บทที่ 1

บททั่วไป

1. ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด

อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยดั้งเดิมอย่างหนึ่งของผู้คนในอดีต ซึ่งได้เกิดขึ้น และมีมานานเป็นเวลาหลายศตวรรษแล้ว กล่าวคือ เมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาณาเขต และอาคารสถานที่เดียวกันถือเป็นประเพณีนิยมกันมากในอาณาจักรชาวบาบิโลน [1] และจากการค้นคว้าวิจัยยังบ่งชี้ให้เห็นว่าการซื้อขายแค่เพียงบางส่วนของตัวอาคารได้เกิดขึ้นและมีอยู่ทั่วไป ตั้งแต่ในช่วงระหว่างยุคสมัยของชาวบาบิโลเนีย, ชาวอียิปต์, ชาวกรีก และชาวเวนิสแล้ว [2] สำหรับอาณาจักรชาวโรมัน ในคริสต์ศวรรษที่ 2 หรือเมื่อประมาณไม่น้อยกว่า 2,000 ปีล่วงมาแล้ว ณ กรุงโรม ในฐานะที่เป็นศูนย์กลางของการปกครอง และพาณิชย์ของโลกขณะนั้น ประมาณกันว่าอาจมีประชากรถึง 1.7 ล้านคน ซึ่งนับว่าหนาแน่นมาก [3] ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนที่ดินจนต้องมีการนำที่อยู่อาศัยไปซ้อนทับอีกแห่งและใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นร่วมกัน [4] ด้วยเหตุผล

---

[1] บริสุทธิ์ กาสินพิลา และคณะ, ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 2. (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สมิต, 2532), หน้า 175-176.

[2] A.Rosenberg, Condominium in Canada (Canada Law Book 1969) P.2-2.

[3] Jerome Carcopino, La vie quotidienne `a Rome`a l' apogee-de l' Empire, Hachette, 1939 บทที่ 1,อ้างถึงในประชุม โฉมฉาย, "การจัดสรรทรัพยากรของสังคมโรมัน โดยการใช้ภารจำยอม", ในรวมบทความในโอกาสครบรอบ 60 ปี ดร.ปรีดี เกษมทรัพย์, (กรุงเทพมหานคร, 2531), หน้า 63.

[4] Keith B.Romney and Brad Romney, Condominium Development Guide, P.1-4

เพื่อแก้ปัญหาความหนาแน่นดังกล่าว ประกอบกับเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางสำหรับการทำงาน, การใกล้สถานที่ศึกษา, การใกล้สระอาบน้ำสาธารณะ และที่สำคัญคือการมีเวลาเหลือพอ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ อย่างไรก็ตาม การแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยดังกล่าวมักจะเกิดความขัดแย้งในระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกัน จนเป็นกรณีพิพาทอยู่เสมอ จนกระทั่งภายหลัง สภาซีเนตแห่งโรมัน (Roman Senate) ได้แก้ไขปัญหาข้อพิพาทดังกล่าวโดยตรากฎหมายเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในบางส่วนของอาคาร โดยวิธีการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารขึ้น [5] เป็นผลให้พลเมืองโรมันต่อมาสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในอาคารแยกเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลในอาคารเดียวกันได้ นอกจากนี้ ยังมีข้อสนับสนุนจากนักประวัติศาสตร์ได้ค้นพบร่องรอยว่า รูปแบบและวิธีการอยู่อาศัยเช่นนี้ได้บัญญัติขึ้นแล้วในคัมภีร์โกหร่าน (Code Coranique) หรือในกฎหมายเก่าของฝรั่งเศส [6]

จะเห็นได้ว่า รูปแบบการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม ซึ่งปรากฏเห็นอยู่ดังเช่นในปัจจุบัน จึงมิใช่เป็นสิ่งใหม่ที่เกิดขึ้นไม่ แต่ได้เกิดขึ้นและเป็นที่ยอมรับมานาน โดยค่อย ๆ มีการพัฒนารูปแบบมาจากแนวความคิดของอาณาจักรในสมัยโบราณต่าง ๆ ในอดีต และหลักกฎหมายโรมันในเรื่องกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคาร ซึ่งปัจจุบันแม้ว่า จะมีข้อถกเถียงบางประการในเรื่องนี้ก็ตาม แต่ก็อาจเชื่อถือได้ว่าเป็นบ่อเกิดที่มาของรูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดซึ่งเป็นที่รู้จักดี และแพร่หลายไปในกลุ่มประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ซึ่งมีประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งได้รับเอารูปแบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมา โดยประยุกต์ใช้เข้ากับขนบธรรมเนียมประเพณีแต่เดิมของไทยด้วยเช่นกัน ในที่นี้จะได้แยกกล่าวออกเป็น 2 หัวข้อ ได้แก่ ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการอาคารชุดในต่างประเทศและประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการอาคารชุดในประเทศไทย

---

[5]Bruce Hawood, Real Estate Principles, (Virginia : Reston Publishing Company Inc.,1977) P.443

[6]อุกฤษ มงคลนาวิน, "กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส" บทบัณฑิตย์ เล่ม 29 ตอน 1 (มีนาคม 2515) : 144

1.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในต่างประเทศ

1. อาคารชุดในยุโรป

รูปแบบของอาคารชุด ได้กลับมาเป็นที่นิยมและเข้ามามีบทบาทสำคัญต่อการอยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปที่อยู่ในประเทศต่าง ๆ ของยุโรปอีกครั้ง ตั้งแต่ในยุคกลาง (Middle Ages) โดยในระยะแรกนั้นปรากฏว่า ได้มีการบัญญัติกฎหมายถึงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารไว้ โดยเฉพาะและถือปฏิบัติกันมานาน ทั้งนี้เพราะเมืองสำคัญ ๆ ของยุโรปในสมัยนั้นคับแคบ ไม่สามารถขยายอาณาเขตออกไปได้ ทำให้ประชาชนต้องอยู่ร่วมกันอย่างหนาแน่นหรือมิฉะนั้น ก็เกิดจากการที่บ้านเมืองถูกทำลาย โดยอัคคีภัย หรือโดยภัยธรรมชาติ เมื่อมีการก่อสร้างใหม่ ประชาชนจึงมักนิยมการก่อสร้างบ้านพักอาศัยร่วมกัน โดยเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในอาคารที่ก่อสร้างขึ้น เช่น ในฝรั่งเศส เมื่อเกิดอัคคีภัยครั้งใหญ่ที่เมือง Renes ในปี ค.ศ.1720 เป็นต้น เมื่อมีความจำเป็นดังกล่าวแล้ว จึงมีการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายท้องถิ่นบางแห่ง เช่น ได้บัญญัติไว้ในจารีตประเพณีของ Paris และ Nantes [7] อย่างไรก็ตามในช่วงก่อนสงครามโลกครั้งที่ 1 เป็นต้นมา ระบบกรรมสิทธิ์รวมในอาคารดังกล่าว ได้เริ่มหยุดชะงักลง และไม่เป็นที่นิยมกันมากนัก ทั้งนี้เนื่องจากประเทศต่าง ๆ ในยุโรปส่วนใหญ่มีความมั่นคงในทางเศรษฐกิจและสังคมมากขึ้น ประกอบกับหลักกรรมสิทธิ์รวมในอาคารที่ใช้กันอยู่เดิมในสมัยกลางของหลาย ๆ ประเทศในยุโรปขณะนั้น แม้จะได้มีการบัญญัติรับรองไว้โดยเฉพาะในกฎหมายแพ่งก็ตาม แต่ก็ยังไม่มีรายละเอียดของหลักเกณฑ์ที่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ และหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารร่วมกัน เช่น หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการซ่อมแซม และดูแลรักษาตัวอาคาร เป็นต้น จึงก่อให้เกิดปัญหาข้อพิพาทเป็นอันมากในทางปฏิบัติ [8] จนกระทั่งในประมวลกฎหมายของ

---

[7] เรื่องเดียวกัน, หน้า 144.

[8] Patrich J.Rohan, Condominium Law and Practice Form, Volume 1. (New York : Matthaw Bender & Company Incorporated, 1985), P.2-2.

บางประเทศถึงกับบัญญัติห้ามไว้โดยชัดแจ้งหรือยกเลิกไปเลย เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งสวิสค.ศ.1712 ก็ได้ยกเลิกบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร [9] เป็นต้น

ต่อมา เมื่อเกิดสงครามโลกครั้งที่ 1 (ค.ศ.1914-1918) และครั้งที่ 2 (ค.ศ.1939-1945) ขึ้น ผลของสงครามโลกทั้งสองครั้ง ได้กระทบกระเทือนต่อสภาพเศรษฐกิจ และสังคมยุโรปเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเมืองใหญ่ หลักเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร จึงกลับเป็นที่นิยมกันมากอีกครั้งหนึ่ง เพราะการสร้างอาคารในลักษณะดังกล่าวไม่เป็นภาระหนักเกินไป เนื่องจากมีบุคคลหลายคนช่วยกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เป็นส่วนรวม หรือมิฉะนั้นในกรณีที่มีผู้ก่อสร้างอาคารเช่นนี้ขึ้นก็ไม่เป็นภาระหนักแก่ผู้ซื้อ เพราะผู้ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนที่ตนต้องการและตามกำลังเศรษฐกิจของตน [10] นอกจากนี้ ในระยะหลังยังมีสาเหตุอื่น ๆ อีก เช่น การที่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการอพยพเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองเพิ่มขึ้น การมีราคาของที่ดินสูงขึ้น การเกิดภาวะเงินเฟ้อโดยทั่วไป และความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง [11] เป็นต้น

อย่างไรก็ตามหลังจากความนิยมในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารได้ทวีอย่างรวดเร็วในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 ที่กล่าวมานั้น ปรากฏว่า ได้ส่งผลให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติโดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศทางภาคพื้นยุโรป ในระยะหลังปัญหาต่าง ๆ ยิ่งทวีมากขึ้น เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารตามกฎหมายแพ่งที่ใช้กันอยู่เดิมดังกล่าวไม่อาจแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเป็นสัดส่วนเฉพาะบุคคลได้ จึงได้มีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายและพัฒนารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ จนเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน โดยมีกฎหมายเฉพาะออกมาเพื่อการนี้โดยตรง เช่น ในฝรั่งเศสเดิมได้บัญญัติไว้ในประมวล

---

[9]อุกฤษ มงคลนาวิน, "กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส", บทบัณฑิต 29 (มีนาคม 2515) หน้า 144

[10]เรื่องเดียวกัน, หน้า 144-145.

[11]Ralph E.Boyer, Survey of the Law of Property. 3 Rd ed (Minnesoto : West Publishing Co.,1981), p.659.

กฎหมายแพ่ง ปี ค.ศ.1804 มาตรา 664 ซึ่งได้กำหนดอย่างชัดแจ้งให้มีการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคาร แต่ก็กำหนดไว้เพียงมาตราเดียวซึ่งยังไม่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ [12] ต่อมา ได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 1938 ขึ้น ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติม เรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร ตามมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสดังกล่าว [13] และภายหลังกฎหมายฉบับนี้ ต่อมา ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้ง จนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ซึ่งประเทศไทยได้นำมาใช้ประกอบเป็นแนวทางในการยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ขึ้นไว้เป็นส่วนหนึ่งด้วย

ในประเทศอังกฤษ ซึ่งเป็นประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายแบบ Common Law นั้น ได้ยอมรับหลักการแยกส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารมานานแล้ว กล่าวคือ ศาลอังกฤษได้มีคำพิพากษาไว้เป็นบรรทัดฐาน ตั้งแต่ปี ค.ศ.1508 ในคดีเกี่ยวกับอาคารหนึ่งซ้อนอยู่บนอีกอาคารหนึ่ง (One house on top of another) จากนั้นมาหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนก็ได้พัฒนาเรื่อยมาเป็นลำดับภายใต้หลักการตามระบบกฎหมาย Common Law มาตลอด [14] โดยมิได้มีการบัญญัติออกมาเป็นกฎหมายรองรับโดยเฉพาะ ดังเช่นประเทศอื่น ๆ ในภาคพื้นยุโรปที่ใช้ระบบกฎหมายแบบ Civil Law แต่อย่างใด ทั้งนี้เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

---

[12] Patrich J.Rohan, Condominium Law and Practice Form. Volume 1. (New York : Matthaw Bender & Company Incorporated, 1985), P.2-2.

[13] อุกฤษ มงคลนาวิน, "กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส" หน้า 145

[14] Patrich E.Kehoe, Cooperatives and Condominiums. (New York : Oceana Publications, 1974) P.7 อ้างถึงในวิกรณ์ รักษ์ปวงชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด", (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528), หน้า 38

ดำเนินมาด้วยความราบรื่นและปกติ จนเกือบไม่มีปัญหาเลยในทางปฏิบัติ หรือมีข้อพิพาทเป็นคดีขึ้นสู่ศาลเลย [15] แม้ในช่วงหลังตั้งแต่ปี ค.ศ.1945 จะได้มีรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเกิดขึ้นมากมายหลายรูปแบบในประเทศอังกฤษก็ตาม แต่รูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดยังคงเป็นที่นิยมและแพร่หลายมากที่สุด [16]

ในประเทศเยอรมันนีเดิมได้มีบทบัญญัติรับรองการถือกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 1014 แต่อย่างใดก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวยังได้ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ จึงมักมีปัญหาเสมอในทางปฏิบัติ [17] จนกระทั่งในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 จึงได้มีการนำหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วนในอาคารดังกล่าวมาปรับปรุงและได้มีการประกาศบังคับใช้ เป็นกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยเฉพาะขึ้นในปี ค.ศ.1951 เรียกว่า The Wohnumgseigentumsgesetz (Law on home ownership) ลงวันที่ 15 มีนาคม 1951 [18]

---

[15]Patrich J.Rohan, Condominium Law and Practice Form, Volume 1. (New York : Matthaw & Bender Company Incorporated, 1985) p.2:6-7

[16]Patrich E.Kehoe, Cooperatives and Condominiums, (New York : Oceana Publications Inc., 1974) P.7 อ้างถึงในวิกรณ์ รักษ์ปวงชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะนิติศาสตร์, 2528), หน้า 7

[17]Joseph Cohn Ernst, Maunal of German Law, 2 nd ed. (New York : Oceana Publications Inc., 1968), P.178 อ้างถึงในวิกรณ์ รักษ์ปวงชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด", (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะนิติศาสตร์, 2528), หน้า 33

[18]Norbert Horn, Kein Kotz and Hans G.Leser, German Private and Commercial Law : An Introduction Translated by Tony Weir (Oxford : Clarendon Press, 1982), P.178.

ส่วนประเทศอื่น ๆ ในภาคพื้นยุโรป เช่น ออสเตรีย, สวิสเซอร์แลนด์, เบลเยี่ยม, อิตาลี, เนเธอร์แลนด์ และสเปน เป็นต้น ต่างก็ได้มีการพัฒนารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารในลักษณะต่าง ๆ ของกฎหมายภายในที่มีอยู่ของตน จนกระทั่งได้ประกาศใช้กฎหมายลักษณะนี้ตามมาในช่วงเวลาใกล้เคียง และด้วยเหตุผลเช่นเดียวกันกับประเทศอื่น ๆ ในยุโรปดังที่กล่าวมาแล้ว

2. อาคารชุดในประเทศอื่น ๆ

ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด นอกจากได้แพร่หลายไปในประเทศต่าง ๆ ในภาคพื้นยุโรปแล้ว ปรากฏว่าประเทศอื่น ๆ ในส่วนภูมิภาคต่าง ๆ ของโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มประเทศแถบลาตินอเมริกา ได้มีการใช้ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดอย่างแพร่หลายมานานเป็นเวลาหลายทศวรรษแล้ว โดยประเทศบราซิลเป็นประเทศแรกที่ประกาศใช้กฎหมายนี้ออกมาใช้ในปี ค.ศ.1928 ต่อมาได้มีการประกาศใช้กฎหมายลักษณะนี้ตามมาในกลุ่มประเทศแถบลาตินอเมริกาอื่น ๆ อีกหลายประเทศ เช่น ประเทศอุรุกวัย ปี ค.ศ.1948, ประเทศเปอร์โตริโก ปี ค.ศ.1951, ประเทศคิวบา ปี ค.ศ.1952, ประเทศเวเนซูเวล่า ปี ค.ศ.1958 และประเทศกัวเตมาลา ปี ค.ศ.1959 ตามลำดับ

ในประเทศออสเตรเลีย ได้แก่ รัฐ New South Wales ได้มีการประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในปี ค.ศ.1961 เรียกว่า The Conveyancing (Strata Titles) Act เลขที่ 17 ลงวันที่ 27 มีนาคม 1961 ต่อมา หลังจากมีการบังคับใช้กฎหมายนี้ประมาณ 10 ปี ปรากฏว่า เกิดปัญหาอย่างมากมายในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะเกี่ยวกับปัญหาข้อพิพาทระหว่างเจ้าของร่วมด้วยกัน หรือเจ้าของร่วมกับองค์กรที่ตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลจัดการอาคาร จนเกิดเป็นคดีขึ้นสู่ศาล ทำให้สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาเป็นอย่างมาก [19] จนในที่สุดได้มีการยกเลิกกฎหมายฉบับดังกล่าว พร้อมกับมีการประกาศใช้กฎหมายลักษณะนี้ขึ้นใหม่ ในปี ค.ศ.1973 เรียกว่า Strata Titles Act เลขที่ 68 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 1973 จากนั้นมาในปี ค.ศ.1986 ได้มีการประกาศใช้กฎหมายขึ้นอีก

---

[19] Peter Butt, Introduction To Land Law (Sydney : The Law Book Company Limited, 1980), P.318

ฉบับเรียกว่า Strata Titles (Leasehold) Act 1986 ซึ่งกฎหมายฉบับนี้ได้ให้สิทธิผู้เช่าอาคารเข้ามาอยู่ภายใต้ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดอีกทางหนึ่งด้วย [20] จากนั้นในรัฐต่าง ๆ ของออสเตรเลีย ก็ได้มีการประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดภายในรัฐของตนขึ้น เช่น ในรัฐ Victoria เรียกว่า Strata Titles Act 1967, รัฐ Australian Capital Territory เรียกว่า Unit Titles Act 1970 และรัฐ Queensland เรียกว่า Building Unit Group Titles 1980-1988 เป็นต้น

ในสหรัฐอเมริกา แม้ว่าจะมีความล่าช้าเกี่ยวกับการรับเอารูปแบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด เมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอื่น ๆ ที่กล่าวมาแล้วก็ตาม แต่นับตั้งแต่ปี ค.ศ.1828 เป็นต้นมา ปรากฏว่า ได้มีตัวอย่างของการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยร่วมกับผู้อื่นภายใต้การก่อตั้งในรูปของนิติบุคคลที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาก่อนในรูปแบบต่าง ๆ เช่น สหกรณ์อาคารชุด * (Co-Operative Apartment) หรือบริษัทอาคารชุด ** (Condominium Corporation) [21] เป็นต้น แต่ก็ลดความนิยมลงไปภายหลังจากได้มีการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นฉบับแรก ในรัฐเปอร์โตริโก (Puerto Rico) ขึ้นในปี ค.ศ.1958 จากนั้นมาอาคารชุดในสหรัฐอเมริกาก็ยังมิได้มีการนำมาใช้อย่างจริงจังเท่าใดนัก จนกระทั่งในราวปี ค.ศ.1960 ถึง 1970 เกิดภาวะที่ดินราคาสูง อีกทั้งเป็นช่วงที่ประชากรในสหรัฐอเมริกามีความต้องการที่อยู่อาศัย

---

[20]Gary F Bugden, Strata Title Management Practice, 6 th ed. (New South Wales : CCH Australia Limited, 1993) P.1-5

* **รูปแบบของสหกรณ์อาคารชุดกับบริษัทอาคารชุด เป็นรูปแบบหนึ่งของนิติบุคคลซึ่งมีบุคคลที่ประสงค์จะอยู่อาศัยในอาคารร่วมกันเป็นผู้ร่วมทำการก่อตั้งขึ้นมาแล้วให้สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดเป็นผู้ซื้อและถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทั้งหมด โดยผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดดังกล่าวอยู่ในฐานะสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นและผู้เช่ากับสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดแล้วแต่กรณี ซึ่งต่างกับกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินโดยตรง โดยแต่ละบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

[21]Bruce Hawood, Real Estate Principles. (Virginia : Reston Publishing Company Inc.,1977) P.456-459

ตลอดจนสถานที่พักผ่อนมากขึ้น ด้วยเหตุนี้จึงทำให้กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเริ่มเป็นที่แพร่หลาย และนิยมรู้จักกันอีกครั้งอย่างกว้างขวาง จนกลายเป็นรูปแบบที่พักอาศัยของประชากรที่มีอยู่ทั่วไปแบบหนึ่ง [22] ในสหรัฐอเมริกา อย่างไรก็ตามในช่วงขณะที่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดกำลังเป็นที่นิยมดังกล่าวนี้เอง ได้มีการประกาศใช้กฎหมาย เรียกว่า The National Housing Act ขึ้นรองรับในปี ค.ศ.1961 [23] ซึ่งกฎหมายฉบับนี้โดยเฉพาะบทบัญญัติของมาตรา 234 ได้ให้อำนาจ Federal Housing Administration โดย Federal Housing Authority (FHA) ซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้องค์การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมือง The Department of Housing And Urban Development (HUD) สามารถรับรองการจำนองห้องชุดในอาคารชุดได้ [24] ภายหลังต่อมา FHA ได้ยกร่างกฎหมายอาคารชุดโดยอาศัยข้อมูลจากรัฐบัญญัติ เรียกว่า The Puertorican Horizontal Property Act เป็นแบบอย่างจนกระทั่งได้มีการออก Federal Housing Administration model Condominium Statute ขึ้นในปี ค.ศ.1962 [25] เป็นผลทำให้ทุกรัฐได้ออกรัฐบัญญัติออกมารองรับ เพื่อที่จะให้อาคารชุดก่อสร้างได้ ในปี ค.ศ.1968 จนในที่สุดทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านสถาบันทางสังคมของสหรัฐอเมริกาตามมา กล่าวคือมีองค์การต่าง ๆ ทั้งระดับท้องถิ่น ระดับรัฐ และระดับชาติ เกิดขึ้นอย่างมากมาย ทั้งนี้เพื่อปกป้องผลประโยชน์และส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด และที่สำคัญได้แก่ "สถาบันสมาคมชุมชน" (Community Association Institute) ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ในกรุงวอชิงตัน ดี.ซี. ที่ก่อตั้งขึ้นในปี ค.ศ.1973 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลและคำแนะนำที่ทันเหตุการณ์ และเป็นประโยชน์มากที่สุดแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง [26] นอกจากนี้จาก

---

[22]Uniform Condominium Act, Commissioner's Perfatory note.

[23]Patrich J.Rohan, Condominium Law and Practice Form, Volume 1, P.2-9.

[24]Ralph E.Boyer, Survey of the Law of Property, 3 Rd ed (Minnesoto : West Publishing Co.,1981), p.659

[25]Uniform Condominium Act, Perfatory note.

[26]David R. Fletcher, Condominium Sales and Listing. (Virginia : Reston Publishing Co.,Inc.,1982) P. 2-12.

รายงานขององค์การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมือง (Department Housing & Urban Development) เมื่อปี ค.ศ.1975 ได้ทำนายไว้ว่า ในปี ค.ศ.2000 ครึ่งหนึ่งของประชากรในสหรัฐอเมริกาจะอยู่อาศัยในรูปแบบของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด [27] แต่จากที่สิทธิผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ ได้เปลี่ยนแปลงไปอยู่ภายใต้ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งช่วงปลายทศวรรษที่ 1970 และต้นทศวรรษที่ 1980 จึงคาดว่าประชากรในสหรัฐอเมริกาจะอยู่อาศัยในรูปแบบของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเร็วกว่าสถิติที่ทำนายไว้ค่อนข้างแน่นอน [28]

อนึ่ง นับตั้งแต่ปี ค.ศ.1958 จนถึง ปี ค.ศ.1976 เกือบทุกมลรัฐทั้งหมดของสหรัฐอเมริกา ล้วนแต่จะมีกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับในรัฐของตนแทบทั้งสิ้น [29] ทั้งนี้ โดยอาศัยรูปแบบตามกฎหมายฉบับแรกที่ประกาศใช้ในเปอร์โตริโก (Puerto Rico) หรือตาม FHA model Condominium Statute ดังกล่าวแต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ตามมลรัฐต่าง ๆ ยังมีความไม่เหมาะสมและข้อแตกต่างในการใช้ถ้อยคำและรายละเอียดอื่น ๆ จึงก่อให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติทั้งทางด้านสถาบันการเงิน และเกิดความแตกต่างในด้านสิทธิของผู้ซื้ออาคารชุดในแต่ละมลรัฐ จนเป็นเรื่องยุ่งยากสำหรับผู้จะซื้อด้วย รวมทั้งปัญหาอื่น ๆ เช่น ปัญหาการเลิกอาคารชุด, การเวนคืน, การประกันภัย และสิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนอง เป็นต้น จึงได้มีการยกร่าง Uniform Condominium Act ซึ่งเดิมเป็นส่วนหนึ่งของ Uniform Land Transaction Act ขึ้นเพื่อพิจารณาต่อในที่ประชุมประจำปี 1975 ของ National Conference of Commissioners of Uniform State Lawsจนกระทั่งได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมประจำปีดังกล่าวของการประชุมใน Vail Colorado ในเดือนสิงหาคมปี 1977 ซึ่งต่อมา

---

[27]Keith B.Romney and Brad Romney, Condominium Development Guide, P. 4

[28]Ralph E.Boyer, Survey of The Law of Property, 3rd. ed. (Minnesota : West Publishing Co.,1981), p. 2-13

[29]Bruce Hawood, Real Estate Principles. (Virginia : Reston Publishing Company Inc.,1977) P.444

ร่างกฎหมายดังกล่าวได้ประกาศใช้เป็นกฎหมายในปีเดียวกัน เรียกว่า Uniform Condominium Act 1977 และได้รับอนุมัติจากเนติบัณฑิตยสภาแห่งสหรัฐ (American Bar Association) ในปี 1978 จากนั้นมากฎหมายฉบับนี้ได้รับความสนใจจากฝ่ายนิติ-บัญญัติหลายมลรัฐอย่างแพร่หลาย กล่าวคือ ได้มีการออกกฎหมายลักษณะรูปแบบเดียวกันแบบเอกรูป (Uniform) ใน Minnesota, Pennsylania และ West Virginia ในช่วงปี 1975-1980 โดยไม่มีการแก้ไขใด ๆ ต่อมาในปี ค.ศ.1980 ฝ่ายนิติบัญญัติของ Arizona ก็ให้ความสนใจกฎหมายดังกล่าวนี้ รวมทั้ง Colorado, Connecticut, Idaho, Illinois, Massachusetts, Missouri, Tennessee, Vermont และ Wyoming ตามลำดับ เป็นต้น [30]

อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาเดียวกัน ได้มีการออกกฎหมายมาควบคุมเกี่ยวกับการก่อตั้ง และการเสนอขายอาคารชุดของผู้ประกอบการต่อประชาชน เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลัง เรียกว่า Interstate Land Sand Full Disclosure Act ซึ่งกฎหมายฉบับดังกล่าวนี้ ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของโครงการในหนังสือชี้ชวนเสนอขาย แต่ผู้ซื้อก่อนที่จะมีการลงนามในสัญญา เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด, ลักษณะและรายละเอียดของอาคารและทรัพย์สินต่าง ๆ ระยะเวลาการก่อสร้าง การชำระเงินค่าซื้อขาย ฯลฯ หากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวผู้ซื้อมีสิทธิยกเลิกสัญญา และหน่วยงานของรัฐมีสิทธิที่จะดำเนินการคดีแก่ผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนกฎหมายได้โดยตรง [31] อันเป็นมาตรการในทางกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองผู้ซื้ออีกด้านหนึ่ง

อนึ่ง ในคราวประชุมแห่งชาติประจำปี 1980 ของคณะกรรมาธิการเกี่ยวกับการยกร่าง Uniform State Laws ซึ่งต่อมาได้มีการออกกฎหมายเรียกว่า Uniform Planned Community Act (UPCA) ในปี 1988 นั้น ปรากฏว่า ในการประชุมของ

---

[30]Uniform Condominium Act, Perfatory note.

[31]พิเศษ เสตเสถียร, "การเสนอขายคอนโดมิเนียม" วารสารทนายความ 22 (20 ตุลาคม - 20 พฤศจิกายน 2525) : 26

คณะกรรมาธิการดังกล่าว ได้มีการเสนอขอให้มีการแก้ไข Uniform Condominium Act (UCA) 1977 พร้อมกับการยกร่างกฎหมายดังกล่าวพร้อมไปด้วย ทั้งนี้เพราะ UCA หลังจากมีการใช้บังคับใช้ไประยะหนึ่งแล้ว ปรากฏว่า มีความจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นเนื้อหาหรือการใช้ถ้อยคำในบทบัญญัติต่าง ๆ เพื่อทำให้โครงสร้างของกฎหมายสามารถอ่าน และทำความเข้าใจง่ายขึ้น นอกจากนี้การแก้ไขยังมุ่งเน้นให้ผู้ประกอบการมีความยืดหยุ่นมากขึ้นในเรื่องโครงการอาคารชุด ขณะเดียวกันก็ขยายความคุ้มครองผู้บริโภคให้มากขึ้นจากเดิมด้วย [32]

ส่วนทางด้านเอเชียโดยเฉพาะกลุ่มประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้นั้น ประเทศฟิลิปปินส์ ได้นำรูปแบบกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้ จึงมีการนำรูปแบบคอนโดมิเนียมในระยะแรก ได้แก่ การก่อตั้งอาคารชุดในลักษณะบริษัทอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาเข้ามาใช้ด้วย หลังจากนั้นไม่นานได้มีการนำรูปแบบลักษณะนี้มาใช้ตามมาในประเทศอื่น ๆ อีกหลายประเทศ เช่น นิวซีแลนด์ สิงคโปร์ มาเลเซีย อินโดนีเซีย เป็นต้น สำหรับฮ่องกงจะมีข้อจำกัดของสภาพพื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่เต็มไปด้วยอาคารสูง แต่เนื่องจากเกาะฮ่องกงมีสัญญาเช่าที่อังกฤษได้ทำไว้กับสาธารณรัฐประชาชนจีน ตั้งแต่ ปี ค.ศ.1898 ตามสัญญาจำเพาะขยายเขตแดนฮ่องกง (The Convention Respecting an Extension of Hong Kong Territory) ฉบับลงวันที่ 9 มิถุนายน 1898 มีระยะเวลาการเช่า 99 ปี ซึ่งได้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและกลับไปอยู่ภายใต้อธิปไตยการปกครองของสาธารณรัฐประชาชนจีนแล้ว เมื่อกลางปี ค.ศ.1997 โดยกำหนดให้เป็นเขตแนวการปกครองพิเศษ (Special Administration Region) กล่าวคือยังคงสามารถดำเนินธุรกิจการค้าแบบเสรี และศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศต่อไปได้ตามเดิม ดังนั้น รูปแบบการอยู่อาศัยจึงคาดว่า น่าจะมีลักษณะการใช้ในรูปแบบของการเช่าตามข้อตกลง (Lease Agreement) ซึ่งเป็นรูปแบบคล้ายคลึงกับคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด

---

[32]Uniform Condominium Act, Introduction

1.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย

สำหรับประเทศไทยในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมา ก็เหมือนกับประเทศอื่น ๆ ที่ต่างก็ประสบปัญหาเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองและชุมชน อันเนื่องมาจากสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจังหวัดใกล้เคียง ซึ่งได้ก่อให้เกิดปัญหาด้านอื่น ๆ ที่ตามมาอย่างมากมาย เช่น ปัญหาด้านโครงสร้างพื้นฐานเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ปัญหาของราคาที่ดินมีราคาสูง หรือแพงกว่ามูลค่าที่แท้จริง รวมทั้งปัญหาการจราจรแออัด เป็นต้น ดังนั้น การแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นดังกล่าว จึงจำเป็นต้องขยายเมืองด้วยวิธีก่อสร้างอาคารขึ้นไปในทางสูง เพื่อประโยชน์จากการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ภายใต้ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดซึ่งใช้กันอยู่ และประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศดังกล่าว จึงได้ถูกนำมาใช้กับประเทศไทย ซึ่งในที่นี้จะได้แยกกล่าว ประวัติความเป็นมา และวิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทยเป็น 2 ช่วง ดังนี้

1. ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ประเทศไทยในช่วงระยะเวลาก่อนสงครามโลกครั้งที่ 2 นั้น การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไปไม่มีปัญหามากนัก เนื่องจากขณะนั้น จำนวนประชากรในเขตพระนคร หรือเขตเมืองใหญ่ ๆ ยังไม่หนาแน่นจนเกินไปเมื่อเทียบเป็นสัดส่วนกับพื้นที่ของประเทศ ที่ยังเป็นที่รกร้างว่างเปล่าอยู่มาก สภาพของที่ดินทำกิน และที่อยู่อาศัยของประชาชนส่วนใหญ่ ยังคงดำรงชีพอยู่อย่างอิสระบนพื้นที่ทางแนวราบในลักษณะเป็นแปลงใหญ่ และมักจะดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง หรือใช้วิธีว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้สร้างที่อยู่อาศัยให้ ทั้งนี้ โดยบ้านหรืออาคารที่สร้างขึ้นดังกล่าว อาจมีทั้งประเภทใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองหรือให้ผู้อื่นเช่าด้วย นอกจากนี้อาจจะมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินกันบ้างก็ต่อเมื่อมีการตายเกิดขึ้น โดยทายาทของเจ้าของมรดกที่ดินซึ่งรับโอนที่ดินมรดกมาแล้วก็จะไปตกลงเพื่อจัดทำการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมโดยแยกที่ดินออกจากกันเป็นสัดส่วนในภายหลัง

ต่อมาเมื่อสงครามโลกครั้งที่ 2 ได้ยุติลง ผลของสงครามโลกครั้งที่ 2 ดังกล่าว ทำให้บ้านเมืองต่าง ๆ ทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตเมืองต่าง ๆ ถูกทำลายไปมาก ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้เริ่มก่อตัวขึ้นตามลำดับจนกลายเป็นปัญหาร้ายแรงและเรื้อรัง ส่งผลให้การพัฒนาด้านเมืองและชุมชนของภาคเอกชนเปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ประชาชนส่วนหนึ่งเริ่มลงทุนค้าขาย บ้านไม้ถูกรื้อถอน เพื่อสร้างเป็นตึกแถวสำหรับค้าขาย บ้านเช่าและห้องแถวของเอกชนได้ลดจำนวนลง บ้านใหม่ที่สร้างขึ้นก็เป็นบ้านใหญ่ ลงทุนค่าก่อสร้างมากและให้เช่าในอัตราสูงเกินกว่าประชาชนผู้มีรายได้น้อยจะเช่าอยู่อาศัยได้ ประชาชนที่มีรายได้น้อยส่วนหนึ่ง ไม่สามารถจะหาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นของตนเองได้ ส่วนหนึ่งต้องไปปลูกอาคารประเภทชั่วคราว ซึ่งไม่ถูกสุขลักษณะอนามัยและแออัดยัดเยียด อันเป็นที่มาของแหล่งเสื่อมโทรมหรือที่เรียกว่า "ชุมชนแออัด" ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในทางสังคมและสภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นอยู่ของประชาชนที่ตามมาอย่างมากมาย จนรัฐบาลสมัยนั้นมีความจำเป็นที่ต้องหามาตรการวิธีแก้ไข เพื่อขจัดปัญหาการขาดแคลนด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนดังกล่าว โดยจัดตั้งหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐออกมาเพื่อจัดการที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน และรองรับกับปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งแรกทีเดียวได้จัดตั้ง "กองเคหสถานสงเคราะห์" สังกัดกรมประชาสงเคราะห์ขึ้นเมื่อปี 2483 เพื่อสร้างอาคารให้กับสมาชิกในนิคมสร้างตนเองในชนบท โดยได้เริ่มสร้างอาคารให้เช่าซื้อแก่ประชาชนเป็นครั้งแรกที่ซอยรางน้ำ ถนนราชวิถี ในปี 2493 ต่อจากนั้นก็ได้สร้างขึ้นที่ดินแดง ถนนสวรรคโลก (ยมราช) และห้วยขวาง โดยสร้างเป็นแบบเรือนไม้ แต่ก็ไม่สามารถแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยให้ลุล่วงไปได้ เนื่องจากจำนวนอาคารสงเคราะห์ที่สร้างขึ้นไม่พอกับความต้องการของประชากรเมืองที่เพิ่มมากขึ้นทุกปีอย่างรวดเร็ว จนกระทั่งต่อมาเมื่อปี 2494 จึงได้จัดตั้ง "สำนักงานอาคารสงเคราะห์" ขึ้นในกรมประชาสงเคราะห์อีกหน่วยงานหนึ่ง เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2494 เพื่อทำหน้าที่เกี่ยวกับงานก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้เช่าอยู่อาศัย [33]

---

[33] วัฒนะ โนนคู่เขตโขง, "บทบาทการพัฒนาที่อยู่อาศัย" วารสารที่ดิน 31 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2528) : 6-7

อย่างไรก็ตามปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนดังกล่าวก็ยังไม่หมดสิ้นไปความต้องการที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ในขณะที่รัฐบาลมีงบประมาณในการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์อย่างจำกัดและไม่เพียงพอ ประกอบกับราคาที่ดินและพัสดุก่อสร้างก็ถีบตัวสูงขึ้นทุกขณะ ประชาชนส่วนใหญ่ไม่มีเงินทุนพอที่จะก่อสร้างที่อยู่อาศัยเองได้ ทำให้รัฐบาลจึงจำเป็นต้องจัดตั้ง "ธนาคารอาคารสงเคราะห์" ซึ่งสังกัดอยู่กับกระทรวงการคลังขึ้นในปี 2496 เพื่อส่งเสริมและเพิ่มปริมาณการผลิตอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนในส่วนที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยไม่ต้องเช่าอาคารสงเคราะห์ของรัฐบาล อนึ่งในระหว่างที่หน่วยงานของรัฐดังกล่าวกำลังดำเนินการแก้ไขปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัยนั้น ปรากฏว่าได้เกิดปัญหาใหม่แทรกซ้อนขึ้นมาคือ ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทั้งทางสังคมและสาธารณสุข ขาดความปลอดภัย เพื่อที่จะแก้ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมดังกล่าว รัฐได้จัดตั้ง "สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน" ขึ้นในสังกัดเทศบาลกรุงเทพในปี 2503 เพื่อทำหน้าที่ในการป้องกันรักษาบูรณะและฟื้นฟู ตลอดจนรื้อถอนและดำเนินการก่อสร้างอาคารในแหล่งเสื่อมโทรมที่ผุผังหรือชุมชนแออัดดังกล่าว

ต่อมาได้เกิดปัญหาที่ตามมาอีก เกี่ยวกับอาคารสงเคราะห์ต่าง ๆ ที่รัฐได้จัดสร้างขึ้นแล้วนั้น ปรากฏว่า หลังจากได้สร้างไปประมาณ 5 ปี ก็เริ่มชำรุดทรุดโทรมไม่เหมาะที่จะใช้อยู่อาศัยอีกต่อไป เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว รัฐจึงได้สร้างอาคารแบบแฟลตขึ้นแทนอาคารสงเคราะห์ที่เป็นเรือนไม้แต่เดิม ซึ่งผุผังไป ทั้งนี้เพราะเห็นว่า การสร้างอาคารแฟลตนั้นไม่ทำให้เปลืองเนื้อที่ และในขณะที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้น การขยายที่อยู่อาศัยไปในทางพื้นราบทำได้ยาก จึงจำเป็นต้องขยายที่อยู่อาศัยไปในแนวดิ่ง ซึ่งลักษณะของอาคารแบบแฟลตจะทนทานและผู้อยู่อาศัยไม่สามารถจะต่อเติมให้แฟลตกลายเป็นสลัมได้ ด้วยเหตุนี้รัฐจึงได้สร้างแฟลตขึ้นแทนเรือนไม้ที่ดินแดงและห้วยขวางขึ้นเป็นแห่งแรกปี 2506 ตามลำดับซึ่งนับได้ว่าเป็นอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตรุ่นแรกที่สร้างขึ้นในประเทศไทย [34]

---

[34]อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 32, หน้า 7

ในที่สุด ต่อมาได้มีความพยายามจากหลายหน่วยงานของภาครัฐ ที่จะผลักดันกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในต่างประเทศขึ้นมา เพื่อรองรับกับสภาพของปัญหาของการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่สะสมมานานแล้วในเขตเมือง อีกทั้งเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติที่ได้จัดตั้งขึ้นอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 * ซึ่งขณะนั้นได้สร้างอาคารแบบแฟลตให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และมีนโยบายที่ผลักดันให้มีกฎหมายดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าซื้ออาคารแฟลตซึ่งแต่เดิมอยู่ในฐานะผู้เช่าที่อยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแฟลตนั้นและต้องการจะตัดภาระเรื่อง การจัดการ ดูแล บำรุง รักษา อาคารแฟลตที่ได้รับโอนมาจากกรมประชาสงเคราะห์ และที่ได้สร้างขึ้นใหม่เหล่านี้ด้วย กล่าวคือ ในปี พ.ศ.2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ 2 คน คือ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ในขณะนั้นไปร่วมประชุมสัมนาในงาน International Conference Housing เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่รัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา เมื่อเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไปประชุมกลับมาแล้วได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งเสนอความเห็นว่า ในอนาคตอาจจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นบังคับใช้เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย จึงเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขอรับนโยบายเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย แล้วมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณายกร่างกฎหมายซึ่งมีอธิบดีกรมที่ดินในขณะนั้นเป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงาน เช่น กระทรวงยุติธรรม, ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักผังเมือง (ปัจจุบันได้ยกฐานะเป็นกรมการผังเมือง) เป็นต้น ร่วมกันพิจารณายกร่างโดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่องในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส

---

* การเคหะแห่งชาติ จัดตั้งขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงมหาดไทย โดยให้โอนกิจการทรัพย์สินของกองเคหสถานสงเคราะห์และสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ กับกิจการในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารสงเคราะห์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์และกิจการของสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนเทศบาลกรุงเทพมาอยู่ภายใต้การดำเนินงานและความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติโดยตรง

ซึ่ง ดร.โกเมน ภัทรภิรมย์ เป็นผู้แปล และกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายของประเทศในยุโรปเป็นแนวทางในการร่าง [35] แต่โดยที่เรื่องนี้เป็นสิ่งใหม่สำหรับประเทศไทย ประกอบกับขนบธรรมเนียมประเพณีและความเป็นอยู่ของคนไทยก็แตกต่างจากคนในชาติของประเทศที่นำกฎหมายเหล่านั้น มาเป็นแนวทางในการร่าง ดังนั้น การยกร่างกฎหมายนี้ จึงใช้เวลานานหลายปี จนถึงปลายปี 2516 จึงได้แล้วเสร็จ และเสนอต่อคณะ-รัฐมนตรี คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2516 และได้ส่งเรื่องไปให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา [36]

ในการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการเกี่ยวกับปัญหาข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติและปัญหาข้อกฎหมาย รวมทั้งมีความเห็นที่ขัดแย้งกับเจตนารมณ์อันเป็นหลักการของร่างกฎหมายนี้ โดยเฉพาะปัญหาความชอบด้วยกฎหมายในเรื่องฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามร่างของกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติให้ "อาคารชุด" เป็น "นิติบุคคล" เพื่อบริหารงานของอาคารชุด แต่คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเห็นว่า นิติบุคคลไม่ว่าจะตั้งขึ้นตามประมวลแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่นใดจะต้องเกิด หรือมีบุคคลอีกคนหนึ่งต่างหากจากบุคคลซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งขึ้น และมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สินเพื่อรองรับสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา อาจเป็นลูกหนี้ เจ้าหนี้ และอาจถูกบังคับชำระหนี้และอาจถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายได้ด้วย แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามร่างกฎหมายดังกล่าว ไม่เป็นผลให้เกิดหรือมีบุคคลใดขึ้นใหม่ และไม่มีหรืออาจมีซึ่งทรัพย์สินเป็นเครื่องรองรับอำนาจและหน้าที่ เช่น บุคคลธรรมดาแต่อย่างใด อาคารชุดที่จะให้มีขึ้นจึงไม่เป็นนิติบุคคลตามเจตนาที่ให้เป็น หรือไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง อย่างไรก็ดีถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติไว้ให้เป็นนิติบุคคล ก็ไม่เป็นการสมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะดังกล่าว เพราะนอกจากจะเป็นการบัญญัติในสิ่งที่ไม่มีตัวตนและไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เลยเป็นนิติบุคคลแล้ว การบัญญัติเช่นนั้น ยังอาจก่อให้เกิดความเสีย

---

[35] โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2524), หน้า 1

[36] สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, บันทึก ด่วนมาก สร 0203/17576 เรื่อง พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ.....", 7 พฤศจิกายน 2516

หายแก่บุคคลภายนอกได้ [37] นอกจากนี้ในส่วนที่เกี่ยวกับเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด น่าจะบัญญัติแยกไว้โดยเฉพาะ ไม่ควรนำแบบการออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมาอนุโลมใช้ ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีให้ระงับการร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ จนกว่ากระทรวงมหาดไทยผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม พร้อมกับได้เสนอระบบกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศบางประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกาและฟิลิปปินส์ ไปให้คณะรัฐมนตรีประกอบพิจารณา [38] คณะรัฐมนตรีได้มติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2517 และได้ส่งเรื่องไปให้กระทรวงมหาดไทยรับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้ง [39]

ต่อมา กระทรวงมหาดไทย ได้ดำเนินการเสนอเรื่องนี้ใหม่อีกครั้งต่อคณะรัฐมนตรี โดยอ้างความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวที่เห็นว่า การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ไม่จำเป็นต้องจัดตั้งให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล เพราะบุคคลธรรมดาก็อาจจัดการได้ เนื่องจากร่างกฎหมายฉบับนี้มีเจตนารมณ์ที่จะจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ให้เป็นสัดส่วนของแต่ละบุคคลในแต่ละห้องชุด โดยแยกจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยที่การตัดเรื่องว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดย่อมไม่กระทบกระเทือนเจตนารมณ์ดังกล่าว คณะรัฐมนตรีได้ลงมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2518 และให้คณะกรรมการกฤษฎีการ่างพระราชบัญญัตินี้ต่อไป [40] คณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ให้ผู้แทนกรมที่ดินยกร่างเสนอใหม่ โดยตัดเรื่องให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคลออกไป และขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับร่างเดิมที่มีอยู่จะนำมาประกอบรวมพิจารณาได้ แค่ไหน เพียงใด หรือไม่

---

[37]บันทึกของเลขาธิการคณะกรรมาธิการ เรื่อง "การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ....." สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, มิถุนายน 2517

[38]หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0801/3261 เรื่อง "ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ.....", ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2517.

[39]หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0203/19629 เรื่อง "ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ.....", ลงวันที่ 26 กันยายน 2517.

[40]หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0203/18594 เรื่อง "ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ.....", ลงวันที่ 11 กันยายน 2518

แต่ปรากฏว่า เมื่อพิจารณาแล้วเกิดปัญหาขัดข้องหลายประการ อันอาจทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้โดยเฉพาะเกี่ยวกับการดำเนินงานของอาคารชุดทำให้ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ข้อสังเกตและแนะนำอยู่หลายครั้ง แต่ก็ไม่อาจหาข้อยุติเพื่อแก้ไขปัญหาข้อขัดข้องดังกล่าวได้ ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้ผู้แทนกรมที่ดินดำเนินการยกร่างขึ้นใหม่เพื่อเสนอกระทรวงมหาดไทยพิจารณาหาวิธีการที่จะจัดตั้งอาคารชุดเป็นนิติบุคคล รวมทั้งกำหนดหลักการให้นิติบุคคลอาคารชุดมีทรัพย์สิน แต่โดยที่เรื่องนี้คณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติเห็นชอบด้วยกับกระทรวงมหาดไทยว่าให้ตัดเรื่องของอาคารชุดเป็นนิติบุคคลออกไป คณะกรรมการกฤษฎีกา จึงมีมติให้ระงับการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ก่อนแล้วรอให้ผู้แทนกรมที่ดินยกร่างพระราชบัญญัตินี้ขึ้นใหม่ เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณารับหลักการดังกล่าวอีกครั้ง [41] จากปัญหาดังกล่าวมีผลให้ร่างกฎหมายฉบับนี้ค้างอยู่ที่กรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของเรื่องเป็นเวลาถึง 8 ปี ซึ่งทำให้การประกาศใช้กฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดต้องล่าช้าออกไปเป็นเวลาอีกหลายปี

อนึ่ง ในช่วงที่ภาครัฐกำลังพิจารณายกร่างกฎหมายอาคารชุดดังกล่าวปรากฏว่าได้มีกลุ่มนักลงทุนจากภาคเอกชนได้จัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นในบริเวณแถบถนนราชดำริประมาณ ปี พ.ศ.2513 โดยมีการโฆษณาทำแบบก่อสร้างและประโคมข่าวในตลาดอย่างครึกโครม ปรากฏว่า มีผู้แสดงความสนใจมากมาย แต่ในที่สุดก็ได้ล้มเลิกไปเนื่องจากไม่มีลูกค้าจริงจัง และส่วนใหญ่ก็ยังเห็นว่าราคาแพง นอกจากที่ทางกลุ่มนักลงทุนก็ขาดแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่ชัดเจน [42]

ต่อมาในปี พ.ศ.2516 ได้มีกลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินข้ามชาติจากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง มาร่วมทุนกับบริษัทของไทย ได้แก่ บริษัท เฟเมอร์เมอลิน จำกัด ได้

---

[41] รายงานการประชุมคณะกรรมการร่างกฎหมาย กอง 1 พิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ..... ครั้งที่ 14/37/2519 วันพฤหัสบดีที่ 22 กรกฎาคม 2519 เวลา 10.00 น. ณ.ห้องประชุมสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

[42] รศ.มานพ พงศทัต, "บทบาทของคอนโดมิเนียมในเมืองไทย", ในรวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, (2527) : 2-17

จัดทำโครงการอาคารชุดบริเวณถนนสาธรใต้ขึ้นโดยเสนอขายในตลาดที่ระดับราคาปานกลาง ในลักษณะเช่าซื้อระยะยาวและมีข้อสัญญาว่าเมื่อกฎหมายอาคารชุดออกมาแล้วจะทำการโอนให้ภายหลังโครงการนี้เกือบจะลงมือก่อสร้าง ก็เกิดปัญหาวิกฤตการณ์ราคาน้ำมันและภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ รวมทั้งปัญหาการพ่ายแพ้ในสงครามเวียดนามและกัมพูชาของสหรัฐอเมริกา โครงการนี้จึงทำไม่สำเร็จและต้องล้มเลิกโครงการไป [43]

จนกระทั่งในปลายปี 2520 ได้มีโครงการในลักษณะการอยู่อาศัยและโครงสร้างของอาคารที่คล้ายคลึงอาคารชุด ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท สตรามิดบอร์ด จำกัด เกิดขึ้นที่บริเวณเมืองพัทยาจำนวน 30-40 หน่วย แต่เนื่องจากในระยะนั้นยังไม่มีกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกมารองรับโครงการนี้ จึงได้เสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบที่เรียกว่า "บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด (Co-operative Ownership)" กล่าวคือ ได้จัดตั้งบริษัทชื่อดังกล่าวขึ้นโดยกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุด 1 ห้อง ซื้อหุ้นในบริษัท 1 หุ้น ซึ่งเป็นโครงการที่ประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี [44]

แต่จะอย่างไรก็ตามในช่วงเวลาที่ภาคเอกชนได้ผลิตอาคารชุดออกมาเสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยดังกล่าว กระทรวงมหาดไทย ได้พยายามพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่อยมา จนกระทั่งปี พ.ศ.2521 กระทรวงมหาดไทยจึงได้มอบหมายเรื่องการยกร่างกฎหมายนี้ให้สำนักนโยบายและแผนมหาดไทยเป็นเจ้าของเรื่องร่วมกับการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นผู้มีบทบาทเกี่ยวข้องกับด้านนี้มาตั้งแต่ต้นโดยตลอด ทั้งนี้ ให้นำร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขปรับปรุงให้ตรงกับที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเคยเสนอแนะและท้วงติงมา เพื่อเสนอความเห็นชอบต่อคณะรัฐมนตรีเสียใหม่ ซึ่งต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบและได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณายกร่างขึ้นใหม่ โดยมี นายอรรถ วิสูตรโยธิบาล อธิบดีกรมที่ดินสมัยนั้น เป็นประธานและกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิของคณะกรรมการกฤษฎีกา รวมทั้ง ผู้แทนของข้าราชการ กระทรวงมหาดไทย

---

[43] รศ.มานพ พงศทัต, "วิวัฒนาการคอนโดมิเนียม ปัญหาและก้าวต่อไปข้างหน้า", ในรวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, (2527) : 25-2

[44] อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 42, หน้า 25-2

ร่วมกันพิจารณายกร่างใหม่ ซึ่งในการยกร่างกฎหมายนี้ ได้มีการประยุกต์เอากฎหมายแพ่งลักษณะใกล้เคียงอย่างยิ่ง และประมวลกฎหมายที่ดินบางส่วน รวมทั้งระบบการจดทะเบียนทรัพยสิทธิ (Registration of Title) หรือมักนิยมเรียกว่าระบบทอร์เรนส์ (Torrens System) ของประเทศออสเตรเลียเข้ามาใช้ด้วย จนกระทั่งได้ร่างต่อมาจนแล้วเสร็จและเสนอต่อคณะรัฐมนตรี โดยขอเปลี่ยนชื่อเรียกร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวนี้เสียใหม่เป็น "พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ....." พร้อมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดและจัดหมวดหมู่บทบัญญัติในส่วนต่าง ๆ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ และได้เสนอพระราชบัญญัติดังกล่าวนี้เข้าสู่สภานิติบัญญัติแห่งชาติสมัยนั้น จนในที่สุดได้มีการผ่านกฎหมายฉบับนี้เรียกว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 6 ตอน 67 ฉบับพิเศษเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป

2. ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดหลังพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

หลังจากที่มีกฎหมายอาคารชุดออกมาบังคับใช้ในปี 2522 แล้ว นักพัฒนาที่ดินภาคเอกชนได้เริ่มหันกลับมาลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดอย่างจริงจังอีกครั้ง ในช่วงปี 2524-2526 ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาราคาที่ดินและราคาสิ่งปลูกสร้างขยับตัวสูงขึ้นโดยตลอดขณะที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีอัตราการขยายตัวสูงขึ้น ทำให้ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง และสถาบันการเงินต่าง ๆ มีสภาพคล่องทางการเงินสูง ส่งผลให้กำลังซื้อของประชาชนขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งส่งผลโดยตรงต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอาคารชุดด้วย อาคารชุดในระยะนี้ส่วนใหญ่มุ่งสนองตอบความต้องการของนักธุรกิจหรือผู้ที่มีรายได้สูง (High class) และรายได้ปานกลาง (Middle class) เป็นหลัก โดยกลุ่มผู้ลงทุนได้มีการใช้กลยุทธ์ทางการตลาด และการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่าง ๆ ทุกรูปแบบ พร้อมกับเริ่มเปิดโครงการและก่อสร้างในรูปแบบประเภทต่าง ๆ กันไป ทั้งทางด้านที่อยู่อาศัย สำนักงาน และพาณิชย์อย่างมากมายในช่วงปี 2524-2525 จนเรียกกันว่า ยุคทองของโครงการอาคารชุดยุคแรก แต่โครงการส่วนใหญ่ไม่สู้ประสบผลสำเร็จเท่าใด จนกระทั่งมีหลายโครงการต้องปรับเปลี่ยนสภาพเป็นอาคารให้เช่า ทั้งนี้เนื่องจาก ค่าเช่าอาคารที่พักอาศัยโดยทั่วไป เช่น คอร์ท หรืออพาร์ทเมนท์ในขณะนั้นไม่สูงมากนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่า ประกอบกับฝ่ายผู้ลงทุนหรือเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่ดีพอเกี่ยวกับอาคารชุด รวมทั้งวิธีการบริหารและการจัดการโครงการในอาคารชุดแต่ละแห่ง ก็ยังขาดประสิทธิภาพด้วย อย่างไรก็ตามการก่อสร้างโครงการดังกล่าวได้แล้วเสร็จ และจดทะเบียนต่อมาในปี 2527-2528

ในปี 2527 การขยายตัวของการลงทุนในธุรกิจอาคารชุด เริ่มชะลอตัวลงและชบเซาตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจาก ขณะนั้นประเทศกำลังประสบปัญหาขาดดุลการค้าและขาดดุลชำระเงินที่สะสมมานานทำให้รัฐจักต้องดำเนินนโยบายโดยใช้มาตรการทางการเงินเข้ามาควบคุม และจำกัดการปล่อยสินเชื่อแก่ภาคเอกชนให้ขยายตัวไม่เกินอัตราร้อยละ 18 และมีการประกาศลดค่าเงินบาทในปีนั้นด้วย ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน ในขณะที่ประชาชนมีกำลังซื้อลดน้อยลงทำให้เกิดปัญหาด้านการตลาดและการขาย จนปรากฏว่า ในช่วงนั้นมีโครงการที่อยู่อาศัยประสบ

ปัญหา จนถึงขั้นล้มเลิกโครงการมากมาย โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดพักอาศัย [45] อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในระยะเวลาต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยกลับเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลางปี 2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยและการสนับสนุนของรัฐที่กระตุ้นการผลิตที่อยู่อาศัย โดยให้มีการกู้ยืมเพื่อกิจการที่อยู่อาศัยได้จากบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งให้นำดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้าง หรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร [46] จวบจนกระทั่ง ปี 2530 เป็นต้นมา เมื่อสภาพเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวสูงจากที่เคยตกต่ำมากที่สุดร้อยละ 4.6 ในปี 2528 เป็นร้อยละ 5.5 ในปี 2529 และเพิ่มเป็นร้อยละ 9.50 ในปี 2530 [47] ส่งผลให้การลงทุนด้านอื่น ๆ ภายในประเทศกลับฟื้นตัวขึ้นอีก พร้อม ๆ กับการเข้ามาอย่างมากมายของนักลงทุนชาวต่างประเทศก่อให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อสร้างสำนักงาน โรงงานและเพื่อพักอาศัยเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในช่วงปี 2531-2533 ที่อาจถือได้ว่า "ยุคทองของอาคารชุดยุคที่สอง" ปรากฏว่า มีการโฆษณาและลงมือก่อสร้างโครงการอาคารชุด เพื่อสนองความต้องการของผู้ซื้อในทุกระดับ เริ่มต้นจากโครงการขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้สูง และปานกลางค่อนข้างสูง (High & higher middle class) ไปจนถึงโครงการอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower middle class) เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากกว่า 300 โครงการทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และเมืองใหญ่ต่าง ๆ ในภูมิภาคตลอดจนย่านท่องเที่ยวพักตากอากาศ

---

[45]สิทธิชัย ตันติ์พิทักษ์, "วิกฤตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี'39 ทางออกอยู่ที่ไหน", วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2 (กรกฎาคม-กันยายน 2539) : 9

[46]ถนอม อังคณะวัฒนา "ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในกรุงเทพมหานคร (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 65

[47]สิทธิชัย ตันติ์พิพัฒน์, "วิกฤตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี'39 ทางออกอยู่ที่ไหน", วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2 (กรกฎาคม-กันยายน 2539) : 9

ในช่วงปลายปี 2533-2535 ตลาดที่อยู่อาศัยได้ชบเซาลงอันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์สำคัญ ๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยภายในประเทศ ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวลง ภาวะอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น เกิดการปฏิวัติ โดยคณะ รสช. และเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ ส่วนเหตุการณ์ของต่างประเทศ ได้แก่ การเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย ซึ่งส่งผลกระทบทำให้เศรษฐกิจโดยรวมของโลก หดตัวอย่างรวดเร็ว และทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ เกิดการชะลอตัว จนในที่สุดได้ส่งผลให้การหมุนเวียนเงินตราภายในประเทศขณะนั้น เกิดภาวะเงินตึงตัว ทั้งนี้ ส่วนหนึ่งมีสาเหตุสืบเนื่องมาจากการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารชุดอย่างมากมายในช่วงที่ผ่านมา แต่ไม่สามารถจำหน่ายได้ เป็นเหตุให้กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดและข้าราชการการเมืองได้พยายามผลักดันให้มีการแก้ไขกฎหมายอาคารชุด โดยเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ประกอบกับทางภาครัฐขณะนั้น ได้มีแนวคิดที่จะให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งจากเดิมมีข้อห้ามไม่ให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เช่นเดียวกับการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษา เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2533 เห็นว่า การกำหนดให้คนต่างด้าวสามารถมีสิทธิที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ จะทำให้คนต่างด้าวนำเงินมาซื้อห้องชุด ซึ่งจะทำให้มีเงินหมุนเวียนมากขึ้นอันจะเป็นการผ่อนคลายภาวะเงินตึงตัวได้ทางหนึ่ง จึงมีมติให้กระทรวงมหาดไทยรับไปเพื่อพิจารณาดำเนินการ แล้วนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาโดยด่วน ทั้งนี้ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบ

ต่อมา คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2534 เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ..... ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และรองนายกรัฐมนตรี (นายมีชัย ฤชุพันธุ์) ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วและให้เสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาต่อไป

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2534 เห็นชอบตามที่นายกรัฐมนตรีว่า โดยที่ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดจำกัด ประเภทของคนต่างด้าวที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งไม่สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการให้คนต่างด้าวทุกประเภท รวมทั้งผู้ที่มาจากต่างประเทศถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ จึงมอบให้รองนายกรัฐมนตรี (นายมีชัย ฤชุพันธุ์) รับเรื่องนี้ไปประสานกับนายโอสถ โกศิน ประธานกรรมาธิการการปกครองเพื่อแปรญัตติร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้ให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาล

ในคราวประชุมครั้งที่ 19/2534 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2534 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาลงมติให้ประกาศร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้เป็นกฎหมายต่อไป กฎหมายฉบับนี้ เรียกว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 108 ตอนที่ 171 ลงวันที่ 30 กันยายน 2534 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2534 อันเป็นวันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป [48]

หลังจากมีการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดเกี่ยวกับการอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่า ได้ส่งผลให้การก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดเกิดขึ้นตามมาอย่างมาก ในช่วงปี 2534-2535 โดยเฉพาะในปลายปี 2534 ปรากฏว่า มีอาคารชุดขยายตัวเพิ่มมากเป็นพิเศษชนิดก้าวกระโดด โดยมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั่วประเทศ ถึง 50,946 หน่วย หรือ 336 ราย เพิ่มจากปี 253 3 ซึ่งมีจำนวน 12,392 หน่วย หรือ 81 ราย ในจำนวนนี้เกือบครึ่งหนึ่งเป็นอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี 2535 อาคารชุดยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นถึงจำนวน 71,295 หน่วย หรือ 369 ราย อย่างไรก็ตามแม้ปริมาณการจดทะเบียนอาคารชุดในช่วงเวลาดังกล่าวจะเพิ่มสูงขึ้นก็ตาม แต่จากข้อมูลที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างสำรวจการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยไม่เป็นทางการ ก็ไม่ปรากฏว่ามีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในแต่ละอาคารชุดดังกล่าวถึงอัตราร้อยละสี่สิบตามที่กฎหมายกำหนดไว้แต่อย่างใด [49]

ถัดมาหลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2536 เมื่อภาวะวิกฤติการณ์ต่าง ๆ ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศเริ่มคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ลงทุนสามารถระดมเงินทุนจากทั้งในประเทศและต่างประเทศได้ง่าย จนมีสภาพคล่องทางการเงินสูง ขณะที่อัตราดอกเบี้ยได้ลดลงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ ส่งผลให้อำนาจซื้อของประชาชนสูงขึ้น รวมทั้ง ผลักดันให้กลุ่มผู้ลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ จนทำให้อาคารชุดมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เพื่อรองรับกำลังซื้อใหม่จากภาวะเศรษฐกิจที่เพิ่งฟื้นตัวโดยมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างมหาศาลเกินความต้องการ ซึ่งเห็นได้

---

[48]ข้อมูลกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน

[49]อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 47

อย่างชัดเจนจากจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ตั้งแต่ปี 2537-2539 จำนวนทั้งสิ้น 461,493 หน่วย พบว่าเป็นที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดมากที่สุด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 37.30 (172,084 หน่วย) รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 34.90 (161,005 หน่วย) และบ้านเดี่ยวร้อยละ 16.40 (75,846 หน่วย) จนกระทั่งเกิดภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด (Over supply) และเกิดการแข่งขันด้านการตลาด และการขายตามมาอย่างรุนแรง จากนั้นธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มชะลอตัวลงอีกครั้งตั้งแต่ปลายปี พ.ศ.2538 - 2539 จนในที่สุดเกิดภาวะซบเซา จนกล่าวได้ว่าถึงขั้นวิกฤติตามมาในปี 2540 ซึ่งสถานการณ์เช่นนี้ ได้ส่งผลกระทบอย่างกว้างขวาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ ทำให้รัฐจำเป็นต้องสั่งปิดกิจการของสถาบันการเงิน ได้แก่ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เป็นจำนวนมาก หลังจากได้ประกาศเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทจากระบบตระกร้าเงินที่เคยใช้มานานกว่า 12 ปี มาเป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัว หรืออีกนัยหนึ่งคือประกาศให้ค่าเงินบาทลอยตัว และต้องขอความช่วยเหลืออนุมัติวงเงินกู้จากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ IMF (Internation Monetary Fund) เพื่อชดเชยการขาดดุลการชำระเงิน หรือบัญชีเดินสะพัด และเสริมฐานะเงินสำรองระหว่างประเทศในปีนั้นด้วย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารชุดจึงได้รับผลกระทบตามไปด้วยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ กล่าวคือ ยอดขายที่เหลือค้างอยู่ในโครงการเดิมและโครงการต่าง ๆ ของอาคารชุดที่เปิดตัวใหม่ดังกล่าวได้ตกต่ำและไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ได้ประมาณการไว้ถึงขั้นมีกำไรลดลงและบางรายถึงกับขาดทุน ประกอบกับนโยบายควบคุมการขยายตัวของสินเชื่อจากธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีต่อสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องทางการเงิน จนกระทั่งบางรายจำเป็นต้องล้มโครงการเพื่อหนีภาวะการขาดทุน ในที่สุดความเดือดร้อนจึงตกมายังผู้ซื้ออย่างไม่มีทางหลีกเลี่ยง และได้แผ่ขยายไปยังธุรกิจอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ได้แก่ อุตสาหกรรมรับเหมาก่อสร้าง การผลิตวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมให้บริการต่าง ๆ การเงินการธนาคาร รวมทั้งภาวะการจ้างงาน ซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญของประเทศอยู่ในปัจจุบัน [50] ส่งผลให้ผู้ลงทุนด้านธุรกิจอาคารชุดส่วนมากได้มีการปรับตัวในด้านการขยายการลงทุนไปตามภาวะ

---

[50]คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ "สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2539 และแนวโน้มปี 2540" รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2539 และแนวโน้ม ปี 2540 11 (2540) : 89-90

ภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำและปรับตัวตามภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาดดังกล่าวอีกครั้ง ดังจะเห็นได้ สัดส่วนจากที่เคยครองสัดส่วนในตลาดถึงร้อยละ 40.60 ในปี 2537 ได้ลดลงเหลือร้อยละ 34.30 และ 31.30 ในปี 2538 และปี 2539 ตามลำดับ [51] และคาดว่าแนวโน้มของอาคารชุดในอนาคตเกี่ยวกับอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เนื่องจากอุปทานส่วนเกินยังคงมีอยู่ค่อนข้างมากในตลาด และอาจต้องใช้เวลานาน 3-4 ปี กล่าวคือ ประมาณปี 2542-2543 อาคารชุดจะกลับฟื้นตัวขึ้นจากสภาวะตกต่ำและซบเซาดังกล่าว

2. ความหมายและลักษณะของอาคารชุด

คำว่า อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นคำภาษาอังกฤษที่มาจากภาษาละตินเดิม ได้แก่ คำว่า Con หมายถึง ร่วมกัน กับ Dominium หมายถึง สิทธิในทรัพย์สิน อีกนัยหนึ่ง ได้แก่ กรรมสิทธิ์ประเภทหนึ่งนั่นเอง รวมความหมายทั้งสองคำนี้แล้ว หมายถึง รูปแบบของกรรมสิทธิ์ในการอาศัยอยู่ร่วมกับผู้อื่น [52] ส่วนคำว่า Condominium ตามกฎหมายโรมันยังหมายถึง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วมกันระหว่างบุคคลหลาย ๆ คน [53]

คำว่า "อาคารชุด" ตามพจนานุกรม Black's Law Dictionary หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคล ออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง

---

[51]คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ "วิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2539 และแนวโน้มปี 2540" ในรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้ม ปี 2540 11 (2540) : 44-46

[52]Keith B.Romney and Brad Romney, Condominium Development guide. P.1- 4

[53]คัมภีร์ แก้วเจริญ, "ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร (ตอนจบ)", วารสารอัยการ 6 (พฤษภาคม 2526) : 25

(System of Seperate Ownership of Individuals Units in Multiple Unit Building) แต่ในขณะเดียวกันเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง [54] ส่วนใน Barron's Real Estate Dictionary ได้ให้ความหมายของคำว่าอาคารชุดว่า ระบบกรรมสิทธิ์ของเฉพาะห้องชุดส่วนบุคคลในโครงสร้างหน่วยห้องชุดทั้งหมด รวมถึงกรรมสิทธิ์ร่วมกันในการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง (A system of ownership of individual unit in a multiunit structure combined with joint ownership of commonly used property)

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ให้นิยามความหมายของ "อาคารชุด" ไว้ในมาตรา 4 ว่า "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ส่วนในต่างประเทศ ได้แก่ กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสตาม Statut Dela Coproprie' te' หมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 กำหนดข้อบังคับแห่งกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งก่อสร้างขึ้นหมวด 1 บทนิยาม และการจัดตั้งกรรมสิทธิ์รวม มาตรา 1 ได้บัญญัติไว้ว่า

"กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคาร หรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้น โดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่ง และส่วนร่วมส่วนหนึ่งที่เป็นส่วนกลาง

ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วยแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากที่ดิน การจัดปรับปรุง และการบริการส่วนกลาง แล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ จะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตามที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว"

---

[54]วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, "คอนโดมิเนียม : ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้" วารสารกฎหมาย สุโขทัยธรรมาธิราช 2 (ธันวาคม 2532) : 40

สำหรับในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาตาม Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 1-103 (7) ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า "Condominium" หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ซึ่งส่วนหนึ่งได้ถูกกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลจำนวนหลายส่วนและส่วนที่เหลือถูกกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมโดยเฉพาะระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านั้น อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมิใช่คอนโดมิเนียม เว้นเสียแต่ว่าผลประโยชน์ที่แบ่งแยกมิได้ในส่วนร่วมกันนั้นได้มอบไว้ให้แก่เจ้าของห้องชุด (Real estate, portions of which are designated for separate ownership and the remainder of which is designated for common ownership solely by the owners of those protions. Real estate is not a condominium unless the undivided interests in the common elements are vested in the unit owners.)

ในส่วนกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ตาม Act 180, Session Laws of Hawaii ค.ศ.1961 แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 9 ค.ศ.1962 และฉบับที่ 101 ค.ศ.1963 ซึ่งเรียกว่า Horizontal Property Act มาตรา 2 (i) ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า "Condominium" หมายถึง กรรมสิทธิ์ของแต่ละหน่วยห้องชุดทั้งหลายกับทรัพย์สินส่วนกลางที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินซึ่งมีการจัดรูปแบบแนวนอนตามพื้นราบ ("Condominium" means the ownership of single units, with common elements, located on property within the horizontal proprety regime)

จากคำจำกัดความและบทบัญญัติตามกฎหมายไทยและต่างประเทศที่ยกขึ้นดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า "อาคารชุด" (Condominium") เป็นเรื่องของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่มีการกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ขึ้นใหม่ โดยแบ่งกรรมสิทธิ์ออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งนี้เพื่อตอบสนองบุคคลจำนวนมากในฐานะเจ้าของหลายคนในอาคาร สามารถแยกความเป็นเจ้าของ โดยถือกรรมสิทธิ์แยกออกจากกันเป็นสัดส่วนในทรัพย์ส่วนบุคคล และในขณะเดียวกันก็ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง บางกรณีกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนที่กล่าวมานี้ จะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอโดยเฉพาะทรัพย์ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะแยกถือกรรมสิทธิ์อย่างหนึ่งอย่างใด ออกจากกันไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด และอีกทั้งจะก่อให้เกิดผลกระทบที่ตามมาอย่างร้ายแรงต่อการอยู่อาศัยระหว่างเจ้าของร่วมทั้งหลายในอาคารชุดในที่สุด อย่างไรก็ตามการแยกกรรมสิทธิ์

ทั้งสองส่วนดังกล่าว ก็เป็นเพียงการแยกส่วนของกรรมสิทธิ์ เพื่อเป็นการกำหนดหน้าที่และการใช้ทรัพย์ของเจ้าของทั้งหลายในอาคารชุดว่า มีขอบเขตแค่ไหนเพียงใดเท่านั้นมิใช่เป็นการแยกตัวทรัพย์เพื่อถือกรรมสิทธิ์อิสระในแต่ละส่วนแต่อย่างใด

อนึ่งในด้านลักษณะทั่วไปเกี่ยวกับรูปแบบทางกายภาพของอาคารชุด ก็ไม่ปรากฏว่ามีข้อจำกัดโดยกำหนดให้รูปแบบอาคารให้หมายถึงเฉพาะแต่อาคารชุดในแนวสูง (High-rise building) ที่มีการแบ่งห้องออกเป็นส่วน ๆ อยู่ซ้อน ๆ กันขึ้นไปเท่านั้น แต่รูปแบบอาคารชุดอาจจะเป็นอาคารในแนวราบ (Low-rise building) ที่มีได้หลายรูปแบบ อาทิเช่น ทาวเฮ้าส์หรือบ้านแฝดทรงอิสระเป็นต้น [55] ทั้งนี้เพียงแต่ว่า อาคารในรูปแบบใดจะเป็นอาคารชุดได้หรือไม่นั้นจะต้องมีการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในรูปแบบของอาคารชุดดังกล่าวให้ชัดเจนเสียก่อน กล่าวคือ มีการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง อย่างไรก็ตามแม้ว่าอาคารใดจะมีลักษณะเป็นอาคารชุดได้ดังที่กล่าวมาแล้ว แต่กฎหมายอาคารชุดบางประเทศก็มิได้มีบทบังคับว่าจะต้องให้อาคารดังกล่าวนั้นตกอยู่ภายใต้การควบคุมตามกฎหมายอาคารชุดเสมอไป เพียงแต่อาจกำหนดสิทธิให้แก่เจ้าของอาคารนั้นเลือกที่จะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ [56]

ด้วยเหตุดังกล่าว ความหมายของอาคารชุด จึงหมายถึง อาคารที่บุคคลหลายคนสามารถถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่จัดสรรไว้เป็นส่วน โดยเฉพาะของแต่ละบุคคลแยกออกจากกันในส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด และในขณะเดียวกันบุคคลทุกคนเหล่านั้นต่างก็เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง

---

[55]Marianne Moodly Tennings, Real Estate Law (Ohio : South - Western College Publishing, 1995), P 284

[56]Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 3 และ Strata Titles Act, 1973 มาตรา 8

3. ความหมายทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง

อาคารชุดตามกฎหมายต่างประเทศและไทยนั้น ต่างมีหลักการทั่วไปที่เหมือนกัน กล่าวคือมีการกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึ้นมาใหม่ ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งสองส่วนนี้ หากเจ้าของในอาคารชุดใดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลแล้วย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางควบคู่กันเสมอ จะแยกการถือกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งออกจากกันในทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้ ดังที่กล่าวมาแล้ว อย่างไรก็ตามในส่วนความหมายของทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางของกฎหมายในแต่ละประเทศมีการกำหนดในรายละเอียดไว้แตกต่างกัน ดังนี้

3.1 <u>ความหมายทรัพย์ส่วนบุคคล</u>

ในกฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 หมวด 1 บทนิยามและการจัดตั้งกรรมสิทธิ์รวม มาตรา 2 วรรคแรก ได้กำหนดความหมายไว้อย่างชัดเจนว่า ทรัพย์ส่วนบุคคล หรือส่วนเฉพาะตัว (Sont Privatives Les) หมายถึง "ส่วนของอาคารและที่ดิน ซึ่งสงวนไว้ใช้เฉพาะเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งที่กำหนดตัวแน่นอนเป็นส่วนเฉพาะตัว" ในวรรคสองของมาตรานี้บัญญัติไว้ว่า "ส่วนเฉพาะตัวนั้นย่อมเป็นกรรมสิทธิ์โดยเฉพาะของแต่ละเจ้าของร่วม"

ในส่วนของกฎหมายสหรัฐอเมริกา ได้แก่ กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย คือ Act 180, Session Laws of Hawaii 1961 (Horizontal Property Act) และ The Uniform Condominium Act 1980 มิได้ให้คำนิยามความหมายของทรัพย์ส่วนบุคคลไว้โดยตรง กล่าวคือ ตาม Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 2 (r) ได้กำหนดให้ทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินของอาคารชุด ส่วนคำว่า "อพาร์ทเมนท์" ส่วนคำว่า "อพาร์ทเมนท์" (Apartment) ซึ่งโดยทั่วไปมักใช้ในความหมายถึงหน่วยหนึ่งในอาคารชุด [57] ซึ่งก็คือห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดของไทยแล้ว ยังหมายความรวม

---

[57] Patrich J.Rohan, Condominium Law and Practice Form, Volume 1. (New York : Matthaw & Bender Company Incooperated, 1985), P.1-5.

ตลอดถึงทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งเป็นเอกเทศ เช่น ที่อยู่อาศัย สำนักงาน การประกอบการอุตสาหกรรม หรือธุรกิจ หรือประโยชน์อย่างอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นอาคารทั้งหลังหรือห้อง ๆ หนึ่ง หรือหลายห้อง หรือที่ว่างอันมีขอบเขต ซึ่งอยู่บนอาคารชั้นหนึ่งหรือหลายชั้น (หรือส่วนหนึ่งของหลายส่วน) และมีทางออกสู่ถนนสาธารณะ (Public street) หรือทางหลวง (Highway) หรือทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งติดอยู่กับถนนหรือทางหลวงนั้นโดยตรง และหมายความรวมตลอดถึงที่ว่างในอาคารอันไม่มีขอบเขตซึ่งอยู่ติดต่อและอาจจะเข้าไปได้โดยตรงจากห้องใดห้องหนึ่งหรือหลายห้องหรือที่ว่างอันมีขอบเขตในอพาร์ทเมนท์นั้นด้วย [58] ด้วยเหตุนี้ ทรัพย์ส่วนบุคคลนี้ จึงหมายถึง อพาร์ทเมนท์ หรือหน่วยหนึ่งในอาคารชุด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินของอาคารชุดนั่นเอง

ส่วนใน Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 เช่นเดียวกันซึ่งมิได้ให้คำนิยามความหมายของทรัพย์ส่วนบุคคลไว้ แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติต่าง ๆ โดยเฉพาะบทนิยามความหมายคำว่า "ทรัพย์ส่วนกลาง" (Common elements) ตามมาตรา 1-103 (4) หมายถึง ทุกส่วนของอาคารชุด นอกเหนือจากส่วนที่เป็นห้องชุด (All portoin of Condominium other than the units) ดังนั้น ความหมายทรัพย์ส่วนบุคคลในทางกลับกัน ของกฎหมายอาคารชุดดังกล่าวนี้ ได้แก่ ห้องชุด (Unit) ซึ่งตามมาตรา 1-103 (25) หมายความถึง ส่วนทางกายภาพของอาคารชุดที่ถูกกำหนดไว้สำหรับการแยกความเป็นเจ้าของหรือการครอบครอง รวมถึงขอบเขตต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ตามมาตรา 2-105 (a) (5) (a physical portion of the condominium designated for separate ownership or occupancy, the boundaries of which are described pursuant to sections 2-105 (a) (5) ได้แก่ ลักษณะของขอบเขตต่าง ๆ ของแต่ละยูนิต (ห้องชุด) ซึ่งก่อตั้งโดยตราสารจัดตั้ง (คำขอจดทะเบียน) รวมทั้งหมายเลขประจำของยูนิต (ห้องชุด) นั้น (a description of the bouncharies of each unit created by the declartion, including the unit's identiflying number)

---

[58] วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" (วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,2528), หน้า 60 อ้างถึง Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 2 (a)

นอกจากนี้ในกฎหมายดังกล่าวมาตรา 2-102 (3) ยังกำหนดให้พื้นที่ภายในห้องชุด การตกแต่ง ซึ่งเป็นส่วนประกอบและการแก้ไขหรือปรับปรุงใด ๆ ภายในกรอบแห่งห้องชุดถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งห้องชุดด้วย (All spaces, interior partitions, and other fisctures and improvements within the bouncdaries of unit are a part of the unit)

ส่วนในกฎหมายของอาคารชุดของไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 บัญญัติว่า ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

คำจำกัดความหมายของคำว่า ทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนตามแนวเดียวกันกับกฎหมายฝรั่งเศส ซึ่งอาจแยกความหมายออกได้เป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ห้องชุด
2. สิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
3. ที่ดินที่จัดไว้ใช้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ห้องชุด ตามบทนิยามศัพท์พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 หมายความว่า ส่วนของอาคารชุด ที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล เช่น ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด กล่าวคือ ในแต่ละหน่วย (ห้องชุด) อาจประกอบด้วยห้องเดี่ยวหรือห้องหลาย ๆ ห้องอยู่ภายในของห้องชุดนั้น ได้แก่ ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว หรือห้องนั่งเล่น เป็นต้น ซึ่งห้องต่าง ๆ เหล่านั้นไม่จำเป็นต้องอยู่ภายในห้องชุด อาจกำหนดให้เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากห้องชุด หรือทรัพย์ส่วนกลางแยกกันหรือรวมกันขึ้นอยู่กับโครงสร้าง และปัจจัยต่าง ๆ ในการออกแบบของผู้ออกแบบและผู้ก่อตั้งอาคารชุดแล้วแต่กรณี หรือห้องชุดแบบต่างระดับที่มีลักษณะคล้ายกับการวางห้องชุดซ้อนกับอยู่หลาย ๆ ห้อง ภายในห้องชุดนั้นเอง เป็นต้น

สิ่งปลูกสร้างที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ระเบียงหรือที่จอดรถ ห้องเก็บสิ่งของ เฉพาะห้องชุดนั้น ๆ อย่างไรก็ตามสิ่งปลูกสร้างที่สร้าง หรือทำขึ้นนอกเหนือไปจากอาคารชุดนั้น อาจอยู่ภายในหรือภายนอกตัวอาคารชุด หรืออาจติดกับที่ดิน

หรือไม่ติดกับที่ดินก็ได้ แต่เพียงลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดให้มีขึ้นนั้นต้องอยู่กับที่ไม่ได้เคลื่อนย้ายไปเป็นประจำ [59]

ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่ดินที่ใช้สำหรับทำสวนหย่อมหรือปลูกผักสวนครัว ซึ่งจัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า ในส่วนของทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าว ตามกฎหมายไทยเหล่านี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของอาคารหรือที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นส่วนของกรรมสิทธิ์ที่แยกออกมาเป็นของเจ้าของห้องชุดโดยเฉพาะ แต่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุด ในส่วนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายดังกล่าวนั้นอาจแยกไปอยู่ในส่วนใด ๆ อีกส่วนหนึ่งของที่ดินและอาคารชุดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องอยู่ต่อเนื่องหรืออยู่ติดต่อเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับห้องชุดโดยตรง เพียงแต่อาจกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ควบไปกับห้องชุดในลักษณะทำนองเดียวกับส่วนควบของทรัพย์ตามหลักกฎหมายแพ่ง [60] กล่าวคือ ใครเป็นเจ้าของห้องชุดใด ก็ย่อมจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุดด้วย ด้วยเหตุนี้ ในกรณีที่มีการจำหน่ายจ่ายโอนห้องชุดเกิดขึ้น ต้องถือว่าทรัพย์ส่วนบุคคลย่อมโอนควบคู่กันไปกับห้องชุดเสมอ ทั้งนี้ เพียงแต่ทรัพย์ส่วนบุคคลต่าง ๆ เหล่านั้น จะต้องระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดด้วย [61]

3.2 ความหมายของทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนกลาง กล่าวอีกนัยหนึ่งได้แก่ทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งในกฎหมายของแต่ละประเทศมีหลักการทั่วไปที่คล้ายคลึงกัน เพียงแต่อาจกำหนดในรายละเอียดไว้แตกต่างกันบ้าง ดังนี้

---

[59]โชติช่วง ทัพวงศ์, รวมคำบรรยายกฎหมายลักษณะละเมิด ภาคหนึ่ง สมัยที่ 50 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์บริษัท กรุงสยาม พริ้นติ้ง กรุ๊ฟ จำกัด, 2540), หน้า 178

[60]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144

[61]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6 (4)

ในกฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 1965 มาตรา 3 กำหนดความหมายทรัพย์ส่วนกลาง (Sont Communes Les) ไว้ว่า "ส่วนของอาคารและที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนหรือหลายคนในบรรดาเจ้าของร่วมเป็นส่วนกลาง ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ ให้ถือว่าสิ่งต่อไปนี้เป็นส่วนกลาง ดังนี้

- พื้นดิน, ลาน, สวนและทางเข้า
- บรรดาสิ่งปลูกสร้างเพื่อความมั่นคง ความต้านทาน และเพื่อการป้องกันตัวอาคาร เครื่องใช้ส่วนตัว รวมทั้งส่วนของท่อทางที่ใช้กับเครื่องใช้ดังกล่าวซึ่งผ่านเข้าไปในส่วนเฉพาะตัว (ทรัพย์ส่วนบุคคล)
- ส่วนในของเตาผิง, ท่อควัน และหัวปล่องควัน
- สถานที่เพื่อบริการส่วนกลาง
- ทางเดินและห้องโถง

นอกจากนี้ในวรรคสองของมาตราดังกล่าวยังกำหนดให้สิทธิต่อไปนี้ถือว่าเป็นเครื่องอุปกรณ์ของส่วนกลางในเมื่อไม่ได้กำหนดไว้ หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ ดังนี้

- สิทธิในการต่อให้สูงขึ้น ซึ่งอาคารที่ใช้ร่วมกันหรืออาคารที่ประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัว (ทรัพย์ส่วนบุคคล) ต่างเจ้าของกันหลายส่วน หรือสิทธิในการขุดเจาะพื้นดินใต้สถานที่เหล่านั้น
- สิทธิในการสร้างอาคารใหม่บนลานหรือสวน ซึ่งเป็นส่วนกลาง
- สิทธิในการขุดเจาะพื้นดินในลานหรือสวน
- สิทธิในการเป็นเจ้าของร่วมในสิ่งที่แบ่งเขตกรรมสิทธิ์กับส่วนกลาง

ในส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ได้ให้คำนิยามความหมายของทรัพย์ส่วนกลาง ดังนี้

ตาม Session Laws of Hawaii 1961, มาตรา 2 (e) ได้ให้คำจำกัดความของทรัพย์ส่วนกลางไว้ว่า เว้นเสียแต่จะได้บัญญัติเป็นอย่างอื่นในตราสารจัดตั้ง (Declaration) หรือคำขอจดทะเบียน หมายความและรวมถึง ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้บังคับระบบการควบคุมของอพาร์ทเมนท์ ไม่ว่าจะได้เช่ามาหรือเสียค่าธรรมเนียมปกติ

2. ฐานรากของตึก, เสา, ตง, คาน, ส่วนค้ำยัน, ฝาผนัง, หลัก (โครงสร้าง), หลังคา, ห้องโถง, ทางเดินในอาคาร, ห้องพักแขก, บันได, ทอดบันได, ทางหนีไฟ รวมทั้งทางเท้าและทางออกของอาคารหลังหนึ่งหรือหลายหลัง

3. ห้องใต้ฉนอาคาร, ผืนหลังคา (Flat roofs), สนามหญ้า, สวน, สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ, พื้นที่จอดรถ และพื้นที่เก็บของ

4. สถานที่โรงเรือนสำหรับพักอาศัย หรือใช้ประโยชน์ของพนักงานทำความสะอาด และบุคคลอื่นที่ได้จ้างไว้ทำงานเกี่ยวกับการจัดการดูแลทรัพย์สิน

5. เครื่องบริการต่าง ๆ ทั้งที่เป็นส่วนกลาง และที่ใช้เป็นส่วนประกอบ เช่น พลังงาน, แสงสว่าง, แก๊ส, น้ำร้อน, น้ำเย็น, การทำความร้อน, การทำความเย็น, การปรับอากาศและเตาเผาขยะ

6. ลิฟท์, บันไดเลื่อน, ถังเก็บน้ำ, เครื่องสูบน้ำ, เครื่องยนต์, พัดลม, เครื่องอัดอากาศ, ท่อและเครื่องมือเครื่องใช้ทุกชนิดและอื่น ๆ ที่มีอยู่ทั่วไปเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

7. บรรดาสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งอาจจะถูกระบุไว้ในตราสารจัดตั้งว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง และ

8. บรรดาส่วนอื่น ๆ ทั้งหมดของทรัพย์สินที่จำเป็น หรือเหมาะสมแก่การดำรงไว้ซึ่งทรัพย์สินที่มีอยู่ การบำรุงรักษา และความปลอดภัย หรือมีสภาพของประโยชน์ในการใช้สอยร่วมกันตามปกติเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

นอกจากนี้ในกฎหมายฮาวาย ยังมีบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะ (Limited Common Elements) แยกออกต่างหากจากทรัพย์ส่วนกลางไว้ในมาตรา 2 (m) โดยให้ความหมายว่า หมายความถึงและรวมถึงบรรดาทรัพย์ส่วนกลางทั้งหลาย ซึ่งได้ระบุไว้ในตราสารจัดตั้ง โดยจำกัดให้ใช้ เพื่อประโยชน์เฉพาะของอพาร์ทเมนท์ (ห้องชุด) ใดอพาร์ทเมนท์ (ห้องชุด) หนึ่งหรือหลายอพาร์ทเมนท์ (ห้องชุด) เป็นส่วนหนึ่งแยกต่างหากจากอพาร์ทเมนท์ (ห้องชุด) อื่น ๆ

ในส่วนของ Uniform Condominium Act 1980 ได้ให้คำจำกัดความหมายและรายละเอียดของทรัพย์ส่วนกลางไว้ ดังนี้

มาตรา 1-103 (4) ทรัพย์ส่วนกลาง (Common Elements) หมายถึงทุกส่วนของอาคารชุด นอกเหนือส่วนที่เป็นห้องชุด

นอกจากนี้ ในมาตรา 2-102 (1) และ (2) ยังได้กำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมความหมายของทรัพย์ส่วนกลางไว้ว่า เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในตราสารจัดตั้ง

(1) ถ้า ผนัง พื้น หรือเพดาน เป็นส่วนติดกันของห้องชุด ตู้ติดผนัง ส่วนที่ฉาบผนัง กระเบื้องมุงหลังคา วอลล์เปเปอร์ สี พื้น และส่วนอุปกรณ์อื่น ๆ ซึ่งเป็นส่วนประกอบของพื้นผิวของห้องชุดนั้น ส่วนอื่น ๆ ของผนัง พื้นและเพดาน ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์ส่วนกลาง

(2) ถ้า รางน้ำ ช่องระบายอากาศ ปล่องไฟ ท่อสำหรับทอดสายไฟฟ้าหรือรางน้ำ หรือผนังค้ำจุน หรือส่วนอื่นใดที่ติดกันเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุด และอยู่ภายนอกกรอบแห่งห้องชุด.....หากส่วนประกอบดังกล่าวเหล่านั้นทำหน้าที่เพื่อประโยชน์ห้องชุดมากกว่าหนึ่งห้องแล้ว ให้ถือเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (any portion thereof serving more than one unit or any portion of the common elements is a part of common elements)

(3).....

(4).....

อนึ่ง Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 1-103 ยังได้กำหนดนิยามความหมาย คำว่า ทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะ (Limited Common Element) หมายถึง ส่วนหนึ่งของทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียน หรือตามมาตรา 2-102 (2) หรือ (4) ซึ่งเป็นทรัพย์ที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งหรือห้องชุดบางกลุ่ม (a portion of a common element allocated by the declaration or by orperation of section 2-102 (2) or (4) for the exclusive use of one or more but fewer than all of the units)

นอกจากนี้ยังมีรายละเอียดในส่วนของความหมายทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะไว้ดังนี้

มาตรา 2-102 ขอบเขตแห่งห้องชุด (Unit Boundaries) เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในตราสารจัดตั้ง

1. .....

2. ถ้า รางน้ำ ช่องระบายอากาศ ปล่องไฟ ท่อน้ำ สายไฟ ท่อสำหรับทอดสายไฟฟ้า หรือรางน้ำ หรือผนังค้ำจุน หรือส่วนอื่นใดที่ติดกัน เป็นส่วนหนึ่งของห้องชุดและอยู่ภายนอกกรอบแห่งห้องชุด หากส่วนประกอบดังกล่าวเหล่านั้นทำหน้าที่เพื่อประโยชน์ห้องชุดแล้ว ให้ถือเป็นทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะ (any portion thereof serving only that unit is a limited common element allocated solely to that unit .....)

3. .....

4. บานประตู หน้าต่าง ผ้าใบบังแดด กรอบหน้าต่าง ขั้นบันได หลังคาคลุมประตูหน้าต่าง ระเบียง ลานหรือระเบียงบ้าน หรือประตูหน้าต่างใด ๆ ที่อยู่ภายนอกหรือส่วนประกอบใดที่ออกแบบไว้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุด แต่ติดตั้งไว้นอกกรอบแห่งห้องชุดให้ถือเป็นทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะ เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดนั้น

มาตรา 2-108 ทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะ (Limited Common Elements)

(ก) นอกจากทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งได้กำหนดไว้แล้วในมาตรา 2-102 (2) และ (4) ในตราสารจดทะเบียน อาจจะกำหนดว่าห้องชุดใดห้องชุดหนึ่ง หรือหลายห้องชุดมีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ และที่ตั้งทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะเหล่านี้จะเปลี่ยนแปลงโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดดังกล่าวไม่ได้

(ข) เว้นแต่คำขอจดทะเบียนจะได้กำหนดทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะอาจจะย้ายที่ติดตั้งได้โดยการแก้ไขตราสารจดทะเบียนโดยเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะเหล่านี้

(ค) ทรัพย์ส่วนกลางใดที่ไม่ระบุไว้แต่ตอนต้น ให้เป็นทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะแล้ว ก็ไม่อาจกำหนดให้เป็นทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะได้ เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในตราสารจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 2-105 ก (7) และการกำหนดทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะใหม่นี้จะต้องแก้ไขตราสารจดทะเบียนด้วย

กล่าวโดยสรุปแล้ว ทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะจึงหมายถึง ทรัพย์ส่วนกลางที่กำหนดไว้ให้ใช้สำหรับเฉพาะห้องชุดหนึ่งหรือหลายห้องชุด ที่มิใช่ใช้สำหรับห้องชุดทั้งหมด

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดไทยได้ให้คำนิยามทรัพย์ส่วนกลางไว้ตามแนวเดียวกันกับกฎหมายฝรั่งเศส กล่าวคือ ทรัพย์ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 หมายถึง "ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม"

คำจำกัดความหมายตามกฎหมายอาคารชุดของไทยนี้อาจแยกทรัพย์ส่วนกลางออกได้เป็น 4 ประการ ดังนี้

1. ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า บันได บันไดหนีไฟ ระเบียง กันสาด รางลูกกรง ที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

2. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ขอบเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของตัวอาคารชุด

3. ที่ดินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่ ที่ดินที่อาจมีบริเวณที่ต่อเนื่องกับที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือไม่ก็ได้

4. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม คำว่า "ทรัพย์สินอื่น" เป็นคำที่กว้าง ซึ่งครอบคลุมทรัพย์ที่อาจเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ สระว่ายน้ำ สะพาน รั้ว เป็นต้น หรืออาจเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ เช่น เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เครื่องทำความสะอาด เครื่องตัดหญ้า เป็นต้น

ในมาตรา 15 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดทรัพย์ต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

นอกจากนี้ ถ้ามีทรัพย์สินอย่างอื่นที่จะจัดให้เป็นทรัพย์ส่วนกลางด้วยก็จะต้องระบุทรัพย์นั้นไว้ในข้อบังคับให้ชัดแจ้ง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 32 (5)

สำหรับอัตราส่วนในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 [62] ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวจะมีผลเกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมโดยตรงในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ การออกค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรที่เกิดจากการดูแล รักษา และดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง, [63] การลงคะแนนเสียงในที่ประชุม, [64] การออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน [65] รวมทั้งการมีกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินเดิม กรณีเมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดในภายหลังด้วย [66]

คำจำกัดความของทรัพย์ส่วนกลางดังที่กล่าวมาแล้ว ของกฎหมายอาคารชุดต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นในส่วนกฎหมายของฝรั่งเศสก็ดี กฎหมายของสหรัฐอเมริกา ได้แก่ กฎหมายของรัฐฮาวาย และ Uniform Condominium Act 1980 ก็ดี มีข้อสังเกตประการหนึ่งก็คือ ทรัพย์ส่วนกลางของกฎหมายต่าง ๆ ของประเทศเหล่านั้นมีความแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของไทย กล่าวคือ กฎหมายฝรั่งเศส การกำหนดให้ทรัพย์ส่วนกลางไม่จำเป็นต้องมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคน แต่อาจมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมเฉพาะกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ได้ ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาดังกล่าวเช่นเดียวกัน นอกจากกำหนดให้มีทรัพย์ส่วนกลางแล้วยังมีการกำหนดทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะด้วย อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวไว้ก็ตาม แต่การกำหนดทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะโดยให้ทรัพย์สินบางอย่างอาจมีไว้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมบางคนเท่านั้น ไม่ใช่เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

---

[62]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 14

[63]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18

[64]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 45

[65]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 50

[66]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 55

ทุกคนนั้นสามารถกระทำได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของการจัดตั้งอาคารชุดหรือข้อบังคับของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น [67] ด้วยเหตุนี้ในกฎหมายอาคารของไทย จึงได้มีการกำหนดค่าใช้จ่ายไว้ 2 ประเภท [68] กล่าวคือค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดกับค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง มิฉะนั้นแล้วในกรณีทรัพย์ส่วนกลางบางประเภทที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์สำหรับเจ้าของร่วมบางกลุ่มเท่านั้น ก็ไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมอื่น ๆ ที่มิได้ใช้ประโยชน์ แต่ต้องร่วมเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาด้วย ดังนั้น จึงไม่ชอบด้วยเหตุผลที่กฎหมายบัญญัติโดยมีความมุ่งหมายให้มีแต่เพียงเฉพาะทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้น

อย่างไรก็ตามมีข้อสังเกตเกี่ยวกับความหมายของทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดบางประเภท ซึ่งสภาพโดยทั่วไปมีลักษณะมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน เป็นต้น หรือที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น พื้นที่บางส่วน หรือทั้งหมดของดาดฟ้า เป็นต้น ว่าจะกำหนดให้บรรดาทรัพย์สินเหล่านั้นเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลได้หรือไม่ ซึ่งกรณีนี้ผู้เขียนจะได้กล่าวในส่วนของบทปัญหาต่อไป

---

[67]วิวัฒน์ รุจทิฆัมพร, "อาคารชุด" วารสารฉบับพิเศษ 10 ปี แห่งการสถาปนาการเคหะแห่งชาติ. (กุมภาพันธ์ 2526) : 7 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 46

[68]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18

4. เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง

กรรมสิทธิ์เป็นทรัพยสิทธิชนิดหนึ่งในบรรดาทรัพยสิทธิทั้งหลายซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมาย [69] แต่ความหมายของกรรมสิทธิ์คืออะไรนั้น ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่มีบทวิเคราะห์ศัพท์ คำว่า "กรรมสิทธิ์" ไว้โดยตรง เพียงแต่กำหนดสาระสำคัญไว้ให้รู้แต่เพียงว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ย่อมมีสิทธิในตัวทรัพย์สินนั้น ด้วยอำนาจแห่งกฎหมาย ซึ่งได้แก่ สิทธิใช้สอยสิทธิการจำหน่าย สิทธิซึ่งได้ดอกผล และย่อมมีสิทธิขัดขวาง และติดตามเอาคืน ซึ่งทรัพย์สินนั้นจากผู้อื่นที่มาเกี่ยวข้องโดยไม่มีสิทธิตามกฎหมาย [70] สิทธิต่าง ๆ เหล่านี้ จึงถือว่าเป็นสิทธิเด็ดขาด (Absolute Right) กล่าวคือ ไม่ใช่สิทธิอย่างใดในตัวมันเอง แต่เป็นที่รวมประชุมไว้ซึ่งสิทธิต่าง ๆ [71] อย่างไรก็ตามการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะต้องกระทำภายได้ขอบเขตที่กฎหมายบัญญัติ และต้องใช้สิทธิโดยสุจริต มิให้กระทบถึงสิทธิของผู้อื่นด้วย [72]

กรรมสิทธิ์อาจแบ่งแยกออกได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ กรรมสิทธิ์ประเภทที่มีบุคคลเป็นเจ้าของทรัพย์สินอยู่เพียงคนเดียว เรียกว่า "กรรมสิทธิ์เดี่ยว" กับกรรมสิทธิ์ประเภทกรรมสิทธิ์อันเดียวกันในทรัพย์สินอันเดียวกันที่มีบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปเป็นเจ้าของรวมกันในกรรมสิทธิ์เดียวกันเรียกว่า "กรรมสิทธิ์รวม" [73] ด้วยเหตุนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

---

[69]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1298

[70]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

[71]เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกฎหมายลักษณะทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพาณิชย์, 2521), หน้า 146

[72]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5, มาตรา 421, มาตรา 1337 - 1347

[73]เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกฎหมายลักษณะทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพาณิชย์, 2521), หน้า 282

ใดอันหนึ่ง ๆ อาจเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของคนเดียว หรือเจ้าของหลายคนรวมกัน ก็ได้ ในกรณีที่ทรัพย์สินเป็นของเจ้าของคนเดียว การถือสิทธิและการใช้สิทธิย่อมเป็นไปตามหลักกรรมสิทธิ์ทั่วไปดังที่กล่าวข้างต้น แต่ถ้าทรัพย์สินใดเป็นของเจ้าของหลายคนรวมกัน การถือกรรมสิทธิ์ และการใช้สิทธิกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมแต่ละคน ย่อมจะต้องคำนึงถึงสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ด้วย ทั้งนี้เพราะลักษณะของการถือสิทธิและการใช้สิทธิ กรณีนี้มีความละเอียดอ่อนหรือซับซ้อนกว่าหลักกรรมสิทธิ์โดยทั่วไป จึงต้องมีการบัญญัติรับรองไว้ในกฎหมายเป็นการเฉพาะ [74] ทั้งนี้เพื่อจะได้กำหนดความสัมพันธ์ทางสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมด้วยกันและระหว่างเจ้าของรวมกับบุคคลภายนอกในลักษณะที่เป็นไปเพื่อให้การถือสิทธิแสดงการใช้สิทธิของเจ้าของเหล่านั้นเป็นไปโดยราบรื่นและเกิดความเป็นธรรมโดยเท่าเทียมกัน อย่างไรก็ตาม กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์รวมนี้หากปรากฏว่า ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งสิทธิของกรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์แบ่งได้ [75] บุคคลเหล่านั้น อาจเป็นเจ้าของแยกกันอย่างกรรมสิทธิเดี่ยวหรือเจ้าของร่วมกันอย่างกรรมสิทธิ์รวมก็ได้ แต่ถ้าวัตถุแห่งสิทธิดังกล่าวนั้นเป็นทรัพย์แบ่งไม่ได้ [76] ซึ่งมีบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของ ย่อมไม่อาจตกเป็นของบุคคลหลายคนแยกกันได้ นอกจากจะต้องตกอยู่ภายใต้ระบบกรรมสิทธิ์รวมเท่านั้น จึงทำให้การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหลายคนในทรัพย์ประเภทแบ่งไม่ได้นี้ มีเหตุขัดข้อง และยุ่งยากซับซ้อนหลายประการ จนกระทั่งเกิดเป็นปัญหาเกี่ยวกับการใช้ การจัดการและการดูแลรักษาทรัพย์สินรวม รวมทั้งการจำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อให้เกิดภารติดพันใด ๆ ขึ้น อีกทั้งตามหลักส่วนควบ ยังมีปัญหากฎหมายว่าส่วนควบของทรัพย์เหล่านั้นย่อมไม่อาจตกเป็นวัตถุทรัพยสิทธิแยกตัวทรัพย์ทั้งหมดได้ตามมาอีกด้วย [77] ด้วยเหตุนี้จึงทำให้มีการบัญญัติกฎหมายยกเว้นเพื่อมิให้ต้องอยู่ในบังคับของหลักกรรมสิทธิ์รวม [78] และก่อตั้งระบบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทอาคาร ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์ที่แบ่งไม่ได้โดยสภาพขึ้นใหม่ เรียกว่า "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" อันมีลักษณะเหมือนกับการเอากรรมสิทธิ์เดี่ยว มาประสานเข้ากับกรรมสิทธิ์รวมอยู่ในอาคารเดียวกัน หรืออีกนัยหนึ่งคือ เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์เดียวกันโดย

---

[74]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356-1366

[75]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 141

[76]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 142

[77]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146-148

[78]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356

บุคคลหลายคนเช่นเดียวกับกรรมสิทธิ์รวมอย่างหนึ่ง เพียงแต่บุคคลเหล่านั้นสามารถถือกรรมสิทธิ์เดียวเฉพาะแต่ละบุคคลแยกออกจากกันเป็นสัดส่วนอีกทั้งยังสามารถกำหนดสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ระหว่างบุคคลที่อยู่ในอาคารเดียวกันได้ ซึ่งความแตกต่างของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดกับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นกฎหมายทั่วไป (Jus Generale) ที่ใช้บังคับกับทรัพย์สินทั่วไป ทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายเฉพาะ (Jus Singulare) หรือบางทีอาจเรียกว่า กฎหมายพิเศษ (Jus Speciale) ซึ่งมุ่งเน้นกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารเป็นสำคัญ มิได้ครอบคลุมถึงทรัพย์สินโดยทั่วไป ดังนั้นเมื่อมีการใช้กฎหมาย ในกรณีของอาคารชุดนั้น จึงต้องนำเอาบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาใช้บังคับก่อน หากไม่มีบทบัญญัติกำหนดไว้จึงจะใช้บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บังคับใช้ ดังมีสุภาษิตกฎหมายซึ่งเป็นที่ยอมรับ จนเป็นหลักทั่วไปของการใช้กฎหมายที่ว่า "หลักกฎหมายพิเศษ ยกเว้นกฎหมายทั่วไป" (Specialls Generalebus Derogat)

2. กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นสิทธิที่กฎหมายก่อตั้งขึ้นมิได้เกิดจากเจตนาของผู้ทรงสิทธิในทางทรัพย์สินแต่อย่างใด ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยทั่วไป จึงอยู่ภายใต้บังคับของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งดังกล่าวอยู่แล้วโดยไม่ต้องมีการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ขึ้นแต่ประการใด ในขณะที่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หากเจ้าของอาคารและที่ดินนั้นประสงค์จะเข้าอยู่ภายใต้บังคับของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด จะต้องจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุด ตราบใดที่ยังมิได้จดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุด ก็ยังไม่ถือว่า อาคารดังกล่าวอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายอาคารชุด

3. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยทั่วไป ภายใต้บังคับของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาจมีกรรมสิทธิ์เดี่ยวและกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งบรรดากรรมสิทธิ์ดังกล่าวเหล่านี้จะเห็นได้ว่า มีเพียงกรรมสิทธิ์รวมเท่านั้น ซึ่งยอมให้มีเฉพาะทรัพย์อันเดียวกับที่เป็นส่วนรวมของเจ้าของรวมทุกคนได้ แต่ในส่วนทรัพย์สินอันเดียวกับตามกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นยินยอมให้มีได้ทั้งทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางอันเป็นส่วนกลางของ "เจ้าของร่วม"

ทุกคนเรียกว่า "กรรมสิทธิ์ร่วม" ในทรัพย์ส่วนกลาง [79] ซึ่งกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ จะแยกตัวทรัพย์เพื่อถือกรรมสิทธิ์อิสระในแต่ละส่วนอย่างหนึ่งอย่างใดออกจากกันไม่ได้

4. กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนของกรรมสิทธิ์เดี่ยว หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ มิได้ก่อนิติสัมพันธ์ในทรัพย์สินกับบุคคลใดย่อมไม่มีปัญหาข้อพิจารณาในเรื่องการมีส่วนในทรัพย์สินของตนเองที่มีอยู่แต่อย่างใด แต่ในส่วนกรรมสิทธิ์รวมนั้นเจ้าของรวมจะมีส่วนในทรัพย์สินรวมนั้นเพียงใด ย่อมเป็นไปตามแต่จะมีข้อกำหนดหรือตกลงกันแห่งความเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินนั้น หากไม่มีข้อกำหนดหรือข้อตกลงใด ๆ หรือไม่สามารถจะพิสูจน์แสดงความเป็นเจ้าของได้ว่า มีส่วนอยู่เท่าใดแล้ว กฎหมายจึงสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน [80] แต่ถ้าเจ้าของรวม ได้มีการแบ่งส่วน ด้วยวิธีแบ่งแยกตัวทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นไว้โดยชัดแจ้ง ผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนใดหรือได้จดทะเบียนบรรยายส่วน ระบุอย่างชัดเจนของใคร เท่าไร อยู่ตอนไหน [81] ก็มิใช่เจ้าของรวม หรือมิได้อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์รวมอีกต่อไป ในขณะที่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

---

[79] เหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ใช้คำว่า "กรรมสิทธิ์ร่วม" กับ "เจ้าของร่วม" แตกต่างไปจากหลักกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งใช้คำว่า "กรรมสิทธิ์รวม" กับ "เจ้าของรวม" ทั้งนี้เพราะถ้าหากจะใช้คำเดียวกันแล้วอาจเกิดความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนและสับสน เนื่องจากระบบกรรมสิทธิ์ของหลักกฎหมายทั้งสองมีความแตกต่างกัน อีกทั้งในกฎหมายอาคารชุด ก็มีการกล่าวถึงกรรมสิทธิ์รวมตามหลักกฎหมายแพ่งด้วยเหมือนกันในมาตรา 13 วรรคสอง "พื้นห้อง ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น" จึงเข้าใจว่าคณะผู้ร่างกฎหมายจึงบัญญัติศัพท์คำทั้งสองดังกล่าวขึ้นมาให้แตกต่างกัน เพื่อให้เกิดความสอดคล้อง และสะดวกในการใช้กฎหมายยิ่งขึ้น

[80] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1357

[81] คำพิพากษาฎีกาที่ 289/2495

สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลได้ว่า เจ้าของร่วมรายใดในอาคารชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุด (ถ้ามี) ส่วนใดเป็นจำนวนเนื้อที่เท่าไร และขณะเดียวกันมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลางในอัตราส่วนเท่าใดจากกรรมสิทธิ์ร่วมทั้งหมด

นอกจากนี้ในส่วนของทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าวนั้น เจ้าของร่วมหลายคนอาจถือกรรมสิทธิ์รวมกันในทรัพย์ส่วนบุคคลส่วนเดียวนั้น ได้ในฐานะเช่นเดียวกันกับเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเจ้าของร่วมเหล่านั้น หากถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ตามสัดส่วนของมูลค่าที่แต่ละคนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไว้ไม่เท่ากัน ก็อาจจะจดทะเบียนบรรยายส่วนของแต่ละคน โดยถือว่า การจดทะเบียนดังกล่าวไม่ใช่เป็นการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล หรือห้องชุด ซึ่งขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด [82] แต่อย่างใด

5. กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนของกรรมสิทธิ์เดี่ยว เจ้าของกรรมสิทธิ์จะแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนออกไปเท่าใดก็ได้ โดยอาศัยหลักของเจ้าของกรรมสิทธิ์ และในส่วนของกรรมสิทธิ์รวมเจ้าของรวมแต่ละคนมีสิทธิร้องขอหรือเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้เสมอ โดยไม่มีกำหนดเวลาหรืออายุความว่าจะต้องใช้ภายในระยะเวลาเมื่อใด [83] เว้นแต่จะมีนิติกรรมตกลงไว้เป็นอย่างอื่น หรือวัตถุที่ประสงค์ของเจ้าของรวมมีลักษณะเป็นการถาวร [84] ในขณะที่กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ในส่วนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นจะแบ่งแยกออกไปอีกมิได้ [85] อีกทั้งในส่วนของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่ง

---

[82]กองทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน บันทึกข้อความ ที่ 0610.1/114 เรื่องหารือการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมบรรยายส่วนห้องชุด ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2536

[83]คำพิพากษาฎีกา ที่ 1367/2509 การฟ้องขอแบ่งทรัพย์ที่ตนเป็นเจ้าของร่วมไม่มีอายุความ และจะนำอายุความละเมิดหรือฝากทรัพย์มาบังคับไม่ได้

[84]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363

[85]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 12

เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ร่วมตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็จะขอแบ่งแยกออกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้เช่นกัน ไม่ว่าจะถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องบังคับคดีหรือเป็นความประสงค์ของเจ้าของร่วม จะแบ่งแยกเองก็ตาม [86] เว้นแต่จะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุด และผลแห่งการยกเลิกทำให้ทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายอาคารชุดแล้วเท่านั้น

6. กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นหากเป็นกรรมสิทธิ์เดี่ยว เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิในการจัดการทรัพย์สินของตนเองได้โดยลำพัง แต่เพียงผู้เดียว ส่วนกรรมสิทธิ์รวม ถ้ามิใช่กรณีกฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะในเรื่องเกี่ยวกับการจัดการอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งต้องตกลงกันโดยคะแนนเสียงข้างมาก ไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของค่าทรัพย์สินของเจ้าของรวมก็ดี การจัดการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของรวมทุกคนก็ดี สิทธิของเจ้าของรวมย่อมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกันเว้นแต่การจัดการเพื่อรักษาทรัพย์สินหรือการจัดการตามธรรมดาซึ่งไม่มีการตกลงโดยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของรวมให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการ เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น [87] ส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น เจ้าของร่วมมิได้เป็นผู้จัดการทรัพย์สินเอง แต่สิทธิในการจัดการทรัพย์สินในอาคารชุดกฎหมายอาคารชุดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ได้แก่ การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับหรือกฎหมายอาคารชุด [88] โดยเจ้าของร่วมอาจควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมเอง หรือจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด [89] อย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้

---

[86]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 16

[87]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358

[88]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 วรรคสอง

[89]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 37

นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุด ยังกำหนดหน้าที่ของเจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายได้ 2 ประเภท [90] ได้แก่ ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เกิดจากบริการส่วนรวม และเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วม และกฎหมายให้ถือว่า เป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ ตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (มูลหนี้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์) และมีอยู่เหนืออสังหาริม-ทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุดของตน [91] และค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายเกิดจากการดูแลรักษา และดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนนี้ กฎหมายให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (มูลหนี้ในการรักษาอสังหาริมทรัพย์) และมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด [92] ในขณะที่กรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้เจ้าของร่วมในฐานะได้ประโยชน์จากกรรมสิทธิ์ตามส่วนของตน ย่อมจะต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าจัดการ ค่าภาษีอากร ค่ารักษา และค่าใช้ทรัพย์สินรวมตามส่วนของตนที่มีอยู่ทรัพย์สิน [93] เช่นเดียวกับการมีสิทธินั่นเอง

---

[90]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18

[91]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41 (1)

[92]พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41 (2)

[93]ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1362

5. ประเภทของอาคารชุด

จากวิวัฒนาการของอาคารชุดเมื่อยุคเริ่มแรก ซึ่งมักจะใช้เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น จวบจนปัจจุบันนับว่าแนวคิดอาคารชุดที่เกิดขึ้นในระยะต่อมา ต่างก็ได้มีการพัฒนารูปแบบต่าง ๆ ขึ้น เพื่อปรับให้เข้ากับสภาพความเป็นอยู่ และสังคมในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ด้วยการนำมาประยุกต์ใช้เพื่อประโยชน์ในการอื่น ตามความเหมาะสมของลักษณะการใช้งาน รวมทั้ง เพื่อสนองความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยด้านนี้โดยเฉพาะ ซึ่งสามารถแยกประเภทอาคารชุดได้เป็น 5 ประเภท ดังนี้

5.1 อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)

5.2 อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

5.3 อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)

5.4 อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)

5.5 อาคารชุดแบบอื่น ๆ (Other types of Condominium)

5.1 อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)

เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยโดยตรงซึ่งส่วนใหญ่มักจะตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือย่านสถานประกอบธุรกิจบนถนนสายสำคัญ ๆ ในเขตเมืองที่มีราคาที่ดินแพง อีกทั้งมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารให้อย่างครบครันตั้งแต่ห้องชุดต่างระดับอันทันสมัย สถานที่พักผ่อนส่วนรวม ห้องประชุม ที่จอดรถ สถานบริการร่างกาย ห้องอาหาร รวมทั้งระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทำให้ไม่ต้องสูญเสียเวลาในการเดินทางไกลในการทำงาน อันสืบเนื่องมาจากปัญหาการจราจรที่แออัดยัดเยียดภายในตัวเมือง ทั้งยังมีเวลาเพียงพอในการพักผ่อนหลังภารกิจประจำวัน

อาคารชุดประเภทนี้อาจแบ่งออกได้ 4 กลุ่มตามระดับราคา ดังนี้ **กลุ่มระดับราคาสูง** มีขนาดพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ราคาขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 4 ล้านบาท ถึง 10 กว่าล้านบาท มักจะตั้งอยู่ในย่านของผู้มีรายได้สูงหรือนักธุรกิจทั้งไทยและต่างประเทศที่ต้องการมีไว้เพื่อความสะดวกสบายใกล้แหล่งธุรกิจ เช่น สุขุมวิท สาธร สีลม เป็นต้น **กลุ่มระดับราคาปานกลาง** มีขนาดพื้นที่ห้องชุดอยู่ระหว่างตั้งแต่ 80 ถึง 120 ตารางเมตร ราคาขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 1 ล้าน ถึง 3 ล้านบาท กลุ่มนี้มีลักษณะ

เช่นเดียวกับกลุ่มระดับราคาสูงเพียง แต่ขนาดและความหรูหรา หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้อาจจะลดลงหรือแตกต่างไปบ้าง **กลุ่มระดับสตูดิโอ** (ห้องชุดขนาดเล็ก) มีขนาดพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 30 ถึง 80 ตารางเมตร ราคาขายยูนิตละ 500,000 บาท ถึงเกือบล้านบาท **กลุ่มระดับราคาต่ำ** ซึ่งเป็นกลุ่มสุดท้าย ราคาขายยูนิตละประมาณ 200,000 ถึง 500,000 บาท กลุ่มนี้จะมีการสร้างกันมาก และมักจะกระจายอยู่ในย่านชุมชนผู้มีรายได้น้อยตามชานเมือง หรือเขตพื้นที่ชั้นนอกเป็นส่วนใหญ่ และมักมีมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคค่อนข้างต่ำ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ เมื่อเทียบกับกลุ่มระดับราคาต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว

5.2 อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

เป็นอาคารชุดที่มีการจัดกลุ่มเหมือนกับอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมักจะตั้งอยู่บริเวณที่มีบรรยากาศตามธรรมชาติ เช่น บริเวณภูเขา, แม่น้ำ, ชายทะเล หรือแหล่งท่องเที่ยว พักตากอากาศที่สำคัญ โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พร้อมที่เข้าใช้บริการได้ตลอดเวลา ซึ่งไม่แตกต่างจากโรงแรมหรือที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับราคาแพงที่มีอยู่ทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นระบบการรักษาความปลอดภัยต่าง ๆ สถานที่พักผ่อนหรือบริการส่วนรวม เป็นต้น จึงทำให้อาคารชุดประเภทนี้ได้รับการตอบสนองและกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับกลุ่มนักธุรกิจหรือครอบครัวของผู้มีรายได้ระดับสูง กล่าวอีกนัยหนึ่งกลายเป็นเครื่องประดับอันมีค่าราคาแพงของผู้มีรายได้สูงต้องมีไว้ เพื่อสำหรับใช้เป็นสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ อีกทั้งยังเหมาะสำหรับ การรับรองเพื่อการต้อนรับแขกส่วนตัว ทั้งในและต่างประเทศที่มาเยี่ยมเยียน หรือมาติดต่อธุรกิจ อันเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายอีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม อาคารชุดประเภทนี้เนื่องจากเจ้าของร่วมไม่ได้มีวัตถุประสงค์ไว้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยถาวร ดังนั้นในช่วงขณะที่เจ้าของไม่ได้เข้าพักอาศัยนั้นเจ้าของร่วมอาจนำห้องชุดของตนเองออกไปให้คนอื่นเช่า หรืออาจมอบหมายให้เจ้าของโครงการนำไปดำเนินธุรกิจบริการลูกค้าขาจรทำการเช่าในช่วงที่ไม่อยู่ แล้วแต่กรณี ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ต้องเสียไปหรือผ่อนชำระในแต่ละเดือน เช่น ค่าใช่จ่ายส่วนกลาง ภาระหนี้ที่ผ่อนชำระกับสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นต้น

5.3 อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)

อาคารสำนักงานได้เกิดขึ้นมานานแล้ว ซึ่งมักเป็นรูปแบบอาคารให้เช่าเป็นส่วนใหญ่ แต่หลังจากมีกฎหมายอาคารชุดออกมาบังคับใช้ส่งผลให้อาคารชุดสำนักงานได้มีการผลิตออกมาเข้าสู่ตลาดจนได้รับความนิยมอย่างมาก โดยเฉพาะในย่านธุรกิจที่สำคัญ เช่น ถนนสาธร, สีลม, สุรวงศ์, สุขุมวิท, พหลโยธิน และรัชดาภิเษก เป็นต้น

อาคารชุดประเภทนี้ เกิดขึ้นหลังอาคารชุดพักอาศัย และพักตากอากาศเล็กน้อย วัตถุประสงค์ที่สร้างขึ้นก็เพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นสำนักงานโดยเฉพาะ ส่วนสาเหตุของการเกิดอาคารชุดประเภทนี้ สืบเนื่องมาจากผลของการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศที่ผ่านมาทำให้ค่าเช่าอาคารสำนักงานต่าง ๆ ได้เพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลา ในขณะที่ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการธุรกิจโดยเฉพาะบริษัทห้างร้านหรือนิติบุคคลต่าง ๆ ที่จำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจมาแต่เดิมเป็นจำนวนมาก ได้เริ่มหันมาให้ความสนใจและต้องการมีอาคารชุดประเภทนี้เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะเล็งเห็นว่า การเช่าอาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมดังกล่าวแม้จะให้สิทธิผู้ลงทุนสามารถนำค่าเช่าที่เสียไปหักเป็นค่าใช้จ่าย หรือคำนวณเป็นค่าเสื่อมราคาในทางระบบบัญชีภาษีอากรได้ก็ตาม แต่ก็ไม่ถือว่าเป็นการเพิ่มสินทรัพย์ให้แก่ผู้ลงทุนที่จะนำไปเป็นทุนหมุนเวียนหรือใช้เป็นหลักประกันหนี้เพื่อขยายธุรกิจของตนได้แต่อย่างใด ดังนั้น อาคารชุดประเภทนี้ จึงเป็นการเปิดโอกาสทางเลือกใหม่ สำหรับผู้ลงทุนดังกล่าว ซึ่งคาดว่า แนวโน้มในอนาคตน่าจะมีการขยายตัวออกไปได้อีกมาก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับตามภาวะเศรษฐกิจมากบ้างน้อยบ้างตามลำดับ

5.4 อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)

เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้นอาจมีโครงการอื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า พร้อมสรรพในตัวเองเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมโครงการนั้น ๆ โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางไปใช้บริการ หรือหาซื้อสินค้าใด ๆ ตามสถานที่ต่าง ๆ

สาเหตุของการทำอาคารชุดแบบผสม หรือคอมเพล็กซ์เกิดจากปริมาณอาคารชุดในตลาดจะล้นเกินความต้องการ แต่นักลงทุนก็ไม่หยุดยั้งความคิดในการลงทุน การที่จะหาส่วนแบ่งในตลาดให้ได้มากกว่า หรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุความสำเร็จได้จำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้นเพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตามในการจัดส่วนของบริเวณสำนักงานหรือศูนย์การค้าจะต้องแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น การแยกลิฟท์ออกไปคนละตัว ซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณสวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่น ๆ ของส่วนพักอาศัยออกจากบริเวณที่ธุรกิจพลุกพล่านเพื่อเน้นการอยู่อาศัยชัดเจน เป็นต้น แนวความคิดอาคารชุดแบบผสมนี้มีมากพอสมควร เช่น อโศกทาวเวอร์ โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ, สีลมพลาซ่า, มินิออฟฟิศรัชดาคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า การผสมของรูปแบบสำนักงาน, พลาซ่า, ที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกันและจะมีทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ลิฟท์ ที่จอดรถ เป็นต้น ในการที่จะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่าย บางครั้งยังมีการจัดโครงการบ้านจัดสรรรวมอยู่ในโครงการอาคารชุดด้วย เช่น โครงการจัดสรรและอาคารชุดของกลุ่มศรีวราแลนด์แอนด์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นการผสมระหว่างราคาประหยัดและระดับราคาสูง เพื่อดึงดูดตลาดลูกค้าหลาย ๆ ระดับเข้าไปในโครงการเดียวกัน เป็นต้น ส่วนโครงการอื่น ๆ จะมีการผสมผสานกันไปในลักษณะพลาซ่า ศูนย์การค้า สำนักงานให้เช่า และบริการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องซักรีด มากมาย [94] ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการกำหนดเป้าหมายของรูปแบบการลงทุนแตกต่างกันออกไปแล้วแต่กรณี

5.5 อาคารชุดแบบอื่น ๆ (Other types of Condominium)

นอกจากอาคารชุดประเภทต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น คาดว่าต่อไปในอนาคตจะเกิดรูปแบบอาคารชุดใหม่ ๆ ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่งโดยเฉพาะ เช่น อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อเป็นการตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อม ที่ต้องการจะอยู่รวมตัวกันในเมือง หรือใกล้แหล่งแรงงาน ทั้งนี้เพื่อจะช่วยร่วมเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนกระทั่งการขนส่งด้วยกัน ขณะนี้เริ่มมีผู้ลงทุนโดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมหลายรายได้ทำการศึกษาความเป็น

ไปได้ในทางตลาด จนกระทั่งมีการเสนอแนวความคิดรูปแบบอาคารชุดดังกล่าว โดยเสนอเปิดขายโครงการในลักษณะนี้ให้แก่กลุ่มนักลงทุนอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์พื้นที่ในอาคารชุดและสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขยายการลงทุนต่อไปได้อีก ได้แก่ อาคารชุดอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดได้ กล่าวคือจะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีมลพิษหรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรง และต้องไม่มีกากอุตสาหกรรม [95]

---

[94]ปัญญา สุขสมอรรถ, คู่มือคอนโด ฯ 2 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วัฏจักร, 2535), หน้า 31

[95]ถนอม อังคณะวัฒนา "ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในกรุงเทพมหานคร (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 68