

บทที่ 2

เจตนารมณ์และขอบข่ายของกฎหมายอาคารชุด

การสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดสืบเนื่องมาจากปัญหาการเจริญเติบโตของเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดปัญหาขาดแคลนที่ดินในเขตชุมชน ปัญหาการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ปัญหาการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ปัญหาการจราจรติดขัด และปัญหาอื่น ๆ ซึ่งก่อให้เกิดการขยายเมืองไปในทางแนวตั้ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามเมืองใหญ่ ๆ เช่น กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ พัทยา ภูเก็ต เป็นต้น ซึ่งหากจะขยายเมืองไปในแนวราบ หรือจัดตั้งชุมชนใหม่มักจะประสบกับปัญหาความไม่พร้อมทางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อีกทั้งยังประสบกับปัญหาการจราจร ทำให้เกิดแนวความคิดการขยายที่อยู่อาศัยไปในแนวตั้ง เพื่อให้เกิดประโยชน์จากที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด อาคารชุดจึงมีบทบาทสำคัญต่อการอยู่อาศัยของคนไทยมากขึ้น

การอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น เป็นการที่บุคคลหลาย ๆ คน หลาย ๆ ครอบครัวมาอาศัยร่วมกันอยู่ในอาคารเดียวกัน ย่อมที่จะต้องมีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและสาธารณูปโภคและสาธารณูปการร่วมกัน ซึ่งการจะนำหลักเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้กับกรณีการเป็นเจ้าของร่วมกันในอาคารชุดนั้น อาจก่อให้เกิดความยุ่งยากหลายประการ เช่น เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งจะจำหน่ายตัวทรัพย์สินก็จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมทุกคน การใช้สิทธิในทรัพย์สินนั้นจะแบ่งแยกให้ต่างคนต่างใช้เป็นสัดส่วนไม่ได้ เพราะจะเป็นการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมที่แบ่งแยกไม่ได้ ซึ่งกรรมสิทธิ์รวมนั้นต่างคนต่างเป็นเจ้าของชอบที่จะใช้ทรัพย์สินนั้นได้หมดทุกส่วน¹ นอกจากนี้ ในเรื่องการจัดการทรัพย์สินก็จะเกิดปัญหาว่าผู้ใดจะเป็นผู้ดำเนินการจัดการทรัพย์สินนั้น ๆ

จากประสบการณ์ในต่างประเทศซึ่งแต่เดิมาก็ใช้รูปแบบการถือกรรมสิทธิ์รวม (Co-ownership) ตามกฎหมายแพ่งในอาคารลักษณะดังกล่าว แต่ด้วยปัญหาข้อยุ่งยากมากมายหลายประการจึงมักเกิดปัญหาความขัดแย้งในระหว่างเจ้าของรวม จนกลายเป็นคดีพิพาทขึ้นสู่

¹ เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน (พระนคร : สำนักพิมพ์ชัยฤทธิ, 2497) อ้างถึงใน วิภรณ์ รัชชปวงชน, 'ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ,' บทบัณฑิตย 44 (กันยายน 2531) : 52.

ศาลอยู่เสมอเพื่อแก้ไขปัญหา ดังกล่าว แนวคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate Ownership) ในอาคารจึงเกิดขึ้น² โดยแยกหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดให้แตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่ง ในส่วนของประเทศไทยได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายเฉพาะแยกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อรองรับสิทธิของเจ้าของห้องชุดให้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคล และเป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่นในทรัพย์สินกลาง

2.1 เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด

จากสภาพปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และจากแนวความคิดของนักทฤษฎีต่าง ๆ เช่น Norcross (1973 : 9) กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและสถานที่ตั้งของที่ทำงาน³ Yeh (Yeh and Lee, in Yeh; ed. 1975 : 27) ได้เสนอว่า ความใกล้ชิดของสถานที่ต่าง ๆ ในการดำเนินชีวิต เช่น โรงเรียน สถานที่ทำงานมีความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร⁴

ซึ่งสามารถแสดงความต้องการของประชาชนทั่วไปว่า การที่จะลดปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เช่น ปัญหาการจราจรที่ติดขัดที่มีอยู่ทุกแห่งในเมืองใหญ่ หรือปัญหาการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่ทำให้ต้องมีการใช้ประโยชน์สูงสุดจากที่ดิน อันเป็นผลให้อาคารชุดเข้ามามีบทบาทในการเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชน เมื่อมีการสร้างและอยู่อาศัยในอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น จึงต้องมีกฎหมายออกมารองรับโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดที่มีความแตกต่างจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนั้นกฎหมายอาคารชุดของไทยที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์วิธี

²Patrick E. Kchoe, *Cooperative and Condominium* (New York : Occana Publications, Inc., 1974) อ้างถึงใน *วิกิรณ รักรษ์ปวงชน, เรื่องเดียวกัน, หน้า 52.*

³Norcross, Carl, *Townhouse and Condominium : Resident's Likes and Dislikes* (Washington, D.C. : The Urban Land Institute, 1973) อ้างถึงใน *สันหทัย สงวนศักดิ์, สภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ในกรุงเทพมหานคร : การศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 3.*

⁴Yeh, Stephen H.K. and Lee, Tan Soo, *Satisfaction with Living Conditions* (Singapore : Singapore University Press, 1975) อ้างถึงใน *สันหทัย สงวนศักดิ์, เรื่องเดียวกัน, หน้า 4.*

การในการจัดการบริหารอาคารชุด เพื่อให้การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเกิดความเรียบร้อย เช่น การกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ควบคุมดูแลการอยู่อาศัย ตลอดจนจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุด การกำหนดให้มีข้อบังคับของอาคารชุด เป็นหลักเกณฑ์ปฏิบัติให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดถือปฏิบัติเพื่อความสงบสุขในการอยู่อาศัยร่วมกัน เป็นต้น

ในต่างประเทศนั้น ได้มีบทบัญญัติว่าด้วยกฎหมายอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะ แยกต่างหากจากประมวลกฎหมายแพ่ง เช่น ประเทศฝรั่งเศส ในครั้งแรกไม่ได้กล่าวถึงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารเลย แต่ในที่สุดก็ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 664⁵ ต่อมาบทบัญญัติเดิมในมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่สามารถนำมาใช้แก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้ จึงได้แก้ไขเพิ่มเติมมาตรานี้โดยกฎหมายฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน ค.ศ. 1938 แต่กฎหมายฉบับนี้ได้ถูกแก้ไขอีกสองครั้งโดยแบ่งออกเป็นสองตอน คือ ในส่วนที่เกี่ยวกับบริษัทที่ทำการก่อสร้างได้แก้ไขโดยกฎหมายฉบับลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 1943 และกฤษฎีกา ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 1955 ส่วนเรื่องกรรมสิทธิ์รวมโดยเฉพาะได้แก้ไขโดยกฤษฎีกา ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 1939⁶ และต่อมาได้พัฒนามาเป็นกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวมในอาคารของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ซึ่งต่อมาประเทศไทยนำมาเป็นแนวทางในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ส่วนในประเทศสหรัฐอเมริกาที่มี Uniform Condominium Act ได้มีการกำหนดเกี่ยวกับระบบกรรมสิทธิ์และวิธีการจัดการอาคารชุดเอาไว้ เป็นต้น โดยในประเทศสหรัฐอเมริกามีหลักเรื่อง Common Interest ผลประโยชน์ร่วมกัน กล่าวคือ เจ้าของแต่ละคนมีสิทธิประโยชน์ร่วมกันโดยสามารถที่จะมีสิทธิในห้องชุดภายใต้กฎหมาย ซึ่งเอกลักษณ์ของการจัดตั้งองค์กรสังคมนิยมอาคารชุดเป็นผลมาจากการไม่ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการควบคุมสังคมนิยม จึงก่อให้เกิดการปรับปรุงให้มีการคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกันมากขึ้น⁷ กล่าวคือ การปรับปรุงให้มีการอยู่ร่วมกันในสังคมนิยม เป็นต้นแบบ แนวคิดของการจัดตั้งอาคารชุดซึ่งเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันโดยต่างคนต่างมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนเอง แต่ในส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางต้องมีความเป็นเจ้าของร่วมกันและอยู่ภายใต้กฎระเบียบที่กฎหมายกำหนดและระเบียบที่เจ้าของร่วมร่วมกันจัดตั้งขึ้น

⁵ อุกฤษ มงคลนาวิน, 'กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส,' บท
บัณฑิตย 29 (มีนาคม 2515) : 144.

⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 145.

⁷ Wayne S. Hyatt, Condominium and home owner associations (Colorado Springs : Shepard's / McGraw-Hill Inc., 1985), p.4.

ในส่วนของประเทศไทยนั้น จากปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากการมีอาคารชุดและการอยู่อาศัยในอาคารชุด ทำให้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยที่ใช้อยู่ไม่สามารถรองรับต่อการจัดการระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด เช่น ในเรื่องความเป็นเจ้าของร่วมที่แตกต่างจากหลักในเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือในเรื่องการมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อควบคุมดูแลการอยู่อาศัยในอาคารชุด ก็เป็นรูปแบบของนิติบุคคลที่แตกต่างจากที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนการที่ประเทศต่าง ๆ ที่มีการอยู่อาศัยในอาคารชุดมาก่อนประเทศไทยก็ได้มีการบัญญัติกฎหมายในการจัดการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะ ทำให้ประเทศไทยมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้นและประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2522 ดังเหตุผลที่ว่า "โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น"⁸

ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด คือ กฎหมายที่ออกมาเพื่อรองรับการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถอยู่อาศัยในอาคารชุดด้วยความสงบสุข เนื่องจากมีการควบคุมการจัดการตลอดจนการกำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยตลอดจนกำหนดให้อาคารชุดมีลักษณะพิเศษ คือ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดจะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคล และขณะเดียวกันก็เป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่นในทรัพย์สินกลางด้วย ซึ่งมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นทั่ว ๆ ไป การเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สินหนึ่ง แต่แยกจากกันในทรัพย์สินอีกส่วนหนึ่ง เป็นเรื่องทีนอกเหนือขอบเขตของกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม⁹ จึงต้องมีการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดเพื่อรองรับกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด ซึ่งแตกต่างไปจากระบบกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายอาคารชุดของไทยซึ่งมีการประกาศใช้มาเป็นเวลานาน และ

⁸ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

⁹ Cribbet, *Principles of the Law of Property* (Foundation Press, 1975) อ้างถึงใน พิเศษ เสตเสถียร, "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม," *วารสารกฎหมาย* 7 (กุมภาพันธ์ 2526) : 44.

มีปัญหาต่าง ๆ มากมายที่เกิดจากความไม่สมบูรณ์ของกฎหมาย ซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงแก้ไข เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

2.2 ขอบข่ายของกฎหมายอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุดของไทยซึ่งก็คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดไว้เกือบทั้งหมด โดยกำหนดในเรื่อง ต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น กรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการดูแลให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความเรียบร้อย การถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว หรือการเลิกอาคารชุด เป็นต้น ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า หากต้องการจะทราบหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ต้องทำการศึกษากฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก่อน แม้ว่าในตัวพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะต้องมีการใช้ควบคู่กับกฎหมายอื่นก็ตาม แต่ก็เพียงส่วนน้อย หลักเกณฑ์ที่สำคัญของอาคารชุดอยู่ที่กฎหมายอาคารชุดนั่นเอง และจากการที่กฎหมายอาคารชุดถูกบัญญัติเนื่องจากระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมีความแตกต่างจากระบบกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดมีข้อยุ่งยากกว่าการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยลักษณะอื่น เพราะการอยู่อาศัยร่วมกันจำเป็นที่จะต้องมีการใช้สอยประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งการใช้ประโยชน์ดังกล่าวก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จึงต้องมีการออกกฎหมายที่มีลักษณะเฉพาะ เพื่อจัดระบบค่าใช้จ่ายและค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีการใช้ร่วมกันเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ดังนั้น ขอบข่ายของกฎหมายอาคารชุดจึงครอบคลุมถึงหลักสำคัญ ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุด ดังต่อไปนี้

1. หลักการจดทะเบียนอาคารชุด
2. หลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
3. หลักในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
4. หลักในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด
5. หลักในการเลิกอาคารชุด
6. หลักในการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว

โดยรายละเอียดของหลักการต่าง ๆ มีดังต่อไปนี้

2.2.1 หลักการจดทะเบียนอาคารชุด

นอกจากความหมายของอาคารชุดตามคำนิยามในมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ให้ความหมายของอาคารชุดว่า "อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง" การที่อาคารใดจะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายได้นั้น ก็ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งมาตรา 6 ของ พระราชบัญญัติอาคารชุด ได้กำหนดไว้ว่า

"ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด
- (3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ตามมาตรา 14

- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารร่วมกับที่ดิน
- (6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง"

ดังนั้น ตราบใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนอาคารชุด อาคารนั้นก็ไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย กล่าวคือ ไม่เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

การที่กำหนดให้มีการจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีเอกสารต่าง ๆ ข้างต้น ก็เพื่อเป็นหลักประกันแก่ผู้ซื้ออาคารชุดว่า อาคารชุดดังกล่าวได้มีหลักฐานประกอบที่ครบถ้วน คือ โฉนดที่ดินและแผนผังอาคาร เพื่อเป็นหลักประกันแก่ผู้ซื้ออาคารชุดว่า อาคารชุดดังกล่าวตั้งอยู่บนพื้นที่ที่ผู้ซื้อต้องการและมีแผนผังของอาคารชุดตามที่ผู้ซื้อและผู้ขายอาคารชุดได้มีการตกลงกันได้ โดยมีโฉนดที่ดินและแผนผังอาคารชุดปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเครื่องรับรอง นอกจากนี้ ยังมีเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง และรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุดทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งเป็นการทำให้ผู้ซื้ออาคารชุดทราบว่าตนมีสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางเท่าไร และทรัพย์ส่วนใดบ้างที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางอันเป็นหลักประกันที่ให้ผู้ซื้อว่าจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ได้ตกลงกันได้

ซึ่งตราสารจัดตั้ง (Declaration) หรือคำขอจดทะเบียนดังกล่าวข้างต้นเป็นพื้นฐานในเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลางว่าเป็นเช่นไร และสิทธิเบื้องต้นต่าง ๆ เหล่านี้นับว่าเป็นกรอบหรือกติกาในการเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุดซึ่งผู้ซื้อจะต้องพิจารณาไตร่ตรองก่อนซื้อห้องชุด¹⁰

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการจดทะเบียนอาคารชุดถือเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้ออาคารชุด โดยเป็นการกำหนดรายละเอียดหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบการจะต้องแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ตลอดจนกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุดต่าง ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดได้ทราบถึงรายละเอียดต่าง ๆ ก่อนตัดสินใจที่จะเข้าซื้อห้องชุด

แต่อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าว ยังมีช่องว่างของกฎหมายอยู่ กล่าวคือ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนอาคารใดเป็นอาคารชุด อาคารดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่ในทางปฏิบัติ ปัจจุบันนั้นผู้ขายได้โฆษณาขายอาคารชุดก่อนที่จะมีการปลูกสร้างอาคารชุดเสร็จ และผู้ซื้อก็ได้ทำสัญญาซื้อขายอาคารชุดก่อนที่อาคารดังกล่าวนั้นจะก่อสร้างเสร็จและได้รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

2.2.2 หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ในบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 4 ได้ให้ความหมายของคำว่า 'อาคารชุด' ว่าหมายถึง 'อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนโดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง' ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจึงเป็นการรวมเอากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือกรรมสิทธิ์เดียวมารวมกับกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง มารวมกันเกิดเป็นอาคารชุดขึ้นมา

และในพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 13 ได้กำหนดว่า

'เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง'

พื้นที่ห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น'

¹⁰ ระวี พวงกนก, "มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537), หน้า 21.

จากบทบัญญัติตามมาตรา 13 นั้น แสดงได้ว่า อาคารชุดแห่งหนึ่งเจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ต่าง ๆ ดังนี้ คือ

- (1) มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล
- (2) มีกรรมสิทธิ์รวมในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้อง
- (3) มีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลาง

(1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ก็คือ กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งวางหลักว่าเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย¹¹ ดังนั้น ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย โอน หรือก่อให้เกิดภาระติดพันต่อห้องชุดนั้นอย่างไรก็ได้ แต่การอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น เป็นการอยู่อาศัยร่วมกันของบุคคลเป็นจำนวนมาก การใช้สอยทรัพย์ส่วนบุคคลจึงต้องระมัดระวังมิให้ไปกระทบต่อสิทธิของผู้อื่นและสิ่งที่ต่างไปจากหลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ ในมาตรา 12 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด บัญญัติให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกไม่ได้ ดังนั้น บุคคลหลายคนสามารถมีกรรมสิทธิ์รวมในห้องชุดได้ แต่จะแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นออกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลอีกไม่ได้ แม้มาตรา 1363 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะบัญญัติว่า 'เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้' ก็ตาม แต่การแบ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ไม่อาจที่จะกระทำได้ เพราะมาตรา 12 ได้บัญญัติห้ามไว้โดยชัดแจ้งเป็นกรณีพิเศษ¹²

(2) กรรมสิทธิ์รวม ตามที่มาตรา 13 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดให้พื้นที่ห้อง ซึ่งพื้นที่ห้องหมายรวมถึงส่วนที่เป็นเพดานของชั้นถัดลงไปด้วยผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น ซึ่งกรรมสิทธิ์รวมตามมาตรา 13 นี้ คือ กรรมสิทธิ์รวมตามหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 นั้นเอง¹³

¹¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 2 มาตรา 1336

¹² พิเศษ เสตเสถียร, ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม, หน้า 48.

¹³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 48.

(3) กรรมสิทธิ์ร่วม คือ กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีชื่อห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม¹⁴ นอกจากนี้ยังมีกรณีที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะว่า ทรัพย์สินใดถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 15 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เป็นต้น การกำหนดในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางมีเหตุผลเนื่องจากอาคารชุดหลังหนึ่งย่อมมีทรัพย์สินบางอย่างมีลักษณะต้องใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น ๆ ซึ่งหากกำหนดให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อส่วนรวมได้ หากผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไม่ยินยอมให้บุคคลอื่นได้เข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น จึงได้มีการกำหนดเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้ นอกจากนี้ ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้¹⁵ เป็นหลักที่ว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะแยกจากกันมิได้ โดยที่ตัวอาคารชุดหรือที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะมีการฟ้องร้องหรือบังคับคดีเพื่อแบ่งแยกตัวอาคารชุดหรือที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ หากจะบังคับคดีต้องฟ้องบังคับเอาจากห้องชุดแต่ละห้องชุด เพราะห้องชุดแต่ละห้องชุดนั้นสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล และเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

การกำหนดสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ตามมาตรา 14 กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุด

¹⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4.

¹⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 16.

ความแตกต่างระหว่างระบบกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดกับระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

1. ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเกิดขึ้นได้เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6 ได้กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่..... ดังนั้น ตราบใดที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะสามารถเป็นอาคารชุดได้ ก็ยังไม่ถือว่าอาคารดังกล่าวอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด ส่วนระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ได้กำหนดให้ทรัพย์สินโดยทั่วไปอยู่ภายใต้บังคับของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่แล้ว โดยไม่ต้องมีการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ขึ้นแต่ประการใด

2. กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายความว่า กรรมสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียว แต่มีบุคคลตั้งแต่สองคนหรือกว่านั้นขึ้นไปเป็นเจ้าของรวมกันในกรรมสิทธิ์อันเดียวกันนั้น ต่างคนต่างมีอำนาจที่จะใช้ด้วยกันโดยที่จะต้องไม่ขัดแย้งต่อสิทธิของผู้ที่เป็นเจ้าของรวม¹⁶ เช่น ก.ข.ค. มีชื่อในโฉนดที่ดิน 1 แปลง ดังนี้ ก.ข.ค.ต่างก็เป็นเจ้าของรวมในที่ดินแปลงนั้น โดยจะแยกมิได้ว่าผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินส่วนใด แต่เจ้าของรวมอาจจะมีส่วนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นแตกต่างกันออกไปตามแต่จะมีข้อกำหนดหรือตกลงกัน เช่น ก.ข.ค.เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง ได้ตกลงบรรยายส่วนกันไว้ว่า ก.มีกรรมสิทธิ์ 1 ส่วนใน 5 ส่วน ถ้าไม่มีข้อกำหนดหรือการตกลงใด ๆ กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน¹⁷ ทั้งนี้ การแบ่งส่วนดังกล่าวจะต้องมิใช่เป็นการแบ่งตัวทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นโดยตรงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใด ซึ่งหากมีการระบุไว้โดยชัดเจนว่า ผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใดแล้วก็ไม่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์รวมอีกต่อไป เช่นถ้าได้แบ่งแยกที่ดินกันแล้วหรือได้จดทะเบียนระบุส่วนไว้แล้วว่า ก.เป็นเจ้าของที่ดินนั้น 1 ใน 3 ทางตอนเหนือของที่ดิน ข.เป็นเจ้าของตอนกลาง 1 ใน 3 และ ค.เป็นเจ้าของตอนใต้ 1 ใน 3 ดังนี้ ก.ข.ค. ก็มีใช่เจ้าของรวมอีกต่อไป¹⁸

¹⁶ เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2521), หน้า 282.

¹⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1357

¹⁸ คำพิพากษาฎีกาที่ 289/2495

ส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น มีทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางซึ่งต้องอยู่ควบคู่กันตลอด โดยที่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นสามารถระบุตัวทรัพย์สินได้ว่าเจ้าของร่วมรายใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนใด กล่าวคือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องใด จะมีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น อีกทั้งยังสามารถทราบอัตราส่วนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางได้ เนื่องจากมีการจดทะเบียนอัตราส่วนแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางเอาไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ดังนั้น อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมให้มีเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลางของเจ้าของรวมทุกคนเท่านั้น แต่ทรัพย์สินอันเดียวกันตามกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น ยินยอมให้มีได้ทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางซึ่งต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ¹⁹

3. ในกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1360 ได้กำหนดเรื่องการใช้ทรัพย์สินไว้ ดังนี้ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ กล่าวคือ การใช้ทรัพย์สินรวมของเจ้าของรวมแต่ละคนนั้น หมายถึง การใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองมิใช่เข้าไปให้ผู้อื่นใช้ หรือนำไปหาผลประโยชน์กำไรส่วนตัว แม้จะเป็นการใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนเอง ก็ต้องเป็นการใช้ทรัพย์สินตามปกติของทรัพย์สินนั้น และต้องให้เจ้าของรวมคนอื่นใช้สอยด้วยจะใช้สอยแต่คนเดียวมิได้ ดังเช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 221/2482 ซึ่งวินิจฉัยว่า เจ้าของที่ดินรวมกันจะห้ามมิให้เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งเข้าเกี่ยวข้องในที่ดินมิได้ หรือคำพิพากษาฎีกาที่ 1366/2510 ที่วินิจฉัยว่า โจทก์จำเลยเป็นเจ้าของรวมที่ดินและเรือน โจทก์จึงมีสิทธิใช้ที่ดินและเรือนนั้นเป็นที่อยู่ในฐานะเจ้าของรวมคนหนึ่ง จำเลยไม่มีสิทธิขับไล่โจทก์ ฉะนั้น แม้โจทก์จะไม่ออกไปจากที่ดินและเรือนพิพาทเมื่อจำเลยบอกให้ออก ก็ยังไม่เป็นการทำละเมิดต่อจำเลย²⁰ โดยมาตรา 1360 นี้ เป็นบทกำหนดขอบเขตแห่งสิทธิของเจ้าของรวมไว้อย่างสำคัญประการหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยกัน ล้นกับพื้นมักจะกระทบกันเข้าได้เสมอ ๆ เช่น เป็นเจ้าของบ้านหลังหนึ่งรวมกัน คนหนึ่งจะนอนห้องนี้ อีกคนหนึ่งก็ต้องการจะนอนที่ห้องนี้ด้วย ถ้ารวมเป็นครอบครัวเดียวกันได้ก็แล้วไป แต่ถ้าทั้งสองฝ่ายต่างก็มีครอบครัวอยู่แล้วอาจ

¹⁹ วิจารณ์ รัชชปวงชน, 'คอนโดมิเนียม : ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้,' วารสารกฎหมายสุทธิชัยธรรมาธิราช 1 (ธันวาคม 2532) : 44.

²⁰ บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : กรุงเทพมหานครการพิมพ์, 2530), หน้า 218.

เป็นปัญหายุ่งยากได้²¹ ซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินตามกรรมสิทธิ์ร่วมนั้น เจ้าของรวมทุกคนมีสิทธิใช้ทรัพย์สินนั้นได้ทั้งหมดทุกส่วน แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น เช่น ก.ข.เป็นเจ้าของบ้านรวมกัน ต้องยอมให้อยู่ด้วยกัน ส่วนข้อที่ใครจะอยู่ห้องไหน หรือผลัดกันใช้ห้องน้ำอย่างไร คงจะตกลงกันได้ถ้าตกลงกันไม่ได้ ก็ได้แต่จะฟ้องขอแบ่งตามมาตรา 1364²² หรือเป็นเจ้าของที่ดินว่างเปล่ารวมกัน คนหนึ่งจะใช้ทำนา อีกคนหนึ่งจะใช้ทำสวน อีกคนหนึ่งจะปลูกตึกแถวให้คนเช่า เป็นเรื่องจัดการที่จะต้องตกลงกันตามมาตรา 1358 วรรค 3 ถ้าตกลงกันไม่ได้ ต่างคนต่างจะเอาตามใจตน ก็ไม่มีทางอื่นที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย นอกจากจะขอแบ่งกันตามมาตรา 1364 เท่านั้น เมื่อแบ่งกันแล้วก็จะไม่เป็นเจ้าของรวมกันต่อไป แล้วต่างคนก็จะใช้ทำประโยชน์ในส่วนของตนไปได้ตามอำเภอใจ จะร้องขอให้ศาลพิพากษาเห็นชอบเข้ากับใครนั้น ก็ไม่มีกฎหมายที่จะให้ศาลทำเช่นนั้นได้ การจัดการตามมาตรา 1358 ใช้สำหรับกรณีที่สงวนกรรมสิทธิ์รวมไว้และจัดการทำประโยชน์เอามาแบ่งกัน แต่มาตรา 1360 เป็นเรื่องที่ว่าคนต่างจะใช้เอาประโยชน์จากตัวทรัพย์สินนั้นเพื่อตนเอง เช่น ถ้าเป็นเจ้าของมารวมกันเป็นปัญหาว่าจะเก็บเอาไว้ใช้เอง หรือจะให้คนอื่นเช่า เช่นนี้ต้องตามมาตรา 1358 แต่ถ้าตกลงกันว่าเอาไว้ใช้เอง ใครจะใช้เมื่อไร เก็บรักษาไว้กับใครเป็นปัญหาตามมาตรา 1360²³

แต่อย่างไรก็ตามเจ้าของรวมทุกคนอาจให้ความยินยอมให้เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งใช้ทรัพย์สินร่วมนั้น เพื่อประโยชน์ของเจ้าของรวมผู้ใดผู้หนึ่งแต่เพียงผู้เดียวก็ได้ เช่นในกรณีที่มีผู้เป็นเจ้าของรวมในที่ดินแปลงหนึ่งอยู่จำนวน 5 คน เจ้าของรวมแต่ละคนอาจจะยินยอมให้เจ้าของรวมคนอื่นปลูกบ้านอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมนั้น โดยปลูกคนละ 1 หลัง ซึ่งบ้านที่ปลูกดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล แต่ที่ดินดังกล่าวยังเป็นกรรมสิทธิ์รวมอยู่ ดังนั้น เจ้าของรวมในที่ดินนั้นแต่ละรายจึงอาจทำการก่อสร้างดัดแปลงหรือต่อเติมบ้านของตนอย่างไรก็ได้หากเจ้าของร่วมนั้นปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเจ้าของรวมรายอื่น ๆ ก็ไม่มีสิทธิเข้าไปใช้สอยในบ้านซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลของเจ้าของรวมรายนั้น ๆ ได้ด้วยส่วนการใช้ทรัพย์สินในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในมาตรา 13 วรรคหนึ่ง ได้กำหนดให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้แบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินออกเป็น 2 ส่วน คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น

²¹ เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยกฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 295.

²² เรื่องเดียวกัน, หน้า 297.

²³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 296.

เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้แต่เพียงผู้เดียว เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาร่วมด้วยไม่ได้²⁴ กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะใช้สอยห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้อย่างเต็มที่ โดยเจ้าของห้องชุดรายอื่นไม่สามารถที่จะเข้ามาใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลตนได้ ซึ่งแตกต่างจากระบบกรรมสิทธิ์รวมที่เจ้าของรวมทุกคนสามารถใช้ทรัพย์สินนั้นได้ เพียงแต่การใช้ทรัพย์สินตามกรรมสิทธิ์รวมนั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ส่วนในการใช้ทรัพย์สินกลางนั้น เจ้าของห้องชุดทุกห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางจึงสามารถใช้ทรัพย์สินกลางนี้ร่วมกันได้ทุกคนเท่าเทียมกัน แต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายอาคารชุดก็ได้มีข้อจำกัดของการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยตามมาตรา 13 วรรคท้าย ได้กำหนดให้เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ ซึ่งในเรื่องการใช้ทรัพย์สินนี้เป็นจุดที่เป็นความแตกต่างระหว่างกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดกับกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ หากมีการปลูกบ้านเป็นหลัง ๆ จำนวน 10 หลัง แล้วนำบ้านเหล่านั้นไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยให้แต่ละหลังเท่ากับห้องชุด 1 ห้อง เจ้าของบ้านแต่ละหลัง หรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องนั้น มีสิทธิที่จะใช้สอยเฉพาะบ้านหรือห้องชุดนั้นได้อย่างเต็มที่ เจ้าของอื่นไม่สามารถที่จะเข้ามาใช้สอยห้องชุดดังกล่าวได้ เช่น ก.ข.ค.ต่างก็เป็นเจ้าของห้องชุด ก.จะเข้าไปใช้สอยห้องชุดของ ข.และ ค.ไม่ได้ และ ข.ค.ก็ไม่สามารถเข้าไปใช้ห้องชุดของคนอื่นได้เช่นกัน และเจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะหาประโยชน์จากบ้านหรือห้องชุดนั้นอย่างไรก็ได้ เช่น นำห้องชุดออกให้ผู้อื่นเช่าก็ได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ก่อน แต่ในตัวของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินกลางนั้น เจ้าของห้องชุดไม่สามารถที่จะทำการก่อสร้าง เปลี่ยนแปลง ต่อเติมหรือกระทำการใด ๆ อันกระทบต่อทรัพย์สินกลางได้ เช่น ชุดเจาะที่ดินอันเป็นที่ตั้งของห้องชุดนั้น (บ้าน 1 หลังเท่ากับ 1 ห้องชุด) ไม่ได้ เนื่องจากเป็นที่ดินที่ตั้งห้องชุดดังกล่าว ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมในอาคารชุด เจ้าของห้องชุดนั้นจะทำการก่อสร้าง ต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ โดยมิได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของห้องชุดมิได้ นอกจากนั้น หากเจ้าของห้องชุดมีการใช้ทรัพย์สินบุคคล คือ ห้องชุดนั้น ก็จะใช้โดยกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคงของอาคารมิได้ แต่หากเป็นบ้านและที่ดินดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว ก็จะเป็นกรณีของระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยหากมีเจ้าของรวมหลายคนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน แต่เจ้าของรวมในที่ดินคนใดคนหนึ่งได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวม

²⁴ วิชัย ตันติกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม) พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2537), หน้า 21.

โดยบ้านดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวของเจ้าของที่ดินที่ปลูกสร้างบ้านนั้น เจ้าของที่ดินดังกล่าวสามารถที่จะทำการก่อสร้าง เปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับบ้านอันจะกระทบต่อที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นอย่างไรก็ได้ โดยจะทำการขุดเจาะหรือกระทำการใด ๆ อันกระทบต่อที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นก็ได้ เนื่องจากเจ้าของบ้านดังกล่าวเป็นเจ้าของรวมในที่ดิน จึงมีสิทธิที่จะใช้สอยที่ดินอย่างไรก็ได้ และก็ไม่ใช่เป็นการไปกระทบสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น เพราะว่าเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ยินยอมให้เจ้าของรวมดังกล่าวปลูกสร้างบ้านบนที่ดิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมได้ ซึ่งจะเห็นได้ว่า หลักในเรื่องการใช้ทรัพย์สินนั้น สามารถเป็นตัวที่แบ่งแยกความแตกต่างระหว่างกรรมสิทธิ์ร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กับระบบกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้อย่างชัดเจน

4. สิทธิในการจัดการทรัพย์สิน ในระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิทธิในการจัดการทรัพย์สินของเจ้าของรวมไว้ในมาตรา 1358 ซึ่งได้กำหนดไว้ ดังนี้

'มาตรา 1358 ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมในเรื่องจัดการตามธรรมดา ท่านว่าพึงตกลงโดยคะแนนข้างมากของเจ้าของรวม แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งในทางจัดการตามธรรมดาได้ เว้นแต่ฝ่ายข้างมากได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำการเพื่อรักษาทรัพย์สินได้เสมอ

ในเรื่องจัดการอันเป็นสาระสำคัญ ท่านว่าต้องตกลงกันโดยคะแนนข้างมากแห่งเจ้าของ และคะแนนข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งแห่งค่าทรัพย์สิน

การเปลี่ยนแปลงวัตถุที่ประสงค์นั้น ท่านว่าจะตกลงกันได้เมื่อเจ้าของรวมเห็นชอบทุกคน'

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าสิทธิจัดการทรัพย์สินนั้นแบ่งแยกได้ ดังนี้

(ก) ถ้าเป็นการจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สินแล้ว เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นก่อน เช่น การซ่อมแซมบ้านที่เป็นของเจ้าของรวม เป็นต้น

(ข) ถ้าเป็นการจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นเพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สินแล้ว เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอ เช่น มีบ้านให้เช่าร่วมกัน ก็จัดหาคนเช่า เป็นต้น เว้นแต่เสียงข้างมากจะตกลงให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการก็ต้องเป็นไปตามนั้น

(ค) ถ้าเป็นการจัดการอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวแก่ทรัพย์สินนั้นแล้ว เจ้าของรวมคนใดจะเป็นผู้จัดการย่อมสุดแล้วแต่เสียงข้างมากของเจ้าของรวมว่าจะให้ผู้ใดจัดการเสียงข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งของค่าทรัพย์สิน เช่น การจะเปลี่ยนจากการทำนาด้วยกระบือ มาเป็น

การทำงานด้วยเครื่องจักรถือว่าเป็นสาระสำคัญ ถ้า ก.ข.ค.เป็นเจ้าของคนละส่วน แต่ ค.มี 3 ส่วน ดังนี้ แม้ ก.กับ ข.จะถือว่ามีเสียงข้างมาก แต่ส่วนก็ยังไม่ถึงครึ่งของราคาที่ดิน ก.และ ข. จึงไม่อาจตกลงให้จัดการเป็นสาระสำคัญเช่นนั้นได้ กรณีเช่นนี้ หาก ค.ไม่ตกลงด้วย ก.ข.ย่อมไม่มีการบังคับนอกจากจะขอแบ่งทรัพย์สินนั้นตามส่วนของตน

(ง) ถ้าเป็นการจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์ เช่น เปลี่ยนจากทำนา เป็นทำสวน หรือเปลี่ยนจากบ้านเช่ามาทำเป็นโรงแรม ผู้ใดผู้หนึ่งจะกระทำมิได้ ต้องให้เจ้าของรวมทุกคนเห็นชอบด้วย²⁵

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ในระบบกรรมสิทธิ์รวมเจ้าของรวมมีสิทธิที่จะจัดการทรัพย์สินตามที่กฎหมายกำหนด โดยอาจมีการจัดการตามธรรมดาและการจัดการอันเป็นสาระสำคัญ โดยการจัดการธรรมดาเจ้าของรวมทุกคนสามารถทำได้ แต่หากเป็นการจัดการในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญต้องใช้คะแนนเสียงข้างมาก แต่หากเป็นการจัดการในทางเปลี่ยนวัตถุประสงค์ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของรวมทุกคน แต่ในส่วระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น มีการแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ในส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น เจ้าของก็จะเป็นผู้ที่ทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินของตนเอง แต่ในส่วนของทรัพย์สินกลางนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลาง ดังนั้น การจัดการทรัพย์สินกลางในอาคารชุดจึงเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และในพระราชบัญญัติอาคารชุดตามมาตรา 17 ก็ได้กำหนดให้การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ ซึ่งตามข้อบังคับนั้น กฎหมายกำหนดให้ข้อบังคับต้องมีสาระสำคัญ คือ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางตามมาตรา 32 (7) ดังนั้น การที่เจ้าของร่วมจะใช้ทรัพย์สินกลางอย่างไร ก็ต้องไปดูในข้อบังคับว่าสามารถทำการดังกล่าวได้หรือไม่ เจ้าของร่วมไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการทรัพย์สินกลางแต่เพียงลำพัง

5. ระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363 ได้กำหนดให้เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในโอกาสอันควร เว้นแต่จะมี นิติกรรมตกลงไว้เป็นอย่างอื่น หรือวัตถุประสงค์ของเจ้าของรวมมีลักษณะเป็นการถาวร ดังนั้น จะเห็นได้ว่าตามมาตรา 1363 นี้ คือ เจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิที่จะตกลงแบ่งทรัพย์สินรวมกันอย่างไรก็ได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนด ตัวอย่างเช่น ก.ข.ค.ง. เป็นเจ้าของรวมอยู่ใน ที่

²⁵ บัญญัติ สุชีวะ, กฎหมายลักษณะทรัพย์, หน้า 216-218.

ดินแปลงหนึ่ง ซึ่งอาจมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็น 4 ส่วน ในจำนวนเนื้อที่เท่า ๆ กัน หรือในจำนวนที่ไม่เท่ากันก็ได้ ซึ่งตามหลักกรรมสิทธิ์รวมถือว่าทำได้ หากไม่ขัดต่อหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยการแบ่งทรัพย์สินนั้น ตามมาตรา 1364 ก็ได้กำหนดไว้ว่า การแบ่งทรัพย์สินพึงกระทำโดยแบ่งทรัพย์สินนั้นเองระหว่างเจ้าของรวม หรือโดยขายทรัพย์สินนั้น แล้วเอาเงินที่ขายได้มาแบ่งกันก็ได้

ตามหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในกฎหมายอาคารชุดนั้น แม้ว่าจะมีการแบ่งกรรมสิทธิ์ออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง และมีการกำหนดอัตราส่วนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางได้ก็ตาม แต่เจ้าของรวมไม่สามารถที่จะขอแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของตนออกจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของเจ้าของรวมคนอื่นได้ ตราบใดที่อาคารดังกล่าวยังอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งจะสามารถแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางได้ ก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุด เมื่อนั้นก็จะนำหลักเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้กับทรัพย์สินกลางดังกล่าวได้

ซึ่งรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดนั้น ในต่างประเทศได้มีการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะแยกต่างหากจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นระยะเวลาหลายทศวรรษไว้แล้ว เช่น ในประเทศฝรั่งเศสได้มีการวางหลักการในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 664 ต่อมาเกิดปัญหายุ่งยากมาก ทำให้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 664 โดยกฎหมายฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 1938²⁶ ในประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน ตั้งแต่ปี ค.ศ.1951 เรียกว่า The Wohnungseigentumsgesetz (รัฐบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในเคหะ)²⁷ ในประเทศสหรัฐอเมริกาได้เริ่มที่จะสนใจในการออกกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด โดยในปี ค.ศ.1961 รัฐบัญญัติ The National Housing ได้ถูกปรับปรุงในมาตรา 234 โดย Federal Housing Authority (FHA) ซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้ The Department of Housing and Urban Development (HUD) ได้ร่างรัฐบัญญัติอาคารชุดโดย

²⁶ อุกฤษ มงคลนาวิน, กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส, หน้า 146.

²⁷ Norbert Horn, Kein Kotz and Hans G. Leser, *German Private and Commercial Law An Introduction*, Translated by Tony Neir (Oxford : Claredon Press, 1982) อ้างถึงใน วิกรณ์ รัษฎปวงชน, คอนโดมิเนียม : ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้, หน้า 40.

อาศัยข้อมูลจากรัฐบัญญัติ The Puertorican Horizontal Property เป็นแบบอย่างในการออกกฎหมาย อาคารชุด ในปี ค.ศ.1968 ทุกมลรัฐได้ออกรัฐบัญญัติที่จะให้อาคารชุดสามารถก่อสร้างได้²⁸

จะเห็นได้ว่า ระบบกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดมีความแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ร่วมตามกฎหมายแพ่ง ในประเทศต่าง ๆ รวมทั้งประเทศไทยได้มีการตราพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับ อาคารชุดขึ้นเป็นกฎหมายเฉพาะ เพื่อตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางออกจากกัน เป็นสัดส่วน โดยมีการกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดให้แตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่ง

2.2.3 หลักในการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 20 ได้กำหนดไว้ว่า

"เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนวนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจ้างงอไว้ตามมาตรา 22 หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม"

และตามมาตรา 21 ก็ได้กำหนดถึงรายละเอียดที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องมี ดังนี้

"หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
- (2) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว

และความสูง

- (3) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

- (4) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

²⁸ Nancye J. Kirk, Jacket Designer and Photographer and Bud Moon, The Condominium Community A Guide for Owners, Boards and Managers (Institute of Real Estate Management of the National Association of Realtor), p.9.

- (5) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- (6) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- (7) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มี กรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กำหนดโดยกฎกระทรวง'

ดังนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ขอจดทะเบียน โดยห้องชุด 1 ห้องก็จะมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด 1 คู่ฉบับเสมอ และต้องออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่บัญญัติอยู่ในมาตรา 21

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดให้มีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วนั้น นับว่าเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ในการมีสิทธิในการทำนิติกรรมไม่ว่าจะเป็นการซื้อขาย จำนอง ขายฝาก ตลอดจนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันโดยมิต้องขอความยินยอมจากผู้อยู่ร่วมอาคารเดียวกันแต่อย่างไร ทั้งนี้เนื่องจากผู้อยู่อาศัยแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนอย่างเต็มที่ โดยได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นหลักประกันเช่นเดียวกับการมีโฉนดที่ดินของผู้เป็นเจ้าของบ้าน²⁹

แต่อย่างไรก็ตาม การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดยังคงมีปัญหาอยู่ กล่าวคือ ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดตามกฎหมายจะต้องเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินและเป็นเจ้าของตัวอาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้วด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับจดทะเบียนมีอำนาจเข้าไปตรวจดูอาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้วว่าถูกต้องตามที่ระบุไว้ในเอกสารต่าง ๆ ที่ยื่นขอจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งอาคารชุดหรือไม่ เมื่อเห็นว่าหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่ยื่นไว้ถูกต้องตรงกับอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ ซึ่งในทางปฏิบัตินั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ได้ทุกห้องนั้น

²⁹ มานพ พงศ์ทัต, 'แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2524,' ใน รวมนบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด รวบรวมโดย การเคหะแห่งชาติและสมาคมหอการค้าไทย (กรุงเทพมหานคร, 2518), หน้า 3-9.

ต้องใช้เวลาานหลายเดือน ทำให้กิจการอาคารชุดไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือขายหรือโอนต่อไปทันทีหลังจากอาคารชุดก่อสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งปัญหาดังกล่าวมีผู้เห็นว่าน่าจะแก้ไขโดยออกกฎกระทรวง เปิดโอกาสให้เจ้าของโครงการอาคารชุดยื่นคำร้องขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ตั้งแต่เริ่มต้นก่อสร้างอาคารชุด โดยให้นำหลักฐานการอนุมัติก่อสร้างจากหน่วยราชการ หลักประกันทางการเงินมาวางหรือแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีเวลาตรวจสอบและเตรียมทำเอกสารต่าง ๆ ไว้ให้พร้อม³⁰

2.2.4 หลักการในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากการก่อตั้งอาคารชุดก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องมีการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและบริการต่าง ๆ ภายในอาคารชุดนั้น ซึ่งการที่จะให้เจ้าของห้องชุดทุกคนมาช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ก็คงเกิดปัญหายุ่งยากในการจัดการหรือการให้เจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งแต่เพียงคนเดียวก็คงเป็นไปไม่ได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุด โดยการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องกระทำเมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของห้องชุด โดยมีรายละเอียดการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

2.2.4.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 วรรคหนึ่ง กำหนดว่า "การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้ ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

จากบทบัญญัติดังกล่าว วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดก็เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดทั้งหมด จึงได้

³⁰ วิชัย ตันติกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอมโดมิเนียม), หน้า 41.

กำหนดให้การตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำได้อีกเมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของร่วมอาคารชุด เป็นรายแรก และนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับนิติบุคคลธรรมดา แต่ต้องกระทำการภายในขอบเขตเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ซึ่งตามมาตรา 33 ได้กำหนดว่า

'นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด'

ในประเทศสหรัฐอเมริกา ก็มีการกำหนดการอยู่ร่วมกันในสมาคมหรือชุมชน โดยแต่ละบุคคลที่อยู่อาศัยร่วมกันต่างก็มีกรรมสิทธิในทรัพย์สินของตนเอง แต่มีการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาเพื่อรักษาและควบคุมการอยู่ร่วมกัน การมาอยู่ร่วมกันของบุคคลต่าง ๆ ก่อให้เกิดการจัดตั้งองค์กรขึ้น และบุคคลที่อาศัยเหล่านั้นก็เป็นสมาชิกขององค์กรโดยอัตโนมัติ แต่บุคคลที่อาศัยรวมกันนั้นยังคงมีความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางของพวกเขาเหล่านั้นอยู่ เพียงแต่มีองค์กรขึ้นมาดูแลจัดการทรัพย์สินให้³¹ ตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 มาตรา 3-101 ของสหรัฐอเมริกา บัญญัติว่า 'จะต้องจัดให้มีสมาคมเจ้าของห้องชุดไม่ช้ากว่าวันที่ส่งมอบห้องชุดแรกของอาคารชุด สมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุดประกอบด้วยเจ้าของห้องชุดทั้งหมดอย่างเดียวกันนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดให้จัดในรูปแบบของบริษัทที่มีผลประโยชน์หรือไม่มีผลประโยชน์ (Profit or nonprofit Corporations) หรือเป็นสมาคมซึ่งไม่ดำเนินการในรูปแบบบริษัท (Unincorporated association)³²

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดมีความสำคัญในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วม เพื่อให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความเรียบร้อย อาจถือได้ว่าการมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลักษณะพิเศษของการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

³¹ Wayne S. Hyatt, *Condominium and home owner associations*, p.5.

³² ธนพล อินทนนท์, "เจ้าของร่วมอาคารชุด," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 36.

ความแตกต่างระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกับนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เนื่องจากตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด ซึ่งอาคารใดจะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายได้นั้น จะต้องมีการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางออกจากกัน ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นไม่ค่อยมีปัญหา เพราะเจ้าของห้องชุดนั้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และเป็นผู้มีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นแต่เพียงผู้เดียว จึงมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นได้ แต่กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไม่ใช่ของใครคนใดคนหนึ่ง แต่เป็นเจ้าของร่วม คือ เจ้าของห้องชุดทุก ๆ ห้องจึงจำเป็นต้องมีผู้มาทำหน้าที่ดูแลรักษาหรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนี้ เพื่อได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างดีที่สุด ดังนั้น กฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงกำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ โดยมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล ดังนั้น จึงเห็นได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมีความแตกต่างจากนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะได้กล่าว ดังต่อไปนี้

1. การจดทะเบียนจัดตั้ง

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 ได้กำหนดไว้ว่า 'การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำมิได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอน กรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่'

ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนั้น จะต้องกระทำพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ข้างต้น ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังกล่าว จึงเป็นการจัดตั้งโดยผลของกฎหมายเท่านั้น กล่าวคือ กฎหมายบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อเข้าเงื่อนไขหรือหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 31 จึงไม่ใช่การจัดตั้งโดยผลของนิติกรรมสัญญา หรือโดยการตกลงของคู่สัญญาที่สามารถตกลงกันเองได้ว่าต้องการจะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ เมื่อไรก็ได้ตามใจชอบ ดังนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจึงหมายถึงเฉพาะนิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตาม

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เท่านั้น ไม่ใช่นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือตามกฎหมายอื่น

ส่วนการจัดตั้งนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้บัญญัติเงื่อนไข หรือข้อกำหนดบังคับให้ต้องมีการจัดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลเมื่อใด เช่นเดียวกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น เพียงแต่กฎหมายได้กำหนดวิธีการของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลในเรื่องนั้น ๆ ไว้เท่านั้น เช่น กรณีบริษัทจำกัดในมาตรา 1097 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้กำหนดไว้ว่า “บุคคลใด ๆ ตั้งแต่เจ็ดคนขึ้นไป จะเริ่มก่อการและตั้งเป็นบริษัทจำกัดก็ได้ ด้วยการเข้าชื่อกัน ทำหนังสือบริคณห์สนธิ และกระทำการอย่างอื่นตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้” ซึ่งถ้าพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าว และเจตนารมณ์ของกฎหมายในเรื่องดังกล่าวแล้ว เห็นได้ว่า การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ เป็นการจดทะเบียนจัดตั้งด้วยความสมัครใจของคู่สัญญาหรือผู้เข้าร่วมจัดตั้งเองทั้งสิ้น และประสงค์จะจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อใดก็ได้ตามแต่จะต้องการ โดยกฎหมายไม่ได้บังคับให้ต้องจดทะเบียนจัดตั้งในขณะใด เหมือนกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงเป็นการจดทะเบียนจัดตั้งโดยผลของนิติกรรมสัญญา โดยที่คู่สัญญาสามารถตกลงกันเองได้ว่า ประสงค์จะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลเมื่อไรก็ได้ ซึ่งไม่ใช่การจัดตั้งโดยผลของกฎหมาย

2. วัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นถึงเหตุผลของกฎหมายอาคารชุด ที่บังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในมาตรา 33 ว่า “นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้” และเนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อได้มีการจดทะเบียนตามมาตรา 31 แล้ว ก็มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายตามที่มาตรา 33 ได้กล่าวไว้ ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องมีผู้แทนนิติบุคคลสำหรับดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ โดยเฉพาะเช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ฉะนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนหนึ่ง เพื่อทำหน้าที่แทนนิติบุคคลอาคารชุด ดังที่กฎหมายก็ได้กำหนดไว้ในมาตรา 35 แล้วว่าให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ต้องกระทำการตามวัตถุประสงค์ของ

นิติบุคคลอาคารชุดด้วย ซึ่งกฎหมายก็ได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในมาตรา 36 คือ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง"

(3)....

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามเจตนารมณ์และบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวข้างต้นแล้วจะเห็นได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงมีวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น กล่าวคือ มีวัตถุประสงค์ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทุกคนเท่านั้น ฉะนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่สามารถประกอบกิจการหรือกระทำการอื่นใดนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในกฎหมายได้ เช่น นิติบุคคลอาคารชุดจะประกอบธุรกิจเพื่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดเองไม่ได้ หรือกระทำการใด ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับเรื่องการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้เช่นกัน ถึงแม้ว่าที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติตกลงยินยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดไปกระทำการดังกล่าว ก็ไม่สามารถกระทำได้ เช่น มีมติให้นิติบุคคลอาคารชุดไปลงทุนร่วมกับบุคคลภายนอกหรือดำเนินการเองในการประกอบการร้านค้าสะดวก (Convenience Store) เพื่อวัตถุประสงค์ในการค้าหากำไร และนำเงินกำไรที่ได้ดังกล่าวมาแบ่งปันกันระหว่างเจ้าของร่วมทุกคน เช่นนี้ก็ไม่สามารถทำได้ เพราะเป็นการกระทำที่นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดไว้ และเจ้าของร่วมก็ไม่สามารถมีมติเพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดให้นอกเหนือไปจากที่กฎหมายกำหนดได้ด้วย

ส่วนในกรณีของนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลดังกล่าว กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินการอะไรได้แค่ไหนเพียงใด ดังเช่นที่พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดขอบเขตวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพียงแต่กำหนดไว้กว้าง ๆ เท่านั้นว่า ในหนังสือบริคณห์สนธิที่จะต้องนำไปจดทะเบียนนั้น จะต้องระบุถึงวัตถุประสงค์ทั้งหลายของนิติบุคคลที่ต้องการกระทำดังเช่นที่กำหนดไว้ในมาตรา 1098 เหตุผลที่เป็นเช่นนั้น ก็เนื่องจากนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นด้วยความสมัครใจของคู่สัญญาดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น และเจตนารมณ์ของการจัดตั้ง

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ ก็เพื่อมุ่งประสงค์ในการประกอบธุรกิจเพื่อการค้าหรือหากำไร โดยมีเจตนาที่ต้องการจะนำกำไรที่ได้จากการประกอบกิจการมาแบ่งสรรระหว่างกัน ฉะนั้น เมื่อเจตนารมณ์ของการจัดตั้งนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะดังกล่าวแล้ว จึงเป็นสิทธิของผู้ร่วมก่อตั้งหรือคู่สัญญาที่จะกำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินการของนิติบุคคลที่ตนเป็นก่อตั้งขึ้นได้เองโดยอิสระ เพียงแต่วัตถุประสงค์นั้นจะต้องไม่เป็นวัตถุประสงค์ที่ต้องห้ามโดยชัดแจ้งต่อกฎหมาย หรือเป็นวัตถุประสงค์ที่ขัดต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดีตามหลักที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ระบุไว้ คือ มีวัตถุประสงค์ที่เป็นการกระทำผิดต่อกฎหมาย เช่น มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการค้าของเถื่อน ค้ายาเสพติด หรือเปิดบ่อนการพนัน เป็นต้น หรือจะต้องเป็นวัตถุประสงค์ที่ไม่ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายในเรื่องนั้น ๆ ก่อน เช่น มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการธุรกิจประกันภัยหรือธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น ซึ่งนิติบุคคลนั้นไม่สามารถกำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวได้ เว้นแต่จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขหรือได้รับอนุญาตตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายเรื่องนั้นเสียก่อน เช่นนี้วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลดังกล่าวก็สามารถกำหนดขึ้นได้ตามแต่ต้องการ และผู้เป็นหุ้นส่วนหรือคู่สัญญาสามารถเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือกำหนดเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ในการดำเนินการของนิติบุคคลได้ตลอดเวลา ซึ่งจะเห็นได้ว่าแตกต่างกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นอย่างสิ้นเชิง จากที่ได้กล่าวถึง ความแตกต่างระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกับนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาแล้วข้างต้นนั้น เป็นการกล่าวถึงความแตกต่างในส่วนที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องหลัก ๆ เท่านั้น ซึ่งความแตกต่างระหว่างนิติบุคคลทั้ง 2 ประการ ในส่วนที่เป็นรายละเอียดปลีกย่อยอื่น ๆ นั้น ก็ยังมีอยู่อีกพอสมควร ซึ่งผู้เขียนจะได้ขอสรุปไว้พอเป็นสังเขปดังต่อไปนี้

ความแตกต่างระหว่างนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับนิติบุคคลอาคารชุด³³

นิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	นิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
1. นำเงินมาลงทุนเป็นหุ้นตามมูลค่าหุ้น	1. เงินกองทุนตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์
2. มีทรัพย์สินหมุนเวียนถาวร	2. มีทรัพย์สินเพื่อการบริหารอาคารชุด
3. มีลูกหนี้การค้า	3. ไม่มี มีเฉพาะเจ้าของร่วมค้างชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและส่วนตัว
4. มีหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินระยะยาว	4. มีเฉพาะหนี้สินหมุนเวียน เช่น ค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย
5. มีรายได้จากการขาย (บวกกำไร)	5. มีแต่รายรับเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
6. มีค่าใช้จ่ายทั้งต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการ ขายและบริหาร ดอกเบี้ยจ่าย	6. มีรายจ่ายที่จ่ายไปเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลางให้มีสภาพใช้งานได้ดี
7. จัดทำงบกำไรขาดทุน	7. จัดทำงบรายงานและรายจ่าย
8. มีการวัดผลการบริหารงานในรูปของ กำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ	8. ไม่มีผลการวัดผลการดำเนินงานนอกจาก หายอดเงินคงเหลือในแต่ละงวด
9. จัดทำงบดุลเพื่อแสดงฐานะการเงินของ กิจการ	9. จัดทำงบดุลเพื่อแสดงฐานะการเงินของ นิติบุคคลอาคารชุด
10. ต้องมีผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตรวจสอบ และรับรองงบการเงิน	10. ไม่ต้องมีหรือมีผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ตรวจสอบรับรองงบการเงิน
11. ต้องนำงบการเงินเสนอต่อผู้ถือหุ้นในที่ ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ	11. ต้องนำงบการเงินเสนอต่อที่ประชุม เจ้าของร่วมเพื่อขออนุมัติ
12. ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล (30 %)	12. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
13. ต้องนำส่งงบการเงินให้กับกรมสรรพากร และกองบัญชีธุรกิจ	13. ไม่ต้องยื่นนำส่งงบการเงิน

³³ สาทิต รังคสิริ, "การเสียภาษีอากรของอาคารชุด," สรรพากรสาส์น 42 (มีนาคม 2538) : 78.

2.2.4.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย การกระทำใด ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดก็ต้องกระทำผ่านผู้แทนเช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายจึงกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการ ซึ่งตามมาตรา 35 ได้กำหนดว่า

"ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคล ธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ"

ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลจึงมี 2 ประเภท คือ บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งต้องตั้งบุคคลธรรมดา 1 คน มาเป็นผู้ดำเนินการแทนด้วย

เมื่อมีการจัดตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาแล้ว ผู้จัดการดังกล่าวก็มีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของอาคารชุด โดยกฎหมายได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในมาตรา 36 ดังนี้

"มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 (3) กำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้"

กล่าวโดยสรุปหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ตลอดจนเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย โดยอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้นมีการกำหนดขอบเขตไว้กว้าง ๆ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่

ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ คือ จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น มิได้มีการกำหนดมาตรฐานหรือเกณฑ์อื่น ๆ ในการดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.2.4.3 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดไว้ว่า

‘เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย กรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้ โดยคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะมีหรือไม่มีก็ได้ แล้วแต่เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตกลงกัน ซึ่งหากจะมีคณะกรรมการชุดนี้ก็ต่อแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุด โดยมติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ซึ่งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ตรวจสอบการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยทำหน้าที่ควบคุมโดยให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้บริหารงาน

ส่วนในกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ได้กำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดทุกคนเป็นสมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุดซึ่งอาจเปรียบเทียบกับที่ประชุมใหญ่แห่งผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ควบคุมและดูแลและออกเสียงลงคะแนนในกิจกรรมต่าง ๆ ของอาคารชุด ส่วนการดำเนินงานบริหารนั้นเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการซึ่งจะต้องนำนโยบายแห่งที่ประชุมเจ้าของร่วมมาดำเนินการบังคับและบริหารต่อไป³⁴

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยนั้น มีหน้าที่ควบคุมให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบริหารงานให้เกิดความเรียบร้อยต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุด แต่ในส่วนของกฎหมายสหรัฐอเมริกานั้น คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดำเนินการบริหารและถูกควบคุมโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดซึ่งเจ้าของอาคารชุดทุกคนเป็นสมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นความแตกต่างระหว่างกฎหมายไทยและกฎหมายสหรัฐอเมริกา

³⁴ ธนพล อินทนนท์, “เจ้าของร่วมอาคารชุด,” หน้า 37.

2.2.4.4 ข้อบังคับอาคารชุด

นอกจากที่จะต้องมিনিติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมในอาคารชุดแล้ว ก็จำเป็นจะต้องจัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 31 ได้กำหนดว่า ขณะยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยื่นข้อบังคับเข้าไปพร้อมกันด้วย โดยข้อบังคับอาคารชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญที่กำหนดไว้ตามมาตรา 32 ว่า

ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย

(2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33

(3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้อง

ชำระล่วงหน้า

(5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี

(6) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18

(11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการ

พ้นจากตำแหน่งผู้จัดการ

(12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

จากบทบัญญัติในมาตราดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ข้อบังคับอาคารชุดจะกำหนดเรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางกำหนดวิธีการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของห้องชุดซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญต่อการอยู่อาศัยร่วมกันทั้งสิ้น โดยการจัดทำข้อบังคับอาคารชุดนั้น กฎหมายกำหนดในหลักกว้าง ๆ ว่า ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญตามที่กฎหมายกำหนด ส่วนรายละเอียดในหลักปฏิบัติอื่น ๆ

เจ้าของร่วมจะต้องตกลงกันได้ในเรื่องข้อบังคับ เนื่องจากลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันในแต่ละชุมชนจะมีสภาพต่างกัน จึงไม่สามารถกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติให้เหมือนกันได้ ข้อบังคับเปรียบเสมือนธรรมนูญที่ใช้เป็นหลักในการอยู่ร่วมกันของประชาคมหนึ่ง ๆ ข้อบังคับนี้จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนแล้ว และการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ก็จะต้องเปลี่ยนแปลงในทางทะเบียนด้วย

ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาใน Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ข้อบังคับอาคารชุดไม่จำเป็นต้องอยู่ในรูปตราสารจัดตั้ง ซึ่งต้องนำไปจดทะเบียนพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด แต่กฎหมายกำหนดให้สมาคมออกข้อบังคับในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารงานภายในสมาคม เช่น เรื่องการกำหนดจำนวนคณะกรรมการบริหาร วิธีการเลือกตั้ง และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร เป็นต้น โดยไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเหมือนตราสารจัดตั้งอาคารชุด³⁵

การที่กฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ไม่ได้กำหนดให้นำข้อบังคับอาคารชุดไปจดทะเบียน เนื่องจากเห็นว่าเป็นเรื่องการบริหารงานภายใน ซึ่งแตกต่างกับกฎหมายไทย คือ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 31 ที่กำหนดว่าขณะนั้นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยื่นข้อบังคับเข้าไปพร้อมกัน แต่อย่างไรก็ตามข้อบังคับอาคารชุดก็เป็นสิ่งสำคัญเพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดเป็นไปอย่างเรียบร้อย ก่อให้เกิดความสงบสุขต่อผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาหลักในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด จะเห็นได้ว่าเป็นการจัดองค์กรขึ้นมาดูแลการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด ในสหรัฐอเมริกาก็มีการจัดตั้งสมาคมเจ้าของอาคารชุดขึ้นมา โดยประกาศเกี่ยวกับเรื่องอาคารชุด โดยมีการประกาศข้อกำหนดเงื่อนไข และข้อจำกัดในการอยู่ร่วมกัน³⁶ ซึ่งเป็นรูปแบบเช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศไทยนั่นเอง

2.2.5 หลักในการเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่ขอจดทะเบียนไว้แล้วนั้น การเลิกอาคารชุดจะกระทำได้โดยการขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 51 ได้กำหนดว่า การขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดจะเลิกได้ด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด ดังนี้

³⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 60-61.

³⁶ Wayne S. Hyatt, *Condominium and home owner associations*, pp.6-10.

1. ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ ภายหลังจากจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 ผู้จดทะเบียนหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี เป็นผู้จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

2. เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด เป็นกรณีที่อาคารชุดนั้นได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเสร็จเรียบร้อยแล้ว และมีการจำหน่ายห้องชุดให้แก่บุคคลอื่นแล้ว ซึ่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมที่ให้เลิกอาคารชุดจึงจะสามารถเลิกอาคารชุดได้

3. อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากมาตรา 50 กล่าวคือ อาคารชุดเสียหายจนไม่สามารถซ่อมแซมได้ ตามมาตรา 50 เจ้าของร่วมจึงมีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่

4. อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ว่าเป็นผลสืบเนื่องมาจากมาตรา 34 โดยการเลิก ในกรณีนี้กฎหมายได้ระบุให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้น ในราชกิจจานุเบกษา

ซึ่งผลของการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด คือ

1. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นอันยกเลิก พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องหมายเหตุและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืน

2. โฉนดที่ดินนำกลับมาใช้ได้อีก

2.2.6 หลักในการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว

แต่เดิมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 19 ได้ระบุให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภท ซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

โดยประมวลกฎหมายที่ดินมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวไว้ คือ

(1) โดยอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เช่น สถานทูต

(2) นิติบุคคลที่มีสัญชาติไทย ซึ่งมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว เช่น บริษัทจำกัด

ดังนั้น การที่บุคคลต่างด้าวจะสามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้นั้น จะต้องอยู่ภายใต้ความตามข้อ (1) และ (2) ข้างต้น

แต่ในปัจจุบันคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แต่ละแห่งตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2534 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2534

โดยหลักเกณฑ์ที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดกำหนดไว้ในมาตรา 19 และมาตรา 19 ทวิ ดังนี้

"คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

1. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง คือ พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522

2. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 มาตรา 24 และ 25

3. นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

4. นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

5. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด

อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว และ/หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

การที่กฎหมายอาคารชุดยินยอมให้คนต่างด้าวเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เนื่องจากต้องการส่งเสริมให้คนต่างชาติเข้ามาลงทุนประเทศไทย ซึ่งก็ต้องมีการอนุญาตให้คนต่างด้าวเหล่านั้นมีสถานที่อยู่อาศัยหรือสถานประกอบการในประเทศไทย ซึ่ง

หากจะให้คนต่างดาวมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยตรงก็ไม่สามารถทำได้ จึงผ่อนผันให้คนต่างดาวสามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ตลอดจนเป็นการส่งเสริมธุรกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในขณะนี้อุปสงค์ในตัวอาคารชุดมีมากกว่าอุปทาน ดังนั้น การอนุญาตให้คนต่างดาวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้จะเป็นการช่วยให้ภาวะอาคารชุดล้นตลาดลดลง

ดังนั้น จากการศึกษาทั้งหมดข้างต้น ขอบข่ายของกฎหมายอาคารชุดครอบคลุมถึงเรื่องต่าง ๆ ของอาคารชุด ตั้งแต่การเริ่มจดทะเบียนอาคารชุดจนถึงการเลิกอาคารชุด แต่ส่วนที่สำคัญที่สุดของกฎหมายอาคารชุด คือ การกำหนดหลักในเรื่องกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอาคารชุด การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในแต่ละหลักการมีความสำคัญต่อผู้ประกอบการ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ตลอดจนบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้น