

บทที่ 2

ประวัติความเป็นมาและแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุดโครงสร้าง และการบริหารจัดการอาคารชุด

ปัจจุบันอาคารชุดได้มีการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนอัตราประชากร ประกอบกับการปรับราคาที่ดินสูงขึ้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงพัฒนาโครงการพักอาศัยในลักษณะแนวสูงประเภทอาคารชุด เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น การที่มีผู้คนพักอาศัยร่วมกันจำนวนมากจะต้องมีกฎเกณฑ์ ระเบียบ และผู้ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในฐานะทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย แม้จะมีกรอบของกฎหมายในการควบคุมอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พบว่านิติบุคคลอาคารชุดมีการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและอาศัยช่องว่างของกฎหมาย เพื่อแสวงหาประโยชน์จากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมจ่ายเพื่อใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุดเพื่อที่จะพิจารณาถึงวิธีการแก้ไขปัญหาควรทำความเข้าใจ แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุด โครงสร้าง องค์ประกอบ และการบริหารจัดการอาคารชุด โดยมีเนื้อหาที่ควรศึกษา ดังนี้

2.1 ประวัติความเป็นมา แนวคิดทฤษฎี ความหมายของอาคารชุด

2.1.1 ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดของต่างประเทศ

คอนโดมิเนียมไม่ใช่สิ่งใหม่ในสังคมมนุษย์ชาติและในแวดวงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะจากการค้นคว้าได้ค้นพบว่า ชาวบาบิโลเนีย (Babylonian) ได้บันทึกไว้มีมาแล้วกว่า 2,000 ปี ก่อนคริสตกาล หรือประมาณ 4,000 ปี มาแล้ว ซึ่งนับว่านานมาก ตามรายงานในเอกสารประวัติศาสตร์ระบุว่าคอนโดมิเนียมเริ่มต้นเมื่อมีชาวยุโรปได้สร้างบ้านขึ้น 2 ชั้น เป็นที่อยู่อาศัยและได้ขายพื้นที่ของบ้านชั้นล่างให้แก่ผู้อื่นไป ส่วนชั้นบนเจ้าของบ้านเก็บไว้เองเพื่อที่จะรอถึงกำไร ในบันทึกไม่ได้บอกไว้แต่มีการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านหลังนั้นรวมกันภายใต้หลังคาเดียวกัน เพียงแต่แยกการถือครองโดยเด็ดขาดคงมีการแชร์ค่าดูแลบำรุงรักษาด้วยกัน ซึ่งเจ้าของร่วมทั้งสองอาจจะแบ่งพื้นที่สำหรับผูกม้า ผูกลา คงไม่ต้องมาทะเลาะเรื่องที่จะจอดรถเหมือนปัจจุบัน แม้บ้านทำความสะอาดบ้านก็อาจจะตกลงกันว่าภรรยาใครว่างก็ผลัดเวรกันดูแล ฝ่ายสามีก็จะ

ช่วยกันซ่อมบำรุงหลังคา บันได และไม่มีอะไรที่มันซับซ้อนมาก สิ่งของที่จะต้องออกแรงช่วยกัน
หามาแชร์ ก็อาจจะเป็นพื้นสำหรับเตาผิงยามฤดูหนาว¹

พอมาถึงยุคกลาง (Middle Age) ระหว่างศตวรรษที่ 5-15 ก็เริ่มที่จะมีคอนโดมิเนียมที่อยู่ในเมืองหรือชุมชนใหญ่ที่อยู่ร่วมกัน ในสมัยก่อนในนครก็มีกำแพงเมือง (Walled City) ล้อมรอบเพื่อป้องกันข้าศึกกรรณนกร หรือเมืองที่มีกำแพงกันอาณาจักรไว้ก็จะทำให้มีพื้นที่จำกัด พลเมืองก็ได้มีการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มและซ้อน ๆ กัน ประมาณในศตวรรษที่ 12 ซึ่งสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีเองก็เช่นเดียวกัน มีกำแพงนครเมืองเล็ก ๆ จึงเกิดความแออัด ราคาที่ดินจะสร้างบ้านสูงมาก ชาวบ้านเคียดแค้นเรื่องที่อยู่อาศัยจึงต้องมีการสร้างอาคารที่มีห้องมาก ๆ และแบ่งกันอยู่เป็นครอบครัวและถือกรรมสิทธิ์พื้นที่ร่วมกัน ปัจจุบันแถบแคว้นบาวาเรีย (Bavaria) ทางใต้ของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีติดกับสมาพันธรัฐสวิสและเครือรัฐออสเตรียจะเห็นเป็นช่อง ๆ เป็นรูเข้าไปแถบเชิงเขาเป็นที่อยู่ของคณงานที่สร้างปราสาทเซินบรุน และประเทศแถบตะวันตกของมหานครสมุทรแอตแลนติก (Atlantic) อย่างประเทศบราซิล (Brazil) ถือว่าเป็นประเทศต้น ๆ ที่มีการตรากฎหมายขึ้นมาว่าด้วยการอยู่ร่วมกันแบบคอนโดมิเนียม ส่วนในสหรัฐอเมริกาก็มีการถือกรรมสิทธิ์พื้นที่ในคอนโดมิเนียม โดยในปี พ.ศ. 2480 เมื่อกลุ่มทหารผ่านศึกของอเมริการวมตัวกันซื้อ อพาร์ทเมนท์ในนครนิวยอร์ก และมีการนำห้องชุดไปค้าประกันในการกู้ยืมเงินหรือจำนองไว้กับธนาคารจนมีการกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องตามกฎหมายในปี พ.ศ. 2504 ภายหลังยุคสงครามโลกครั้งที่ 1 ได้มีการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยเฉพาะคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากในแถบทวีปทางยุโรปและเพิ่มจำนวนมากขึ้น ต่อมาหลังสงครามโลกซึ่งเคยอยู่ภายใต้การปกครองของสหรัฐอเมริกาเกือบ 50 ปี จึงได้นำเอารูปแบบของคอนโดมิเนียมและกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองในอาคารชุดของอเมริกามาใช้ หลังจากนั้นการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดก็เข้าสู่สาธารณรัฐสิงคโปร์ ซึ่งเหมาะสมกับภูมิประเทศมากเพราะมีพื้นที่น้อย และได้มีการนำกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดมาบังคับใช้ที่เรียกว่า The Land Titles (Strata) Act 1988 ส่วนประเทศฮ่องกงซึ่งประเทศอังกฤษมาขอเช่าทั้งเกาะจากสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีนโดยทำสัญญาเช่า 99 ปี และได้หมดสัญญาลงเมื่อปี พ.ศ. 2540 ฮ่องกงมีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมมาก และอาคารค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่เพราะมีพื้นที่จำกัดและประชาชนหนาแน่นมาก ราคาแพงมาก ประชาชนมีความเข้าใจในการอยู่ร่วมกันเป็นอย่างดี มีสถาบันเปิดการเรียนการสอนเกี่ยวกับการจัดการด้านที่อยู่แบบอาคารชุดมานานแล้ว²

¹ สมยศ แสงสุวรรณ. (2542). *การบริหารอาคารชุด*. กรุงเทพฯ: วิวัฒน์. หน้า 1.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 2.

สหรัฐอเมริกาได้มีประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดขึ้นเป็นครั้งแรกปี ค.ศ. 1958 ในประเทศเปอร์โตริโก (Puerto Rico) ซึ่งในขณะนั้นเป็นประเทศอาณานิคมและตกอยู่ภายใต้การปกครองของสหรัฐอเมริกา แต่ทั้งนี้อาคารชุดในสหรัฐอเมริกาก็ยังมีได้มีขึ้นอย่างจริงจังจนกระทั่งในปี ค.ศ. 1961 ได้มีการบัญญัติกฎหมาย The National Housing Act 1961 ขึ้น ซึ่งบทบัญญัติในมาตรา 234 ของกฎหมายฉบับดังกล่าวได้ให้อำนาจ Federal Housing Administration รับรองการจดทะเบียนจำนองห้องชุดในอาคารได้ และภายหลังจากได้มี Federal Housing Administration model condominium statute ขึ้นในปี ค.ศ. 1962 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็แพร่หลายและเป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางในสหรัฐอเมริกา ในช่วงที่อาคารชุดกำลังเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางนี้เองได้มีองค์กรต่าง ๆ ทั้งระดับท้องถิ่น ระดับรัฐและระดับชาติเกิดขึ้นอย่างมากมาย ทั้งนี้ เพื่อปกป้องและส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดและที่สำคัญ ได้แก่ Community Association Institute ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นในปี ค.ศ. 1973 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลและคำแนะนำที่ทันเหตุการณ์และเป็นประโยชน์มากที่สุดแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง จนถึงปี ค.ศ. 1976 ทุกรัฐในสหรัฐอเมริกา (ยกเว้นรัฐ Louisiana) ล้วนแต่มีกฎหมายอาคารชุดขึ้นใช้บังคับภายในรัฐของตนเองทั้งสิ้น แต่อย่างไรก็ตามในปี ค.ศ. 1980 สหรัฐอเมริกาก็ได้มีการยกร่างแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดใหม่โดย The National Conference of Commissioners on Uniform State Laws และต่อมารัฐบาลกลาง (Federal State) ของสหรัฐอเมริกาได้ประกาศและบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงใหม่ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากทุกรัฐในปีเดียวกันที่เรียกว่า The Uniform Condominium Act 1980 โดยมีผลบังคับใช้กับทุกรัฐและกฎหมายฉบับดังกล่าวไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดภายในของรัฐนั้น ๆ³

2.1.2 ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดของประเทศไทย

แม้ว่าประเทศไทยจะยังมีพื้นที่ว่างอยู่อีกมากมายก็ตาม แต่เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็วและการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนที่อยู่ตามชานเมือง แต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองอย่างมาก รวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพง โดยเฉพาะในย่านธุรกิจ ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้นเพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่า ทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุด ซึ่งได้ใช้ประสบความสำเร็จมาแล้ว

³ สุวรรณ บัวเจริญ. (2543). *ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา:ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 17-19.

ในต่างประเทศ จึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแฟลตนั้น และต้องการจัดการตัดภาระเรื่องการดูแลบำรุงรักษาอาคารแฟลตเหล่านั้นด้วย

ต่อมาในปี พ.ศ. 2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่ฮาวายและเมื่อกลับมาได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งแสดงความเห็นว่า ในอนาคตอาจจะสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์บังคับใช้ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อห้องชุดได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในหน่วยแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยก็เห็นชอบด้วย จึงได้เสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อยกร่างกฎหมายขึ้นใช้บังคับต่อไป ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กฎหมายของฮาวาย และกฎหมายในประเทศของยุโรปเป็นหลักในการร่าง เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอคณะรัฐมนตรี และได้ส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาของกรรมการกฤษฎีกา ได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งในข้อกฎหมายและในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะปัญหาในความเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง ถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคลที่ถูกต้องก็ไม่เป็นการสมควรที่จะตราให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตนและไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เลย ทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีให้ระงับร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ก่อนจนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม ซึ่งมีผลทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี อย่างไรก็ตามกระทรวงมหาดไทยได้พยายามพิจารณาแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่อยมาในที่สุดได้รับมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณายกร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป⁴

การริเริ่มประกอบธุรกิจในรูปแบบอาคารชุดได้เริ่มต้นแต่ พ.ศ. 2513 กล่าวคือ มีผู้ลงทุนจัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นบริเวณถนนราชดำริ แต่ต้องล้มโครงการไปเนื่องจากผู้สนใจยังไม่มี

⁴ กรุณา ทาแก้ว. (2552). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 37-38.

ความคุ้นเคยกับรูปแบบการอยู่อาศัยชนิดนี้ ประกอบกับมีราคาค่อนข้างสูงด้วย ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากสาธารณรัฐสิงคโปร์และประเทศฮ่องกงได้ร่วมทุนกับบริษัทเฟมเมอร์ เมอติง จำกัด จัดทำอาคารชุดบริเวณถนนสาทรใต้ขึ้น โดยเสนอขายในราคาชุดละประมาณ 500,000 บาท ในลักษณะเช่าซื้อระยะยาว และมีข้อสัญญาว่าเมื่อกฎหมายอาคารชุดออกมาแล้วก็จะทำการโอนให้ในภายหลัง แต่โครงการนี้เผชิญกับปัญหาวิกฤตการณ์น้ำมันและภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จึงต้องหยุดชะงักโครงการไป จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2520 ได้เกิดโครงการเกี่ยวกับลักษณะคล้ายคลึงกับอาคารชุดสำเร็จเป็นผลจริงจึง กล่าวคือ บริษัทสตรามิตบอร์ด จำกัด ได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในบริเวณพญา โดยเสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ “บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด” ซึ่งก็คือการจัดตั้งชื่อบริษัทดังกล่าวขึ้น และให้ผู้ซื้อห้องชุด 1 ห้อง ซื้อหุ้นในบริษัท 1 หุ้น⁵ ช่วงปี พ.ศ. 2519-2520 การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยมีนโยบายที่จะขยายแฟลตที่สูงหลายชั้น ให้แก่ประชาชนแต่เนื่องจากติดขัดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์รองรับ จึงได้มีการผลักดันให้มีการออกกฎหมายอาคารชุด เมื่อมีพระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ. 2522 แล้ว ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็สามารถมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด 2 ลักษณะคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง การให้กรรมสิทธิ์ในลักษณะดังกล่าว เป็นการตอบสนองความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอาคารชุด อันได้แก่ การเคหะแห่งชาติ สำนักงานอาคารสงเคราะห์และผู้ประกอบธุรกิจภาคเอกชนเพราะหลักกรรมสิทธิ์ดังกล่าว จะทำให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องในอาคารหลังหนึ่ง ๆ ได้ การเป็นเจ้าของทำให้มีความเอาใจใส่ทะนุถนอม ดูแล และรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าการครอบครองในลักษณะอื่น เช่น การเช่าไม่ว่าจะเป็นแฟลตของทางราชการ หรือการเช่าอพาร์ทเมนท์ของเอกชน ผู้อยู่อาศัยมักไม่เอาใจใส่ดูแลรักษา เป็นต้น และยังสามารถจะใช้ประโยชน์จากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เต็มที่ เช่น สามารถนำไปเป็นหลักประกันต่อสถาบันการเงิน อาทิ จำนอง เป็นต้น⁶

2.1.3 แนวคิดและทฤษฎีของอาคารชุด

เนื่องจากปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้สมควรวางระบบสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์

⁵ วิกรณ์ รัชย์ปวงชน. (2531). ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ. *บทบัญญัติ*, 44, หน้า 52.

⁶ กรุณา ทาแก้ว. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 39-40.

ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย⁷ กฎหมายกับความเป็นจริงพระราชบัญญัติอาคารชุดได้มีการถูกเถียงกันอยู่เป็นเวลานานและการที่มีการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดในอดีตก็ต่อเนื่องด้วยผู้บริหารหลายคนได้เห็นการพัฒนาบ้านเมืองในประเทศที่เจริญแล้วมีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดอันเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมให้มีกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินรองรับความเป็นอยู่ที่หนาแน่นและส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง กฎหมายเหล่านี้ส่วนใหญ่มักจะเกิดกับสภาพบ้านเมืองที่มีการพัฒนาระดับสูง ประเทศที่มีภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคนำหรือประเทศที่มีสถานะทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรือง เป็นต้น กฎหมายนี้ได้มีการริเริ่มพูดกันในประเทศไทยสมัยรัฐบาลของจอมพลถนอม กิตติขจร ได้มีการแต่งตั้งอนุกรรมการร่างพระราชบัญญัตินี้ขึ้นมาประกอบด้วยข้าราชการหลายฝ่ายมีนักกฎหมายหลายคน แต่ครั้งนั้นถูกโต้แย้งว่ากฎหมายอาคารชุดนี้ขัดแย้งกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นกฎหมายพื้นฐานที่ได้ใช้ปฏิบัติกันมาเป็นเวลานานที่ขัดแย้งกันก็เพราะกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นให้สิทธิอำนาจการเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารอย่างเต็มที่ แต่ผู้ใดแม้แต่รัฐก็ไม่มีอำนาจเหนือที่นั้น ๆ และผู้ใดจะละเมิดสิทธิการเป็นเจ้าของย่อมมิได้การให้อำนาจสิทธิเด็ดขาดเช่นนี้ทำให้คุณลักษณะของกฎหมายอาคารชุดนั้นไม่เป็นที่ยอมรับของนักกฎหมาย จึงทำให้ลักษณะของกฎหมายอาคารชุดถูกดึงเอาไว้อยู่ระยะหนึ่ง จนกระทั่งไม่นานนี้การเคหะแห่งชาติได้หยิบยกเรื่องกฎหมายอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง โดยจะนำมาใช้กับอาคารชุดของการเคหะเองและได้ทำการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด จนกระทั่งเป็นที่ยอมรับกัน⁸ โดยได้มีการวางทฤษฎีหลักการและเหตุผล ดังนี้⁹

1) วางหลักในการถือกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละคนมีเอกเทศและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันซึ่งแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะไม่อาจแบ่งแยกออกจากกันได้ แยกออกจากกันได้

⁷ กรมที่ดิน กองวิชาการ. (2531). *ขั้นตอนการขออนุญาตค้ำและจัดสรรที่ดิน*. กรุงเทพฯ: สิ่งพิมพ์ไทย. หน้า 331-340.

⁸ เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. (2550). *มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด: ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 18.

⁹ กิตติพงษ์ สีนิจิตต์. (2541). *ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีผลกระทบต่อผู้บริโภค*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 20-21.

2) บัญญัติเกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง โดยที่บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคล อาคารชุดขึ้นเพื่อดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมและจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

3) มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ให้เป็นหลักฐานในการจำหน่าย จ่าย โอน และเป็นหลักประกันใช้ยันกับบุคคลทั่วไป

2.1.4 ความหมายและลักษณะของอาคารชุด

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าลักษณะสำคัญของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น จะต้องประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ 2 ประเภทคือกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ในทรัพย์สินส่วนตัวที่จัดไว้เพื่อประโยชน์หรือให้ไว้เป็นของส่วนบุคคลหนึ่ง ๆ โดยเฉพาะ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีไว้เพื่อประโยชน์หรือเพื่อใช้ร่วมกัน ส่วนหนึ่ง ๆ ของอาคารชุดที่ถูกแบ่งออกจะเป็นกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทดังกล่าวนี้ควมติดกันอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นหากผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้น โดยไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ไม่ว่าจะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะเป็นของผู้ลงทุนก่อสร้างหรือเป็นของบุคคลอื่นซึ่งยอมให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ภาระจำยอมหรือสิทธิในการใช้สอยเหนือทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นก็ตาม หรือแม้แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นของสมาคม สหกรณ์ บริษัท หรือนิติบุคคลที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งมีผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นอยู่เท่านั้นก็ตาม ลักษณะดังกล่าวนี้ก็ยังไม่ได้ถือว่าเป็นอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม อาคารชุดหนึ่งอาจจะประกอบด้วยตัวอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังก็ได้และจะเป็นอาคารชั้นเดียวอาคารหลายชั้นก็ได้เช่นเดียวกัน กฎหมายไม่ได้จำกัดได้แต่ตัวอาคารนั้นจะต้องมีการแบ่งออกเป็นส่วน ๆ ให้บุคคลแยกถือกรรมสิทธิ์ตามสิทธิ์ได้เฉพาะบุคคลและต้องมีส่วนที่เป็นส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะบุคคลเท่านั้น ส่วนเฉพาะบุคคลอาจจะแบ่งเป็นห้อง ๆ หรือแบ่งเป็นชั้น ๆ หรือแบ่งอย่างไรก็ได้ โดยไม่จำกัดเนื้อที่และไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกันทั้งหมด แต่อย่างน้อยจะต้องมีส่วนเฉพาะบุคคลตั้งแต่สองส่วนขึ้นไปจึงจะเป็นอาคารชุดได้ อย่างไรก็ตามเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ก็คือ อาคารจะต้องจดทะเบียนดังนั้นตราบใดที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่า

ลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุดดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้นก็ตาม อาคารดังกล่าวนั้นย่อมไม่เป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุด¹⁰

อาคารชุดในปัจจุบันแบ่งได้ตามลักษณะการใช้งาน ดังนี้¹¹

1) ใช้เป็นที่อยู่อาศัย (Residential) เป็นคอนโดมิเนียมที่สร้างขึ้นมาทั้งสถาปัตยกรรมและการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัย ทั้งรองรับกลุ่มลูกค้าที่ไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวในราคาแพงและต้องการเลี่ยงปัญหาการติดขัดขณะเดินทาง

2) ใช้เป็นสำนักงาน (Commercial) เป็นคอนโดมิเนียมที่ใช้เป็นที่ทำการเพื่อดำเนินการทางธุรกิจ ห้ามพักอาศัย ลูกค้ากลุ่มนี้มองเห็นว่าซื้อดีกว่าเช่าและได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินด้วย

3) ใช้เป็นที่พักผ่อน (Resort) เป็นคอนโดมิเนียมที่รองรับลูกค้าที่อยากจะมียี่พักผ่อนเป็นของตนเองและอาจจะนำไปให้เช่าต่อได้เพราะมักจะมีบรรยากาศและทำเลดี

4) ประเภทคอมเพล็กซ์ (Complex) คอนโดมิเนียมประเภทนี้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและที่ทำการค้าได้ด้วย เพราะสะดวกไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางและได้รับความนิยมนจากผู้ซื้อพอสมควร

5) ประเภทอุตสาหกรรม (Industrial) คอนโดมิเนียมประเภทนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้อุตสาหกรรมขนาดย่อมมาอยู่ร่วมกันและเฉลี่ยกันออกค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า เป็นการลดต้นทุน ซึ่งในประเทศไทยก็มีอยู่บ้างในย่านของด้านเขตอุตสาหกรรม

2.2 ประเภทของทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

2.2.1 ประเภทของทรัพย์สินในอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 บัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” ดังนั้นในอาคารชุดจะมีทรัพย์สินอยู่ 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง¹²

1) ทรัพย์สินส่วนบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย จากความหมายของอาคารชุดดังกล่าวข้างต้น จึงประกอบด้วย 3 อย่าง ด้วยกัน ทรัพย์สินทั้ง 3 รายการดังกล่าว เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้องหรือ

¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 21-22.

¹¹ สมยศ แสงสุวรรณ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 5-6.

¹² กิตติ สุวรรณะ. (2558). *การบังคับชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดกรณีสังหาริมทรัพย์*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 41-42.

ใช้สอยทรัพย์สินเหล่านั้นด้วยไม่ได้ แต่เจ้าของห้องชุดจะใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ จนเป็นเหตุให้กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง หรือกระทบต่อการป้องกันความเสียหายที่มีต่ออาคารไม่ได้

2) ทรัพย์สินกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากคำนิยามข้างต้นแล้วทรัพย์สินกลางจึงหมายถึงทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด หมายความว่า นอกจากห้องชุดแล้วส่วนอื่น ๆ ของตัวอาคารทั้งหมดถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่ไม่ได้แยกออกจากตัวอาคาร เช่น รากฐาน เสาเข็ม เสาหลังคา คานฟ้า บันได ระเบียง กันสาด ราวจุกกรง บันไดขึ้นลงอาคาร ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวนี้ เป็นทรัพย์สินที่จัดไว้สำหรับอาคารชุด คือใช้ร่วมกัน

(2) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุด ซึ่งอาจจะมีแปลงเดียว หรือหลายแปลงก็ได้

(3) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน ซึ่งที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกับเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลานจอดรถร่วมกัน สระว่ายน้ำ สนามกีฬา และที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ที่ดินจัดเป็นสวนดอกไม้ หรือสวนหย่อมเพื่อความสวยงาม ร่มรื่นหรือเพื่อพักผ่อน

(4) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทรัพย์สินอื่นนี้จะป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟต์และทรัพย์สิน ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องปั้มน้ำ ถังเก็บน้ำ เป็นต้น

นอกจากทรัพย์สินกลางข้างต้น ยังมีทรัพย์สินที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลางอีกตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 คือ

1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือ ที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุด
2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถหรือที่ดินที่ทำเป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงาม

3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น รากฐาน เสาเข็ม หลังคา กันสาด คานฟ้า ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ

4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพิ่มประโยชน์ร่วมกัน เช่น ห้องน้ำรวม เสาไฟฟ้า โคมไฟ

- 5) เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนร่วมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ห้องนั่งเล่น ห้องกีฬาในร่ม
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ รถขนขยะ เป็นต้น
- 8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มา ตามมาตรา 48 (1)
- 10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้น เพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- 11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

2.2.2 ประเภทของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาตรา 4 ได้ให้ความหมายของคำว่า อาคารชุด หมายถึงอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจึงเป็นการรวมเอากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลมารวมกับกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 13 กำหนดว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง และพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ” จึงแสดงให้เห็นว่า อาคารชุดแห่งหนึ่งเจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่าง ๆ ดังนี้¹³

- 1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งวางหลักว่า เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้นผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้สอยจำหน่าย โอนหรือก่อให้เกิดภาระติดพันต่อห้องชุดนั้นอย่างไรก็ได้ แต่การอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันของบุคคลเป็นจำนวนมาก การใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงต้องระมัดระวังมิให้ไปกระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น และสิ่งที่ต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ มาตรา 12 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด บัญญัติให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ ดังนั้นบุคคลหลายคน

¹³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 43-45.

สามารถมีกรรมสิทธิ์ร่วมในห้องชุดได้ แต่จะแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลอีกไม่ได้ แม้มาตรา 1363 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะบัญญัติว่า “เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้” ก็ตาม การแบ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ไม่สามารถทำได้ เพราะมาตรา 12 ได้บัญญัติห้ามไว้เป็นกรณีพิเศษแล้ว

2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินระหว่างห้องชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้พื้นห้อง ซึ่งพื้นห้องหมายความรวมถึงส่วนที่เป็นเพดานของชั้นลงไปด้วย ผังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น ซึ่งกรรมสิทธิ์ร่วมตามมาตรา 13 นี้ คือ กรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น เจ้าของห้องชุดที่ติดต่อกัน โดยมีพื้นที่ห้องหรือผนังห้องร่วมกันเท่านั้น จึงจะมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนนี้ได้ การใช้ทรัพย์สินทั้งสองอย่างดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยตามมาตรา 13 วรรคสอง เช่น หากข้อบังคับกำหนดห้ามมิให้ตั้งตู้เกาะฝ้าผนัง หรือห้ามมิให้เจาะรู หรือตอกตะปูบนฝ้าผนัง เจ้าของห้องชุดนั้น ๆ ก็ต้องงดเว้นกระทำการดังกล่าวด้วย นอกจากเจ้าของห้องชุดจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว มาตรา 13 วรรคท้าย ยังมีข้อจำกัด การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลห้องชุดแต่ละห้องชุดว่าต้องไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นใดที่ได้กำหนดในข้อบังคับด้วย

3) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดทรัพย์สินในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางมีเหตุผลเนื่องมาจากอาคารชุดหลังหนึ่งย่อมมีทรัพย์สินบางอย่างที่ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ ซึ่งหากกำหนดให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อส่วนรวมได้ หากผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไม่ยินยอมให้บุคคลอื่นได้เข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น จึงได้มีการกำหนดเรียกกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้ นอกจากนั้นทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขาดทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้ หากจะบังคับคดีต้องฟ้องบังคับเอาจากห้องชุดแต่ละห้องเพราะห้องชุดแต่ละห้องสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัวเฉพาะของแต่ละบุคคลได้และเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นตามมาตรา 14 กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องกับเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดตามขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

2.3 โครงสร้างของอาคารชุด

2.3.1 นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลเป็นบุคคลตามที่กฎหมายบัญญัติไม่ใช่มนุษย์หรือคนทั่วไปเป็นเสมือนบุคคลที่สมมติขึ้นและมีสถานะเป็นบุคคลตามกฎหมายแล้ว ย่อมมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบได้อย่างไรก็ตาม สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาจมีข้อจำกัดและแตกต่างจากบุคคลธรรมดาได้ ในขณะที่นิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้ความหมายไว้ว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ อาจสรุปได้ว่านิติบุคคลอาคารชุด คือ นิติบุคคลที่จดทะเบียนตามกฎหมายและมีฐานะเป็นนิติบุคคลเช่นเดียวกับนิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีลักษณะของผู้ทำการแทนและโครงสร้างของนิติบุคคลเป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522¹⁴

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 การเกิดขึ้นของนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด คือ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา¹⁵ ทั้งนี้เมื่อมีการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 แล้วจะต้องมีการระบุข้อบังคับที่มีสาระสำคัญในมาตรา 32 คือ¹⁶

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ภายในอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

¹⁴ วังสิต ยี่ตัน. (2556). *มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. หน้า 49.

¹⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 31.

¹⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 32.

(6) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอต
ทะเบียนอาคารชุด

(8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18

(9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จะเห็นได้ว่าตามมาตรา 32 นี้ เป็นการระบุข้อกำหนดที่สำคัญไว้เป็นข้อบังคับในการยื่น
ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และหากมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว
จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุด
ที่มีการยื่นขอจดทะเบียนพร้อมข้อบังคับตามกฎหมายแล้ว ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลอาคารชุด
ที่จดทะเบียนแล้วมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำ
การใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่ง
พระราชบัญญัตินี้¹⁷

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดเป็นสำนักจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดมีฐานะ
เป็นนิติบุคคล การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด การปฏิบัติงานต่าง ๆ จะเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
ซึ่งอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีระเบียบภายในของแต่ละอาคารชุดที่ไม่เหมือนกัน แม้กฎหมายอาคารชุด
จะใช้ฉบับเดียวกันก็ตาม ในแต่ละอาคารชุดจะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการแทน
นิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้
เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด อาจประสบปัญหามากมาย ทั้งเรื่องสถานที่จอดรถ
ไม่เพียงพอ การป้องกันอัคคีภัยไม่ได้มาตรฐาน หรือซื้ออาคารชุดแล้วไม่ได้โอน ค่าส่วนกลางแพง
มิเตอร์น้ำ ไฟ ไม่เป็นธรรมเจ้าของร่วมอื่นสร้างปัญหา หรืออีกสารพัดปัญหาที่ต้องเจอเมื่ออยู่ใน
อาคารชุด แต่ปัญหาเหล่านี้เป็นปัญหาที่แก้ไขได้ ด้วยการร่วมด้วยช่วยกัน จึงเป็นหน้าที่ร่วมกันของ
เจ้าของร่วม เพราะทุกคนมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้ที่
พักอาศัยในอาคารชุด¹⁸

¹⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 33.

¹⁸ วังสิต ยี่ตัน. อ่างแล้วจึงอรอดที่ 14. หน้า 52.

2.3.2 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดและจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมในอาคารชุดตามกฎหมายแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังให้โอกาสเจ้าของร่วมโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่จะจัดตั้งคณะกรรมการขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ ในการบริหารจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กฎหมายได้บังคับให้เลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อกำหนดนโยบายต่าง ๆ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลดำเนินการหรือควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ ซึ่งการแต่งตั้งนั้น สามารถกระทำได้โดยมติเสียงข้างมากในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งตามกฎหมายแต่งตั้งก็คนก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องไม่เกิน 9 คน และอยู่ในตำแหน่งได้คราวละสองปี ไม่เกินสองวาระติดต่อกัน เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้¹⁹ และการแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม สำหรับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ การพ้นจากตำแหน่ง ตลอดจนอำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ การพ้นจากตำแหน่ง ตลอดจนอำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการดังกล่าวอย่างไรก็ต้องเป็นไปตามนั้น โดยคณะกรรมการควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น และบุคคลที่จะมีสิทธิได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการนิติบุคคลจะต้องเป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี หรือในกรณีเจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ และในกรณีที่ห้องชุดนั้นมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน²⁰

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมได้เลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนจะเลือกกรรมการอีกคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการด้วยหรือไม่ก็ได้ ซึ่งประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่เรียกประชุมคณะกรรมการโดยจะเรียกประชุมตามกำหนดเวลาที่กฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดไว้ นอกจากนี้ในกรณีที่มิได้มีการตั้งแต่

¹⁹ กิตติ สุวรรณะ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 12. หน้า 37.

²⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 37/1.

สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องกำหนดวันนัดประชุมภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ การร้องขอนั้นไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ แต่เพื่อเป็นหลักฐานการอาจจะทำจดหมายหรือหนังสือแจ้งให้ประธานกรรมการนัดเรียกประชุมคณะกรรมการก็ได้²¹

2.3.3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อจะมีการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ประสงค์จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยื่นคำขอพร้อมกับชื่อที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ถ้าเป็นกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการแล้ว ต้องระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้ง และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีการประชุมใหญ่สามัญหรือวิสามัญ คือ การประชุมใหญ่โดยเจ้าของร่วมของห้องชุดทุกห้องชุด ซึ่งจะต้องมีเจ้าของห้องชุดมาประชุม และมีคะแนนร่วมกัน ไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดตามความในมาตรา 43 วรรคแรก หากเจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กล่าวมาแล้วก็สามารถเรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมดังกล่าว เมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้งบุคคลใดเป็นผู้จัดการนิติบุคคลแล้ว ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ หากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา 35/2 ผู้ที่ฝ่าฝืนมีความผิดทางอาญา มาตรา 69 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5 พันบาทถ้วน²²

คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากราชการหรือองค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนในข้อหาฐานกระทำการทุจริตต่อหน้าที่ ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษจำคุกจริง ๆ เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ไม่เคยถูกถอดถอนออกจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี และขณะที่มีการเลือกเพื่อแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด บุคคลที่จะเป็นกรรมการต้องไม่ค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 คือ ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง²³ ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่งเมื่อตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

²¹ วิชัย ดันติกุลนันท์. (2559). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดกฎหมายคอนโดมิเนียม* (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร. หน้า 118-119.

²² เรื่องเดียวกัน, หน้า 109.

²³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 35/1.

หรือลาออกจากตำแหน่ง หรือสิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง หรือขาดคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องพ้นจากตำแหน่งในกรณีไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน²⁴

2.3.4 เจ้าของร่วม

ความหมายของคำว่า “เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละห้องชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 กำหนดให้เรียกเจ้าของห้องชุดว่า “เจ้าของร่วม” เพราะต้องการให้มีความหมายแตกต่างจากคำว่า “เจ้าของรวม” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะระบบกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายอาคารชุดนี้มีลักษณะแตกต่างกับระบบกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งสอดคล้องกับมาตรา 13 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” ดังนั้น จึงสามารถแยกสิทธิของเจ้าของอาคารชุดออกได้เป็น 2 ประเภท คือ สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง²⁵

ทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แก่ ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ส่วนคำว่า “ห้องชุด” ได้ให้คำจำกัดความว่า หมายถึงส่วนของอาคารที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงถือเป็นการสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิ์ใช้สอยและจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรี เช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์คือมีสิทธิ์ใช้สอยและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สิน กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิ์จะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 1336 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเจ้าของชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้องใช้สอยทรัพย์สินเหล่านี้ไม่ได้เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมไปถึงในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องระหว่างห้องชุดสำหรับสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของแต่ละราย ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ไม่ใช่ส่วนของห้องชุด แต่อาจจะตกลงกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้โดยมีการระบุไว้

²⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 35/3.

²⁵ สุศักดิ์ คำใจเจริญกุล. (2545). *มาตรการแก้ไขปัญหาอาคารชุดเกี่ยวกับหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่กระทบสิทธิบุคคลภายนอก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 17.

ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เช่น ที่จอดรถ ห้องใต้หลังคา ห้องใต้ถุน ที่สำหรับใช้ทำสวนหย่อม ส่วนสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายนี้ ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้ ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ไร้สอย ให้เช่า หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดก็ได้ อย่างสมบูรณ์เต็มที่ ตามหลักของกรรมสิทธิ์ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ตามใช้สิทธิต่าง ๆ ย่อมมีข้อจำกัดเสมอ และในเรื่องการใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้²⁶

นอกจากนั้นตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นี้ได้บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้” กรรมสิทธิ์รวมตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ตั้งข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของร่วมมีส่วนเท่ากันและเจ้าของร่วมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกัน การใช้สิทธิต่าง ๆ ในพื้นที่ห้อง ผนังซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ร่วมคือที่เจ้าของห้องชุดมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางคือหมายถึงว่าทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนไว้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว เจ้าของร่วมในอาคารชุดก็ย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14 คือ อัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดนั้นก็ถือเอาจากราคาในขณะที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดไม่ใช่ราคาที่มีการซื้อขายกันภายหลัง ทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันก็คือ ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งสามารถยกให้เห็นได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้ร่วมกัน สถานที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน²⁷

²⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 13.

²⁷ สุภันtha เขียวถาวร. (2540). *ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 28-29.

2.4 การบริหารจัดการอาคารชุด

2.4.1 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ในการอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดจำเป็นต้องมีกฎระเบียบหรือข้อบังคับมาใช้บังคับ เพื่อให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคารชุด โดยกฎหมายอาคารชุด บังคับว่า เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วจะต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งถือว่า นิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ซึ่งตั้งขึ้นเป็นองค์กรจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุด โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในนามของ นิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นจึงต้องมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เพื่อเป็นหลักหรือแนวทาง ในการปฏิบัติบริหารกิจการทรัพย์สินส่วนกลางข้อบังคับของนิติบุคคลจะต้องมีรายละเอียดดังนี้²⁸

1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า นิติบุคคลอาคารชุด ไว้ด้วย เช่น นิติบุคคล อาคารชุดบางกอกกรีเวอร์พาร์ค และที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด แห่งนั้นด้วย ปกติอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีสำนักงานที่ทำการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจัดไว้เป็นห้อง เพราะเมื่อเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้วก็ต้องมีเจ้าหน้าที่ซึ่งทำหน้าที่บริหารกิจการของอาคารชุดนั้น

2) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น วัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สิน ส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของ เจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และต้องระบุนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

3) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมจะต้องชำระล่วงหน้า เนื่องจากนิติบุคคลชุดต้องมีบุคลากรมาบริหารงานและมีอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังนั้น จึงมีค่าใช้จ่ายที่ จะต้องนำมาใช้จ่ายเพื่อกิจการดังกล่าว ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวฉบับนั้นก็เก็บจากเจ้าของร่วมหรือเจ้าของ ห้องชุดแต่ละห้องชุด ซึ่งจะต้องเก็บล่วงหน้าทันทีเพราะจะรอเก็บที่หลังไม่ได้ เนื่องจากเมื่อจด ทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว จะต้องมีการใช้จ่ายสำหรับบุคลากรและอุปกรณ์ต่าง ๆ ทันที เกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับ

4) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในข้อบังคับจะต้องมีกำหนดไว้ว่า จะใช้อย่างไร เช่น สระน้ำ ห้องประชุมร่วม ห้องออกกำลังกาย หรือห้องบริการอื่น ๆ นอกจากนี้ ในข้อบังคับจะต้องกำหนดว่าการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นจะใช้เพื่อการใด เช่น ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบธุรกิจการค้า หรือห้ามประกอบกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง

²⁸ วิชัย ต้นตึกุลานันท์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 21. หน้า 99-100.

5) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด เนื่องจากเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งจะมีส่วนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวมาหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่ตนยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งจำนวนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวนั้น จะนำไปคิดคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางน้อยแล้วแต่กรณีด้วย จึงต้องกำหนดลงไปข้อบังคับให้ชัดเจน

6) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมมีหลายอย่างจึงต้องนำมากำหนดไว้ในข้อบังคับด้วย และข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ออกมาเกี่ยวกับข้อบังคับของอาคารชุดอย่างไร ก็ต้องระบุลงไปข้อบังคับนั้นด้วย

2.4.2 รายรับและรายจ่ายของอาคารชุด

การรับเงินเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดมีรายได้ที่จะนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้กำหนดที่มาของรายได้ คือ

1) รายได้จากกองทุนตามมาตรา 32 (4) และมาตรา 40 (1) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือเงินที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องชำระล่วงหน้าให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อไว้เป็นค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของห้องชุดนั้น จะต้องชำระตามจำนวนที่ระบุไว้ในข้อบังคับ ซึ่งส่วนใหญ่จะเก็บตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเงินกองทุนนี้ก็เก็บจากเจ้าของห้องชุดไว้เป็นเงินทุนสำรองในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อนิติบุคคลอาคารชุดจะได้มีเงินใช้จ่าย เหตุที่กฎหมายบัญญัติให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดต้องชำระเงินส่วนนี้ล่วงหน้าก็เพื่อให้กิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินไปโดยเรียบร้อย จึงมีความจำเป็นต้องเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ล่วงหน้าทันทีจะรอไปเก็บในภายหลังไม่ได้²⁹

2) รายได้จากค่าบริการส่วนรวมและเครื่องมือเครื่องใช้ตามมาตรา 18 แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รายได้ดังกล่าวนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจากเจ้าของห้องชุดทุกคน เพื่อการบริการส่วนรวมและบริการเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคนที่เรียกว่า “เจ้าของร่วม” อนึ่งหากเจ้าของร่วมรายใด

²⁹ กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 12. หน้า 37.

ไม่ชำระก็จะต้องชำระเงินเพิ่มด้วย นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ในการบังคับชำระหนี้ด้วย³⁰

3) รายได้จากค่าดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและค่าภาษีอากรตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รายได้ส่วนนี้เรียกเก็บจากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งก็คือเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมเพื่อเป็นค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและค่าภาษีอากรของอาคารชุดอย่างก็ตามอัตราเรียกเก็บจะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หากเจ้าของร่วมรายได้ไม่ชำระหากพ้นกำหนดจะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างและหากพ้นกำหนดตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ก็จะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับรวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ด้วย³¹

4) รายได้อื่น ๆ จากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม เงินได้ส่วนนี้ไม่มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่นิติบุคคลอาคารชุดก็ย่อมมีอำนาจกระทำได้ หากได้รับความเห็นชอบด้วยเสียงข้างมากในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เช่น การเก็บค่าเช่าพื้นที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส จากบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดสามารถที่จะฟ้องร้องเรียกทรัพย์สินส่วนกลางคืนหรือฟ้องเรียกค่าเสียหายในกรณีที่มีผู้ผิดสัญญาหรือละเมิดต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือต่อผู้คดีในกรณีที่เจ้าหน้าที่ฟ้องเรียกค่าเสียหายหรือหนี้สินซึ่งอ้างว่าเป็นเจ้าหน้าที่ของทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้³²

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุดเจ้าของร่วมในห้องชุดมีหน้าที่ตามกฎหมายจะต้องร่วมกันออกมากน้อยตามอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ นอกจากนี้ ห้องชุดที่เจ้าของโครงการยังขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้เจ้าของโครงการจะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายด้วย โดยค่าใช้จ่ายเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ได้บัญญัติค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางไว้ดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม การบริการส่วนรวมหมายถึงการให้บริการเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดทุกคน กล่าวคือ ทุกห้องชุดจะได้รับประโยชน์จากให้บริการ

³⁰ อนันตพร นคะจัด. (2542). *การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และสหกรณ์เคหสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 44.

³¹ กิตติ สุวรรณะ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 12. หน้า 38

³² อนันตพร นคะจัด. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 30. หน้า 45.

ส่วนรวมที่เท่ากัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอยค่าใช้จ่ายการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคารชุด นอกห้องชุดของเจ้าของร่วม เช่น ระเบียง บันได สถานที่จอดรถยนต์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย สำหรับตรวจดูแลรักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินของบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ตลอดจนตรวจตราบุคคลภายนอกซึ่งจะเข้าออกในอาคารชุด ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าจ้างที่เกิดจากบริการส่วนรวมนี้เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีในห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ กล่าวคือห้องชุดแต่ละห้องจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกัน โดยไม่ต้องคำนึงถึงราคาห้องชุดในแต่ละห้องว่าจะมีราคาแตกต่างกันหรือไม่ ทั้งนี้ มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้รายได้ดังกล่าวนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจากเจ้าของห้องชุดทุกคน เพื่อการบริการส่วนรวมเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคนที่เรียกว่า “เจ้าของร่วม” อนึ่งหากเจ้าของร่วมรายใดไม่ชำระก็จะต้องชำระเงินเพิ่มด้วย นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิในการบังคับชำระหนี้ด้วย³³

(2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ เช่น เครื่องมือที่ใช้ในการทำ ความสะอาดส่วนกลาง น້ายา หรืออุปกรณ์ทำความสะอาด เป็นต้น ส่วนค่าใช้จ่ายจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง³⁴

(3) ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีอากรที่จะต้องชำระในนามของอาคารชุดและที่เกิดจากการดำเนินกิจของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้ายโดยเจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าภาษีอากร ตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องชำระภาษีอากรมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกลงตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 18 วรรคสอง³⁵

(4) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมไฟฟ้าในส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนทำความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง³⁶

³³ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 120.

³⁴ กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 12. หน้า 39.

³⁵ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 121.

³⁶ กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 12. หน้า 39.

(5) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อเป็นนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ก็จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่าง ๆ ในสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง³⁷

2.4.3 การบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วม

เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หากเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 นิติบุคคลอาคารชุด มีนิติสิทธิเหนือทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 ดังนี้

มาตรา 41 “เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีนิติสิทธิ ดังนี้

(1) นิติสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่งให้ถือว่าเป็นนิติสิทธิในลำดับเดียวกับนิติสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) นิติสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นนิติสิทธิในลำดับเดียวกับนิติสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของตาละเจ้าของห้องชุด

นิติสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง”

ตามบทบัญญัติกฎหมายในมาตรา 18 เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับให้ความสว่างแก่ระเบียง ราวบันได อาคาร สถานที่จอดรถยนต์ส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท ซึ่งจัดไว้สำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง และยังมีค่าภาษีอากรซึ่งจะต้องจ่ายในนามของอาคารชุด รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องชำระตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 ค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามมาตรา 18 นี้ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องชำระตามข้อบังคับและตามมติของที่

³⁷ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 121.

ประชุมใหญ่ หากเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว มาตรา 41 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้ผู้มีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดและบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดแบ่งแยกออกได้เป็น 3 กรณี ดังนี้³⁸

1) นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคแรก ซึ่งได้แก่ ค่าภาษีอากร ทุกห้องชุดจะต้องออกเท่ากันหมด ผู้ใดมีห้องชุดหนึ่งห้องก็ต้องจ่าย 1 ส่วน ถ้ามีสองห้องก็ต้องจ่าย 2 ส่วน หากเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มาตรา 41 (1) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตนโดยกำหนดให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ บุริมสิทธิตามมาตรา 259 นั้น มีทั้งหมด 7 ลำดับด้วยกัน เจ้าหนี้ในบุริมสิทธิลำดับแรกย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ลำดับต่อ ๆ มา ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะบังคับคดีฟ้องให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้ที่ค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคแรก โดยฟ้องศาลและบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุดได้แก่ทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น โตะ เก้าอี้ วิทยุ และโทรทัศน์ เป็นต้น โดยให้ได้รับชำระหนี้ในอันดับหนึ่งกล่าวคือก่อนเจ้าหนี้บุริมสิทธิรายอื่น ๆ ในมาตรา 259³⁹

2) นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมในหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง มีดังนี้

- (1) หนี้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม
- (2) หนี้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) หนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด
- (4) หนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียนพนักงาน และอุปกรณ์ใช้จ่ายในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดใดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมากก็ต้องออกมาก หากเจ้าของห้องชุดใดไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว มาตรา 41 (2) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ดังกล่าวในฐานะเจ้าหนี้ผู้มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของ

³⁸ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 124-125.

³⁹ วิชัย ต้นดิกุลานันท์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 21. หน้า 129.

เจ้าของห้องชุดนั้น ๆ โดยจัดให้เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับผู้ทรงบุริมสิทธิตามมาตรา 237 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีขอให้ยึดทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด⁴⁰

3) นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดโดยอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง นอกจากนั้นตามมาตรา 41 วรรคท้ายมีบทบัญญัติพิเศษว่า กรณีบุริมสิทธิตามมาตรา 41 (2) หากผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคสองไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดโดยจัดอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง ผลก็คือนิติบุคคลอาคารชุดสามารถฟ้องร้องบังคับเอาชำระหนี้จากทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้ได้เช่นเดียวกับเจ้าหนี้จำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่จะชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง หมายความว่าในกรณีเช่นนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะได้รับชำระหนี้ค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสองก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ และหากเจ้าหนี้อื่น ๆ ได้ฟ้องร้องบังคับคดียึดทรัพย์ห้องชุดของเจ้าของห้องชุดเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้ นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมก็สามารถร้องขอต่อศาลเพื่อขอรับชำระหนี้ที่ค้างชำระได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 289⁴¹

2.4.4 การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

พระราชบัญญัติอาคารชุดนั้นกฎหมายได้กำหนดในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่า ประชุมใหญ่ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อยและกฎหมายยังกำหนดในส่วนเรื่องของการประชุมใหญ่ไว้ว่า การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ซึ่งมีมติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกันการประชุมเจ้าของร่วมตาม

⁴⁰ วิชัย ตันติกุลานันท์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 21. หน้า 129.

⁴¹ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 126-127.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับระยะเวลาของการประชุมใหญ่ไว้ 3 กรณี คือ⁴²

1) ต้องประชุมใหญ่ครั้งแรกภายในระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

2) ภายหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย

3) หากจะมีเงื่อนไขอื่น ๆ นอกจากทั้งสองข้อข้างต้น เช่น การเรียกประชุมใหญ่วิธีการประชุมใหญ่ หรือการประชุมวิสามัญก็ให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดในการประชุมแต่ละครั้งจะต้องมีผู้มาประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงซึ่งจะลงคะแนนทั้งหมดของเจ้าของร่วม จึงจะถือเป็น “องค์ประชุม” คือเท่ากับว่าต้องมีผู้มาร่วมประชุม 25 % ของอัตราส่วนในทรัพย์สินกลางทั้งหมด การนับคะแนนเสียงนั้นจะนับโดยการที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ใดต่าง ๆ ของเจ้าของร่วมการลงมติต่าง ๆ ของเจ้าของร่วมที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับ หรือการจะดำเนินการใด ๆ ที่กระทบถึงเจ้าของร่วมทั้งหมดได้จะแยกพิจารณา ดังนี้

(1) มติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม กล่าวคือ จะมีมติตามนี้ได้จะต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมครบองค์ประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของคะแนนเสียงทั้งหมด ซึ่งมติเสียงข้างมากนี้จะถือเอาเสียงข้างมากของผู้ที่เข้าประชุมทั้งหมดเป็นเกณฑ์ ในการชี้ขาดตัดสินปัญหาต่าง ๆ ที่เข้าสู่วาระการประชุมได้ทุกเรื่อง ยกเว้นเรื่องที่พระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น เช่น ต้องมีมติพิเศษ เปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายที่จัดไว้บริการเจ้าของร่วม แต่มติเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการหรือการกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด⁴³

(2) มติพิเศษที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด กล่าวคือ จะต้องมียกคะแนนเสียงเกิน 50% ขึ้นไปของคะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่ของเจ้าของร่วมมิใช่เฉพาะผู้ที่มาประชุมดังเช่นข้อ (1) ที่ใช้เสียงข้างมาก แต่การลงมตินี้ก็เป็นที่เข้าใจได้ว่ามติต้องมาจากการประชุม เพราะฉะนั้นการประชุมเพื่อพิจารณาปัญหาที่ต้องการคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดนี้จะต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมด ก็จะต้องมีผู้ที่มีสิทธิลงคะแนนเสียงอย่างน้อย 51% ของคะแนนเสียงทั้งหมด

⁴² เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 8. หน้า 50.

⁴³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 49.

การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม⁴⁴ ทั้งนี้มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง⁴⁵ ซึ่งมติดังกล่าวเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด⁴⁶

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั่นเอง

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติดังกล่าวเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมใหญ่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนใหญ่เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีโดยแจ้งให้เจ้าของร่วมเข้าประชุมโดยกำหนดวัน เวลา เดือน ปี และสถานที่ที่จัดให้มีการประชุมแต่ละครั้งก็มักเจอปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วมไม่เข้าประชุม กรณีครบองค์ประชุมตามที่พระราชบัญญัติไว้และไม่มีการมอบฉันทะให้ตัวแทนเข้าร่วมประชุม กรณีครบองค์ประชุมตามที่พระราชบัญญัติไว้และไม่มีการมอบฉันทะให้ตัวแทนเข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง ปัญหาว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่

⁴⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 43.

⁴⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 43.

⁴⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 48.

ไม่สนใจตามและอีกกรณีเจ้าของห้องไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการใด ๆ หรือจะมีการชี้แจงเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินกิจการในอาคารชุดเพื่อให้เจ้าของรับทราบ หรือที่จะลงมติพิเศษในวาระการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและมติพิเศษเจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่เจ้าของร่วมกันปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่จะต้องได้รับความเห็นเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดที่จำเป็นต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้น ซึ่งในทางปฏิบัติส่วนใหญ่แล้วเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ มักจะไม่มาเข้าร่วมประชุมใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดมิได้อยู่เองแต่ให้ผู้อื่นเช่า หรือเจ้าของห้องชุดซื้อห้องชุดไว้เพื่อขายต่อเพื่อรอเก็งกำไร เป็นต้น ดังนั้นจึงไม่เห็นความสำคัญในการประชุมใหญ่ เมื่อมีการประชุมใหญ่จึงไม่ครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนดหรือมีประชุมใหญ่แต่ไม่สามารถลงมติเพื่อที่จะแก้ปัญหาได้ตามคะแนนเสียงที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังนั้นจึงเป็นปัญหาว่าหากมีความจำเป็นใด ๆ ที่ต้องการให้มีมติเพื่อให้มีมติเพื่อให้มีการตัดสินใจในการดำเนินกิจการใด ๆ กรณีที่ไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดในที่ประชุมได้ ก็ย่อมเป็นอุปสรรคในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดได้ และเป็นเรื่องสำคัญต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคาร⁴⁷

3.4.5 การเลิกอาคารชุด

การเลิกอาคารชุด หมายความว่า หลังจากที่ได้มีการยื่นขอจดทะเบียนให้อาคารใดอาคารหนึ่งเป็นอาคารชุดแล้วต่อมามีความต้องการเลิกอาคารชุด ซึ่งการเลิกอาคารชุดนี้ มีหลักใหญ่อยู่ 2 ประการ คือ การเลิกอาคารชุดกรณีที่ยังมิได้จดทะเบียนตั้งนิติบุคคลอาคารชุด กับการเลิกอาคารชุดกรณีที่ได้จดทะเบียนตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ซึ่งหลักเกณฑ์ในการเลิกอาคารชุดมีแตกต่างกัน ดังนี้⁴⁸

1) การเลิกอาคารชุดกรณีที่ยังมิได้จดทะเบียนตั้งนิติบุคคลอาคารชุด สามารถทำได้โดยวิธีการที่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด

2) การเลิกอาคารชุดกรณีนี้ได้ยากมากเพราะมีเจ้าของร่วมในห้องชุดหลากหลายไม่ใช่เจ้าของเดียวกัน จึงมีเหตุที่เลิกอาคารชุดได้ ดังนี้

(1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดทุกห้องชุดมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคาร ซึ่งการมีมติได้ก็ต้องมีการนัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม อาจจะเป็น

⁴⁷ เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 8. หน้า 35.

⁴⁸ กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 12. หน้า 40-41.

การประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้แต่ หากเจ้าของห้องชุดคนใดหนึ่งไม่เห็นด้วย ก็ไม่สามารถที่จะเลิกอาคารชุดได้

(2) อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ กล่าวคือ เมื่ออาคารชุดเสียหายทั้งหมดเจ้าของร่วม โดยเสียงข้างมากในการประชุมใหญ่มีมติว่าไม่ก่อสร้างอาคารชุดใหม่แทนอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมด

(3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เช่น มีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินแปลงที่อาคารชุดตั้งอยู่เพื่อทำเป็นถนนหรือสาธารณะประโยชน์อื่น ๆ เมื่อมีการเลิกอาคารชุดแล้วมีผล ดังนี้

(3.1) ให้นิติบุคคลอาคารชุดเลิกและให้มีประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 14 วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

(3.2) ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิกและให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหมายเหตุของการยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและเก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ นอกจากนี้ก็ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกจากเจ้าของและเจ้าของจะต้องส่งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก⁴⁹

(3.3) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดแจ้งในสารบัญชีสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น⁵⁰

ดังนั้น เมื่ออาคารชุดเลิกแล้ว เจ้าของร่วมแต่ละรายก็จะถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงที่อาคารชุดตั้งอยู่ ในลักษณะของกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 14 วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกและให้ผู้ชำระบัญชีนั้นมีอำนาจในการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น และให้นำบทบัญญัติในเรื่องการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วน บริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อผู้ชำระบัญชีได้ชำระบัญชีเสร็จเรียบร้อยแล้ว คือ ชำระหนี้แก่เจ้าหนี้และทวงถามเรียกหนี้สินจากลูกหนี้ เมื่อคิดบัญชีแล้วหากมีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดก็ให้แบ่งแก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น⁵¹

⁴⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 54.

⁵⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 55.

⁵¹ อนันตพร นกะจัต. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 30. หน้า 51-52.