

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2522

จากการได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2 และบทที่ 3 เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดของต่างประเทศและประเทศไทย จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และกฎหมายอาคารชุด ของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา ซึ่งเป็นประเทศเพื่อนบ้านและอยู่ในประชาคมอาเซียนเช่นเดียวกับประเทศไทย ได้มีการกำหนดรูปแบบของอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีการกำหนดมาตรฐานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด ว่าจะต้องผ่านการอบรมความรู้อย่างสม่ำเสมอ ประกอบกับเมื่อศึกษาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีการกำหนดหลักการค้าประกันสาธารณูปโภคของโครงการ โดยผู้จัดสรรต้องมีการจัดหาผู้ค้าประกันที่น่าเชื่อถือ เพื่อเป็นหลักประกันว่าสาธารณูปโภคจะอยู่ในสภาพคืออยู่เสมอก่อนที่จะมีการดำเนินการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ในขณะที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย ในบทนี้ผู้วิจัยจะทำการวิเคราะห์ปัญหากฎหมายของประเทศไทยเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายว่าด้วยที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา

4.1 ปัญหาเกี่ยวกับการรูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

จากการศึกษาเรื่องรูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งเป็นพระราชบัญญัติหลัก ในการควบคุมการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด รวมทั้งกำหนด อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่จะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด เอกสาร และขั้นตอนวิธีการต่าง ๆ ประกอบกับ กฎกระทรวง ที่กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553 ประกอบกันแล้ว ไม่ได้มีการกำหนดรูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแต่อย่างใด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดจากผู้ประกอบการ และได้ดำเนินการตรวจสอบเอกสารแล้วนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะนำเอกสารส่งให้ผู้บังคับบัญชาเป็นผู้สั่งจดทะเบียนอาคารชุด การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดรูปแบบ หรือลักษณะอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ก่อให้เกิดปัญหาการนำเอาบ้านเดี่ยว บ้านแถว บ้านแฝด มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วนั้นหากพนักงานเจ้าหน้าที่ จะมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียน อาคารชุดใดนั้นจะต้องใช้หลักดุลพินิจในการพิจารณาเรื่องนั้น ๆ ว่าถูกต้องตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้หรือไม่ หากไม่ขัดต่อหลักกฎหมายพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็รับคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดหรือคำขอนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รับคำขอ คำสั่งไม่รับคำขอซึ่งถือเป็นคำสั่งทางปกครอง ผู้ยื่นคำขอสามารถอุทธรณ์ ตามมาตรา 11 พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ โดยการยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยต้องวินิจฉัย 60 วันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 4 ได้ให้คำนิยามว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งทรัพย์ส่วนบุคคลได้แก่ห้องชุด ซึ่งหมายความว่าส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ เฉพาะของแต่ละบุคคล ไม่ว่าจะ เป็นอาคารประเภทใด หากสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ และสามารถแยกทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางได้อย่างชัดเจน ก็สามารถนำมาจดทะเบียน อาคารชุดได้ทั้งหมด เพียงแต่ยื่นเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังนั้น เมื่อบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ หรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดในความเข้าใจของประชาชนส่วนใหญ่ สามารถแบ่งถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ ได้ และสามารถแยกทรัพย์ส่วนบุคคล กล่าวคือ ห้องชุด รวมทั้งส่วนที่เป็นที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย อันได้แก่พื้นที่เก็บของส่วนบุคคล พื้นที่จอดรถส่วนบุคคล หรือพื้นที่อื่น ๆ แล้วแต่ความประสงค์ของผู้ประกอบการ และทรัพย์ส่วนกลาง คือ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ถนน บันได บันไดหนีไฟ โถงทางเดิน เป็นต้น ก็สามารถรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ทั้งสิ้น

เมื่อพิจารณากฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้อที่ 2 วางหลักว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารประเภทใด ประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน

แห่งท้องที่ ที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ โดยไม่ได้กำหนดลักษณะของอาคารไว้แต่อย่างใดซึ่งคำขอตามข้อ 2 นั้นจะต้องยื่นพร้อมหลักฐาน โฉนดที่ดิน แผนผังแสดงเขตที่ดิน และที่ตั้งของอาคารชุดรวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง แผนผังรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุ ความกว้าง ยาว สูง และเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยไม่มีกำหนดขั้นต่ำของจำนวนห้องชุดในแต่ละอาคารชุดแต่อย่างใด แผนผังแสดงรายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางในอาคารชุดให้ชัดเจน บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง โดยไม่ได้กำหนดไว้ว่าทรัพย์สินกลางและหนังสืออนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ นั้นก็มีได้กำหนดลักษณะของอาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุดไว้ว่าจะต้องมีรูปแบบหรือลักษณะแบบใด ซึ่งกฎกระทรวงได้กำหนดเพียงแต่ว่ากรณีการที่อาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารใช้บังคับอาคารนั้นต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินกลางได้

จากการเปรียบเทียบกฎหมายว่าด้วยที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า อาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดนั้นจะต้องเป็นอาคารที่มีลักษณะความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป อันเป็นการกำหนดเพื่อไม่ให้นำเอาบ้านซึ่งมีรูปแบบเป็นบ้านชั้นเดียว มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ อีกทั้งยังกำหนดไว้เป็นการเฉพาะว่าชาวต่างชาติ ไม่สามารถซื้อห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเด็ดขาดได้ ทำได้เพียงแต่สิทธิตามสัญญาเช่า และสามารถเช่าได้ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไปเท่านั้น อันเป็นการบัญญัติไว้อย่างชัดเจนเพื่อป้องกันไม่ให้บุคคลใด นำลักษณะอาคาร ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮาส์ มาดำเนินการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพื่อเป็นการเอื้อประโยชน์ให้ชาวต่างชาติได้มีโอกาสมีกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง คล้ายคลึงกับการได้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทแนวราบ ซึ่งจะต้องขออนุญาตตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

นอกจากนั้น จากการเปรียบเทียบกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ผู้วิจัยพบว่ากฎหมายดังกล่าวได้กำหนดลักษณะของอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไว้ว่าจะต้องเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนเนื้อที่อย่างน้อย 20,000 ตารางฟุต อันเป็นการป้องกันไม่ให้นำอาคารรูปแบบลักษณะแนวราบ เพื่อมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ซึ่งคือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาได้ยกเลิกข้อกำหนดในฉบับร่างที่อนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้อห้องชุดตั้งแต่ชั้นที่ 6 ขึ้นไปของคอนโดมิเนียมได้เท่านั้น ชาวต่างชาติจึงมีอิสระที่จะซื้อห้องชุดที่ระดับใดก็ได้ของห้องชุดที่พวกเขา

ต้องการ ภายในเกณฑ์ความเป็นเจ้าของที่กำหนดไว้¹ ทั้งนี้การอนุมัติและการจำหน่ายห้องชุดของชาวต่างชาติจะต้องทำโดยหน่วยงานราชการและต้องเป็นการโอนเงินต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยโดยตรงเท่านั้น โดยให้กระทรวงการก่อสร้างเป็นหน่วยงานที่กำหนด จำนวนชั้น จำนวนยูนิตที่จอดรถ เพื่อเพียงพอ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนรวมเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานเทคโนโลยีของอาคารชุด และสิ่งอำนวยความสะดวกและข้อกำหนดด้านความปลอดภัย

จึงจะเห็นได้ว่า เมื่อมีการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาว่าอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดนั้นเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปหรือไม่ และการขอจดทะเบียนอาคารชุดต้องยื่นคำขอ กับกระทรวงการก่อสร้าง รวมทั้งการเข้าถือครองห้องชุดของชาวต่างชาติสามารถเข้าถือครองในรูปแบบการเช่าระยะยาว โดยทำสัญญาเช่าครั้งละ 50 ปี ต่อสัญญาได้อีก 1 ครั้ง ไม่สามารถเข้าถือกรรมสิทธิ์ได้อย่างเช่นกฎหมายในประเทศไทยที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ส่วนกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้นั้นจะต้องเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป

ผลจากการที่กฎหมายของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา กำหนดให้อาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้จะต้องเป็นอาคารแบบ 2 ชั้น และ 6 ชั้น ตามลำดับนั้น มีข้อดีและข้อด้อย ดังนี้

ข้อดี คือ การที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า อาคารประเภทความสูงกี่ชั้นสามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้นั้น ลดปัญหาการหลีกเลี่ยงกฎหมาย อีกทั้งการจดทะเบียนอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามยังได้ระบุให้ชาวต่างชาติมีสิทธิอยู่อาศัยในชั้นที่สามขึ้นไปเท่านั้น ส่งผลให้หากนำมาปรับใช้กับกฎหมายของประเทศไทยก็จะเป็นการลดการหลีกเลี่ยงนำอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ เนื่องจากการนำเอาอาคารประเภทอื่นมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนอกจากจะเป็นการหลีกเลี่ยงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว ยังเป็นการหลีกเลี่ยงให้ชาวต่างชาติสามารถมีกรรมสิทธิ์ในบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮาส์ ที่ตามปกติแล้วต่างชาติไม่สามารถถือครองได้หากไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐบาล ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2530 และพระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

¹ Pedro Jose Bernardo. (2018). *Land rights and the Myanmar Condominium Law*. (Online). Available: <https://www.mingalarrealestateconversation.com/blog/pedro-jose-f-bernardo-swee-gim-cheah/land-rights-and-myanmar-condominium-law/condominium-law>. [2023, April 20].

ส่วนกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา นอกจากจะกำหนดชัดเจนให้อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไปสามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดได้ ยังกำหนดห้ามมิให้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดแก่บ้านเดี่ยว หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นในทำนองเดียวกันนี้ เพื่อเป็นการลดปัญหาการนำบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

ข้อด้อย คือ กฎหมายว่าด้วยที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ไม่ได้มีการกำหนดว่าสิ่งปลูกสร้างประเภทใดสามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ เพียงแต่กำหนดว่าสิ่งปลูกสร้างที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดได้นั้นจะต้องเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปเท่านั้น ส่งผลให้อาจมีการหลบเลี่ยงเอาอาคารประเภทอื่น ๆ มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้เช่นกัน เนื่องจากปัจจุบันอาคารประเภทอื่น ๆ ก็มีความสูงมากกว่า 2 ชั้น

ผู้วิจัยมีความเห็นว่าปัญหาเกี่ยวกับ รูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนั้น หากพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ของประเทศไทย มีการเพิ่มรูปแบบอาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดให้ชัดเจน รวมถึงกำหนดจำนวนชั้นของอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุด จึงทำให้การทำงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน เพื่อป้องกันการใช้ช่องว่างของกฎหมายและนำเอาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ มายื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย

จากการศึกษาเรื่องรูปแบบอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดนั้น เมื่อพิจารณาจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารใดประสงค์จดทะเบียนที่ดิน และอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินเป็นที่ตั้งของอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กำหนดว่าเมื่อได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินแล้ว อันเป็นการรับจดทะเบียนเป็นที่ตั้งของอาคารชุดแล้วนั้น โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจะไม่สามารถก่อให้เกิดภาระผูกพันในโฉนดที่ดินได้²

² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551. มาตรา 10 เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว อีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่มีบัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว.

(2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ได้กำหนดลักษณะความกว้างของทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของอาคารชุดไว้ เพียงแต่การรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้นั้นจะต้องมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ และแผนผังของอาคารชุดจะต้องแสดงถึงพื้นที่การใช้สอยของอาคารชุดในแต่ละชั้น

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา 14

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางจะระบุไว้ชัดเจนในขั้นตอนการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ในเอกสารที่เรียกว่า (อ.ช.25) และอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางจะระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางนี้จะใช้เป็นอัตราส่วนในการออกคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องขณะที่มีการจัดประชุมเจ้าของร่วมในแต่ละครั้ง และนำไปใช้ในการคำนวณอัตรากำไรหรือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในห้องชุดอีกด้วย

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2543 ข้อ 3 (9) การยื่นจดทะเบียนอาคารเป็นอาคารชุดต้องมีหลักฐาน หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร ตามกฎหมายเดินอากาศ หรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในราชการทหาร ตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารแล้วแต่กรณี จากบทบัญญัติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารหากประสงค์จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด สามารถยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานตามที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยกฎกระทรวงฯ ได้ระบุว่าต้องมีหนังสือขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร และตามกฎกระทรวงฯ ข้อ 7 ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ในกรณีที่อาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ อาคารนั้นต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและสามารถเป็นห้องชุดและทรัพย์สินกลางได้ ซึ่งเอกสารดังกล่าวออกโดยองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ในแต่ละเขตพื้นที่ที่มีอำนาจกำกับดูแลการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

มีเพียงมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 วางหลักว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูง ส่งผลให้เมื่อมีการขออนุญาตสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ ดังนั้น จึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติอาคารประเภท อยู่อาศัยรวม หรืออาคารชุด เพื่อป้องกันการใช้ช่องว่างของกฎหมายนี้ นำเอาอาคารประเภทอื่น ๆ มาขอตระเบียนเป็นอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ว่าหน่วยงานที่ควบคุมการจดทะเบียนอาคารชุด คือ กระทรวงมหาดไทย และเป็นหน้าที่ของกรมที่ดินในการดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา แต่กฎหมายมิได้กำหนดไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จะต้องผ่านการอบรม หรือมีใบอนุญาตที่ออกโดยรัฐเพิ่มเติมแต่อย่างใด

เมื่อพิจารณาการไม่ได้มีบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ที่ชัดเจนหากมีการนำอาคารประเภทประเภทบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์ หรือบ้านแฝด มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ก็ควรให้มีการนำบทบัญญัติเกี่ยวกับมาตรฐานสาธารณสุข ปลอดภัยตามพระราชบัญญัติการจัดสรร พ.ศ. 2543 มาใช้บังคับด้วยซึ่งจะได้กล่าวในหัวข้อถัดไป

จากการศึกษา ผู้วิจัยเห็นว่ากรณีการสร้างคอนโดมิเนียมแนวราบ³ เคยเป็นประเด็นวิพากษ์วิจารณ์พอสมควรถึงความเหมาะสม เนื่องจากมีการใช้ช่องว่างของกฎหมายนี้ นำเอาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติเข้ามาถือครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแนวราบได้ ซึ่งขัดกับกฎหมายที่มีอยู่ในประเทศไทย ซึ่งได้มีกรณีของบริษัท โอทิวิลลัส จำกัด ยื่นคำขอตระเบียนอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” จังหวัดภูเก็ต ลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้น 5 อาคาร จำนวน 16 ห้องชุด แบ่งเป็นอาคารเอ และอาคารบี ลักษณะเป็นตึกแถว ส่วนอาคารซี ดี และอี ลักษณะเป็นบ้านแฝด โดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างชาติสามารถมีสิทธิในอาคารและที่ดินได้ และการยอมให้จดทะเบียนได้จะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตัดสินกรณีดังกล่าวแล้วว่า กฎหมายได้กำหนดหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ สำหรับการยื่นขอตระเบียนอาคารชุดแต่ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเช่นใด เมื่อผลการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาออกมาถึงลักษณะ เจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียนให้อาคารชุดให้กับโครงการ “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม”

³ TerraBKK.com. (2566). “คอนโดมิเนียมแนวราบ” ทางออกนักพัฒนาอสังหาฯ สำหรับชาวต่างชาติ. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.terrabkk.com/articles/112913>. [2566, 20 เมษายน].

ในที่สุด ดังนั้น จากการศึกษานี้เป็นเครื่องยืนยันว่าการจดทะเบียนอาคารชุดให้กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้สามารถทำได้ถูกต้อง

จากการศึกษาพบว่า การจดทะเบียนอาคารลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อันมีลักษณะหลักเกี่ยวข้องกับกฎหมายซึ่งภายในอาคารไม่ได้มีการแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น ส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารมีเพียงห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้น ยกเว้นส่วนที่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายก็ได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และได้ตรวจสอบเอกสารรวมทั้งตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว เห็นว่าที่ดินและอาคารที่นำมายื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนอาคารชุดให้กับผู้ขอได้ แต่หากไม่เข้าลักษณะของอาคารชุด ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

อย่างไรก็ตาม การศึกษากฎหมายของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ซึ่งเป็นประเทศที่น่าจับตามองเรื่องอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนเป็นอย่างมาก อาคารชุดก็เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทหนึ่งที่ได้รับค่านิยมในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามเช่นกัน การจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า อาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดนั้นจะต้องเป็นอาคารที่มีลักษณะความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป อีกทั้งยังกำหนดไว้เป็นการเฉพาะว่าชาวต่างชาติ ไม่สามารถซื้อห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเด็ดขาดได้ รัฐเป็นผู้บริหารจัดการในการที่ประชาชนจะใช้ที่ดินแบบมีกำหนดเวลาแบบระยะยาว ทั้งนี้ก็เพื่อเป็นการป้องกันมิให้นำอาคารประเภทบ้านชั้นเดียวมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

พนักงานเจ้าหน้าที่ที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้นั้นจะต้องได้รับการฝึกอบรมในการพัฒนาและการจัดการที่อยู่อาศัย โดยข้าราชการและลูกจ้างของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา และการจัดการที่อยู่อาศัยในภาคส่วนต่าง ๆ และในระดับต่าง ๆ จะต้องเข้าร่วมการฝึกอบรมและหลักสูตรทบทวนเกี่ยวกับการพัฒนาและการจัดการที่อยู่อาศัย แสดงให้เห็นว่าสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามได้ให้ความสำคัญกับการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ นอกจากนี้จะมีการควบคุมดูแลโดยกระทรวงการก่อสร้างแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ทุกระดับยังต้องเข้ารับการฝึกอบรม เพื่อเสริมสร้างความรู้และความเข้าใจในการปฏิบัติงานอีกด้วย ซึ่งแตกต่างกับพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ของไทยที่ไม่ได้กำหนดเอาไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเข้ารับการฝึกอบรมความรู้

แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อกำหนดไว้ว่าเป็นหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญาเท่านั้น

ส่วนผู้ที่ทำงานบริหารอาคารชุด หรือทำงานในหน่วยงานบริหารอาคารชุด ตามกฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม จะต้องเข้ารับการอบรมและทบทวนความรู้ด้านการบริหารอาคารชุดและต้องได้รับใบรับรองการฝึกอบรมตามระเบียบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการก่อสร้าง เพื่อเสริมสร้างมาตรฐานการดูแลบริหารอาคารชุดให้มีปัญหาน้อยที่สุด และสามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ควรมีความรู้ความสามารถในการจัดการปัญหาโดยทั่วไปแล้ว สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามก็ยังเห็นความสำคัญของความรู้ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมาตรฐานดังกล่าวนี้ถูกควบคุมโดยรัฐ

จากการศึกษากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาไม่ได้กำหนดเอาไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการบริหารอาคารชุด จะต้องเข้ารับการฝึกอบรมความรู้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยแต่อย่างไร ดังนั้นจึงมีความคล้ายคลึงกันกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย

ผลจากการที่กฎหมายของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ที่กำหนดเรื่องการเข้ารับการอบรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ รวมทั้งผู้ที่บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด มีข้อดีและข้อด้อย ดังนี้

ข้อดี คือ เป็นการกำหนดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นที่น่าสนใจในกฎหมายไปในทางเดียวกัน เมื่อมีการอยู่อาศัยร่วมกันของคนจำนวนมากในอาคารชุดย่อมก่อให้เกิดปัญหาที่ตามมามากมาย การที่มีนิติบุคคลเข้ามาจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งประโยชน์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดนั้น หากให้บุคคลที่ผ่านการอบรมความรู้ความสามารถยอมเป็นการเชื่อมั่นในระดับหนึ่งว่าผู้ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการ หรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จะเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และเข้าใจกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดอย่างทอ่งแท้ และได้รับการอบรมโดยรัฐ

ข้อด้อย คือ ขาดความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน หากมีการกำหนดให้ผู้ที่ผ่านการอบรมโดยหน่วยงานของรัฐเท่านั้นเป็นผู้ที่สามารถเข้ามาบริหารอาคารชุดได้ หากอาคารชุดใดต้องการบริหารกันเอง ซึ่งเป็นเรื่องที่สามารถตกลงกันได้ภายในอาคารชุด เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดถือเป็นนิติบุคคลย่อมสามารถกำหนดวิธีการบริหารจัดการภายในได้ด้วยตนเอง ดังนั้นหากในอาคารชุดใดยังไม่มีบุคคลที่ผ่านการอบรมความรู้โดยรัฐ ก็มีความจำเป็นที่จะต้องจ้างบุคคลภายนอกมาดูแล ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายจ่ายของนิติบุคคลได้

ผู้วิจัยพบว่าปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดของประเทศไทย ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการใช้ดุลยพินิจมากเกินไป โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กำหนดรายละเอียด

เอกสารที่จะใช้จดทะเบียนอาคารชุดไว้อย่างกว้าง ๆ เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจอย่างเต็มที่ในการพิจารณา ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายได้ หากพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ของประเทศไทย ออกกฎระเบียบเพิ่มเติมอย่างเคร่งครัด ก็จะเป็นการลดปัญหาที่จะตามมาหลังจดทะเบียนอาคารชุด ประกอบกับการจดทะเบียนอาคารชุดแต่ละอาคารนั้นใช้เงินลงทุนจำนวนมาก หากเกิดความเสียหายภายหลังจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจได้ อีกทั้งเห็นควรมีการกำหนดว่า อาคารแบบใดที่สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดให้ชัดเจน รวมถึงกำหนดจำนวนชั้นของอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุด เพื่อให้การทำงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน เพื่อป้องกันการใช้ช่องว่างของกฎหมายและนำเอาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ มายื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายและเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เนื่องจากประเทศไทยอนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้ามามีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ซึ่งแตกต่างกับ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ซึ่งไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุด กำหนดไว้เพียงแต่สิทธิการเช่าเท่านั้น และควรกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผ่านการอบรมเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ อย่างสม่ำเสมอ เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

4.3 ปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

จากการศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เกี่ยวกับมาตรฐานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด พบว่ามีได้มีการกำหนดมาตรฐานของทรัพย์สินส่วนกลางไว้แต่อย่างใด ตามปกติแล้วเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้วนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการตรวจสอบโฉนดที่ดิน แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด รวมถึงอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบกับเอกสารยินยอมให้จดทะเบียนอาคารจากผู้รับจ้าง (หากมี) เมื่อตรวจสอบรายละเอียดครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ประกอบการก็จะพร้อมนำเอาห้องชุดออกจำหน่าย

เมื่อมีการยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก และไม่ใช้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในห้องชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม ต้องมีการยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปในคราวเดียวกันเสมอ หลังจากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการประกาศจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบ

กับประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา นิติบุคคลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นเดียวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อพิจารณาคำว่า ทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วมีความหมายคล้ายคลึงกันกับ คำว่า สาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญา หรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

จากการศึกษาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในมาตรา 43 ซึ่งกำหนดว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อ ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ โดยผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ในกรณีที่เกิดคณะกรรมการเห็นสมควร อนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการ ยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการ จะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน ที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด มาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการ จัดสรรที่ดิน ไม่จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จ ตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่ คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกัน ภายในเวลาที่ คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต หากถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกัน หรือคณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกัน รับผิดชอบดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลา ที่คณะกรรมการกำหนดแทน โดยเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการ

ในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้คู่ประกันชำระเงินดังกล่าวได้

ผู้จัดสรรจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการ โอนทรัพย์สินนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา แสดงให้เห็นว่าผู้จัดสรรต้องมีการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และยังมีภาระผูกพันที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนกว่าจะมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งเห็นได้ชัดว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ แม้ผู้ประกอบการจะดำเนินการขายบ้านแก่ลูกค้ารายแรกแล้วก็ยังไม่สามารถดำเนินการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ กำหนดก่อน อันเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดิน หรือบ้านจากผู้ประกอบการผู้ซึ่งมีความรู้ดีกว่าผู้บริโภคได้ อีกทั้งยังเป็นการคุ้มครองให้สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัย ได้รับความคุ้มครองโดยผลของกฎหมายว่าจะยังอยู่ในสภาพดีจนกว่าจะมีการดำเนินการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแล้วแต่กรณี

จากการศึกษาพบว่า บทบัญญัติดังกล่าวกลับไม่มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เนื่องจากเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก จะมีการดำเนินการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทันที โดยนิติบุคคลผู้เข้ามาทำการดูแลนั้นสามารถตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ และไม่จำกัดว่าต้องเป็นผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ส่งผลให้เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ได้มีหลักเกณฑ์ห้ามมิให้นำบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ก็จะเป็นการเปิดช่องให้หลบเลี่ยงการดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ หากทรัพย์สินส่วนกลางเกิดการชำรุดเสียหายเนื่องจากความบกพร่องของผู้ประกอบการ ก็จะไม่ได้รับความคุ้มครองตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรฯ เช่นเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน

จากการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีการกำหนดรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ได้ชัดเจนกว่ารวมถึงกำหนดสัดส่วนพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่สาธารณะสำหรับโครงการไว้อีกด้วย แต่ในขณะที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดพื้นที่สีเขียวของโครงการไว้ หากแต่มีกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (EIA) และยังมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่กำหนดรายละเอียดระยะของอาคาร สำหรับสาธารณูปการอื่น ๆ แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรง และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกลับไม่มีการกำหนดรายละเอียดของมาตรฐานพื้นที่ส่วนกลางไว้

ส่วนกฎหมายว่าด้วยที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา ไม่ได้กำหนดเรื่องมาตรฐานทรัพย์ส่วนกลาง หรือการคำนวณทรัพย์ส่วนกลางเอาไว้เหมือนกับพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ของประเทศไทย

ผู้เขียนเห็นว่าปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐานทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด หากได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามของคำว่าอาคารชุด ให้ระบุลักษณะของอาคารหรือความสูงที่แน่ชัดเพื่อป้องกันมิให้นำอาคารประเภทอื่นมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และเพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับมาตรฐานทรัพย์ส่วนกลาง มาใช้บังคับกับพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อให้มีมาตรฐานเทียบเท่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วยจะทำให้พระราชบัญญัติอาคารชุดมีประสิทธิภาพและส่งผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศมากยิ่งขึ้น