

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็วและมีการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนที่อยู่ตามชานเมืองแต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองอย่างมาก รวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพงโดยเฉพาะในย่านธุรกิจทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้น เพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่าทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุดซึ่งได้ใช้และประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ จึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมายซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่ต้องการกฎหมายอาคารชุดเพื่อให้ผู้เช่าซื้ออาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแฟลตนั้นและต้องการจะตัดภาระเรื่องการดูแลบำรุงรักษาอาคารแฟลตเหล่านั้นด้วย องค์การเป็นสถาบันที่ขึ้นในรูปแบบต่างๆ กันตามลักษณะของงาน แต่มีลักษณะร่วมกัน คือ มีโครงสร้าง มีวัตถุประสงค์ มีการแบ่งงานกันทำ มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ในปี พ.ศ.2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่ฮาวาย และเมื่อกลับมาแล้วได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งเสนอความเห็นไว้ในอนาคตอาจจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์บังคับใช้ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อห้องชุดได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยก็เห็นชอบด้วย จึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยและมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณาร่างกฎหมายขึ้นบังคับต่อไป ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส กฎหมายของฮาวาย และกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นหลัก ในการร่าง เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอคณะรัฐมนตรีและส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาคณะกรรมกรกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการทั้งในข้อกฎหมายและทางปฏิบัติ โดยเฉพาะปัญหาเรื่องความเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า ไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้องถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคลก็ไม่ใช่การสมควรที่จะตรากฎหมายให้นิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตน และไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เลยทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีให้ร่างพระราชบัญญัติไว้ก่อนจนกว่ากระทรวง

ผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม ซึ่งมีผลทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

อย่างไรก็ตาม กระทรวงมหาดไทยได้พยายามพิจารณาหาทางแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่อยมา ในที่สุดได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องและคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณายกร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการบริหารอาคารชุดที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับ 5 ดาว
2. เพื่อศึกษากระบวนการการบริหารอาคารโดยนิติบุคคลและฝ่ายบริหารอาคาร
3. เพื่อสำรวจระดับความพึงพอใจจากเจ้าของร่วม ที่มีต่อการบริการด้านต่างๆ
4. เพื่อศึกษาข้อมูล เกี่ยวกับกฎหมายการบริหารอาคารชุด ที่พักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม
5. เพื่อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการบริการด้านต่างๆตามแนวทางการควบคุมคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐาน 5 ดาวและกฎหมาย

1.3 สมมติฐานการวิจัย

1.3.1 มาตรฐานการบริหารจัดการอาคารชุดแบบมีอาชีพของบริษัทบริหารจัดการพึงพอใจต่อเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัย

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ในการวิจัยได้กำหนดขอบเขตของการวิจัยไว้ดังนี้

- 6.1 ตัวแปรหลักคือ ปัจจัยที่มีผลเกี่ยวข้องกับ ได้แก่
 - 6.1.1 เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัย
- 6.2 ตัวแปรตาม คือคุณภาพ การให้บริการ การบริหารจัดการ ได้แก่
 - 6.2.1 มาตรฐาน ความรู้ ความสะอาด
 - 6.2.2 การบริการของฝ่ายบริหารอาคารชุด
 - 6.2.3 ความทันสมัยของอุปกรณ์ต่างๆ
- 6.3 กลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษาคือ

- เจ้าของร่วม และผู้พักอาศัย ที่อาคารอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 22

6.4 สถานที่ที่ทำการศึกษาค้นคว้าได้แก่อาคารที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับ 5 ดาว อาคารที่พักอาศัยอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 22

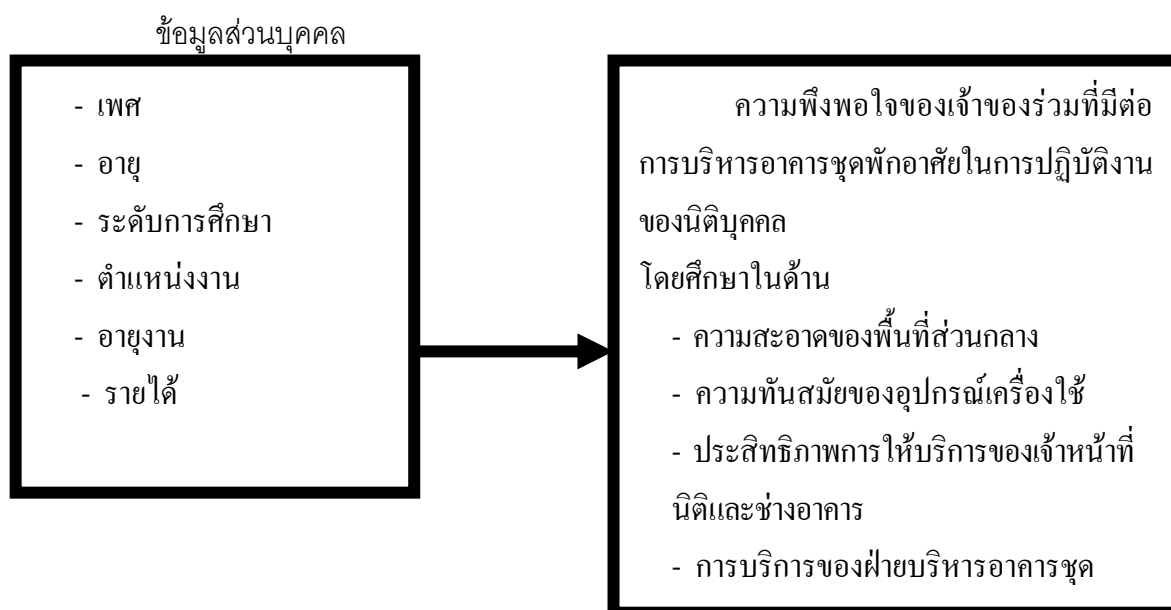
1.5 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาในครั้งนี้ โดยทำการศึกษามาตรฐาน การให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดที่พักรักษาตัวคอนโดมิเนียมที่บริหาร โดยนิติบุคคลซึ่งจะทำการศึกษาด้านตัวแปรต้นหรือตัวแปรอิสระได้แก่ ประชากรศาสตร์ และตัวแปรตาม คือ การให้บริการ และประสิทธิภาพในการบริหารจัดการที่บอกถึงคุณภาพ โดยเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษาในด้านต่าง ๆ กัน เพื่อเปรียบเทียบผลตามสมมุติฐานการวิจัย ใช้เวลาในการเก็บข้อมูลประมาณ 1 เดือน แล้วนำข้อมูลมาทำการทดสอบ และหาค่าเฉลี่ย ค่าร้อยละและสรุปผล

1.6 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ตัวแปรอิสระ (Independent Variables)

ตัวแปรตาม



แผนภาพที่ 2 กรอบแนวคิดในการวิจัย

1.7 นิยามศัพท์

1. **อาคารชุด** ความหมาย (กฎ) น. อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ. condominium) ปกติอาคารแต่ละหลังจะไม่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ กล่าวคือ บุคคลเดียว หรือหลายคนอาจจะถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันนั้น ได้ในลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งมีความยุ่งยากเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์ร่วม เช่น การดูแลรักษาซ่อมแซมการจัดจำหน่าย การใช้สิทธิในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเรื่องซับซ้อนและไม่สะดวกก่อให้เกิดความขัดแย้งในระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกัน

แต่เฉพาะอาคารชุดตาม พ.ร.บ. ฉบับนี้ได้บัญญัติให้บุคคลแต่ละคนสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ ได้ในลักษณะส่วนของใครก็ของคนนั้นตามความหมายของคำว่า “Condominium” ซึ่งมีความหมายว่า “ของฉันของท่านและของเรา (mine yours, and ours) ข้อสำคัญคือ กฎหมายกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ชนิดด้วยกันคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common property) หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวไปก็ไม่ถือว่าอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุดตามความหมายของ พ.ร.บ. ฉบับนี้สาระสำคัญของการเป็นอาคารชุดตามความหมายของกฎหมายดังกล่าวอีกประการหนึ่ง คือ ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายด้วย

กล่าวโดยสรุปลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยหลัก 3 ประการ คือ

1. เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วน ๆ ได้
2. กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ (1) นั้นต้องประกอบด้วย
 - 2.1 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (ดูคำจำกัดความต่อไป)
 - 2.2 และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (ดูคำจำกัดความต่อไป)
3. ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วตามมาตรา 6

2. **นิติบุคคลอาคารชุด** เป็นสำนักจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของคนใดมิเต็มมีฐานะเป็นนิติบุคคล ประกอบด้วยคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด การปฏิบัติงานต่าง ๆ จะ

เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีระเบียบภายในของแต่ละอาคารชุดไม่เหมือนกัน แม้กฎหมายอาคารชุดจะใช้ฉบับเดียวกันก็ตาม ในแต่ละคอนโดจะมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

เป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องที่จะต้องจัดให้มีคณะกรรมการเข้าควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยจะต้องร่วมแรงร่วมใจร่วมกันตรวจสอบการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดว่าเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ หรือไม่ หากเห็นว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่ที่ผิด บกพร่อง ด้อยประสิทธิภาพ มีการทุจริตโกงกิน ส่งผลให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด ประชาชนชาวคอนโด ๆ ที่เป็นเจ้าของห้องชุดมีสิทธิเรียกประชุมเจ้าของห้องชุดเพื่อให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชี้แจงได้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ชี้แจงหรือข้อเท็จจริงฟังได้ว่าปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ก่อให้เกิดความเสียหายแก่คอนโด เจ้าของห้องชุดก็สามารถนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมเจ้าของทั้งหมด เพื่อมีมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้

3. เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยในคอนโด อาจประสบปัญหามากมาย ทั้งเรื่องที่จอดรถไม่พอ มีรถบุคคลภายนอกเข้าจอดมากีดขวางรถของผู้พักอาศัย การป้องกันอัคคีภัยไม่ได้มาตรฐาน ซ้ำคอนโดแล้วไม่ได้โอน ค่าส่วนกลางแพง มิเตอร์น้ำ ไฟ ไม่เป็นธรรม คนข้างห้องส่งเสียงดัง และอีกสารพัดสารพันปัญหาที่ต้องพบเจอเมื่ออยู่คอนโด แต่ก็เป็นปัญหาที่แก้ไขได้ ด้วยการร่วมด้วยช่วยกัน ขอเพียงอย่าปิดปัญหาให้พันตัว การปิดปัญหาให้พันตัว คือการก่อปัญหา

4. “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ความหมายของคำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” จึงประกอบด้วยทรัพย์สิน 3 อย่างด้วยกันคือ

- (1) ห้องชุดและรวมถึง
- (2) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
- (3) หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ทรัพย์สินทั้ง 3 อย่างนี้อธิบายได้ดังนี้

(1) **ห้องชุด** คือห้องที่มีลักษณะเป็นชุดซึ่งประกอบด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว และอาจจะมีห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของ ห้องรับแขก ห้องคนใช้ ห้องเก็บของ หรือห้องอื่น ๆ ด้วยก็ได้แล้วแต่เจ้าของโครงการจะสร้างขึ้น ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลเหล่านี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันก็ได้

(2) **สิ่งปลูกสร้าง** อย่างอื่น จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ หรือจักรยานยนต์ หรือห้องเล่นกีฬาเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ (ถ้าเป็นลานจอดรถร่วมกันหรือห้องเล่นกีฬาร่วมกันไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่จะกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งทุกคนมีสิทธิให้ได้)

(3) **ที่ดิน** ที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะ เช่น ที่ดินสำหรับทำสวนดอกไม้ หรือปลูกต้นไม้ หรือทำสวนครัวโดยเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ แต่ผู้เดียว (ถ้าเป็นสวนดอกไม้ร่วมกันไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่จะเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง)

ทรัพย์สินทั้ง 3 ส่วนนี้รวมกันเรียกว่า **ทรัพย์สินส่วนบุคคล** ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้อง หรือใช้สอยทรัพย์สินเหล่านี้ด้วยไม่ได้ แต่เจ้าของห้องชุดจะใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ จนเป็นเหตุให้กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงหรือกระทบต่อการป้องกันความเสียหาย ที่มีต่อตัวอาคารไม่ได้ ทั้งนี้ตามมาตรา 13 วรรคท้าย

5. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมาตรา 13 บัญญัติว่า เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจึงออกให้แก่เจ้าของห้องชุดนั่นเอง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือบุคคลใดเป็นเจ้าของห้องชุดบุคคลนั้นจะมีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือจึงมีลักษณะและมีความสำคัญคล้ายกับโฉนดที่ดิน กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดสามารถไปทำนิติกรรมซื้อขาย จำน่ายจำนอง หรือขายฝากได้โดยต้องนำหนังสือนี้ไปทำนิติกรรมจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินทุกครั้งเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน เพียงแต่เจ้าของห้องชุดไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ แต่ประการใด

6. เจ้าของร่วม หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในแต่ละอาคารชุด เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดกำหนดให้เรียกเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดว่า "เจ้าของร่วม" เพราะต้องการให้มีความหมายแตกต่างจากคำว่า "เจ้าของรวม" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะระบบกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายอาคารชุดนี้มีลักษณะแตกต่างกับเจ้าของรวม" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะระบบกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายอาคารชุดนี้มีลักษณะแตกต่างกับระบบกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม คำว่า "เจ้าของรวม" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็อาจนำมาใช้กับกฎหมายอาคารชุดได้ ในกรณีที่บุคคลตั้งแต่

สองคนร่วมกันถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องเดียว กรณีเช่นนี้ก็ยังไม่ใช้หลักกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง เพียงแต่เจ้าของรวมจะขอให้แบ่งแยกกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นไม่ได้ การแบ่งต้องกระทำโดยวิธีขายทอดตลาดห้องชุดแล้วนำเงินมาแบ่งตามส่วน

7. **ข้อบังคับ** หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากกฎหมายกำหนดว่า อาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนแล้วจะต้องมี "นิติบุคคลอาคารชุด" เป็นองค์กรจัดการดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยมีผู้จัดการหรือคณะกรรมการ เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมี "ข้อบังคับ" เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินกิจการซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) ที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของรวมจะต้องชำระล่วงหน้า
- (5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (6) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) อัตราส่วนที่เจ้าของรวมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ทะเบียนอาคารชุด

- (8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของรวม
- (9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง