



มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุด

จากการศึกษาในบทที่ 2 พบว่ากฎหมายอาคารชุด เป็นกฎหมายที่สร้างระบบกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินอันเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดิน ชั้นใต้ดิน โถง ลิฟท์ หลังคาที่จอดรถ หรืออื่น ๆ การจัดการดูแลทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน หรือที่เรียกว่า ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นก็จัดการโดยเจ้าของอาคารชุดทุกคนโดยมีสิทธิในการจัดการตามสิทธิออกเสียงตามร้อยละแห่งอัตราส่วนของราคาห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะจดทะเบียน* และการจัดการอาคารชุดก็กระทำผ่านบุคคลกลุ่มหนึ่งซึ่งแต่งตั้งมาจากเจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งของไทยเรียกว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" นิติบุคคลอาคารชุดจะทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางกล่าวอีกในแง่หนึ่งก็คือ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมในอาคารชุดกระทำโดยองค์การดังกล่าว นับว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นกลไกสำคัญและเป็นพื้นฐานที่สร้างขึ้นมาดำเนินงานบริหารกิจการอาคารชุดเพื่อคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด นอกจากนี้ยังจะต้องประกอบด้วยกลไกหรือมาตรฐานอื่น ๆ ในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด เช่น อาคารชุดจะต้องมี ระบบกองทุนค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบประกันภัย และมาตรการอื่น ๆ ซึ่งผู้วิจัยจะทำการศึกษาวิจัยในบทนี้ โดยทำการศึกษาควบคู่กันทั้งแนวความคิดของกฎหมายไทย และกฎหมายต่างประเทศ



ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* ตาม Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา สิทธิในการจัดการอาจจะขึ้นอยู่กับเกณฑ์อื่น ๆ เช่น พื้นที่ห้อง ขนาดห้อง ตำแหน่งของห้อง ทัศนียภาพ หรือประโยชน์อื่น ๆ เช่น ห้องระเบียง (จากคำอธิบาย The 'Model Condominium Code'-A Blueprint for Modernizing Condominium Legislation หน้า 23)

3.1 การคุ้มครองเจ้าของร่วมโดยระบบนิติบุคคลอาคารชุด

ในอาคารชุดแต่ละแห่ง จะต้องจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น ทั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีฐานะเป็นนิติบุคคล และมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง* นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการคนหนึ่ง มีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล และของบรรดาเจ้าของร่วม และเป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุด**

ผู้จัดการจะเป็นผู้ดูแลรักษาและจัดการกิจการต่าง ๆ ของอาคารชุด อย่างไรก็ดีตาม เจ้าของร่วมโดยอาศัยมติที่ประชุมใหญ่แห่งเจ้าของร่วมอาจจะจัดให้มีคณะกรรมการ

* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 บัญญัติว่า "นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล" วรรค 2 บัญญัติว่า "นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้"

** พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 บัญญัติว่า "ผู้จัดการมีหน้าที่ดังต่อไปนี้"

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวินิจฉัยจะพึงรักษา และ จัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48(3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้"

ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้* กล่าวโดยสรุป องค์การที่จะควบคุมการดูแล
การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางมีดังนี้

1. นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำหน้าที่โดย ผู้จัดการอาคารชุด ซึ่งเป็นผู้แทน
ของอาคารชุด ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้**

2. คณะกรรมการ เป็นกลุ่มบุคคลที่แต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
ซึ่งทำหน้าที่ ควบคุม การจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติของ
อาคารชุดไทย มิได้บังคับว่าจะต้องมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จะจัดให้มีหรือ
ไม่มีก็ได้

3. เจ้าของร่วมในอาคารชุด เจ้าของร่วมในอาคารชุดสามารถควบคุมการ
ดูแลการจัดการอาคารชุดได้โดยการลงคะแนนเสียงในการประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุด

ลักษณะการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลางโดยอาศัยองค์กร หรือกลุ่มบุคคลลักษณะ
นี้ ในกฎหมายของต่างประเทศก็มีลักษณะคล้ายคลึงกันดังนี้

* พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 37 บัญญัติว่า "เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้ง
โดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้" (มาตรา 44 มติที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนน
เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้ จะได้กำหนดไว้เป็น
อย่างอื่น)

** พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 35 บัญญัติว่า "ในนิติบุคคลอาคารชุดมี
ผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ในนิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็น
ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ"

: กฎหมายของสหรัฐอเมริกา

ตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา
ได้กำหนดองค์การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางดังนี้

1. สมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owners' Association)

ตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 3-101 ของสหรัฐอเมริกา บัญญัติว่า "จะต้องจัดให้มีสมาคมเจ้าของห้องชุด ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งมอบห้องชุดแรกของอาคารชุด สมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุดประกอบด้วยเจ้าของห้องชุดทั้งหมดอย่างเดียวกันนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดให้จัดในรูปของบริษัทที่มีผลประโยชน์หรือไม่มีผลประโยชน์ (Profit or nonprofit Corporations) หรือ เป็นสมาคมซึ่งไม่ดำเนินการในรูปบริษัท (Unincorporated association).

2. คณะกรรมการ และเจ้าหน้าที่ (Executive Board Members and Officers)

The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 3-103(ก) บัญญัติว่า "เว้นแต่จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่นในข้อความจดทะเบียน ข้อบังคับตามข้อ (ข) ของมาตรานี้ หรือมาตรารอื่นในกฎหมายนี้ คณะกรรมการอาจจะดำเนินการทุกวิถีทางในนามของสมาคมเจ้าของห้องชุดได้ และการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าหน้าที่และสมาชิกของคณะกรรมการจะต้องปฏิบัติหน้าที่ (1) ถ้าแต่งตั้งโดยแจ้งจดทะเบียน การปฏิบัติหน้าที่จะต้องใช้ความระมัดระวังให้เหมาะสมกับความไว้วางใจจากเจ้าของห้องชุด และ (2) ถ้าแต่งตั้งโดยเจ้าของห้องชุด ให้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความระมัดระวังโดยปกติและโดยสมควร"

: กฎหมายสิงคโปร์

ตามกฎหมายของสิงคโปร์* ได้กำหนดองค์กรที่ทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สิน
กลางดังนี้

1. บริษัทบริหารงาน (Management Corporation)

บริษัทบริหารงานจะเกิดขึ้นเมื่อมีการจดทะเบียนโครงการ สตราตา (Strata Plan)** เมื่อบริษัทบริหารงานเกิดขึ้นแล้ว ก็จะคงอยู่ไปตลอดจนกว่าจะมีการเลิก หรือ มีคำสั่งศาล เมื่อบุคคล เข้าถือห้องชุดก็จะเข้าเป็นสมาชิกของบริษัทบริหารโดยอัตโนมัติ ดังนั้น บริษัทบริหารจึงประกอบด้วยบุคคลผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในโครงการสตราตา(Strata Plan) บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ปฏิบัติงานในโครงการสตราตา(Strata Plan)ซึ่งรวมถึง การควบคุมการบริหาร และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

* ประเทศสิงคโปร์ไม่มีกฎหมายที่มีชื่อว่า อาคารชุด (Condominium) แต่ มีกฎหมายที่สร้างระบบเช่นเดียวกับอาคารชุด คือ กฎหมายชื่อ Land Titles (Strata) Act ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดหลักพื้นฐานว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะได้รับ สิทธิความเป็นเจ้าของพื้นที่ว่าง (airspace) ของห้องชุดกับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง สิทธิ อันนี้เรียกว่า "Strata title" ซึ่งลักษณะเช่นนี้ก็เป็นระบบเดียวกันกับระบบอาคารชุด นั้นเอง

** กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ในประเทศต่าง ๆ มีการใช้คำ คำศัพท์ที่แตกต่างกัน เช่น ในประเทศเยอรมันใช้ชื่อว่า Wohnungseigentumsqesetz (พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในเคหะ) ในรัฐนิวเซาท์เวลล์ประเทศออสเตรเลียใช้ชื่อว่า Conveyancing (Strata Titles) Act ในประเทศในลาตินอเมริกา ใช้ชื่อว่า Horizontal Property law (วิกิรณ รัศย์ปวงชน , กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด , วิทยานินทณ์ ปีการศึกษา 2528 , มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , หน้า 10-11.)

กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิก และให้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการ ในอันที่จะ
คัดเลือกแทนสมาชิกในการประชุมใหญ่ด้วย ¹

2. คณะกรรมการ (Council)

คณะกรรมการเป็นกลุ่มของสมาชิกของเจ้าของห้องชุด ที่เลือกโดยมติแห่งที่
ประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงาน หน้าที่ของคณะกรรมการก็คือ การปฏิบัติหน้าที่บริหารงาน
ประจำวัน และจะต้องจัดประชุมคณะกรรมการภายหลังการประชุมใหญ่ครั้งแรก ของบริษัท
บริหารงาน หรืออาจจะแต่งตั้งก่อนการประชุมก็ได้ ²

จากการศึกษาในส่วนนี้จะพบว่า ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาและสิงคโปร์
ได้กำหนดให้ ผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดทุกคนเป็นสมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุด (ตาม
กฎหมายสหรัฐอเมริกา) หรือของบริษัทบริหารงาน (ตามกฎหมายสิงคโปร์) ซึ่งถ้า
เปรียบเทียบกับ"บริษัท" แล้ว สมาคมเจ้าของห้องชุดหรือบริษัทบริหารงานนี้อาจเปรียบเทียบ
ได้กับที่ประชุมใหญ่แห่งผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ควบคุมดูแลและออกเสียง ลงคะแนนใน
กิจกรรมต่าง ๆ ของอาคารชุด ส่วนการดำเนินงานบริหารงานนั้นเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการ
ซึ่งจะต้องนำนโยบายแห่งที่ประชุมเจ้าของร่วมมาดำเนินการบังคับ และบริหารต่อไป

สำหรับกฎหมายไทยนั้น ก็ได้กำหนดวิธีการในลักษณะเช่นเดียวกัน กล่าวคือ
เจ้าของร่วมในอาคารชุด เป็นผู้ควบคุมดูแลการจัดทําอาคารชุดได้ โดยการลงคะแนน
เสียงในการประชุม ส่วนการดำเนินงานบริหารงานนั้น เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่ง
ดำเนินงานโดยผู้จัดการอาคารชุดเพียงคนเดียวไม่เป็นคณะบุคคล เช่นคณะกรรมการเหมือน
กฎหมายสหรัฐอเมริกาหรือสิงคโปร์ ซึ่งผู้จัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
2522 อาจเป็นนิติบุคคลก็ได้ โดยกฎหมายกำหนดให้ นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง
เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

¹ Lim Lan Yuan , A Guide to Management Corporation ,
(Singapore : Singapore National Printers Ltd,1989) ,P. 31-32.

² Ibid., P. 41.

ได้กำหนดว่า ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาจจะแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดด้วยก็ได้ ซึ่งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีหน้าที่ตรวจสอบการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดแทนเจ้าของร่วมทั้งหมดด้วยซึ่งเป็นหน้าที่ "ควบคุม" และนับว่าแตกต่างจากกฎหมายของสหรัฐอเมริกาหรือสิงคโปร์

3.1.1 วัตถุประสงค์และการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

อาคารชุดมีลักษณะพิเศษ คือ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดจะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคล และในขณะเดียวกันก็เป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่นในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากความเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ทั่วไป เนื่องจากระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดซึ่งแบ่งออกเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางนี้ การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องมีคนละบุคคลที่จะมาดำเนินการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 คณะบุคคลดังกล่าวก็คือ นิติบุคคลอาคารชุด

ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งการจัดบริการต่างๆ เพื่อส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละแห่งต้องจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อให้ทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของร่วมทั้งหลาย นิติบุคคลอาคารชุดอาจจะจัดตั้งขึ้นในลักษณะต่าง ๆ กันออกไป ทั้งนี้แล้วแต่กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศจะเห็นสมควรกำหนดไว้ เช่น กฎหมายของฝรั่งเศสให้จัดตั้งสมาคม หรือสมาคมสหกรณ์ ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดให้จัดตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด*

นิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ให้อาคารชุดจะต้องจดทะเบียนอาคารชุด ควบคู่กันยังไม่ได้จดทะเบียนอาคารชุดก็ตาม แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุดได้ตามความหมายของคำว่า อาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุด และไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุด

* ตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา ผู้ดำเนินงานบริหารได้แก่ คณะกรรมการ (Executive Board) ส่วนกฎหมายสิงคโปร์ ผู้ดำเนินงานบริหารได้แก่ คณะกรรมการ (Council) (โปรดดู หัวข้อ 3.1 ซึ่งกล่าวแล้วในบทนี้)

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีกลไกของกฎหมายว่า เมื่อมีการก่อตั้งอาคารชุดโดยได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตาม ม.6 แล้ว ก็สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ทันที เพราะเมื่อเริ่มต้นโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรกให้แก่ผู้ซื้อแล้ว จะต้องมิได้มีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องการค้าเนิ่นการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้โดยมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้อาจจัดให้มีคณะกรรมการเข้าควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดนี้ก็เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการทรัพย์สินส่วนกลางและจัดการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้นแทนเจ้าของอาคารชุด กฎหมายฝรั่งเศษกำหนดไว้ว่า "สมาคมเจ้าของร่วมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและดำเนินการส่วนที่เป็นส่วนกลาง"³ ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดไว้ว่า "นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว"

สำหรับของสหรัฐอเมริกาแม้ว่าจะมิได้กำหนดวัตถุประสงค์ของสมาคมเจ้าของห้องชุดไว้โดยตรง แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติที่เกี่ยวกับอำนาจของสมาคมแล้ว ล้วนเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและการดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับส่วนรวมของเจ้าของอาคารชุดทั้งสิ้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³ วิกardt วิก์ปวงชน , "กรรมสิทธิ์อาคารชุด", (วิทยานันท์ ปริณามทาบัญญัติ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528) หน้า 75.

* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคสอง

จึงกล่าวได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด มีเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับเรื่องส่วนรวมภายในอาคารชุด

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุดของไทย กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุด หรือเจ้าของร่วม ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องกระทำเมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นการตีความตามบทบัญญัติมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ว่า "การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียว หรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม จะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอน และผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับ และหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" ส่วนของสหรัฐอเมริกากำหนดว่า สมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดตั้งขึ้นไม่ช้ากว่าการก่อตั้งอาคารชุด (A unit owner's association shall be organized no later than the date the condominium created) * ซึ่งแตกต่างจากหลักการดังกล่าวข้างต้น เพราะมีเพียงผู้ก่อตั้งอาคารชุด (Declarant) เท่านั้น ยังไม่มีเจ้าของห้องชุดคนอื่นก็สามารถตั้งสมาคมเจ้าของอาคารชุดได้

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดนั้นไม่มีขั้นตอนที่ยุ่งยากเหมือนกับการจัดตั้งนิติบุคคลอื่น ๆ เช่น สมาคมหรือบริษัท เพราะเป็นความประสงค์ของกฎหมายโดยตรงที่ต้องการให้ตั้งขึ้น ดังนั้นจึงไม่ต้องมีการประชุม และไม่ได้กำหนดจำนวน หรือคุณสมบัติของผู้จัดตั้งไว้เป็นพิเศษ

ตามกฎหมายอาคารชุดของไทย เมื่ออาคารชุดที่จดทะเบียน และได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว กฎหมายห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดใด ๆ จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง

* Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 มาตรา 2-102

ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งการจำนองไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ในท้องชุด หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวม*
 ดังนั้น ผู้ก่อตั้งอาคารชุดจะโอนขายท้องชุดเป็นรายท้องให้ผู้อื่นก่อนจดทะเบียนตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดก็เพื่อ ทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด กฎหมายจึงกำหนดให้การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด จะกระทำได้นั้น เมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของร่วมอาคารชุดรายแรก โดยกำหนดให้ผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดพร้อมกับ คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.3 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่แล้วแก่กรณี** และต้องยื่นหลักฐานประกอบคำขอตั้งต่อไปนี้ด้วยคือ

1. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (แบบ อ.ช.10)
2. สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน
3. ชื่อ และที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้ง

ผู้จัดการในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการไว้ระบุชื่อ และที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการพร้อมกับแสดงหลักฐานการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น เช่น หนังสือบริคณห์สนธิ ในส่วที่แสดงการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคล หนังสือรับรองการให้อำนาจทำการแทนนิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร

* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 20 วรรคสอง
 ** แบบ อ.ช.3 ตามกฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ.2523) ข้อ 12 และการยื่นคำขอจดทะเบียน เป็นไปตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก ซึ่งบัญญัติว่า "การโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้นั้น เมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

4. ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียน มีคณะกรรมการควบคุมการจัด การ ผู้ยื่นคำขอจะต้องยื่นบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดกา
นิติบุคคลอาคารชุดนั้น ด้วย*

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และ เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนแล้ว ก็จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคาร ชุดพร้อมทั้งออก "หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด" ให้ไว้เป็นหลักฐาน** แล้วหลังจากนั้น ผู้ก่อตั้งอาคารชุดก็สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในท้องที่ให้แก่ผู้ซื้อได้ แต่ถ้าห้อง ชุดนั้นคิดจำนองจำต้องจัดการไปปลอดจากจำนองก่อนแล้วรับการโอนในครั้งแรก*** อนึ่ง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาด้วย+

นิติบุคคลอาคารชุด เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจาก เจ้าของร่วม จึงย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ได้เหมือนบุคคลธรรมดา ทั้งนี้ภายในขอบเขต ของกฎหมาย และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดคือ เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลาง++

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดยังสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ใน การต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด ได้ด้วย+++

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523 ข้อ 22.

** กฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ.2523) ข้อ 14.

*** พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 23

+ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 วรรคสอง

++ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคแรก

+++ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 39

: ข้อบังคับสภาวิศวกร ระเบียบกฎอากราชุด ซึ่งกระทบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด

ในปัจจุบัน ผู้ประกอบธุรกิจการค้าที่ดิน และจัดสรรที่ดินซึ่งได้แก่ บ้าน ที่มา
 ค่าเนิฐุภกิจในรูปของอาคารชุดมากขึ้นทำให้เกิด ฐุภกิจในรูปแบบของการค้าบ้าน หรือ
 ทาวน์เฮ้าส์ ไม่ค่อยเป็นที่นิยมในการประกอบธุรกิจเท่าใดนัก เพราะเมื่อพิจารณาในทาง
 กฎหมายจะพบว่า การประกอบฐุภกิจในรูปการค้าจัดสรรที่ดิน จะต้องประสบภาวะยุ่งยากต่าง ๆ
 ในทางกฎหมายมากกว่าการประกอบฐุภกิจในรูปอาคารชุด ภาวะยุ่งยากเหล่านั้นสามารถ
 จำแนกได้คือ

(1) การจัดสรรที่ดินต้องขออนุญาตตามกฎหมายสองเรื่องคือ การขออนุญาต
 จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน
 และจะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นขั้น
 ตอนทางกฎหมายที่ค่อนข้างจะยุ่งยาก

(2) การจัดสรรที่ดินต้องค่าเนิฐุภกิจให้สอดคล้องกับมาตรการทางกฎหมาย
 ได้แก่ มาตรฐานขนาดแปลงที่ดิน เช่น บ้านเดี่ยวต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวาต่อ
 แปลง บ้านต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 25 ตารางวาต่อแปลง มาตรฐานในสาธารณูปโภค
 เช่น ถนนเอกจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 17 เมตร ถนนโทจะต้องมีความกว้างของ
 ขอบเขตไม่น้อยกว่า 14-16 เมตร ในเรื่องบริการสาธารณะ เช่น ในการจัดแบ่งที่ดินเป็น
 แปลงย่อยมีจำนวน 100 ถึง 200 แปลง จะต้องจัดที่ไว้เพื่อใช้เป็นสนามเด็กเล่น 1
 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา ใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่งมีเนื้อที่ไม
 น้อยกว่า 200 ตารางวา และใช้เป็นที่ตั้งร้านค้าย่อย 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 100
 ตารางวา เป็นต้น

ด้วยเหตุความยุ่งยาก 2 ประการข้างต้น ผู้ประกอบธุรกิจจึงหันมาค้าเนิฐุภ
 ฐุภกิจในรูปอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดในลักษณะที่เป็นบ้านชั้นเดียวติดกัน
 (อาจเรียกได้ว่าเป็น อพาร์ทเมนต์ หรือทาวน์เฮ้าส์) และผู้ประกอบฐุภกิจขอจดทะเบียน
 ก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในรูปอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ผู้ประกอบฐุภกิจก็
 สามารถหลีกเลี่ยง 2 ประการข้างต้นได้ เพราะกฎหมายเรื่องอาคารชุด มิได้กำหนดเกณฑ์

มาตรฐานใด ๆ ไว้ การหลีกเลี่ยงกฎหมายในลักษณะเช่นนี้ได้สะท้อนให้เห็นว่า กฎหมาย
อาชญากรรมของไทย ได้กำหนดมาตรฐานไว้ไม่เพียงพอ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วม
ในอาชญากรรมได้ในอนาคต

3.1.2 อำนาจหน้าที่นิติบุคคลอาชญากรรม

การศึกษาหลักเกณฑ์เรื่องอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาชญากรรมนี้ ผู้วิจัยมีจุดประสงค์
ในการศึกษา เพื่อตรวจสอบดูว่า กลไกของอาชญากรรมที่จะทำหน้าที่พิทักษ์สิทธิประโยชน์ของ
เจ้าของร่วมในอาชญากรรม มีอำนาจหน้าที่เช่นไร มีหลักเกณฑ์เช่นไร และกลไกดังกล่าวมีส่วน
ส่วนบกพร่องอันเป็นผลกระทบต่อเจ้าของร่วมอย่างไรบ้าง

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาชญากรรม ต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล
อาชญากรรมที่กฎหมายกำหนดไว้ตามที่กล่าวแล้วในบทข้างต้น ดังนั้นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล
อาชญากรรมจึงมีดังต่อไปนี้ คือ

1) อำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และดำเนินการ ในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาชญากรรมนั้น

ภายใต้การควบคุมหรือครอบงำ ของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาชญากรรม ซึ่ง
มาตรา 33 แห่ง พ.บ.อาชญากรรม 2522 ได้บัญญัติว่า "นิติบุคคลอาชญากรรมที่ได้จดทะเบียน
ตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลอาชญากรรมมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และ
ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์
ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้"

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างการใช้อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาชญากรรม เช่น

ก. ดำเนินการบำรุง ดูแล รักษาระบบสาธารณูปโภค เรียกเก็บเงิน และหา
รายได้เพื่อใช้จ่ายในการดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่ทรัพย์สินส่วนกลางต้อง
ชำระแก่ทางราชการ

ข. จัดการดำเนินการด้วยวิธีใด ๆ เพื่อความปลอดภัยป้องกันอุบัติเหตุของ
อาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาทุกชนิดกับบริษัทประกันภัย

ค. จัดการดูแล รักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ และที่จะจัด
ให้มีขึ้นในอนาคต ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา

ง. ดำเนินการคิดค่าจ้างนายช่างการ วิศวกรรมกิจหรือบุคคลภายนอกที่
เกี่ยวข้องเข้ามาดูแล รักษา ซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

2) อำนาจฟ้องร้องบังคับคดี

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 39 บัญญัติว่า "นิติบุคคลอาคารชุด
อาจใช้สิทธิเจ้าของร่วมครบไปดั่งทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือ
เรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้"

นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะ เป็นนิติบุคคลมีหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของ
อาคารชุดนั้น ๆ ดังนั้น มาตรา 39 จึงให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดในการใช้สิทธิของเจ้า
ของห้องชุดครบคลุมไปดั่งทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกหรือ เรียก
ร้องเอาทรัพย์สินคืน กล่าวคือ สามารถที่จะฟ้องร้องเรียกทรัพย์สินส่วนกลางคืน หรือฟ้องเรียกค่า
เสียหายในกรณีที่มีผู้ผิดสัญญา หรือทำลาย เมือคั่งทรัพย์สินส่วนกลาง หรือต่อสู้คดีในกรณีที่เจ้าที่
ฟ้องเรียกค่าเสียหายหรือหนี้สินซึ่งถือว่าเป็นของทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของ
เจ้าของร่วมทั้งหมด

3) อำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 36

พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 36 "ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ตาม ม.33 หรือมติของที่ประชุม
ร่วมหรือคณะกรรมการตาม มาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
2. ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้อำนาจผู้จัดการโดยความริเริ่มของตนเอง
จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษา และจัดการ
ทรัพย์สินของตนเอง

3. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
 4. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ผู้จัดการต้องปฏิบัติในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้"

จากบทบัญญัติข้างต้นนับได้ว่าเป็นการกล่าวถึง หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย แม้ว่าจะ เป็นบทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการก็ตาม เพราะผู้จัดการย่อมเป็นผู้แทนของนิติบุคคล การกำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นนี้ หน้าที่ของผู้จัดการจึงถือได้ว่าเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยโดยปริยาย

4) หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 34

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 34 บัญญัติว่า "ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของร่วม ซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหนึ่งหรือหลายห้องในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วม ซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่งให้ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีวิภูมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 วรรคสอง"

ตามบทบัญญัตินี้ กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องชดเชยราคาให้แก่เจ้าของห้องชุดซึ่งถูกเวนคืน แม้จะมีได้บัญญัติโดยตรงว่าเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด แต่จะต้องถือว่าการชดเชยดังกล่าวข้างต้นจะสำเร็จลงไปได้ก็แต่โดยการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด จึงอาจกล่าวได้ว่าเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกประการหนึ่ง

5) หน้าที่เก็บค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 40

มาตรา 40 บัญญัติว่า "ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- ก. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุด จะต้องชำระล่วงหน้า
- ข. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- ค. เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด"

จากบทบัญญัติข้างต้น เมื่อได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวย่อมมีหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง คือ เพื่อจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นการทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวย่อมต้องมีการใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าจ้าง หรือเงินเดือนของผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ หรือค่าใช้จ่ายที่จะต้องใช้ในกิจการตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ จำเป็นที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต้องชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอาจอธิบายรายละเอียดได้ดังนี้

ก. "เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า" กล่าวคือ ในข้อบังคับขณะยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องระบุจำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชำระล่วงหน้าว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด ดังนั้นหากผู้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแล้ว ก็จะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนนี้ล่วงหน้าด้วย เพื่อนิติบุคคลอาคารชุดจะได้มีเงินเพื่อใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น เงินค่าจ้างพนักงาน ซื่อสัตย์ต่าง ๆ ฯลฯ เหตุที่ต้องชำระเงินส่วนนี้ล่วงหน้าก็เพื่อให้อาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินไปโดยเรียบร้อย จึงจำเป็นต้องเก็บล่วงหน้าทันที จะรอเก็บภายหลังไม่ได้

ข. เงินทุนเพื่อเริ่มกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ สำหรับเงินทุนส่วนนี้จะเรียกได้ต่อเมื่อมีข้อบังคับกำหนดไว้ หรือมีมติของที่ประชุมใหญ่ของผู้เป็นเจ้าของห้องชุดให้เก็บได้

ค. เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เงินในส่วนนี้หมายถึงเงินอื่น ๆ ซึ่งต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่

6) หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการออกหนังสือรับรองการชำระหนี้

ในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตามมาตรา 29 วรรค 2 ซึ่งบัญญัติว่า "ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอทำหนังสือรับรองรายการหนี้อื่นเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว"

การออกหนังสือรับรองการชำระหนี้อื่นถือ เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกประการหนึ่ง ที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้ง เพราะข้อความที่ว่า "ให้ผู้ขอทำหนังสือรับรองการชำระหนี้อื่นเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด.." ย่อมแปลในทางกลับกันได้ว่า ผู้จัดการซึ่งถือได้ว่าเป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองการชำระหนี้ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

: กฎหมายสหรัชอเมริกา

Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้กำหนดเรื่องอำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องอาคารชุดไว้ดังนี้

มาตรา 3-102 อำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุด

(Powers of Unit Owners' Association)

(ก) เว้นแต่จะเป็นไปตามข้อ (ข) และขึ้นอยู่กับข้อความจดทะเบียนของสมาคม (แม้ว่าจะไม่จดทะเบียนจัดตั้งก็ตาม) อาจจะ

(1) ยอมรับ และแก้ไขข้อบังคับ กฎ และระเบียบ

(2) ยอมรับ และแก้ไขงบประมาณสำหรับภาษีอากร ค่าใช้จ่ายและเงินสำรอง และการเรียกเก็บเงินประเมินสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายทั่วไปจากเจ้าของห้องชุด

(3) จ้างตัวแทนปฏิบัติหน้าที่บริหารงาน และลูกจ้างอื่น ๆ ตัวแทน และการทำสัญญากับคู่สัญญาเป็นรายเฉพาะ

(4) จัดตั้ง ต่อบุคคล หรือ ฟ้องคดี หรือกระบวนการใด ๆ โดยชื่อของตนเอง โดยตนเองหรือโดยเจ้าของห้องชุดตั้งแต่ 2 คนหรือมากกว่า ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

(5) ทำสัญญา และก่อนนี้

(6) ออกกฎระเบียบการใช้ การบำรุงรักษา ซ่อม บำรุง หรือเปลี่ยนแปลง ทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) ก่อให้ทรัพย์สินที่เพิ่มเติมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง

(8) ทำให้ได้มา ถือ กีดขวางและส่งมอบในนามตนเองในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิ หรือประโยชน์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินของบุคคล แต่ทรัพย์สินส่วนกลาง อาจจะต้องอยู่ในบังคับในเรื่องการประกันวินาศภัยตามมาตรา 3-112

(9) การได้รับสิทธิตามกฎหมาย การให้เช่า ให้สิทธิบัตร หรือการให้สัมปทานในทรัพย์สินส่วนกลาง

(10) กำหนดหรือรับการชำระเงินค่าธรรมเนียม หรือค่าบริการใดๆ สำหรับการให้เช่า หรือการดำเนินการในทรัพย์สินส่วนกลาง (เว้นแต่ ทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะ ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 2-102(2) และ(4) และสำหรับการบริการแก่เจ้าของห้องชุด)

(11) กำหนดค่าธรรมเนียม สำหรับการจ่ายเงินล่วงหน้าเวลาสำหรับเงินค่าใช้จ่ายซึ่งประเมินไว้ ภายหลังมีหนังสือแจ้งไป รวมทั้งระยะเวลาหนึ่งซึ่งได้ทราบเรื่องแล้ว และการกำหนดค่าปรับอันสมควรสำหรับการกระทำผิดกฎหมายจากข้อความจดทะเบียน ข้อบังคับ กฎ หรือระเบียบของสมาคม

(12) กำหนดค่าธรรมเนียมอันสมควรสำหรับการจัดเตรียมและการจดทะเบียนการแก้ไขในคำขอจดทะเบียน การจัดทำหนังสือรับรองห้องชุดที่ออกให้สำหรับการขายครั้งใหม่ (resale certificated) ซึ่งกำหนดไว้ตามมาตรา 4-109 หรือค่าธรรมเนียมสำหรับเงินประเมินค่าใช้จ่ายที่ค้างจ่าย

(13) จัดหาค่าเสียหายไว้สำหรับความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ และกรรมการบริหาร และจัดหาไว้ซึ่งประกันความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่และกรรมการ

(14) เรียกสิทธิการได้รายได้ที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งรวมถึงสิทธิรับเงินประเมินค่าใช้จ่าย แต่จะต้องเป็นเรื่องที่ค่าขอจดทะเบียนทางทะเบียนได้ระบุไว้

(15) ใช้อำนาจใด ๆ ที่ระบุไว้ในคำแจ้งจดทะเบียน และในข้อบังคับ

(16) ใช้อำนาจต่าง ๆ ทั้งหมดซึ่งอาจใช้ภายในรัฐนี้ โดยหน่วยงานทางกฎหมายซึ่งมีลักษณะเช่นสมาคม และ

(17) ให้อำนาจใด ๆ ที่จำเป็น และสมควรในการรักษา และดำเนินการสมาคม

(ข) ไม่อาจจะกำหนดจำกัดอำนาจของสมาคม ในการที่จะดำเนินการใด ๆ ต่อผู้ยื่นคำขอประกาศ ซึ่งการจำกัดอำนาจนั้นเป็นการจำกัดอำนาจของสมาคมมากกว่าในการดำเนินการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นในการขอแจ้งจดทะเบียน

และมาตรา 3-110 Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา เรื่อง สิทธิการออกเสียง ; การรับมอบฉันทะ ได้บัญญัติว่า

ก.....

ข.....

ค.....

ง. ห้องชุดที่เป็นเจ้าของโดยสมาคมนี้ "ไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน"

จากบทบัญญัติ มาตรา 3-110 ย่อมแสดงนัยให้เห็นว่า สมาคมสามารถมีสิทธิ ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด

ขอบเขตอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดนี้จะกว้างหรือแคบเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศด้วย สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ในส่วนที่ว่าด้วยอำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุดนั้นกล่าวโดยรวม ๆ ได้กำหนดให้สมาคมที่ตั้งขึ้นมีอำนาจจัดการดูแล และรักษา และดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมของอาคารชุดทั้งหมด และกำหนดให้สมาคมมีสิทธิรับ ถือ ก่อภาระผูกพัน และโอนในนามของตนเอง ซึ่งสิทธิกรรมสิทธิ์หรือผลประโยชน์ใด ๆ ในสิ่งหาวิมพิพท์หรือสิ่งหาวิมพิพท์* ดังนั้น สมาคมจึงมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด ** นอกจากนี้ยังมีสิทธิใช้อำนาจใด ๆ เช่นเดียวกับที่นิติบุคคลประเภทเดียวกับสมาคมสามารถกระทำได้อีกด้วย เช่น ถ้าสมาคมก่อตั้งขึ้นในลักษณะบริษัทก็สามารถใช้สิทธิเช่นเดียวกับบริษัทได้ อำนาจของสมาคมตามกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาจึงค่อนข้างกว้างมาก***

ตาม Uniform Condominium Act มาตรา 3-102 ในข้อ (4) มีข้อย่าสังเกตว่ากฎหมายให้อำนาจสมาคมในการยื่นฟ้องได้ (รวมทั้งถูกยื่นฟ้องได้ด้วย) ซึ่งเป็นผลให้สมาคมมีอำนาจในการฟ้องร้องคดีได้ บางมลรัฐในสหรัฐอเมริกา มิได้กำหนดบทบัญญัติข้อย่าไว้เป็นผลให้ศาลตัดสินว่า สมาคมไม่มีผลประโยชน์ในทางความเป็นเจ้าของในอาคารชุด จึงไม่อาจยื่นฟ้องต่อผู้คดี หรือสอดเข้าไปเกี่ยวในคดีความได้ด้วยตนเอง+

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- * Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 Section 3-102 (8)
- ** Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 Section 3-110 (d)
- *** จากคำอธิบาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ในส่วน

Commissioners' Comment

+ The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ในส่วนของ Commissioners' Comment ในมาตรา 3-102

: กฎหมายสิงคโปร์

Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ เรื่อง อำนาจหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน (Management Corporation) ดังต่อไปนี้

หน้าที่โดยหลักของบริษัทบริหารงาน ได้แก่ หน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุง รักษาทรัพย์สินร่วมกัน (Common Property) และการบริหารกิจกรรมเกี่ยวกับโครงการ สตราตา (Strata Plan)

1) หน้าที่บำรุงรักษา

บริษัทบริหารงาน มีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินร่วมกันให้อยู่ในสภาพที่ดี และ ทำหน้าที่บริการซ่อมบำรุง ซึ่งการบำรุงรักษานี้ไม่จำกัดเฉพาะอาคาร แต่รวมถึงสิ่งอื่น ๆ ด้วย อันได้แก่ ลิฟท์ เครื่องมือ สระว่ายน้ำ บันได ลาน รั้วรอบอาคาร ซึ่งทั้งหมดนี้ จะต้องอยู่ในสภาพสะอาดเรียบร้อย ในทางปฏิบัติเป็นเรื่องยากที่จะบอกได้ถึงมาตรฐานการ ซ่อมบำรุงหรือความสะอาด ทั้งนี้เนื่องจากสิ่งเหล่านี้ ขึ้นอยู่กับความรู้สึกนึกคิด และ ความปรารถนาส่วนบุคคลที่จะจัดการดูแลสิ่งเหล่านั้น ⁴

2) หน้าที่บริหารงาน

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ ควบคุม ค่าเงินการและดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยทุกคน และห้ามมิให้ดำเนินหน้าที่เป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยแต่ กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หรือเป็นไปตามความประสงค์ของกลุ่มอื่นใด การบริหารจะต้องอยู่ภายใต้ การครอบงำของมติแห่งที่ประชุม และเรื่องดังต่อไปนี้ต้องอยู่ภายใต้มติพิเศษ ซึ่งได้แก่ การ คิดตั้ง หรือเพิ่มเติมเครื่องอำนวยความสะดวก หรือการปรับปรุงทรัพย์สินร่วมกัน ซึ่งจะเป็น ประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัย เช่น การก่อสร้างสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส หรือเตาบาร์บีคิว ⁵

⁴ Lim Lan Yuan, A Guide to Management Corporation , P.33. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 48(1)(b)

⁵ Ibid., P.34. อ้างถึง Land Titles(Strata) Act, Section 48(1)(a)(d)

3) หน้าที่เก็บรักษาเอกสาร

บริษัทบริหารงานเหมืองแร่ที่รักษา บันทึก และคำสั่งต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ในกฎเกณฑ์นี้ หรือตามกฎหมายอื่น หรือตามคำสั่งศาล ⁶

4) หน้าที่จัดทำสมุดบัญชีและเอกสารทางการเงิน

บริษัทบริหารงานเหมืองแร่ที่รักษาสมุดบัญชีแสดงรายจ่ายและรายรับ ⁷

5) หน้าที่จัดประชุมในข้อประจำที่ และรักษารายงานการประชุม ⁸

6) หน้าที่พิจารณาเงินทุนค่าบริหาร และเงินทุนสำรอง (Sinking Fund) และก่อตั้งเงินทุนสำรองดังกล่าว

บริษัทบริหารจะต้องกำหนดเงินงบประมาณ และค่าใช้จ่าย ซึ่งหมายถึงจำนวนเงินที่คำนวณว่า ผู้อยู่อาศัยแต่ละรายจะต้องชำระเป็นจำนวนเท่าใด และเงินดังกล่าวนี้จะต้องพิจารณาในที่ประชุมใหญ่ อนึ่ง หนังสือเรียกประชุมที่ส่งไปยังผู้อยู่อาศัยจะต้องกำหนดจำนวนเงินดังกล่าวและดอกเบี้ย ในกรณีเกินกำหนดชำระด้วย เงินทุนบริหารนั้นจัดไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายตามปกติ เช่น เบี้ยประกันภัย เงินต้องชำระหน่วยงานของทางการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของบริษัทบริหารงาน ส่วนเงินสำรองจัดไว้สำหรับเรื่องใหญ่ ๆ คือ การซ่อมแซมและปรับปรุง เช่น การเปลี่ยนแปลงระบบไฟฟ้า และเครื่องอำนวยความสะดวก

ศูนย์วิทยุโทรพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁶ Ibid., P.35. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 48(1)(e)

⁷ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 48(1)(j)(k) และ Section 56(4)(7)(6)

⁸ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 38(1) และ Section 48(1)(l)

เกี่ยวกับเทคนิคต่าง ๆ และเป็นค่าใช้จ่ายซึ่งอนุมัติโดยที่ประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงาน
การบริหารงานที่ดีของบริษัทบริหารงาน จะต้องจัดให้มีเงินกองทุนดังกล่าวเพียงพอ และ
จะต้องไม่ปรากฏว่ามีเงินทุนปริมาณเกินพอในเงินทุนสำรอง⁹

7) หน้าที่จัดทำเอกสารสิทธิ (Strata)

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนผู้เป็นเจ้าของ เอกสารดังกล่าว
จะออกฉบับเดียวต่อผู้เป็นเจ้าของล็อต (lot) อาศัยนั้น และจดบันทึกรายละเอียด เช่น
ชื่อที่อยู่ของผู้เป็นเจ้าของ จำนวนพื้นที่ในล็อตอาศัย และชื่อกับที่อยู่ของผู้รับจ้างเอง

เอกสารดังกล่าวมีความสำคัญต่อการส่งหนังสือประชุม และแสดงว่าใครเป็นผู้
มีสิทธิออกเสียง และเป็นผู้มีควมรับผิดชอบ ดังนั้นจะต้องรู้ว่าเอกสารสิทธิ (Strata) นั้น
ถูกต้องและมีผลใช้อยู่ในปัจจุบัน¹⁰

8) หน้าที่ให้ข้อมูลต่าง ๆ

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่จัดหาข้อมูลเฉพาะใด ๆ ให้แก่ผู้อยู่อาศัย ผู้รับจ้างเองและ
ผู้มีอำนาจของบุคคลเหล่านั้น¹¹

9) หน้าที่ปฏิบัติตามมติของบริษัทบริหารงาน¹²

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁹ Ibid., P.36. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 48(m)(n)(g)(o)(p)

¹⁰ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 53(1)

¹¹ Ibid., P. 37. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 54(1)

¹² Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 48(1)(s)

10) หน้าที่คิดตั้งตัวรับจดหมาย

บริษัทบริหารงานเหมืองที่จัดหาตัวรับจดหมายติดตั้ง และรักษาไว้ ¹³

11) หน้าที่แจ้งที่อยู่เปลี่ยนแปลง ¹⁴

12) หน้าที่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับ ¹⁵

13) หน้าที่รักษาความสะอาด

ภายใต้กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ได้บัญญัติว่า "หากอาคารใดหรือทรัพย์สินรวมใดไม่รักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีไม่จัดการซ่อมแซม หรือไม่อยู่ในสภาพที่สะอาดและเหมาะสม พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ (Commissioner) อาจจะมีหนังสือไปยังเจ้าของให้ดำเนินการจัดการซ่อมแซม หรือรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยกำหนดเวลาให้ดำเนินการให้เรียบร้อย" ยิ่งไปกว่านั้น ภายใต้กฎหมายฉบับเดียวกัน ได้กำหนดโทษสำหรับการไม่ดำเนินการตามคำสั่งว่า "หากผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งจะต้องมีความผิดถูกลงโทษปรับในอัตราสูงสุด 5,000 เหรียญ และจะต้องถูกปรับต่อเรื่อยไป ทุกวันถ้ายังไม่ปฏิบัติตามแต่ไม่เกินวันละ 25 เหรียญ" ¹⁶

และภายใต้ Building and Common Property (Maintenance and Management) Rules ค.ศ.1985 ของสิงคโปร์ ได้กำหนดกฎเกณฑ์ให้เจ้าของตึก หรือเจ้าของทรัพย์สินร่วมกัน จะต้องจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสะอาด และรักษาเป็นอย่างดี ได้แก่

(ก) สวน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹³ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 55

¹⁴ Ibid., P. 38. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 46

¹⁵ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 46(1)

¹⁶ Ibid., P. 15.

- (ข) ต้นไม้ ไม้เลื้อย และรั้วต้นไม้
- (ค) ลานบ้าน ทางเดินรถ และที่จอดรถ
- (ง) รวงน้ำ แคนหิน และท่อระบายน้ำ
- (จ) ที่ทิ้งขยะไม่ใช้แล้ว
- (ฉ) สถานที่พักผ่อน สนามเล่น เครื่องกีฬา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ
- (ช) ประตู และรั้ว

นอกจากทรัพย์สินข้างต้นแล้ว เจ้าของอาคาร หรือเจ้าของทรัพย์สินร่วมจะต้องจัดการทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ให้อยู่ในสภาพที่ดีคือ

(ก) กำแพงภายนอกของอาคารต้องทำให้สะอาดเรียบร้อย และจะต้องทาสีใหม่อย่างน้อยหนึ่งครั้งต่อระยะเวลา 5 ปี

(ข) จัดให้หน้าต่างและประตูทาสีเรียบร้อยสม่ำเสมอ และเก็บรักษาอยู่ในสภาพที่ดีและจัดการซ่อมแซมเป็นประจำ

(ค) เครื่องมืออำนวยความสะดวกต่าง ๆ จัดให้ติดตั้งอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้

(ง) หลังคาและรางน้ำ เมื่อเสียหายจะต้องจัดการรักษาโดยพลัน

(จ) ระเบียง ทางเดิน ลาน บันได ช่องระบายอากาศ ทางเข้าออกของตึก ชั้นใต้ดิน ที่จอดรถ สวนในร่ม เครื่องอำนวยความสะดวก ที่ทิ้งขยะ ห้องน้ำส่วนรวม และห้องส้วม จะต้องอยู่ในสภาพสะอาด และเรียบร้อยอยู่เสมอ

(ฉ) ต้องจัดให้มีเครื่องระบายอากาศ และไฟฟ้าอย่างเพียงพอในทุกทางเดิน ลาน บันได ลิฟท์ และห้องโถง และจะต้องจำกัดโดยพลัน ซึ่งสิ่งที่จะก่อให้เกิดการระเบิด สายไฟฟ้าเก่า และสวิตช์ไฟฟ้าเก่า

(ช) ห้ามมิให้วางถังไวซิ่ง กล้อง ขวด หรือสิ่งอื่นใด ๆ ไว้ตามทางเดินของอาคาร หรือในส่วนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่โล่ง หรือบนหลังคาของอาคาร

(ซ) อาคารจะต้องอยู่ในสภาพที่สะอาด และปราศจากการขีดเขียน หรือถูกวาดบนผนัง พื้น หรือเพดาน ¹⁷

¹⁷ Ibid., P.16 อ้างถึง Building and Common Property (Maintenance and Management) Rules 1974

ยิ่งไปกว่านั้น ในกรณีที่อาคารใดมีลิฟท์ กฎหมายฉบับเดียวกันของสิงคโปร์ได้กำหนดว่า ลิฟท์จะต้องอยู่ในสภาพที่สะอาดและอยู่ในสภาพที่สามารถจะใช้งานได้ตลอดเวลา และจะใช้ลิฟท์ก่อนไม่ได้ จนกว่าจะได้รับหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจก่อน นอกจากนี้ ในปี ค.ศ. 1989 กฎหมายฉบับนี้ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมว่า เจ้าของอาคาร และทรัพย์สินร่วมกันจะต้องจัดการดูแลให้หน้าต่าง ซึ่งเป็นกระชกและกรงหน้าต่างอยู่ในสภาพสะอาดเรียบร้อย¹⁰

: ข้อสังเกต อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

การศึกษาในส่วนนี้โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ คือ กฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา และ Land Titles (Strata) Act. ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ผู้วิจัยพบข้อสังเกต ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พรบ.อาคารชุดของไทยนั้น ได้กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตกว้างๆ กล่าวคือ นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด คือ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และปฏิบัติตามมติเจ้าของร่วม มีหน้าที่เก็บค่าใช้จ่า ซึ่งเป็นการกำหนดหน้าที่ไว้ในขอบเขตกว้าง อีกทั้งมิได้กำหนดมาตรฐานหรือเกณฑ์อื่น ๆ ในหน้าที่ดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด
2. อำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของอาคารชุดตามกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกานั้นได้กำหนดรายละเอียดการใช้อำนาจหน้าที่ไว้ในรายละเอียดที่มากจนถึงขนาดให้สิทธิสมาคมถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเองได้
3. อำนาจหน้าที่ของบริษัทบริหารงานตามกฎหมายสิงคโปร์นั้น ได้เน้นรายละเอียดในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ลิฟท์ สระว่ายน้ำ การปรับปรุง ซ่อมแซม โดยเฉพาะหน้าที่รักษาความสะอาดนั้น กฎหมายของสิงคโปร์ได้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานไว้สูงมากและมีรายละเอียดของกฎหมายชัดเจนด้วย นอกจากนี้ กฎหมายสิงคโปร์ยังได้กำหนดเรื่องหน้าที่การพิจารณาเงินทุนค่าบริหาร ซึ่งจะนำมาใช้ในการดำเนินการบริหาร และเงินทุนสำรอง รวมทั้งการตรวจสอบโดยรัฐอีกด้วย

¹⁰ Ibid., P. 17. อ้างถึง Building and Common Property (Maintenance and Management) Rules 1989

อนึ่ง อาจกล่าวได้ว่า ประเทศที่ประชาชนมีรายได้ในเกณฑ์สูง ความสามารถในการจ่ายเงินเพื่อการพัฒนาการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยย่อมสามารถทำได้ง่าย และประสบปัญหาน้อยกว่าประเทศที่ประชาชนมีรายได้ในเกณฑ์ต่ำ หรือประเทศที่เศรษฐกิจไม่ค่อยคึกคัก แต่เน้นเป็นประเด็นทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามผู้วิจัยเห็นว่า จะต้องมีความมาตรการทางกฎหมายในการแจ้งหน้าที่ให้แก่ผู้ซื้ออาคารชุดได้รับรู้ว่าหากซื้ออาคารชุดแล้ว จะต้องมีการเสียเงินค่าบำรุงรักษาอาคารเป็นจำนวนมากน้อยโดยประมาณเท่าไร ในทางกลับกัน จะต้องมีการแจ้งชัดในทางกฎหมายว่า นิติบุคคลจะต้องดำเนินการบำรุงรักษาและบริหารทรัพย์สินในอาคารชุดอย่างไรด้วย ยิ่งไปกว่านั้นการตรวจสอบมาตรฐานโดยหน่วยงานรัฐ ก็เป็นเรื่องที่สำคัญยิ่งที่รัฐจะต้องเข้ามาตรวจสอบมาตรฐานความเป็นอยู่ของอาคารชุด เพื่อการพัฒนาความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมอาคารชุดให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

3.1.3 ข้อบังคับอาคารชุด

เมื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดแล้ว ก็จำเป็นต้องจัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อใช้เป็นหลักในการดำเนินงานของอาคารชุดต่อไป สำหรับเรื่องที่สำคัญและจำเป็นกฎหมายจะกำหนดว่า ต้องระบุไว้ในข้อบังคับเสมอ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ของกฎหมายของอาคารชุดแต่ละประเทศด้วย ข้อบังคับอาคารชุดส่วนใหญ่ได้แก่ เรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายร่วม เป็นต้น

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 มิได้บัญญัติไว้โดยตรงว่า จะต้องมีการจัดทำข้อบังคับอาคารชุด แต่กำหนดว่า "ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 (ถ้ามี)
- (6) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จดทะเบียนอาคารชุด

(9) การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตาม มาตรา 18

(11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

(12) ข้อความอื่น ตามที่ได้กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

และบัญญัติเรื่องการจดทะเบียนข้อบังคับ ซึ่งแสดงความนับถือเห็นว่า ข้อบังคับอาคารชุดนั้นเป็นสาระสำคัญซึ่งจะต้องมี*

การจัดทำข้อบังคับนี้ หมายความว่าเพียงแต่กำหนดสาระสำคัญเป็นการวางกรอบไว้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดในหลักปฏิบัติอื่น ๆ เจ้าของร่วมจะต้องตกลงร่วมกันไว้ในข้อบังคับ ทั้งนี้เพราะสภาพของแต่ละกลุ่มชนและอาคารชุดแต่ละแห่ง มีสภาพที่แตกต่างกันออกไป จึงไม่สามารถจะกำหนดรายละเอียดในหลักปฏิบัติทั้งหมดให้เหมือนกันทั้งสิ้นในกฎหมายได้ ข้อบังคับเปรียบเสมือนธรรมนูญที่ใช้เป็นหลักในการอยู่ร่วมกันของประชาชนหนึ่ง ๆ ข้อบังคับนี้จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนแล้ว และการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ก็จะต้องเปลี่ยนแปลงในทางทะเบียนด้วย ¹⁹

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินทางปัญญา

: กฎหมายของสหรัฐอเมริกา

ตามกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา ได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ข้อบังคับของอาคารชุดไม่จำเป็นต้องอยู่ในรูปตราสารจัดตั้ง ซึ่งต้องนำไปจดทะเบียนพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุดแต่กฎหมายกำหนดให้สมาคมออกข้อบังคับในเรื่อง

* โปรดดูรายละเอียดในตัวอย่างข้อบังคับอาคารชุด - ภาคผนวก ก.

¹⁹ วิวัฒน์ วัชรพงษ์ชน "ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ?", หน้า 57.

ที่เกี่ยวกับการบริหารงานภายในของสมาคมเช่น เรื่องการกำหนดจำนวนคณะกรรมการบริหาร วิธีการเลือกตั้ง คุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร เป็นต้น โดยไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเหมือนตราสารจัดตั้งอาคารชุด

รายละเอียดของกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ในเรื่องข้อบังคับได้บัญญัติไว้มีรายละเอียดดังนี้

3-106 ข้อบังคับ

"(ก) ข้อบังคับของสมาคมจะต้องระบุเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนสมาชิกของคณะกรรมการบริหาร และตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ของสมาคม
- (2) การเลือกตั้งประธาน เหว็ดมิก เลขาคณะกรรมการ และเจ้าหน้าที่ใดของสมาคม ซึ่งได้กำหนดในข้อบังคับ
- (3) คุณสมบัติ อำนาจ และหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง วิธีการเลือกตั้ง และถอดถอนการเป็นสมาชิกของคณะกรรมการและการเป็นเจ้าหน้าที่ และการดำรงตำแหน่งแทนตำแหน่งที่ว่างลง
- (4) อำนาจของคณะกรรมการ หรือเจ้าหน้าที่ในการมอบอำนาจให้บุคคลอื่น หรือให้ตัวแทนบริหารงาน หากมี
- (5) เจ้าหน้าที่คนใด ซึ่งอาจจัดเตรียม ให้อำนาจรับรอง หรือบันทึกการเปลี่ยนแปลงค่าของจดทะเบียนในนามของสมาคม และ
- (6) วิธีการแก้ไขข้อบังคับ

(ข) โดยเป็นไปตามคำขอจดทะเบียน ข้อบังคับอาจกำหนดเรื่องใด ๆ ที่สมาคมเห็นว่าจำเป็น และเหมาะสมก็ได้"

ตามกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 มิได้บังคับให้ำ ข้อบังคับไปจดทะเบียน ทั้งนี้เพราะเห็นว่า ข้อบังคับเป็นเรื่องการบริหารงานภายใน เรื่องการจัดการสมาคม รวมถึงเรื่องอื่น ๆ เช่นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการภายใน เช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ (ข) ซึ่งบัญญัติว่าข้อบังคับอาจกำหนดเรื่องใด ๆ ที่สมาคมเห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมได้

ตามกฎหมายของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกาได้กำหนดไว้ว่า

"การดำเนินการเรื่องทรัพย์สิน จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของข้อบังคับ ซึ่งแนบท้ายตราสารจัดตั้ง" ดังนั้น ข้อบังคับของอาคารชุดตามกฎหมายมลรัฐฮาวาย จะปรากฏอยู่ในแนบท้ายตราสารจัดตั้งที่นำไปจดทะเบียน จึงเป็นเอกสารที่ต้องถูกบังคับเรื่องการจดทะเบียนโดยปริยาย²⁰

ข้อบังคับตามกฎหมายมลรัฐฮาวาย กำหนดหลักเกณฑ์ดังนี้ ²¹

- (1) การเลือกตั้งคณะกรรมการอำนวยการ จากบรรดาเจ้าของอพาร์ทเมนต์ จำนวนกรรมการ และการพ้นตำแหน่งอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ
- (2) วิธีเรียกประชุมเจ้าของอพาร์ทเมนต์ องค์กรประชุม จำนวนคะแนนเสียงที่จะถือเป็นมติผูกพัน
- (3) การเลือกตั้งประธาน
- (4) การเลือกตั้งเลขานุการ
- (5) การเลือกตั้งเหรัญญิก
- (6) การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน การจ่ายเงินค่าใช้จ่ายร่วม
- (7) วิธีการเก็บส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วม
- (8) การแต่งตั้งและการถอดถอนพนักงานเจ้าหน้าที่
- (9) วิธีปฏิบัติ และแก้ไขระเบียบการบริหาร และกฎข้อบังคับเกี่ยวกับรายละเอียดในการดำเนินงาน และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- (10) ข้อจำกัดและข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ และการบำรุงรักษา
- (11) การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับซึ่งจะทำได้ก็โดยคะแนนเสียงร้อยละ 75

คู่มือวิชาทรัพย์สินทางอสังหาริมทรัพย์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

²⁰ วิกรณ์ รัชพงษ์ชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด," (วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528) หน้า 86-87. อ้างถึง Session Law of tawal 1961 มาตรา 17

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 86-87.

: กฎหมายสิงคโปร์

ตามกฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 ของสิงคโปร์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องข้อบังคับของอาคารชุดว่า ข้อบังคับจะประกอบด้วย 3 เรื่อง คือ

1. อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ(Council)
2. หน้าที่ของเลขานุการและเหรัญญิก และ
3. ข้อกำหนดเรื่องการปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ข้อบังคับเมื่อกำหนดแล้ว ไม่สามารถทำการแก้ไขได้ แต่บริษัทบริหาร (Management Corporation) อาจทำการแก้ไขได้โดยมติพิเศษ ²²

บุคคลผู้ถูกผูกพันโดยข้อบังคับ

ตามกฎหมายของสิงคโปร์ได้บัญญัติว่า ข้อบังคับของบริษัทจะผูกพัน 1.เจ้าของห้องชุด 2.ผู้รับจ้างนงโดยการจ้างนงจะต้องมีการลงลายมือในสัญญาฉบับเดียวกับบริษัทบริหารงาน (Management Corporation) ซึ่งเป็นผลให้ผูกพันกับข้อบังคับ 3.ผู้อยู่อาศัยและครอบครัวของเจ้าของห้องชุด ส่วนผู้เข้ามาเช่าในอาคารชุดจะไม่ผูกพันต่อข้อบังคับ แต่เจ้าของห้องชุดผูกพันที่จะต้องดูแลให้ผู้เข้ามาเช่ามาเช่าอยู่ภายใต้ระเบียบตามสมควรแห่งอาคารชุดนั้น สำหรับในกรณีที่มีการนำห้องชุดออกให้เช่า จะต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่าด้วยว่า ผู้เช่าจะต้องผูกพันต่อข้อบังคับ เจ้าของซึ่งนำห้องชุดของตนออกให้เช่า จะต้องมอบสำเนาข้อบังคับ ฉบับปัจจุบันให้แก่ผู้เช่าด้วย ²³

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

²² Lim Lan Yuan, A Guide to Management Corporation, P.111.

อ้างอิง Land Titles (Strata) Act, Section 41(2)(3)

²³ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 41(4)(5)

มีข้อสังเกตว่า ข้อบังคับนั้นผูกพันเฉพาะผู้อยู่อาศัย ผู้รับจ้างong ผู้เช่า หรือผู้ครอบครองตามที่กล่าวข้างต้น ดังนั้นบริษัทบริหารงานไม่มีอำนาจกำหนดข้อบังคับ กำหนดกฎเกณฑ์สำหรับบุคคลภายนอกได้ เช่น ข้อบังคับ ซึ่งกำหนดว่าห้ามบุคคลภายนอกใช้สระว่ายน้ำนั้นยังใช้บังคับไม่ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทบริหารงานสามารถอาศัยหลักเกณฑ์แห่งกฎหมายทั่วไปในเรื่องสิทธิห้ามบุคคลภายนอกบุกรุกสถานที่ได้²⁴

บริษัทบริหารงาน มีอำนาจกำหนดข้อบังคับ สำหรับวัตถุประสงค์ในการควบคุมการบริหาร การจัดการ การใช้สอยอาคารที่แยกออกจากกัน และการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งถ้าข้อเหล่านี้ไม่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับอันกำหนดไว้แต่แรก ในกรณีที่บุคคลใดประสงค์จะเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมข้อบังคับ ซึ่งไม่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ข้างต้น ประธานในที่ประชุมอาจมีคำสั่งว่าข้อเสนอดังกล่าวตกไปได้ หากขัดกฎหมายนี้ หรือขัดต่อข้อบังคับเดิม หรือไม่สามารถบังคับได้ สำหรับกรณีที่ข้อเสนอกแก้ไขข้อบังคับนั้นขัดต่อกฎหมาย ให้ถือว่าข้อบังคับนั้นใช้ไม่ได้ และข้อบังคับที่ขัดกฎหมายหรือใช้บังคับไม่ได้นี้ หากไม่สามารถทำการลบล้างโดยมติพิเศษแล้ว บุคคลผู้มีสิทธิออกเสียงสามารถยื่นเรื่องต่อคณะกรรมการตราตา (Strata Titles Board) ให้มีคำสั่งว่าข้อบังคับนั้นตกไปได้²⁵

การกำหนดข้อบังคับไม่สามารถกำหนดห้ามการทำให้เสื่อมต่อห้องชุด ห้ามการโอนห้องชุด ห้ามให้เช่า หรือห้ามจ้างong หรือห้ามการดำเนินการในการทำลาย หรือปรับปรุงห้องชุด ตัวอย่างเช่น หากจะกำหนดในข้อบังคับว่า หากจะขายห้องชุด จะต้องได้รับอนุญาตจากบริษัทบริหารงานเสียก่อน กรณีนี้เจ้าของห้องชุดสามารถละเลยการได้รับอนุญาตจากบริษัทบริหารงานได้ เพราะข้อบังคับลักษณะนี้ไม่มีผลบังคับ²⁶

ศูนย์วิทยุทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

²⁴ Ibid., P. 114.

²⁵ Ibid., P.113-114. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 41(3)

²⁶ Ibid., P.114-115. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 47(7)

: สรุป หลักเกณฑ์ในการกำหนดข้อบังคับ

จากการศึกษา พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกอบกับกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาและกฎหมาย Land Title (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ สามารถสรุปหลักเกณฑ์พื้นฐานในเรื่องข้อบังคับได้ ดังนี้

1. เนื้อหาสาระของข้อบังคับ จะระบุถึงวิธีการจัดการภายในของนิติบุคคลอาคารชุด(หรือสมาคมเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา หรือเรียกว่าบริษัท บริหารงานตามกฎหมายสิงคโปร์) และหลักเกณฑ์ในการอยู่ร่วมกันของสมาชิกในองค์การ อาจกล่าวได้ว่า ข้อบังคับอาคารชุดจะบอกว่าอะไรที่นิติบุคคลอาคารชุดทำได้และทำไม่ได้ กับอะไรที่สมาชิกในอาคารชุดจะทำได้และทำไม่ได้²⁷

2. ข้อบังคับอาจจะต้องนำไปจดทะเบียน ทั้งนี้แล้วแต่กฎหมายของแต่ละ ประเทศ ตาม พรบ.อาคารชุดของไทย พ.ศ.2522 กำหนดว่า ข้อบังคับจะต้องนำไปจดทะเบียน แต่ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา และ สิงคโปร์ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องนำไปจดทะเบียน (ยกเว้นกฎหมายมลรัฐฮาวาย) ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า คงเนื่องมาจากเหตุผลที่ว่า ข้อบังคับเป็นหลักเกณฑ์การจัดการภายในของนิติบุคคลอาคารชุด และหลักเกณฑ์การอยู่ร่วมกันของสมาชิกในอาคารชุด จึงมิได้กำหนดเรื่องการจดทะเบียนไว้ อย่างไรก็ตามอาจจะนำ ข้อบังคับไปจดทะเบียนก็ได้ โดยทำเป็นเอกสารแนบท้ายของตราสารจัดตั้งซึ่งนำไปขอจดทะเบียน (กฎหมายสหรัฐอเมริกา)

3. ข้อบังคับเป็นเสมือนธรรมนูญในการอยู่ร่วมอาศัย การแก้ไขข้อบังคับจะทำได้แต่โดยการลงมติพิเศษแห่งที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และตามกฎหมายไทยจะสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อนำไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่แล้ว

²⁷ Genevieve Gray , Condominium : How to Buy,Sell and Live in Them ,(New York : Barnes & Noble Book,1965),P.66. ซึ่งกล่าวว่า "The Bylaw tell what The board can and can't do and what the members can and can't do."

4. ผู้ผูกพันต่อข้อบังคับก็คือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดตลอดจนถึงผู้มีชื่อผูกพันตามลักษณะในทางกฎหมาย เช่น ผู้รับจ้างเอง ผู้เช่า ในเรื่องดังกล่าวนี้ กฎหมายสิงคโปร์ได้กำหนดรายละเอียดชัดเจนว่า บุคคลใดบ้างซึ่งจะผูกพันต่อข้อบังคับ

: ข้อสังเกตผลกระทบของข้อบังคับของอาคารชุดซึ่งมีต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด

1. ปัญหาเกี่ยวกับข้อบังคับในเรื่องการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ถูกต้องตามข้อกำหนดหรือไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ เช่น มิได้ทิ้งขยะในที่จัดไว้ หรือการใช้ส่วนทรัพย์สินบุคคลที่กระทบต่อเจ้าของร่วมรายอื่น เช่น ใช้ห้องชุดเป็นห้องซ้อมดนตรีส่งเสียงดังอยู่เสมอ เจาะรูพื้น หรือผนังอาคาร หรือติดตั้งเครื่องสิ่งใดที่อาจทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางชำรุด ปัญหาในประเด็นแรกคือ ใครจะเป็นผู้มีอำนาจฟ้องร้องบังคับ ปัญหาในประเด็นที่สองคือ จะฟ้องร้องบังคับคดีในความผิดฐานใด กล่าวคือ เช่น ละเมิดหรือผิดสัญญา ซึ่งจะมีผลต่างกันในเรื่องค่าเสียหาย

2. ปัญหาเรื่องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ * เช่น ข้อบังคับกำหนดว่าอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย แต่เจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงเป็นสำนักงาน จะกระทำได้อย่างไร ปัญหาที่ผู้วิจัยเห็นว่า ต้องพิจารณาผลผูกพันของข้อบังคับในฐานะที่เป็นมติแห่งเจ้าของร่วมในอาคารชุด เปรียบเทียบกับระบบกรรมสิทธิ์ในห้องชุดว่า การใช้สิทธิกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องมีขอบเขตอย่างไร และถูกจำกัดการใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้หรือไม่

ปัญหาทั้ง 2 กรณี เป็นปัญหากระทบต่อเจ้าของร่วมโดยตรง ซึ่งผู้วิจัยจะจัดทำการวิเคราะห์ต่อไปในบทที่ 4

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินทางปัญญา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* โปรดดูรายละเอียดเรื่อง แนวความคิดเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุดในบทเดียวกันนี้ในข้อ 3.4

3.1.4 การเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

การบริหารอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญมากเรื่องหนึ่งในโครงการอาคารชุด เพราะหลังจากการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ผู้อยู่อาศัยทั้งหลายที่เป็นเจ้าของอาคารชุดจะเข้าอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันที่มีทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นทรัพย์สินของผู้ซื้อแต่ละราย แต่ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นทรัพย์สินร่วมของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ดังนั้น เพื่อให้อาคารชุดมีทั้งคุณภาพในการบริการ และสิ่งแวดล้อมที่ดี จึงจำเป็นจะต้องจัดระบบการบริหารอาคารชุดขึ้น ²⁸

ในส่วนนี้ ผู้วิจัยมีจุดมุ่งหมายในการศึกษา เพื่อค้นหากฎของกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด อันได้แก่ การประชุมคณะกรรมการ และการออกเสียง เพราะกลไกเหล่านี้ เป็นส่วนสำคัญกระทบต่อสิทธิในการอยู่อาศัยร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด

3.1.4.1 การประชุม

การประชุมใหญ่ของสมาชิกในอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญและจำเป็นจะต้องจัดขึ้น เพราะเป็นโอกาสเดียวที่สมาชิกผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจะได้ใช้สิทธิในการออกความเห็น การประชุมปรึกษาหารือ และการออกเสียง

การประชุมใหญ่ของสมาชิก อาจจะจัดให้มีปีละ 3 ครั้ง 2 ครั้ง หรือครั้งเดียว ในกรณีอาคารชุดที่ผู้อยู่อาศัยใช้ทรัพย์สินร่วมกันเฉพาะทางเดินและที่จอดรถ การประชุมปีละ 1 ครั้งก็น่าจะเพียงพอ แต่ไม่เพียงพอสำหรับอาคารที่จัดสิ่งอำนวยความสะดวกสถานที่พักผ่อนต่าง ๆ ²⁹

²⁸ นรินทร์ สุกุลคลานวัจน์ , "คอนโดมิเนียม : กฎหมายสถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน," (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2526), หน้า 121.

²⁹ Genevieve Gray, Condominium : How to Buy , Sell , and Live in Them, P. 92.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42 ได้กำหนดว่า "ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย"

: กฎหมายสหรัฐอเมริกา

Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติเรื่อง การประชุมไว้ดังนี้

มาตรา 3 - 108 การประชุม

" จะต้องจัดให้มีการประชุมสมาคมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง การประชุมวิสามัญของสมาคมอาจจะจัดได้โดยการเรียกประชุมโดยประธานสมาคม หรือโดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของคณะกรรมการ หรือโดยเจ้าของห้องชุดร้อยละ 20 หรือในร้อยละซึ่งต่ำกว่านี้ ซึ่งระบุไว้ในข้อบังคับ และก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 10 วัน และไม่มากกว่า 60 วัน เลขานุการหรือบุคคลใดซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับจะต้องส่งหนังสือไปถึงมือ โดยส่งไปทางไปรษณีย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา ไปยังที่อยู่ของเจ้าของทุกคนหรือไปยังที่อยู่อื่น ซึ่งผู้เป็นเจ้าของเก็บไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในหนังสือแจ้งการประชุมจะต้องกำหนดเวลาสถานที่ในการประชุม และวาระการประชุม ซึ่งรวมถึงเรื่องที่ประสงค์จะแก้ค่าของจดทะเบียนข้อบังคับ งบประมาณ หรือวาระการประชุมอื่น หรือการยกเลิกกรรมการหรือเจ้าหน้าที่"

: กฎหมายสิงคโปร์

กฎหมาย Building and Common Property (Maintenance and Management) Act ค.ศ.1985 ของสิงคโปร์ ได้บัญญัติว่า เมื่อมีผู้ซื้ออาคารชุดมากกว่า 3 รายแล้ว ให้จัดการประชุมใหญ่ ของบริษัทบริหารงาน

ตามกฎหมายสิงคโปร์ การประชุมใหญ่ครั้งแรกมิขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์หลักคือ การเลือกตั้งคณะกรรมการ (council) ขึ้นเพื่อการบริหารงาน ³⁰

³⁰ Lim Lan Yuan, A Guide to Management Corporation, P.42.

การประชุมใหญ่เป็นเรื่องสำคัญและจำเป็นต้องมีตั้งได้กล่าวแล้วแต่ข้างต้นจาก การศึกษาในล่วนนี้พบว่า Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา ได้บัญญัติรายละเอียดในการจัดประชุมใหญ่ โดยให้สิทธิประธานสมาคม คณะกรรมการ หรือ เจ้าของห้องชุดเรียกประชุมได้ด้วย เพราะอาจเป็นไปได้ว่า การประชุมเพียงปีละ 1 ครั้ง ไม่เพียงพอ

3.1.4.2 คณะกรรมการ

คณะกรรมการ เป็นผู้ควบคุมการบริหารงานให้ลุล่วงไปตามวัตถุประสงค์ของ อาคารชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้ "ผู้จัดการ" เป็นผู้ดำเนินงานบริหาร กล่าวคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 35 บัญญัติว่า "ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้" และในวรรคสองของมาตราเดียวกันนี้ได้บัญญัติว่า "ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้น แต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ" ส่วน "คณะกรรมการ" ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น หมายถึงคณะบุคคลซึ่งทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะจัดใหม่ หรือไม่มีก็ได้

ในประเทศไทย พบว่ามีการบริหารงานอาคารชุด 3 ลักษณะคือ

1. ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้บริหารงานเอง โดยการแต่งตั้งผู้จัดการ 1 คนและพนักงานเข้ามาบริหารงาน
2. ผู้ประกอบโครงการเป็นผู้บริหารงาน โดยคิดค่าใช้จ่ายรวมกับค่าผ่อนชำระอาคาร
3. การว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาเป็นผู้บริหารงานโดยจ่ายค่าจ้างบริหารงานทั้งหมด ³¹

³¹ นรินทร์ สุกุลลาพันธุ์ , "คอนโดมิเนียม : กฎหมายสถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน," หน้า 122.

มีข้อน่าสังเกตว่า การบริหารงานโดยผู้ประกอบภารโครงการเป็นผู้บริหารงานตามข้อ 2 นั้น ก็จะต้องผ่านกระบวนการที่กฎหมายกำหนด คือนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีมติตกลงแต่งตั้งให้ผู้บริหารโครงการเป็นผู้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการอาคารชุดด้วย มิใช่การแต่งตั้งตนเองตามอำเภอใจ

สำหรับในกฎหมายต่างประเทศ ผู้ทำหน้าที่บริหารงานเรียกว่า คณะกรรมการ เช่น Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาเรียกว่า Board of Directors และกฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์เรียกว่า Council Members ซึ่งต่างกับ พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 เพราะผู้ทำหน้าที่บริหารงานเรียกว่า "ผู้จัดการ" และมีเพียงบุคคลเดียวไม่ใช่คณะบุคคล เช่นเดียวกับกฎหมายสหรัฐอเมริกาและกฎหมายสิงคโปร์

ความสำคัญในการเข้าไปเป็นคณะกรรมการบริหารงาน หรือเข้าไปเป็น "ผู้จัดการ" ตาม พรบ.อาคารชุด นั้นนับว่ามีความสำคัญมาก เช่น อาคารชุดประเภทที่มีคนโสดและคนมีครอบครัวอยู่อาศัยร่วมกัน จำนวนคณะกรรมการจึงน่าจะประกอบด้วยจำนวนคนโสดครึ่งหนึ่งและคนจากครอบครัวครึ่งหนึ่ง และคณะกรรมการไม่ควรประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยในชั้นเดียวกัน หรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชั้นสูง ๆ หรือผู้อยู่อาศัยในห้องชุดซึ่งหันหน้าไปทางสนามกอล์ฟอย่างเดียวเท่านั้น การบริหารงานจะมีได้จะต้องประกอบด้วยบุคคลมาจากหลายกลุ่มและมาจากห้องชุดที่มีที่ตั้งหลากหลายแตกต่างกัน เช่นเดียวกัน ความแตกต่างในทางสังคม ซึ่งหากมีความหลากหลายก็จะเป็นการดี ³²

จากการศึกษาในส่วนนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทยไม่ให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานบริหารงานโดยกลุ่มบุคคลในรูปของคณะกรรมการ แต่กำหนดให้ดำเนินการในรูปผู้จัดการ ซึ่งหากมีผู้จัดการเพียงคนเดียวก็อาจจะไม่เพียงพอต่อ

³² Genevieve Gray , Comdominium : How to Buy , Sell, and Live in Them, P. 91.

การบริหารงานอาคารชุด ส่วนการจะจัดตั้งคณะกรรมการตาม พรบ.อาคารชุดของไทยก็
เป็นไปเพียงวัตถุประสงค์ในการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือควบคุมการดำเนิน
งานของผู้จัดการอีกชั้นหนึ่ง ซึ่งอาจจะจัดใหม่หรือไม่ก็ได้ ผู้วิจัยเห็นว่าการบริหารงาน
อาคารชุดควรจะทำในรูปของกลุ่มบุคคลเพื่อจะได้เป็นองค์กรในการจัดการบริหารงาน ซึ่ง
เรื่องดังกล่าวนี้กระทบต่อสิทธิของเจ้าของร่วมในอาคารชุดด้วย ประเด็นดังกล่าวนี้ผู้วิจัยจะ
ได้ทำการวิเคราะห์ในบทถัดไป

3.1.4.3 องค์ประชุม

หลักเกณฑ์เรื่ององค์ประชุมนับว่ามีส่วนสำคัญในการบริหารงานอาคารชุดเพราะ
องค์ประชุมเป็นการกำหนดจำนวนอัตรายุคคลที่เข้าประชุมและถือว่าหากมีอัตรายุคคล
ถึงเกณฑ์ที่กำหนดจึงจะมีจัดการประชุมได้

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 ได้บัญญัติว่า "การ
ประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวน
เสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม" ส่วนการดำเนินงานบริหารนั้น พระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการ

: กฎหมายสหรัฐอเมริกา

Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติ
หลักเกณฑ์ในเรื่ององค์ประชุมไว้ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มาตรา 3 - 109 องค์ประชุม

"(ก) เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น องค์ประชุมแห่งที่ประชุม
เจ้าของอาคารชุด จะต้องประกอบด้วยผู้มีสิทธิออกเสียง จำนวนร้อยละ 20 ซึ่งมาประชุม
ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ ในขณะเริ่มการประชุม

(ข) เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น องค์กรประชุมแห่งคณะกรรมการอาคารชุด จะต้องประกอบด้วยบุคคลผู้เป็นกรรมการซึ่งมีสิทธิออกเสียงจำนวนร้อยละ 50 ของคณะกรรมการอาคารชุด ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง ในขณะเริ่มการประชุม

เหตุที่ The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา กำหนดให้องค์กรประชุมแห่งที่ประชุมเจ้าของอาคารชุดมีร้อยละ 20 กล่าวคือ การที่เจ้าของร่วมอาคารชุดจะมาร่วมประชุมในอัตราจำนวนคนร้อยละมาก ๆ และจะเห็นได้ว่าในกรณีอาคารชุดซึ่งเป็นที่ตากอากาศ (Resort Condominiums) ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมิได้อาศัยอยู่ในอาคารตลอดย่อมจะจัดให้มีการประชุมยาก หากตั้งเกณฑ์ในเรื่ององค์กรประชุมไว้ในเกณฑ์สูง*

: กฎหมายสิงคโปร์

Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่ององค์กรประชุมไว้ดังต่อไปนี้

การประชุมใหญ่ของนิติบุคคล จะต้องประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรวมสิทธิในการออกคะแนนเสียงแล้วอย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนทั้งหมด³³

การประชุมของคณะกรรมการ (Council) ต้องประกอบด้วยจำนวนคณะกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด เช่น ในกรณีที่มีคณะกรรมการจำนวน 8 คน จะต้องม้องค์ประชุมไม่น้อยกว่า 5 คน อย่างไรก็ตามในกรณีที่มีคณะกรรมการเพียงคนเดียว องค์กรประชุมจึงประกอบด้วยบุคคลเพียงคนเดียว³⁴

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* จากคำอธิบาย Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ในส่วน Commissioner's Comment

³³ Lim Lan Yuan, A Guide to Management Corporation, P. 41.

³⁴ Ibid., P. 50.

จากการศึกษาในส่วนนี้จะเห็นได้ว่า องค์ประชุมในกรณีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งของไทย เรียกว่า การประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุด ของสหรัฐอเมริกาเรียกว่า การประชุมใหญ่สมาคมเจ้าของห้องชุดและของสิงคโปร์ เรียกว่า การประชุมใหญ่บริษัทบริหารงานนั้น กฎหมายได้กำหนดองค์ประชุมไว้ในเกณฑ์ต่ำ คือของไทยจำนวนหนึ่งในสาม (ร้อยละ 33.33) ของสหรัฐอเมริการ้อยละ 20 และของสิงคโปร์จำนวนร้อยละ 25 ซึ่งของไทยองค์ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุดอยู่ในเกณฑ์ที่สูง

3.1.4.4 การออกเสียง

การออกเสียงเป็นกระบวนการสำคัญอันหนึ่ง เพราะสิทธิออกเสียงเป็นสิทธิซึ่งสะท้อนสิทธิในการควบคุมการบริหารงานในอาคารชุดนั้น

โดยปกติแล้วผู้เป็นเจ้าของในอาคารชุดจะมีสิทธิในการออกเสียงแต่อาจจะมิใช่เจ้าของบางแห่งซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับว่า หากเจ้าของห้องชุดใดไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อบังคับก็จะหมดสิทธิในการออกเสียงด้วย เช่น การไม่ชำระค่าบำรุงรักษา³⁵

เป็นเรื่องปกติที่ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดใหญ่ และเสียค่าบำรุงรักษาในอัตราสูงย่อมจะต้องมีสิทธิในการออกเสียงในอัตราสูงและสิทธิออกเสียงนี้ เป็นสิทธิเฉพาะของผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเท่านั้น ผู้เช่า ญาติ หรือ บุคคลอื่นใดไม่มีสิทธิออกเสียง³⁶

ตามพรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทยก็ได้บัญญัติกฎหมายไว้กับแนวความคิดข้างต้น กล่าวคือ จำนวนสิทธิออกเสียงจะมีมากน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับอัตราส่วนของการกรรมสิทธิ์ และผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดเท่านั้นที่จะมีสิทธิในการออกเสียง กล่าวคือ มาตรา 45 วรรคต้น บัญญัติว่า "ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง" อนึ่ง อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ใน

³⁵ Genevieve Gray, Condominium : How to Buy , Sell, and Live in Them, P. 91.

³⁶ Ibid , P. 92.

ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งบัญญัติว่า "กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6"

จากบทบัญญัติ มาตรา 14 ข้างต้นนี้ ทำให้เกิดปัญหาว่า หลักการข้างต้นจะชอบธรรมหรือไม่ เช่น ในกรณีที่ห้องชุดมีขนาดเท่ากัน แต่ตำแหน่งตั้งอยู่ในทำเลที่ต่างกัน ห้องชุดหนึ่งสามารถมองเห็นทิวทัศน์ภายนอกได้ แต่ห้องชุดอีกห้องหนึ่งไม่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ได้ และราคาห้องชุดก็แตกต่างกันเนื่องจากทำเลที่ตั้ง เหตุนี้จึงกล่าวข้างต้นเป็นผลให้ราคาห้องชุดต่างกัน และสิทธิออกเสียงต่างกัน เช่นนี้จะนับว่าเป็นธรรมหรือไม่ เป็นปัญหาหนึ่งที่ผู้วิจัยจะทำการวิเคราะห์ศึกษาในบทต่อไป

สำหรับในกรณีที่ห้องชุดมีบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของร่วมกัน พบ.อาคารชุดมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ดังนั้นการออกเสียงจะต้องเป็นไปตามคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของผู้เป็นเจ้าของร่วมกันในห้องชุด ในทางปฏิบัตินิยมแต่งตั้งให้เจ้าของร่วมคนหนึ่งเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียง *

ในกรณีที่เจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงอยู่ในปริมาณมาก เจ้าของร่วมผู้นั้นย่อมสามารถครอบงำการบริหารงาน หรือการตัดสินใจต่าง ๆ ในอาคารชุดโดยผ่านการออกเสียงที่ตนถือเสียงเป็นจำนวนมากไว้ได้ ด้วยเหตุนี้จึงกล่าว อาจเป็นผลกระทบต่อเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดเดียวกัน ได้รับการกระทบกระเทือนจากการตัดสินใจของบุคคลเพียงคนเดียว ทั้งนี้จะต้องเข้าใจว่า แม้ว่าจะมีบุคคลคนหนึ่งมีคะแนนเสียงอยู่ในปริมาณมากเพราะการถือครองทรัพย์สินก็ตาม แต่การร่วมกันใช้สอยในทรัพย์สินส่วนกลางย่อมจะต้องมีการใช้สอยในปริมาณที่ไม่ต่างกันด้วย และคงเนื่องมาจากเหตุผลดังกล่าวจึงจำเป็นต้องมีหลักกฎหมายคุ้มครองประชากรส่วนใหญ่ในอาคารชุดด้วย ซึ่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 45 ของไทยได้บัญญัติว่า "ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดหรือลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้หนึ่งลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ รวมกัน"

* รายละเอียดได้กล่าวแล้วในบทที่ 2

: กฎหมายสหรัฐอเมริกา

Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติถึง
เรื่องการออกเสียง และผู้รับมอบฉันทะ * ดังนี้

มาตรา 3 - 110 การออกเสียงผู้รับมอบฉันทะ

"(ก) หากผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งคนใดในห้องชุดเข้าประชุมสมาคมด้วยตนเอง
เพื่อสิทธิออกเสียงสำหรับห้องชุดนั้นได้ หากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมากกว่าคนหนึ่งเข้าประชุม
การออกเสียงของห้องชุดนั้น ก็ลงคะแนนตามข้อตกลงส่วนใหญ่แห่งเจ้าของร่วม เว้นแต่
คำขอจดทะเบียนจะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น และในกรณีที่หากผู้เป็นเจ้าของร่วมคนใดได้ลง
คะแนนโดยปราศจากการคัดค้านทันทีจากเจ้าของร่วมคนอื่นที่อยู่ในที่ประชุม เป็นการลง
คะแนนโดยเสียงส่วนใหญ่แห่งผู้เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดนั้นแล้ว

(ข) การลงคะแนนเสียงอาจลงคะแนนเสียงโดยผู้รับมอบฉันทะซึ่งได้รับมอบ
อำนาจจากเจ้าของห้องชุด ถ้าห้องชุดเป็นเจ้าของโดยบุคคลหลายคน เจ้าของร่วมจะลงคะ
แนนเสียงเห็นด้วยหรือคัดค้านโดยผ่านผู้รับมอบฉันทะก็ได้ เจ้าของห้องชุดไม่อาจจะถอดถอน
ผู้รับมอบฉันทะได้ เว้นแต่จะมีหนังสือการถอดถอนไปยังบุคคลของสมาคมซึ่งอยู่ในการประชุม
นั้น หนังสือตั้งผู้รับมอบฉันทะ เป็นอันใช้ไม่ได้หากไม่ลงวันที่หรือเขียนว่าสามารถถอดถอนได้
โดยไม่แจ้งล่วงหน้าก็ได้ หนังสือตั้งตัวแทนมีอายุหนึ่งปีนับแต่วันที่ตั้งในหนังสือ หรือน้อยกว่า
นั้นหากได้ระบุเอาไว้

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็ได้บัญญัติเรื่องผู้รับมอบฉันทะไว้ใน
มาตรา 47 ว่า "เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้
รับมอบฉันทะคนหนึ่ง จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้
ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียง
แทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้"

(ค) ถ้าตราสารจัดตั้งระบุว่า การออกเสียงบางเรื่องสามารถลงคะแนนเสียงได้โดยผู้เช่าแล้ว (1) ข้อบัญญัติข้างต้นในข้อ (ก) และ (ข) ก็นำมาใช้เสมือนว่า ผู้เช่าเป็นเจ้าของห้องชุด (2) ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งนำห้องชุดออกให้เช่าหมดสิทธิออกเสียงในเรื่องที่ระบุไว้นั้น และ (3) ผู้เช่ามีสิทธิได้รับหนังสือเรียกประชุม และสิทธิอื่น ๆ ในฐานะเสมือนกับเจ้าของห้องชุด

(ง) ห้องชุดที่เป็นเจ้าของโดยสมาคมที่ไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน**

จากการศึกษากฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา จะพบว่า กฎหมายดังกล่าวมีลักษณะยึดหยุ่น กล่าวคือ การจัดตั้งอาคารชุดสามารถระบุให้ผู้เช่าลงคะแนนเสียงได้ เพราะผู้เช่าก็ย่อมจะต้องมีผลประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินร่วมกันในอาคารชุดจึงนับว่าเป็นบทบัญญัติที่มีความยึดหยุ่นเป็นอย่างดี เพราะไม่จำกัดการออกเสียงเฉพาะเจ้าของห้องชุดเท่านั้น

3.2 ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

3.2.1 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารงาน

การบริหารงานอาคารชุดมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2 ประเภทใหญ่คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการจัดการ อันได้แก่ ค่าจ้างเงินเดือนผู้จัดการ พนักงานทั่วไปพนักงานทำความสะอาด
2. ค่าใช้จ่ายในการบริการ อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายดูแล รักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้คงทนถาวร และรวมถึงค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ³⁷

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินทางปัญญา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 3.1.2 อำนาจหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดในบทเดียวกันนี้

³⁷ นวินทร์ สุกุลลาภวัฒน์, "คอนโดมิเนียม : กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน," หน้า 129.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่อง ค่าใช้จ่ายไว้ดังนี้ "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ" และวรรคท้ายของมาตราเดียวกันได้บัญญัติว่า "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14" จะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีหลักเกณฑ์ในเรื่องค่าใช้จ่าย 2 ประการคือ

1. หากเป็นค่าใช้จ่ายเกิดจากการบริการส่วนรวม เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายให้เงินไปตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด อย่างไรก็ตามในเรื่องนี้จะต้องมีการกำหนดกันไว้ในข้อบังคับ *

2. หากเป็นค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ก็ใช้หลักเกณฑ์ที่ว่าต้องเสียค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

3.2.1.1 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมในอาคารชุดเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการจะต้องจัดการคำนวณ และเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของแต่ละคน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมชำระ เงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40) ดังต่อไปนี้

1. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

* พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 32 บัญญัติว่า "ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้ (10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18"

2. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

3. เงินอื่น ๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

อนึ่ง มีข้อสังเกตเกี่ยวกับเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นตั้งขึ้น และมีวัตถุประสงค์ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งเกี่ยวกับการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดโดยตรง ย่อมถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางทั้งสิ้น และเป็นค่าใช้จ่ายร่วมประเภทที่ผู้เป็นเจ้าของร่วมจะต้องจ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวมาแล้วในเรื่องค่าใช้จ่าย ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งก็คือ เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ กฎหมายกำหนดให้ต้องจ่ายล่วงหน้าทั้งนี้ เพราะเมื่อเริ่มต้นจดทะเบียนในครั้งแรกนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เป็นของตนเองเลยหากไม่กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องจ่ายเงินล่วงหน้าแล้วก็อาจจะมีปัญหา เพราะนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินทุนที่จะดำเนินการใด ๆ ก็ได้ ในทางปฏิบัติ ในขณะที่กำลังซื้อขายอาคารชุด ผู้ขายมักจะระบุชี้แจงรายละเอียดไว้ในสัญญาว่า ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและยังจะมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายต่อไป เช่น ระบุในสัญญาว่า "เนื่องจากอาคารชุดนี้เป็นโครงการที่มีอุปกรณ์ที่ทันสมัยและมีราคาแพง ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารให้เป็นที่ไปตามนโยบายของโครงการจึงจำเป็นต้องใช้งบประมาณสูงเมื่อได้มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อตกลงแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้ขายแต่งตั้งกรรมการอาคารชุดเป็นผู้ดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจหน้าที่ในการจ่ายเงินจากกองทุนรักษาสภาพทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์สุขร่วมกันของบรรดาผู้มกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อซึ่งรายแรกของโครงการอาคารชุดนี้ และผู้ซื้อยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนรวมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นรายเดือนโดยการเฉลี่ยตามความเป็นจริง" *

* โปรดดู ภาคผนวก ข สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดข้อ 12

ในกรณีที่เจ้าของร่วมคนใดผิดนัดชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วมเจ้าของร่วมคนนั้นก็อาจต้องเสียดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ด้วย และนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้โดย พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ได้วางหลักประกันการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายร่วมไว้ในหลักการ ดังนี้คือ

1. นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันในลำดับเดียวกับบริวารสิทธิในมูลเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 259(1) และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

2. นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเกี่ยวกับค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในลำดับเดียวกับบริวารสิทธิในมูลเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 273 (1) และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด บริวารสิทธิตามข้อนี้ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง (มาตรา 41)

นอกจากนี้ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดประสงค์จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้บุคคลอื่น เจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว * ทั้งนี้เพื่อมิให้เจ้าของห้องชุดผู้โอนมีหนี้ติดค้างกับนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป มิฉะนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องลำบากในการติดตามหนี้ที่ค้างชำระ ³⁸ **ศูนย์วิทยุทรัพยากร**

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรค 2 บัญญัติว่า "ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้อนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว"

³⁸ โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2524) หน้า 57.

ด้วยเหตุที่โครงการอาคารชุด เป็นโครงการที่ก่อตั้งเพื่อการอยู่อาศัยที่ดีและ เพื่อเป็นการปรับปรุงมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรในอาคารชุด หลักเกณฑ์เรื่อง ค่าใช้จ่ายจึงเป็นสิ่งที่สำคัญและจำเป็น ดังนั้นเมื่อผู้ซื้อประสงค์จะซื้ออาคารชุด นอกจาก จะต้องคำนึงถึงราคาของห้องชุดแล้ว ยังต้องพิจารณาถึงจำนวนค่าใช้จ่ายที่ต้องรับผิดชอบ สำหรับการจัดการและการบำรุงรักษาด้วย³⁹ ไม่ว่าจะ เป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระหน้าที่ต้อง ชำระในอนาคต หรือค่าใช้จ่ายของห้องชุดที่ขายนั้นค้างชำระอยู่

∴ กฎหมายสหรัฐอเมริกา

ในขณะเริ่มต้นโครงการ ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาจะถูกกำหนดโดยผู้เป็น เจ้าของโครงการและผู้เป็นเจ้าของโครงการเป็นผู้เรียกเก็บ* ต่อมาเมื่อสมาคมเจ้าของ อาคารชุด ถูกจัดตั้งขึ้น และเจ้าของโครงการได้ถอนตัวไปแล้ว การเรียกเก็บเงิน ค่าใช้จ่ายก็จะกระทำโดยสมาคมเจ้าของร่วมอาคารชุด

3.2.2 การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตาม กฎหมายประเทศต่าง ๆ

3.2.2.1 การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วม

การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายตามกฎหมายของประเทศต่าง ๆ สามารถแบ่ง แยกหลักเกณฑ์ได้ดังต่อไปนี้

ก. การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
 การกำหนดควมรับผิดชอบส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคน ที่มีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นหลักสำคัญ คนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่มากก็ต้องออกค่าใช้จ่ายมาก คนที่มีกรรมสิทธิ์น้อยก็ออก

³⁹ Genevieve Gray, Condominium : How to Buy, Sell, and Live in Them, P. 19.

* พรบ.อาคารชุดมาตรา 40 ก็อยู่ในลักษณะเช่นนี้ เทียบได้กับนิติบุคคลอาคารชุดของไทย

ค่าใช้จ่ายน้อย ซึ่งกล่าวได้ว่า เป็นวิธีที่เหมาะสมและยุติธรรมสำหรับใช้ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง

ข. การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมตามประโยชน์ที่เจ้าของอาคารชุดได้ับ
การกำหนดวิธีนี้ถือตามประโยชน์ที่เจ้าของอาคารชุดแต่ละคนได้รับเป็นหลักสำคัญ ผู้ที่ได้รับประโยชน์อันเกิดจากค่าใช้จ่ายร่วมมากกว่า ก็ต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมนั้นมากกว่าผู้ที่ได้รับประโยชน์น้อยกว่า วิธีการเช่นนี้เหมาะสมสำหรับกรณีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการร่วม เช่น ในอาคารชุดที่ใช้ลิฟท์ เจ้าของที่อยู่ชั้นพื้นดินและไม่ต้องใช้ลิฟท์ชั้นลงก็ไม่ควรจะต้องร่วมเสียค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้ลิฟท์ดังกล่าวด้วย หรือในอาคารชุดที่ใช้ระบบโทรศัพท์ร่วม คนที่ใช้โทรศัพท์มากกว่าก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโทรศัพท์มากกว่าคนที่ใช้โทรศัพท์น้อย เป็นต้น

ค. การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมในอัตราเท่ากัน วิธีนี้เป็นการกำหนดให้ทุกคนต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมในอัตราเท่ากันหมด ซึ่งเป็นวิธีที่ง่ายและสะดวกมากอาจจะเหมาะสมสำหรับกรณีค่าใช้จ่ายบางประเภท เช่น ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุด หรือพิธีทางศาสนาอย่างอื่น ๆ เป็นต้น ซึ่งจะกำหนดอัตราส่วนโดยวิธีอื่นย่อมไม่สะดวกและเป็นการยุ่งยากโดยไม่จำเป็น แต่ในบางกรณีก็ไม่สามารถนำวิธีกำหนดอัตราส่วนเท่ากันมาใช้ได้ เพราะจะทำให้เกิดความไม่ยุติธรรมขึ้น

ง. การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมโดยวิธีอื่น นอกจากการกำหนดอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมโดยวิธีต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้ว ยังมีวิธีการกำหนดอย่างอื่น ๆ อีก เช่น การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมตามราคาของห้องชุด หรือตามขนาดของห้องชุด เป็นต้น ทั้งนี้แล้วแต่กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศจะกำหนดไว้

สำหรับกฎหมายฝรั่งเศส * และกฎหมายไทย ** นั้น ใช้หลักการเดียวกัน โดยแบ่งค่าใช้จ่ายร่วมออกเป็นสองส่วน คือส่วนที่เกี่ยวกับการดูแล บำรุงรักษาและดำเนินการ

* กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ.1965

มาตรา 10

** พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18

เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางใช้วิธีการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมตามส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและเครื่องมือ เครื่องใช้ส่วนกลาง และกำหนดอัตราส่วนตามประโยชน์ที่เจ้าของอาคารชุดแต่ละคนได้รับจากบริการส่วนกลางหรือเครื่องมือ เครื่องใช้ส่วนกลางนั้น

ส่วนกฎหมายสหรัฐอเมริกากำหนดให้เป็นสิทธิของผู้ก่อตั้งอาคารชุดที่จะเลือกใช้วิธีกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมวิธีใดวิธีหนึ่ง หรือหลายวิธีดังกล่าวข้างต้นก็ได้ แต่ต้องอธิบายวิธีกำหนดที่เลือกใช้ขึ้นไว้ในตราสารจัดตั้งด้วย เช่นเดียวกับบัญญัติไว้ในเรื่องการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และการกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของอาคารชุด ดังนั้นอาคารชุดตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา จึงสามารถจะกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียงและอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของห้องชุดแต่ละคนให้เท่ากันหมด (Equality) หรือกำหนดตามราคาหรือมูลค่า (Value) หรือขนาดของแต่ละห้องชุด หรือจะกำหนดโดยวิธีอื่นที่ผู้ก่อตั้งอาคารชุดได้เลือกโดยไม่ต้องพิจารณาถึงราคาหรือมูลค่าของห้องชุดเหล่านั้นเลยก็ได้ ยิ่งกว่านั้นอาจจะกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมตามขนาดของห้องชุด (Size of Unit) แต่กำหนดจำนวนคะแนนเสียงให้เท่ากันก็ได้ หลักการที่กำหนดไว้ใน Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 นี้ ต่างกับหลักการของกฎหมายอาคารชุดในสมัยก่อนที่ส่วนใหญ่จะกำหนดให้ใช้ราคาหรือมูลค่าของห้องชุดเป็นฐานเดียวกัน ทั้งในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนกระทั่งจำนวนคะแนนเสียงและอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมด้วย *

3.2.2.2 การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

ค่าใช้จ่ายร่วมเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องคำนวณ และเรียกเก็บมาจากเจ้าของร่วมอาคารชุดแต่ละคนตามอัตราส่วน และเวลาที่กำหนดไว้ หากเจ้าของร่วมผิดนัด หรือขอผ่อนชำระก็อาจจะต้องเสียดอกเบี้ย ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดนั้น เช่น กฎหมายของฝรั่งเศสกำหนดว่า สมาคมจะกำหนดดอกเบี้ยสำหรับการผิด

* Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 Section 3-115

นัดหรือการผ่อนชำระได้ไม่เกินร้อยละ 18 ต่อปี* แต่กฎหมายของสหรัฐอเมริกา และของ
ไทยมิได้กำหนดไว้ โดยปล่อยให้เป็นการของเจ้าของอาคารชุดตกลงกันเอง

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายร่วมที่นิติบุคคลอา
าคารชุดเรียกเก็บตามอัตราส่วนของผู้ัน กฎหมายได้ให้อำนาจแก่นิติบุคคลอาคารชุดที่จะคำ
เนินการฟ้องร้องบังคับคดีได้ในนามนิติบุคคลอาคารชุดเอง นอกจากนี้กฎหมายยังให้หลักประกัน
สำหรับหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมอีกด้วย โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดหรือ
ทรัพย์สินส่วนบุคคลของลูกหนี้นั้น ส่วนบุริมสิทธิจะอยู่ในลำดับใดก็แล้วแต่รายละเอียดที่กำหนดไว้
ในกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ สำหรับกฎหมายสหรัฐอเมริกาคำหนดว่า ให้มีบุริม
สิทธิก่อนหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ ในห้องชุดยกเว้นหนี้หรือภาระผูกพันที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อน
การจดทะเบียนตราสารจัดตั้งอาคารชุด ที่เข้าอากร หรือเงินใด ๆ ที่รัฐบาลเรียกเก็บจาก
ห้องชุดนั้น และหนี้จำนองลำดับที่ 1 ที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนวันถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่ายร่วม
นั้น แต่ค่าใช้จ่ายร่วมที่ถึงกำหนดชำระภายในหกเดือนที่สมาคมจะฟ้องคดีข้อมมีบุริมสิทธิอยู่ก่อน
หนี้จำนองดังกล่าวนี้ อย่างไรก็ตามหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมตามกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา
กำหนดอายุความฟ้องร้องไว้เพียง 3 ปี เท่านั้น ** ส่วนกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ประกัน
โดยการจำนองโดยผู้จัดการมีอำนาจของจดทะเบียนจำนองได้ ยกเว้นหนี้ ที่อาจบังคับชำระ
ได้เกินกว่าห้าปีแล้ว จะขอจดทะเบียนจำนองไม่ได้ส่วนอายุความฟ้องร้องบังคับคดีเกี่ยวกับหนี้
ค่าใช้จ่ายร่วมดังกล่าวกำหนดไว้ 10 ปี ***

นอกเหนือจากหลักประกันที่ค่าใช้จ่ายร่วมดังกล่าวนี้แล้ว กฎหมายฝรั่งเศสยัง
กำหนดวิธีการคุ้มครองอีกประการหนึ่ง คือ หากเจ้าของอาคารชุดผู้ใดจะโอนกรรมสิทธิ์
อาคารชุดส่วนของคนที่ผู้อื่นโดยมีค่าตอบแทน เจ้าของอาคารชุดนั้นจะต้องนำหนังสือรับรอง
ของผู้จัดการลงวันที่ไม่เกินหนึ่งเดือน ซึ่งรับรองว่าส่วนของคนที่จะโอนนั้น ปลอดจากหนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ.1965
มาตรา 19 และมาตรา 42 วรรคแรก

** Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 Section 3-115

*** กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ.1965
มาตรา 19 และมาตรา 42 วรรคแรก

ใด ๆ กับสมาคมไปแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนด้วย หากไม่มีหนังสือรับรอง ผู้รับโอนจะต้องแจ้งการโอนไปให้ผู้จัดการสมาคมอาคารชุดนั้นทราบโดยจดหมายลงทะเบียนตอบรับ ภายในแปดวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้จัดการอาจยื่นคำคัดค้านการชำระเงิน ณ ภูมิลำเนาที่เลือก เพื่อขอรับเงินจำนวนที่เจ้าของเดิมเป็นหนี้อยู่ คำคัดค้านนั้นต้องระบุจำนวนเงินและสาเหตุแห่งหนี้และต้องเลือกภูมิลำเนาในเขตอำนาจศาล ซึ่งอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ด้วย มิฉะนั้นจะเป็นโมฆะ การจ่ายเงินหรือโอนเงินโดยตกลงกันเองหรือโดยทางศาลไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนแห่งราคาจะนำมาใช้บังคับแก่ผู้จัดการ ซึ่งได้ยื่นคำคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วไม่ได้ *

จากการศึกษาในส่วนนี้สะท้อนให้เห็นว่า แนวความคิดในเรื่องอาคารชุดนั้นมิได้มุ่งเฉพาะแต่ เรื่องการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และในทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น แต่ได้เน้นถึงวิธีการจัดการพัฒนาปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่อาศัยร่วมกัน จึงจำเป็นที่จะต้องมีการชำระเงินเพื่อเป็นการพัฒนาการอยู่อาศัยร่วมกันตลอดเวลาที่มีโครงการอาคารชุด มิใช่กล่าวว่า "คอนเซ็ปท์ที่แท้จริงของคอนโดมิเนียมนั้นไม่ได้อยู่ที่รูปทรงหรือความสูงของอาคาร หากอยู่ที่ปัญหากรรมสิทธิ์ร่วมกัน รวมไปถึงปัญหาความปลอดภัยมั่นคงของอาคารด้วย"⁴⁰ คำกล่าวข้างต้นได้สะท้อนแนวความคิดในลักษณะเดียวกับข้างต้น

: ข้อสังเกต เรื่องค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดซึ่งกระทบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด

1. กรณีการเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุด พิจารณาจากบทบัญญัติมาตรา 14 แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งถือเกณฑ์พื้นฐานที่ว่าค่าใช้จ่ายเป็นไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง กรณีดังกล่าวนี้จะเป็นธรรมสำหรับทุกกรณีหรือไม่ เช่น ห้องชุดที่มีขนาดเท่ากันแต่อยู่ต่างตำแหน่ง จึงทำ

* กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965 มาตรา 20

⁴⁰ สมาคมการค้าอาคารชุด , "รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด," การเคหะแห่งชาติ, (พฤษภาคม 2528) : 16.119.

ให้อัตราส่วนการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางต่างกัน ค่าใช้จ่ายจึงต่างกันด้วย หรือในกรณีที่เจ้าของโครงการซื้อห้องชุดของตัวเองเพื่ออยู่อาศัย โดยตั้งราคาขายให้ต่ำสำหรับตัวเองทั้ง ๆ ที่เนื้อที่ใช้สอยของห้องตัวเองใหญ่กว่าห้องอื่น เช่นนี้ทำให้การเฉลี่ยรายจ่ายไม่เป็นธรรม ⁴¹

2. การกำหนดให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในข้อบังคับอาจจะกระทำได้อีกโดยมติที่ประชุมใหญ่ และจะต้องได้รับมติด้วยคะแนน 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 49 (1) ซึ่งเหมาะสมสำหรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมในกรณีปกติทั่วไป แต่มีกรณีพิเศษเมื่อเกิดขึ้นแล้วอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมจะต้องถูกเปลี่ยนแปลงไปได้ เช่น กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 34 และกรณีอาคารชุดเสียหายบางส่วนโดยเจ้าของร่วมมิตินำก่อสร้างขึ้นตามมาตรา 50 วรรค 5 ซึ่งกรณีดังกล่าว นี้จำเป็นจะต้องปรับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมโดยอัตโนมัติ เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งประกอบด้วยห้องชุด 100 หน่วย และอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของห้องชุดแต่ละคนคืออัตรา 1 ใน 100 หน่วย ต่อมาเมื่ออาคารชุดแห่งนี้ถูกเวนคืนไปบางส่วน โดยเจ้าของร่วมมิตินำก่อสร้างขึ้นใหม่ สมมติว่าเหลือห้องชุดเพียง 50 หน่วย อัตราส่วนค่าใช้จ่ายจะต้องเปลี่ยนไปเป็น 1 ใน 50 ส่วนทันที ซึ่งกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมใหญ่มติ

3. บุริมสิทธิ์ที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายร่วมที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 วรรค 2 ว่า "บุริมสิทธิ์ตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจําหนอง " โดยไม่ได้ระบุว่า การส่งรายการหนี้ นั้น จะต้องส่งเมื่อใด ซึ่งหมายความว่าถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วหนี้ค่าใช้จ่ายทั้งหลายตามมาตรา 18 วรรค 2 คือค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง สามารถจะเรียกชำระหนี้เอาจาก

⁴¹ ประชาชาติธุรกิจ, "บี ไอ ซี เกี่ยวชนสมาคมคอนโดฯ จัรัฐแก้กฎหมายเพิ่มระเบียบคุมเข้มอาคารชุด," (2-5 กรกฎาคม 2533) : 22.

เจ้าของห้องชุดได้ก่อนเจ้าหนี้จำนองเสมอ เช่นเดียวกับบุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาวิมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 287 โดยไม่ต้องพิจารณาว่าการส่งรายการหนี้ หรือการจดทะเบียนจำนองอย่างใดจะเกิดขึ้นก่อนกัน ซึ่งผลดังกล่าวนี้เองทำให้ปัจจุบันนี้สถาบันการเงินต่าง ๆ ไม่ยอมรับการจำนองห้องชุดเป็นประกันหนี้ ทั้งนี้เพราะเห็นว่าหลักประกันคือห้องชุดมีมูลค่า ไม่นั่นนอน แม้ว่าจะจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนแล้วก็ตาม ก็อาจมีหนี้บุริมสิทธิที่บังคับได้ก่อนจำนองตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 41 วรรคหลัง เกิดขึ้นเมื่อไรก็ได้ นอกจากนั้นรายการหนี้ที่ผู้จัดการส่งไว้ กับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่แน่นอนว่าจะถูกต้องเสมอไป เจ้าของห้องชุดที่เป็นลูกหนี้อาจจะมีข้อโต้แย้ง อย่างไรก็ได้ เพราะรายการหนี้ที่ไม่ได้ระบุว่า จะต้องได้รับควรวรับรองจากเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้ หรือผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตก่อน ⁴²

4. ผู้บริหารโครงการอาคารชุดซึ่งตาม พรบ.อาคารชุดของไทยคือ "ผู้จัดการ" นั้น ควรจะเป็นผู้ใด กล่าวคือ ควรจะเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด เจ้าของโครงการหรือบุคคลภายนอก สำหรับกรณีที่ผู้จัดการเป็นเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของโครงการนั้นมักเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ กล่าวคือ "ถ้าผู้จัดการเป็นเจ้าของห้องชุดด้วยเขาอาจใช้อำนาจหน้าที่ในการให้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวกของห้องพักตนเองมากกว่าห้องพักห้องอื่น ๆ หรือหากผู้จัดการนี้ดำรงตำแหน่งเป็นเจ้าของโครงการด้วย ก็อาจเกิดปัญหาในกรณีที่เจ้าของโครงการใช้ทีมงานเดิมของตัวเองอยู่ในฝ่ายจัดการอาคารชุด โดยให้ทีมงานของตัวเองทำงานทั้งในหน้าที่ของบริษัทส่วนตัวไปพร้อม ๆ กับทำงานในหน้าที่ของอาคารชุดนั้น ๆ แต่เจ้าของโครงการกลับใช้เงินของนิติบุคคลอาคารชุดมาจ่ายเป็นเงินเดือนให้พนักงานตนเอง" ⁴³

5. โครงการอาคารชุดบางโครงการเป็นโครงการผสม (คอนโดคอมเพล็กซ์) เช่น อาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมอยู่ในอาคารเดียวกัน ปัญหาอาจเกิดขึ้น

⁴² ไชยศ ณะระวัชระ , "กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม." วารสารคดี 33 (7 สิงหาคม 2533) : 37.

⁴³ ประชาชาติธุรกิจ, "บีไอซี เกียวเนชสมาคมคอนโดฯ จัรัฐแก้กฎหมายเพิ่มระเบียบคุมเข้มอาคารชุด," หน้า 22.

ได้หากเจ้าของโครงการมิได้จดทะเบียนเรื่องที่อยู่อาศัยและศูนย์การค้าแยกกัน ทำให้การเสียค่าน้ำค่าไฟของผู้อยู่อาศัยต้องเสียในอัตราอาคารประเภทอุตสาหกรรม นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยในอาคารก็ยังคงเสียค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตราที่เท่าเทียมกันกับห้องชุดประเภทพาณิชย์กรรมอีกด้วยซึ่งนับว่าไม่เป็นธรรม ⁴⁴

3.2.3 เงินสำรองและเงินกองทุนส่วนเกิน

บทบัญญัติเรื่องเงินสำรองและเงินกองทุนส่วนเกินจะเป็นมาตรการที่สนับสนุนฐานะการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ปรากฏใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทย

: กฎหมายสหรัฐอเมริกา

Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ได้กำหนดให้อำนาจสมาคมเจ้าของอาคารชุดสามารถกำหนดเงินสำรองได้* นอกจากนี้เงินค่าใช้จ่ายทั่วไปซึ่งเจ้าของห้องชุดจะต้องชำระและเมื่อสมาคมได้ชำระค่าใช้จ่ายทั่วไป และสำรองไว้ ตามที่กำหนดแล้ว หากยังมีเงินเหลืออีก ก็จะต้องนำเงินที่เหลือดังกล่าวไปคืนแก่เจ้าของห้องชุดตามอัตราที่เขามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือ จะเก็บเป็นเครดิตให้เจ้าของร่วมไว้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในงวดต่อ ๆ ไปซึ่งผู้เป็นเจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องจ่ายก็ได้ เงินดังกล่าวนี้เรียกว่าเงินกองทุนส่วนเกิน (Surplus Fund) ซึ่ง Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ได้บัญญัติถึงเงินกองทุนส่วนเกิน (Surplus Fund) ไว้ดังนี้

มาตรา 3 - 114 เงินกองทุนส่วนเกิน (Surplus Fund)

"เว้นแต่ตราสารจดทะเบียนจะได้อำนาจไว้เป็นอย่างอื่น เงินส่วนเกินของสมาคม

⁴⁴ _____, "ภัย ! คอนโดคอมเพล็กซ์ ผู้ซื้อแบกค่าใช้จ่ายอ่วม," ผู้จัดการ (12-18 มิถุนายน 2532) : 45.

* Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 3 - 102 (ก) (2) , โปรดดู รายละเอียดในหัวข้อ 3.1.2

ซึ่งเหลือจากการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายทั่วไป สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางหรือหลังการสำรวจจ่ายใด ๆ จะต้องคืนแก่เจ้าของห้องชุด ตามอัตราที่เขามิหน้ำที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือจะสะสมเป็นเครดิตให้เขาไว้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในอนาคต ซึ่งเขาต้องจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง "

ตามบทบัญญัติมาตรา 3 - 114 เงินกองทุนส่วนเกินตามกฎหมายมาตรานี้ ประสงค์จะให้มีการหักถอนบัญชีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในอนาคตของผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในอนาคตลง แต่ในบางกรณีผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดอาจจะตกลงให้มีการใช้เงินกองทุนส่วนเกินเพื่อการอย่างอื่นได้ เช่น ซื้อเครื่องมือเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ อย่างไรก็ตามการที่จะใช้เงินกองทุนส่วนเกินเป็นอย่างอื่นเช่นนี้ได้จะต้องกำหนดไว้ในตราสารจดทะเบียน*

อาจสรุปได้ว่าระบบการเงินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายในโครงการอาคารชุดตาม Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา แบ่งได้เป็น ดังนี้

1. เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารงาน

หมายถึง เงินค่าใช้จ่ายทั่วไป ซึ่งเก็บจากเจ้าของห้องชุดเพื่อจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายเพื่อการบริหารงาน เช่น เงินเดือน เจ้าหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ลิฟท์ ซึ่งบางครั้งเรียกว่าค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง

2. เงินสำรอง

หมายถึง เงินที่สมาคมเจ้าของห้องชุด มีมติกำหนด ให้เก็บไว้เพื่อเป็นเงินกองทุนสำรองไว้เพื่อประโยชน์อย่างใด ๆ เป็นการสำรองไว้สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ซึ่งเป็นอำนาจที่สมาคมเจ้าของห้องชุดจะกำหนดใหม่หรือไม่ก็ได้

3. เงินกองทุนส่วนเกิน

หมายถึง เงินส่วนที่เหลือภายหลังจากการจ่ายเงินสำรอง และจ่ายเป็นค่าใช้จ่าย

* Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 3 - 114
จากส่วน Commissioner's Comment

จ่ายอื่น ๆ ซึ่งหลังจากการจ่ายเงินเหล่านั้นแล้ว เงินที่เหลือก็จะเป็นเครดิตในบัญชีของเจ้าของห้องชุด เงินส่วนนี้เรียกว่า เงินกองทุนส่วนเกิน และสมาคมเจ้าของห้องชุดอาจกำหนดให้เงินกองทุนส่วนนี้ มีไว้สำหรับเป็นเงินชำระค่าใช้จ่ายในอนาคต หรือเป็นเงินที่จะลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในภายหน้าของเจ้าของห้องชุด หรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น เช่น การซื้อเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับอาคารชุด และตามบทบัญญัติของ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 3-114 นั้น อนุญาตให้ตราสารจัดตั้งกำหนดเรื่องเงินกองทุนส่วนเกินได้

: กฎหมายสิงคโปร์

Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ได้กำหนดเรื่องเงินกองทุนสะสม (Sinking Fund) ไว้ดังนี้

"บริษัทบริหารงาน จะต้องกำหนดเป็นครั้งคราวในที่ประชุมใหญ่ เรื่องจำนวนเงินที่จำเป็นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ได้ยกมา เป็นจุดมุ่งหมายในการประชุมหรือคาดว่าจะรับผิดชอบในเรื่องต่อไปนี้

(ก) เพื่อการทาสี และทาสีใหม่ซึ่งส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งอาจจะเป็นตัวอาคาร หรือโครงสร้างอื่น

(ข) เพื่อการจัดหาใหม่ หรือเปลี่ยนเครื่องมือไฟฟ้าหรือเครื่องมือทางเทคนิคในทรัพย์สินใช้ร่วมกัน

(ค) เพื่อการซ่อมใหญ่และปรับปรุง รักษาซึ่งทรัพย์สินส่วนกลาง และผนังของระเบียง และ

(ง) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายซึ่งอนุมัติโดยบริษัทบริหารงานในที่ประชุมใหญ่

เมื่อบริษัทบริหารงานได้พิจารณาจำนวนเงินที่คาดว่าจะเกิดข้างต้นแล้วให้บริษัทบริหารงานจัดตั้งกองทุนสะสมขึ้น"⁴⁵

⁴⁵ Lim Lan Yuan, A Guide to Management Corporation, P.41. อ้างถึง Land Titles(Strata) Act , Section 48(1)(n)

3.3 ระบบประกันวินาศภัยในอาคารชุด

ระบบประกันวินาศภัยในอาคารชุด นับว่าเป็นเกณฑ์สำคัญในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารซึ่งมีคนอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ความสำคัญจำเป็นที่จะต้องมีการประกันภัยเป็นสิ่งที่ย่อมตามมา

โดยทั่วไปแล้วการประกันภัยในอาคารชุดกระทำได้ 2 แนวทาง อย่างแรกคือผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเป็นผู้เอาประกันซึ่งครอบคลุมห้องชุดของตน และอย่างที่สองคือผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเอาประกันห้องชุดของตนและสมาคมเป็นผู้เอาประกันตัวอาคารก็ได้⁴⁶

พบ.อาคารชุดของไทยมิได้บัญญัติ เรื่องกฎเกณฑ์นำทรัพย์สินในอาคารชุดไปประกันภัย บ่อยให้เป็นไปตามความตกลงของผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุดนำทรัพย์สินส่วนกลางไปประกันภัย ประเด็นปัญหาแรกที่จะต้องพิจารณาก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถนำทรัพย์สินส่วนกลางไปเอาประกันภัยได้หรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้พิจารณาจากมาตรา 33 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า "นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว "ด้วยเหตุนี้นิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นผู้มี "ส่วนได้เสีย" ที่สามารถจะเอาทรัพย์สินส่วนกลางไปประกันได้"

เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้บัญญัติหลักเกณฑ์ เรื่องการประกันวินาศภัยไว้ จึงปล่อยให้เป็นการโดยอิสระที่นิติบุคคลอาคารชุดจะเห็นสมควรในการจัดให้มีการประกันวินาศภัย สำหรับในกฎหมายต่างประเทศ เช่น The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 และกฎหมาย Strata Title Act ค.ศ. 1988 ของสิงคโปร์ ได้บัญญัติรายละเอียดไว้ดังต่อไปนี้

⁴⁶ Genevieve Gray, Condominium : How to Buy, Sell, and Live in Them, P. 76.

* ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 20 ประกันภัย มาตรา 863 บัญญัติว่า "อันสัญญาประกันภัยนั้น ถ้าผู้เอาประกันภัยมิได้มีส่วนได้เสียในเหตุที่ประกันภัยไว้ นั้นไซ้ ท่านว่าย่อมไม่ผูกพันคู่สัญญาแต่อย่างหนึ่งอย่างใด"

: กฎหมายสหราชอาณาจักร

Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ได้บัญญัติเรื่องประกันภัยไว้ดังนี้

3 - 113 (ประกันภัย)

"(ก) ในกรณีเมื่อมีการส่งห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว จะต้องจัดให้มีสิ่งดังต่อไปนี้
อย่างเหมาะสม

(1) การประกันทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเอาประกันความเสี่ยงโดยตรงต่อสภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง และการประกันภัยโดยทั่วไปต่อทรัพย์สินส่วนกลาง การประกันไฟ และครอบคลุมอันตรายอย่างอื่น วงเงินที่เอาประกันภายหลังการหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว จะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของทรัพย์สินที่เอาประกันซึ่งตีราคาเป็นเงินสดในเวลาที่เขาประกัน และ ณ เวลาที่กำหนดวันเอาประกันใหม่ (Renewal Date) ทรัพย์สินส่วนกลางจำพวกที่ดินฐานรากอาคาร และอย่างอื่นคล้ายคลึงกันไม่จำเป็นต้องอยู่ในการเอาประกันทรัพย์สินตามข้อนี้

(2) การประกันความรับผิดชอบซึ่งรวมถึงการประกันการรักษาพยาบาลในวงเงินซึ่งกำหนดโดยคณะกรรมการอาคารชุด แต่จะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียน และครอบคลุมถึงกรณี ซึ่งโดยปกติเอาประกันต่อความตาย การบาดเจ็บทางร่างกาย และความเสียหายต่อทรัพย์สินซึ่งเกิดเกี่ยวกับการใช้ และการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

(ข) ในกรณีที่เป็นการอาคารแนวสูงตามที่ได้ปรากฏในคำขอจดทะเบียน การประกันภัยตามข้อ (ก) (1) อาจจะจัดประกันภัยเพิ่มเติมตามสมควรได้ โดยรวมถึงการประกันห้องชุด แต่ไม่จำเป็นต้องรวมถึงการประกันภัยต่อการปรับปรุงหรือการทำห้องชุดให้ดีขึ้น

(ค) หากการประกันภัยตามข้อ (ก) (ข) ไม่สามารถจัดได้อย่างเหมาะสม สมาคมแห่งเจ้าของอาคารชุดจะต้องออกหนังสือโดยทันทีโดยแจ้งข้อเท็จจริงดังกล่าวทางการส่งให้ถึงมือหรือทางไปรษณีย์ถึงผู้เป็นเจ้าของทุกราย

(ง) การเอาประกันตามข้อ (ก) จะต้องจัดสิ่งต่อไปนี้

- (1) ผู้เป็นเจ้าของแต่ละคนในห้องชุดเป็นผู้รับประกันภัยต่อความรับผิดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนกลางหรือจากการเป็นสมาชิกในสมาคมเจ้าของอาคารชุด
- (2) ผู้รับประกันภัย ยกเว้นสิทธิการเข้าสวมสิทธิเจ้าหน้าที่ในการเอาประกันภัยนี้เพื่อเรียกร้องเอาจากเจ้าของอาคารชุดหรือสมาชิกในครอบครัว
- (3) ห้ามมิให้กระทำหรือละเว้นโดยเจ้าของห้องชุด ในการยกเลิกไม่ทำ มีการทำโครงการประกันภัย หรือมีเงื่อนไข การชดเชยอันใดต่อโครงการประกันภัย
- (4) ถ้าในเวลาเดียวกันมีความเสียหายเกิดขึ้นตามสัญญาประกันภัย และขณะเดียวกันก็มีการเอาประกันภัยอีกอัน ซึ่งทำในนามของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด ในกรณีนี้ ให้ใช้สัญญาประกันภัยซึ่งทำโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด

(จ)

(ฉ) โครงการประกันภัยนี้ไม่ห้ามเจ้าของห้องชุดในการรับประกันภัยจากการประกันภัยสำหรับประโยชน์ของเขาเอง

(ช)

(ฅ) ถ้าทรัพย์สินที่บังคับให้เอาประกันตามมาตรานี้ เสียหายหรือถูกทำลายและจะต้องซ่อมแซมหรือจัดเปลี่ยนใหม่โดยพลันโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด แต่จะไม่ดำเนินการดังกล่าวถ้า (1) เมื่อมีการเลิกอาคารชุด (2) การซ่อมและการจัดเปลี่ยนจะเป็นการผิดกฎหมายแห่งรัฐ หรือคำสั่งของท้องถิ่น ในเรื่องสุขภาพและความปลอดภัย (3) ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดร้อยละ 80 ตกลงไม่ใหม่การสร้างทรัพย์สินส่วนกลางใหม่ ลงคะแนนไม่ให้สร้างใหม่ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือจัดเปลี่ยนใหม่ซึ่งเกินจากเงินที่เอาประกันและเงินสำรองให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายทั่วไป ถ้าอาคารชุดทั้งหมดมิได้ ซ่อมแซมหรือ จัดเปลี่ยนทั้งหมด การประกันที่มีต่อความเสียหายในทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องนำมาใช้เพื่อการรักษาบริเวณที่เสียหาย และต้องให้เข้ากันได้กับบริเวณส่วนอื่นของอาคารชุด (2) การประกันภัยซึ่งจ่ายแก่ห้องชุดและการประกันต่อทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมิได้มีการสร้างใหม่จะต้องแจกจ่ายไปยังเจ้าของห้องชุด และเจ้าของห้องชุดซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะนั้นได้กำหนดไว้สำหรับเจ้าของห้องชุดดังกล่าว หรือ เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลทรัพย์สิน

(๗) ข้อความในมาตรานี้อาจเปลี่ยนแปลงหรือยกเว้นได้ในกรณีของอาคารชุด ซึ่งกำหนดไว้สำหรับเป็นอาคารไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย (Non - residential Use)"

เหตุที่ The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 กำหนดวงเงินเอาประกันไว้เพียงแค่จำนวนร้อยละ 80 ของมูลค่าของทรัพย์สินนั้นเป็นการให้ความยืดหยุ่นอย่างดี เพราะโครงการอาคารชุดบางโครงการอาจจำเป็นต้องเอาประกันถึงจำนวนร้อยละ 100 ซึ่งจะเป็นการเพิ่มค่าเบี้ยประกันให้สูงเกินไปอีกด้วย

ในกรณีอาคารชุดที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย ผู้เป็นเจ้าของก็อาจเลือกที่จะเอาประกันเอง ซึ่งตามบทบัญญัติท้ายสุดของมาตรานี้ก็กำหนดให้ตกลงเป็นอย่างอื่นได้ อย่างไรก็ตามข้อยกเว้นดังกล่าวจะไม่สามารถใช้ได้ หากเป็นกรณีที่อาคารชุดเป็นโครงการผสม เช่น เป็นอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยและการพาณิชย์เป็นต้น

: กฎหมายสิงคโปร์

Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ได้บัญญัติเรื่องประกันวินาศภัยให้เป็นหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน ดังมีรายละเอียดดังนี้ บริษัทบริหารงานมีหน้าที่จัดหาประกันให้แก่อาคารและจัดหาประกันอื่น ๆ เช่น ประกันความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Policy) ประกันชดเชยค่าเสียหายให้แก่คนงาน (Workmem's Compensation Policy) ซึ่งกำหนดไว้โดยกฎหมาย นอกจากนี้ การบริหารงานที่ตีหมายถึงการจัดหาประกันภัยซึ่งจัดหาไว้และจำนวนเงินประกันนั้นครอบคลุมเหมาะสมกับกรณีนั้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.4 แนวความคิดเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุด

ในเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนี้ พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติไว้โดยตรง เพียงแต่ให้เจ้าของร่วมกำหนดการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในข้อบังคับ(มาตรา 32(7)) หากข้อบังคับของอาคารชุดมีการกำหนดในเรื่องวัตถุประสงค์ไว้ก็เป็นไปตามข้อบังคับไม่มีปัญหาแต่อย่างใด แต่หากข้อบังคับของอาคารชุดไม่ได้กำหนดเรื่องนี้ไว้ และเจ้าของร่วมต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุดทิ้งหลัง หรือต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ห้องชุดของตนเป็นอย่างอื่น เช่น เปลี่ยนวัตถุประสงค์จากอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย เป็นสำนักงานมีปัญหาว่าจะกระทำได้หรือไม่เพียงใด เป็นต้น

จากวิวัฒนาการของยุคเริ่มแรกของอาคารชุดถึงปัจจุบันแนวความคิดเรื่องอาคารชุดได้พัฒนาปรับเปลี่ยนซึ่งสามารถแยกประเภทอาคารชุดได้ 5 ประเภทดังนี้⁴⁷

1. อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)
2. อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)
3. อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ (Resort Condominium)
4. อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)
5. อาคารชุดแบบอื่นๆ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁴⁷ วัจจักร , คู่มือซื้อขายคอนโดมิเนียม , ฉบับพิเศษ, 2533 หน้า 13

1 อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)

ลักษณะที่อาศัยตามแนวความคิดนี้เริ่มแพร่หลายในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2520 แต่ก็ยังไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควรเพราะผู้บริโภคยังคงต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวอยู่มาก เพราะสามารถถือครองกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดิน ทั้งมีความรู้สึกเป็นส่วนตัว มีสนามสำหรับทำสวนปลูกต้นไม้ นั่งเล่นเดินเล่นเป็นส่วนของตัวเอง ในขณะที่อาคารชุดจะได้เฉพาะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนเอง เท่านั้น ส่วนที่ดินยังต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของรายอื่น ๆ แต่อย่างไรก็ตาม การที่ราคาบ้านพร้อมที่ดินเริ่มปรับตัวสูงขึ้นและอยู่ไกลออกไปมากประกอบกับภาวะการจลาจลที่ตึงเครียด ทำให้ผู้บริโภคบางกลุ่มเริ่มยอมรับการอยู่อาศัยในลักษณะนี้โดยเฉพาะคนรุ่นใหม่ ซึ่งคนเหล่านี้ถือความสะดวกสบายเป็นสิ่งสำคัญ หากพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของกลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมที่ผ่านมาสามารถจะแยกออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

(ก) ความต้องการห้องชุดเพื่อพักอาศัย ห้องชุดพักอาศัยที่มีในตลาดแบ่งได้ 3 ระดับคือ กลุ่มระดับราคาสูง ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นนักธุรกิจหรือนักบริหารทั้งไทยและต่างประเทศที่ต้องการไว้เพื่อความความสะดวกสบายใกล้แหล่งธุรกิจเช่น สุขุมวิท, สาธร, สีลม กลุ่มระดับราคากลางก็เป็นลักษณะเดียวกันกับกลุ่มราคาสูง เพียงแต่ขนาดและความหรูหราหรือสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้จะลดลงไปเช่นสระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส, ห้องอบไอน้ำ, ห้องเกมส์ต่าง ๆ ส่วนกลุ่มระดับราคาต่ำ ซึ่งมักจะเป็นกลุ่มคนไทยทั้งพนักงานบริษัทหรือข้าราชการ ซึ่งคอนโดมิเนียมกลุ่มนี้จะอยู่กระจายตามเขตชุมชนชานเมืองหรือตัวเมืองชั้นกลาง และจะไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพราะมักเป็นโครงการเล็กเช่น ความสูง 4 - 5 ชั้นไม่มีลิฟท์ เพราะค่าใช้จ่ายในการลงทุนในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เหล่านี้จะมีส่วนผลักดันให้ราคาขายสูงไปด้วย

(ข) ความต้องการห้องชุดเพื่อเก็งกำไร ในช่วงที่มีการขึ้นของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ช่วงปี พ.ศ. 2527-2528 นั้น เริ่มมีนักลงทุนที่คาดกันว่าอาคารชุดจะได้รับความนิยมสูงในอนาคต จึงมีการซื้อไว้เพื่อขายต่อเพราะเล็งเห็นถึงผลกำไรที่สูงกว่าและการซื้อแต่ละครั้งก็ชำระเพียงเงินสด ซึ่งเพียง 30% ของราคาทั้งหมดและยังผ่อนชำระได้ด้วย ส่วนเงินอีก 70% ชำระเมื่อก่อสร้างอาคารเสร็จและโอนเข้าอยู่ซึ่งต้องใช้เวลาหนึ่งปีถึงหนึ่งปีครึ่งกว่าจะเสร็จ ทำให้การลงทุนในลักษณะเก็งกำไรทำได้ง่ายขึ้น

2. อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)

ส่วนใหญ่เป็นลักษณะให้เช่า (Office Building) เพราะกิจการบางประเภทโดยเฉพาะบริษัทต่างประเทศหรือธุรกิจขนาดเล็ก-กลางไม่นิยมลงทุนในทรัพย์สินถาวรเหล่านี้ในระยะเริ่มแรก เนื่องจากต้องใช้จ่ายเงินลงทุนสูงมาก เพราะนอกจากค่าอาคารแล้วยังต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้เพียงพอ โดยเฉพาะที่จอดรถ, ลิฟท์, โทรศัพท์ แนวโน้มของธุรกิจคอนโดมิเนียมสำนักงานนั้นน่าจะบูมอีกครั้งหลังจากที่ซบเซามานานในช่วงปี 2527-2528 เพราะประสบกับภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจตลอดจนมีการล้มตลาดของคอนโดมิเนียมซึ่งมีโครงการเกิดขึ้นมากมายในขณะนั้นซึ่งส่วนใหญ่ขายไม่หมดโครงการ แต่ภาวะดังกล่าวเริ่มดีขึ้นในปี 2530 ถึงปัจจุบันเพราะภาวะเศรษฐกิจที่แจ่มใส การลงทุนทั้งจากนักลงทุนในประเทศและต่างประเทศเพิ่มสูงมากขึ้นทำให้อาคารสำนักงานที่เคยว่างจำนวนมากเริ่มเพิ่มขึ้นและมีแนวโน้มจะขาดแคลนขึ้นในปี 2531 แต่อย่างไรก็ตามลักษณะของคอนโดมิเนียมสำนักงานถึงแม้จะมีแนวโน้มแจ่มใสแต่ ตลาดส่วนใหญ่ของกลุ่มนี้ก็มักจะเป็นในรูปแบบสำนักงานให้เช่ามากกว่า ปัจจัยที่ควรพิจารณาในการลงทุนคอนโดมิเนียมสำนักงานนี้คือทำเลที่ตั้ง ซึ่งจะต้องติดถนนใหญ่นอกจากนี้ยังต้องอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญเช่นสีลม, สุขุมวิท และเริ่มกระจายไปในย่านถนนรัชดาภิเษกซึ่งคาดว่าจะมีมากกว่าคอนโดมิเนียมพักอาศัย ⁴⁸

3. อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ (Resort Condominium)

อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ บางครั้งก็มีการจัดกลุ่มเหมือนกับอาคารชุดพักอาศัยสาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค ทำให้อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับครอบครัวของผู้มีรายได้ระดับสูง หรืออีกนัยหนึ่งกลายเป็นค่านิยมของผู้มีรายได้สูงที่จะต้องมีไว้ นอกจากนี้อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากคล้ายโรงแรม ไม่ว่าจะเป็นระบบรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งเมื่อนามาเปรียบเทียบกับโรงแรม หรือห้องเช่า ซึ่งราคาแพงและหยาบแล้ว อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศยังเป็นทรัพย์สินของตนเองที่มีความสะดวกระดับเดียวกัน และสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ นอกจากนี้หากเจ้าของไม่ได้เข้าพักอาศัย ก็สามารถจะให้คนอื่นเช่าเพื่อทำรายได้คุ้มกับจำนวนวันที่ผ่อนชำระอาคารแต่ละเดือน ⁴⁹

⁴⁸ เรื่องเดียวกัน , หน้า 106.

⁴⁹ เรื่องเดียวกัน , หน้า 14.

4. อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)

เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ทั้งเป็นที่อยู่อาศัย และสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้นอาจมีโครงการอื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือ สำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมโครงการนั้น ๆ

สาเหตุของการทำอาคารชุดแบบผสม หรือคอมเพล็กซ์เกิดจากปริมาณอาคารชุดในตลาด จะล้นเกินความต้องการแต่นักลงทุนก็ไม่หยุดยั้งความคิดในการลงทุน การที่จะหาส่วนแบ่งในตลาดให้ได้มากกว่า หรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุความสำเร็จได้ จำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้น เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตามในการจัดส่วนของบริเวณสำนักงานหรือศูนย์การค้าจะแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่นจะมีการแยกลิฟท์ออกไปคนละตัวซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณสวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่น ๆ ของส่วนพักอาศัยออกจากบริเวณที่ธุรกิจพลุกพล่าน เพื่อเน้นการอยู่อาศัยชัดเจน แนวความคิดแบบผสมนี้มีมากพอสมควร เช่นโครงการปาร์คอเวนิวไฮมอเพ็ทส์ สิลมพลาซ่า มินิออฟิศรัชดาคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

จะเห็นว่ามีการผสมของรูปแบบสำนักงาน พลาซ่าที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกัน และจะมีทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นทางเดิน ลิฟท์ ที่จอดรถ เป็นต้น ในการที่จะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายหรือบางครั้งจะมีการจัดโครงการบ้านจัดสรร รวมอยู่ในโครงการด้วย⁵⁰

5. อาคารชุดประเภทอื่น ๆ

นอกจากอาคารชุดประเภทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้น คาดว่าต่อไปในอนาคตจะเกิดรูปแบบอาคารชุดใหม่ ๆ ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ใด โดยเฉพาะเช่น คอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อเป็นการตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อมโดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดนี้ผู้ลงทุนหลายราย กำลังศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอยู่

⁵⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 17.

แนวความคิดรูปแบบอาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรมนั้น เกิดขึ้นเนื่องจาก อุตสาหกรรม ขนาดเล็กในเมืองไทยมีลักษณะพิเศษอยู่อย่างหนึ่งก็คือ ต้องการอยู่ร่วมกัน เพื่อจะช่วยเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในด้านสาธารณูปโภคแม้กระทั่งการขนส่ง และต้องการที่อยู่ใกล้ แหล่งงานนั่นคือ ชุมชนที่อยู่อาศัย และต้องการพื้นที่น้อยค่างานในอาคาร หากมีผู้ลงทุนสร้าง อาคารชุด เพื่อการอุตสาหกรรมขนาดเล็กขึ้นจะช่วยให้ต้นทุนลดลงสามารถแยกอุตสาหกรรม ที่แทรกเข้าไปในทุกแห่งออกเป็นก้อนกลุ่มชัดเจน และง่ายต่อการบำรุงดูแลรักษาหรือจะวาง มาตรฐานป้องกันมลภาวะ และจะช่วยให้นักลงทุนขนาดเล็กสามารถมีโรงงานในที่ชุมชน และมีกำลังทุนขนาดเล็กได้ทั้งยังสามารถให้การมีสิทธิ์ต่อการใช้พื้นที่ในอาคารชุด ซึ่งเป็นหัวใจของอาคารชุด ทำให้สามารถให้หลักประกันในการลงทุนได้ นอกจากนี้จะช่วยให้รัฐบาลสามารถจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่สอดคล้อง และวางกฎให้แก่กลุ่มคอนโดมิเนียมดังกล่าว⁵¹

ข้อสังเกตเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุด ซึ่งกระทบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด

คงได้กล่าวแต่ต้นในส่วนนี้แล้วว่า พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติ ในเรื่องการกำหนดวัตถุประสงค์ในอาคารชุด อย่างไรก็ตามวัตถุประสงค์อาจถูกกำหนดได้ โดยกำหนดไว้ในข้อบังคับ บัญญัติคือ หากมีการกำหนด วัตถุประสงค์ของอาคารชุดไว้แล้วใน ข้อบังคับ ต่อมาเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง ผ่าฝืนข้อบังคับดังกล่าว โดยเปลี่ยนวัตถุประสงค์ การใช้ห้องชุด การกระทำเช่นนี้จะมีผลอย่างไร ซึ่งเป็นปัญหาที่ผู้วิจัยจะได้วิเคราะห์ต่อไป ในบทที่ 4 มีข้อสังเกตว่ากฎหมายอาคารชุดของมลรัฐ ฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกาได้ บัญญัติไว้ว่า " ความสำเร็จจะต้องระบุวัตถุประสงค์ และข้อจำกัดในการใช้อาคารและ อพาร์ทเมนต์" ซึ่งนับว่าเป็นเกณฑ์มาตรฐานขั้นต้นที่คุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุดได้เป็น อย่างดีนับตั้งแต่จดทะเบียนตราสารจัดตั้งอาคารชุด

⁵¹ เรื่องเดียวกัน , หน้า 21.

* Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act)

3.5 กาวเล็กอาคารชุด

อาคารชุดใดที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว อาจเลิกเป็นอาคารชุดได้ รวม 4 กรณี คือ (พรบ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51)

1. ผู้จดทะเบียนอาคารชุดนั้น หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดประสงค์จะขอเลิกเองก่อนที่จะมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เช่น ก. เป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดขอเลิกเองอย่างหนึ่ง กับอีกอย่างหนึ่ง คือ ก. ซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดนั้นเอง แต่ได้โอนขายห้องชุดทั้งหมดแก่ ข. ต่อมา ข. เกิดเปลี่ยนใจไม่ขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ แต่จะเอาไปทำโรงแรม หรือให้เช่าแบบ อพาร์ทเมนท์ จึงขอเลิกอาคารชุดก็ย่อมทำได้ แต่ต้องเป็นการขอเลิกก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
2. เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด ในกรณีนี้หมายความว่าได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้วจึงมาขอเลิก ฉะนั้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นผู้ยื่นคำขอเลิกอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
3. อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
4. อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์วิทยุโทรพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ได้บัญญัติถึงการเลิกอาคารชุดดังนี้
2 - 118 กาวเล็กอาคารชุด

(ก) อาคารชุดอาจจะเลิกไปโดยความตกลงแห่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของจำนวนเสียงของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด หรือในจำนวนร้อยละที่สูงกว่านี้ หากตราสารจัดตั้งกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้อาจกำหนดจำนวนคะแนนเสียงให้น้อยกว่านี้ในข้อความที่จดทะเบียนได้ หากอาคารชุดนั้นเป็นอาคารชุดที่กำหนดไว้สำหรับผู้เป็นเจ้าของซึ่งไม่ใช่อาคารชุดในการอยู่อาศัย (Non - residential Uses)

(ข).....

(ค) ในกรณีที่อาคารชุดเป็นอาคารในแนวสูงตามที่ปรากฏในตราสารจดทะเบียน ตราสารจัดตั้ง ข้อตกลงการเลิกอาคารชุดจะต้องกำหนดเรื่องการขายทรัพย์สินส่วนกลางและห้องชุด และตามข้อตกลงนั้น หากมีอสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งจะต้องขายเพราะการเลิกอาคารชุด จะต้องกำหนดราคาขั้นต่ำไว้ด้วย

(ง) ในกรณีที่อาคารชุดไม่ใช่เป็นอาคารในแนวสูงตามที่ปรากฏในตราสารจัดตั้ง ข้อตกลงการเลิกอาคารชุดจะต้องกำหนดเรื่องการขายทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ไม่จำเป็นต้องกำหนดเรื่องการขายห้องชุด เว้นแต่จะได้กำหนดไว้แต่แรกในตราสารจัดตั้งหรือ เว้นแต่ผู้เป็นเจ้าของจะได้ตกลงตามนั้น

(จ)

(ฉ)

(ช)

หากเจ้าของห้องชุดทุกคนตกลงขายห้องชุดของตนก็ย่อมจะเป็นประโยชน์ต่อการขายโครงการทั้งหมดได้ง่ายยิ่งขึ้น Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้ให้โอกาสแก่เจ้าของห้องชุดในกรณีที่เป็นการเลิกอาคารในแนวราบว่า ไม่จำเป็นต้องเห็นพ้องในการขายห้องชุดของตนก็ได้ ทั้งนี้เนื่องจากเห็นว่าสภาพการก่อสร้างนั้นสามารถแยกจากกันได้

นอกจากนี้กฎหมายของมลรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกาได้กำหนดไว้ว่า การเลิกอาคารชุดนั้น เจ้าของอพาร์ทเมนต์ร่วมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของ จำนวนอพาร์ทเมนต์ทั้งหมดและต้องเป็นอพาร์ทเมนต์ที่มีผลประโยชน์รวมอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของทั้งหมด ตกลงให้เลิก จึงเลิกอาคารชุดได้ *

* Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 ,

ปัญหาการเลิกอาคารชุดข้อหนึ่งก็คือ จำนวนคะแนนเสียงของผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดว่าควรมีจำนวนร้อยละเท่าใด ที่จะตกลงให้เลิกอาคารชุดได้ เป็นที่เห็นกันว่ามติเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดนั้นมักจะเป็นไปไม่ได้ในความเป็นจริง ไม่ว่าจะ เป็นโครงการใหญ่ภาคใด ๆ จึงเห็นว่าคะแนนเสียงเพียงร้อยละ 80 แห่งผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดก็เพียงพอ นอกจากนี้ในการจดทะเบียนอาจจะข้อกำหนดจำนวนเสียงมากกว่าร้อยละ 80 ได้ และสามารถกำหนดให้น้อยกว่าร้อยละ 80 ได้ หากโครงการดังกล่าวเป็นโครงการอาคารชุดประเภทมิใช่ที่อยู่อาศัย (Non - residential Project)

ในการให้ความยินยอมเลิกอาคารนี้ กฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา ได้กำหนดรายละเอียดว่า ในกรณีที่อาคารชุดนั้นถูกนำไปจำหน่ายหรือตกอยู่ในอำนาจการรับผลประโยชน์ของผู้รับผลประโยชน์ (beneficiaries) ใดแล้ว ในการเลิกอาคารชุดก็จะต้องขอความยินยอมจากบุคคลเหล่านั้น มิใช่ขอความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดก่อนที่จะเลิกอาคารชุด (มาตรา 2 - 119)

ในข้อ (ค) และ (ง) เป็นเรื่องที่กำหนดว่าการขายทรัพย์สินส่วนกลาง และอาคารชุด ซึ่งอาจจะขายได้โดยมีมติเอกฉันท์ แต่เป็นการขายตามข้อตกลง และในข้อ (ค) และ (ง) มีข้อแตกต่างกันในเรื่องสภาพแห่งอาคารชุดกล่าวคือ ข้อ (ค) เป็นกรณีอาคารชุดที่เป็นอาคารในแนวสูง ซึ่งในการเลิกอาคารชุด ผู้เป็นเจ้าของจะต้องขายอาคารชุดตามข้อตกลงในการเลิกอาคารชุดในขณะที่ข้อ (ง) เป็นกรณีที่โครงการมิใช่เป็นโครงการในแนวสูง กล่าวคือ เป็นอาคารชุดในแนวราบนั่นเอง (ตัวอย่างเช่น โครงการบ้านตึกกัน ซึ่งใช้ประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง) ในกรณีนี้แตกต่างกับข้อ (ค) ตามสภาพของอาคารคือ ผู้เป็นเจ้าของอาคารในแนวราบอาจจะไม่ตกลงในการขาย (ตกลงเลิกอาคารชุดแต่ไม่ตกลงขาย) อาคารชุดก็ได้ เว้นแต่ว่าจะได้กำหนดไว้

ซึ่งปัญหาของ พรบ.อาคารชุดของไทยก็คือ ได้กำหนดว่าการเลิกอาคารชุดใหม่ มติเป็นเอกฉันท์ อันเป็นการยากในทางปฏิบัติ ดังจะได้กล่าวต่อไปในบทที่ 4