน (Common Expenses) ที่เจ้าของร่วมทุกรายต้องชำระและมีวิธีการบังคับชำระหนี้เช่นเดียวกัน ทั้งหมด

2.7 ปัญหาหนี้สื่อรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจาก การขายทอดตลาดห้องชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าในทุกการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ต้องได้รับหนังสือรับรองการปลอดหนี้เงินตามมาตรา 18 คราวที่สุดจากผู้ จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 29 โดยมีได้กำหนดชัดแจ้ง ว่าเป็นหน้าที่ของผู้โอนหรือผู้รับโอนในการชำระหนี้ค่าส่วนกลางดังกล่าว ดังนั้น ฝ่ายใดจะเป็น ผู้ชำระจึงขึ้นอยู่กับข้อตกลงของผู้ซื้อและผู้ขายห้องชุด ซึ่งอาจนำไปสู่ข้อพิพาทและการปฏิเสธ การชำระหนี้ในระหว่างคู่สัญญาหากไม่มีการตกลงกันไว้เป็นลายลักษณ์อักษร หรือในกรณีที่ นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งยอดหนี้เงินตามมาตรา 18 ผิดพลาดและเรียกให้ผู้รับโอนห้องชุดชำระ ได้ในภายหลังการโอนเสร็จสิ้นไปแล้ว เพราะหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้อันมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด ตามมาตรา 41 จึงย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับโอนเป็นอย่างยิ่ง โดยในประเด็นปัญหา ดังกล่าวนี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดว่า ในการโอนสิทธิในห้องชุด หากผู้โอนยังค้างชำระ ค่าใช้จ่ายร่วมกัน ผู้รับห้องชุดจะต้องร่วมกันหรือแทนกันรับผิดชอบกับผู้โอนสำหรับเงินที่ยังมิได้ชำระ จนถึงเวลาของการโอนสิทธิ และผู้รับโอนมีสิทธิที่จะได้รับค่าแถมจากสมาคมเจ้าของห้องชุด ที่กำหนดจำนวนของเงินประเมินที่มีได้ชำระดังกล่าว โดยผู้รับโอนจะไม่ต้องรับผิดชอบและห้องชุด จะไม่อยู่ภายใต้สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้สำหรับเงินประเมินที่มีได้ชำระ ใด ๆ ที่มีต่อผู้โอนในจำนวนที่เกินของจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้³³

³³ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-87.(b).

ในกรณีการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสองและวรรคสาม มีข้อยกเว้นว่า ในกรณีการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งค้างชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษา นอกจากกรณีผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดฟ้องเพื่อบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 36 (6) หากนิติบุคคลอาคารชุด ไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา แม้ว่าจะมี หนี้เงินตามมาตรา 18 ที่ยังคงค้างชำระ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ ดังนั้น หนี้เงินตามมาตรา 18 จึงจะยังคงมีอยู่และ มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดดังกล่าวต่อไป แม้ห้องชุดจะได้โอนแก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด แล้วตามมาตรา 41 ซึ่งไม่เป็นธรรมและก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้รับโอน เนื่องจากผู้รับโอน ย่อมไม่ทราบว่าห้องชุดที่ตนได้ซื้อมาจากการขายทอดตลาดมีหนี้บุริมสิทธิค้างชำระเหนือ ห้องชุดดังกล่าวอยู่ จึงย่อมส่งผลเสียต่อความนิยมในการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดได้ ทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่มีมาตรการรองรับถึงกรณีเงินที่ได้จากการ ขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวไม่พอชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ว่าจะดำเนินการเช่นไรต่อไป ในกรณีเช่นนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นในบังคับชำระหนี้ ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นักวิชาการได้ ตัดสินใจว่า ผู้ได้สิทธิในห้องชุดจากการขายทอดตลาดจะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อส่วนที่ยังไม่ได้ชำระ ทั้งหมดของค่าใช้จ่ายร่วมกัน ที่อาจเรียกเก็บแก่ห้องชุดดังกล่าวก่อนการได้มาซึ่งสิทธิการเป็น เจ้าของในห้องชุดดังกล่าว และหากค่าใช้จ่ายร่วมกันดังกล่าวไม่ได้รับการชดเชยอย่างครบถ้วน จากรายได้ของการขายห้องชุดนั้น จะกลายเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันที่สามารถรวบรวมได้จากเจ้าของ ห้องชุดทั้งหมดรวมถึงผู้รับโอนดังกล่าวด้วย³⁴

2.8 ปัญหาการรุกร้าและอำนาจเหนือการทรัพย์สินภายในอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติใด ๆ รองรับถึงกรณีมีการรุกร้าเกิดขึ้นภายในอาคารชุด ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ 2 กรณี คือ

1) กรณีการก่อสร้างเป็นเหตุให้เกิดการรุกร้ามาตั้งแต่ต้น โดยหากส่วนรุกร้าเป็นโรงเรือน ต้องมีการปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1312 ผู้ถูกรุกร้าไม่มีอำนาจฟ้อง ให้รื้อส่วนของห้องชุดที่รุกร้าแต่มีสิทธิเรียกเงินเป็นค่าใช้จ่ายส่วนแดนกรรมสิทธิ์และดำเนินการ จดทะเบียนสิทธิเป็นการจำยอม³⁵ หรือกรณีส่วนรุกร้าเป็นสิ่งอื่นซึ่งมิใช่โรงเรือน ต้องมีการปรับใช้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1314 วรรคแรกประกอบ มาตรา 1310 วรรคสอง ผู้ ถูกรุกร้าไม่อาจเรียกให้รื้อถอนไปได้ คงได้แต่เรียกให้ผู้รุกร้าชดเชยราคาเท่านั้น³⁶ ซึ่งการที่เจ้าของ

³⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-77.(b).

³⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1511/2542.

³⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1376/2554.



ร่วมจะต้องชำระค่าชดเชยตามเหตุดังกล่าวข้างต้น ทั้งสองกรณีนั้นไม่เหมาะสมและเป็นธรรม เนื่องจากผู้เป็นเจ้าของร่วมมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรง ทั้งมีความยุ่งยากในการแก้ไขเอกสารทางทะเบียนหลายฉบับ จึงเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายมากกว่าการก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดว่า เขตแดนทางกายภาพ (Physical Boundaries) ที่ระบุในตราสารอาคารชุดของห้องชุดหรือของทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ที่ได้สร้างโดยสอดคล้องอย่างแท้จริงกับแบบแปลนอาคารชุด จะเป็นข้อสันนิษฐานอันเป็นที่ยุติว่าเป็นเขตแดนของสิ่งนั้น และไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยระหว่างเขตแดนทางกายภาพตามที่ได้บรรยายในคำแถลงการณ์หรือที่แสดงในแบบแปลนของอาคารชุด และเขตแดนทางกายภาพที่มีอยู่ของห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว³⁷

2) กรณีการรุกรานที่เกิดจากการซ่อมแซมหรือการพัฒนาในอาคารโดยอาศัยอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้มีการดำเนินการอย่างถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติใด ๆ รองรับถึงกรณีดังกล่าวไว้โดยตรง โดยหากนำมาตรา 1312 และมาตรา 1314 ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้แก่ทั้งกรณีส่วนรุกรานเป็นโรงเรือน และกรณีส่วนรุกรานเป็นสิ่งอื่นซึ่งมิใช่โรงเรือน หากการซ่อมแซมหรือพัฒนาดังกล่าวไม่ปรากฏว่ามีสิทธิในการจำยอมใด ๆ ก็ต้องรื้อออกไปเท่านั้น³⁸ ดังนี้ ย่อมเป็นผลในทางเสียหายแก่การพัฒนาและดูแลรักษาทรัพย์สินภายในอาคารชุดอย่างยิ่ง เนื่องจากการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดย่อมต้องมีการวางระบบเพื่อการอุปโภคและบริโภคไว้โดยเชื่อมต่อ และเข้าถึงกันในระหว่างห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง การบังคับในลักษณะดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดผลเสียต่อเจ้าของร่วมโดยรวมและกระทบต่อเสถียรภาพในการอยู่อาศัยและการพัฒนาภายในอาคารชุดอย่างยิ่ง ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดว่า ในกรณีที่มีส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางรุกรานต่อห้องชุดหรือส่วนใดของห้องชุดรุกรานต่อทรัพย์สินส่วนกลาง อันเป็นผลมาจากการก่อสร้างหรือการซ่อมแซมในอาคารที่มีอำนาจอย่างถูกต้อง อำนาจเหนือการยทรัพย์สินจะมีผลใช้ได้เพื่อการรุกรานและเพื่อการบำรุงรักษาในกรณีเช่นเดียวกันนี้ และจะมีอยู่ตราบนานเท่าที่อาคารนั้นตั้งอยู่ ยกเว้นในกรณีของการจงใจหรือตั้งใจประพฤติด และจะไม่เป็นการปลดปล่อยผู้แถลงการณ์ (Declarant) หรือผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างช่วง หรือผู้รับเหมาก่อสร้างจากความรับผิดชอบซึ่งพวกเขาอาจมีโดยเป็นผลจากความล้มเหลวในการปฏิบัติตามอย่างแท้จริง ซึ่งแผนที่การรังวัดและแบบแปลน³⁹

³⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-73a.(a).

³⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 778/2523, 3685-3686/2546.

³⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825) section 47-73a.(b).

2.9 ปัญหาเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีการบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ ดังเช่นในรัฐคอนเนตทิคัตที่บังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางเพื่อดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow)⁴⁰ กฎหมายอาคารชุดของไทยจึงยังไม่สามารถป้องกันปัญหาและคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อห้องชุดจากการซื้อขายห้องชุดล่วงหน้าก่อนมีการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จสิ้น ซึ่งมักเกิดข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องสัญญาการทำงาน การส่งมอบห้องชุดชำรุดบกพร่องหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ดังที่โฆษณาหรือตกลงไว้ อันนำไปสู่ปัญหาความมากมายในศาล แม้จะมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการชดเชยความเสียหายไว้ แต่ก็เป็นการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ มิใช่เป็นการป้องกันปัญหาหรือเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้อห้องชุด

2.10 ปัญหาเจ้าของโครงการหรือผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ กล่าวถึงผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกไว้ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วมักเป็นผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดที่ได้เป็นผู้จัดการเสียเองในเวลาก่อนมีมติแต่งตั้งผู้จัดการตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 35/2 ดังนั้น จึงมีโอกาสที่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจะดำเนินการใด ๆ เพื่อครอบงำอาคารชุดก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการได้ โดยทำนิติกรรมที่มีผลผูกพันกับอาคารชุดในระยะยาวเพื่อแสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบ ซึ่งอาจไม่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วม เช่น การทำสัญญาจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางระยะยาว โดยมีค่าใช้จ่ายที่สูงเกินจริงหรือไม่มีความจำเป็นเท่าที่ควร เป็นต้น อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ไม่มีบทบัญญัติในการคุ้มครองประโยชน์ในการขายห้องชุดของผู้จดทะเบียนอาคารชุดจากดำเนินการใด ๆ โดยนิติบุคคลอาคารชุดที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุดได้ เช่น การเพิ่มจำนวนเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และมาตรา 40 หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทางเสียเปรียบแก่ผู้ซื้อห้องชุด เป็นต้น ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุนของธุรกิจอาคารชุดเป็นอย่างยิ่ง โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้อ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดความคุ้มครองโดยกฎหมายไว้ 4 กรณี คือ

1) การทำสัญญา การให้สิทธิ หรือการสงวนสิทธิใด ๆ ที่ได้เป็นไปตามตราสารอาคารชุด หรือทำโดยผู้แถลงการณ์หรือโดยสมาคม ก่อนมีการสันนิษฐานว่าการควบคุมในสมาคมนั้นเป็น

⁴⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74d.



ไปโดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ ที่กำหนดไว้เพื่อการจัดการ การบำรุงรักษา หรือ การดำเนินการในอาคารชุดหรือในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ จะมีระยะเวลาไม่เกินกว่า 5 ปี จากวันที่จดทะเบียนคำแถลงการณ์ครั้งแรก เว้นแต่ได้ขยายออกไปโดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ ทั้งนี้ การให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำ สัญญาใด ๆ ดังกล่าว อาจยกเลิกก่อนถึงวันครบกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมโดยสมาคมเจ้าของ ห้องชุดด้วยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์ ถึง แม้ว่ามีข้อกำหนดใด ๆ ในทางตรงกันข้าม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจกระทำโดยสมาคมใน การประชุมที่จัดขึ้นอย่างถูกต้องเมื่อครบกำหนด 3 เดือน นับจากวันซึ่งเจ้าของห้องชุดนอกจาก ผู้แถลงการณ์รับหรือมีสิทธิที่จะได้รับการควบคุมของสมาคมตาม section 47-74a.(a) และจะมี ผลใช้บังคับไม่น้อยกว่า 60 วัน นับจากวันประชุมในเรื่องของการดำเนินการดังกล่าว⁴¹

2) ผู้แถลงการณ์จะต้องไม่จัดตั้งบริษัทหรือหน่วยงานอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เป็น ลายลักษณะอักษรที่มีวัตถุประสงค์ หรือส่งผลต่อความต่อเนื่องของการควบคุมโดยผู้แถลงการณ์ หรือความต่อเนื่องของการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญา ภายหลังการดำเนินการ โดยเจ้าของห้องชุดนอกจากผู้แถลงการณ์เพื่อรับการควบคุมและสิ้นสุดการให้สิทธิ การสงวนสิทธิ หรือการทำสัญญาดังกล่าว หรือเป็นการดำเนินการ หรือการใช้บังคับของเอกสารใด ๆ ดังกล่าว⁴²

3) ผู้แถลงการณ์จะต้องรับผิดชอบสมาคมห้องชุดสำหรับเงินทุนทั้งหมดของสมาคมที่ผู้ แถลงการณ์ได้ใช้จ่ายไปอย่างไม่ถูกต้อง ซึ่งเป็นเงินที่ได้เก็บรวบรวมในระหว่างช่วงระยะเวลาที่ ผู้แถลงการณ์ได้เข้าควบคุมคณะกรรมการของสมาคม⁴³

4) ตราบเท่าที่ผู้แถลงการณ์ถือห้องชุดไว้เพื่อขายในทางปกติของธุรกิจร้อยละ 10 หรือ มากกว่าของห้องชุดในอาคารชุด ผู้แถลงการณ์จะมีสิทธิในการกำหนดไม่น้อยกว่าหนึ่งสมาชิกใน คณะกรรมการของสมาคมเจ้าของห้องชุด⁴⁴ และจะต้องไม่มีการดำเนินการใดอาจถูกกระทำได้ โดยสมาคมที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุดของผู้แถลงการณ์โดยไม่มีข้อตกลง เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้แถลงการณ์ โดยมีเงื่อนไขว่า การเพิ่มขึ้นของการประเมินราคาเพื่อ ค่าใช้จ่ายร่วมกัน หรือการวางข้อกำหนดของการประเมินราคาพิเศษ โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติ ต่อผู้แถลงการณ์จะไม่ถือว่าการก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุด⁴⁵

⁴¹ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74b.(a).

⁴² Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74b.(b).

⁴³ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74a.(d)(3).

⁴⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74a.(a).

⁴⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74a.(c).

2.11 ปัญหาอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้เพียงว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36 ประกอบมาตรา 33 วรรคสอง และในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเองได้ตามมาตรา 36(2) ซึ่งจำกัดเฉพาะการรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วนโครงสร้างและส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงของทั้งอาคารชุดเท่านั้น ไม่รวมถึงความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง ห้องชุด หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับสภาพความเป็นอยู่ของตัวอาคารโดยตรง แต่เมื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมีสภาพความเป็นอยู่ที่ใกล้ชิดติดต่อนั่นเอง และต้องมีการเชื่อมต่อเข้าถึงกันในหลายห้องชุดรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง อื่น ๆ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ในการอุปโภคและบริโภค ดังนั้น ความเสียหายหรือการกระทำการใด ๆ ของห้องชุดหนึ่งจึงอาจเกิดผลกระทบกับอีกห้องชุดหนึ่งหรือทรัพย์สินส่วนกลางได้ เช่น ท่อน้ำรั่ว สายไฟเสียหาย เป็นต้น แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้ให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอุปกรณ์เหล่านั้น ในกรณีที่การเข้าถึงทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ดังกล่าวจำเป็นต้องมีการผ่าน หรือเข้าไปในห้องชุดของเจ้าของร่วม แม้ในกรณีจำเป็นหรือฉุกเฉินก็ตาม ซึ่งการจำกัดอำนาจในลักษณะดังกล่าว ย่อมกระทบต่ออำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ อันกระทบต่อเสถียรภาพและการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วมโดยรวมได้ ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดว่าผู้ดูแลการณและสมาคมเจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิเพื่อดำเนินการโดยตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจอย่างถูกต้องในการเข้าถึงห้องชุดใด ๆ เป็นครั้งคราวในระหว่างเวลาที่เหมาะสมซึ่งอาจจำเป็นสำหรับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการทดแทนของส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากห้องชุดดังกล่าวนี้ หรือเพื่อการซ่อมแซมฉุกเฉินที่จำเป็นเพื่อการขัดขวางความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือห้องชุดอื่น⁴⁶

2.12 ปัญหาอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ต้องมีการจัดประชุม โดยบังคับด้วยกฎหมายตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ 3 กรณี คือ การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกตามมาตรา 42 วรรคแรก การประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งตามมาตรา 42/1 และการประชุมคณะกรรมการตามมาตรา 38(3) แต่กลับไม่ปรากฏทางแก้ไขในกรณี

⁴⁶ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74.(b)(6).



ผู้มีหน้าที่ไม่ดำเนินการจัดให้มีการประชุมดังกล่าว แม้มีบัญญัติให้อำนาจแก่เจ้าของร่วมจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญได้เพียงกรณีเดียวตามมาตรา 42/2(3) แต่ก็ไม่อาจนำไปใช้บังคับแก่กรณีดังกล่าวได้ทุกกรณี เช่น ยังมีได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือมีคะแนนเสียงเจ้าของร่วมไม่ถึงร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด เป็นต้น อีกทั้งกรณีการจัดให้มีการประชุมโดยเจ้าของร่วมตามมาตรา 42/2(3) กฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดแจ้งว่า เจ้าของร่วมต้องรวมคะแนนเสียงให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้น จึงมีอำนาจเรียกและจัดให้มีการประชุมได้ ซึ่งเป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะบังคับโดยกฎหมายจนเกินไปและไม่มีความยืดหยุ่นตามสภาวะของสังคมที่อาจแตกต่างกันในแต่ละอาคารชุด ดังนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงยังไม่อาจคุ้มครองประโยชน์แก่เจ้าของร่วมส่วนน้อยที่ต้องการเรียกให้มีการประชุมเพื่อแก้ไขปัญหาที่ตนเดือดร้อน ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นักเขียนบทความนี้ได้กำหนดให้อำนาจแก่เจ้าของห้องชุดอาจเรียกและบอกกล่าวเพื่อจัดให้มีการประชุมที่กำหนดโดยบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) ได้หากสมาคมล้มเหลวในการดำเนินการดังกล่าว⁴⁷ และเจ้าของห้องชุดอาจกำหนดหลักเกณฑ์และอัตราของคะแนนเสียงในการเรียกให้มีการประชุมโดยเจ้าของห้องชุดไว้ในข้อบังคับเองได้นอกจากกรณีการใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดซึ่งกำหนดไว้โดยกฎหมาย⁴⁸

2.13 ปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้สามารถหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางได้ ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48(7) เช่น เปิดให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น แต่กลับไม่ปรากฏบทบัญญัติในการกำหนดถึงการจัดสรรและการแบ่งปันผลประโยชน์ที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวไว้ ซึ่งความไม่ชัดเจนดังกล่าวนี้จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาข้อพิพาทในระหว่างเจ้าของร่วม หรือเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุด

ในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นักเขียนบทความนี้ได้กำหนดว่า ผลกำไรร่วมกันอันเป็นรายได้จากทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดภายหลังการหักลบค่าใช้จ่ายร่วมกัน⁴⁹ จะแบ่งปันกันในระหว่างเจ้าของห้องชุดตามอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเป็นการลงบัญชีรายรับ (Credit) แก่การประเมินราคาสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกันตามแต่อัตราส่วนที่ได้กำหนดไว้ หรือจะถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดตามที่สมาคมเจ้าของห้องชุดตัดสินใจ⁵⁰

⁴⁷ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-74a.(b), section 47-74b.(a).

⁴⁸ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-80.(c)(2).

⁴⁹ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-68a.(f).

⁵⁰ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-76.(a).

2.14 ปัญหาการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย

จากการศึกษาวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า การซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตัวอาคารชุดเสียหาย หรือถูกทำลายจะต้องใช้เงินตามมาตรา 18 ซึ่งในบางกรณีจำเป็นต้องใช้เงินเป็นจำนวนมากและเรียกให้เจ้าของร่วมชำระได้ยาก ดังนั้น จึงอาจเกิดปัญหาติดขัดเรื่องค่าใช้จ่ายเพื่อการดังกล่าวและใช้ระยะเวลานานจนอาจกระทบต่อเสถียรภาพและความมั่นคงของการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของเจ้าของร่วม อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้บังคับให้ต้องมีการประกันภัยภายในอาคารชุดไว้เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายในกรณีเกิดความเสียหายแก่อาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเป็นกรณีอาคารชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งหากมีการประกันภัยย่อมจะเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องที่ได้ทำประกันภัยไว้ได้ โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดให้ผู้แถลงการณ์และสมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดให้มีการประกันภัยสำหรับอาคารชุด ได้แก่ Master Policy Affording Fire และ Liability Master Policy โดยค่าใช้จ่ายของการประกัยดังกล่าวจะถูกประเมินราคาต่อห้องชุดในสัดส่วนของการเสี่ยงภัย หรือมิฉะนั้นค่าเบี้ยประกันภัยจะถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน ทั้งนี้ ภายในขอบเขตที่ได้กำหนดโดยตราสารอาคารชุด⁵¹

2.15 ปัญหาการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด

จากการศึกษาวิจัยพบว่า ห้องชุดถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อาจนำไปจ้างเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ หรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งบุริมสิทธิอื่น ๆ ได้ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับปรากฏบทบัญญัติในการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือสิทธิจ้าง หรือผู้ถือบุริมสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เพียงมาตรา 24 วรรคสอง เท่านั้น ประกอบกับหลักการคุ้มครองสิทธิจ้างตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่อาจนำมาใช้บังคับกับอาคารชุดได้มีเพียงมาตรา 722 มาตรา 723 และมาตรา 743 ซึ่งล้วนมีลักษณะเป็นการกำหนดโทษและการชดเชยความเสียหายมากกว่าจะเป็นการคุ้มครองประโยชน์ หรือป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และในบางกรณีก็อาจปรับใช้บทบัญญัติดังกล่าวเกี่ยวกับการลดมูลค่าของห้องชุดที่ได้ เช่น การปรับเปลี่ยนแก้ไขข้อบังคับของอาคารชุด หรือเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ส่งผลต่อการเพิ่ม หรือลดประโยชน์ของห้องชุดที่อยู่ภายใต้บังคับการจ้างหรือบุริมสิทธิโดยไม่มีเหตุอันสมควร เป็นต้น ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าว รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดว่าหากการแก้ไขเพิ่มเติมค่าแถลงการณ์ หรือข้อบังคับของอาคารชุดไม่ว่าโดยตรง

⁵¹ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-83.



หรือโดยปริยายจะมีผลต่อห้องชุดใด ๆ เป็นการเปลี่ยนแปลงเขตแดน ผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง ความรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายร่วมกัน หรือสิทธิในผลกำไรร่วมกัน หรือจำนวนของการลงคะแนนเสียงในสมาคมเจ้าของห้องชุด การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว ต้องได้รับความยินยอมร้อยละ 75 ของเจ้าของห้องชุด และต้องได้รับการยินยอมของผู้รับจำนองอย่างน้อยร้อยละ 75 ของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจำนอง⁵²

ในกรณีการเลิกอาคารชุด พบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติใด บังคับให้ต้องแจ้งแก่ผู้รับจำนอง หรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดแต่อย่างใด ทั้งที่เป็นบุคคลที่ได้รับการเสียหายหรือผลกระทบจากการเลิกอาคารชุดโดยตรง กล่าวคือ เมื่อมีการเลิกอาคารชุด ภาระผูกพันใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งรวมถึงสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิ จะกลายเป็นภาระผูกพันที่ติดไปกับโฉนดที่ดินที่ใช้ในการก่อตั้งอาคารชุด และจะสามารถบังคับได้ เพียงตามส่วนที่เจ้าของร่วมมีสิทธิในโฉนดที่ดินนั้นตามมาตรา 55 วรรคแรก ประกอบกับตาม ข้อ 50 (3) (ข) ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554 และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1361 วรรคสอง ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันที่อาจบังคับจำนองหรือ บังคับชำระหนี้ได้ย่อมลดน้อยลง เพราะเป็นการบังคับเอากับทรัพย์สินตามโฉนดที่ดินบางส่วน แทนการบังคับเอาห้องชุดซึ่งมีมูลค่าสูงกว่า จึงเป็นผลเสียหายต่อผู้รับจำนองและก่อให้เกิด ความไม่เป็นธรรมอย่างยิ่ง ซึ่งจะส่งผลเสียต่อมูลค่าของห้องชุดและระบบการแสวงหาเงินทุน โดยการใช้ห้องชุดเป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าว รัฐคอนเนตทิคัต ได้กำหนดว่าหากเจ้าของร่วมต้องการเลิกอาคารชุด ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือสิทธิเหนือ ทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ทั้งหมดที่มีผลกระทบในห้องชุดด้วย⁵³

2.16 ปัญหาสิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลัง มีการเลิกอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่า กรณีเจ้าของร่วมมีความประสงค์จะเลิกอาคารชุด กฎหมายกำหนดให้ต้องมีมติเป็นเอกฉันท์เท่านั้นตามมาตรา 51(2) ซึ่งมีลักษณะเป็นการบังคับและไม่คุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ ทั้งเป็นเงื่อนไข ที่ใช้บังคับในทางปฏิบัติได้ยาก โดยหากเจ้าของร่วมส่วนน้อยไม่ประสงค์ให้มีการเลิกอาคารชุด แม้เพียงบุคคลเดียวก็มีอาจเลิกอาคารชุดได้ จึงย่อมเป็นผลเสียหายในการจัดการทรัพย์สินร่วมกันระหว่างเจ้าของร่วมโดยรวม ซึ่งในประเด็นปัญหาดังกล่าว รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดว่า เจ้าของห้องชุดอาจถอดถอนทรัพย์สินออกจากบทบัญญัติ Condominium Act 1976 (chapter 825) โดยการบันทึกตราสารอันประกอบด้วยลายมือชื่อของร้อยละ 90 ของเจ้าของห้องชุด⁵⁴

⁵² Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-70a.(a).

⁵³ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-88.(a).

⁵⁴ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-88.(a).

ในภายหลังการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด เจ้าของร่วมย่อมหมดกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดของตน เนื่องจากมีการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วตามมาตรา 54 วรรคแรก แต่เจ้าของร่วมจะมีสิทธิในที่ดินและอาคารที่มีการปลูกสร้างอาคารชุดตามโฉนดที่ดินและส่วนที่เป็นทรัพย์สินอื่นของอาคารชุดในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามมาตรา 55 วรรคแรก แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติใด ๆ กล่าวถึงสิทธิและอำนาจในการใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าว ว่าเจ้าของร่วมมีอำนาจอย่างไรบ้าง แม้จะมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 และมาตรา 1360 กำหนดว่าเจ้าของร่วมมีสิทธิใช้และจัดการทรัพย์สินร่วมกัน แต่เมื่อสภาพของอาคารชุดมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นสัดส่วนตั้งแต่ต้นคือ พื้นที่ห้องชุดที่เคยเป็นทรัพย์สินบุคคลและพื้นที่ส่วนกลางที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ดังนั้นล้าพบบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงยังไม่สามารถแสดงได้ชัดแจ้งว่าการใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ร่วมภายหลังจดทะเบียนเลิกอาคารชุด สามารถใช้ได้เพียงใดจึงจะเป็นการไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของร่วมคนอื่น โดยเฉพาะในส่วนซึ่งเคยเป็นห้องชุดของเจ้าของร่วม หากมีการบังคับตามหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมถือว่าเจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมทั้งหมดสามารถเข้าหรือใช้ประโยชน์จากห้องชุดของเจ้าของร่วมอื่นได้โดยเจ้าของห้องชุดเดิมไม่อาจกั้นส่วน หรือห้ามมิให้สอดเข้าเกี่ยวข้องในห้องชุดที่เคยเป็นของตน ซึ่งเป็นการไม่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงของระบบการอยู่อาศัยในอาคารร่วมกันอย่างยิ่งและอาจก่อให้เกิดความวุ่นวายและเกิดข้อพิพาทขึ้นในระหว่างเจ้าของร่วมได้ โดยในประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นี้ รัฐคอนเนตทิคัตได้กำหนดว่า เมื่อมีการถอดถอนทรัพย์สินออกจากบทบัญญัติของ Condominium Act 1976 (chapter 825) เจ้าของห้องชุดจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นนั้นเสมือนเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินร่วมกันในผลประโยชน์ ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้เท่ากับอัตราส่วนของผลประโยชน์ที่ไม่อาจแบ่งแยกได้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้เป็นเจ้าของ โดยตราบทว่าการถือครองทรัพย์สินดังกล่าวร่วมกันยังคงดำเนินต่อไป เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะมีสิทธิเฉพาะตนในการครอบครองในส่วนของทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งก่อนหน้านี้ได้เคยก่อตั้งเป็นห้องชุดของตน⁵⁵

⁵⁵ Condominium Act 1976 (chapter 825), section 47-88.(b).



3. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เปรียบเทียบกับ Condominium Act 1976 (chapter 825) ของรัฐคอนเนตทิคัต พบว่ากฎหมายอาคารชุดของทั้งสองประเทศมีหลักการพื้นฐานของกฎหมายอาคารชุดเช่นเดียวกัน แต่ส่วนแตกต่างที่เห็นได้ชัดคือบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) มีลักษณะมุ่งเน้นที่การป้องกันปัญหาและสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดเป็นสำคัญ และในขณะเดียวกันก็ให้ความคุ้มครองประโยชน์แก่บุคคลฝ่ายที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับอาคารชุด คือ เจ้าของร่วม ผู้เช่าห้องชุด ผู้ก่อตั้งอาคารชุด ผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินภายในอาคารชุด และยังได้บัญญัติรองรับและส่งเสริมการทำธุรกิจอาคารชุดในหลายรูปแบบอีกด้วย ดังนั้น Condominium Act 1976 (chapter 825) จึงมีความสมบูรณ์ในด้านการใช้บังคับและรองรับกับสภาพสังคมในยุคปัจจุบันมากกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ยังมีข้อบกพร่องรวมถึงความไม่ชัดเจนในหลายประเด็นไม่ว่าในด้านของการใช้บังคับหรือการตีความบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังที่ได้กล่าวไปในข้างต้น

ผู้เขียนจึงเห็นว่าสมควรมีการแก้ไข หรือเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามแนวทางบทบัญญัติใน Condominium Act 1976 (chapter 825) เพื่อให้มีความสมบูรณ์ครบถ้วนและมีประสิทธิภาพในการใช้บังคับมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นด้านของการใช้บังคับ การตีความบทบัญญัติ การอำนวยความสะดวกและคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อห้องชุด เจ้าของร่วม เจ้าของโครงการ ผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย หรือผู้ถือสิทธิเหนือทรัพย์สินให้ได้รับความเป็นธรรม ด้านการป้องกันปัญหา หรือข้อพิพาทต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นเพื่อให้การอยู่อาศัยภายในอาคารชุดมีความสงบเรียบร้อย และด้านการส่งเสริมธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทยให้มีความเจริญเติบโตมากยิ่งขึ้น เพื่อสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศไทย ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

3.1 การแก้ไขปัญหข้อจำกัดด้านรูปแบบและการรวมอาคารชุด

สมควรเพิ่มรูปแบบ หรือประเภทของอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้มีความหลากหลายและสอดคล้องกับความต้องการด้านต่าง ๆ ของประชาชนตามสภาพสังคมและเศรษฐกิจ และถือเป็นการส่งเสริมธุรกิจอาคารชุดให้มีความเจริญเติบโตได้มากยิ่งขึ้น โดยบัญญัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขในการก่อตั้ง การจดทะเบียน การโฆษณาขายห้องชุด การใช้สิทธิและการคุ้มครองสิทธิบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่รองรับอาคารชุดในแต่ละประเภทไว้เป็นการเฉพาะ ได้แก่ การแปลงอาคารทั่วไปเป็นอาคารชุด อาคารชุดซึ่งมีใช้สำหรับการอยู่อาศัย อาคารชุดที่ขยายได้และขยายมิได้ อาคารชุดให้เช่า และการรวมอาคารชุดเข้าด้วยกัน

3.2 การแก้ไขปัญหาคาราคว่และควมร้บผิดเกี่ยวกับการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด

สมควรกำหนดให้ต้องมีการระบุถึงรายละเอียดที่ใช้ในการโฆษณาขายห้องชุดเทียบเท่ารายละเอียดที่ใช้ในขั้นตอนการจดทะเบียนอาคารชุดและข้อมูลอื่น ๆ ได้แก่ รายละเอียดของตัวอาคารและห้องชุด สัญญาการจัดการในข้อตกลงที่กระทบต่อการใช้ การบำรุงรักษา และการเข้าถึงในทั้งหมด หรือบางส่วนของอาคารชุด สถานภาพของการก่อสร้าง การจัดเขตผังที่ตั้งที่ได้รับ การอนุมัติ การออกใบอนุญาตก่อสร้าง ตารางค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ภาระที่ดิน อำนาจเหนือ ภาระทรัพย์สิน สิทธิเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ การประกันคุณภาพ ตารางค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นต้น รวมถึงมีบทบัญญัติครอบคลุมถึงการโฆษณาขายห้องชุดด้วยวิธีอื่น ๆ นอกจากคุ้มครองเพียงการโฆษณาโดยข้อความ ภาพ หรือหนังสือชักชวน

3.3 การแก้ไขปัญหารายละเอียดที่ใช้ในการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุด

ผู้เขียนเห็นว่าประเด็นปัญหาที่สมควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข 2 ประเด็น คือ

1) แก้ไขข้อกำหนดที่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างจอง กรณีนำที่ดินที่ติดจำนอง หรือที่ดินที่ติดจำนองร่วมกับอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยกำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างจองก่อน ในกรณีที่ดินที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดติดจำนอง หรือกรณีอาคารติดจำนองร่วมกับที่ดิน

2) แก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการระบุข้อบังคับของอาคารชุด โดยกำหนดให้ต้องมีการระบุถึงรายละเอียดในข้อบังคับของอาคารชุดเป็นฉบับจริง มิใช่เป็นเพียงแค่ฉบับร่าง ในขณะที่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

3.4 การแก้ไขปัญหาคาราคว่ค้บค้ดเ้กับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

สมควรกำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และส่วนสังหาริมทรัพย์ มีอาจถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดโดยแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เว้นเสียแต่ได้มีการเลิกอาคารชุด หรือได้ถอนทรัพย์สินนั้นจากการเป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว

3.5 การแก้ไขปัญหาคาราคว่การฟ้องหรือต่อสู้คดีและควมร้บผิดทางแพ่ง

สมควรกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนในการฟ้อง หรือต่อสู้คดีที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด และหากนิติบุคคลอาคารชุดต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เกิดจากการดำเนินการต่อสู้คดีในศาลดังกล่าว การดำเนินการใด ๆ ตามมติที่ประชุมอันชอบด้วยกฎหมาย หรือหนี้ที่เกิดจากทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายขึ้น เจ้าของร่วมทุกรายจึงควรต้องร่วมผูกพันกับการกระทำนั้น ๆ และร่วมรับผิดชอบในหนี้ดังกล่าวด้วย โดยรับผิดชอบสัดส่วนที่ดินมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ



3.6 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

สมควรกำหนดเงื่อนไขในการกำหนด ลดหย่อน ยกเว้น หรือเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยต้องกระทำต่อเจ้าของร่วมที่มีฐานะ หรือลักษณะเช่นเดียวกันในมาตรฐานอย่างเดียวกัน และยกเลิกระบบการแบ่งแยกประเภทของค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกเป็นเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 เพื่อผลในการบังคับชำระหนี้เงินดังกล่าว โดยกำหนดให้เงินตามมาตรา 40 มีความสำคัญและมีบทบังคับเทียบเท่าเงินตามมาตรา 18 วรรคสอง เช่น การกำหนดอัตราเงินเพิ่มจากการไม่ชำระหนี้ การขอใบปลอดหนี้ การมีกรรมสิทธิในหนี้ เป็นต้น

3.7 การแก้ไขปัญหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้และความรับผิดในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดห้องชุด

ผู้เขียนเห็นว่าประเด็นปัญหาที่สมควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข 2 กรณี คือ

1) กรณีการซื้อห้องชุดนอกจากการขายทอดตลาด ควรกำหนดให้ผู้รับโอนห้องชุดจะต้องร่วมกัน หรือแทนกันรับผิดกับผู้โอนสำหรับเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ที่ผู้โอนยังค้างชำระจนถึงเวลาของการโอนสิทธิ โดยผู้รับโอนร่วมรับผิดเท่าจำนวนเงินที่นิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งในครั้งแรกเท่านั้น และห้องชุดดังกล่าวจะไม่อยู่ภายใต้บังคับเรื่องหนังสือรับรองการปลอดหนี้

2) กรณีการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด ควรกำหนดให้ผู้ซื้อได้ห้องชุดไปโดยปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ที่อาจบังคับเอาแก่ห้องชุดดังกล่าว และหากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าว ไม่พอชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระให้ถือว่าหนี้เงินที่เหลือดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันที่อาจเก็บเอาจากเจ้าของร่วมทุกรายได้

3.8 การแก้ไขปัญหาการรुकล้ำและอำนาจเหนือการทรัพย์สินภายในอาคารชุด

ผู้เขียนเห็นว่าประเด็นปัญหาที่สมควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข 2 กรณี คือ

1) กรณีการก่อสร้างเป็นเหตุให้เกิดการรुकล้ำมาตั้งแต่ต้น ควรกำหนดให้เขตแดนของห้องชุดตามที่ได้ระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเขตแดนของทรัพย์สินส่วนกลางตามแผนผังที่ได้ยื่นในขณะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ซึ่งได้สร้างตามแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุดถือเป็นข้อสันนิษฐานอันเป็นที่ยุติว่าเป็นเขตแดนของสิ่งนั้น โดยไม่คำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย (สัดส่วนของโครงสร้างของอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบ

แบบแปลนที่ได้รับอนุญาตไม่เกินร้อยละ 5⁵⁶) ในระหว่างเขตแดนตามจริงที่แตกต่างกับที่ได้บรรยายในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือที่แสดงในแบบแปลนหรือแผนผังของอาคารชุด

2) กรณีการซ่อมแซม หรือการพัฒนาที่ได้กระทำอย่างถูกต้องในอาคารชุดเป็นเหตุให้เกิดการรुक้า ควรกำหนดให้การรुक้านั้นตกเป็นเรื่องราวทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ทั้งสองกรณีดังกล่าว จะใช้บังคับแต่เฉพาะเหตุที่มีได้เกิดจากการกระทำโดยจงใจ หรือมีเจตนาทุจริต โดยให้ถือเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของโครงการ ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้ก่อสร้างหากได้มีการดำเนินการผิดไปจากแบบแปลนอาคารชุด

3.9 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการขายห้องชุดในกรณีที่ยังก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จสมบูรณ์

สมควรกำหนดให้ต้องมีการจัดตั้งคนกลางผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีซื้อขายห้องชุดที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ซื้อตามสัญญาซื้อขายหรือผู้จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นผู้ออกค่าตอบแทน เว้นแต่คู่สัญญาได้ตกลงทำหนังสือกันไว้เป็นอย่างอื่น

3.10 การแก้ไขปัญหาเจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดทำนิติกรรมผูกพันอาคารชุด

สมควรกำหนดบทบัญญัติเกี่ยวกับการป้องกันปัญหาการควบคุม หรือครอบงำอาคารชุด โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดก่อนมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และคุ้มครองผู้จดทะเบียนอาคารชุด ดังต่อไปนี้

1) กำหนดขอบระยะเวลาของนิติกรรมที่ได้ทำโดย หรือเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดที่ได้ทำโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือบุคคลที่ผู้จดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้ง หรือโดยนิติบุคคลอาคารชุดก่อนมีคณะกรรมการอื่นเชื่อว่าได้ควบคุมโดยเจ้าของร่วมอื่นนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งเกี่ยวกับการจัดการ การบำรุงรักษา หรือการดำเนินการในอาคารชุดหรือในทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ จะมีระยะเวลาไม่เกินกว่า 5 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนอาคารชุด เว้นแต่ได้ขยายออกไปโดยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมนอกจากผู้จดทะเบียนอาคารชุด ทั้งนี้ นิติกรรมดังกล่าวอาจยกเลิกก่อนถึงกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม

⁵⁶ กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2558) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, ข้อ 2 (ก), 26 สิงหาคม 2528, และพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ที่ได้ตรวจชำระใหม่, มาตรา 466, ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 45 (1 มกราคม 2471): 7.



โดยนิติบุคคลอาคารชุดด้วยการลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมนอกจากผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ถึงแม้ว่ามีข้อกำหนดใด ๆ ในทางตรงกันข้ามกับเรื่องดังกล่าว

2) กำหนดห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือบุคคลซึ่งผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด แต่งตั้งดำเนินการใด ๆ ที่มีวัตถุประสงค์ หรือจะส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด หรือความต่อเนื่องของนิติกรรมใด ๆ ภายหลังจัดตั้งคณะกรรมการอันเชื่อว่าจะควบคุมโดยเจ้าของร่วมอื่นนอกจากผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด และผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับเงินทุนของนิติบุคคลอาคารชุดที่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือบุคคลซึ่งผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้งได้ใช้จ่ายไปอย่างไม่ถูกต้องสมควร ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่เป็นเงินทุนซึ่งได้เก็บรวบรวมในระหว่างที่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือบุคคลซึ่งผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดแต่งตั้งได้เข้าควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดก่อนมีการจัดตั้งคณะกรรมการ

3) ในกรณีผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดเป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งมีไว้เพื่อขายในทางปกติของธุรกิจตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของห้องชุดในอาคารชุด ควรกำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด มีสิทธิกำหนดบุคคลเพื่อเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งคน และนิติบุคคลอาคารชุด ไม่อาจกระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุดของผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด เว้นแต่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ทั้งนี้ การเรียกเก็บเพิ่มขึ้นของเงินตามมาตรา 18 หรือเงินตามมาตรา 40 โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด จะไม่ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายต่อการขายห้องชุด

3.11 การแก้ไขปัญหอำนาจของผู้จัดการในการดูแลรักษาความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด

สมควรกำหนดให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สามารถเข้าถึงห้องชุดแต่ละห้องในระหว่างเวลาที่เหมาะสมและจำเป็นสำหรับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการทดแทนของส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากห้องชุดดังกล่าวนั้น โดยต้องมีการแจ้งล่วงหน้าแก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองห้องชุดดังกล่าว เว้นแต่เพื่อการซ่อมแซมฉุกเฉินที่จำเป็นเพื่อป้องกันความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดอื่น ทั้งนี้ อาจกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้อำนาจดังกล่าวไว้ในข้อบังคับอาคารชุด

3.12 การแก้ไขปัญหอำนาจเรียกประชุมของเจ้าของร่วมในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ทำตามหน้าที่หรือกรณีจำเป็นอื่น ๆ

สมควรกำหนดให้เจ้าของร่วมมีอำนาจในการจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ หรือการประชุมใด ๆ ในกรณีผู้มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไม่ดำเนินการจัดให้มีการประชุมดังกล่าวขึ้น และสมควรกำหนดให้เจ้าของร่วมอาจกำหนดหลักเกณฑ์

การเรียกประชุมโดยเจ้าของร่วมไว้ในข้อบังคับอาคารชุดเองได้แทนการบังคับตามแต่เฉพาะเงื่อนไขที่กำหนดไว้โดยกฎหมายเท่านั้น

3.13 การแก้ไขปัญหาการแบ่งปันผลประโยชน์จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

สมควรกำหนดให้แบ่งปันผลกำไรจากการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในระหว่างเจ้าของร่วม ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือเป็นการลงบัญชีรายรับ (Credit) แก่การจัดเก็บเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ตามอัตราส่วนที่ได้กำหนดไว้ หรือถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

3.14 การแก้ไขปัญหาการซ่อมแซม ทดแทน หรือสร้างใหม่ในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุดได้รับความเสียหาย

สมควรกำหนดบังคับให้ต้องมีการประกันภัยแก่ทรัพย์สินส่วนกลางและตัวอาคารชุดในบางประเภทเพื่อบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายในกรณีเกิดความเสียหายแก่ชีวิต ทรัพย์สินส่วนกลาง ตัวอาคารชุด และทรัพย์สินอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นของเจ้าของร่วม หรือบุคคลภายนอก ได้แก่ การประกันความคุ้มครองส่วนกลางของอาคารทั้งหมด (All Risk) และการประกันภัยสำหรับบุคคลที่ 3 หรือการประกันเพื่อความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liabilities) โดยถือว่าค่าใช้จ่ายของความคุ้มครองเพื่อการประกันเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง

3.15 การแก้ไขปัญหาการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด

สมควรกำหนดบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้รับจ้างหรือผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดในอาคารชุด ดังต่อไปนี้

1) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับซึ่งมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงความรับผิดชอบตามมาตรา 39 ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ผลกำไรร่วมกัน หรือการใช้หรือการได้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดใด ต้องมีการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่เจ้าของร่วมและผู้รับจ้างเหนือห้องชุดนั้น เพื่อเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน⁵⁷ ก่อนวันประชุม และต้องได้รับการยินยอมจากผู้รับจ้างจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของห้องชุดที่อยู่ภายใต้การจ้าง โดยใช้หลักเกณฑ์การลงคะแนนเสียงตามมาตรา 48

2) ในการประชุมเกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหาย หรือการเลิกอาคารชุด ต้องมีการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้รับจ้างและผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดที่ได้รับผลกระทบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

⁵⁷ อ้างอิงการบอกกล่าวล่วงหน้าตามมาตรา 38/2 และมาตรา 42/3 จาก พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 23, มาตรา 25, ราชกิจจานุเบกษา, 68-69, 69-70.



3) การเลิกอาคารชุดตามมาตรา 51(2) ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองและผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดทั้งหมดที่ได้รับผลกระทบ

3.16 การแก้ไขปัญหาลิทธิในการเลิกอาคารชุดและการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วมภายหลังมีการเลิกอาคารชุด

สมควรกำหนดให้การเลิกอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้การลงคะแนนเสียงเจ้าของร่วมร้อยละ 90 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด แทนการลงมติเป็นเอกฉันท์เท่านั้น และตราบที่ยังมีการถือครองอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเลิกแล้วร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วม สมควรกำหนดให้เจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีสิทธิเฉพาะตนในการครอบครองส่วนของอาคารชุดดังกล่าว ซึ่งก่อนหน้านี้ได้เคยเป็นห้องชุดของตนจนกว่าจะมีการจัดการเป็นอย่างอื่น

References

- Boyer, Ralph E. *Survey of the Law Property*. 3rd ed. Minnesota: West Publishing, 1981.
- National Conference of Commissioners on Uniform State Laws. "Uniform Condominium Act 1980 with Prefatory note and Comments." Paper Presented at the Annual Conference Meeting in its Eighty-Ninth Year, Hawaii, July 26–August 1, 1980.
- Pairoj Arjruksa. *The Explanation of Law of Condominium*. Bangkok: Nititham, 2016. [In Thai]
- Patrick J. Rohan. *Condominium Law and Practice Form*, Vol 1. New York: Matthew Bender & Company Incorporated, 1985. Quoted in Vikorn Rakpuangchon. *Condominium Law Enforcement* (Research Report) Nonthaburi: Sukhothai Thammathirat Open University, 2017. [In Thai].
- Sophon Chaisuwan. *The Explanation of Condominium Law*. Bangkok: Por. Samphan Printing Services, 1981. [In Thai]
- Vikorn Rakpuangchon. "Condominium Ownership." Master's thesis, Faculty of Law Thammasart University, 1985. [In Thai]