

บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ของต่างประเทศและประเทศไทย

ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนที่ต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อแก้ไขปัญหา ประกอบกับที่ดินมีราคาสูงขึ้น ปัจจุบันจึงมีการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งประเทศไทยได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อใช้ในการควบคุม การจดทะเบียนอาคารชุด รวมทั้งดูแลบริหารจัดการอาคารชุดนั้น แต่จากการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัตินี้ยังคงล้าสมัยมีข้อบกพร่อง ซึ่งจากการศึกษาประวัติความเป็นมาของอาคารชุดของประเทศไทย ประกอบกับการพิจารณากฎหมายต่างประเทศ กล่าวคือ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา ซึ่งเป็นประเทศเพื่อนบ้านและมีวัฒนธรรมการดำรงชีวิตที่คล้ายคลึงกับประเทศไทย เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางการแก้ไข ปัญหาการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดของประเทศไทยต่อไป

3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดของต่างประเทศ

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ทั้งของไทยและต่างประเทศ ผู้เขียนมีความสนใจที่จะศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุดของ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ของประเทศไทยในบทถัดไป

3.1.1 สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

1) ความหมายของอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

กฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามได้ วางหลักไว้ว่า “อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่มีตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปและห้องชุดหลายห้องและมีทางเดินและบันไดร่วมกัน ประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์รวม และระบบสิ่งอำนวยความสะดวก

โครงสร้างพื้นฐานสำหรับการใช้งานร่วมกันของครัวเรือน บุคคล และองค์กร อาคารชุด ประกอบด้วยอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยและอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยรวมและการพาณิชย์¹

เจ้าของอาคารชุด หมายถึง เจ้าของห้องชุดหรือพื้นที่ชั้นอื่นในอาคารชุด²

กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคารชุด หมายถึง พื้นที่ภายในห้องชุด หรือพื้นที่ชั้นอื่น ๆ ในอาคารชุด ซึ่งจัดอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และอุปกรณ์สำหรับใช้ส่วนตัว ภายในห้องชุด หรือพื้นที่ชั้นอื่น ๆ³

กรรมสิทธิ์รวมของอาคารชุด หมายถึง พื้นที่ของอาคารชุดอื่นที่ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และอุปกรณ์สำหรับใช้ส่วนกลางสำหรับอาคารชุด⁴

2) การจดทะเบียนอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

ตามกฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามได้วางหลักว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้นั้นจะต้องได้รับการฝึกอบรมในการพัฒนาและการจัดการที่อยู่อาศัย โดยข้าราชการและลูกจ้างของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา และการจัดการที่อยู่อาศัยในภาคส่วนต่าง ๆ และในระดับต่าง ๆ จะต้องเข้าร่วมการฝึกอบรม และหลักสูตรทบทวนเกี่ยวกับการพัฒนาและการจัดการที่อยู่อาศัย ผู้ที่ทำงานบริหารอาคารชุดหรือทำงานในหน่วยงาน

¹ Article 3. Interpretation of terms

3. Condominium means a building with two or more stories and many apartments and having common passageways and stairways, sections under private ownership and sections under common ownership and a system of infrastructure facilities for common use by households, individuals and organizations. Condominiums include those constructed for the residential purpose and those constructed for combined residential and commercial purposes.

² Article 3. Interpretation of terms

13. Condominium owner means an owner of an apartment or another floor area in a condominium.

³ Article 3. Interpretation of terms

15. Sections under private ownership in a condominium means floor areas inside apartments or within other floor areas in a condominium which are recognized as under the private ownership of condominium owners and equipment for private use by condominium owners inside their apartments or within other floor areas in accordance with this Law.

⁴ Article 3. Interpretation of terms

16. Sections under common ownership of a condominium means floor areas of a condominium other than those under the private ownership of condominium owners and equipment for common use for the condominium in accordance with this Law.

บริหารอาคารชุดจะต้องเข้ารับการอบรมและทบทวนความรู้ด้านการบริหารอาคารชุดและต้องได้รับใบรับรองการฝึกอบรมตามระเบียบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการก่อสร้าง⁵

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ได้กำหนดห้ามก่อสร้างบ้านบนที่ดินที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย การก่อสร้างบ้านไม่เป็นไปตามมาตรฐานแบบ และพื้นที่ใช้สอยที่รัฐกำหนดสำหรับบ้านแต่ละประเภท ใช้วิธีการคำนวณพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่กฎหมายกำหนดไว้ ไม่ถูกต้องในสัญญาซื้อขายบ้านหรือสัญญาเช่าซื้อ⁶ และห้ามจัดสรรพื้นที่บ้านโดยมิชอบด้วยกฎหมาย การรुकล้ำพื้นที่และส่วนต่าง ๆ ภายใต้กรรมสิทธิ์รวมหรือเจ้าของอื่น ๆ ในรูปแบบใด ๆ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรับน้ำหนัก หรือการออกแบบส่วนต่าง ๆ ภายใต้กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในอาคารชุดโดยไม่ได้รับอนุญาต⁷

สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามยังได้กำหนดการรับประกันที่อยู่อาศัยไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้ประกอบการประกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น อันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคอีกทางหนึ่ง ตามมาตรา 85 การรับประกันบ้าน

(1) องค์กรและบุคคลที่สร้างบ้านจะต้องรับประกันบ้านตามกฎหมายการก่อสร้าง องค์กรและบุคคลที่จัดหาอุปกรณ์ภายในบ้าน จะต้องรับประกันอุปกรณ์ดังกล่าวตามอายุการใช้งาน ที่แนะนำโดยผู้ผลิต

ในกรณีสร้างบ้านเพื่อขายหรือเช่าซื้อ ผู้ขายหรือผู้ให้เช่าบ้านจะต้องรับประกันตามข้อ 2 และ 3 ของข้อนี้ ผู้ขายหรือผู้ให้เช่าบ้านอาจร้องขอให้องค์กร และบุคคลที่สร้างบ้าน หรือจัดหาอุปกรณ์สำหรับบ้านให้รับประกันตามกฎหมาย

⁵ Article 173. Training and retraining in housing development and management

1. Civil servants and public employees engaged in housing development and management in different sectors and at different levels shall participate in training and refresher courses on housing development and management. Individuals participating in condominium management work or working in condominium operation management units shall participate in training and refresher courses on condominium operation management and must obtain certificates of training according to regulations of the Minister of Construction.

⁶ Article 6. Prohibited acts

4. Constructing houses on non-residential land; constructing houses not in conformity with design and floor area standards prescribed by the State for each type of house. Improperly applying methods of calculating house use areas prescribed by law in house purchase and sale or lease-purchase contracts.

⁷ 5. Illegally appropriating house floor areas; encroaching in any form upon space and sections under the common ownership or of other owners; changing without permission the force-bearing structure or the design of the sections under the private ownership in a condominium.

(2) การรับประกันบ้านจะมีระยะเวลาดังต่อไปนี้ หลังจากที่บ้านสร้างเสร็จ
ตรวจรับ และเข้าใช้งาน:

a/ สำหรับคอนโดมิเนียม: อย่างน้อย 60 เดือน;

b/ สำหรับบ้านเดี่ยว: อย่างน้อย 24 เดือน⁸

3) การถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ผู้มีสิทธิเป็นเจ้าของบ้าน
ในเวียดนาม คือ

(1) องค์กรในประเทศ ครัวเรือน และบุคคลทั่วไป

(2) ชาวเวียดนามโพ้นทะเล

(3) องค์กรต่างประเทศและบุคคลที่กำหนดไว้ในข้อ 1 มาตรา 159 ของกฎหมายนี้
ข้อ 8. เงื่อนไขในการรับรู้กรรมสิทธิ์บ้าน

ตามกฎหมายที่อยู่อาศัยของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติ
ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือที่อยู่อาศัยแนวราบ แต่เปิดโอกาส
ให้โดยระยะเวลาเช่า คือ 50 ปี และสามารถต่อสัญญาใหม่ได้ 1 ครั้ง อีก 50 ปี แต่หากมีคู่สมรสชาว
เวียดนามก็สามารถครอบครองกรรมสิทธิ์ได้ ทั้งนี้ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติ จะต้องไม่
เกินสามร้อยละ 30 ของจำนวนยูนิตในอาคาร

รัฐเป็นผู้บริหารจัดการในการที่ประชาชนจะใช้ที่ดินแบบมีกำหนดเวลาแบบระยะยาว
ถึงแม้ว่าเอกชนจะไม่ได้รับอนุญาตให้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่บุคคลต่าง ๆ อาจจะมีสิทธิตาม
กฎหมายในการใช้ที่ดินในประเทศเวียดนาม และจะถือเป็น “ผู้ใช้ที่ดิน” ในกรณีที่ผู้ใช้ที่ดินได้รับ
สิทธิในการใช้ที่ดินระยะยาว บุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิที่คล้ายคลึงกับกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินนั้น ๆ

⁸ Article 85. House warranty

1. Organizations and individuals that construct houses shall provide house warranty in accordance with the construction law; organizations and individuals that supply house equipment shall provide warranty for such equipment according to their useful life recommended by manufacturers.

In case of construction of houses for sale or lease-purchase, house sellers or lessors shall provide warranty under Clauses 2 and 3 of this Article. House sellers or lessors may request organizations and individuals that have constructed houses or supplied house equipment to provide warranty in accordance with law.

2. House warranty shall be provided for the following period after houses are completely constructed, tested for acceptance and put into use:

a/ For condominiums: At least 60 months;

b/ For individual houses: At least 24 months.

ทั้งนี้ อาจมีกรรมสิทธิ์เหนือบ้านที่อยู่อาศัยและห้องชุดได้ ระบบการบริหารจัดการที่ดินและการใช้ที่ดินในปัจจุบันรวมถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้ที่ดินกำหนดในกฎหมายที่ดินเลขที่ 45/2013/คิวเอส⁹ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสภาแห่งชาติเวียดนามเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2556 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 เป็นต้นมา รวมถึงกฎระเบียบที่ออกภายใต้กฎหมายดังกล่าวด้วย

รัฐเป็นผู้กำหนดเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับที่ดินซึ่งรวมถึงเรื่องดังต่อไปนี้ ระยะเวลาในการใช้ที่ดิน การจัดสรรและการให้เช่าที่ดิน การเพิกถอนที่ดิน วัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินบางแห่ง การประเมินที่ดิน ค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน ค่าเช่าที่ดิน ภาษีที่ดิน และสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้ที่ดิน โดยสิทธิในการใช้ที่ดินจะถูกกำหนดตามประเภทของการใช้ที่ดิน (เพื่อการเกษตร เพื่อการอื่นที่มีใช้การเกษตร ซึ่งรวมถึงเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และเพื่ออุตสาหกรรม และที่ดินที่ไม่มีการใช้งาน) และประเภทของผู้ใช้ที่ดิน สิทธิในการใช้ที่ดินอาจได้มาโดย

- (1) รัฐจัดสรรให้
- (2) การเช่าจากรัฐ
- (3) การชนะประมูล/ประกวดราคาในการประมูล/การประกวดราคาซึ่งจัดขึ้นโดยหน่วยงานที่มีอำนาจ
- (4) การเช่าจากผู้ให้เช่าที่มีอำนาจ (ยกตัวอย่างเช่น ผู้พัฒนานิคม/พื้นที่อุตสาหกรรม) หรือ
- (5) การโอนสิทธิในการใช้ที่ดิน (ในลักษณะการแลกเปลี่ยน การโอนสิทธิ การรับมรดก การให้ การบริจาค หรือการสนับสนุนเงินทุน) วิสาหกิจซึ่งลงทุนโดยต่างชาติไม่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินในรูปแบบของการจัดสรรที่ดิน โดยมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินเพื่อธุรกิจของตน (โดยมีข้อยกเว้นบางประการในกรณีที่วิสาหกิจซึ่งลงทุนโดยต่างชาติใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการลงทุนและการก่อสร้างบ้านเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อขายหรือเพื่อขายประกอบกับการให้เช่า)

ในกรณีการจัดสรรที่ดิน วิสาหกิจจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินสำหรับระยะเวลาที่ได้รับการจัดสรรที่ดิน หรือในกรณีการเช่าที่ดิน วิสาหกิจอาจเลือกชำระค่าเช่าที่ดินทั้งจำนวนครั้งเดียวสำหรับระยะเวลาเช่าหรือชำระค่าเช่าเป็นงวดรายปี โดยวิธีการชำระเงินนั้นมีผลต่อสิทธิ (โดยเฉพาะสิทธิในการใช้ที่ดิน) ของวิสาหกิจเหนือที่ดินที่เช่าหรือที่ได้รับจัดสรร วิสาหกิจที่ชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินโดยไม่ใช้งบประมาณของรัฐ หรือชำระค่าเช่าที่ดินทั้งจำนวนครั้ง

⁹ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน). (2566). *กฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://market.sec.or.th/public/ipo/ipoGetFile.aspx?TransID=272427&TransFileSeq=343>. [2556, 20 เมษายน].

เดียวจะได้รับสิทธิต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสิทธิในการจ้างหรือชำระเงินทุนโดยใช้สิทธิในการใช้ที่ดิน และทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับชำระแบบอื่น วิศวกรที่ชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินโดยใช้งบประมาณของรัฐหรือชำระค่าเช่าที่ดินเป็นงวดรายปีจะมีเพียงแต่สิทธิในการจ้างหรือชำระเงินทุนโดยใช้ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินนั้นเท่านั้น วิศวกรที่ลงทุนโดยต่างชาติอาจใช้ที่ดินทั้งในลักษณะชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือชำระค่าเช่ารายปีเพื่อประกอบธุรกิจของตน ผู้ใช้ที่ดินซึ่งมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายมีสิทธิที่จะได้รับหนังสือรับรองสิทธิในการใช้ที่ดินในชื่อของตน เฉกเช่นเดียวกันนั้น เจ้าของทรัพย์สินหรืออาคารที่ก่อสร้างบนที่ดินซึ่งมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายก็มีสิทธิที่จะได้รับหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หนังสือรับรองเหล่านี้เป็นพยานหลักฐานขั้นต้นเพื่อพิสูจน์สิทธิของผู้ใช้ที่ดินและเจ้าของทรัพย์สิน และยังเป็นเอกสารที่ผู้ใช้ที่ดินหรือเจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้เป็นฐานในการใช้สิทธิต่าง ๆ เช่น สิทธิในการโอนจ้าง หรือจำหน่ายสิทธิในการใช้ที่ดินหรือทรัพย์สิน

ดังนั้น การเช่าที่ดินจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาของโครงการลงทุน ซึ่งจะต้องไม่เกิน 50 ปี (หรือ 70 ปีในบางกรณี) ยกเว้นบางกรณีซึ่งผู้ใช้ที่ดินมีสิทธิใช้ที่ดินโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา (เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัวหรือบุคคลธรรมดาชาติเวียดนาม) โดยระยะเวลาดังกล่าวก็ใช้กับวิศวกรซึ่งลงทุนโดยต่างชาติด้วย เมื่อระยะเวลาใช้เช่าที่ดินสิ้นสุดลง รัฐจะพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวหากผู้ใช้ที่ดินประสงค์ที่จะใช้ที่ดินต่อไปและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ใช้ที่ดินปฏิบัติตามกฎหมายที่ดินอย่างเคร่งครัดตลอดระยะเวลาใช้ที่ดิน และ (ข) การใช้ที่ดินโดยปฏิบัติตามการกำหนดเขตที่ดินที่ได้รับอนุญาต อดีที่ดี ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวรัฐมีสิทธิตามกฎหมายที่จะเรียกคืนที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ในการปกป้องราชอาณาจักรและความมั่นคงของชาติ ประโยชน์แห่งชาติ ประโยชน์สาธารณะ หรือการพัฒนาเศรษฐกิจ

การขอจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ เป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน และหลีกเลี่ยงข้อจำกัดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากไม่มีการแก้ไขปัญหาดังกล่าวจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น หากแก้ไขเพิ่มเติมนิยามของคำว่าอาคารชุด โดยจำกัดให้แคบลงในแนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม¹⁰ ก็อาจแก้ไขปัญหานี้ได้

¹⁰ กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม (Law No. 65/2014/QH)

3.1.2 สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา

1) ความหมายของอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา

จากการศึกษากฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา ได้วางหลักนิยามความหมายของคำว่า “อาคารชุด” ไว้ว่า อาคารที่สร้างขึ้นตามกฎหมายนี้ เป็นอาคารที่แบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป บนที่ดินที่จดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม รวมถึงทรัพย์สินที่เป็นเจ้าของร่วมกันซึ่งได้รับการจัดการเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยเจ้าของร่วมรวมอยู่ด้วย¹¹

“ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม” หมายถึง ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดดังต่อไปนี้-

- (1) ที่ดินกรรมสิทธิ์รวมที่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายนี้
- (2) ส่วนควบของห้องชุดและส่วนควบที่เป็นของเจ้าของร่วมทั้งหมด เว้นแต่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
- (3) อาคารที่สร้างหรือจัดการเพื่อใช้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม รวมถึงอาคารสโมสรสุขภาพ และทรัพย์สินอื่น สวน ต้นไม้และดอกไม้ น้ำประปา สิ่งอำนวยความสะดวกในการกำจัดของเสียและสุขอนามัย สิ่งอำนวยความสะดวกการจ่ายพลังงาน ถนน สะพาน และท่อระบายน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการโทรคมนาคม¹²

¹¹ Chapter (1) Title and definitions

2. The following expressions contained in this law shall have the meanings given hereunder-

(a) Condominium means a building constructed according to this law as collectively owned high-rise unit building with six floors or more on collectively owned registered land. In this expression, collectively owned properties managed for the purpose of being used by co-owners are also included;

¹² (b) Collectively owned property means property related to a condominium as follows-

- (1) Collectively owned land registered according to this law;
- (2) the parts of the condominium and fixtures belonging to all co-owners, except individually owned units constructed on the collectively owned land;
- (3) buildings constructed or managed to be used for the benefit of the co-owners, educational and health buildings and properties, compounds, gardens, trees and flowers, water supply, waste disposal and sanitary facilities, energy distribution facilities, roads, bridges and drains, telecommunication facilities.

“เจ้าของร่วม” หมายถึง บุคคลที่ได้รับใบทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อเป็นเจ้าของห้องชุด อย่างเป็นทางการตามกฎหมายนี้ ให้หมายความรวมถึงทายาทหรือผู้รับโอนของบุคคลนี้ด้วย¹³

เจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน หมายความว่า เจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้งจากกระทรวงการก่อสร้าง ซึ่งมีหน้าที่จดทะเบียนตราสารและเอกสารเกี่ยวกับอาคารชุดและที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม¹⁴

อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป ที่มีบันไดและทางเดินในอาคาร ร่วมกัน ซึ่งในอาคารแต่ละชั้นแต่ละห้องบุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกไปได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ห้ามมิให้จดทะเบียนอาคารชุดแก่อาคารเดี่ยว อาคารแฝด หรืออาคารแถว ที่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารแยกออกจากกันในแต่ละหลังหรือแต่ละคูหา”

2) การจดทะเบียนอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา

การจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ดังนี้

- (1) ที่ดินและห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมจะต้องจดทะเบียนตามกฎหมายนี้¹⁵
- (2) ผู้พัฒนาจะต้องสร้างอาคารชุดเฉพาะบนที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วมที่ได้จดทะเบียนไว้กับ สำนักทะเบียนที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายนี้¹⁶
- (3) ที่ดินที่อาจจดทะเบียนเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วม ตามกฎหมายนี้ เพื่อประโยชน์สร้างคอนโดมิเนียม (ก) ต้องเป็นประเภทที่อาจใช้สร้างที่อยู่อาศัยและประเภทที่ อนุญาตให้โอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับ (ข) กรรมสิทธิ์จะได้รับโอนจากเจ้าของปัจจุบันเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วม (กล่าวคือ จะต้องแปลงเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วม] ที่สำนักทะเบียน (ค) จะต้องเป็นไป

¹³ (f) Co-owner means a person who has received a unit ownership registration certificate for owning officially a unit or units according to this law. In this expression, an heir or transferee to this person is also included;

¹⁴ (p) Registration officer means the condominium registration officer appointed by the Ministry of Construction which is charged with registering the instruments and documents relating to condominiums and collectively owned land.

¹⁵ 8. All collectively owned land and condominiums shall be registered according to this law

¹⁶ 9. The developer shall construct the condominium only on collectively owned land registered with the collectively owned land and condominiums shall be registered according to this law. relevant registration office under this law.

ตามข้อกำหนดที่กำหนดโดยหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องหรือ องค์กรเพื่อการผังเมือง (ง) ต้องมีพื้นที่มากกว่า 20,000 ตารางฟุต¹⁷

(4) ให้กระทรวงกำหนดข้อกำหนดขั้นต่ำของอาคารชุดรวมทั้งขั้นต่ำ จำนวนชั้น จำนวนยูนิต ที่จอดรถเพียงพอ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนรวม มาตรฐานเทคโนโลยีของอาคารชุด และสิ่งอำนวยความสะดวกและข้อกำหนดด้านความปลอดภัย¹⁸

ผู้พัฒนาอาคารชุดเมื่อได้รับใบอนุญาต ให้สร้างอาคารชุดบนที่ดินที่ได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมตามกำหนด ซึ่งสามารถจำหน่ายห้องชุดให้แก่ชาวต่างชาติได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของยูนิตทั้งหมดตามกฎหมายนี้ อาจพัฒนาอาคารชุดบนที่ดินที่เป็นของรัฐหรืออยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐบาล และองค์กรพัฒนาโดยได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลสหภาพฯ¹⁹

การจดทะเบียนลงทะเบียนอาคารชุดนั้น ให้กระทรวงการก่อสร้างแต่งตั้งเจ้าพนักงานทะเบียนเพื่อขึ้นทะเบียนตราสารและบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินกรรมสิทธิ์รวมและอาคารชุดตามกฎหมายนี้ โดยเจ้าพนักงานทะเบียนจะรับจดทะเบียนอาคารชุดภายหลังจากที่มีเอกสารตามที่กำหนด ซึ่งที่ดินที่ได้รับการจดทะเบียนเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์รวมแล้ว จะถือกรรมสิทธิ์

¹⁷ Land which may be registered as collectively owned land under this law for the purpose of constructing a condominium -

(a) shall be of the of the type which may be used for housing development and of the type that allows the transfer of ownership under the law in force;

(b) its ownership shall have been transferred from the current owner as collectively owned land [*i.e., it shall have been converted into collectively owned land*] at the registration office;

(c) shall be in conformity with the provisions stipulated by the relevant government department or organization for urban planning;

(d) shall have an area of more than 20,000 square feet.

¹⁸ The ministry shall specify the minimum requirements of a condominium including the minimum number of floors, the minimum number of units, enough parking space, collective facilities, technology standard of the condominium and its facilities and security requirements.

¹⁹ 15. The developer -

(a) shall, upon receiving the permit issued under section 14, construct the condominium on the registered collectively owned land as prescribed;

(b) may sell not more than 40% of units in a condominium to foreigners according to this law;

(c) may develop a condominium on land which is state-owned or under the control of a government department or governmental organization or city development committee or any city development organization with the approval of the Union government.

ในนามของบุคคลใดโดยเฉพาะไม่ได้ ให้เจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเก็บสำเนาใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนหน่วยไว้เมื่อได้ออกหน่วยแล้ว

การจำหน่ายห้องชุดให้กับชาวต่างชาตินอกจากจะกำหนดให้จำหน่ายได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของยูนิตแล้ว ยังต้องพิจารณาว่าหากขายห้องชุดให้กับชาวต่างชาติ ขายเฉพาะสกุลเงินต่างประเทศที่มีการโอนอย่างเป็นทางการจากต่างประเทศเท่านั้น²⁰

จากการศึกษากฎหมายอาคารชุด ที่อนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้อคอนโดมิเนียมได้อย่างถูกต้อง อย่างไรก็ตาม กรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติในโครงการใดโครงการหนึ่งจำกัดอยู่ที่ร้อยละ 40 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด กฎหมายคอนโดมิเนียมกำหนดเกณฑ์ที่จำเป็นสำหรับโครงการเพื่อให้มีคุณสมบัติตามกฎหมายอาคารต้องเป็นไปตามข้อกำหนดหลักดังนี้

(1) ผู้พัฒนาที่ได้รับใบอนุญาตจะต้องสร้างอาคารบนที่ดิน นี่คือที่ดินของบุคคลที่ได้รับใบรับรองการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ที่ดินจะต้องลงทะเบียนผ่านหน่วยงานท้องถิ่นว่าเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน แม้ว่าผู้พัฒนาจะเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริงก็ตาม

(2) ก่อนการพัฒนาโครงการ ผู้พัฒนาโครงการต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงการก่อสร้างจึงจะถือว่าอาคารเป็นอาคารชุดได้ หลังจากก่อสร้างเสร็จและตรวจสอบอาคารแล้ว จะต้องได้รับ “ใบอนุญาตอยู่อาศัย”

(3) อาคารชุดต้องสร้างบนที่อย่างน้อย 0.5 เอเคอร์หรือ 20,000 ฟุต

ดังนั้น แนวโน้มการออกกฎหมายอาคารชุดฉบับใหม่แสดงถึงความพยายามที่สำคัญอีกประการหนึ่งในการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศและการพัฒนาเศรษฐกิจในเมียนมา แม้ว่าจะไม่แน่นอนว่าโครงการที่มีอยู่ก่อนหน้านี้บางโครงการสามารถจัดประเภทคอนโดมิเนียมได้หรือไม่ และจะอนุญาตให้มีกิจการเชิงพาณิชย์บางประเภทหรือไม่ แต่กฎหมายอาคารชุดยังเปิดตลาดเพิ่มเติมสำหรับการลงทุนจากต่างประเทศในเมียนมา

3.2 กฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย

ประเทศไทยมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เป็นกฎหมายหลักในการควบคุม และวางหลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนอาคารชุด โดยอาศัยอำนาจจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ที่ได้ให้อำนาจไว้ดังต่อไปนี้

²⁰ The duties of developers are as follows-

(j) If the unit is sold to a foreigner: Selling only for foreign currency which was officially transferred

3.2.1 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้กำหนดหลักการพื้นฐานในการอยู่อาศัยร่วมกันของประชาชน ทั้งได้ กำหนดกลไกเพื่อจัดระเบียบและสร้างความเข้มแข็งแก่การปกครองประเทศขึ้นใหม่ โดยจัดโครงสร้างหน้าที่และอำนาจขององค์กรต่าง ๆ ตามรัฐธรรมนูญ ความสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายนิติบัญญัติกับฝ่ายบริหารให้เหมาะสม และมีส่วนในการป้องกันหรือแก้ไขวิกฤติของประเทศตามความจำเป็นและความเหมาะสม การรับรองปกป้องและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพของปวงชนชาวไทยให้ชัดเจนครอบคลุมอย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น โดยถือว่าสิทธิเสรีภาพเป็นหลักการจำกัดศีลสิทธิเสรีภาพเป็นข้อยกเว้น แต่การใช้สิทธิเสรีภาพดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์เพื่อคุ้มครองส่วนรวม

1) สิทธิเสรีภาพของประชาชน

ตามคำกล่าวที่ว่า “สังคมได้” ไม่มีการคุ้มครองสิทธิเสรีภาพสังคม นั้นไม่มีรัฐธรรมนูญ²¹ แสดงให้เห็นถึงการรับรองสิทธิเสรีภาพของประชาชนเป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งของการปกครองในระบอบประชาธิปไตย ที่ให้ความสำคัญกับการรับรองสิทธิเสรีภาพของประชาชน

รัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย ได้บัญญัติคุ้มครองเรื่องสิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทยไว้ กล่าวคือการใดที่มีได้ห้ามหรือจำกัดไว้ในรัฐธรรมนูญฯ ทุกคนย่อมมีสิทธิเสรีภาพที่จะกระทำการนั้น ตราบเท่าที่การใช้สิทธิหรือเสรีภาพจะไม่กระทบกระเทือนหรือเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น²²

พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เป็นกฎหมายหนึ่งที่ตราขึ้น อันเป็นการจัดจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชน เนื่องจากประชาชนไม่สามารถที่จะจัดสร้างอาคาร แล้วนำออกขาย ตามอำเภอใจได้จะต้องตกอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ซึ่งตราขึ้นเพื่อจำกัดสิทธิเสรีภาพ โดยผู้ประกอบการ จะต้องนำอาคาร และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารไปดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย เนื่องจากรัฐเห็นว่าหากปล่อยให้ประชาชนมีการใช้สิทธินั้น โดยรัฐไม่เข้ามาควบคุมอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อ

²¹ คำประกาศสิทธิมนุษยชนและพลเมือง ค.ศ. 1789. ข้อ 6.

²² รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560. มาตรา 25 สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย นอกจากนี้ที่บัญญัติคุ้มครองไว้เป็นการเฉพาะในรัฐธรรมนูญแล้วการใดที่มีได้ห้ามหรือจำกัดไว้ในรัฐธรรมนูญหรือกฎหมายอื่นบุคคลย่อมมีสิทธิและเสรีภาพ ที่จะกระทำการนั้นได้และได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญตราบเท่าที่การใช้สิทธิหรือเสรีภาพเช่นว่านั้น ไม่กระทบกระเทือนหรือเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของรัฐความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น.

ความสงบเรียบร้อย และความปลอดภัยของประชาชนได้ เช่น การก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ยังได้กำหนดกฎเกณฑ์ในการอยู่ร่วมกันของบุคคลภายในอาคารชุด โดยบังคับว่าต้องมีการตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง หรือประโยชน์อื่น ๆ ของเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดนั้น และยังให้มีการจัดตั้งผู้จัดการนิติบุคคล เพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด แล้วยังมีอำนาจฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางเกินกว่า 6 เดือนขึ้นไปอีกด้วย รวมถึงการก่อสร้างอาคารชุด จะต้องถูกต้องตามแบบ และได้มาตรฐานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ

2) หน้าที่ของรัฐ

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา 58 ได้วางหลักว่า การดำเนินการใดของรัฐ หรือรัฐจะอนุญาตให้บุคคลใดดำเนินการถ้าการนั้นอาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพอนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดของประชาชน หรือชุมชน หรือ สิ่งแวดล้อม อย่างรุนแรง รัฐต้องดำเนินการให้มีการศึกษา และประเมินผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม และสุขภาพของประชาชน หรือชุมชน หรือจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย และประชาชนในชุมชนที่เกี่ยวข้องก่อน เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาดำเนินการ หรือการอนุญาตตามที่กฎหมายบัญญัติ โดยบุคคลและชุมชนย่อมมีสิทธิได้รับข้อมูลคำชี้แจง และเหตุผลจากหน่วยงานของรัฐก่อนการดำเนินการ หรือการอนุญาต ในการอนุญาตรัฐต้องระมัดระวังให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนชุมชนสิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพให้น้อยที่สุด และต้องดำเนินการให้มีการเยียวยาความเดือดร้อนเสียหายแก่ประชาชน หรือชุมชนที่ได้รับผลกระทบอย่างเป็นธรรมโดยไม่ชักช้า

เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นว่า การดำเนินการขออนุญาตเพียบอาคารชุดของประเทศไทยจะต้องผ่านการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม “EIA” (Environmental Impact Assessment) ดังที่สามารถเห็นได้จากการก่อสร้างอาคารชุดจะมีสัญลักษณ์ “EIA Approved” เพื่อแสดงว่าโครงการก่อสร้างดังกล่าว ได้ผ่านการตรวจสอบจัดทำรายงานเพื่อคาดการณ์ถึงผลกระทบทั้งทางบวก และทางลบจากการก่อสร้างโครงการหรือกิจการที่สำคัญ และผ่านการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม นอกจากรายงานดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคแล้วยังเป็นเสมือนแนวทางสำหรับการตัดสินใจของผู้ประกอบการว่าควรเดินหน้าจัดทำโครงการต่อไปหรือไม่ โดยอาคารชุดที่ต้องจัดทำรายงาน “EIA” ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. พ.ศ.2561 มาตรา 48 คืออาคารที่มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

หรือโครงการที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และโครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนแปลงที่ดินย่อยตั้งแต่ห้าร้อยแปลงขึ้นไปหรือเนื้อที่เกินกว่าร้อยไร่²³

การจดทะเบียนอาคารชุดนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะขอตรวจสอบหลักฐานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หากมีเอกสารดังกล่าวและเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จึงสามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ ทั้งนี้การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีการกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องอาคารชุด และที่อยู่อาศัยแบบแนวราบที่แตกต่างกัน จึงควรมีการกำหนดลักษณะที่อาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดให้ชัดเจนเพื่อป้องกันการนำสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

3.2.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

1) ความหมายของอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดนิยามของคำว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

เป็นที่สังเกตว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดไว้ว่าอาคารประเภทใดคืออาคารชุด เพียงแต่อาคารนั้นต้องสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ ได้ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล²⁴ กล่าวคือห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งห้องชุด คือส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นของเฉพาะแต่ละบุคคล เจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีเอกสารสิทธิ์ คือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. 2) และต้องมีทรัพย์สินส่วนกลาง²⁵ ซึ่งเป็นส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด อันได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด หรือ ส่วนอื่น ๆ ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม อาทิ สวน สระว่ายน้ำ สโมสร เครื่องออกกำลังกาย ดังนั้นไม่ว่าอาคารรูปแบบใด หากเป็นอาคารที่สามารถแบ่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของออกได้

²³ กลุ่มงานอำนวยการและประชาสัมพันธ์ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2564). *EIA” เรื่องใกล้ตัว ที่ผู้บริโภครู้ไว้ได้ประโยชน์*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.onep.go.th/eia-เรื่องใกล้ตัว-ที่ผู้บริโภค/>. [2566, 20 เมษายน].

²⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย.

²⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม.

เป็นส่วน ๆ และสามารถแบ่งทรัพย์สินส่วนกลางได้ ก็สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ เนื่องจากไม่ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดไว้

การจดทะเบียนเป็นอาคารชุดจำเป็นต้องมีเอกสารเป็นหนังสือขออนุญาตให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร ซึ่งเอกสารดังกล่าวนั้นสามารถขออนุญาตได้จากสำนักงานเขต หรือสำนักงานท้องถิ่นที่ดูแลเกี่ยวกับการจัดการและควบคุมการก่อสร้างอาคารในท้องที่ ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก็ไม่ได้กำหนดนิยามของคำว่า “อาคารชุด” ไว้เป็นการเฉพาะ²⁶ เพียงแต่มีการกำหนดลักษณะ “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ซึ่งการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่ง 10,000 เมตรขึ้นไป ตามปกติแล้วอาคารชุดในประเทศไทยจะอยู่ในเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงเนื่องจากมีพื้นที่ใช้สอยกว่า 10,000 เมตรขึ้นไปแทบทั้งสิ้น

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก็ไม่ได้กำหนดรูปแบบของอาคารชุดไว้แต่อย่างใด โดยได้กำหนดนิยาม “อาคารอยู่อาศัย” ไว้ว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัย ได้ทั้งกลางวัน และกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว และได้บัญญัติว่า อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่าอาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัวโดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วลักษณะของอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 สามารถเทียบเคียงได้กับ “อาคารชุด” ในพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ซึ่งเมื่อตามมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ก็ต้องดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบพนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ได้ เช่น ต้องก่อสร้างบันได บันไดหนีภายในอาคารให้ได้มาตรฐานตามกฎกระทรวง ซึ่งเป็นไปตามหลักเรื่องความปลอดภัย โดยตามกฎกระทรวงได้กำหนดมาตรฐานของอาคารแต่ละประเภทไว้อย่างชัดเจน เมื่อเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายพนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างให้

เมื่อพิจารณาแล้วเมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ได้กำหนดรูปแบบของอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ประกอบกับเมื่ออาคารใดผ่านหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วนั้นย่อมสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

²⁶ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ “อาคาร” หมายความว่าตึกบ้านเรือน โรงงานแพคหลังสินค้าสำนักงานและสิ่งก่อสร้างอย่างอื่นซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ฯลฯ.

2) การจดทะเบียนอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้วางหลักไว้ใน มาตรา 6 ว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร หากประสงค์จดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ตามสภาพความเป็นจริง
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวน พื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตาม มาตรา 14
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- (7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง²⁷

²⁷ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553. ข้อ 3 คำขอตามข้อ 2 ให้ยื่นพร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และสิ่งปลูกสร้างโดยมี มาตราส่วน 1 : 1000 หรือ 1 : 500 หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง
- (3) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด
- (4) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ตาม มาตรา 6 (3)
- (5) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ ส่วนกลาง
- (6) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (7) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จ้างเอง หรือเจ้าหน้าที่บริวารที่เห็นที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอ พร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ยังตั้งกล่าว ให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมแสดงหลักฐานภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันแรกที่ได้รับหนังสือแจ้ง และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการถูกต้อง และที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดกันจ้างเอง แต่ผู้รับจ้างเองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ ก็สามารถรับจดทะเบียนอาคารชุด เว้นแต่กรณีที่อาคารมีการจ้างเองโดยไม่รวมถึงที่ดินห้ามไม่ให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอ พร้อมทั้งเหตุผลด้วยโดยไม่ชักช้า การจดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร²⁸ ที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดใด จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ กล่าวคือที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพัน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าหนี้ยจ้างเองแล้ว และต้องมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ นั้น

(8) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาต เปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียน อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

(9) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอ จดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัย ในราชการทหาร แล้วแต่กรณี

²⁸ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553. ข้อ 7 ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ นอกจากการจ้างซึ่งเข้าหลักเกณฑ์ตาม (2) และต้องมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(2) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดกันจ้างเอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจ้างเอง ยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด ตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

(3) ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ อาคารนั้นต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคารและสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้.

ต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้

ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ วางหลักว่า เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด และเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่ยกข้อยกเว้นได้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ก่อนการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดฯ ผู้ยื่นคำขอมิสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับทราบคำสั่ง และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายใน 60 วันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นว่าขั้นตอนการรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่มีเพียงให้ปรากฏเอกสารถูกต้องครบถ้วน ตามมาตรา 6 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบกับกฎกระทรวง ฯ เท่านั้น โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงรูปแบบหรือลักษณะของอาคารที่นำมายื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแต่อย่างใด

3) การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 วางหลักไว้ว่า กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกไม่ได้ และทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้ ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดได้ให้โอกาสคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้²⁹ โดยอาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

²⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 19 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

- (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม การลงทุน
- (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- (4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม การลงทุน
- (5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตรา ต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ.

การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องดำเนินการออกหนังสือแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าวภายในอาคารชุดของตนเพื่อนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

4) มาตรการเกี่ยวกับการค้าประกันความเสียหายในทรัพย์สินส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ได้มีบทบัญญัติเรื่องการค้าประกันความเสียหายในทรัพย์สินส่วนกลางแต่อย่างใด เพราะเนื่องจากได้มีการดำเนินการขายห้องชุดห้องแรก ซึ่งต้องดำเนินการไปในคราวเดียวกันกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางก็จะตกอยู่ภายใต้การดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ส่งผลให้หากเกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดก็ต้องดำเนินการเรียกร้องกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค

ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ระบุถึงวิธีการค้าประกันสาธารณูปโภคไว้อย่างชัดเจน ส่งผลให้ผู้ที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยแบบแนวราบนั้น ได้ความคุ้มครองจากกฎหมายดังกล่าว หากสามารถนำอาคารประเภท ตึกแถว บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ มาดำเนินการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้นั้น เสมือนเป็นการอนุญาตโดยชอบธรรมให้ผู้ประกอบการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ซึ่งส่งผลให้ประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภคและเป็นผู้ที่มีอาจมีความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมายน้อยกว่าผู้ประกอบการเสียเปรียบได้ โดยวิธีการค้าประกันสาธารณูปโภคจะอธิบายในหัวข้อถัดไป

5) การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2543 มาตรา 31 ได้วางหลักไว้ว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียว หรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน จะทำได้ก็ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับ และหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่³⁰ โดยยื่นพร้อมหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง³¹

³⁰ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553. ข้อ 13 ผู้ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดี กรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

³¹ ข้อ 14 คำขอตามข้อ 13 ให้ยื่นพร้อมหลักฐาน ดังต่อไปนี้

พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ก็สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปพร้อมกัน และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา ดังนั้นการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้ผู้ประสงค์ซื้อห้องชุดห้องแรกในอาคารชุดนั้นกล่าวคือผู้ขอรับโอนและผู้โอน กล่าวคือผู้ประกอบการ ขอได้ดำเนินการขายห้องชุดห้องแรกจะต้องยื่นคำขอพร้อมกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไปในคราวเดียวกัน โดยยื่นพร้อมเอกสารตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ประกอบกับกฎกระทรวง และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าเป็นการถูกต้องก็จะรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ส่งผลให้อำนาจในการดูแล บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตกอยู่ภายใต้การดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีฐานะเป็นนิติบุคคล ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และยังมีอำนาจในการกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามมติของเจ้าของร่วม³² โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะมีผู้จัดการซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ โดยการแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำสัญญาจ้าง หรือนำหลักฐานต่าง ๆ ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

3.2.3 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดกรณีการค้ำประกันสาธารณูปโภคของทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้ ซึ่งแตกต่างกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ที่เมื่อมีการจัดสรรที่ดินแล้ว ยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดได้ทันที และผู้จัดสรรจะต้องปฏิบัติตามวิธีการค้ำประกันสาธารณูปโภคด้วย ทั้งนี้เนื่องจากรัฐบาลได้เล็งเห็นความสำคัญของการคุ้มครองผู้บริโภค ในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มี ผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งถือว่า

(1) หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของ บุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย

³² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มี อำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.

เป็นการที่กฎหมายเปิดช่องให้ภาครัฐเข้ามาดูแลในการบริหารจัดการเพื่อคุ้มครองประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภคเสริมแนวความคิดการคุ้มครองผู้บริโภคที่ใส่เพิ่มเข้ามาในส่วนนี้

1) ความหมายของการจัดสรรที่ดิน

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“สาธารณูปโภค”³³ หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใน โครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

2) การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้วางหลักเรื่องการขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ดังนี้ มาตรา 21 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 22 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

³³ มาตรา 4 บทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558.

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนด 45 วันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของ คณะกรรมการ ให้เป็นที่สุด

ดังจะเห็นได้ว่า การยื่นจัดสรรที่ดินนั้นจะเป็นกรณีแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยออกเป็น 10 แปลงขึ้นไป โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการพิจารณาหากผู้ขอจัดสรร ไม่อาจแสดงให้เห็นเป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการแบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดิน สามารถแจ้งผู้ขอเพื่อรอการดำเนินการไว้ก่อนได้ อันเป็นการให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการใช้ดุลยพินิจประกอบการพิจารณา

พระราชบัญญัติการจัดสรร พ.ศ. 2543 ได้ให้ความหมายของคำว่า “การจัดสรร”³⁴ หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อย รวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ฯลฯ ซึ่งกรณีที่จะเป็นการจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ นั้น สามารถดำเนินการได้ทั้งกรณีแบ่งแยกที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมอาคาร โดยที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงนั้นกฎหมายจะกำหนดขนาดเนื้อที่ของที่ดินแตกต่างกันตามลักษณะของอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดินนั้น

3) การค้าประกันสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ นอกจากนั้นผู้จัดสรรที่ดินจะต้องหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

³⁴ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 4 “การจัดสรร” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อย รวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และหมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย.

ก็ต่อเมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่าง หนึ่งอย่างใดเพื่อ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียน โอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็น สาธารณประโยชน์ โดยได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากที่พ้นระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดูแลสาธารณูปโภคนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามโครงการ มีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่น ของจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เมื่อจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดกฎระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ของ สาธารณูปโภค กำหนดกฎระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดินจัดสรร เรียกเก็บ เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มี หน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก รวมถึงการยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็น โจทก์ฟ้องแทนสมาชิก เกี่ยวกับ กรณีที่ได้รับผลกระทบ หรือสิทธิประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป โดยการจด ทะเบียนสิทธิและนิติบุคคลเกี่ยวกับการ โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

ดังจะเห็นได้ว่าการจัดสรรที่ดินมีการกำหนดรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางและ สาธารณูปโภคไว้อย่างชัดเจน มีการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ธนาคารในฐานะผู้ค้ำประกัน ค้ำประกัน ความสมบูรณ์ของสาธารณูปโภคจนกว่าผู้จัดสรรจะมีการดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด ส่วน พระราชบัญญัติอาคารชุดกลับมีรายละเอียดเนื้อหาเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ว่าด้วยอาคารชุด และการ บริหารจัดการอาคารชุด โดยมีได้กล่าวถึงสาธารณูปโภคซึ่งนับเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสุข แก่ผู้อยู่อาศัย หากมีการดำเนินการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะดำเนินการพร้อมกันกับการขาย ห้องชุดห้องแรกแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดก็จะรับหน้าที่ในการดูแลพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพ สมบูรณ์ เท่ากับว่าภาระหน้าที่ตกเป็นของเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นผู้บริ โภคโดยทันที

3.3 เปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดต่างประเทศ กับพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3.5.1 ตารางเปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดต่างประเทศ กับพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522

เรื่อง	ประเทศไทย	สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม	สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา
รูปแบบอาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด	พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดรูปแบบอาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดเอาไว้เพียงแต่กำหนดว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นหากอาคารนั้นสามารถแยกทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางได้ออกเป็นส่วนๆ ก็สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้	กฎหมายว่าด้วยอาคารของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ระบุว่าอาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้นั้น จะต้องเป็นอาคารที่มีลักษณะความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป มีห้องชุดหลายห้อง และมีทางเดินและบันไดร่วมกัน ประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์รวม และระบบสิ่งอำนวยความสะดวก โครงสร้างพื้นฐานสำหรับการใช้งานร่วมกันของครัวเรือนบุคคล ประกอบด้วยอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย และอาคารที่	อาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้นั้น ต้องเป็นอาคารสามารถแบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ และมีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป บนที่ดินที่จดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม รวมถึงทรัพย์สินที่เป็นเจ้าของร่วมกัน ซึ่งได้รับการจัดการเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยเจ้าของร่วมรวมอยู่ด้วย

เรื่อง	ประเทศไทย	สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม	สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา
		สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยรวมและการพาณิชย์	
หน่วยงานที่รับผิดชอบทะเบียนอาคารชุด	กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย	กระทรวงการก่อสร้าง	กรมการพัฒนาการเคหะและที่อยู่อาศัยของมนุษย์ (Department of Human Settlement and Housing Development) กระทรวงการก่อสร้าง
การเข้ารับการอบรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบทะเบียน	มิได้กำหนดไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จะต้องผ่านการอบรม หรือมีใบอนุญาตที่ออกโดยรัฐเพิ่มเติมแต่อย่างใด	พนักงานเจ้าหน้าที่ที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้ จะต้องได้รับการฝึกอบรมในการพัฒนาและการจัดการที่อยู่อาศัย	มิได้กำหนดไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องผ่านการอบรม หรือมีใบอนุญาตเพิ่มเติมแต่อย่างใด
การถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว	ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น	ชาวต่างชาติสามารถใช้สิทธิการเช่าห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของโครงการ	ชาวต่างชาติสามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของโครงการ
การเข้าอบรมของผู้ดำรงตำแหน่งเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด	ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์การเข้าอบรมความรู้ และไม่ต้องเป็นผู้มีใบอนุญาตบริหารงานนิติบุคคลแต่อย่างใด	ผู้ที่ทำงานบริหารอาคารชุดหรือทำงานในหน่วยงานบริหารอาคารชุดจะต้องเข้ารับการอบรมและ	ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์การเข้าอบรมความรู้ และไม่ต้องเป็นผู้มีใบอนุญาตบริหารงานนิติบุคคลแต่อย่างใด

เรื่อง	ประเทศไทย	สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม	สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา
		ทบทวนความรู้ด้านการบริหารอาคารชุด และต้องได้รับใบรับรองการฝึกอบรมตามระเบียบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการก่อสร้าง	

3.5.2 ตารางเปรียบเทียบมาตรฐานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กับมาตรฐานสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของที่ดินจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรฐานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด	
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	ไม่ได้กำหนดมาตรฐานของทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้ เพียงแต่กำหนดว่าก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ผู้ขอต้องแสดงเอกสาร โฉนดที่ดิน, แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ, รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด, ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด รวมถึงอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	ผู้จัดสรรต้องมีการจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และยังมีภาระผูกพันที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนกว่าจะมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง