

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดไทย

คอนโดมิเนียมไม่ใช่สิ่งใหม่ในสังคมมนุษย์ชาติและในแวดวงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะจากการค้นคว้าได้ค้นพบว่า ชาวเบบิโลเนียน (Babylonian) ได้บันทึกไว้มีมาแล้วกว่า 2,000 ปีก่อนคริสตกาล (2,000 B.C) หรือประมาณ 4,000 ปีมาแล้ว ซึ่งนับว่านานมาก ตามรายงานในเอกสารประวัติศาสตร์ระบุว่าคอนโดมิเนียมเริ่มต้นเมื่อมีชาวยุโรปได้สร้างบ้านขึ้น 2 ชั้น เป็นที่อยู่อาศัยและได้ขายพื้นที่ของบ้านชั้นล่างให้แก่ผู้อื่นไป ส่วนชั้นบนเจ้าของบ้านเก็บไว้อยู่เองเพื่อที่จะรอเก็บกำไร ในบันทึกไม่ได้บอกไว้แต่มีการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านหลังนั้นร่วมกันภายใต้หลังคาเดียวกัน เพียงแต่แยกการถือครองโดยเด็ดขาดคงมีการแชร์ค่าดูแลบำรุงรักษาด้วยกัน ซึ่งเจ้าของรวมทั้งสองอาจจะแบ่งพื้นที่สำหรับผูกม้า ผูกลา คงไม่ต้องมาทะเลาะเรื่องที่จะใครเหมือนปัจจุบัน แม้บ้านทำความสะอาดบ้านก็อาจจะตกลงกันว่าภรรยาใครว่างก็ผลัดเวรกันดูแล ฝ่ายสามีก็จะช่วยกันซ่อมบำรุงหลังคา บันได และไม่มีอะไรที่มันซับซ้อนมาก สิ่งของที่จะต้องออกแรงช่วยกันหามาแชร์ ก็อาจจะเป็นพื้นสำหรับเตาผิงยามฤดูหนาว (สมยศ แสงสุวรรณ, 2542, หน้า 1)

พอมายุคกลาง (Middle Age) ระหว่างศตวรรษที่ 5-15 ก็เริ่มที่จะมีคอนโดมิเนียมที่อยู่ในเมืองหรือชุมชนใหญ่ที่อยู่ร่วมกัน ในสมัยก่อนในนครก็มีกำแพงเมือง (Walled City) ล้อมรอบเพื่อป้องกันข้าศึกกรูกรานนคร หรือเมืองที่มีกำแพงกันอาณาจักรไว้ก็จะทำให้มีพื้นที่จำกัด พลเมืองก็ได้มีการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มและซ้อนๆ กัน ประมาณในศตวรรษที่ 12 ซึ่งประเทศเยอรมันเองก็เช่นเดียวกัน มีกำแพงนครเมืองเล็กๆ จึงเกิดความแออัด ราคาที่ดินจะสร้างบ้านสูงมาก ชาวบ้านเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยจึงต้องมีการสร้างอาคารที่มีห้องหลายๆ และแบ่งกันอยู่เป็นครอบครัวและถือกรรมสิทธิ์พื้นที่กัน ปัจจุบันแถบแคว้นบาวาเรีย (Bavaria) ทางใต้ของเยอรมันติดกับสวิทเซอร์แลนด์และออสเตรียจะเห็นเป็นช่องๆ เป็นรูเข้าไปแถบเชิงเขาเป็นที่อยู่ของคนงานที่สร้างปราสาทหินบรุน

ประเทศแถบตะวันตกของมหาสมุทรแอตแลนติก (Atlantic) อย่างประเทศบราซิล (Brazil) และเปอร์โตริโก (Puerto Rico) ถือว่าเป็นประเทศแรกที่มีการตรากฎหมายขึ้นมาว่าด้วยการอยู่ร่วมกันแบบคอนโดมิเนียม ส่วนในอเมริกาก็มีการถือกรรมสิทธิ์พื้นที่ในคอนโดมิเนียม

ในปี พ.ศ.2480 เมื่อกลุ่มทหารผ่านศึกของอเมริการวมตัวกันซื้ออาร์ทเม้นท์ในนครนิวยอร์ก และมีการนำห้องชุดไปค้าประกันในการกู้ยืมเงินหรือจำนองไว้กับธนาคารจนมีการครองกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องตามกฎหมายในปี พ.ศ.2504

ในยุคหลังสงครามโลกครั้งที่ 1 ได้มีการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยเฉพาะคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากในแถบทวีปทางยุโรป และเพิ่มจำนวนมากขึ้น ต่อมาหลังสงครามโลกซึ่งเคยอยู่ภายใต้การปกครองของอเมริกาเกือบ 50 ปี จึงได้นำเอารูปแบบของคอนโดมิเนียมและกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองในอาคารชุดของอเมริกามาใช้ หลังจากนั้นการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดก็เข้าสู่ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเหมาะสมกับภูมิประเทศมากเพราะมีพื้นที่น้อย ส่วนฮ่องกงซึ่งอังกฤษมาขอเช่าทั้งเกาะจากประเทศจีนโดยทำสัญญาเช่า 99 ปี และได้หมดสัญญาลงเมื่อปี พ.ศ.2540 ฮ่องกงมีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมมาก และอาคารค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่เพราะมีพื้นที่จำกัดและประชาชนหนาแน่นมาก ราคาแพงมาก ประชาชนมีความเข้าใจในการอยู่ร่วมกันเป็นอย่างดี มีสถาบันเปิดการเรียนการสอนเกี่ยวกับการจัดการด้านที่อยู่แบบอาคารชุดมานาน (สมยศ แสงสุวรรณ, 2535, หน้า 1-2)

คอนโดมิเนียมในประเทศไทย คำจำกัดความของคำว่า “อาคารชุด” หรือคอนโดมิเนียมคืออาคารที่สามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และอีกส่วนหนึ่งคือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (Common Property) ซึ่งจะระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (Master Deed or Claration)

คอนโดมิเนียมในประเทศไทยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ.2513 กลางกรุงเทพมหานคร ถนนราชดำริ แถวๆ สีแยกราชประสงค์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมริเจนท์ กรุงเทพมหานคร (Regent Bangkok) ปัจจุบันในยุคแรกๆ โครงการไม่ประสบความสำเร็จเพราะยังใหม่มากในการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดของสังคมไทย หลังจากนั้นในปี พ.ศ.2516 ก็มีกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศทางด้านอสังหาริมทรัพย์แถบประเทศสิงคโปร์และฮ่องกงพยายามที่จะสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อสนองความต้องการของคนเมืองกรุงที่คาดว่าจะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและการเดินทาง

หลังจากประสบความสำเร็จตามที่คาดหวังเอาไว้เพราะยังคิดปัญหาเรื่องกฎหมายสิทธิการถือครองและอุปนิสัยของคนไทยยังยึดติดกับการอยู่แบบครอบครัวใหญ่

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ต้องการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนบุคคลสาระที่สำคัญต่อมาก็คือ เจ้าของร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง ทั้งนี้หมายถึงกลุ่มของเจ้าของร่วมจะต้องร่วมจัดตั้งหน่วยบริหารงานจัดเป็นรูปนิติบุคคล

หรือดำเนินการดูแลอาคารชุดร่วมกัน และให้การบริการด้าน “เคหะบาล” ต่อตัวอาคารชุดนั้นๆ โดยเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายจะต้องยินยอมออกค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งในพระราชบัญญัตินี้ระบุไว้ว่า นอกจากจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังต้องมีความพร้อมใจกันที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วยเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

กฎหมายจึงบัญญัติให้มีนิติบุคคลอาคารชุด และตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เป็นของส่วนกลางและส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้นที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน ท้องที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ จึงมีสิทธิและหน้าที่ภายในขอบเขตตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กล่าวคือ อาจใช้สิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินส่วนกลางได้ และยังกำหนดข้อบังคับเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมร่วมกันปฏิบัติตาม โดยกำหนดบทลงโทษเรียกเบี้ยปรับสำหรับผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

1. แนวคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการ อาคารชุดในประเทศไทย

กฎหมายกับความเป็นจริงพระราชบัญญัติอาคารชุดได้มีการถูกเถียงกันอยู่เป็นเวลานาน และการที่มีการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดในอดีตก็เนื่องด้วยผู้บริหารหลายคนได้เห็นการพัฒนาบ้านเมืองในประเทศที่เจริญแล้ว มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดอันเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมให้มีกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน ส่งเสริมให้มีความเป็นอยู่หนาแน่นและส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง (Agglomeration of Residential Area) กฎหมายเหล่านี้ส่วนใหญ่มักจะเกิดกับสภาพบ้านเมืองที่มีการพัฒนาระดับสูง ประเทศที่มีภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคนำ หรือประเทศที่มีสภาพทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรือง เป็นต้น กฎหมายนี้ได้มีการริเริ่มพูดกันในประเทศไทยสมัยรัฐบาลของจอมพล ถนอม กิตติขจร ได้มีการแต่งตั้งอนุกรรมการร่างพระราชบัญญัตินี้ขึ้นมาประกอบด้วยข้าราชการหลายฝ่าย มีนักกฎหมายหลายคน แต่ครั้งนั้นถูกโต้แย้งว่ากฎหมายอาคารชุดนี้ขัดแย้งกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นกฎหมายพื้นฐานที่ได้ใช้ปฏิบัติกันมาเป็นเวลานาน ที่ขัดแย้งกันก็คือว่ากฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นให้สิทธิอำนาจการเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารอย่างเต็มที่ แต่ผู้ใดแม้แต่รัฐเองก็ไม่มีอำนาจเหนือที่นั้นๆ และผู้ใดจะละเมิดสิทธิการเป็นเจ้าของย่อมมิได้ การให้อำนาจสิทธิเด็ดขาดเช่นนี้ทำให้คุณลักษณะของกฎหมายอาคารชุดนั้นไม่เป็นที่ยอมรับของนักกฎหมาย จึงทำให้ลักษณะของกฎหมายอาคารชุดถูกดึงเอาไว้อยู่ระยะหนึ่ง จนกระทั่งไม่นานนี้ การเคหะแห่งชาติได้หยิบยกเรื่องกฎหมายอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง โดยจะนำมาใช้กับอาคารชุดของการเคหะเองและได้ทำการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด จนกระทั่งเป็นที่ยอมรับกันในระหว่าง

นักกฎหมายเมืองไทย และประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 และมีผลใช้บังคับได้เมื่อพ้นกำหนด 180 วันนับตั้งแต่วันประกาศ คือ 30 ตุลาคม พ.ศ.2522 นี้ (มานพ พงศทัต, 2522, หน้า 2-3)

อนึ่งลักษณะการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารและที่ดินมิใช่ของใหม่ ทั้งการเป็นเจ้าของในอาคารและมีสิทธิในที่ดินก็ได้ทำกันมานานแล้วทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ในความคิดที่ว่า ที่ตั้งและที่ดินที่เหมาะสมมักจะมีการจำกัดจะเป็นเจ้าของบนที่ดินดังกล่าว มักจะถูกจำกัดในการเป็นเจ้าของที่อยู่บนดิน วิธีเดียวที่จะเป็นเจ้าของได้ก็คือ การก่อสร้างและเป็นเจ้าของในทางสูงหรือเรียกกันว่า สิทธิบนอากาศ (Air right) การจะเป็นเจ้าของที่บนอากาศดังกล่าว จึงจำเป็นต้องเป็นที่ยอมรับกันในภาครัฐบาลและเอกชน ดังนั้น รัฐจึงจะต้องออกกฎหมายมาเพื่อรับรองสิทธิดังกล่าว ในอดีตรัฐยังไม่มียกกฎหมายรับรองสิทธิอาคารชุดก็ได้มีภาคเอกชนของบางกลุ่มได้ดัดแปลงกฎหมายที่มีอยู่แล้วให้มีการใช้เป็นรากฐานในการเป็นกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อนๆ กันในทางสูงได้วิธีหนึ่ง ซึ่งก็คือ การจดทะเบียนเป็นบริษัทร่วม โดยมีผู้ถือหุ้นเท่าจำนวนที่อยู่อาศัยในทางสูง และผู้ถือหุ้นหนึ่งๆ จะถือสัดส่วนการลงทุนเท่ากับจำนวนที่อยู่อาศัย 1 ยูนิต บริษัทตนเองนั้นเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและรวมตัวอาคาร วิธีทำเช่นนี้จะเรียกได้ว่า ความเป็นเจ้าของบริษัท (Corporate Ownership) ซึ่งวิธีการเช่นนี้ได้มีบริษัท สตรามิต บอร์ด ได้จัดทำอาคารประเภทนี้ขึ้นเกือบ 10 ปีมาแล้วที่พญา การจัดการเช่นนี้จะไม่มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในตัวอาคารและที่ดินเลยจะปรากฏแต่กรรมสิทธิ์ร่วมในการเป็นผู้ร่วมทุนคนหนึ่งเท่านั้น อีกวิธีหนึ่งที่จะเป็นเจ้าของอาคารร่วมก็เห็นจะได้แก่ การเช่า ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เช่า ตั้งแต่เดือนต่อเดือน ปีต่อปี หรือทุก 30 ปี ตามกฎหมายไทยอนุญาตหรือทุก 99 ปี อย่างในฮ่องกง กรรมสิทธิ์เช่นนี้เป็นกรรมสิทธิ์ขั้นต่ำที่สุด และความแน่นอนในกรรมสิทธิ์น้อยที่สุด จะเกิดขึ้นในกรณีที่กำลังการซื้อและกำลังการเก็บเงินที่จะมาชื้อนั้นต่ำ ทำให้ผู้ต้องการครอบครองที่อยู่อาศัยไม่สามารถจะหาเงินก้อนหรือเครดิตมาซื้อได้จึงต้องเช่ากรรมสิทธิ์ในระยะสั้น

วิวัฒนาการอาคารชุด ถ้าหันกลับมามองในการร่างกฎหมายนี้ที่เพิ่งจะคลอดออกมา กฎหมายนี้เกิดจากลูกผสมของหลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามาซึ่งได้แก่ กฎหมายคอนโดมิเนียมจากอเมริกา ออสเตรเลีย ฟิลิปปินส์ เป็นต้น แล้วจึงได้นำมาผสมผสานกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ก็นับได้ว่าเป็นความพยายามที่ดิพอใช้ อย่างน้อยก็ได้ทำการลอกจากฝรั่งมาทั้งมาทั้งฉบับอย่างที่เคยทำกันมา ข้อเสียในการร่างกฎหมายอาคารชุดที่มีการออกฉบับนี้ก็มีไม่น้อย นั่นก็คือ เหมือนกับกฎหมายหลายๆ ฉบับของไทยที่ผู้ร่างกฎหมายและกลุ่มผู้ร่างส่วนมากเป็นนักกฎหมายและนักบริหารราชการ วิธีการร่างก็มักจะมองแต่ทางฝ่ายรัฐเป็นประเด็นสำคัญ มิเคยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ อีกประการที่สำคัญก็คือ การจะร่างกฎหมายที่ดีมีความยุติธรรมและเหมาะสมและให้เกิดประสิทธิภาพในด้านการปฏิบัตินั้น

คณะกรรมการร่างกฎหมายจะต้องประกอบหลายฝ่ายเข้ามาทำการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน กลุ่มคนพวกนี้ได้แก่ (1) ตัวแทนของรัฐ (2) ผู้นำกฎหมายไปปฏิบัติ และ (3) ผู้ที่อยู่ภายใต้กฎหมาย ปัจจุบันนี้ มีเพียงตัวแทนเพียงกลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเท่านั้นพอคำ ประชาชนผู้จะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้มิได้ถูกปรึกษาหารือเลย หรือไม่ก็ปรึกษาน้อยมากจึงจะทำให้ภาคปฏิบัติของกฎหมายนี้ จะไม่เป็นไปตามความคาดหมาย

ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งสำหรับกฎหมายอากรชู้ในประเทศไทยก็คือ จุดมุ่งหมายที่จะออกมาใช้ในงานของการเคหะแห่งชาติเป็นประการแรก ดังนั้น แนวความคิดในการสร้างกฎหมาย มักจะมีการเคหะแห่งชาติอยู่เบื้องหลังเสมอ เสมือนกับว่ากฎหมายนี้ออกมาเพียงเพื่อที่จะใช้กับการเคหะแห่งชาติโดยตรง พอคำประชาชนคนอื่นที่อาจจะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้เป็นอันคับรอง หรือผลพลอยได้ที่ต่อเนื่อง

รัฐบาลได้เริ่มร่างกฎหมายอากรชู้ขึ้นมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2513 แต่ประสบปัญหาเรื่องการมีนิติบุคคลอากรชู้ ค่าใช้จ่าย และทรัพย์สินของอากรชู้ เป็นต้น ทำให้การมีกฎหมายต้องล่าช้าออกไปถึงปี พ.ศ.2519 กระทรวงมหาดไทย จึงได้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องดำเนินการร่างให้กฎหมายนี้ออกมาให้ได้ โดยในที่นี้จะนำเสนอสาระสำคัญของเนื้อหาของกฎหมายมาลงไว้คือ

พระราชบัญญัติอากรชู้นี้ หมายถึง อากรที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอากรชู้ที่ได้มีการแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ซึ่งเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอากรชู้ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอากรชู้ และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในอากรชู้แต่ละอากรชู้

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอากรชู้แต่ละอากรชู้

“นิติบุคคลอากรชู้” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ (มานพ พงศ์ทัต, 2522, หน้า 3-5)

จากสาระสำคัญในพระราชบัญญัติอากรชู้นี้เจ้าของจะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตัวเอง โดยให้ถือกรรมสิทธิ์จากผนังข้างหนึ่งถึงผนังข้างอีกข้างหนึ่ง ส่วนผนังนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม

ทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย (1) ที่ดิน (2) โครงสร้าง หรือสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด (3) อาคารและอุปกรณ์มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม (4) เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (5) สถานที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมของอาคารชุด และ (6) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สาระที่สำคัญต่อมาก็คือ เจ้าของร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้หมายถึงกลุ่มของเจ้าของร่วมจะต้องร่วมจัดตั้งหน่วยบริหารงานจัดเป็นรูปนิติบุคคล หรือดำเนินการดูแลอาคารชุดร่วมกันและให้บริการด้าน “เคหะบาล” ต่อตัวอาคารชุดนั้นๆ โดยเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายจะต้องยินยอมออกค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งในพระราชบัญญัติระบุไว้ว่านอกจากจะทำการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังต้องพร้อมใจกันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วยเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว (มานพ พงศ์ทัต , 2522, หน้า 3-6)

ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำสุดจนในขณะนั้นจะเห็นว่าบริษัทและผู้ดำเนินธุรกิจต่างๆ ต้องปิดตัวเองลงเป็นจำนวนมากเป็นผลให้ตัวเลขคนไทยตกงานสูงมากขึ้น ผู้ที่ทำธุรกิจในกลุ่มการค้าในอาคารชุดก็เช่นกันต้องเปิดกิจการมีให้เห็นไปทั่ว คอนโดมิเนียมหรือห้องชุดถูกยึดบริษัทย้ายออก หรือลดจำนวนพนักงานบางบริษัทตกแต่งห้องชุดไว้เรียบร้อยแล้วก็ต้องหยุดธุรกิจไปในกรุงเทพมหานคร มีนักบริหารกลุ่มหนึ่งที่จะต้องปรับกลยุทธ์การที่จะดำเนินกิจการคือ นักบริหารนิติบุคคลอาคารชุดต่างๆ เพราะขณะที่เจ้าห้องชุดมีสภาพคล่องดีการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางก็ไม่มีปัญหาแต่ผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เมื่อตกงานก็ไม่มีเงินพอที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเช่นกัน อีกกลุ่มหนึ่งคือพวกที่ซื้อคอนโดมิเนียมไว้แก๊งกำไรกลุ่มนี้มีประมาณ 20% เมื่อเจอสภาพเศรษฐกิจอย่างนี้ก็ขายไม่ได้ และเมื่อไม่ได้เข้ามาอยู่หรือเข้ามาประกอบการก็อย่าหวังว่าจะจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นผลให้ผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดประสบกับปัญหาสภาพคล่อง เช่น ค้างจ่ายบริษัทรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ฉะนั้นเพื่อให้รอดพ้นช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเช่นนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการบริหารอาคารชุดจะต้องใช้กลยุทธ์ต่างๆ อย่างจริงจังเพื่อให้สภาพอาคารชุดนั้นๆ เปิดกิจการต่อไปได้อย่างปกติและมีผลดีระยะยาว

ในช่วงที่สภาพเศรษฐกิจเริ่มดีขึ้นสามขั้นตอนของการที่สามารถจะมีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ซื้อมันหลายๆ ชั้นได้ คือ (1) กรรมสิทธิ์ระยะสั้น (การเช่า) (2) กรรมสิทธิ์ร่วมในบรรษัท และ (3) ที่กรรมสิทธิ์มากที่สุด คือ กรรมสิทธิ์โดยถือโฉนดของที่ดินบนฟ้า ที่เรียกกันว่า กรรมสิทธิ์อาคารชุดนั่นเองจาก 3 ขั้นตอนของการเป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ สิทธิแตกต่างกันเป็นขั้นๆ เช่นนี้ จะทำให้ความมั่นใจในความเป็นเจ้าของแตกต่างกัน การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ระยะสั้นนั้น หรือการเช่า

ตามกฎหมายทั่วไปมักจะให้สิทธิกับเจ้าของเดิมที่จะไม่อนุญาต หรืออนุญาตให้มีการเช่าต่อหรือเช่าช่วงแม้กระทั่งยกเลิกสัญญาเช่าได้ ทำให้ขาดความมั่นคงอย่างมากในการที่จะเช่าอยู่อาศัย ส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในบริษัทก็มีความมั่นคงขึ้นมาช่วงระยะหนึ่งก็ตรงที่มาเป็นเจ้าของร่วมกันในรูปของบริษัท ใครคนใดคนหนึ่งจะมาตัดสิทธิการเป็นเจ้าของเราเสียมิได้ ส่วนเสียก็มีคือ บริษัทจำเป็นต้องมีการจัดการดำเนินการซึ่งถึงแม้ว่าจะไม่นำเงินไปลงทุนในรูปอื่นๆ แต่ก็อาจจะสามารถทำให้บริษัทขาดทุนได้ถ้าการดำเนินงานเป็นไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพทำให้บริษัทล้มและจะทำให้การอยู่อาศัยของหุ้นส่วนของบริษัทคลอนแคลนไปได้ กรรมสิทธิ์ขั้นที่ให้ความมั่นคงสูงสุดเห็นจะได้ ได้แก่ กรรมสิทธิ์อาคารชุดซึ่งแยกสิทธิกรรมสิทธิ์ของส่วนบุคคลคือ ตัวที่อยู่อาศัยออกจากกรรมสิทธิ์ส่วนร่วมซึ่งได้แก่ ที่ดินและทางเดินติดต่อกันทำให้มีกรรมสิทธิ์ถึงแม้เฉพาะส่วนที่เป็นยูนิตที่อยู่อาศัยได้ให้ความมั่นคงในการเป็นเจ้าของอย่างสูง ถึงแม้ว่าบริษัทร่วมที่รับผิดชอบกรรมสิทธิ์ส่วนร่วมจะดำเนินการอย่างไม่มีประสิทธิภาพและขาดทุนไปก็หาได้กระทบกระเทือนกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลที่เป็นเจ้าของยูนิตโดยเฉพาะไม่ จึงเห็นได้ว่าจาก 3 ขั้นตอนในการที่จะมีกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อนกันหลายชั้นนั้นในรูปของอาคารชุดจะให้ความมั่นคงแก่ผู้อยู่อาศัยสูงสุดวิธีหนึ่ง

พิจารณาในการร่างกฎหมายนี้ที่เพิ่งจะคลอดออกมากฎหมายนี้เกิดจากผสมผสานกฎหมายของหลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามาซึ่งได้แก่ กฎหมายคอนโดมิเนียมจากอเมริกา ออสเตรเลีย ฟิลิปปินส์ เป็นต้น แล้วนำมาผสมผสานกันกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยก็นับได้ว่าเป็นความพยายามที่ดีพอใช้อย่างน้อยก็ได้ลอกจากกฎหมายต่างประเทศทั้งฉบับอย่างที่เคยปฏิบัติกันมาก่อน ข้อเสียในการร่างกฎหมายอาคารชุดที่ออกมาฉบับนี้ก็มิใช่น้อยนั่นก็คือเหมือนกับกฎหมายหลายๆ กฎหมายของไทยที่ผู้ที่ร่างกฎหมายและกลุ่มผู้ร่างก็ส่วนมากเป็นนักกฎหมายและนักบริหารราชการวิธีการร่างก็มักจะมองแต่ทางฝ่ายรัฐเป็นประเด็นสำคัญมิเคยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ อีกประการที่สำคัญก็คือ การจะร่างกฎหมายที่ดีมีความยุติธรรมและเหมาะสมและให้เกิดประสิทธิภาพในด้านการปฏิบัตินั้นคณะกรรมการร่างกฎหมายจะต้องประกอบหลายฝ่ายเข้ามาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน กลุ่มคนพวกนี้ได้แก่ (1) ตัวแทนของรัฐ (2) ผู้นำกฎหมายไปปฏิบัติ และ (3) ผู้อยู่ใต้กฎหมายปัจจุบันมีเพียงตัวแทนเพียงกลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเท่านั้น พอคำ ประชาชนผู้จะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้ มิได้ถูกปรึกษาหารือเลย หรือไม่ก็ปรึกษาน้อยมากจึงจะทำให้ภาคปฏิบัติของกฎหมายนี้จะไม่เป็นไปตามความคาดหมาย ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งสำหรับกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยก็คือ จุดมุ่งหมายที่จะออกมาใช้ในงานของการเคหะแห่งชาติเป็นประการแรก ดังนั้นแนวความคิดในการสร้างกฎหมายมักจะมีการเคหะอยู่เบื้องหลังเสมอ เสมือนกับว่ากฎหมายนี้ออกมาเพื่อใช้กับ

การเคหะโดยตรง พ่อค้าประชาชนคนอื่นที่อาจจะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้เป็นอันดับรองหรือผล
อย่างต่อเนือง

2. การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ.2522 นี้เท่านั้น ซึ่งปกติการจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เช่น บริษัทจำกัด หรือว่า
ห้างหุ้นส่วนจำกัดนั้น จะต้องไปจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทของกรมทะเบียนการค้า
กระทรวงพาณิชย์ แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องจดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่อาคารชุดนั้น
ตั้งอยู่

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้จดทะเบียนแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล
ตามกฎหมายมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่โดยสภาพจะไม่เปิดช่องให้มีการ
กระทำได้ แต่ทั้งนี้ก็จะต้องกระทำการใดๆ ภายในขอบเขตของวัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุด
และข้อบังคับได้กำหนดไว้

วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดจากเหตุและผลรวมทั้งที่มาของนิติบุคคลอาคารชุด
จึงสามารถแยกวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ 2 ลักษณะ คือ วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมาย
กำหนดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 บัญญัติ “นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียน
ตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแล
รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติ
ของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้” วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุด
กำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย
ซึ่งอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจกำหนดไว้ในข้อบังคับที่ได้ยื่นทำการ
ขอจดทะเบียนไว้ในขณะที่ยื่นทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมและได้ต้องนำ
ทะเบียนข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว แต่ทั้งนี้
วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ย่อมอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง สมควรจะ
กำหนดเรื่องการจัดการ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอำนาจกระทำการต่างๆ ของทางด้าน

นิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุด ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ให้ขัดต่อพระราชบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด (อนันตพร นกะจัด, 2542, หน้า 33)

กฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้เด่นชัดถึงการมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด นอกจากนี้ในกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการมีนิติบุคคลในมาตรา 40 โดยให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลเป็นตัวแทนในการดูแลรักษาอาคารชุดแทนผู้อยู่อาศัยเพื่อที่นำเงินดังกล่าวนำไปใช้สอยกิจการภายในอาคารชุด ส่วนผู้ดำเนินการกิจการของนิติบุคคล ได้แก่ ผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้ โดยจ้างด้วยเงินของผู้อยู่อาศัยนั่นเองได้กำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนเพื่อที่จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและยังได้กระทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อบังคับที่ได้ทำการระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับบทเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่นๆ โดยทั่วไปการจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้า-ออกและการจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน ค่าจ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และกำหนดเงินค่าใช้จ่ายที่สมควรในกรณีนั้น

กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้ข้อบังคับไว้เป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิและหน้าที่ เจ้าของห้องชุดทุกคนต้องปฏิบัติตามข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการจัดกำหนดข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยที่มีให้กระทบกระทั่งสิทธิของบุคคลอื่น โดยถือว่าข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสัญญาที่ต้องมีหน้าที่ที่ต้องร่วมปฏิบัติตามสัญญา หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเกิดขึ้น โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดประกอบด้วย คณะกรรมการควบคุมผู้จัดกานิติบุคคลอาคารชุด สิทธิของเจ้าของร่วมทุกคน เมื่อกฎหมายกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นและมีอำนาจหน้าที่ที่จะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังที่ได้กล่าวไว้ในวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้วไม่สามารถดำเนินการนอกจากวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ เว้นแต่ในกฎหมายอาคารชุดจะได้อำนาจไว้เป็นพิเศษยังมีอำนาจหน้าที่ในการออกข้อกำหนดข้อบังคับให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามรวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลง และยังมีความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกกับการกระทำใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตาม

มติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และมาตรา 39 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุด อาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือ เรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ เช่น การทำสัญญาจ้างและยังมี อำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินคดีฟ้องร้องในฐานะโจทก์และจำเลย แม้กับเจ้าของร่วมหรือบริวารหรือผู้ที่ ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการ ในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหายโดยนำบทลงโทษที่กำหนดโดยปรับหรือได้กำหนดมาตรการ ในการดำเนินการให้กับทางเจ้าของร่วม และบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตตามข้อบังคับ ตลอดจน ดำเนินการตามมาตรการนั้นและรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับ อนุญาตนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับและหรือให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ในดับบทกฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้อย่างเด่นชัด การมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อ ประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วม เพื่อเรียกร้อง สิทธิและประโยชน์ต่างๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

3. ความหมายของอาคารชุด

เมื่อพิจารณาในลักษณะกายภาพ อาคารชุดหมายถึง อาคารที่มีความสูงโดยได้มีจำนวน ห้องอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน ซึ่งในแต่ละห้องพักอาศัยเป็นห้องชุดอันประกอบด้วย ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องน้ำ โดยที่ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์กำหนดที่แน่นอน ทั้งนี้ห้องชุดอาจประกอบด้วยห้องชุดแต่ละห้องชุดไม่เท่ากัน หรือมีพื้นที่ใช้สอยในอัตราส่วนไม่ เท่ากัน ฉะนั้น จากลักษณะทางกายภาพของห้องชุดจะมีความคล้ายคลึงกับคำที่เราได้ยินกันมานาน อันได้แก่ แฟลตห้องชุด อพาร์ทเมนต์ และคอร์ต เป็นต้น แต่ถ้าหากพิจารณาถึงความแตกต่างแล้ว อาคารชุดหรือที่เรียกว่า มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากคำเหล่านี้ ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตห้องชุดและ อพาร์ทเมนต์จะเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่า ซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักที่อยู่อาศัยของตน โดยอาจจะ เป็นการเช่าระยะสั้น โดยอยู่ชั่วคราวหรือจะเป็นการเช่าระยะยาว ซึ่งที่เรียกว่าการเช่าอันเป็นการอยู่ อย่างถาวรก็ตาม ส่วนอาคารชุดหมายถึงอาคารที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ประจำหนึ่งเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นอย่างถูกต้องตามกฎหมายโดยจะทำการซื้อขายได้ เพราะฉะนั้น “อาคารชุด” จึงหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง” โดยที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ตัวห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ ส่วนทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ บริเวณที่ใช้ร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตามอาคารชุดจะมีผลบังคับใช้ปฏิบัติตามกฎหมายได้จำเป็นจะต้องมีกฎหมายรองรับ ซึ่งในปัจจุบันนี้ประเทศไทยเราได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว (มานพ พงศทัต, 2522, หน้า 1-3)

4. คำจำกัดความ และความหมายลักษณะของอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่าหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถที่จะแยกเอากรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยที่แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง”

คำว่า อาคารชุด มาจากคำภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม ซึ่งคำว่า “Condominium” นี้โดยมีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศสโดยคำว่า “Con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่า ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์สินใดที่เป็นทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (อนันตพร นคะจัด, 2542, หน้า 16)

สำหรับในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความ คอนโดมิเนียม หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วน และส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ระหว่างตัวผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านี้ คำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรม ได้ให้ความหมายไว้ว่า หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกที่ได้จากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง (System of Separate Ownership of Individuals Units in Multiple Unit Building) แต่ในขณะที่เดียวกันผู้ที่ได้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็ได้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 5)

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หมายถึง อาคารชุดที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนเฉพาะบุคคล

“ทรัพย์สินกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้อง ที่ดินตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

“หนังสือกรรมสิทธิ์อาคารชุด” หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม ค.ศ.1965 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่ากฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนรวมส่วนหนึ่งที่เป็นส่วนกลางถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากการจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลงๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว ไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 6)

จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า ลักษณะที่สำคัญของอาคารชุดไม่ได้อยู่ที่รูปแบบของอาคารแต่ประการใด อาคารชุดจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรือหลายอาคารหลายชั้นก็ได้ เนื่องจากกฎหมายมิได้กำหนดห้ามไว้ แต่สิ่งสำคัญที่ทำให้อาคารชุดแตกต่างจากกรรมสิทธิ์แต่ละประเภทประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในส่วนกลาง (Common Property) หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวไปก็ไม่อาจถือได้ว่าอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุดซึ่งกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทดังกล่าวนี้จะต้องควบคู่กันตลอดจะแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ ดังนั้น หากผู้เป็นเจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนบุคคลโดยไม่ได้เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางได้แล้ว ลักษณะดังกล่าวก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดด้วยเหตุผลดังกล่าวความหมายของ “อาคารชุด” จึงหมายถึง การจัดการระบบกรรมสิทธิ์ที่ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แยกออกจากกันในส่วนกลางของอาคารแต่ละห้อง และในขณะที่เดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในส่วนกลางอย่างไรก็ตาม เงื่อนไขที่สำคัญในการเป็นอาคารชุดอีกประการหนึ่งก็คือ จะต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตราใบที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอาคารนั้นก็ยังไม่เป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดแม้ว่าจะสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็น 2 ส่วนก็ตาม (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 6)

กล่าวโดยสรุปลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วย 3 ประการ คือ

- 1) เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วนๆ ได้
- 2) กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ 1 นั้นต้องประกอบด้วย
 - (1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และ
 - (2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

3) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

4.1 สิทธิของเจ้าของห้องชุด

จากคำนิยามดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า เจ้าของอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งสอดคล้องกับ มาตรา 13 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” ดังนั้นจึงสามารถแยกสิทธิของเจ้าของอาคารชุดออกได้เป็น 2 ประเภท คือ สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แก่ ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย (มาตรา 4) ส่วนคำว่า “ห้องชุด” ได้ให้คำจำกัดความว่า หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงถือเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้สอยและจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรี เช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์คือ มีสิทธิใช้สอยและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สิน กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 1336 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้องกับใช้สอยทรัพย์สินเหล่านี้ไม่ได้เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมไปถึงในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องระหว่างห้องชุด

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า “ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งที่ได้ปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” (มาตรา 4) ดังนี้ ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงแยกออกได้เป็น 2 ส่วน คือ

1. ห้องชุด
2. สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล (มาตรา 4) กล่าวคือ ในอาคารไม่ว่าจะเป็นแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ก็ตาม มีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยๆ ในแต่ละหน่วยนั้นอาจประกอบไปด้วยห้องหลายๆ ห้อง โดยที่บุคคลสามารถเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหน่วยย่อยๆ เหล่านั้นได้ ซึ่งหน่วยย่อยๆ เหล่านั้นก็คือ ห้องชุด

สำหรับ “สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของแต่ละราย” ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ไม่ใช่ส่วนของห้องชุด แต่อาจจะตกลงกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้โดยมีการระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6(4) เช่น ที่จอดรถ ห้องใต้หลังคา ห้องใต้ถุน ที่สำหรับใช้

ทำสวนหย่อม ส่วนสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายนี้ ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ใช้สอย ให้เช่า หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดก็ได้ อย่างสมบูรณ์เต็มที่ ตามหลักของกรรมสิทธิ์ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ตามใช้สิทธิต่างๆ ย่อมมีข้อจำกัดเสมอ

และในเรื่องการใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุดก็เช่นกัน กล่าวคือตามมาตรา 13 วรรคท้าย บัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้”

นอกจากนั้นตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัตินี้ได้บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้”

กรรมสิทธิ์รวมในที่นี้หมายถึง กรรมสิทธิ์รวมตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ตั้งข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากันและเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกัน การใช้สิทธิต่างๆ ในพื้นที่ห้อง ผังซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (สุนันทา เขียวถาวร, 2540, หน้า 8)

กรรมสิทธิ์รวมคือที่เจ้าของห้องชุดมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางคือหมายถึงว่าทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนไว้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้วเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็ย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 14 คืออัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคาของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งราคาห้องชุดนั้นก็ถือเอาจากราคาในขณะที่มีการขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ใช่ราคาที่มีการซื้อขายกันภายหลัง

ทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ก็คือ ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งสามารถยกให้เห็นได้ดังนี้

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน
3. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร
4. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
5. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้ร่วมกัน

6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

4.2 สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนตัว

คำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” มีความหมายเฉพาะตามบทนิยามของคำจำกัดความในมาตรา 4 ตามคำนิยามหรือคำจำกัดความดังกล่าวใช้สำหรับตีความหรือวินิจฉัยในกรณีที่มีปัญหาว่าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติในมาตรา 15(7) เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะ

ทรัพย์สินส่วนกลางจึงหมายถึงทรัพย์สินตามมาตรา 14 วรรคสี่ และมาตรา 15(1) ถึง (7) ปัญหาก็คือทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่างอาจจะไม่เป็นประโยชน์แก่ห้องชุดก็ได้ เช่น ลิฟท์อาจจะไม่เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของห้องชุดชั้นล่างสุด แต่ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในกรณีเช่นนี้น่าจะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะของห้องชุดที่ได้รับประโยชน์เท่านั้น คือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน ทั้งนี้โดยถือว่าไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทุกคนแต่สำหรับเจ้าของร่วมเพียงบางคนเท่านั้น (วิชัย ดันติกุลนันท์, 2541, หน้า 36)

กรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมจึงทำให้บุคคลผู้นั้นมีทั้งสิทธิและหน้าที่พร้อมกัน กล่าวคือ นอกจากจะมีกรรมสิทธิ์เป็นการเฉพาะในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้วยังร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยและการร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ก็ทำให้บุคคลผู้นั้นมีหน้าที่ต่อทรัพย์สินส่วนกลางอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

หน้าที่ที่สำคัญที่สุดของบุคคลต่อทรัพย์สินส่วนกลางคือ การออกเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาตัวอาคารเป็นส่วนรวม เช่น ค่าทาสีตัวตึก ค่าซ่อมแซมลิฟท์ ค่าน้ำที่ใช้รดต้นไม้ในสวน และค่าไฟฟ้าตามทางเดิน เป็นต้น มีเจ้าของห้องชุดบางคนไม่เข้าใจว่าได้จ่ายเงินผ่อนส่งค่าห้องชุดนั้นไปแล้วทำไมยังต้องมาเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้อีก ที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องมาจากก่อนจะซื้อคอนโดมิเนียมไม่ได้ศึกษาวิธีการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมให้ถ่องแท้ ที่สำคัญที่สุดก็คือลืมไปว่าคอนโดมิเนียมนั้นคือรูปแบบของการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน (มานพ พงศทัต, 2522, หน้า 1-10)

เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้องผนังกันห้องระหว่างห้องชุด กรรมสิทธิ์ร่วมในที่นี้หมายถึง กรรมสิทธิ์ร่วมตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ต้องข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน

และเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกันการใช้สิทธิต่างๆ ในพื้นที่ห้อง ผัง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (สุนันทา เขียวถาวร, 2540, หน้า 8)

ทรัพย์สินส่วนตัว การจัดการและการใช้ประโยชน์ห้องชุด เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมและภายใต้กฎเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวตามอัตราที่ใช้จริงดังนี้

- 1) ค่าน้ำประปาและค่าซ่อมแซมมิเตอร์หน้าห้องชุด
- 2) ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการและซ่อมแซมเครื่อง
- 3) ค่าบริการทำความสะอาดหรือรดน้ำต้นไม้ภายในห้องชุด
- 4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการและหรือ

ผู้จัดการนิติบุคคลกำหนด

เจ้าของห้องชุดผู้ใช้หรือผู้เช่าจะต้องชำระค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ส่วนตัวโดยตรงกับพนักงานของรัฐ ในกรณีที่เจ้าของห้องชุด ผู้ใช้หรือผู้เช่า ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือส่วนตัว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจสงวนสิทธิ์งดเว้นไม่ให้เจ้าของห้องชุด ผู้ใช้หรือผู้เช่าบริการสาธารณูปโภคของอาคารชุด

4.3 ข้อจำกัดในการใช้สิทธิตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ ที่กฎหมายห้ามมิให้แยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เพราะโดยสภาพและลักษณะของอาคารชุดนั้นต้องมีทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อใช้ร่วมกันหรือประโยชน์ร่วมกัน เช่นฐานรากของอาคาร เสาเข็ม ระเบียง ราวจับบันไดขึ้นลงสู่อาคารทุกชั้น โรงจอดรถส่วนกลาง เป็นต้น หากขาดซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางแล้วอาคารนั้นก็ไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดเพราะเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องไม่อาจใช้ประโยชน์ในห้องชุดของตนได้อย่างสมบูรณ์ ดังนั้น เจ้าของห้องชุดจึงไม่สามารถตกลงแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นส่วนตัวได้ นอกจากข้อจำกัดสิทธิในการแบ่งแยกทรัพย์สินดังกล่าวออกจากกันแล้ว ยังมีข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 13 ซึ่งบัญญัติว่า “เจ้าของจะกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ ดังที่กล่าวไว้ในข้อ 4.1

การใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ เจ้าของห้องชุดอาจจะใช้สิทธิโดยตรงในฐานะเจ้าของร่วมกรรมสิทธิ์ หรือใช้สิทธิโดยผ่านผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมก็ได้

1) การใช้สิทธิโดยตรงในฐานะของเจ้าของร่วมกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วม สามารถใช้สิทธิของตนในทรัพย์สินส่วนกลางได้เช่นเดียวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลแต่อาจมีข้อจำกัดสิทธิที่มากกว่า ซึ่งการใช้สิทธิโดยตรงของเจ้าของร่วมอาจแยกการพิจารณา ได้ดังนี้

(1) สิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) สิทธิในการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดจะกระทำการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางนั้นออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยประการใดประการหนึ่งมิได้ แต่ต้องจำหน่ายควบคู่ไปกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล

2) การใช้สิทธิโดยผ่านผู้ทำการแทนเจ้าของร่วม

(1) สิทธิในการออกเสียงลงมติในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดคะแนนเสียงจะแตกต่างกันไปตามหลักเกณฑ์ของแต่ละประเทศ กฎหมายอาคารชุดไทยตามมาตรา 45 กำหนดว่า ในการลงมติคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและในวรรค 2 กำหนดว่า ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

(2) สิทธิในการจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการผู้ทำการแทนเจ้าของร่วม ซึ่งตามมาตรา 37 กำหนดว่า เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยคณะกรรมการไม่เกิน 9 คน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้

3) ข้อจำกัดสิทธิตามบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด

(1) ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางจะแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้

(2) กระทำการใดๆ ที่จะมีผลกระทบกระเทือนต่อการคงอยู่ของอาคารชุดหรือการอยู่ร่วมกันอาคารชุดจะกระทำมิได้ ได้จำกัดสิทธิดังกล่าวตามมาตรา 13 วรรคท้าย กล่าวคือเจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

(3) ข้อจำกัดสิทธิข้อบังคับของอาคารชุด จะเห็นได้ว่าสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่กำหนดไว้ เป็นแต่เพียงวางกรอบไว้ให้เท่านั้น ส่วนการกำหนดรายละเอียดเพื่อใช้เป็นหลักปฏิบัติ เพื่อใช้ในการอยู่ร่วมกันนั้นกฎหมายอาคารชุดกำหนดให้เจ้าของอาคารชุดตกลงร่วมกันไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง ซึ่งมีผลทำให้เจ้าของอาคารชุดมีข้อจำกัดการใช้สิทธิเพิ่มขึ้นตามที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด นอกจากข้อบังคับจะ

เป็นตัวกำหนดสิทธิแล้ว ในข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการจัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้น เพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายมิให้กระทบกระทั่งสิทธิของบุคคลอื่น โดยถือว่าข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เจ้าของร่วมแต่ละคนจึงต้องมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับเช่นเดียวกับคู่สัญญาที่ต้องมีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญา การปฏิบัติตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม มติที่ประชุมเจ้าของร่วมนี้มีผลผูกพันให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องปฏิบัติตามหากมีการฝ่าฝืนมติที่ประชุมเจ้าของร่วมก็อาจถูกฟ้องดำเนินคดีได้เช่นเดียวกับการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด โดยถือว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วม

(4) ข้อจำกัดสิทธิสำหรับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในกรณีที่เป็นบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีฐานะเสมือนคนต่างด้าวไว้โดยกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติข้อจำกัดไว้

4.4 การออกเสียงลงคะแนนตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้นกฎหมายได้กำหนดในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย และกฎหมายยังกำหนดในส่วนเรื่องของการประชุมไว้ว่า การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้อำนาจไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกันการประชุมเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับระยะเวลาของการประชุมใหญ่ไว้ 3 กรณี คือ

1) ต้องประชุมใหญ่ครั้งแรกภายในระยะ 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

2) หลังจากทีระบุในข้อ 1) ก็ให้มีการประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย

3) หากจะมีเงื่อนไขอื่นๆ นอกเหนือไปจากข้อ 1) และ 2) เช่น การเรียกประชุมใหญ่ วิธีการประชุมใหญ่ หรือการประชุมวิสามัญก็ให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ในการประชุมแต่ละครั้งจะต้องมีผู้มาประชุม ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงซึ่งจะลงคะแนน ทั้งหมดของเจ้าของร่วม จึงจะถือเป็น “องค์ประชุม” คือ เท่ากับว่าต้องมีผู้มาร่วมประชุม 34% ของ อัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด (การนับคะแนนเสียงนั้นจะนับโดยการที่เจ้าของห้องชุด แต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง) มติต่างๆ ของเจ้าของ ร่วมการลงมติต่างๆ ของเจ้าของร่วมที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับ หรือการจะดำเนินการใดๆ ที่กระทบถึงเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ จะแยกพิจารณา ดังนี้

3.1) มติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม กล่าวคือ จะมีมติตามนี้ได้จะต้องมี เจ้าของร่วมมาประชุมครบองค์ประชุม (ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคะแนนเสียงทั้งหมด) ซึ่งมติเสียง ข้างมากนี้จะถือเอาเสียงข้างมากของผู้ที่มาเข้าประชุมทั้งหมดเป็นเกณฑ์ (คำนวณแล้วก็ต้องไม่ น้อยกว่า 17% ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วม) ในการชี้ขาดตัดสินปัญหาต่างๆ ที่เข้าสู่ วาระการประชุมได้ทุกเรื่อง ยกเว้นเรื่องที่พระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น เช่น ต้องมีมติพิเศษ เปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายที่จัดไว้บริการเจ้าของร่วม

3.2) มติพิเศษที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด กล่าวคือจะต้องมีคะแนนเสียงเกิน 50% ขึ้นไปของคะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่ของเจ้าของร่วมมิใช่ เฉพาะผู้ที่มาประชุมดังเช่น ข้อ 1) (มติเสียงข้างมาก) แต่การลงมตินี้ก็เป็นที่น่าเข้าใจได้ว่ามติดังกล่าวมาจากการประชุม เพราะฉะนั้นการประชุมเพื่อพิจารณาปัญหาที่ต้องการคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของ เจ้าของร่วมทั้งหมดนี้จะต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมด ก็จะต้องมี ผู้มีสิทธิลงคะแนนเสียงมาประชุมอย่างน้อย 51% ของคะแนนเสียงทั้งหมด

การพิจารณาตัดสินการดำเนินการดังต่อไปนี้ต้องมีมติที่จะต้องได้รับคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่ง คือ (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 48(1)-(3)) ปัญหาในปัจจุบันพบว่า ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดพบว่า การจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีปัญหาที่ เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ที่มักจะไม่ครบองค์ประชุมและหรือไม่สามารถที่จะทำการลงมติต่างๆ ได้ ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของร่วมมีจำนวนมาก ทั้งอาศัยอยู่เองหรือไม่ก็ตาม และในการประชุมแต่ละครั้ง เจ้าของร่วมก็ไม่อาจจะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นมาประชุมแทนได้ทุกครั้งดังนี้ เป็นต้น

เมื่อกฎหมายเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมภายในอาคารชุด และมีเรื่องที่ต้องแจ้งวาระต่างๆ ให้ทางด้านเจ้าของร่วมรับทราบกับการดำเนินการของนิติบุคคล อาคารชุด เช่น กฎหมายได้ทำการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตั้งจัดให้มีการประชุมใหญ่

ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย ปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนกับทางกรมที่ดินมีหลายประเภท แต่ผู้วิจัยจะพิจารณาเฉพาะปัญหาอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัย และศึกษากรณีปัญหาในส่วนของผู้อาศัยในอาคารชุดที่ค้างชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดนั้น และอำนาจการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคเป็นระยะเวลาหลายปี ค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับ หรือ มติที่ประชุมเจ้าของร่วม

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีโดยแจ้งให้เจ้าของร่วมเข้าประชุม โดยกำหนดวัน เวลา เดือน ปี และสถานที่ที่จัดให้มีการประชุมแต่ละครั้งแต่ก็เจอปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม กรณีครบองค์ประชุมตามที่พระราชบัญญัติไว้และไม่มีการมอบฉันทะให้ตัวแทนเข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง ปัญหาว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ไม่สนใจตามและอีกกรณีเจ้าของห้องไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการใดๆ หรือจะมีการชี้แจงเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินกิจการในอาคารชุดเพื่อให้เจ้าของรับทราบ หรือที่จะลงมติพิเศษในวาระการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและมติพิเศษเจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่เจ้าของร่วมกันปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดที่จำเป็นต้องได้รับมติเสียงข้างมาก จากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้น ซึ่งในทางปฏิบัติส่วนใหญ่แล้วเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้นๆ มักจะไม่มาเข้าร่วมประชุมใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดมิได้อยู่อาศัยเองแต่ให้ผู้อื่นเช่า หรือเจ้าของห้องชุดซื้อห้องชุดไว้เพื่อขายต่อเพื่อรอเก็งกำไรเป็นต้น ดังนั้นจึงไม่เห็นถึงความสำคัญในการประชุมใหญ่ เมื่อมีการประชุมใหญ่จึงไม่ครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนดหรือมีประชุมใหญ่แต่ไม่สามารถลงมติเพื่อที่จะแก้ปัญหา ได้ตามคะแนนเสียงที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังนั้นจึงเป็นปัญหาทางกฎหมายว่าหากมีความจำเป็นใดๆ ที่ต้องการให้มีมติเพื่อให้มีการตัดสินใจในการดำเนินกิจการใดๆ กรณีที่ไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดในที่ประชุมได้ ก็ย่อมเป็นอุปสรรคในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดได้ และเป็นเรื่องสำคัญต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคาร อย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนของการกำหนดบทลงโทษเรียกเก็บเบี้ยปรับ กรณีมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลอาคารชุด และมีการเปลี่ยนแปลงนอกเหนือจากพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเมื่อพิจารณาให้ดีแล้วจะเห็นได้ว่าผู้ที่มีหน้าที่บริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่แท้จริงก็คือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพียงแต่จะมีผู้ควบคุมดูแลอีก 2 ระดับ คือ ระดับแรก จะถูกควบคุมโดยคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในขั้นแรก และซึ่งในส่วนของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการอาคารชุด ดังนั้นนอกเหนือจากบรรดาคณะกรรมการควบคุม การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นแล้ว บุคคลที่จะเป็นผู้ควบคุมการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดที่ มีอำนาจมากที่สุดก็คือ “เจ้าของร่วม” หรือเจ้าของห้องชุด แต่การที่เจ้าของร่วมจะมีอำนาจในการตั้ง การใดๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ ก็จะต้องมี “มติ” ตามที่กฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติไว้ซึ่งโดย ปกติแล้วการที่จะมีมติขึ้นมาได้ก็ต้องมีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก่อน ระดับที่สอง จะถูกควบคุม โดยเจ้าของร่วมทั้งหมด เมื่อเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมในห้วงประชุม ปัญหาการดำเนินกิจการ ของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วมเพราะการดำเนินกิจการภายในอาคารชุด เป็นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ทำการจดทะเบียนไว้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับและมติที่ประสิทธิผลใหญ่เจ้าของร่วมตาม วาระการประชุม

เมื่อกฎหมายกำหนดไว้อย่างนั้น แต่ก็มีปัญหาต่อการดำเนินของนิติบุคคลอาคารชุด เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ที่กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออก ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการ ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลางตามมาตรา 14 เมื่อเกิดปัญหาเกี่ยวกับการเรียกค่าบำรุงรักษาและการดูแลรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลางตามมาตรา 18 ไม่ได้เป็นจำนวนมาก นิติบุคคลอาคารชุดนั้นก็ต้องประสบปัญหาด้าน การเงิน เพราะวานิติบุคคลอาคารชุดต้องนำเงินที่ได้จากชำระตามมาตรา 18 มาดำเนินการของ นิติบุคคลนั้น นิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้มีการประชุมใหญ่เพื่อที่จะเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือ ถือเอาที่มติประชุมใหญ่ครั้งเป็นที่สิ้นสุดให้ถือเป็นที่มติดของประชุมใหญ่เมื่อไม่มีเจ้าของร่วมเข้า ประชุมตามที่ได้แจ้งและไม่สามารถลงมติได้ดังนั้นก็เกิดปัญหาต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคล อาคารชุดเมื่อเกิดปัญหา แล้วถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดจะ เปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการเรียกเก็บปรับกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าส่วนกลาง คณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดร่วมมือกันเมื่อเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือ นำบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดโดยถือเอาช่องโหว่ของ กฎหมายมาเป็นเครื่องมือในการดำเนินกิจการ ถือเอามติที่ใหญ่เป็นเสียงข้างมากเป็นมติพิเศษต่อการ ประชุมใหญ่ถ้าเจ้าของร่วม

ปัญหาความไม่ชัดเจนของพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนี้จัดให้มีการ ประชุมเจ้าของร่วมและผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์คณะ ซึ่งคงที่จะทำให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าของ

ห้องชุดและผู้อาศัย เพราะกฎหมายให้ถือเอามติที่ประชุมเจ้าของร่วมเป็นเสียงเอกฉันท์ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางและค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติถือว่าเป็นสัญญาร่วมกัน ถ้าเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อบังคับหรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วมก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีกับเจ้าของห้องชุดที่ได้มีมติที่ประชุมเจ้าของร่วม

5. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

สาระสำคัญตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็คือ เจ้าของจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันรวมทั้งค่าภาษีอากร และการดำเนินงานที่มันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามสัดส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จะได้ระบุไว้ในข้อบังคับ โดยให้ผู้จัดการเป็นผู้ที่จะมีสิทธิ์เด็ดขาดในการคิดคำนวณ และเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนนั้น ทั้งนี้หมายรวมถึงกลุ่มของเจ้าของร่วมจะต้องตั้งหน่วยบริหารจัดการเป็นรูปของนิติบุคคล หรือดำเนินการดูแลรักษาอาคารชุดร่วมกันและให้บริการด้าน “เคหะบาล” ต่อตัวอาคารชุดนั้นๆ โดยเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายจะต้องยินยอมออกค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งในพระราชบัญญัติ นี้ระบุไว้ว่านอกจากจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังจะต้องพร้อมใจกันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เพื่อที่จะทำหน้าที่ดังกล่าว (มานพ พงศทัต, 2522, หน้า 1-6)

เจ้าของห้องชุดเมื่อสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้วยังมีหน้าที่ต้องปฏิบัติควบคู่กันไป โดยหน้าที่อาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดโดยตรง หรือเป็นหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม หากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ หน้าที่ของเจ้าของห้องชุดอาจแบ่งแยกได้เป็น 3 ประการคือ หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด และหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

เจ้าของร่วมมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นค่าสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องชุดนั้น เช่น ค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการใช้น้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์ ตามที่เป็นจริงในอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือประชุมคณะกรรมการที่ได้ควบคุมอาคารชุดและหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนด และอีกส่วนก็คือค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 คือ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการ

ส่วนร่วมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและรวม การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลางตามมาตรา 14

5.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุด

ตามกฎหมายในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันแล้วเจ้าของห้องชุดจะต้องมีภาระหน้าที่ ในการออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคร่วมกันตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์เป็นรายเดือน หรือรายปีตลอดมีมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้มีการจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติ พ.ศ.2522 บัญญัติไว้ในมาตรา 51 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ซึ่งอาจจะเลิกได้ด้วย เหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี

(2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

โดยหลักใหญ่ๆ มีการแบ่งค่าใช้จ่ายส่วนรวมของคอนโดมิเนียมออกเป็นสองส่วนคือ “เงินกองทุน” และ “ค่าใช้จ่ายต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลาง”

“เงินกองทุน” ร้อยละเก้าสิบเก้าสิบห้าของอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันมักจะกำหนด วงเงินเอาไว้ก่อนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นจำนวนประมาณ 1-5 ล้านบาท โดยเฉลี่ยเรียกเก็บจากเจ้าของห้อง ชุดทุกยูนิต นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์รายแรกเป็นต้นไป

หลักเกณฑ์ในการกำหนดจำนวน “วงเงินกองทุน” ของอาคารชุดนั้นไม่มีมาตรฐานตายตัว ส่วนใหญ่การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการและผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุดนั้นๆ จะจัดทำ “งบประมาณการ” ตามที่เห็นสมควร เช่น ถ้าคอนโดมิเนียมหลังนั้นๆ มีค่าใช้จ่ายเดือนละ 100,000 บาทอย่างน้อย “เงินกองทุน” ก็ควรจะมีไม่น้อยกว่า “หนึ่งล้านบาท” โดยทั่วไปให้เอา 10 คูณค่าใช้จ่ายรายเดือนจึงจะเหมาะสม โดยวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเงินกองทุน เป็นไปตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 40 ที่บัญญัติ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคล อาคารชุด เพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(2) “เงินทุน” เมื่อเริ่มต้นกระทำกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ แปลความชัดเจนว่าเป็นเงินเริ่มต้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักอยู่ 5 ประการคือ

ประการแรก เพื่อใช้จ่ายหมุนเวียนในระยะแรกที่ยังจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนได้ไม่ครบถ้วน และเพียงพอกับรายจ่ายแต่ละเดือน เมื่อเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ครบถ้วนและเพียงพอแล้วจะนำคืนกลับเข้าบัญชีเงิน “กองทุน” ต่อไป

ประการที่สอง เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง (เฉพาะรายการที่มีความจำเป็นต่อการอยู่อาศัย และมีค่าใช้จ่ายสูง โดยจะเสนอให้คณะกรรมการและหรือที่ประชุมใหญ่เป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ)

ประการที่สาม เก็บไว้เพื่อเป็นเงินกองทุนสำรองในการซ่อมแซมในกรณีฉุกเฉิน

ประการที่สี่ เพื่อเก็บไว้ในกรณีซ่อมแซมครั้งใหญ่

ประการสุดท้ายเพื่อใช้จ่ายในเรื่องอื่นๆ ตามมติคณะกรรมการและ/ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมสำหรับค่าใช้จ่าย “ส่วนกลาง” ที่เกิดขึ้นทุกๆ เดือนนั้นผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องช่วยกันรับผิดชอบ ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับ พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ในมาตรา 18 ดังนี้

“เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ”

“เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในมาตรา 14”

ข้อความในย่อหน้าแรกกับย่อหน้าหลังของมาตรานี้แตกต่างกันและ “วิธีการคำนวณ” ค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะมีที่มาที่ไปการเฉลี่ยเรียกเก็บจากผู้อยู่อาศัยไม่เหมือนกันด้วย “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” ที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือนจะมีอยู่ 5 หมวดใหญ่ด้วยกัน คือ

หมวดที่หนึ่ง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม การบริการส่วนนี้ หมายถึงบริการเพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยผู้อาศัยในห้องชุดทุกยูนิตจะได้รับประโยชน์จากบริการนี้เท่ากัน อย่างเช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะ ค่าใช้จ่ายการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างนอกห้องชุด อาทิ ระเบียง บันได โรงจอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยสำหรับตรวจดูแลรักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย

ค่าจ้างที่เกิดจากบริการส่วนรวมนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับคือ โดยแต่ละห้องชุดจะต้องเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกันโดยไม่คำนึงราคาห้องว่าราคาแตกต่างกันหรือไม่และทั้งนี้ต้องเป็น

ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย กล่าวคือ เมื่อมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจำนวนเท่าใดก็ตามก็ให้เอาจำนวนห้องชุดมาหารเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายในอัตราส่วนที่เท่าๆ กันทุกยูนิต

หมวดที่สอง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมดอย่าง เช่น ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าผู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท์ เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าเครื่องมือที่ใช้ทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันนี้เจ้าของห้องชุดทุกห้องต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดคือออกเท่ากันทุกห้องชุดเหมือนหมวดที่หนึ่ง

หมวดที่สาม ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีอากรที่จะต้องจ่ายในนามของนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 แปลว่าห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องออกส่วนมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกกว่า

หมวดที่สี่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเช่น ค่าซ่อมไฟฟ้าอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดค่าซ่อมแซมเครื่องปั้มน้ำและค่าจ้างคนทำความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด

ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุดตามมาตรา 14 เช่นเดียวกับหมวดที่สาม

หมวดที่ห้า ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ และพนักงานในฝ่ายต่างๆ รวมทั้งเครื่องใช้และอุปกรณ์ต่างๆ ในสำนักงานหรือห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนของราคาบ้านลอยฟ้าคือ ห้องชุดที่มีราคาแพงๆ ต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วนที่ปรากฏในข้อบังคับมีฉะนั้นค่าใช้จ่ายตามหมวด 1 หมวด 2 นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะต้องออกเท่ากันโดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดว่าแตกต่างกันหรือไม่ สำหรับค่าใช้จ่ายในหมวดที่ 3,4 และ5 นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะต้องออกเงินค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 คือ ห้องชุดที่แพงจะต้องจ่ายมากกว่าห้องที่ถูก ทั้งนี้เพราะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนรวมโดยตรง ต่างกับค่าใช้จ่ายตามหมวด 1 และหมวด 2 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันของทุกห้องเท่ากัน จึงต้องออกค่าใช้จ่ายเท่ากันทุกห้อง โดยไม่คำนึงถึงราคาของแต่ละยูนิตว่ามีราคาต่างกันหรือไม่เท่าใด เหตุเพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์เหมือนๆ กัน

ค่าใช้จ่ายส่วนหลังนี้ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ส่วนกลางตามมาตรา 18 ค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามมาตรา 18 นี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องจ่ายตาม ข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่หากค้างชำระ มาตรา 41 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็น เจ้าหนี้ผู้มีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น

กรณีเจ้าของโครงการที่จดทะเบียนอาคารชุดอ้างว่าตนเองไม่ใช่เจ้าของร่วมจึงไม่ยินยอม ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ให้แก่นิติบุคคล อาคารชุด กรณีที่วินิจฉัยแล้วเห็นว่าผู้เป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งมีชื่อปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดไม่ว่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นโดยชื่อมาจากเจ้าของโครงการ หรือเจ้าของโครงการซึ่ง มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ในขณะจดทะเบียนอาคารชุดครั้งแรก และยังมีได้อินขายกรรมสิทธิ์ ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ถือเป็นเจ้าของร่วมตามนัยมาตรา 4 ดังนั้นในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคลดังกล่าว พนักงาน เจ้าหน้าที่จะต้องเรียกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงว่าได้มีการชำระหนี้ดังกล่าวครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึง จะสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ได้

คำพิพากษาฎีกา ที่ 6734/2537 ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ต้องเป็นไปตามที่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดเท่านั้น คือ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 หากเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับซึ่งสามารถ แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ ดังเช่น มาตรา 18 วรรคหนึ่ง มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ให้ แก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 วรรคสอง จึงขัด ต่อกฎหมายและใช้บังคับกันไม่ได้

คำพิพากษาฎีกา ที่ 32/ 2542 จำเลยมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางมิใช่ เป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏข้อยกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษ จำเลยจึงต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จะอ้างว่าโจทก์ไม่เปิดไฟฟ้า และเครื่องปรับอากาศส่วนกลาง ในชั้นที่จำเลยอยู่อาศัยมาเป็นข้ออ้างไม่ชำระค่าใช้จ่ายไม่ได้ หากเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่ ใดๆ จำเลยต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก (สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรม ที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2549, หน้า 26)

บทลงโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 40 บุริมสิทธิ คือ สิทธิของ เจ้าหนี้ซึ่งโดยสภาพหรือลักษณะแห่งนี้นั้นกฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าหนี้บางประเภทในอันที่จะได้ รับชำระหนี้ของตน โดยสืบเชิงจากทรัพย์สินของลูกหนี้ทั้งหมดเฉพาะบางส่วนบางอย่างได้ก่อน เจ้าหนี้อื่นๆ ปกติทรัพย์สินทั้งหลายของลูกหนี้ย่อมเป็นประกันสิทธิของเจ้าหนี้ในการชำระหนี้

แก่เจ้าหนี้ทั้งหลายตามส่วนเท่ากัน หากลูกหนี้มีทรัพย์สินมากเมื่อขายแล้วก็พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ทุกคน แต่ถ้าลูกหนี้มีทรัพย์สินน้อยแต่มีเจ้าหนี้นี้มาก หากขายทรัพย์สินแล้วก็จะไม่พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ทุกคน แต่ถ้าเป็นเจ้าหนี้นี้มีบุริมสิทธิก็ย่อมมีสิทธิจะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้ทั้งหมดหรือเฉพาะบางส่วนได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น

บุริมสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีจำนวน 3 ชนิด คือ 1. บุริมสิทธิสามัญ 2. บุริมสิทธิพิเศษเหนือสังหาริมทรัพย์ 3. บุริมสิทธิพิเศษเหนือสังหาริมทรัพย์ บุริมสิทธิตามมาตรา 41 นี้มี 2 ชนิด คือ บุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุด และบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดแต่แยกได้เป็น 3 กรณีดังนี้

1. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค้ำค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคแรก ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคแรก ได้แก่

1.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าจ้างเก็บขยะมูลฝอยค่าแสงไฟฟ้าในบริเวณอาคารชุด

1.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ท่อแก๊สส่วนรวมค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด กล่าว คือทุกห้องชุดจะต้องออกเท่ากันหมด ผู้ใดมีห้องชุด 1 ห้องก็ต้องจ่าย 1 ส่วน ถ้ามี 2 ห้องก็จ่าย 2 ส่วน หากเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มาตรา 41 (1) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตนโดยกำหนดให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือบุริมสิทธิตามมาตรา 259 นั้นมีทั้งหมด 7 ลำดับด้วยกันเจ้าหนี้นี้ในบุริมสิทธิลำดับแรกย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อันดับต่อๆ มา ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะบังคับคดีฟ้องให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้ที่ค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคแรก โดยฟ้องศาลและบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุด ได้แก่ทรัพย์สินต่างๆ เช่น โตะ เก้าอี้ ทีวี วิทยุ ฯลฯ โดยให้ได้รับชำระหนี้ในอันดับ 1 คือ ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ ในมาตรา 259

2. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค้ำค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ได้แก่

2.1 ค่าภาษีอากร

2.2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด

สะอาด

2.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียนพนักงานและอุปกรณ์ใช้จ่ายในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดค่าใช้จ่ายทั้ง 3 ประการดังกล่าว นี้เจ้าของห้องชุด แต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรา 14 กล่าวคือ ผู้ใดมีทรัพย์สินส่วนกลางมาก ก็ต้องออกมาก หากไม่ชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มาตรา 41 (2) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคลของ เจ้าของห้องชุดนั้นๆ โดยมีการจัดให้เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิในลำดับกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือมีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีและขอให้ยึดทรัพย์สิน บุคคลของเจ้าของห้องชุด เพื่อขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาชำระหนี้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระส่วนนี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในลำดับที่ 1 เช่นเดียวกับเจ้าหนี้ค้ำรักษาอสังหาริม ทรัพย์ ตามมาตรา 273 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อสังเกต บุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของห้องชุด ก็คือ บุริมสิทธิเหนือ ทรัพย์สินที่เป็นห้องชุดและสิ่งปลูกสร้างหรือที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย บุริมสิทธิตาม มาตรา 41 วรรคสอง นี้ จึงเป็นบุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหากอสังหาริมทรัพย์ใน ที่นี้คือห้องชุดนั้นถูกรื้อถอนไป หรือเปลี่ยนแปลงสภาพไปแล้วบุริมสิทธินั้นก็หายไปโดยผล กฎหมาย

3. นิติบุคคลอาคารชุด มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของห้องชุดโดยอยู่ใน ลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง

นอกจากนี้ ตามมาตรา 41 วรรคท้ายได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษว่า กรณีบุริมสิทธิตาม มาตรา 41(2) หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายงานหนี้ที่เจ้าของห้องค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคสองไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สิน บุคคลของเจ้าของห้องชุด โดยจัดอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง ผลคือนิติบุคคลอาคารชุด สามารถฟ้องร้องบังคับเอาชำระหนี้จากทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้ได้ เช่นเดียวกับเจ้าหนี้จำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือได้รับชำระหนี้ก่อน เจ้าหนี้จำนอง หมายความว่า ในกรณีเช่นนี้บุคคลอาคารชุดจะได้รับชำระหนี้ค้างค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 วรรคสอง ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ และหากเจ้าหนี้อื่นๆ ได้ฟ้องร้องบังคับคดียึดทรัพย์ห้องชุด ของเจ้าของห้องชุด เพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้ นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของ ร่วม (เจ้าของห้องชุดทั้งหมด) ก็สามารถร้องขอต่อศาล เพื่อขอรับชำระหนี้ค้างชำระได้ก่อนเจ้าหนี้ อื่นๆ ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 289 (วิชัย ดันติกุลานันท์, 2532, หน้า 79)

ทั้งเงิน “กองทุน” และค่าใช้จ่ายรายเดือนในข้อหมวดที่สี่และห้าที่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จะต้องควักกระเป๋าชำระให้นิติบุคคลตามข้อกำหนดใน “มาตรา 14” นั้นกฎหมายพระราชบัญญัติ อาคารชุดกำหนดมาตราดังกล่าวไว้ดังนี้

“กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นตามอัตราส่วนระหว่างราคา ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตาม มาตรา 6”

เมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วอาคารชุดนั้นก็จะมีทรัพย์สินสองส่วนคือ ทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและ ขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ไม่มีปัญหาแต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น กฎหมายระบุว่าเจ้าของห้องชุดทุกห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ให้แน่ชัดว่าเจ้าของ ห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอยู่เท่าไร ซึ่งมาตรา 14 ได้กำหนดเป็นไป ในอัตราส่วนระหว่างราคาของแต่ละห้องชุดทั้งหมดในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด แปลความว่า ขณะที่ผู้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดยื่นขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะต้องระบุอัตราส่วนที่เจ้าของ ห้องชุดแต่ละยูนิตมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางโดยทำเป็นบัญชีแสดงรายการแนบติดไปด้วย

อัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดจะต้องกำหนด ว่าห้องชุดแต่ละห้องนั้นมีราคาเท่าไรซึ่งแต่ละห้องอาจมีราคาแตกต่างกัน ส่วนราคาของห้องชุด ทั้งหมดก็ หมายถึง เอราราคาของห้องชุดแต่ละหน่วยมารวมกันแล้วคิดเป็นอัตราส่วนระหว่าง แต่ละห้องชุดกับราคารวมทั้งหมด เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่ง มี 10 ยูนิต ราคายูนิตละหนึ่งล้านบาท เท่ากันทุกห้องชุด ดังนั้นราคารวมของห้องชุดทั้งหมดก็คือ 10 คูณ 1,000,000 รวมเป็น 10 ล้านบาท สามารถคิดอัตราส่วนระหว่างห้องชุดทุกยูนิตเท่ากับ 1 ต่อ 10 ส่วน หรือ ใน 10 ส่วน เหมือนๆ กัน ส่วนในกรณีที่ห้องชุดแต่ละหน่วยมีราคาไม่เท่ากัน ก็ให้กำหนดอัตราส่วนมาก่อนแล้วแต่กรณี อาทิ อาคารชุดแห่งหนึ่งมีทั้งหมด 20 ยูนิต ตั้งแต่หมายเลข 1 ถึง หมายเลข 10 รวม 10 ห้อง มีราคาห้อง ชุดละ 5 แสนบาท ห้องชุดหมายเลข 11 ถึงหมายเลข 20 รวม 10 ห้องมีราคาห้องชุดละ 1 ล้านบาท ดังนั้น การคิดอัตราส่วนก็ให้คิดระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในที่นี้ราคารวมของห้องชุดทั้งหมด 20 ห้อง รวมเป็นเงิน 15 ล้านบาท เจ้าของห้องชุดหมายเลข 1 ถึง 10 แต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเท่ากับ 1 ต่อ 30 หรือ 1 ใน 30 ส่วนของราคาห้องชุด ทั้งหมดส่วนเจ้าของห้องชุดหมายเลข 11 ถึง 20 มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคิดเป็นอัตราส่วน ห้องชุดละ 2 ใน 30 ส่วน

สรุปได้ว่าราคาของห้องเป็นเครื่องกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และราคานี้จะต้องกำหนดไว้ตายตัวขณะยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในภายหลัง แม้จะซื้อขายกันในราคาสูงขึ้นก็ตามก็ไม่ทำให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มขึ้นด้วย และอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวยังไม่นำไปใช้ในการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละยูนิตที่จะมีสิทธิลงคะแนนเสียงในที่ประชุมใหญ่

เหตุที่กฎหมายบัญญัติให้กำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดแต่ละห้องชุดว่ามีจำนวนอัตราส่วนเป็นจำนวนเท่าใดของราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดก็เพราะเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว โฉนดที่เป็นที่ตั้งของอาคารชุดก็จะถูกเก็บรักษาไว้ตั้งแต่ขณะที่เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดให้ และโฉนดดังกล่าวนั้นจะถูกนำมาใช้อีกต่อเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน คอนโดมิเนียมแบบพักอาศัยที่เจ้าของต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามกรรมสิทธิ์ที่ตนใช้สอยและค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดตามมาตรา 18 เมื่อกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางกฎหมายบัญญัติไว้เจ้าของร่วมจะต้องออกค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง ดังตัวอย่าง เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์โดยเฉลี่ยตารางเมตรละ 10-12 บาท เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนเฉลี่ยนี้ตามความมากน้อยของพื้นที่ห้องชุดของตน กล่าวคือ หากค่าใช้จ่ายเฉลี่ยตารางเมตรละ 10 บาท และห้องชุดมีพื้นที่ทั้งหมด 100 ตารางเมตร เจ้าของห้องชุดผู้นั้นก็ต้องออกเงินค่าใช้จ่ายเฉลี่ย เดือนละ 1,000 บาท

วิธีการหาอัตราส่วนเฉลี่ยสำหรับค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ คิดจากจำนวนเงินที่แต่ละห้องชุดซื้อ คูณด้วยค่าใช้จ่ายประจำเดือนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางหารด้วยจำนวนเงินยอดขายห้องชุดทั้งอาคาร ได้เท่าไรแล้วก็เป็นอัตราส่วนที่จะนำไปคูณกับค่าใช้จ่ายประจำเดือน

$$\text{อัตราส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่าย} = \frac{\text{ราคาซื้อ} \times \text{ค่าใช้จ่ายประจำเดือน}}{\text{ยอดขายทั้งโครงการ}}$$

ค่าใช้จ่ายประจำเดือน ประกอบด้วย เงินเดือนเจ้าหน้าที่ ค่าเสื่อมสภาพโครงสร้างอาคารชุด ค่าน้ำ ค่าไฟ และอื่นๆ ตามความตกลง เช่น เจ้าของร่วมทั้งหมดมีความเห็นว่า ลิฟท์ที่ใช้อยู่มีจำนวนน้อยเกินไปจะสร้างเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการสร้างลิฟท์ขึ้นนี้ ก็จะคิดจากเจ้าของห้องชุดอัตราส่วนเฉลี่ยที่กล่าวมาแล้ว

โดยทั่วไปในระยะเวลาปีค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางจะตกประมาณเดือนละ 50,000 บาท แต่ทั้งนี้ จะมีจำนวนความมากน้อยแล้วแต่ลักษณะพิเศษของแต่ละโครงการไป

ตารางที่ 1 ตัวอย่างค่าใช้จ่ายเฉลี่ยภายในอาคารชุด

หมายเลข ห้องชุด	ชื่อเจ้าของ ห้องชุด	ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราเฉลี่ย	ค่าใช้จ่าย ประจำเดือน
1	นาย ก	55,251.77	.0135	745.90
2	นาย ข	55,251.77	.0143	790.10
3	นาย ค	55,251.77	.0125	690.65
4	นาย ง	55,251.77	.0255	1,408.92
5	นาย จ	55,251.77	.0330	1,823.31
6	นาย ฉ	55,251.77	.0390	2,154.82

ที่มา : มานพ พงศ์ทัต, 2522, หน้า 10 – 12

5.2 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด นอกจากข้อบังคับจะเป็นตัวกำหนดสิทธิแล้วในข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติร่วมกัน หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องการจัดกำหนดข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายมิให้กระทบกระทั่งสิทธิของบุคคลอื่น โดยถือว่าข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เจ้าของร่วมแต่ละคนจึงต้องมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับเช่นเดียวกับคู่สัญญาที่ต้องมีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญา

นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กรณีเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับว่าเจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามที่นิติบุคคลได้กำหนดไว้ในข้อบังคับโดยกำหนดให้เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่าย ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายการ

แจ้งจากนิติบุคคลหรือจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ณ สำนักงานของนิติบุคคลนี้ในกรณีที่ชำระ
หลังจากที่กำหนดหรือนิติบุคคลอาคารชุด หากเจ้าของร่วมหรือบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่
ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ให้นิติบุคคล โดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหายหรือแทน
ผู้เสียหายโดยการนำบทลงโทษมาบังคับใช้โดยกำหนดเป็นการเรียกเก็บเบี้ยปรับหรือกำหนดนำ
บทลงโทษในการดำเนินการให้เจ้าของร่วม และบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตตามข้อบังคับ
ตลอดจนดำเนินการนำบทลงโทษตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และรวมทั้งการ
ดำเนินคดีฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ
และหรือให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้ กรณีที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากเจ้าของห้องชุด
จะต้องชำระค่าเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือนของเงินจำนวนเงินที่ค้างชำระเศษ ของ 1 วัน
ให้นับเป็น 1 เดือนและหากค้างชำระเกินกว่า 3 เดือน ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารชุด โดย
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการงดให้บริการสาธารณูปโภคภายในห้องชุด อาทิ
น้ำประปา โทรศัพท์ และอย่างอื่น ๆ อีก

เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือนโดยไม่คำนึงว่า
เจ้าของร่วมได้ใช้ประโยชน์จากห้องชุดของตนหรือไม่ก็ตาม โดยเจ้าของร่วมแต่ละรายต้องชำระ
ค่าใช้จ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดไว้บริการเพื่อประโยชน์ร่วมกันในอาคารชุดนั้น

ทั้งนี้เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดย
ผู้จัดการอาคารชุดจะเรียกเก็บเงิน ค่าใช้จ่าย ดังกล่าวเป็นรายเดือน หรือรายปีซึ่งเจ้าของร่วมจะต้อง
จ่ายล่วงหน้ารวม 12 เดือน ในนามนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อชำระเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 12 เดือน
ทุกๆ ปี ซึ่งเจ้าของร่วมจะยึดถือและปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด

คณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความ
เห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกำหนด และหรือ
เปลี่ยนแปลงวิธีการเก็บรักษา การรับจ่าย เก็บเงิน ตลอดจนการกำหนดเพิ่มหรือลดอัตราค่าใช้จ่าย
ส่วนกลางดังกล่าวได้ตามสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลง

5.3 ค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

เจ้าของร่วม เมื่อมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว
ยังมีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามกฎกันไปโดยหน้าที่นั้น อาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุด
โดยตรงหรือเป็นหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม
ซึ่งมีผลทำให้เจ้าของห้องชุดต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม
หน้าที่ที่อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ หน้าที่ของเจ้าของร่วม อาจแบ่งแยกได้เป็น 3 ประการ คือ

หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด และหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าร่วม (สุนันทา เขียรถาวร, 2528, หน้า 126)

เมื่อกฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เจ้าของร่วมบางรายที่ไม่ชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาหลายปี เจ้าของร่วมต้องร่วมกันรับผิดชอบกับค่าส่วนกลาง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับการดำเนินการกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและเป็นค่าใช้จ่ายภาษีอากรเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 ของนิติบุคคลนั้นและเพื่อความสะดวกของเจ้าของร่วม

เจ้าของร่วมต้องกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม 5 ชนิด ด้วยกันคือ

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม การบริการส่วนรวมหมายความว่าบริการเพื่อประโยชน์เจ้าของห้องชุดทุกห้องเป็นเรื่องบริการต่างกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางคือ ทุกห้องจะได้รับประโยชน์จากบริการนี้เท่ากัน เช่นค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคารชุด (นอกห้องชุด) เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยสำหรับตรวจดูแลรักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินและบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ตลอดจนตรวจตราบุคคลภายนอกซึ่งจะเข้าออกในอาคารชุดด้วยค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าจ้างที่เกิดจากบริการส่วนรวมนี้ เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุดและตามที่กำหนดในข้อบังคับ กล่าวคือ ห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกันโดยไม่คำนึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่าจะมีราคาแตกต่างกันหรือไม่ และทั้งนี้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่นค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าตู้เย็น โทรทัศน์ เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าเครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก

เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันนี้ เจ้าของห้องชุดต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ก็ออกเท่ากันทุกห้องชุด เพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์เท่ากัน เช่นเดียวกับข้อ 1

3. ค่าภาษีอากร หมายถึงเฉพาะภาษีอากรที่จะต้องจ่ายในนามของอาคารชุดและเกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องออกส่วนมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วน

4. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นค่าซ่อมไฟฟ้าอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนงานทำความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุดตามมาตรา 14 เช่นเดียวกับข้อ 3

5. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งเป็นบุคคลตามกฎหมาย และพระราชบัญญัตินี้ บังคับว่า เมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเมื่อเป็นนิติบุคคลมีหน้าที่ดูแลรักษาอาคารชุดแล้วก็จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่าย เช่นเงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่างๆ ในสำนักงานหรือห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุดคือ ห้องชุดที่มีราคาแพงต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วนในมาตรา 14

กล่าวโดยสรุปค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 และข้อ 2 นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกเท่ากันโดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดว่าแตกต่างกันหรือไม่ สำหรับค่าใช้จ่ายในข้อ 3, 4 และ 5 นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 คือ ห้องชุดที่แพงจะต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่ถูกลง ทั้งนี้เพราะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง ต่างกับค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 และข้อ 2 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันของห้องชุดเท่ากัน จึงต้องออกค่าใช้จ่ายเท่ากันทุกห้อง โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่ามีราคาต่างกันหรือไม่เท่าใด เพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์เท่ากันหมด (วิชัย ตันติกุลานันท์, 2541, หน้า 38)

5.4 ค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้นกฎหมายได้กำหนดในการดำเนินกิจการของนิติบุคคล แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่าประชุมใหญ่ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย และกฎหมายยังกำหนด ในส่วนเรื่องของการประชุมไว้ว่า การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงคะแนนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมเจ้าของร่วมนี้ มีผลผูกพันให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนมติที่ประชุมเจ้าของร่วมก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้เช่นเดียวกับการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด โดยถือว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะ ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนนเสียงของผู้ผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

การประชุมเจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติ เกี่ยวกับการระยะเวลาของการประชุมใหญ่ไว้ 3 กรณี คือ

- 1) ต้องประชุมใหญ่ครั้งแรก ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
- 2) หลังจากทีระบุในข้อ 1) ก็ให้มีการประชุมใหญ่ ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย
- 3) หากจะมีเงื่อนไขอื่นๆ นอกเหนือไปจากข้อ 1) และ 2) เช่น การเรียกประชุมใหญ่ วิธีการประชุมใหญ่ หรือการประชุมวิสามัญ ก็ให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด การประชุมแต่ละครั้ง จะต้องต้องมีผู้มาประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงซึ่งจะลงคะแนนนทั้งหมดของเจ้าของร่วม จึงจะถือเป็น “องค์ประชุม” คือ เท่ากับว่าต้องมีผู้มาร่วมประชุม 34% ของอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด (การนับคะแนนนเสียงนั้น จะนับโดยการที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีคะแนนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง) มติต่างๆ ของเจ้าของร่วม การลงมติต่างๆ ของเจ้าของร่วมที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด หรือการจะดำเนินการใดๆ ที่กระทบถึงเจ้าของร่วมทั้งหมดได้จะแยกพิจารณา ดังนี้

1) มติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม กล่าวคือ จะมีมติตามนี้ได้ จะต้องเป็นเจ้าของร่วมมาประชุมครบองค์ประชุม (ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคะแนนเสียงทั้งหมด) ซึ่งมติเสียงข้างมากนี้จะถือเอาเสียงข้างมากของผู้ที่มาเข้าประชุมทั้งหมดเป็นเกณฑ์ (คำนวณแล้ว ก็จะต้องไม่น้อยกว่า 17% ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วม) ในการชี้ขาดตัดสินปัญหาต่างๆ ที่เข้าสู่วาระการประชุมได้ทุกเรื่อง ยกเว้นเรื่องที่พระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น เช่น ต้องมีมติพิเศษ

2) มติพิเศษที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด กล่าวคือ จะต้องมีความเสียงเกิน 50% ขึ้นไป ของคะแนนเสียงทั้งหมด ที่มีอยู่ของเจ้าของร่วม มิใช่เฉพาะผู้ที่มาประชุมดังเช่น ข้อ 1) (มติเสียงข้างมาก) แต่การลงมตินี้ก็เป็นที่เข้าใจได้ว่า มติ ต้องมาจากการประชุม เพราะฉะนั้นการประชุมเพื่อพิจารณาปัญหาที่ต้องการคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดนี้จะต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมด ก็จะต้องมีผู้มีสิทธิลงคะแนนเสียงมาประชุมอย่างน้อย 51% ของคะแนนเสียงทั้งหมด

การพิจารณาตัดสินการดำเนินกิจการดังต่อไปนี้ ที่จะต้องมีมติที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง คือ มาตรา 42 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้น ให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

มาตรา 43 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมเว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 45 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(2) การแต่งตั้งถอดถอนผู้จัดการ

(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นกรำทำการแทนได้ ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ ภายใน สิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนการประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม