

## บทที่ 2

### ความเป็นมา วิชาการ และความหมายของอาคารชุด

ในการศึกษาความหมายอาคารชุดนั้น ต้องทราบถึงประวัติความเป็นมาของการมีกฎหมายอาคารชุดเสียก่อน เพื่อให้เราได้ศึกษาพื้นฐานความเป็นมาของกฎหมายที่แท้จริง จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาถึงวิวัฒนาการแนวคิด ประวัติความเป็นมาในการประกาศใช้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในประเทศไทย และศึกษาถึงวิวัฒนาการ แนวคิด ประวัติความเป็นมาของกฎหมายที่ออกมาใช้บังคับกับนิติบุคคลอาคารชุดในต่างประเทศ เพื่อนำมาศึกษาเปรียบเทียบกับของประเทศไทย

#### 2.1 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด

รูปแบบการอยู่อาศัยในลักษณะคอนโดมิเนียมในปัจจุบันนี้เกิดขึ้นมานานแล้ว กล่าวคือเมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาณาเขตและอาคารสถานที่เดียวกันถือเป็นประเพณีที่นิยมกันมากในอาณาจักรบาบิโลน<sup>1</sup> สำหรับอาณาจักรโรมันคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นตั้งแต่ 2,000 ปีมาแล้ว

พอมาถึงยุคกลาง (Middle Age) ระหว่างศตวรรษที่ 5-15 ก็เริ่มที่จะมีคอนโดมิเนียมที่อยู่ในเมืองหรือชุมชนใหญ่ที่อยู่ร่วมกัน ในสมัยก่อนในนครที่มีกำแพงเมือง (Walled City) ล้อมรอบเพื่อป้องกันข้าศึกกรูกรานนคร หรือเมืองที่มีกำแพงกันอาณาจักรไว้ก็จะทำให้มีพื้นที่จำกัด พลเมืองก็ได้มีการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มและซ้อนๆ กัน ประมาณในศตวรรษที่ 12 ซึ่งประเทศเยอรมันเองก็เช่นเดียวกัน มีกำแพงนครเมืองเล็กๆ จึงเกิดความแออัด ราคาที่ดินที่นำมาใช้ในการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยมีราคาสูงมาก ชาวบ้านเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยจึงต้องมีการสร้างอาคารที่มีห้องหลายๆ และแบ่งกันอยู่เป็นครอบครัวและถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่กัน<sup>2</sup>

<sup>1</sup> บริสุทธิ กาสินพิลา. (2532). *ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สมิต. หน้า 175.

<sup>2</sup> สมยศ แสงสุวรรณ. (2542). *การบริหารงานอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิวัฒน์. หน้า 2.

จนกระทั่งปี ค.ศ. 1982 ประเทศบราซิล (Brazil) ถือเป็นประเทศแรกที่ได้มีการตรากฎหมายอนุญาตให้ขายทรัพย์สินในแนวราบ (Horizontal Property) ซึ่งเป็นรูปแบบของอาคารชุดที่รู้จักกัน

หลายทศวรรษต่อมาประเทศประเทศเปอร์โตริโก (Puerto Rico) ซึ่งในขณะนั้นตกอยู่ภายใต้การปกครองของประเทศสหรัฐอเมริกา ในปี ค.ศ. 1958 ได้เกิดปัญหาการเพิ่มขึ้นของประชากรขาดแคลนที่อยู่อาศัย และที่ทำประโยชน์ จึงได้มีการออกกฎหมายเป็นรัฐบัญญัติทรัพย์สินในแนวราบ ในปี ค.ศ. 1958 ซึ่งรัฐบัญญัตินี้ได้นิยามความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบของอาคารชุด แต่ทั้งนี้ประเทศสหรัฐอเมริกา ยังไม่ได้ให้ความสนใจอาคารชุดอย่างจริงจัง<sup>3</sup>

ประเทศไทยก็เหมือนกับประเทศอื่นๆ ที่มีจุดเริ่มต้นจากการประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง ทั้งนี้เพราะอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจและการอพยพแรงงานต่างจังหวัดเข้าสู่เมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในรอบยี่สิบปีที่ผ่านมากรุงมีอัตราการเพิ่มของประชากรไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ของทุกปี ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมือง การที่จะขยายเมืองออกไปในแนวราบก็ประสบปัญหาในด้านการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การสิ้นเปลืองพลังงานและเวลาในการคมนาคม การสูญเสียที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้ที่ดินภาคการเกษตรกรรมถูกทำลาย ตลอดจนการสูญเสียคุณภาพด้านสภาพแวดล้อม ด้วยเหตุนี้ จึงมีความจำเป็นต้องขยายอาคารออกไปในแนวดิ่ง เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด แต่อาคารสูงดังกล่าวก็ประสบปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารเพราะกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงเกิดความคิดที่จะนำกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่ใช้กับอยู่ในต่างประเทศมาใช้กับประเทศไทย<sup>4</sup>

ต่อมา ได้มีความพยายามที่จะออกกฎหมายมารองรับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กล่าวคือ พ.ศ. 2511 ทางราชการได้ส่งเจ้าหน้าที่ 2 คน คือ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ในขณะนั้นไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับ Condominium (อาคารชุด) ที่มลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไปประชุมกลับมาแล้ว ได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยได้ทราบ และได้เสนอความเห็น ว่า ในอนาคตจะมีการ

<sup>3</sup> สุลัดดา ตั้งใจเจริญกุล. (2545). *มาตรการแก้ปัญหาอาคารชุดเกี่ยวกับหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่กระทบสิทธิบุคคลภายนอก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 12.

<sup>4</sup> กิตติพงษ์ สีนิจิตต์. (2541). *ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีผลกระทบต่อผู้บริโภค*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 16.

สร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับเพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละ Unit (หน่วย) เป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาและเห็นชอบด้วย จึงเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขอรับนโยบายเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณาร่างโดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่อง ในการยกร่างนี้ได้อาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส ซึ่ง ดร. โกเมน กัททกริมย์ เป็นผู้แปล และกฎหมายของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นแนวทางในการร่าง การยกร่างนี้ใช้เวลานานหลายปี จนถึงปลายปี พ.ศ. 2516 จึงได้แล้วเสร็จ และเสนอต่อคณะรัฐมนตรี คณะรัฐมนตรีได้ส่งเรื่องไปให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา<sup>5</sup>

ในการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งปัญหาข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติและปัญหาข้อกฎหมาย โดยเฉพาะปัญหาฐานะของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามร่างกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคล แต่คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาว่าอาคารชุดนั้นจะเป็นนิติบุคคลขึ้นจริงโดยถูกต้องด้วยกฎหมายหรือไม่ หากจะถือว่าเป็นนิติบุคคลขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายเพราะมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้เป็นปัญหาก็อ้อมมีว่าสมควรหรือไม่ที่จะตรากฎหมายให้มีบุคคลในลักษณะที่ปรากฏตามร่างนั้น และโดยเหตุที่นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา ฉะนั้นนิติบุคคลก็จะต้องมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาจเป็นเจ้าของที่ ลูกหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้กับทั้งอาจถูกพิพากษาให้เป็นคนล้มละลายก็ได้ด้วย แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามร่างกฎหมายดังกล่าวไม่เป็นผลให้เกิดบุคคลใดขึ้นใหม่ และไม่มีหรืออาจมีซึ่งทรัพย์สินเป็นเครื่องรองรับอำนาจหน้าที่เช่นบุคคลธรรมดาแต่อย่างใด อาคารชุดที่จะให้มีขึ้นจึงไม่เป็นนิติบุคคลตามเจตนาที่จะให้เป็น ดังนั้นจึงไม่สมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะดังกล่าว เพราะนอกจากจะเป็นการบัญญัติสิ่งที่ไม่มีความจำเป็นและไม่มีความจำเป็นนิติบุคคลแล้ว การบัญญัติเช่นนั้นยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกได้อีกด้วย คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีให้ระงับร่างนี้ไว้ จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม<sup>6</sup> แต่กระทรวงมหาดไทยได้ทำบันทึกเสนอคณะรัฐมนตรี โดยอ้างว่าคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่จำเป็นต้องจัดให้อาคารชุดมีฐานะ

<sup>5</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ. (2525). *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สัมพันธ์พาณิชย์. หน้า 11.

<sup>6</sup> สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2516, 7 พฤศจิกายน). เรื่อง “พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ....”. บันทึก คำวนมาก สร 0203/17576

<sup>7</sup> สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2517, 25 กรกฎาคม). “บันทึกของเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ....”.

เป็นนิติบุคคล เพราะบุคคลธรรมดาที่อาจจัดการได้ เจตนารมณ์ของร่างกฎหมายนี้เพียงเพื่อจะจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนแยกต่างหากจากกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ลงมติเห็นชอบ และให้คณะกรรมการกฤษฎีการ่างพระราชบัญญัตินี้ต่อไป<sup>8</sup> คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ผู้แทนกรมที่ดินยกร่างเสนอใหม่โดยตัดเรื่องอาคารชุดเป็นนิติบุคคลออกไป แต่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาจมีปัญหาคือข้อขัดข้องหลายประการอันจะทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาของผู้แทนกรมที่ดินเสนอกระทรวงมหาดไทยพิจารณาหาวิธีการที่จะจัดตั้งอาคารชุดเป็นนิติบุคคลและให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีทรัพย์สินด้วย จากปัญหาดังกล่าวมีผลให้ร่างกฎหมายฉบับนี้ค้างพิจารณาอยู่ที่กรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของเรื่องเป็นเวลาประมาณ 8 ปี<sup>10</sup> ซึ่งทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทยนั้น ได้เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2513 กลางกรุงเทพมหานคร ที่ถนนราชดำริใกล้สี่แยกราชประสงค์ ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรมริเจนท์กรุงเทพฯ มีการโฆษณาทำแบบก่อสร้างและประเมินค่า มีผู้สนใจมาก แต่ในที่สุดโครงการไม่ประสบความสำเร็จเพราะประชาชนคนไทยไม่คุ้นเคยกับการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุด และคนส่วนใหญ่เห็นว่ามีราคาแพง ซึ่งในขณะนั้นราคาต่อหน่วยประมาณ 800,000 – 1,200,000 บาท

หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2516 มีโครงการอาคารชุดอีกหนึ่งแห่งแถวถนนสาทรใต้ โดยมีบริษัทพัฒนาที่ดินจากประเทศสิงคโปร์ ชองกง มาร่วมกับบริษัทในประเทศไทย พยายามที่จะสร้างอาคารชุดเพื่อสนองความต้องการของคนเมืองกรุง เสนอขายในราคาปานกลาง คือ ประมาณ 500,000 บาทต่อหน่วย แต่โครงการนี้ต้องเลิกไป เพราะเกิดปัญหาประเทศสหรัฐอเมริกาแพ้สงครามในประเศเวียดนาม และประเทศกัมพูชา<sup>11</sup>

อาคารชุดเริ่มมีบทบาทอย่างจริงจังในราวปี พ.ศ. 2519-2520 เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีปัญหาด้านการจัดหาที่อยู่อาศัย มีนโยบายสร้างอาคาร (แฟลต) สูงระดับ 4-5 ชั้น ขายให้แก่

<sup>8</sup> หนังสือสำนักเลขาธิการรัฐมนตรี. (2518, 11 กันยายน). เรื่อง “ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพ.ศ....”. สร 0203/18594

<sup>9</sup> สนั่น สดงคุณท์. (2519). “คำชี้แจง”ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ....ครั้งที่ 2/2519. กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผนมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย. หน้า 3.

<sup>10</sup> กรมที่ดิน (กองวิชาการ). (2519, 5 กรกฎาคม). “เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ....”. บันทึกที่ มท 0606/1189.

<sup>11</sup> บุญเลิศ เลิศหิรัณย์ไพบุลย์. (2539). แนวทางการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 8.

ประชาชนโดยทั่วไป แต่ไม่สามารถกระทำได้เพราะขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายออกมารองรับ กระทรวงมหาดไทยผู้รับผิดชอบได้พยายามพิจารณาแก้ไขปัญหาต่างๆ เรื่อยมา จนในที่สุด กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายเรื่องการร่างกฎหมายนี้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องต่อ เพราะเห็นว่าเรื่องนี้เกี่ยวข้องกับการเคหะโดยตรง โดยให้นำร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขเสียใหม่ และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่ โดยมีนาย อรรถวิสูตร โยธาภิบาล อธิบดีกรมที่ดินในสมัยนั้นเป็นประธานและได้ร่างต่อมาจนแล้วเสร็จ ซึ่งเรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (เล่มที่ 6 ตอนที่ 67 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522) ซึ่งจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 180 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา<sup>12</sup> คือ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2522 เป็นต้นไป

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ต้องการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนบุคคลสาระที่สำคัญต่อมาก็คือ เจ้าของร่วมออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้หมายถึงกลุ่มของเจ้าของร่วมจะต้องร่วมจัดตั้งหน่วยบริหารงานจัดเป็นรูปนิติบุคคลหรือดำเนินการดูแลอาคารชุดร่วมกัน และให้การบริการด้าน “เคหะบาล” ต่อตัวอาคารชุดนั้นๆ โดยเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายจะต้องยินยอมออกค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งในพระราชบัญญัตินี้ระบุไว้ว่านอกจากจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังต้องมีความพร้อมใจกันที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วยเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว<sup>13</sup>

กฎหมายจึงบัญญัติให้มีนิติบุคคลอาคารชุด และตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เป็นของส่วนกลางและส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้นที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน ท้องที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ จึงมีสิทธิและหน้าที่ภายในขอบเขตตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กล่าวคืออาจใช้สิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของทรัพย์ส่วนกลางได้ และยังกำหนดข้อบังคับเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมร่วมกับปฏิบัติตาม โดยกำหนดบทลงโทษเรียกเบี้ยปรับสำหรับผู้ที่ยังชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค<sup>14</sup>

วิวัฒนาการอาคารชุดถ้าหันกลับมามองในการร่างกฎหมายนี้เกิดจากลูกผสมของหลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามาซึ่งได้แก่กฎหมายอาคารชุดจากประเทศสหรัฐอเมริกา

<sup>12</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522. มาตรา 2

<sup>13</sup> มานพ พงศทัต. (2522). รวมเรื่องอาคารชุดไทย. (ม.ป.ท.). หน้า 6.

<sup>14</sup> เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. (2551). *มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด: ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 9.

ประเทศออสเตรเลีย ประเทศฟิลิปปินส์ เป็นต้นแล้วจึงได้นำมาผสมผสานกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยก็นับได้ว่าเป็นความพยายามที่ดีพอใช้อย่างน้อยก็มิได้ทำการลอกเลียนกฎหมายอาคารชุดจากต่างประเทศมาทั้งหมดอย่างที่เคยทำกันมา โดยข้อเสียในการร่างกฎหมายอาคารชุดเหมือนกับกฎหมายหลายๆ ฉบับของประเทศไทยที่ผู้ร่างกฎหมายส่วนมากเป็นนักกฎหมายและนักบริหารราชการวิธีการร่างก็มักจะมองแต่ทางฝ่ายรัฐเป็นประเด็นสำคัญมิเคยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ในการปฏิบัติอีกประการที่สำคัญก็คือการร่างกฎหมายที่ดีมีความยุติธรรมและเหมาะสมและให้เกิดประสิทธิภาพในด้านการปฏิบัตินั้นคณะกรรมการร่างกฎหมายจะต้องประกอบหลายฝ่ายเข้ามาทำการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันกลุ่มคนพวกนี้ได้แก่ (1) ตัวแทนของรัฐ (2) ผู้นำกฎหมายไปปฏิบัติและ (3) ผู้ที่อยู่ภายใต้กฎหมายปัจจุบันนี้มีเพียงตัวแทนเพียงกลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเท่านั้น พ่อค้าประชาชนผู้จะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้มิได้มีโอกาสนำเสนอความคิดเห็นหรือได้รับการปรึกษาหารือในขอบเขตที่จำกัด ส่งผลให้การนำกฎหมายอาคารชุดไปบังคับใช้ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ที่ได้วางไว้

ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งสำหรับกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย คือ จุดมุ่งหมายที่จะออกมาใช้ในงานของการเคหะแห่งชาติเป็นประการแรก ดังนั้น แนวความคิดในการร่างกฎหมายมักจะมีการเคหะแห่งชาติอยู่เบื้องหลังเสมอเสมือนกับว่ากฎหมายนี้ออกมาเพียงเพื่อที่จะใช้กับ การเคหะแห่งชาติโดยตรงพ่อค้าประชาชนคนอื่นที่อาจจะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้เป็นอันดับรองหรือผลพลอยได้ที่ต้องเนื่อง

เมื่อพิจารณาผลที่เกิดขึ้นเป็นรูปธรรมด้วยบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวนี้ จะเห็นได้ว่าอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด ได้ช่วยแก้ปัญหาต่างๆ โดยรวมดังนี้

1) แก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองที่ทวีมากขึ้น เนื่องจากประชากรที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น โดยธรรมชาติรวมทั้งผู้ที่อพยพเข้ามามีอาชีพอยู่ในชุมชนเมืองอย่างต่อเนื่อง โดยที่มีที่ดินเท่าเดิม ซึ่งกฎหมายอาคารชุดก็ได้แก้ไขปัญหาดังได้ในระดับหนึ่ง

2) แก้ไขปัญหาเรื่องระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่อาจสนองตอบความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงทำให้เกิดความไม่สะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ หรือการจดทะเบียนโอนสิทธิและนิติกรรม หากเป็นระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เมื่อมีกฎหมายอาคารชุดที่ได้มีบทบัญญัติให้จัดระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น จึงทำให้เกิดความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์หรือการทำนิติกรรมใดๆ

3) แก้ไขปัญหาเรื่องผู้ที่จะควบคุมดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดใช้ร่วมกัน รวมทั้งจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุดนั้น โดยกฎหมายอาคารชุดได้มี

บทบัญญัติให้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เป็นผู้ควบคุมดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และให้มีข้อบังคับของอาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ตามกฎหมายอาคารชุด เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการบริการจัดการอาคารชุดโดยผู้จัดการ และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมอาคารชุดนั้นๆ ได้เลือกตั้ง และแต่งตั้งขึ้นตามข้อบังคับ

4) เพื่อควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม กฎหมายอาคารชุดได้มีบทบัญญัติให้ผู้จะก่อสร้างอาคารชุด ต้องจดทะเบียนอาคารชุด เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จักได้ควบคุมการออกแบบ และก่อสร้างให้ถูกต้องได้มาตรฐาน เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้ออาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย<sup>15</sup>

## 2.2 ความหมายของอาคารชุด

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาณาเขตและอาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือที่อยู่อาศัยมีการแยกกรรมสิทธิ์ในการถือครองออกเป็นสัดส่วนได้ชัดเจน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินซึ่งอาจจัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม<sup>16</sup>

คำว่า “อาคารชุด” หรือ “คอนโดมิเนียม” เป็นคำอังกฤษที่มาจากภาษาลาตินเดิมที่แปลว่า “สิทธิอำนาจร่วมกัน” (Joint Dominion) คำว่า Condominium ตามกฎหมายโรมันยังหมายถึง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วมกันระหว่างบุคคลหลายคน<sup>17</sup>

ส่วนคำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรม Black’s Law Dictionary หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง (System of Separate

<sup>15</sup> อนันตพร นคะจัด. (2542). การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมาย เกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดและของสหกรณ์เคหสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 20.

<sup>16</sup> ธนพล อินทนนท์. (2534). เจ้าของร่วมอาคารชุด. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 5.

<sup>17</sup> คัมภีร์ แก้วเจริญ. (2526). “ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร”. วารสารอัยการ 65. หน้า 25.

Ownership of Individuals Units in Multiple Unit Building) แต่ในขณะเดียวกันเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>18</sup>

### 2.2.1 ความหมายของ “อาคารชุด” ตามกฎหมายของประเทศไทย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยได้ให้คำจำกัดความไว้ในมาตรา 4 ดังนี้ “อาคารชุดหมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง”

ตามความหมายของคำว่า “อาคารชุด” ปกติอาคารแต่ละหลังจะไม่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ กล่าวคือ บุคคลคนเดียวหรือหลายคนอาจจะถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันนั้นได้ในลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งมีความยุ่งยากเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์รวม เช่น การดูแลรักษาซ่อมแซม การจำหน่าย การใช้สิทธิในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเรื่องซับซ้อนและไม่สะดวก ก่อให้เกิดความขัดแย้งในระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกัน<sup>19</sup>

จากบทนิยามที่ให้ความหมายของคำว่าอาคารชุดที่ปรากฏตามบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าว จะเห็นได้ว่า อาคารชุด (Condominium) มิได้หมายถึงรูปแบบของอาคารสูงหลายชั้นที่แบ่งห้องออกเป็นห้องชุด ดังที่ปรากฏตามรูปทรงแต่อย่างใด แต่แท้จริงแล้วอาคารชุดตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้นเป็นเรื่องของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งเป็นการกำหนดหลักการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารขึ้นใหม่ โดยที่มีเจ้าของหลายคนในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์แยกออกจากกันเป็นสัดส่วนในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และขณะเดียวกันก็ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) ซึ่งจะพบว่าเป็นเรื่องทีนอกเหนือขอบเขตของกฎหมายในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องมีบัญญัติถึงเรื่องสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมไว้โดยเฉพาะ<sup>20</sup>

นอกจากนี้ อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากมีความหมายเฉพาะตามคำจำกัดความ มาตรา 4 แล้ว ยังต้องมีการจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดตามบทบัญญัติกฎหมาย

<sup>18</sup> บุญศรี เลิศธีรณย์ไพบูลย์. (2539). *แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 8.

<sup>19</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์. (2551). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด* (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพมหานคร: พิมพ์อักษร. หน้า 6.

<sup>20</sup> วิกรณ์ รัศมีปวงชน. (2531). “ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ”. *บทปริทัศน์* 44. หน้า 51



มาตรา 7 และตราบดที่ขังไม่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อาคารนั้นก็ไม่ม่ลักษณะเป็นอาคารชุด ตามกฎหมายและไม่อยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

กล่าวโดยสรุป ลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 3 ประการ คือ

- 1) เป็นอาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วนๆ ได้
- 2) กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนตามข้อ 1 ต้องประกอบด้วย
  - (1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และ
  - (2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (Common Property)
- 3) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด<sup>21</sup>

### 2.2.2 ความหมายของ “อาคารชุด” ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

ในปี ค.ศ. 1980 ประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการร่างแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด และต่อมาในปีเดียวกันรัฐบาลกลาง (Federal State) ของประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ประกาศใช้และมีผลบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดที่ได้แก้ไขปรับปรุงใหม่ที่เรียกว่า The Uniform Condominium Act 1980 ให้มีผลบังคับใช้กับทุกรัฐ และกฎหมายฉบับดังกล่าวนี้ไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดภายในของรัฐนั้นๆ<sup>22</sup>

สำหรับคำว่า “Condominium” ตาม The Uniform Condominium Act 1980 ของประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่ง The National Conference of Commissioners of Uniform State Laws ได้รับรองเมื่อปี ค.ศ. 1977 Sections 1-103(7) ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า “Condominium” หมายถึง “อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วนและส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านั้น” (“Condominium” means real estate, portion of which are designated for separate ownership and the remainder of which is designated for common ownership solely by the owners of those portions...)<sup>23</sup>

### 2.2.3 ความหมายของ “อาคารชุด” ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

ในประเทศฝรั่งเศสได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน ค.ศ. 1938 ขึ้น ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดตามมาตรา 664

<sup>21</sup> วิชัย ดันติกุลานันท์. อ้างแล้ว. หน้า 6

<sup>22</sup> สุวรรณ บัวเจริญ. (2543). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีศึกษา: ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 23.

<sup>23</sup> สุกดา ตั้งใจเจริญกุล. อ้างแล้ว. หน้า 16.

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศฝรั่งเศส ต่อมากฎหมายฉบับนี้ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้งจนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965<sup>24</sup>

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวมในอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่า

กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งปันกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วนๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนรวมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นส่วนกลาง

ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์กรอย่างอื่นกฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วยแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากที่ดินการจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลงๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม<sup>25</sup>

## 2.3 ความหมายของ “เจ้าของร่วมในอาคารชุด” ของแต่ละประเทศ

### 2.3.1 ความหมายของ “เจ้าของร่วม” ตามกฎหมายของประเทศไทย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้นิยามความหมายของเจ้าของร่วมไว้ในมาตรา 4 ว่า “เจ้าของร่วม” หมายความว่า “เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด” โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้เรียกเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดว่า “เจ้าของร่วม” เพราะต้องการให้มีความหมายแตกต่างจากคำว่า “เจ้าของร่วม” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะระบบกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายอาคารชุดนี้มีลักษณะแตกต่างกับระบบกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>26</sup> หนึ่งในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทยมีคำว่า “กรรมสิทธิ์รวม” ซึ่งหมายถึงการเป็นเจ้าของรวมกัน แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้ถ้อยคำซึ่งแตกต่างกันออกไป โดยใช้คำว่า “กรรมสิทธิ์รวม” ทั้งนี้ เพื่อชี้ให้เห็นว่าเป็นระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอาคารชุดแตกต่างไปจากระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วยเหตุนี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดจึงถูกเรียกว่า “เจ้าของร่วม” ไปในทำนองเดียวกันนั่นเอง<sup>27</sup>

<sup>24</sup> สุลัดดา คังใจเจริญกุล. อ่างแล้ว. หน้า 15

<sup>25</sup> สิทธิศักดิ์ จินตุลา. (2555). ปัญหากฎหมายการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทย. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 5.

<sup>26</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์. อ่างแล้ว. หน้า 14.

<sup>27</sup> ธนพล อินทนนท์. อ่างแล้ว. หน้า 11.

### 2.3.2 ความหมายของ “เจ้าของร่วม” ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

ตาม The Uniform Condominium Act 1980 ของประเทศสหรัฐอเมริกา มาตรา 1-103(26) ได้ให้นิยามความหมายของ “เจ้าของร่วม” (Unit Owner) ไว้ ซึ่งมีข้อนำสังเกตและน่าสนใจดังนี้

“เจ้าของร่วม” หมายถึง “ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) หรือบุคคลใดก็ตาม ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดหรือเป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภท “อาคารชุดเช่า” (Leasehold Condominium) ซึ่งการเช่าห้องชุดดังกล่าวเป็นการเช่าที่มีอยู่จนถึงวันหมดอายุหรือวันบอกเลิกของอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่าซึ่งจะเป็นผลให้ผู้เช่าต้องออกจากห้องชุดของอาคารชุดเช่าแต่ไม่รวมถึงบุคคลซึ่งมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับห้องชุดเพียงฐานะที่ได้ห้องชุดไว้เพื่อเป็นการประกันสำหรับสัญญาหรือข้อผูกพันเพียงอย่างเดียวเท่านั้น”

ตาม The Uniform Condominium Act 1980 ของประเทศสหรัฐอเมริกาสามารถแบ่งเจ้าของร่วมได้เป็น 3 ประเภทคือ

#### 1) ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร

สาเหตุที่ The Uniform Condominium Act 1980 ของประเทศสหรัฐอเมริกากำหนดให้ผู้จดทะเบียนตราสารเป็น “เจ้าของร่วม” ด้วย ก็เนื่องจากผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารก็คือกลุ่มบุคคลหรือบุคคลที่ดำเนินการจัดตั้งอาคารชุดและเสนอขายห้องชุดซึ่งไม่เคยเสนอขายมาก่อน (ห้องชุดใหม่) และเป็นผู้จดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด<sup>28</sup> ด้วยเหตุนี้ จึงมีทางเป็นไปได้ว่าหากกฎหมายอาคารชุดไม่ระบุให้ชัดเจนว่าให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดรวมถึงผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารแล้วผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารอาจจะกำหนดเอาเองว่าผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดไม่รวมถึงตนเองหรือบุคคลในกลุ่มซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารต่างๆ ที่ในสภาพความเป็นจริงแล้วผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเหล่านั้นมักจะเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดอยู่ก่อนที่จะมีการเสนอขายต่อไปและเมื่อมีสภาพเป็น “เจ้าของร่วม” แล้วก็จะผลทำให้ต้องเป็นสมาชิกแห่งสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owner’s Association) และเมื่อมีสมาคมเจ้าของห้องชุดแล้วสมาคมเจ้าของห้องชุดก็จะทำหน้าที่ดูแลแทนเจ้าของร่วมทั้งหมดหรือดูแลผู้ซื้อนั่นเอง เช่น การจ่ายชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้นด้วยเหตุดังกล่าวหากไม่มีบทนิยามกำหนดให้ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดแล้วก็จะทำให้เขาเหล่านั้นพ้นจากข้อผูกพันต่างๆ ในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมไปด้วย

ในส่วนที่เป็น Commissioner’s Comment หรือบทคำอธิบายของ The Uniform Condominium Act 1980 ได้กล่าวว่าบทนิยามแห่ง The Uniform Condominium Act 1980 ได้ทำให้

<sup>28</sup> ปรากฏตาม The Uniform Condominium Act 1980 ของประเทศสหรัฐอเมริกา มาตรา 1-103(9) นิยามความหมายของคำว่า “Declarant”.

ปรากฏชัดเจนว่าผู้จดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดมีฐานะเป็นเจ้าของร่วมด้วยดังนั้นเขาจะต้องผูกพันต่อข้อกำหนดต่างๆ แห่งกฎหมายในเรื่องเจ้าของร่วมซึ่งรวมถึงข้อผูกพันในการจ่ายค่าบำรุงรักษาในทรัพย์สินส่วนกลางในส่วนที่ตนเป็นเจ้าของอาคารชุดซึ่งบทนิยามนี้ได้กำหนดไว้เพื่อแก้ปัญหาความคลุมเครือแห่งกฎหมายในจุดที่บุคคลนั้นมีหลายฐานะ กล่าวคือ กรณีของบุคคลที่เป็นทั้งผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารและมีฐานะเป็นเจ้าของอาคารชุดด้วยย่อมจะตกเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด<sup>29</sup>

## 2) ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด

ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดย่อมจะเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดซึ่งในกรณีนี้เป็นหลักโดยพื้นฐานของอาคารชุด

## 3) ผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า (Leasehold Condominium)

เนื่องจากอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า (Leasehold Condominium) หมายถึง อาคารชุดซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนของอสังหาริมทรัพย์แห่งอาคารติดต่อกับการเช่าซึ่งการเช่านั้นจะมีการหมดอายุการเช่าหรือมีการบอกเลิกการเช่าซึ่งจะเป็นผลให้สภาพอาคารชุดจบลึกลงหรือขนาดแห่งอาคารชุดถูกตัดทอนลง<sup>30</sup> เมื่อสภาพอาคารชุดมีลักษณะดังกล่าวผู้จะมาอยู่ในห้องชุดก็ไม่สามารถจะเป็นเจ้าของห้องชุดโดยการถือกรรมสิทธิ์ได้แต่จะเป็นผู้เช่า (หรือเป็นผู้เช่าช่วงนั่นเอง) ห้องชุดและ The Uniform Condominium Act 1980 ของประเทศสหรัฐอเมริกาก็ได้ยอมให้อาคารซึ่งมีลักษณะเช่นนี้เป็นอาคารชุดได้ (เพราะมีประชากรเข้ามาอยู่ในสภาพเดียวกันมีลักษณะไม่ต่างจากอาคารชุดแบบปกติเพียงแต่มีความผูกพันต่างกันในเรื่องการเป็นผู้เช่าเพราะไม่สามารถเป็นเจ้าของได้เนื่องจากสภาพอาคารเกิดขึ้นจากการเช่าที่ดิน) ด้วยเหตุนี้ในบทนิยามจึงต้องนิยามความหมายของ “เจ้าของร่วม” รวมถึงผู้เช่าในอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่าด้วย

จะเห็นได้ว่า “เจ้าของร่วม” ตาม The Uniform Condominium Act 1980 ของประเทศสหรัฐอเมริกาบทนิยามของกฎหมายดังกล่าวได้ตีความรวมถึงผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเป็นเจ้าของร่วมด้วยเพราะในสภาพตามความเป็นจริงแล้วผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเหล่านั้นเป็นเจ้าของห้องชุดอยู่แล้วซึ่งจะต้องผูกพันต่อข้อผูกพันต่างๆ ในฐานะเจ้าของร่วมด้วยส่วนในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย แม้จะไม่ระบุชัดแจ้งแต่ก็มีผลเช่นเดียวกัน กล่าวคือ “เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด” ก็คือเจ้าของร่วมดังนั้นผู้จดทะเบียนอาคารชุดหากมีฐานะเป็นเจ้าของห้องชุดก็จะมีภาระหน้าที่เช่นเดียวกับเจ้าของร่วมอื่นๆ<sup>31</sup>

<sup>29</sup> สุถัดดา คั่งใจเจริญกุล. อ่างแก้ว. หน้า 19

<sup>30</sup> ปรากฏตาม The Uniform Condominium Act 1980 ของประเทศสหรัฐอเมริกา มาตรา 1-103(15) นิยามความหมายของคำว่า “Leasehold Condominium”.

<sup>31</sup> สุถัดดา คั่งใจเจริญกุล. อ่างแก้ว. หน้า 20

### 2.3.3 ความหมายของ “เจ้าของร่วม” ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

กฎหมายฝรั่งเศสแต่เดิมไม่มีคำว่าเจ้าของร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งประเทศฝรั่งเศสมีแต่คำว่ากรรมสิทธิ์รวมหมายถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันเดียวโดยมีบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของ แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินนั้นทั้งหมดและมีส่วนแบ่งในทรัพย์สินรวมตามส่วนของตน แต่จะระบุตัวทรัพย์สินไม่ได้ในทรัพย์สินอันเดียวกันนั้นจะมีเจ้าของรวมจำนวนเท่าไรก็ได้โดยไม่จำกัดจำนวนและส่วนของเจ้าของรวมแต่ละคนจะเท่ากันหรือไม่เท่ากันก็ได้เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิใช้สอยร่วมกันในทรัพย์สินรวมนั้น<sup>32</sup>

การถือกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศฝรั่งเศสดังกล่าวไม่สามารถนำไปใช้กับกรณีการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เพราะไม่อาจแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้จึงต้องนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารมาใช้โดยแต่เดิมได้บัญญัติไว้ในประมวลแพ่งปี ค.ศ. 1804 มาตรา 664 แต่ก็มีเพียงมาตราเดียวซึ่งยังไม่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมจึงมักเกิดปัญหาการพิพาทโต้แย้งกันอยู่เสมอ<sup>33</sup> จนกระทั่งถึงปี ค.ศ. 1938 จึงได้มีการกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะโดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ คือ<sup>34</sup>

1) เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมให้ชัดเจน โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

2) เพื่อให้เจ้าของร่วม โดยเสียงส่วนใหญ่มีอำนาจตัดสินใจในการดำเนินงานโดยมีผลผูกพันเจ้าของร่วมทั้งหลาย

3) เพื่อให้มีการจัดตั้งสมาคมซึ่งเป็นผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมในการจัดการอาคารชุด

กฎหมายดังกล่าวได้มีการปรับปรุงแก้ไขเรื่อยมาจนถึงกฎหมายเลขที่ 65 – 557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1963 กำหนดข้อบังคับแห่งกรรมสิทธิ์รวมในอาคารซึ่งก่อสร้างขึ้นกฎหมายฉบับนี้มีผลใช้บังคับมาจนถึงปัจจุบัน<sup>35</sup>

<sup>32</sup> Marcel Planiol. (1959). *Treatise on the Civil Law*. Volume 1,2,12. Minnesota: West. pp.427-477.

<sup>33</sup> Dennis J. Pavlich. (1978). *The Strata Title Act*. Vancouver: Butterworths. p. 5.

<sup>34</sup> Rohan, op.cit.. p.2.

<sup>35</sup> สุตตคา ตั้งใจเจริญกุล. อ่างแล้ว. หน้า 21.

## 2.4 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ของแต่ละประเทศ

### 2.4.1 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามกฎหมายของประเทศไทย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้คำนิยามศัพท์คำว่า ทรัพย์สินส่วนบุคคล ไว้ว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย<sup>36</sup>

ความหมายของคำว่า ทรัพย์สินส่วนบุคคล จึงประกอบไปด้วยทรัพย์สิน 3 อย่างด้วยกัน คือ

- 1) ห้องชุด
- 2) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และ
- 3) พื้นที่ที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมิได้บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าของห้องชุดในทรัพย์สินส่วนบุคคลไว้โดยตรงอย่างไรก็ดีเจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิเช่นเดียวกันกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่จะมีสิทธิใช้สอยจำหน่ายได้ดอกผลกับทั้งมีสิทธิติดตามเอาคืนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิชดเชยวงมีให้ผู้อื่นสอดคล้องเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมาย<sup>37</sup>

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แก่ตัวห้องชุดแต่ละห้องชุดและสิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายเช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัวที่จอดรถส่วนตัวและที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะเช่นสวนหย่อมที่ดินสำหรับทำครัวปลูกต้นไม้เป็นต้นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจึงมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้แต่ผู้เดียวเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาใช้ร่วมด้วยไม่ได้

### 2.4.2 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามกฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา

ในส่วนของกฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา The Uniform Condominium Act 1980 มิได้ให้คำนิยามความหมายของทรัพย์สินส่วนบุคคลไว้ แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติต่างๆ โดยเฉพาะบทนิยามความหมายคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” (Common Elements) ตามมาตรา 1-103(4) หมายถึงทุกส่วนของอาคารชุด นอกเหนือจากส่วนที่เป็นห้องชุด ดังนั้น ความหมายทรัพย์สินส่วนบุคคลในทางกลับกันของกฎหมายอาคารชุดดังกล่าวนี้ ได้แก่ ห้องชุด ซึ่งตามมาตรา 1-103(25) หมายความว่า ส่วนทางกายภาพของอาคารชุดที่ถูกกำหนดไว้สำหรับการแยกความเป็นเจ้าของหรือการครอบครอง

<sup>36</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 4

<sup>37</sup> สุตติดา ตั้งใจเจริญกุล. อ้างแล้ว. หน้า 23-24.

รวมถึงขอบเขตต่างๆ ซึ่งระบุไว้ตามมาตรา 2-105(a) (5) ได้แก่ลักษณะของขอบเขตต่างๆ ของแต่ละยูนิต (ห้องชุด) ซึ่งก่อตั้งโดยตราสารจัดตั้ง (คำขอจดทะเบียน) รวมทั้งหมายเลขประจำของยูนิต (ห้องชุด) นั้น นอกจากนี้ในกฎหมายดังกล่าวมาตรา 2-102(3) ยังกำหนดให้พื้นที่ภายในห้องชุด การตกแต่ง ซึ่งเป็นส่วนประกอบและการแก้ไขหรือปรับปรุงใดๆ ภายในกรอบแห่งห้องชุดถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งห้องชุดด้วย<sup>38</sup>

#### 2.4.3 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

ในกฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965 มาตรา 2 วรรคแรก ได้ระบุไว้ชัดเจนว่าทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือส่วนเฉพาะตัว หมายถึง “ส่วนของอาคารและที่ดิน ซึ่งสงวนไว้เฉพาะเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งที่กำหนดด้วยแน่นอนเป็นส่วนเฉพาะตัว” ในวรรคสองของมาตรานี้บัญญัติไว้ว่า “ส่วนเฉพาะตัวนั้นย่อมเป็นกรรมสิทธิ์โดยเฉพาะของแต่ละเจ้าของร่วม” ของแต่ละเจ้าของห้องชุดแต่ละคนเป็นเจ้าของส่วนเฉพาะตัวที่อยู่ในส่วนของตนเจ้าของห้องชุดใช้และใช้สิทธิในส่วนเฉพาะตัวได้อย่างเสรี

## 2.5 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ของแต่ละประเทศ

### 2.5.1 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามกฎหมายของประเทศไทย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้คำนิยามศัพท์คำว่า ทรัพย์สินส่วนกลาง ไว้ว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่จัดไว้ให้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม<sup>39</sup>

ทรัพย์สินส่วนกลาง จึงหมายถึงทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1) ส่วนของอาคารชุดทั้งหมดที่ไม่ใช่ห้องชุด หมายความว่า นอกจากห้องชุดแล้ว ส่วนอื่นๆ ของตัวอาคารทั้งหมดถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ในที่นี้ได้แก่ ส่วนต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่ไม่ได้แยกออกจากตัวอาคาร เช่น รากฐาน เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า บันได ระเบียง กันสาด ราวจุกทรง บันไดขึ้นลงไปสู่อาคารทุกชั้น ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวนี้มีใช้ส่วนหนึ่งของห้องชุดแต่เป็นทรัพย์สินที่จัดไว้สำหรับอาคารชุด คือใช้ร่วมกัน

2) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุดซึ่งอาจจะมีหลายโฉนดหรือหลายแปลงก็ได้

<sup>38</sup> สามารถ สารโจน์, จ.ศ.ศ. (2547). *กฎหมายอาคารชุด: ศึกษากรณีกฎหมายที่มีผลกระทบต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด*. การศึกษาอิสระนิติศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 27.

<sup>39</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 4.

3) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันกับเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลานจอดรถ สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ที่ดินจัดเป็นสวนดอกไม้ หรือสวนหย่อม เพื่อความร่มรื่น หรือเพื่อพักผ่อนนั่งเล่น

4) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทรัพย์สินอื่นนี้จะเป็นสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ บันได ระเบียง รั้ว โรงจอดรถส่วนกลาง ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องปั้มน้ำ ถังเก็บน้ำ<sup>40</sup>

นอกจากคำว่าทรัพย์สินส่วนกลางตามความหมายบทนิยามในมาตรา 4 ที่กล่าวมาแล้ว ยังมีทรัพย์สินที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเฉพาะเจาะจง คือ

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน
- 3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร
- 4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48(1)
- 10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- 11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา<sup>41</sup>

นอกจากนี้ยังอาจมีทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ได้อีก เช่น โตรศัพท์กลาง โตรทัศน์ ตู้เย็น เป็นต้น โดยให้ระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

<sup>40</sup> สุชาติ กวีจักรวรรณ. (2549). *ปัญหากฎหมายอาคารชุดในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด*. การศึกษาอิสระนิติศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 49

<sup>41</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 15.



โดยกำหนดให้มีผู้ทำการแทน ซึ่งผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุดในการบริหารอาคารชุด กระทำในรูปนิติบุคคลผู้ทำหน้าที่บริหารงานเรียกว่าผู้จัดการ<sup>42</sup>

### 2.5.2 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

ในประเทศสหรัฐอเมริกา บทบัญญัติของกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 ได้ให้คำนิยามศัพท์ของคำว่า ทรัพย์สินส่วนกลาง ไว้ว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” (Common Element) หมายถึงทุกส่วนของอาคารชุด ยกเว้นห้องชุด<sup>43</sup>

“ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ” (Limited Common Element) หมายถึง ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียนหรือตามมาตรา 2-102(2) หรือ (4) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งหรือห้องชุดบางกลุ่ม

และได้บัญญัติรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางไว้ ดังนี้

มาตรา 2-102 เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ

(1) ถ้าผนัง พื้นหรือเพดาน เป็นส่วนติดกันของห้องชุด ผู้คิดผนัง ส่วนที่ฉาบ กระจังเบื้อง มุงหลังคา วอลล์เปเปอร์ สี พื้น และส่วนอุปกรณ์ประกอบอื่นๆ ซึ่งเป็นส่วนประกอบของพื้นผิวของห้องชุดนั้น ส่วนอื่นๆ ของผนัง พื้น และเพดานให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) ถังรับน้ำ ช่องระบายอากาศ ปล่องไฟ ท่อน้ำ สายไฟ ท่อสำหรับ ทอดสายไฟ หรือ รางน้ำ หรือผนังค้ำจุน หรือส่วนใดที่ติดกันเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุด และอยู่ภายนอกกรอบแห่งห้องชุด หากส่วนประกอบเหล่านั้นทำหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของห้องชุดแล้วให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ซึ่งทำการติดตั้งไว้เพื่อประโยชน์ของห้องชุดนั้น และหากส่วนประกอบดังกล่าวเหล่านั้น ทำหน้าที่เพื่อประโยชน์ของห้องชุดมากกว่าหนึ่งห้องแล้วให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(3) ภายใต้อำนาจของบทบัญญัติแห่งข้อ 2 พื้นที่อยู่ในห้องชุด การตกแต่ง ซึ่งเป็นส่วนประกอบ และการแก้ไขหรือปรับปรุงใดๆภายในกรอบแห่งห้องชุด ถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งห้องชุดนั้น

(4) บานประตูหน้าต่าง ผ้าใบบังแดด กรอบหน้าต่าง ชั้นบันได หลังคาคลุม ประตูหน้าต่าง ระเบียง ลานหรือระเบียงบ้าน หรือประตูหน้าต่างใดๆ ที่อยู่ภายนอกหรือส่วนประกอบใดที่ ออกแบบไว้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดแต่ติดตั้งไว้ภายนอกกรอบแห่งห้องชุดให้ถือเป็น “ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน” เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดนั้น<sup>44</sup>

<sup>42</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 31 และมาตรา 35.

<sup>43</sup> The Uniform Condominium Act 1980. Section 1-103(4).

<sup>44</sup> สุวรรณ บัวเจริญ. อ้างแล้ว. หน้า 49.

กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกากำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุดในการบริหารอาคารชุดกระทำในรูปสมาคมเจ้าของห้องชุด (Unit Owner's Association) ผู้ทำหน้าที่บริหารเรียกว่า คณะกรรมการ (Boards of Director)<sup>45</sup>

### 2.5.3 ความหมายของ “ทรัพย์ส่วนกลาง” ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965 มาตรา 3 ได้กำหนดไว้ว่า ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึงส่วนของอาคารและที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนหรือหลายคนในบรรดาเจ้าของร่วมเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง อันได้แก่พื้นดิน ลานสวน และทางเข้า บรรดาสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง ด้านทาน และเพื่อการป้องกันตัวอาคาร เครื่องใช้ส่วนกลาง รวมทั้งส่วนของท่อ ทางที่ใช้กับเครื่องใช้ ดังกล่าวซึ่งผ่านเข้าไปในส่วน เฉพาะตัว ส่วนของ เตาผิง ท่อควันและหัวปล่องควัน สถานที่เพื่อบริการส่วนกลาง ทางเดิน และ ห้องโถง นอกจากนี้ยังมีสิทธิต่างๆ ซึ่งให้ถือว่าเป็นเครื่องอุปกรณ์ของทรัพย์ส่วนกลางด้วย ได้แก่ สิทธิในการต่อให้สูงขึ้นซึ่งอาคารที่ใช้ร่วมกัน หรืออาคารที่ประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวต่างเจ้าของ หลายส่วน หรือสิทธิในการขุดเจาะพื้นดินใต้สถานที่เหล่านั้น สิทธิในการสร้างอาคารใหม่บนลาน หรือสวน ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลาง สิทธิในการขุดเจาะพื้นดินในลานหรือสวน และสิทธิในการเป็นเจ้าของร่วมในสิ่งที่แบ่งเขตกรรมสิทธิ์กับทรัพย์ส่วนกลางจะเห็นได้ว่าทรัพย์ส่วนกลางของตาม คำนิยามของกฎหมายฝรั่งเศส ไม่จำเป็นต้องมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของ ร่วมทุกคน แม้มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมหลายคนก็ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง เช่นเดียวกัน<sup>46</sup>

กฎหมายของประเทศฝรั่งเศสกำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุดในการบริหารอาคารชุดจัดตั้งกลุ่มหรือสมาคมของเจ้าของห้องชุดเรียกว่า “สหบาล” (Syndicate) ยกเว้นในกรณี เจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งหลายได้ทำความตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นผู้ทำหน้าที่บริหารงานเรียกว่า ผู้จัดการ Le Syndic<sup>47</sup>

<sup>45</sup> สุจิตดา ตั้งใจเจริญกุล. อ้างแล้ว. หน้า 24

<sup>46</sup> สุนันทา เขียรถาวร. (2540). ความรับผิดชอบบุคคลภายนอก กรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 11

<sup>47</sup> อุกฤษ มงคลนาวิน. (2515). “กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส”. *บทบัญญัติ* 29,1. หน้า 148

## 2.6 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละประเทศ

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางจึงจำเป็นต้องมีการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและบริการต่างๆ ภายในอาคารชุดนั้นซึ่งการที่จะให้เจ้าของห้องชุดทุกคนมาช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลางก็คงเกิดปัญหายากในการจัดการหรือการให้เจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งแต่เพียงคนเดียวก็คงเป็นไปได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุด โดยมีรายละเอียดการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละประเทศดังนี้

### 2.6.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศไทย

ตามกฎหมายของประเทศไทยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าเมื่อเจ้าของที่ดินและอาคารชุดได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว หากจะทำการ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นห้องแรกเพียงห้องเดียวหรือหลายห้อง (ไม่ใช่ทั้งหมด) ให้แก่ผู้ใดก็ตามก็ต้องยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นๆ และต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันไปด้วย

เหตุที่กฎหมายกำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพราะเมื่อมีการก่อตั้งอาคารชุด โดยได้รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว เจ้าของโครงการก็จะได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกห้องชุดและสามารถ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องชุดให้แก่ผู้อื่นได้ทันที เมื่อเริ่มต้นโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรกให้แก่ผู้อื่นแล้วก็จะจะมีปัญหายากกลับซับซ้อนตามมาทันที เนื่องจากเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย เฉพาะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นไม่มีปัญหาเพราะเจ้าของห้องชุดนั้นแต่ผู้เดียวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และเป็นผู้มีสิทธิ์ที่จะใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นแต่ผู้เดียว จึงมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง แต่สำหรับกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไม่ใช่ของใครคนใดคนหนึ่งแต่เป็นเจ้าของร่วม คือเจ้าของห้องชุดทุกๆ ห้อง จึงจำเป็นต้องมีผู้ทำหน้าที่ดูแลรักษาหรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนี้ เพื่อให้ได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดีที่สุด กฎหมายจึงมีการกำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>48</sup>

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดก็เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจึงได้กำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำได้อต่อเมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของร่วมอาคารชุดเป็นรายแรกและนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วมี

<sup>48</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์. อ้างแล้ว. หน้า 15.

ฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา แต่ต้องกระทำการภายในขอบเขตเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว<sup>49</sup>

จะเห็นได้ว่า การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดมีความสำคัญในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วม เพื่อให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความเรียบร้อยอาจถือได้ว่าการมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลักษณะพิเศษของการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด<sup>50</sup>

## 2.6.2 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

ในประเทศสหรัฐอเมริกาก็มีการกำหนดการอยู่ร่วมกันในสมาคมหรือชุมชนโดยแต่ละบุคคลที่อยู่อาศัยร่วมกันต่างก็มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนเองแต่มีการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาเพื่อรักษาและควบคุมการอยู่ร่วมกันการมาอยู่ร่วมกันของบุคคลต่างๆ ก่อให้เกิดการจัดองค์กรขึ้นและบุคคลที่อาศัยเหล่านั้นก็เป็นสมาชิกขององค์กร โดยอัตโนมัติแต่บุคคลที่อาศัยรวมกันนั้นยังคงมีความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางของพวกเขาเหล่านั้นอยู่เพียงแต่มีองค์กรขึ้นมาดูแลจัดการทรัพย์สินให้<sup>51</sup> ซึ่งตามบทบัญญัติของกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติให้มีองค์กรที่ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ สมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owners Association) ดังที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 3-101 ดังนี้

มาตรา 3-101 องค์กรของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Organization of Unit Owners Association) “จะต้องจัดให้มีสมาคมเจ้าของห้องชุดไม่ช้ากว่าวันที่ส่งมอบห้องชุดห้องแรกของอาคารชุด สมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุดประกอบด้วยเจ้าของร่วมทั้งหมดอย่างเดียวกันนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดให้จัดในรูปของบริษัทที่มีผลประโยชน์หรือไม่มีผลประโยชน์ (Profit or Nonprofit Corporations) หรือเป็นสมาคมซึ่งไม่ดำเนินการในรูปบริษัท (Unincorporated Association) ก็ได้”<sup>52</sup>

## 2.6.3 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

ประเทศฝรั่งเศสมีการกำหนดไว้ว่าการอยู่ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะบุคคลตามกฎหมายแพ่ง<sup>53</sup> สมาคมดังกล่าวอาจจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ก็ได้<sup>54</sup>

<sup>49</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 31.

<sup>50</sup> บุญศรี เลิศหิรัณย์ไพบูลย์. อ้างแล้ว. หน้า 36.

<sup>51</sup> Wayne S. Hyatt. *Condominium and Home owner association.* p.5.

<sup>52</sup> ธนพล อินทนนท์. อ้างแล้ว. หน้า 36.

<sup>53</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 14 วรรค 1.

<sup>54</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 14 วรรค 2.

สมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>55</sup> สมาคมมีอำนาจหน้าที่ตามขอบเขตของวัตถุประสงค์ดังกล่าวนอกจากนั้นสมาคมยังมีอำนาจหน้าที่ในการเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมรวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหากพึงจะมี<sup>56</sup> และสมาคมอาจดำเนินคดีทั้งในฐานะโจทก์และจำเลยแม้แต่กับเจ้าของร่วมบางตนเองได้<sup>57</sup> แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่<sup>58</sup> ในส่วนความรับผิดชอบของสมาคมนั้นสมาคมต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่สามในความเสียหายที่เกิดจากความบกพร่องในการก่อสร้างหรือขาดการบำรุงรักษาในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแต่สมาคมอาจใช้สิทธิไล่เบียดได้<sup>59</sup>

นอกจากนั้นในกรณีที่อาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลายหลัง กฎหมายประเทศฝรั่งเศสยังให้สิทธิบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารหลังหนึ่งหรือหลายหลังอาจเข้าร่วมประชุมกันลงมติโดยเสียงข้างมากให้จัดตั้งสมาคมขึ้นระหว่างเจ้าของร่วมเหล่านั้นเรียกว่าอนุสมาคม<sup>60</sup> อนุสมาคมนี้สภาพบุคคลตามกฎหมายแพ่ง<sup>61</sup> เช่นเดียวกับสมาคมวัตถุประสงค์ของอนุสมาคมเป็นเช่นเดียวกับสมาคมแต่จำกัดเฉพาะในวงอาคารเหล่านั้นเท่านั้น<sup>62</sup>

จะเห็นได้ว่า การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดมีความสำคัญในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วม เพื่อให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความเรียบร้อย อาจถือได้ว่าการมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลักษณะพิเศษของการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

<sup>55</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 14 วรรคท้าย

<sup>56</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 14 วรรค 3

<sup>57</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 15

<sup>58</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 16

<sup>59</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 14

<sup>60</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 27 วรรคแรก

<sup>61</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 27 วรรคท้าย

<sup>62</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557. ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965. มาตรา 27 วรรคสอง