

บทที่ 3

กฎหมายที่ใช้บังคับกับอาคารชุดในต่างประเทศ

จากการศึกษาความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด จะเห็นได้ว่า ที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดได้เริ่มมีมานานและแพร่หลายกันโดยทั่วไปในต่างประเทศก่อนที่จะมีการแพร่หลายเข้ามาในประเทศไทย อันเป็นผลมาจากภาวะการณ์ที่ประชากรในแต่ละประเทศเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และปัจจัยอื่น ๆ ที่ทำให้อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความสนใจเป็นที่นิยมแก่คนทั่วไป เช่น ปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ ๆ ซึ่งเมื่อมีประชาชนมากขึ้น ก็เกิดการขาดแคลนที่ดินเพื่ออาศัยในเมือง

การจะขยายเมืองออกไปในทางราบก็จะประสบปัญหาในด้านการจัดการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ จึงเกิดมีแนวความคิดที่จะขยายตัวในทางสูง อาคารชุดจึงเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้ได้ และเมื่อมีการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น ก็จำเป็นต้องมีกฎหมายมารองรับและควบคุมการอยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งประเทศต่าง ๆ ก็ได้มีการออกกฎหมายอาคารชุด โดยประเทศแถบยุโรป เช่น ในประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันได้มีการประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดในปี 1951 เรียกว่า The Wohnungseigentumsgesetz (รัฐบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในเคหะ) ลงวันที่ 15 มีนาคม 1951

ประเทศฝรั่งเศสได้มีการออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 1938 ขึ้น ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารตามมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง จนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965

ประเทศสหรัฐอเมริกา ในปี 1976 เกือบทุกมลรัฐในสหรัฐอเมริกาล้วนแต่มีกฎหมายอาคารชุดใช้บังคับในมลรัฐของตนแทบทั้งสิ้น

ซึ่งแนวความคิดและรูปแบบของการร่างกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยนั้น ก็ได้นำหลักกฎหมายเรื่องอาคารชุดของต่างประเทศมาเป็นแบบอย่างในการร่าง โดยในการยกร่างกฎหมายอาคารชุดของไทยได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส ซึ่ง ดร.โกเมน ภัทรภิรมย์ เป็นผู้แปลและกฎหมายของรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นแนว

ทางในการร่าง¹ ซึ่งการที่กฎหมายของต่างประเทศมีระยะเวลาการใช้ที่ยาวนานกว่ากฎหมายไทย จึงควรจะศึกษาแนวโน้มนโยบายในการออกกฎหมายของต่างประเทศว่าเหมือนหรือต่างกับกฎหมายอาคารชุดของไทยอย่างไร ซึ่งในที่นี้จะได้ทำการศึกษาวเคราะห์กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ซึ่งเป็นกฎหมายที่ประเทศไทยนำมาเป็นแบบอย่างในการร่างกฎหมายอาคารชุดและกฎหมายของประเทศสิงคโปร์ซึ่งเป็นประเทศที่มีการอยู่อาศัยในอาคารชุดสูงอันมาจากสาเหตุที่ว่าเป็นประเทศที่มีพื้นที่เล็ก การใช้ประโยชน์จากที่ดินก็จำเป็นที่จะต้องใช้อย่างมีประสิทธิภาพ อาคารชุดจึงเข้ามามีบทบาทต่อการอยู่อาศัย กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์จึงเป็นกฎหมายหนึ่งที่ควรศึกษา เนื่องจากเป็นกฎหมายที่บังคับใช้กับที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์มากที่สุดกฎหมายหนึ่ง โดยการศึกษากฎหมายของทั้งสองประเทศนี้อาจทำให้ทราบถึงแนวโน้มนโยบายในการใช้กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ ซึ่งอาจนำมาปรับใช้กับกฎหมายอาคารชุดของไทยได้บ้าง

3.1 กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

ในการร่างกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น ได้มีการอาศัยกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสบางส่วนเป็นแนวทางในการร่างกฎหมาย ดังนั้น การศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสทำให้ทราบและเข้าใจถึงหลักเกณฑ์และเจตนารมณ์ในการร่างกฎหมายอาคารชุดของไทยมากขึ้น โดยจะได้ทำการศึกษาในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

3.1.1 หลักในการก่อตั้งอาคารชุด

ตามกฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 1 ได้กำหนดไว้ว่า

‘กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้น โดยความ เป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่ง และส่วนร่วมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นกลาง

¹โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธพาณิชย์, 2524), หน้า 1.

ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วยแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากที่ดิน การจัดปรับปรุงและการบริการสวนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว ไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม²

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า หากอาคารใดมีรูปแบบหรือลักษณะตามที่กล่าวในมาตรา 1 ข้างต้น ก็ถือว่าเป็นอาคารชุดตามกฎหมายฝรั่งเศส ซึ่งต่างกับกฎหมายอาคารชุดของไทยที่หากยังไม่มีการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 อาคารดังกล่าวก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ แบ่งการก่อตั้งอาคารชุดออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. กฎหมายบังคับให้ที่ดิน และอาคารใดที่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายให้อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุด
2. กฎหมายให้สิทธิในการเลือกที่จะเข้ามาอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ แม้ว่าที่ดินและอาคารใดจะมีลักษณะเป็นอาคารชุดก็ตาม หากเจ้าของไม่ประสงค์ที่จะเข้ามาอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดแล้ว ที่ดินนั้นก็ไม่ใช่อาคารชุด³

ดังนั้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสนั้น บังคับให้อาคารหรือ ที่ดินที่มีลักษณะตามที่กฎหมายกำหนดว่า เป็นอาคารชุดจะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดตามรูปแบบที่ 1 ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่⁴ ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบที่ 2

²ประเสริฐ เขมรัตน์, 'การจัดการอาคารชุด,' (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526), หน้า 2.

³วิกรณ์ รัชชปวงชน, 'กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด,' (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528), หน้า 60, 62.

⁴พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6.

3.1.2 หลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามกฎหมายฝรั่งเศสนั้นถูกกำหนดขึ้น กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสไม่สามารถนำมาใช้กับกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เนื่องจาก 'กรรมสิทธิ์รวมหมายถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันเดียว โดยมีบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของ เจ้าของรวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์รวมกันในทรัพย์สินนั้นทั้งหมด และมีส่วนแบ่งในทรัพย์สินรวมตามส่วนของตน แต่จะระบุตัวทรัพย์สินไม่ได้ในทรัพย์สินอันเดียวกันนั้นจะมีเจ้าของรวมจำนวนเท่าไรก็ได้ โดยไม่จำกัดจำนวนและส่วนของเจ้าของรวมแต่ละคนจะเท่ากันหรือไม่เท่ากันก็ได้ เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิใช้สอยร่วมกันในทรัพย์สินรวมนั้น'⁵

โดยกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวไม่ได้กำหนดเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร ออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคล ซึ่งได้มีการนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารตามมาตรา 664 ประมวลกฎหมายแพ่ง ปี ค.ศ.1804 มาใช้ แต่ก็มีเพียงมาตราเดียวยังไม่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของรวม จึงมักเกิดปัญหาการพิพาทโต้แย้งกันอยู่เสมอ⁶ ในปี ค.ศ.1938 ได้มีกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะ และได้มีการแก้ไขกันเรื่อยมาจนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ.1965

ซึ่งได้มีการกำหนดหลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้ในมาตรา 3 ของกฎหมายเลขที่ 65-557 โดยมีการแบ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็น 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนี้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ส่วนของอาคารและที่ดินซึ่งสงวนไว้เฉพาะเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งที่กำหนดตัวแน่นอนเป็นส่วนเฉพาะตัว กรรมสิทธิ์ส่วนนี้เป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของร่วมแต่ละราย และได้มีการกำหนดว่าทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง

⁵ Marcel Planiol, Treatise on the Civil Law, Volume 1. Part 2, 12th ed. Translated by Louisiana Law Institute, (Minnesota : West Publishing Company of St. Paul, 1959), p.427-477 อ้างถึงใน วิภรณ์ รัชชปวงชน, 'กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด,' หน้า 34.

⁶ Dennis J. Pavlich, The Strata Title Act (Vancouver : Butterworths & Co., (Western Canada), 1978), p.5 อ้างถึงใน เรื่องเดียวกัน, หน้า 13.

ส่วนของอาคารและที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนหรือหลายคนใน บรรดาเจ้าของร่วมเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง⁷

เมื่อพิจารณากฎหมายอาคารชุด มาตรา 4 ของไทย ที่กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุด แต่ละราย และทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

จะเห็นได้ว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของไทยและฝรั่งเศสใช้หลักเดียวกัน คือ เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กำหนดให้เป็นของเจ้าของแต่ละราย ๗ ไปเป็นส่วนเฉพาะตัว ส่วนในเรื่องกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมีความแตกต่าง คือ กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางไม่จำเป็นต้องมีไว้ใช้ หรือเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทุกคน แต่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมหลายคน โดยมีใช้เจ้าของร่วมทุกคนก็ได้ แต่ในกฎหมายอาคารชุดของไทย กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนบุคคลมีขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกราย

3.1.3 หลักในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ตามกฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 3 ได้กำหนดว่าเมื่อได้จัดตั้งเป็นอาคารชุดแล้วก็ต้องเปลี่ยนแปลงเอกสารแสดงสิทธิจากหลักกรรมสิทธิ์เดิม เป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งออกให้แก่ห้องชุดแต่ละห้องชุด เพื่อประโยชน์ในการแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ในกฎหมายฝรั่งเศสเรียกเอกสารนี้ว่า หนังสือแสดงสิทธิ⁸

ซึ่งหลักดังกล่าวตรงกับกฎหมายอาคารชุดของไทย ซึ่งได้กำหนดให้มีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด⁹ จะต่างกันตรงที่กฎหมายฝรั่งเศสมิได้กำหนดรายละเอียดไว้ว่าในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นจะต้องมีรายการใดบ้าง ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของไทยได้มีการกำหนดรายละเอียดเอาไว้เป็นหลักว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ เช่น ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของ

⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 60, 62.

⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 73.

⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 20

ห้องชุด เป็นต้น¹⁰

จะเห็นได้ว่า หลักการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของไทยและฝรั่งเศสมีความเหมือนกัน มีความแตกต่างเพียงว่ากฎหมายอาคารชุดของไทยมีการกำหนดรายละเอียดในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมากกว่ากฎหมายฝรั่งเศส ซึ่งอาจเป็นผลเนื่องมาจากกฎหมายไทยนำในเรื่องการกำหนดรายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกามาใช้

3.1.4 หลักในการจัดตั้งผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุด

เมื่อมีการก่อตั้งอาคารชุดแล้วย่อมต้องมีผู้ที่ทำหน้าที่แทนเจ้าของห้องชุดซึ่งรายละเอียดตามกฎหมายฝรั่งเศส มีดังต่อไปนี้

3.1.4.1 การจัดตั้งผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุด

กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส มีการกำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุด โดยกำหนดไว้ในมาตรา 14 ของกฎหมายเลขที่ 65-557 ดังนี้

'การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคม ซึ่งมีฐานะบุคคลตามกฎหมายแพ่ง

สมาคมดังกล่าวอาจจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ก็ได้

สมาคมมีอำนาจหน้าที่ตามขอบเขตของวัตถุประสงค์ดังกล่าว นอกจากนั้น สมาคมยังมีอำนาจหน้าที่ในการเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม รวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหากพึงมี

สมาคมต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่สามในความเสียหายที่เกิดจากความบกพร่องในการก่อสร้างหรือขาดการบำรุงรักษาในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แต่สมาคมอาจใช้สิทธิไล่เบียดได้

¹⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 21

สมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง'¹¹

และในมาตรา 27 ได้มีการกำหนดไว้ในกรณีอาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลายหลังว่า

บรรดาเจ้าของร่วมในอาคารหลังหนึ่ง หรือหลายหลังอาจเข้าร่วมประชุมกันลงมติโดยเสียงข้างมาก ให้จัดตั้งสมาคมขึ้นระหว่างเจ้าของร่วมเหล่านั้น เรียกว่า อนุสมาคม

วัตถุประสงค์ของอนุสมาคมเป็นเช่นเดียวกับสมาคม แต่จำกัดเฉพาะในวงอาคารเหล่านั้นเท่านั้น

อนุสมาคมนี้มีสภาพบุคคลตามกฎหมายแพ่ง'¹²

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กฎหมายฝรั่งเศสได้มีการกำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุด ซึ่งเหมือนกับกฎหมายอาคารชุดของไทยที่กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุด โดยที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล และมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจกระทำการใด ๆ ตามมติของเจ้าของร่วมอาคารชุด¹³ จะเห็นได้ว่ากฎหมายของไทยและฝรั่งเศสเป็นไปในแนวทางเดียวกัน แต่จะมีต่างกันที่กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติในเรื่องของอนุสมาคม ซึ่งปัจจุบันในประเทศไทยมีอาคารชุด ในรูปแบบที่เป็นอาคารชุดหลายหลังอยู่รวมกันในพื้นที่เดียวกันเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก การนำหลักเรื่องอนุสมาคมมาใช้กับอาคารชุดดังกล่าว อาจช่วยแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้บ้าง ซึ่งจะได้ทำการศึกษาในบทต่อไป

3.1.4.2 ผู้จัดการสมาคม

ตามที่กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 มาตรา 14 ได้กำหนดให้สมาคมมีฐานะเป็นบุคคลตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งก็คือ มีสถานะเป็นนิติบุคคลนั่นเอง ดังนั้นการ

¹¹ วิจารณ์ รัชชปวงชน, "การจัดการอาคารชุด," หน้า 75-76.

¹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 76-77.

¹³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33.

กระทำใด ๆ จึงต้องกระทำโดยผ่านผู้แทนนิติบุคคล ซึ่งตามมาตรา 17 วรรค 1 และวรรคท้าย ได้มีการกำหนดให้

'การทำกรแทนสมาคมเป็นหน้าที่ของผู้จัดการ

ในกรณีที่ไม่ได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการไว้ เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง หรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการก็ได้'

และกฤษฎีกา เลขที่ 67-223 ลงวันที่ 17 มีนาคม 1967 มาตรา 28 วรรคแรก กำหนดให้

'ผู้จัดการอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม'¹⁴

จากหลักกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสจะเห็นได้ว่า มีหลักการที่เหมือนกับกฎหมายไทย กล่าวคือ กฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้¹⁵ และมีการบัญญัติในหลักที่ให้ผู้จัดการสามารถกระทำได้แต่เพียงผู้เดียวในการจัดการงานต่าง ๆ ตามหน้าที่ ซึ่งจะมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำการแทนไม่ได้ โดยได้กำหนดไว้ในกฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 มาตรา 18 วรรคสอง ว่า

'ผู้จัดการแต่เพียงผู้เดียวเท่านั้นที่รับผิดชอบในการจัดการ ผู้จัดการจะให้ผู้อื่นทำแทนตนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติการมอบอำนาจเพื่อการใดการหนึ่งโดยเฉพาะจากที่ประชุมใหญ่โดยคะแนนเสียงข้างมาก'¹⁶

ซึ่งตรงกับพระราชบัญญัติอาคารชุดของไทย มาตรา 18 ที่กำหนดให้การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำการแทนได้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ในเรื่องของการกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการ กฎหมายฝรั่งเศสก็มีการกำหนดหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนเช่นเดียวกับกฎหมายไทย โดยกำหนดในกฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 มาตรา 18 วรรคแรก และมาตรา 37 วรรคแรก ว่า ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ให้ปฏิบัติตามบทบัญญัติของข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมและตามมติของที่ประชุมใหญ่

¹⁴ วิจารณ์ รัชชปวงชน, "การจัดการอาคารชุด," หน้า 79-80.

¹⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 35

¹⁶ วิจารณ์ รัชชปวงชน, "การจัดการอาคารชุด," หน้า 81.

(2) จัดการอาคาร มีอำนาจในการรักษา การเฝ้าดูแลและ การทูลำรุงในกรณีรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการโดยความริเริ่มของตนเองในกิจการ ที่จำเป็น ทุกประการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร (แต่ต้องแจ้งให้บรรดาเจ้าของร่วมทราบและเรียกประชุม ทันที)

(3) เป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการทุกประการทั้งทางแพ่ง และทางคดี ตลอดจนในการพิมพ์โฆษณา สภาพแห่งส่วนแบ่ง ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม หรือข้อเปลี่ยนแปลงแก้ไข โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนไม่จำเป็นต้องเข้าเกี่ยวข้องในกิจการนั้น หรือขอให้ จัดพิมพ์โฆษณา¹⁷

โดยตามกฎหมายอาคารชุดของไทยก็ได้มีการระบุหน้าที่ของ ผู้ จัดการไว้อย่างชัดเจนในมาตรา 36 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งกฎหมายของไทยและ กฎหมายของฝรั่งเศสอาจแตกต่างกับกฎหมายของประเทศอื่น ๆ ที่ไม่ได้กำหนดหน้าที่ของผู้จัด การเอาไว้อย่างชัดเจน

3.1.4.3 ผู้ควบคุมการบริหารงาน

การที่ผู้จัดการทำหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ในการบริหารงานที่ เกี่ยวข้องกับอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสก็ได้มีการกำหนดให้มีผู้ควบคุมการบริหาร งาน แต่ไม่ได้มีการบังคับว่าจะต้องมีโดยมีการกำหนดไว้ให้เป็นการเลือก โดยกำหนดไว้ในมาตรา 17 ของกฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557

‘การดำเนินงานของสมาคมจะให้อยู่ภายใต้การควบคุมของ คณะกรรมการหรือไม่ก็ได้

เว้นแต่ในกรณีที่สมาคมจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ กฎหมายบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการสมาคมขึ้นเสมอไป’¹⁸

¹⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 80.

¹⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 83.

ซึ่งตรงกับกฎหมายของไทย คือ มิได้มีการบังคับว่าจะต้องมีผู้ควบคุมการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด โดยกฎหมายกำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้¹⁹

3.1.4.4 ข้อบังคับอาคารชุด

กฎหมายฝรั่งเศส กฎฎีกา เลขที่ 67-223 ได้กำหนดในเรื่อง ข้อบังคับว่า

‘ข้อบังคับต้องมีรายละเอียดที่จำเป็นบางประการ คือ ให้มีรายการกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทไว้ และข้อบังคับอาจประกอบด้วยรายการกำหนดส่วนแบ่งของอาคาร และข้อตกลงเกี่ยวกับการใช้สิทธิอันเป็นอุปกรณ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ก็ได้’²⁰

ซึ่งหลักการออกข้อบังคับดังกล่าวมีความคล้ายกับหลักของกฎหมายอาคารชุดไทยที่กำหนดไว้ตามมาตรา 32 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ว่า ข้อบังคับอาคารชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ เช่น เรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง กำหนดวิธีการเรียกประชุมใหญ่ เป็นต้น โดยกฎหมายของทั้งสองประเทศกำหนดในหลักต่าง ๆ ว่า ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญตามที่กฎหมายกำหนด ในส่วนรายละเอียดในหลักปฏิบัติอื่น ๆ ในข้อบังคับก็แล้วแต่เจ้าของร่วมจะได้มีการประชุมตกลงกัน

3.1.5 หลักในการเลิกอาคารชุด

กฎหมายของฝรั่งเศสมิได้บัญญัติถึงเหตุของการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้โดยตรง ซึ่งอาจเป็นเพราะว่า กฎหมายฝรั่งเศสบังคับให้ที่ดินและอาคารที่การถือกรรมสิทธิ์เข้าลักษณะระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดต้องอยู่ภายใต้กฎหมายระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด จึงมิได้บัญญัติหมวดที่เกี่ยวกับการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้โดยตรง แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาตามตัวบทกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสแล้ว การเลิกโดยสมัครใจก็อาจกระทำได้โดยเจ้าของร่วม

¹⁹พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคแรก

²⁰วิกิกรณ์ รัชชปวงชน, "การจัดการอาคารชุด," หน้า 86.

กรรมสิทธิ์โดยบุคคลคนเดียวซึ่งไม่เข้าตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็ย่อมจะยกเลิกได้ หรือกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมด เจ้าของร่วมมีมติไม่สร้างชั้นใหม่ก็ย่อมจะเลิกได้เช่นเดียวกัน²¹

ซึ่งตามกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น มีการบัญญัติเรื่องการเลิกอาคารชุด ไว้ในหมวด 6 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น การเลิกอาคารชุดตามกฎหมายไทยนั้น จะเลิกได้โดยเหตุหนึ่งเหตุใดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 51 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดหลักในการเลิกอาคารชุดของทั้งกฎหมายฝรั่งเศสและกฎหมายไทยนั้นมีความคล้ายคลึงกัน เพียงแต่ว่าตามกฎหมายฝรั่งเศสมิได้มีการบัญญัติไว้โดยชัดแจ้ง ต่างกับกฎหมายอาคารชุดของไทยที่มีการกำหนดไว้โดยชัดแจ้ง

จากการศึกษากฎหมายฝรั่งเศสดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า กฎหมายอาคารชุดของไทยมีความคล้ายคลึงกับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส จะมีเพียงบางอย่างที่แตกต่างกันบ้าง อาจเป็นผลมาจากการร่างกฎหมายอาคารชุดของไทยได้นำกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสมาเป็นแบบอย่างในการร่างนั่นเอง

3.2 กฎหมายของประเทศสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์เป็นประเทศที่มีเนื้อที่เป็นจำนวนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากร ดังนั้น การใช้ประโยชน์จากที่ดินต้องกระทำอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ดังนั้น ที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดจึงเป็นที่อยู่อาศัยที่สำคัญ กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ที่ออกมารองรับการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด จึงเป็นกฎหมายที่น่าศึกษาเนื่องจากเป็นกฎหมายที่มีการบังคับใช้มากที่สุดกฎหมายหนึ่ง ทำให้การพัฒนาของกฎหมายย่อมมีมากด้วยเช่นกัน การศึกษาอาจนำมาซึ่งสาระและประโยชน์ในการนำมาพัฒนารูปแบบของกฎหมายอาคารชุดไทย

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 91.

3.2.1 หลักในการก่อตั้งอาคารชุด

ในประเทศสิงคโปร์นั้น ไม่มีกฎหมายที่มีชื่อว่าอาคารชุด (Condominium) แต่มีกฎหมายที่สร้างระบบเช่นเดียวกับอาคารชุด คือ กฎหมายชื่อ Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดหลักพื้นฐานว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะได้รับสิทธิความเป็นเจ้าของพื้นที่ว่าง (airspace) ของห้องชุดกับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง สิทธิอันนี้เรียกว่า "Strata title" ซึ่งลักษณะเช่นนี้ก็จะเป็นระบบเดียวกับกฎหมายอาคารชุดนั่นเอง²²

การก่อตั้งอาคารชุดตามกฎหมายสิงคโปร์ Land Titles (Strata) Act มาตรา 6 ได้กำหนดให้การจดทะเบียนอาคารใดเป็นอาคารชุด ผู้จดทะเบียนจะต้องยื่นขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียน ซึ่งนายทะเบียนมีสิทธิที่จะไม่รับจดทะเบียนได้หากมีการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้จดทะเบียนจะต้องยื่นผังสตราตา (Strata Title plan) ซึ่งเป็นแบบแสดงรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับโครงการอาคารชุด เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินดังกล่าวประกอบด้วยอาคารชุดจำนวนกี่หลัง เป็นต้น ตลอดจนรวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุดตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 10 ของ Land Titles (Strata) Act รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนพื้นที่ ความสูงของห้องชุด เลขที่ของห้องชุด อุปรกรณ์ และทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ และต้องมีการกำหนดจำนวนหุ้นที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีสิทธิที่จะได้รับ (จำนวนหุ้นจะกำหนดสิทธิในบริษัทบริหารงาน) ซึ่งจำนวนหุ้นที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะได้รับนั้น จะต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการอาคารชุด ตาม The Building and Common Property (Maintenance and Management) Act และเมื่อมีการพิจารณารับผังสตราตาดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการก็ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้จดทะเบียนว่ายอมรับผังสตราตาดังกล่าวนี้ และให้ผู้จดทะเบียนรับรองว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงแผนการตามผังสตราตาดังกล่าวนี้ และผู้จดทะเบียนจะต้องจัดให้มีพื้นที่จำนวน 30 เปอร์เซ็นต์ของเนื้อที่อาคารชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของคนเดียวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่ได้รับอนุญาต และนายทะเบียนจะจดทะเบียนการรับอาคารเป็นอาคารชุดไว้ในสมุดทะเบียนของนายทะเบียน²³

จะเห็นได้ว่า บทบัญญัติของกฎหมายสิงคโปร์ในการจดทะเบียนอาคารเป็นอาคารชุดนั้น กำหนดให้สิทธิในการเลือกที่จะเข้ามาอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายหรือไม่ก็ได้ เช่น

²² ธนพล อินทนนท์, 'เจ้าของร่วมอาคารชุด,' หน้า 37.

²³ The Land Titles (Strata) Act, Section 8.

เกี่ยวกับการขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายไทย แต่รายละเอียดของการขอจดทะเบียนอาคารชุดของสิงคโปร์นั้นมีความยุ่งยากมากกว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายไทย

3.2.2 หลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ในกฎหมายของสิงคโปร์ Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 ก็ได้มีการกำหนดในเรื่องของหลักกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยแบ่งทรัพย์สินออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ส่วนที่เป็นล็อต (lot) อยู่อาศัย ซึ่งก็คือห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดของไทยนั่นเอง

2. ส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ส่วนของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดของหลาย ๆ อาคาร แต่ไม่รวมถึงห้องชุด (lot) ที่กำหนดในผังสตราตา (Strata Plan) ตลอดจนรวมถึงสิ่งต่าง ๆ ที่ใช้ร่วมกัน เช่น ผนัง เพดาน พื้นห้อง บันได ทางหนีไฟ ทางเข้าทางออก หน้าต่าง ลานจอดรถ สวน ลิฟท์ แท็งค์น้ำ ส่วนต่าง ๆ ที่ประกอบขึ้นภายนอกเพื่อประโยชน์ใช้สอยร่วมกัน ตลอดจนอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เป็นต้น

ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมีสิทธิเป็นเจ้าของพื้นที่ว่าง (airspace) ของห้องชุด (lot) กับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีความคล้ายคลึงกับกฎหมายไทยที่กำหนดให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง²⁴ แต่ต่างกันตรงที่กฎหมายสิงคโปร์ถือว่า ผนังและเพดานเป็นทรัพย์สินรวม เจ้าของห้องชุดมีสิทธิเป็นเจ้าของส่วนตนเฉพาะพื้นที่ว่างในห้องชุด ซึ่งต่างจากของไทยที่กำหนดให้พื้นห้องและผนังเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของห้องชุดที่อยู่ติดกัน ในกรณีผนังห้องและเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นบนและชั้นล่างในกรณีเป็นพื้นห้อง

นอกจากนั้นแล้ว กฎหมายของสิงคโปร์ยังระบุรายละเอียดในทรัพย์สินส่วนกลางไว้อย่างละเอียดมากกว่ากฎหมายอาคารชุดของไทยที่เพียงแต่กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางหมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม²⁵ เท่านั้น

3.2.3 หลักในการออกเอกสารสิทธิ (Strata)

²⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 13

²⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4

ตามหลักกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น ได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ในกฎหมายสิงคโปร์ตาม Land Titles (Strata) Act มาตรา 53 ได้กำหนดให้บริษัทบริหารงาน (Management Corporation) มีหน้าที่จดทะเบียนผู้เป็นเจ้าของ โดยเป็นการจดทะเบียนตามการจดทะเบียนการแบ่งย่อยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (The subsidiary strata land) และการจดทะเบียนผังสตราตา (Strata Plan) ซึ่งกระทำโดยการออกเอกสารสิทธิโดยจะออกฉบับเดียวต่อผู้เป็นเจ้าของล็อต (lot) อาคารนั้น และจัดบันทึกรายละเอียดต่าง ๆ เช่น ชื่อที่อยู่ของผู้เป็นเจ้าของจำนวนหุ้นในล็อตอาศัย และชื่อกับที่อยู่ของผู้รับจ้าง ซึ่งเอกสารดังกล่าวมีความสำคัญต่อการส่งหนังสือเชิญประชุม และแสดงว่าใครเป็นผู้มีสิทธิออกเสียงและเป็นผู้มีความรับผิดชอบ ดังนั้นจะต้องดูว่าเอกสารสิทธินั้นถูกต้องและมีผลใช้อยู่ในปัจจุบัน²⁶

ซึ่งเอกสารสิทธิตามกฎหมายสิงคโปร์และหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกฎหมายไทยนั้น มีความคล้ายคลึงกัน คือ มีการกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของเจ้าของห้องชุดเช่นชื่อที่อยู่ของผู้เป็นเจ้าของอัตราร่วมแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายไทย หรือจำนวนหุ้นในล็อตอาศัยตามกฎหมายสิงคโปร์ เป็นต้น แต่อาจมีข้อแตกต่างกัน คือ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามกฎหมายไทยนั้นเป็นการออกโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐ แต่เอกสารสิทธิตามกฎหมายสิงคโปร์นั้น เป็นการออกโดยบริษัทบริหารงานซึ่งเป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตาม Land Titles (Strata) Act แต่มิใช่หน่วยงานของราชการ โดยที่นายทะเบียนซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐตามกฎหมายของสิงคโปร์ มิได้เข้ามาเกี่ยวข้องในการออกเอกสารสิทธิ อาจเป็นเพราะเนื่องจากนายทะเบียนและคณะกรรมการตรวจสอบตามกฎหมายสิงคโปร์นั้นได้มีการตรวจสอบในขั้นตอนการแบ่งย่อยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (The subsidiary strata land) และในขั้นการจดทะเบียนโครงการสตราตา (Strata Plan) แล้วก็ได้ ซึ่งตามกฎหมายไทยนั้นไม่ได้มีการกำหนดในส่วนนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ของไทยจึงต้องเข้ามาควบคุมในเรื่องการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อเป็นหลักประกันแก่เจ้าของห้องชุด เช่นเดียวกับการมีโฉนดที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันแก่เจ้าของที่ดินนั่นเอง

²⁶ ธนพล อินทนนท์, "เจ้าของร่วมอาคารชุด," หน้า 55

3.2.4 หลักในการจัดตั้งบริษัทบริหารงาน

เมื่อมีการจัดตั้งอาคารชุด ก็ต้องมีผู้ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุด ซึ่งตามกฎหมายสิงคโปร์มีรายละเอียด ดังนี้

3.2.4.1 บริษัทบริหารงาน

กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยมีฐานะเป็นนิติบุคคล กฎหมายของสิงคโปร์ก็ได้มีการกำหนดองค์กรที่ทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในหมวด 4 ของ Land Titles (Strata) Act คือ บริษัทบริหารงาน (Management Corporation) โดยบริษัทบริหารงานเกิดขึ้นเมื่อมีการจดทะเบียนผังสตราตา (Strata) เมื่อเจ้าของห้องชุดเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ก็จะเข้าเป็นสมาชิกของบริษัทบริหารงาน ดังนั้น บริษัทบริหารงานจึงประกอบด้วยบุคคลผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในผังสตราตา (Strata Title Plan) โดยบริษัทบริหารงานมีหน้าที่ปฏิบัติงานในผังสตราตา (Strata Title Plan) ซึ่งรวมถึงการควบคุมการบริหารและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง²⁷ ซึ่งจะเห็นได้ว่าบริษัทบริหารงานนั้นก็คือ บรรดาเจ้าของห้องชุดทุกรายที่เข้ามามีส่วนในการบริหารงานของบริษัทบริหารงาน ต่างกับนิติบุคคลอาคารชุดของไทยที่กฎหมายกำหนดให้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด²⁸ โดยที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคลที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีขึ้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกิดขึ้น เจ้าของห้องชุดมิได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับการเป็นนิติบุคคลอาคารชุดโดยตรง เพียงแต่สามารถที่จะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น

โดยที่วัตถุประสงค์ของบริษัทบริหารงาน คือ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน ได้แก่ การบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) และการบริหารกิจกรรมเกี่ยวกับผังสตราตา (Strata

²⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 37.

²⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31

Plan) กล่าวคือ ตามที่ Land Titles (Strata) Act ได้กำหนดไว้ในมาตรา 46, 48, 53, 54, 55 และ 56 ว่าหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน ได้แก่

1. หน้าที่ควบคุมจัดการและดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดทุกคน
2. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี
3. หน้าที่เก็บรักษาเอกสาร
4. หน้าที่จัดทำสมุดบัญชีและเอกสารทางการเงิน
5. หน้าที่จัดประชุมใหญ่ประจำปี และรักษารายงานการประชุม
6. หน้าที่พิจารณาเงินทุนค่าบริหารและเงินทุนสำรอง
7. หน้าที่ในการจัดทำเอกสารสิทธิ (Strata)
8. หน้าที่ให้ข้อมูลต่าง ๆ
9. หน้าที่ปฏิบัติตามมติของบริษัทบริหารงาน
10. หน้าที่ติดตั้งตู้รับจดหมาย
11. หน้าที่แจ้งที่อยู่เปลี่ยนแปลง
12. หน้าที่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับ
13. หน้าที่รักษาความสะอาด

นอกจากนี้แล้ว กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ได้บัญญัติว่า "หากอาคารใดหรือทรัพย์สินรายใดไม่รักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี ไม่จัดการซ่อมแซมหรือไม่อยู่ในสภาพที่สะอาดและเหมาะสม พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ (Commissioner) อาจจะมีหนังสือไปยังเจ้าของให้ดำเนินการซ่อมแซม หรือรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีโดยกำหนดเวลาให้ดำเนินการให้เรียบร้อย" ยิ่งไปกว่านั้น ภายใต้กฎหมายฉบับเดียวกันได้กำหนดโทษสำหรับการไม่ดำเนินการตามคำสั่งว่า "หากผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งจะต้องมีความผิดถูกลงโทษปรับในอัตราสูงสุด 5,000 เหรียญ และจะต้องถูกปรับต่อเรื่อยไปทุกวันถ้ายังไม่ปฏิบัติตาม แต่ไม่เกินวันละ 25 เหรียญ"²⁹

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าหน้าที่ของบริษัทบริหารงานมีการกำหนดรายละเอียดหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนและมีมาตรฐานการปฏิบัติงานที่สูงในขณะที่ดินบุคคลอาคารชุดของ

²⁹ธนพล อินทนนท์, "เจ้าของร่วมอาคารชุด," หน้า 56

กฎหมายไทยมีการกำหนดหน้าที่ไว้ในขอบเขตกว้าง คือ มีหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม มิได้กำหนดมาตรฐานและการปฏิบัติงานไว้อย่างชัดเจนเหมือนกับบริษัทบริหารงานตามกฎหมายสิงคโปร์

3.2.4.2 ผู้บริหารงาน

กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 มาตรา 60 ได้กำหนดให้มีผู้ทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทบริหารงาน เรียกว่า Council Members ซึ่งเป็นสมาชิกของบริษัทบริหาร (เจ้าของห้องชุด) ที่ได้รับแต่งตั้งโดยการประชุมสามัญของสมาชิกบริษัทบริหารงาน โดยจำนวนของ Council Members จะมีจำนวนไม่เกิน 14 คน ซึ่งในการเลือกตั้งคณะกรรมการ (Council Members) เมื่อการบริหารงานครั้งแรกนั้นได้มีการกำหนดไว้ว่า "เมื่อมีผู้ซื้ออาคารชุดมากกว่า 3 รายแล้ว ให้จัดการประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานเพื่อการเลือกตั้งคณะกรรมการ (Council Members)"

จากการศึกษาดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ผู้บริหารงานในอาคารชุดของสิงคโปร์จะมีความแตกต่างกับกฎหมายอาคารชุดของไทย ที่กำหนดให้ผู้จัดการอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในขณะที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทน แต่ของสิงคโปร์นั้น คณะกรรมการ (Council Members) จะเป็นผู้บริหารงานในอาคารชุดซึ่งเป็นการบริหารงานโดยกลุ่มบุคคลในรูปของคณะกรรมการ

3.2.4.3 การควบคุมการดำเนินงานของบริษัทบริหารงาน

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นว่า ตามกฎหมายสิงคโปร์บริษัทบริหารงานก็คือ บริษัทที่บรรดาเจ้าของห้องชุดเป็นสมาชิก และคณะกรรมการ (Council Member) ก็ถูกเลือกมาจากที่ประชุมสามัญของสมาชิกบริษัทบริหารงาน การดำเนินงานของคณะกรรมการจึงเป็นไปตามมติของที่ประชุมสมาชิกบริษัทบริหารงาน และในข้อบังคับของอาคารชุดก็ได้มีการกำหนดอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ (Council Member) ไว้ด้วย³⁰

³⁰The Land Titles (Strata) Act, Section 41 (2)(3)

นอกจากนั้น กฎหมายสิ่งค้ำประกันได้มีการกำหนดหน้าที่ของ บริษัทบริหารงานเอาไว้โดยละเอียด และมีการควบคุมโดยรัฐอีกชั้นหนึ่งด้วย ซึ่งแตกต่างกับ กฎหมายอาคารชุดของไทยที่กำหนดให้การตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคาร ชุดนั้นจะมีหรือไม่มีก็ได้ แล้วแต่เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตกลงกัน โดยหากจะมี คณะกรรมการควบคุม ก็ต้องแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยมติ เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

จะเห็นได้ว่าการควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ของไทย ไม่ได้มีการควบคุมอย่างเคร่งครัดและยังให้เป็นทางเลือกของเจ้าของร่วมที่จะให้มี คณะกรรมการควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ แต่กฎหมายของสิ่งค้ำประกัน แม้ จะได้มีการกำหนดให้มีผู้ควบคุมการดำเนินงานของบริษัทบริหารงานโดยชัดเจน แต่โดยสภาพ และแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ข้างต้น ก็ถือว่ามี การควบคุมอย่างเข้มงวดไปโดยปริยาย

3.2.4.4 ข้อบังคับอาคารชุด

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

1. อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ
2. หน้าที่ของเลขานุการและเหรัญญิก และ
3. ข้อปฏิบัติเรื่องการปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ข้อบังคับเมื่อกำหนดแล้วไม่สามารถทำการแก้ไขได้ แต่บริษัท บริหารงาน (Management Corporation) อาจทำการแก้ไขได้โดยมติพิเศษ³¹

นอกจากนั้น ในกฎหมายฉบับเดียวกัน มาตรา 41 (4) และ (5) ยังได้กำหนดว่า ข้อบังคับของบริษัทจะผูกพันเจ้าของห้องชุด ผู้รับจ้าง ซึ่งการจ้างต้องมีการ ลงลายมือชื่อในสัญญา กับบริษัทบริหารงานอันเป็นผลให้มีข้อผูกพันกับข้อบังคับ ผู้อยู่อาศัยและ ครอบครัวของเจ้าของห้องชุด ในกรณีที่มีการนำห้องชุดออกให้เช่าจะต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่า ด้วยว่า ผู้เช่าจะต้องผูกพันต่อข้อบังคับ

³¹ ธนพล อินทนนท์, "เจ้าของร่วมอาคารชุด," หน้า 63.

จากการศึกษาจะเห็นได้ว่า ข้อบังคับตามกฎหมายสิงคโปร์นั้นมีรายละเอียดที่ชัดเจนลงไปในเรื่องใหญ่ ๆ ชำรงต้น และมีการกำหนดบุคคลที่จะต้องผูกพันกับข้อบังคับ ซึ่งต่างกับกฎหมายไทยที่ไม่มีการกำหนดเรื่องบุคคลที่จะต้องผูกพันกับข้อบังคับไว้ในกฎหมาย แต่ข้อบังคับ ตามกฎหมายอาคารชุดของไทยสามารถไปกำหนดรายละเอียดปลีกย่อยตามสภาพและสังคมของแต่ละอาคารชุดนั้นได้ กฎหมายเพียงแต่กำหนดหลักต่าง ๆ ไว้เท่านั้น อาจกล่าวได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของไทยและสิงคโปร์เหมือนกันในเรื่องการกำหนดหลักการไว้กว้าง ๆ โดยให้มีการกำหนดข้อบังคับไว้เป็นการเฉพาะของแต่ละอาคารชุดกันไว้เอง แต่ต่างกันที่กฎหมายสิงคโปร์มีการกำหนดให้ผู้ที่จะต้องผูกพันกับข้อบังคับไว้ในกฎหมายโดยชัดแจ้ง ในขณะที่กฎหมายไทยอาจมีการกำหนดผู้ที่จะต้องผูกพันต่อข้อบังคับเอาไว้ในข้อบังคับเฉพาะแต่ละอาคารชุดไป

3.2.5 หลักในการเลิกอาคารชุด

ตามกฎหมายสิงคโปร์ Land Titles (Strata) Act ค.ศ. 1988 มาตรา 78 และมาตรา 81 ได้กำหนดให้การเลิกอาคารชุดมี 2 รูปแบบ คือ

1. การเลิกอาคารชุดโดยคำสั่งของศาล
2. การเลิกอาคารชุดโดยที่ประชุมบริษัทบริหารงาน

1. การเลิกอาคารชุดโดยคำสั่งของศาล

เมื่อมีผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด ซึ่งได้แก่ ผู้เป็นเจ้าของล็อต (lot) อาศัยนั้น หรือกรณีที่อาคารชุดติดการจ้างงอกก็จะเป็นหน้าที่ของผู้รับจ้างงอก หรือบริษัทบริหารงานมายื่นคำร้องต่อศาลให้เลิกอาคารชุดนั้น ศาลจะต้องพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ อันได้แก่

1. ลักษณะของโครงการและจุดมุ่งหมายของกฎหมายอาคารชุด

(Land Titles (Strata) Act)

2. ความยุติธรรมที่จะต้องมีต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดนั้น ๆ
3. สิทธิและผลประโยชน์ของผู้เป็นเจ้าของห้องชุดทั้งหมด

เมื่อศาลพิจารณาลักษณะต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ศาลก็จะมีอำนาจในการสั่งให้มีการเลิกอาคารชุดหรือไม่ก็ได้

2. การเลิกอาคารชุดโดยที่ประชุมของบริษัทบริหารงาน

บริษัทบริหารงานอาคารชุดตามที่ปรากฏในการจดทะเบียนผังสตราตา (Strata Plan) อาจมีการจัดประชุมสามัญเพื่อเลิกอาคารชุดได้ โดยมติในการเลิกอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุมที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากหลักดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ตามกฎหมายสิงคโปร์นั้นมีทั้งความเหมือนและความแตกต่างจากหลักกฎหมายอาคารชุดของไทย กล่าวคือ การเลิกอาคารชุดโดย คำสั่งศาลของไทยนั้น ไม่มีการบัญญัติเรื่องนี้เอาไว้ ส่วนในกรณีที่เป็นการเลิกอาคารชุดโดยที่ประชุมของบริษัทบริหารงานนั้นคล้ายกับกฎหมายไทย ตรงที่กฎหมายไทยกำหนดให้เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดได้³² ซึ่งบริษัทบริหารงานของกฎหมายสิงคโปร์ก็คล้ายกับการเป็นเจ้าของร่วม เนื่องจากมีการกำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเป็นสมาชิกของบริษัทบริหารงาน แต่มติของผู้เข้าประชุมตามกฎหมายสิงคโปร์นั้น ใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม แต่ตามกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น ต้องใช้มติเป็นเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด

³² เรื่องเดียวกัน, หน้า 55