

## บทที่ 2

### หลักกฎหมายของไทยและต่างประเทศที่ใช้บังคับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

จากการศึกษา และวิเคราะห์เปรียบเทียบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับความหมายของ อาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 1 นั้น พบว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามกฎหมายไทยกับต่างประเทศมีหลักการที่เหมือนกัน กล่าวคือ มีการจัดระบบ และกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขึ้นใหม่แยกจากระบบกรรมสิทธิ์รวมเดิม ตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งไม่เปิดช่องให้สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนบุคคลได้ ด้วยวิธีการแบ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่จำเป็นต้องแยกตัวทรัพย์สินออกจากกัน เพียงแต่กรรมสิทธิ์ ทั้ง 2 ประเภทนี้ ต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ จะแยกถือกรรมสิทธิ์อย่างหนึ่งอย่างใดออกจากกัน ไม่ได้ อย่างไรก็ตาม การแยกกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังกล่าวเป็นเพียงการแยกเพื่อเป็นการ กำหนดหน้าที่ และการใช้ทรัพย์สินของเจ้าของรวมทั้งหลายภายในอาคารชุดเท่านั้น มิใช่เป็นการแยกตัวทรัพย์สินเพื่อถือกรรมสิทธิ์อิสระในแต่ละส่วนแต่อย่างใด ส่วนในบทนี้ ผู้เขียนจะได้ ศึกษาถึงหลักกฎหมายต่าง ๆ ที่ใช้บังคับกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยวิธีการศึกษาวิเคราะห์ เปรียบเทียบระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ กฎหมายฝรั่งเศส คือ Statut De la Copropriete' te' หมายเลข 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 กำหนดข้อบังคับแห่งกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งก่อสร้างขึ้น, กฎหมายของสหรัฐอเมริกา ได้แก่ Uniform Condominium Act 1980 และ Session Laws of Hawaii 1961 แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 9 ค.ศ.1962 และฉบับที่ 101 ค.ศ.1963 ซึ่งเรียกว่า รัฐบัญญัติว่าด้วย ทรัพย์สินอาคารในแนวสูง (Horizontal Property Act) \* โดยจะแยกทำการศึกษา

---

\* กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย ได้แก่ Horizontal Property Act นี้ ผู้เขียนแปลความหมายเพื่อให้เกิดความเข้าใจ และสอดคล้องในการทำวิจัยเท่านั้น จึงมิใช่ เป็นชื่อเรียกเป็นทางการแต่อย่างใด

ในส่วนของหลักเกณฑ์ซึ่งเป็นสาระสำคัญทั้งหลักกฎหมายของไทยกับประเทศต่าง ๆ เหล่านี้  
ตามลำดับ ดังนี้

1. หลักในการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
2. หลักในการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
3. หลักในการจัดตั้งผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
4. หลักในการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

#### 1. หลักในการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ นั้น มีรายละเอียดบางประการของการก่อตั้งกรรมสิทธิ์เป็นอาคารชุดแตกต่างกันออกไปบ้าง แต่อาจจัดรูปแบบในการก่อตั้งตามลักษณะของกฎหมายอาคารชุดที่มีอยู่โดยทั่วไปได้เป็น 2 แบบ คือ <sup>1</sup>

ก. แบบแรกเป็นกรณีกฎหมายกำหนดบังคับให้ที่ดินและอาคารใดที่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายให้อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุด

ข. แบบที่สองเป็นกรณีกฎหมายกำหนดให้สิทธิในการเลือกที่เข้ามาอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ แม้ว่าที่ดินและอาคารใดจะมีลักษณะเป็นอาคารชุดก็ตาม หากเจ้าของไม่ประสงค์ที่เข้ามาอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดแล้ว ที่ดินและอาคารนั้นก็ไม่ใช่เป็นอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของไทยใช้กรณีตามแบบที่สอง กล่าวคือ กฎหมายกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วย

1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังอาคารชุด

---

<sup>1</sup>วิกรม รัชปวงชน "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528), หน้า 72

3. อัตราส่วนที่เข้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14
4. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
5. คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติด การจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
6. หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง <sup>2</sup>

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสใช้กรณีตามแบบแรก กล่าวคือ กฎหมาย กำหนดไว้ว่า กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้น โดยความเป็น เจ้าของได้แบ่งกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัว ส่วนหนึ่ง และส่วนร่วมส่วนหนึ่ง ในส่วนที่เป็นส่วนกลาง ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การ อย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วยแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากที่ดิน การจัดปรับปรุง และการบริการส่วนกลาง แล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ จะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว <sup>3</sup>

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสมีความ-แตกต่างกฎหมายอาคารชุดของไทยอยู่ 2 ประการ คือ ประการแรกกฎหมายอาคารชุดของ ฝรั่งเศสบังคับให้ที่ดินและอาคารใดก็ตามที่มีลักษณะตามที่กฎหมายกำหนดว่าเป็นอาคารชุดจะ ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดทั้งสิ้น ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้ บังคับว่าที่ดินและอาคารใด ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดแล้ว จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของ กฎหมายอาคารชุด เพียงแต่ให้สิทธิในการเลือกเข้ามาอยู่หรือไม่ก็ได้เท่านั้น อีกประการหนึ่ง กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส มิได้กำหนดให้มีรายละเอียดการจัดทำเอกสารต่าง ๆ ที่ยื่น พร้อมกับคำขอจดทะเบียนเช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของไทย แต่อย่างใด

<sup>2</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6

<sup>3</sup>กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 1

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา ได้แก่ Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-101 ได้บัญญัติถึงเรื่องการก่อตั้งอาคารชุด (Creation of Condominium) ดังนี้

ก. อาคารชุดอาจก่อตั้งโดยอาศัยรัฐบัญญัตินี้ โดยการบันทึกตราสารจัดตั้ง (Declarator) หรือคำขอจดทะเบียน ซึ่งดำเนินการในทำนองเดียวกันกับโฉนดที่ดิน (deed) ตราสารจัดตั้งจะต้องบันทึกอยู่ในทุกคำบัลที่ซึ่งส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารชุดนั้นตั้งอยู่และจะต้องทำบัญชีรายชื่อ (ในบัญชีรายชื่อผู้รับโอน) ในนามของอาคารชุดและสมาคม และ (ในบัญชีรายชื่อผู้โอน) ในนามของแต่ละบุคคลที่ดำเนินการจัดทำตราสารจัดตั้งนั้น

ข. ตราสารจัดตั้ง หรือการแก้ไขเพิ่มเติมตราสารจัดตั้ง ซึ่งเพิ่มห้องชุดเข้าไปในอาคารชุด อาจไม่ได้รับการบันทึก เว้นแต่ตัวอาคารชุดจะต้องเสร็จสมบูรณ์ ในส่วนที่เป็นโครงสร้างและระบบเครื่องกลไกทั้งหมด (All structural components and mechanical systems of all buildings containing) หรือรวมเข้าไว้ซึ่งห้องชุดใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในแบบก่อสร้าง ซึ่งมีหลักฐานยืนยันโดยหนังสือรับรองความสมบูรณ์ดำเนินการโดยวิศวกร (ขึ้นทะเบียนไว้แล้ว), ช่างสำรวจหรือสถาปนิก (หรือเว้นแต่ผู้แทนได้อนุมัติตราสารจัดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 5-103 (ข))

จะเห็นได้ว่า Uniform Condominium Act 1980 ใช้กรณีตามแบบที่ 2 เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของไทย กล่าวคือ ให้สิทธิในการเลือกที่เข้ามาอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ นอกจากนี้ยังกำหนดให้ผู้ก่อตั้งอาคารชุดจัดทำรายละเอียดต่าง ๆ ที่จะต้องจดบันทึกลงในตราสารจัดตั้ง หรือคำขอจดทะเบียนไว้ ดังนี้ <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-105 (Contents of Declaration)

ก. คราสารจัดตั้งสำหรับอาคารชุดจะต้องประกอบด้วย

1. ชื่อของอาคารชุด ซึ่งจะต้องรวมคำว่า "อาคารชุด" หรือตามด้วยคำว่า "อาคารชุด" และสมาคม
2. ชื่อของทุกคำแปลที่ซึ่งส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุดตั้งอยู่
3. ลักษณะพอเข้าใจโดยชอบเกี่ยวกับที่ดินที่รวมอยู่ในอาคารชุด
4. ข้อความแสดงจำนวนของห้องชุดทั้งหมด ซึ่งผู้ก่อตั้งสงวนสิทธิ์ที่จะก่อสร้าง
5. ลักษณะขอบเขตของแต่ละห้องชุดที่ก่อตั้งโดยคราสารจัดตั้ง รวมถึงหมายเลขประจำห้องชุด (unit identifying number)
6. ลักษณะของทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะอย่างหนึ่งอย่างใด นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้โดยเฉพาะในมาตรา 2-102 (2) และ (4) ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 2-109 ข (10)
7. ลักษณะเกี่ยวกับที่ดิน (ยกเว้น อสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นอยู่กับสิทธิในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งอาจถูกจัดสรรสืบเนื่องกันมาเสมือนทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ นอกเหนือจากทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ที่ระบุในมาตรา 2-102 (2) และ (4) ประกอบด้วยข้อความซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะเหล่านั้น อาจได้รับการจัดสรรเช่นนั้น
8. ลักษณะเกี่ยวกับสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งในการพัฒนา และสิทธิของผู้ก่อตั้งอื่น ๆ โดยเฉพาะ (มาตรา 1-103 (23)) ซึ่งขอสงวนไว้โดยผู้ก่อตั้ง, รวมทั้งคำพรรณนาพอเข้าใจโดยชอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสิทธิแต่ละอย่างจะนำไปปรับใช้ได้ และเวลาที่จำกัดภายในระยะซึ่งสิทธิแต่ละอย่างจะต้องใช้
9. ถ้าสิทธิในการพัฒนาอย่างใดอย่างหนึ่ง ถูกใช้โดยค่านึงถึงส่วนของที่ดินที่แตกต่างกันในเวลาที่แตกต่างกันด้วย ข้อความที่มีต่อผลนั้น รวมทั้ง (1) ข้อความอย่างใดอย่างหนึ่ง กำหนดขอบเขตของส่วนต่าง ๆ และบังคับให้เป็นไปตามระเบียบในที่ซึ่งส่วนต่าง ๆ เหล่านั้น อาจขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิพัฒนาต่าง ๆ หรือข้อความว่า ไม่มีการรับประกันในส่วนต่าง ๆ และ (2) ข้อความว่า ถ้าสิทธิในการพัฒนาอย่างใดอย่างหนึ่งถูกใช้ในส่วนใดส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นอยู่กับสิทธิในการพัฒนานั้นหรือไม่ และข้อความว่า สิทธิในการพัฒนานั้นจะต้องใช้ในทุกส่วน หรือส่วนอื่นใดของที่เหลือในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

10. เงื่อนไขหรือข้อจำกัดใด ๆ อย่างอื่นภายใต้สิทธิที่กล่าวถึงในข้อความ  
อนุ (8) อาจมีผลบังคับหรือไม่มีผลบังคับก็ได้

11. การจัดสรรแต่ละห้องชุดของผลประโยชน์ที่แบ่งปันไว้ในทำนองที่กล่าว  
ไว้ในมาตรา 2-107

12. ความเคร่งครัดในการใช้, การครอบครองและการโอนกรรมสิทธิ์  
ของห้องชุด

13. (ข้อมูลบันทึก) สำหรับสิทธิในการใช้และใบอนุญาติที่ได้รับการบันทึก  
ไว้แล้วที่เกี่ยวข้อง หรือรวมอยู่ในอาคารชุด หรือสำหรับส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่เป็น  
หรือกลายเป็นสาระสำคัญ โดยอำนาจของการสงวนไว้ในตราสารจัดตั้ง และ

14. อื่น ๆ ที่ระบุไว้ในมาตรา 2-106, 2-107, 2-108, 2-109,  
2-115, 2-116 และ 3-103 (ง)

ข. ตราสารจัดตั้ง อาจจะครอบคลุมเรื่องอื่น ๆ ที่ผู้ก่อตั้งเห็นว่าเหมาะสม

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ใช้ตามแบบที่ 2  
ซึ่งเป็นกรณีแบบเดียวกันกับ Uniform Condominium Act และกฎหมายอาคารชุดของ  
ไทยที่กล่าวมาแล้ว กล่าวคือ กฎหมายกำหนดไว้ว่า ระบบควบคุมอพาร์ทเมนต์ตามรัฐบัญญัตินี้  
จะพึงใช้บังคับแก่ทรัพย์สินได้ ก็ต่อเมื่อเจ้าของหรือผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ใดในอพาร์ทเมนต์หนึ่ง  
หรือเจ้าของหรือผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ทั้งหลาย ได้แสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง โดยการปฏิบัติและ  
โดยการจดบันทึกไว้ในเอกสาร รวมทั้งตราสารแสดงรายละเอียดไว้ ซึ่งเจตนาในอันที่จะ  
มอบทรัพย์สินให้แก่การควบคุม ซึ่งได้จัดตั้งขึ้นตามความในหมวดนี้ ในกรณีที่ได้จดทะเบียน  
เอกสารสำคัญไว้ การจดทะเบียนเอกสารสำคัญ จะถือว่าเป็นการเพียงพอที่จะแสดงว่าได้  
มอบทรัพย์สินให้อยู่ในระบบการควบคุมอพาร์ทเมนต์แล้ว<sup>5</sup> นอกจากนี้ ยังกำหนดให้ผู้ก่อตั้ง  
อาคารชุด (Declarant) จะต้องจัดทำรายละเอียดต่าง ๆ ที่จะต้องจดบันทึกลงในตราสาร  
จัดตั้งหรือคำขอจดทะเบียน (Declaration) ไว้ถึง 11 รายการ ดังนี้<sup>6</sup>

<sup>5</sup> วิกิรณ รัชชปวงชน "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" หน้า 72-73. อ้างถึง

Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 3

<sup>6</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 70-71. อ้างถึง Session Laws of Hawaii 1961

1. ลักษณะของที่ดินซึ่งอาคารและส่วนที่ต่อเติมจะได้ถูกก่อสร้างขึ้นไม่ว่าจะได้อำนาจโดยสัญญาเช่า หรือโดยการทรงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์
2. ลักษณะของอาคาร จำนวนชั้นและห้องใต้ดินตึก จำนวนอพาร์ทเมนต์ และวัสดุสำคัญ ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้าง
3. จำนวนอพาร์ทเมนต์ของอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่ง บรรยายถึงที่ตั้ง เนื้อที่โดยประมาณจำนวนห้อง และทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อเหตุผลเงิน ซึ่งมีทางเข้าผู้ได้ และรายละเอียดอื่น ๆ เพื่อแสดงถึงสถานะอันแท้จริง
4. ลักษณะของทรัพย์สินส่วนกลาง
5. ลักษณะของทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด (ถ้ามี) และระบุด้วยว่าทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้จำกัดไว้เพื่อประโยชน์ของอพาร์ทเมนต์ใดบ้าง
6. ผลประโยชน์อันยังมีได้แบ่งกันในทรัพย์สินส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์แต่ละอพาร์ทเมนต์ และของบุคคลผู้เป็นเจ้าของที่จะนำไปใช้จ่ายเพื่อวัตถุประสงค์ทั้งปวง รวมทั้งยอดเงินที่ได้รับอนุมัติด้วย
7. วัตถุประสงค์และข้อจำกัดในการใช้อาคารอพาร์ทเมนต์แต่ละอพาร์ทเมนต์
8. ชื่อนักคนที่จะเป็นผู้ดำเนินการกิจการทั้งหลาย ดังที่จะได้กล่าวไว้ต่อไปข้างหน้าที่อยู่หรือสำนักงานของบุคคล ซึ่งทั้งนี้จำเป็นต้องอยู่ภายในเมืองซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ด้วย
9. ข้อกำหนดว่าด้วยคะแนนเสียงของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ ซึ่งจะเป็นเครื่องชี้ขาดตัดสินว่าจะทำการก่อสร้างใหม่ ซ่อมแซม หรือบูรณะ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นเกิดเสียหาย หรือถูกทำลายทั้งหมด หรือบางส่วน
10. รายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ผู้ซึ่งกระทำการเกี่ยวกับตราสารจะพิจารณาเห็นสมควรให้ชี้แจง โดยไม่ขัดต่อกฎหมายนี้
11. เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารอันไม่ขัดต่อบัญญัติของกฎหมายนี้

อนึ่งมีข้อสังเกตบางประการว่า ในเรื่องการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โดยเฉพาะเกี่ยวกับผู้ก่อตั้งอาคารชุดในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา ทั้ง 2 ฉบับนั้น มิได้กำหนดบังคับตายตัว โดยเฉพาะเหมือนเช่นกฎหมายอาคารชุดของไทย<sup>7</sup> และกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส<sup>8</sup> ว่าผู้ก่อตั้งอาคารชุดจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารเท่านั้น แต่ได้เปิดโอกาสให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่า เป็นผู้ที่สามารถก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหรืออยู่ในฐานะเป็นผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) ได้<sup>9</sup> อีกทั้งยังให้ถือว่าผู้เช่านั้นอยู่ในฐานะเดียวกับเจ้าของห้องชุด (unit-owner) ตามกฎหมายอาคารชุดดังกล่าวด้วย<sup>10</sup> เพียงแต่มีความผูกพันต่างกันในเรื่องการเป็นผู้เช่า เพราะไม่สามารถเป็นเจ้าของได้ เนื่องจากสภาพอาคารเกิดขึ้นจากการเช่าที่ดินมาก่อนเท่านั้น ซึ่งทั่วไปมักเรียกอาคารชุดประเภทที่มีลักษณะดังกล่าวนี้ว่า อาคารชุดแบบให้เช่า\* (Leasehold Condominium) ปัจจุบันอาคารชุดประเภทนี้ได้มีอยู่ทั่วไปในรัฐต่าง ๆ ของสหรัฐอเมริกา

<sup>7</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6

<sup>8</sup>กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 1

<sup>9</sup>Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-106 และ Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 3

<sup>10</sup>Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 1-103 (26)

\*Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 1-103 (15) ได้นิยามความหมายคำว่า "Leasehold Condominium" หมายถึง อาคารชุดซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนของอสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งการสิ้นสุดของสัญญาเช่านั้นจะมีผลทำให้เลิกอาคารชุด หรือลดขนาดของอาคารลงบางส่วน (a condominium in which all or a portion of the real estate is subject to a lease the expiration or termination of which will terminate the condominium or reduce its size)



## 2. หลักในการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

เมื่อมีการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแล้ว ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ จะกำหนดให้มีการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ห้องชุดแต่ละห้องชุด ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของ อีกทั้งยังก่อให้เกิดความสะดวกในการนำไปใช้สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ต่อไป

ในกฎหมายอาคารชุดของไทย ได้กำหนดเรื่องนี้ไว้ว่า เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้น โดยไม่ชักช้า<sup>11</sup> และกำหนดให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
2. ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้างความยาวและความสูง

3. อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
4. ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
5. สาระบัญญัติสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6. ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
7. ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนรายละเอียดของวิธีการต่าง ๆ ในการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น กฎหมายกำหนดให้ทำเป็นคู่ฉบับ รวมสองฉบับ โดยมอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่ง เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ แต่ทั้งนี้ ให้ลงลายมือและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ส่วนแบบหลักเกณฑ์และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้ง ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กำหนดโดยกฎกระทรวง<sup>12</sup>

<sup>11</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 20

<sup>12</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 21

จะเห็นได้ว่า การออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามกฎหมายอาคารชุดของ ไทยดังกล่าวนี้ กฎหมายได้กำหนดให้มีรายละเอียดต่าง ๆ คล้ายกับการออกหนังสือแสดง กรรมสิทธิ์ที่ดิน (Certificate of Title) ได้แก่ โฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497<sup>13</sup> ซึ่งผู้เขียนเข้าใจว่า คงจะได้นำแบบอย่างมาจากประเทศออสเตรเลีย ที่เรียกว่า ระบบทอร์เรนส์ (Torrens Systems) กล่าวคือ เป็นระบบที่มีหนังสือแสดง กรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ออกให้โดยนายทะเบียน (Registrar) ซึ่งในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ดังกล่าวนี้มีรายละเอียดต่าง ๆ เช่น เลขหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน เลขที่ดิน แผนที่แสดง ตำแหน่งและรูปร่างของที่ดิน (ถ้าเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินในระบบคอมพิวเตอร์โฟลีโอ (Computer Folio) จะไม่มีรูปแผนที่แสดงไว้) รายการแสดงชื่อเจ้าของที่ดิน รายการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการที่รัฐมอบให้ที่ดินตั้งแต่ แรก (Crown Grant) เป็นต้น

ปัจจุบันหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวนี้ ยังแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ประเภทที่ออกให้โดยการเขียนหรือพิมพ์ (Manual Folio) และประเภทระบบทะเบียน กรรมสิทธิ์ที่ดินแบบอัตโนมัติ ALTS (Automated Land Titles Systems) หรือที่นิยม เรียกกันว่า ระบบคอมพิวเตอร์โฟลีโอ ซึ่งระบบประเภทหลังนี้มีข้อสังเกตว่า ข้อมูลเกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้บันทึกลงไปในคอมพิวเตอร์นั้นถือว่าเป็นทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างหนึ่ง แล้ว<sup>14</sup>

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส ได้กำหนดให้มีการออกเอกสารแสดง กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของไทย โดยเรียกเอกสารนี้ว่า หนังสือแสดงสิทธิ<sup>15</sup> (La Contradiction des titres) ซึ่งตรงกับคำว่า หนังสือ แสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดของไทยนั่นเอง เพียงแต่กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสมิได้กำหนด

<sup>13</sup>ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 56

<sup>14</sup>วสันต์ กิจบำรุง, "สำนักงานทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินแห่งรัฐนิวเซาเวลส์" วารสารที่ดิน 32 (กันยายน-ตุลาคม 2529) : 63-73.

<sup>15</sup>กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 3 และมาตรา 5

รายละเอียดไว้ว่า ในหนังสือแสดงสิทธิจะต้องมีรายการใดบ้าง ทั้งนี้เข้าใจว่า กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส คงไม่ได้นำระบบเทอร์เร็นส์มาใช้เหมือนเช่นกฎหมายอาคารชุดของไทย ดังที่กล่าวมาแล้ว

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา ได้แก่ Uniform Condominium Act 1980 และกฎหมายอาคารชุดของสวายเป็นกำหนดให้มีการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเช่นกัน แต่มีข้อสังเกตประการหนึ่งว่า แบบของการออกหรือที่สารดังกล่าวในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกานั้นอาจอยู่ในรูปของ โฉนดที่ดิน (Deed, Master Deed) หรือสัญญาเช่า (Master Lease) อย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่า ในขณะที่ก่อตั้งอาคารชุดได้กำหนดลักษณะประเภทอาคารชุดไว้อย่างไร ดังที่กล่าวมาแล้ว แต่โดยทั่วไปมักเรียกเอกสารนี้ว่า หนังสือสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งในหนังสือดังกล่าวนี้ Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-104 ได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของห้องชุด (Description of Units) ไว้ว่า ลักษณะของห้องชุดต้องกำหนดชื่อของอาคารชุด, ข้อมูลการบันทึกสำหรับค่าจดทะเบียน (ตราสารจัดตั้ง), ตำบลที่อาคารชุดตั้งอยู่และหมายเลขประจำห้องชุด เป็นรายละเอียดที่เพียงพอตามกฎหมายเกี่ยวกับห้องชุด และสิทธิทั้งหลาย, หน้าที่และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับยูนิตดังกล่าว ซึ่งกำหนดไว้ในตราสารจัดตั้งหรือโดยกฎหมาย

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของรัฐสวายเป็นได้กำหนดรายละเอียดไว้ ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะของที่ดิน, ตำบลที่อยู่ของที่ทำการไปรษณีย์ ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ รวมทั้ง การบันทึกตราสารจัดตั้งอันพึงใช้เพื่อการอ้างอิงตามสมควร
2. จำนวนอพาร์ทเมนต์ของอพาร์ทเมนต์ในตราสาร และยอดจำนวนอื่น ๆ อันจำเป็นแก่การสันฐานอันแท้จริงของอพาร์ทเมนต์นั้น
3. ความมุ่งหมายในการใช้อพาร์ทเมนต์ และข้อจำกัดของการใช้
4. ผลประโยชน์ในอพาร์ทเมนต์

5. ภาวะติดพันทั้งหลายเหนืออาหารทเมนท์ และรายละเอียดอื่น ๆ ซึ่งผู้ใช้และผู้รับหรือผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะพึงเห็นว่า เป็นการสมควรที่จะแถลง โดยไม่ขัดต่อตราสารและกฎหมายนี้<sup>16</sup>

### 3. หลักในการจัดตั้งผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

เมื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดแล้ว ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริการต่าง ๆ เพื่อส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น หากจะปล่อยให้เจ้าของห้องชุดทุกรายหรือรายใดรายหนึ่งต่างมีอำนาจอิสระมาทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ก็ย่อมจะเกิดปัญหายุ่งยากซับซ้อนและข้อขัดแย้งต่าง ๆ ตามมาในที่สุด ด้วยเหตุนี้ ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ จึงได้มีการจัดตั้งผู้ทำการแทนขึ้นในลักษณะรูปแบบนิติบุคคลต่าง ๆ กันออกไป เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ควบคุมดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว แทนเจ้าของห้องชุดทั้งหลาย แต่ทั้งนี้จะต้องกระทำภายใต้บังคับแห่งขอบเขตและวัตถุประสงค์ที่กฎหมายกำหนดไว้ กล่าวคือ

ในกฎหมายอาคารชุดของไทย กำหนดให้จัดตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุด ซึ่งในการจัดตั้งดังกล่าว จะกระทำได้อีกต่อเมื่ออาคารชุดนั้น มีเจ้าของห้องชุดตั้งแต่สองรายขึ้นไป โดยจะต้องยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับการขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายแรกที่มีใช้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมตามบทบัญญัติ มาตรา 31 วรรคแรก ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า "การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำไม่ได้ ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

<sup>16</sup>วิกรม รัชปวงชน "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด", วิทยานพนธ์ปริณูญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528, หน้า 74, อ้างถึง Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 12

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของไทยนี้ ไม่มีขั้นตอนและระยะเวลาที่ยุ่งยากมากมายแต่อย่างใด เมื่อเทียบกับการจัดตั้งนิติบุคคลภายในบังคับกฎหมายอื่น ๆ ทั้งนี้คงเพราะเป็นเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ประสงค์ให้ผู้ก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กับผู้รับโอนรายแรกร่วมกันจัดตั้งขึ้น ด้วยเหตุนี้จึงไม่จำเป็นต้องจัดให้มีการประชุม และกำหนดรายละเอียดจำนวน หรือคุณสมบัติเบื้องต้นของผู้จัดตั้งไว้เป็นพิเศษแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ผู้จัดตั้งจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคล (ตามแบบ อ.ช.3) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา แห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี<sup>17</sup> พร้อมด้วยหลักฐานเอกสารดังต่อไปนี้<sup>18</sup> คือ

1. หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งได้แก่ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (แบบ อ.ช.10)
2. สำเนาข้อบังคับ
3. ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล พร้อมทั้งหลักฐานแต่งตั้ง ตามมาตรา 35 \* และหลักฐานการแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย
4. บัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 37 \*\* (ถ้ามี)

<sup>17</sup>กฎกระทรวง (พ.ศ.2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ข้อ 12

<sup>18</sup>กฎกระทรวง (พ.ศ.2523) ข้อ 13

\*พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 35 บัญญัติว่า "ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ"

\*\*พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 37 บัญญัติว่า เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ ตามมาตรา 44 ก็ได้

อนึ่ง มีข้อสังเกตในข้อ (4) ว่า บัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 37 นั้น ไม่น่าจะยื่นพร้อมการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ ทั้งนี้เนื่องจากคณะกรรมการดังกล่าวจะต้องตั้งตามมติของที่ประชุมใหญ่ ตามนัยมาตรา 44 เท่านั้น อีกทั้ง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการดำเนินการเมื่อมีการโอนห้องชุดห้องแรก จึงยังไม่อาจมีการประชุมใหญ่ได้

และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาข้อดังกล่าวเห็นว่า ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ก็จะได้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปคราวเดียวกัน พร้อมทั้งออก "หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด" (อ.ช.13) ให้ไว้เป็นหลักฐาน<sup>19</sup> หลังจากนั้นจะต้องประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นไว้ในราชกิจจานุเบกษาด้วย<sup>20</sup>

อนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนแล้ว ย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคล<sup>21</sup> ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่แตกต่างหากจากเจ้าของร่วม ด้วยเหตุนี้ จึงมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เพียงแต่ต้องกระทำภายในขอบเขตของกฎหมายและวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้เท่านั้น<sup>22</sup> นอกจากนี้ยังอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดด้วย<sup>23</sup>

<sup>19</sup> กฎกระทรวง (พ.ศ.2523) ข้อ 14

<sup>20</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 วรรคสอง

<sup>21</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคแรก

<sup>22</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคสอง

<sup>23</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 39

ในกฎหมายฝรั่งเศส ซึ่งเป็นแบบร่างของกฎหมายอาคารชุดของไทย ได้มีการกำหนดให้ผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุดไว้ ดังนี้<sup>24</sup>

"การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วม ให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคม (Le Syndicat) ซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลตามกฎหมายแพ่ง

สมาคมอาจจัดตั้งขึ้นในรูปแบบสมาคมสหกรณ์ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายฉบับนี้ก็ได้

สมาคมเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม และเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลง หากจะพึงมี

สมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคาร และการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง สมาคมต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่สามในความเสียหายที่เกิดจากความบกพร่องในการก่อสร้าง หรือการขาดการบำรุงรักษาในส่วนที่เป็นส่วนกลาง โดยสมาคมอาจใช้สิทธิไล่เบียดได้"

อย่างไรก็ตาม สมาคมอาจดำเนินการคดีทั้งในฐานะโจทก์และฐานะจำเลย แม้แต่กับเจ้าของร่วมบางคนเอง

สมาคมอาจดำเนินการคดีเพื่อป้องกันสิทธิเกี่ยวกับอาคาร โดยลำพังหรือโดยร่วมกับเจ้าของร่วมคนหนึ่งหรือหลายคนก็ได้<sup>25</sup> ส่วนเจ้าของร่วมทุกคนอาจดำเนินการคดีเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือการใช้สิทธิในส่วนของคนได้โดยลำพัง แต่จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการสมาคมทราบ<sup>26</sup>

<sup>24</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 14

<sup>25</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965

มาตรา 15 วรรคแรก

<sup>26</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965

มาตรา 15 วรรคสอง

นอกจากนี้ ในกรณีที่อาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลายหลัง บรรดาเจ้าของร่วม ซึ่งส่วนของคนประกอบกันขึ้นเป็นอาคารหลังหนึ่งหรือหลายหลัง อาจเข้าร่วมประชุมกันลงมติโดยเสียงข้างมากที่กำหนดไว้ในมาตรา 25 ให้จัดตั้งสมาคมขึ้นระหว่างเจ้าของเหล่านั้น เรียกว่า อนุสมาคม<sup>27</sup> ซึ่งมีสภาพบุคคลตามกฎหมายแพ่งเช่นเดียวกับสมาคม ส่วนวัตถุประสงค์ในการจัดการบำรุงรักษาและปรับปรุง ก็เป็นเช่นเดียวกับสมาคม แต่จำกัดเฉพาะในวงอาคารเหล่านั้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์อาจขยายออกไปได้ โดยความยินยอมของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยคะแนนเสียงข้างมากที่กำหนดไว้ในมาตรา 24<sup>28</sup>

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กฎหมายฝรั่งเศสได้มีการกำหนดผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทำนองเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของไทย คือ มีการจัดตั้งสมาคม และกำหนดให้มีผู้แทนของสมาคม ได้แก่ ผู้จัดการ เพื่อเข้ามาทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดโดยกำหนดให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล แต่แตกต่างกันในส่วนที่กฎหมายฝรั่งเศสได้กำหนดให้มีเรื่องของอนุสมาคมด้วย ซึ่งในกฎหมายอาคารชุดของไทย มิได้กำหนดเรื่องนี้ไว้แต่อย่างใด นอกจากนี้ มีข้อแตกต่างอีกประการหนึ่ง คือ กฎหมายฝรั่งเศส ได้กำหนดให้สมาคมอาจได้เจ้าของในส่วนเฉพาะตัว (ห้องชุด) โดยมีค่าตอบแทน หรือโดยเสนาหาในอาคารชุดก็ได้ ซึ่งหมายถึงมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะตัว (ห้องชุด) ในนามของสมาคมเองได้ แต่สมาคมไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ในฐานะเช่นเดียวกับเจ้าของห้องชุด<sup>29</sup> ซึ่งในเรื่องนี้ในกฎหมายอาคารชุดของไทยก็มีได้บัญญัติไว้เช่นกัน

---

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

<sup>28</sup>กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965  
มาตรา 27 วรรคสอง

<sup>29</sup>กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 16  
วรรคสอง



ส่วนในกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ได้แก่ Uniform Condominium Act 1980 ได้กำหนดให้จัดตั้งเป็นสมาคมเจ้าของห้องชุด (Unit Owner's Association) โดยจะจัดเป็นในรูปของบริษัทที่มีผลประโยชน์ (Profit Corporation) หรือไม่มีผลประโยชน์ (Nonprofit Corporation) หรือเป็นสมาคมซึ่งไม่ดำเนินการในรูปบริษัท (Unincorporated Association) ก็ได้ เพียงแต่ทั้งนี้จะต้องจัดตั้งขึ้นไม่ช้ากว่าวันที่ส่งมอบห้องชุดแรกของอาคารชุด<sup>30</sup> (must be organized no later than the date the first unit in the Condominium is conveyed)

สำหรับอำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดได้กำหนดไว้ ดังนี้<sup>31</sup>

มาตรา 3-102 อำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Power of unit Owners' Association)

ก. เว้นแต่จะเป็นไปตามข้อ (ข) และขึ้นอยู่กับข้อความจดทะเบียนของสมาคม (แม้ว่าจะไม่จดทะเบียนจัดตั้งก็ตาม) อาจจะ

1. ยอมรับและแก้ไขข้อบังคับและระเบียบ
2. ยอมรับและแก้ไขงบประมาณสำหรับภาษีอากร ค่าใช้จ่าย และเงินสำรอง และการเรียกเก็บเงินประเมินสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายทั่วไปจากเจ้าของห้องชุด
3. จ้างตัวแทนปฏิบัติหน้าที่บริหารงาน และลูกจ้างอื่น ๆ ตัวแทน และการทำสัญญากับคู่สัญญาเป็นรายเฉพาะ
4. จัดตั้ง ต่อผู้คดี หรือฟ้องร้อง หรือกระบวนการใด ๆ โดยชื่อของตนเอง โดยตนเอง หรือโดยเจ้าของห้องชุดตั้งแต่ 2 คน หรือมากกว่าในเรื่องที่กระทบกับอาคารชุด
5. ทำสัญญาและก่อหนี้
6. ออกกฎระเบียบการใช้ การบำรุงรักษา ซ่อม บูรณะหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง

<sup>30</sup>Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-101

<sup>31</sup>นายธนพล อินทนนท์ "เจ้าของร่วมอาคารชุด" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิตศึกษานิติศาสตรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 49-52, อ้างถึง Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-120

7. ก่อให้ทรัพย์สินที่เพิ่มเติมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง
8. ทำให้ได้มา ถึง กีดขวาง และส่งมอบในนามตนเองในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิ หรือประโยชน์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือทรัพย์สินของบุคคล แต่ทรัพย์สินส่วนกลางอาจจะตั้งอยู่ในบังคับในเรื่องการประกันวินาศภัย ตามมาตรา 3-112
9. การได้สิทธิตามกฎหมาย การให้เช่า ให้สิทธิบัตร หรือการให้สัมปทานในทรัพย์สินส่วนกลาง
10. กำหนดหรือรับภาระค่าธรรมเนียม หรือค่าบริการใด ๆ สำหรับการให้เช่า หรือดำเนินการในทรัพย์สินส่วนกลาง (เว้นแต่ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 2-102 (2) และ (4) และสำหรับการบริการแก่เจ้าของห้องชุด)
11. กำหนดค่าธรรมเนียมสำหรับการจ่ายเงินเวลา สำหรับเงินค่าใช้จ่ายซึ่งประเมินไว้ภายหลังมีหนังสือแจ้งไป รวมทั้งระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งได้ทราบเรื่องแล้ว และการกำหนดค่าปรับอันสมควร สำหรับการกระทำผิดกฎหมาย ข้อความจดทะเบียน ข้อบังคับกฎ หรือระเบียบของสมาคม
12. กำหนดค่าธรรมเนียมอันสมควร สำหรับจัดเตรียมและการจดทะเบียนการแก้ไขในคำขอจดทะเบียน การจัดทำหนังสือรับรองห้องชุดที่ออกให้สำหรับการขายครั้งใหม่ซึ่งกำหนดไว้ตามมาตรา 4-109 หรือค่าธรรมเนียมสำหรับเงินประเมินค่าใช้จ่ายที่ค้างจ่าย
13. จัดหาค่าเสียหายไว้สำหรับความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่และกรรมการบริหาร และจัดหาไว้ซึ่งประกันความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการ
14. เรียกสิทธิการได้รายได้ที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งรวมถึงสิทธิรับเงินประเมินค่าใช้จ่าย แต่จะต้องเป็นเรื่องที่คำขอจดทะเบียนได้ระบุไว้
15. ใช้อำนาจใด ๆ ที่ระบุไว้ในคำแจ้งจดทะเบียนและในข้อบังคับ
16. ใช้อำนาจต่าง ๆ ทั้งหมด ซึ่งอาจใช้ภายในรัฐนี้ โดยหน่วยงานทางกฎหมายซึ่งมีลักษณะ เช่น สมาคม และ
17. ใช้อำนาจใด ๆ ที่จำเป็น และสมควรในการรักษา และดำเนินการงานสมาคม

ข. ไม่อาจจะกำหนด จำกัดอำนาจของสมาคมในการที่จะดำเนินการใด ๆ ต่อผู้ยื่นคำขอประกาศ ซึ่งการจำกัดอำนาจนั้น เป็นการจำกัดอำนาจของสมาคมมากกว่าในการดำเนินการใด ๆ ต่อบุคคลผู้อื่นในการขอแจ้งจดทะเบียน

จากบทบัญญัติในส่วนที่ว่าด้วย อำนาจของสมาคมดังกล่าว จะเห็นได้ว่า ได้มีการกำหนดไว้ค่อนข้างกว้างมาก แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวโดยรวมแล้ว พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ส่วนรวมของเจ้าของห้องชุดทั้งสิ้น กล่าวคือ ได้กำหนดให้สมาคมที่ตั้งขึ้นมีอำนาจจัดการดูแลรักษา และดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับส่วนรวมของอาคารชุดทั้งหมด และกำหนดให้สมาคมมีสิทธิรับ ถู ก่อภาระผูกพัน และโอนในนามของตนเอง ซึ่งสิทธิ กรรมสิทธิ หรือผลประโยชน์ใด ๆ ในสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น สมาคมจึงมีสิทธิถือกรรมสิทธิห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด<sup>32</sup> เช่นเดียวกับกฎหมายของฝรั่งเศสที่กล่าวมาแล้ว นอกจากนี้ สมาคมของเจ้าของห้องชุดยังมีอำนาจออกข้อบังคับ (Bylaws) กฎ (Rules) หรือระเบียบ (Regulation) ขึ้นบังคับใช้ภายในอาคารได้ทันที โดยไม่ต้องรอมีการประชุมเจ้าของร่วมเสียก่อน ซึ่งแตกต่างจากสมาคมหรืออนุสมาคมตามกฎหมายของฝรั่งเศสที่ไม่มีอำนาจเช่นนี้ การออกระเบียบข้อบังคับใด ๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมเจ้าของร่วมเสียก่อน จึงจะมีผลใช้บังคับได้

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น จะเห็นได้ว่า บัญญัติไว้เฉพาะวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกันกับกฎหมายของฝรั่งเศส แต่ไม่ได้ระบุอำนาจให้ไว้โดยตรง ดังนั้น อำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด จึงมิได้เฉพาะภายในวัตถุประสงค์ที่กฎหมายกำหนดไว้หรือเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์เท่านั้น จะกำหนดวัตถุประสงค์เป็นอย่างอื่น นอกเหนือจากนี้ย่อมไม่ได้ เว้นแต่กฎหมายอาคารชุดจะได้อำนาจไว้โดยเฉพาะ

---

<sup>32</sup>Uniform Condominium Act 1980 Section 3-110 [Voting : Proscies] (d) No Votes allocated to a unit owned by the association may be cast.

ส่วนในกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ได้กำหนดให้จัดตั้งในรูปของ คณะกรรมการอำนวยการ (Board of Director) เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุด กล่าวคือ เข้ามาบริหารและจัดการทรัพย์สิน การบำรุงรักษา การบูรณะซ่อมแซม การเปลี่ยนแปลง ต่อเติมและการแก้ไขให้ดีขึ้นซึ่งทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>33</sup> อีกทั้งยังได้กำหนดให้คณะกรรมการ มีสิทธิอันสมบูรณ์ที่จะเข้าไปในห้องชุดแต่ละห้องชุดได้เป็นครั้งคราว ในเวลาอันควรตามความ จำเป็นเพื่อการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น หรือเพื่อการซ่อมแซมทางออกในเวลาฉุกเฉิน เพื่อป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือห้องชุดอื่น ๆ ตลอดจนมีอำนาจที่จะ นำคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือห้องชุด ซึ่งมีจำนวนมากว่าหนึ่งห้องชุดขึ้นไปขึ้นสู่ศาลแทน เจ้าของห้องชุดผู้มีส่วนได้เสีย ตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิของเจ้าของ ห้องชุดที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีด้วยตนเอง<sup>34</sup>

นอกจากนี้คณะกรรมการยังมีอำนาจที่จะเอาทรัพย์สินไปประกันความเสียหาย หรืออันตรายจากอัคคีภัยหรืออันตรายอื่น ๆ ทำนองเดียวกัน ตามข้อสัญญาและภายในวงเงิน ที่จะได้กำหนดหรือเรียกร้อง รวมทั้งยังอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในนามของคณะกรรมการ เองได้ ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่ง โอนห้องชุดและผลประโยชน์ร่วมของตนให้แก่ คณะกรรมการ เพื่อเป็นการปลดเปลื้องค่าใช้จ่ายร่วม ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการโอนนั้น<sup>35</sup>

ความบทบัญญัติกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวายดังกล่าวนี้ จะเห็นได้ว่า ได้มีการกำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจโดยตรง ทำนองเดียวกันกับกรณีสมาคมตาม Uniform Condominium Act 1980 แต่ในรายละเอียดบางประการอาจจะแตกต่างกันบ้าง

<sup>33</sup> วิจารณ์ รักรัษฎพงษ์ "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" วิทยานีพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528, หน้า 77. อ้างถึง Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 2 (P)

<sup>34</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 77-78. อ้างถึง Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 6 (f) และมาตรา 25

<sup>35</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 78. อ้างถึง Session Laws of Hawaii 1961 มาตรา 24 และมาตรา 20

ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของไทยและฝรั่งเศส มิได้กำหนดเรื่องรายละเอียดต่าง ๆ ดังกล่าวไว้แต่อย่างใด ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า น่าจะได้มีการศึกษาวิจัยและนำหลักในเรื่องอำนาจผู้ทำการแทนต่าง ๆ ในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาดังกล่าว มาประยุกต์ใช้กับกฎหมายอาคารชุดของไทย ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดของไทย ได้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังก่อให้เกิดความเป็นธรรม และเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามมาของผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในที่สุด

#### 4. หลักในการเลือกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

อาคารชุดเมื่อได้มีการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นแล้ว ย่อมสามารถเลือกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ซึ่งเหตุของการเลือกนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ มีหลักคล้ายคลึงกันเป็นส่วนใหญ่ และอาจมีรายละเอียดบางส่วนแตกต่างกันออกไปบ้าง อย่างไรก็ตาม อาจแยกเหตุต่าง ๆ ของการเลือกได้เป็น 2 กรณี ดังนี้

1. กรณีเลือกโดยสมัครใจ หมายถึง การที่เจ้าของห้องชุดทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ในอาคารชุดนั้นยินยอมสมัครใจขอกเลือกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งมีในหลายกรณี เช่น กรณีเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ หรือมติพิเศษที่จะไม่ให้ทรัพย์สินอยู่ภายใต้ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดอีกต่อไป หรือกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติที่จะไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

2. กรณีเลือกโดยผลกฎหมาย หมายถึง การที่เจ้าของอาคารชุดมิได้สมัครใจยินยอมที่จะขอกเลือกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด แต่ถูกสภาพบังคับให้ต้องขอกเลือก เช่น กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนตามกฎหมาย หรือกรณีอาคารชุดถูกเพิกถอนเนื่องจากการก่อตั้งอาคารชุด โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นต้น

ในกฎหมายอาคารชุดของไทย กำหนดเหตุขอกเลือกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้ 4 กรณี กล่าวคือ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลือกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณีขอกเลือกอาคารชุด
2. เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
3. อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
4. อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกกรรมที่ (1), (2) และ (3) ถือว่าเป็นการเลิกโดยสมัครใจ แต่มีความแตกต่างกัน ตรงที่กรรม (1) เป็นการขอเลิกก่อนที่จะมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทั้งหมดเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่<sup>36</sup> ส่วนกรรมที่ (2) และ (3) นั้น มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว จึงมาขอเลิกโดยผู้ยื่นคำขอ กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้ยื่นคำเลิกอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมที่ถูกต้องของเจ้าของรวมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น หรือมีมติไม่ให้ก่อสร้างอาคารชุดนั้นใหม่ แล้วแต่กรณี<sup>37</sup> สำหรับกรรม (4) ถือว่า เป็นการเลิกโดยสภาพบังคับ ด้วยเหตุนี้จึงไม่ต้องดำเนินการเลิกโดยยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้กฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปได้เลย<sup>38</sup> อย่างไรก็ตามเหตุของการเลิกที่กล่าวมาทั้งหมดจะต้องประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษาด้วย และต่อจากนั้น โดยผลของกฎหมายระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ย่อมเป็นอันยกเลิกและกลับไปอยู่ภายใต้หลักกรรมสิทธิ์รวม ตามประมวลกฎหมายแพ่ง กล่าวคือ โฉนดที่ดินเดิมซึ่งถูกระงับใช้ชั่วคราวภายใต้บังคับตามกฎหมายอาคารชุดนั้นสามารถกลับมาใช้เป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ ส่วนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันยกเลิกไปต่อจากนั้นให้ที่ประชุมเจ้าของร่วม แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด<sup>39</sup> โดยผู้ชำระบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะที่เป็นสังหาริมทรัพย์เท่านั้นไม่มีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น<sup>40</sup> และเมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว หากทรัพย์สิน (ถ้ามี) เหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งแก่เจ้าของห้องชุดตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>41</sup>

<sup>36</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 52

<sup>37</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 53

<sup>38</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 56

<sup>39</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 57

<sup>40</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 58

<sup>41</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 60

ส่วนในกฎหมายฝรั่งเศสแตกต่างกับกฎหมายอาคารชุดของไทย คือ มิได้กำหนดเหตุของการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้โดยตรง ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่ากฎหมายฝรั่งเศสบังคับให้ที่ดินและอาคารที่มีการถือกรรมสิทธิ์เข้าลักษณะระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด<sup>42</sup> ดังนั้น จึงไม่มีความจำเป็นต้องบัญญัติเหตุของการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้รองรับโดยตรงแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายอาคารชุดฝรั่งเศสแล้ว การเลิกโดยสมัครใจก็อาจกระทำได้โดยเจ้าของร่วมตกลงกันจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่นที่มีลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ไม่เข้าตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หรือตกลงกันโอนที่ดินและอาคารทั้งหมดให้แก่เจ้าของรายเดียว ทำให้มีลักษณะการถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลคนเดียว ซึ่งไม่เข้าตามหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็ย่อมยกเลิกได้<sup>43</sup> หรือในกรณีที่อาคารชุดถูกทำลายทั้งหมด ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่งส่วนของตนอยู่ในอาคารที่เสียหายอาจลงมติไม่ให้สร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของบรรดาเจ้าของร่วมเหล่านั้น<sup>44</sup> ก็ย่อมเป็นเหตุเป็นการยกเลิกอาคารชุดได้เช่นเดียวกัน ส่วนในกรณีเลิกโดยผลทางกฎหมายนั้นเป็นเรื่องไม่มีปัญหา ทั้งนี้เพราะเป็นเหตุจำเป็นที่จะต้องเลิกโดยสภาพบังคับของกฎหมายอยู่แล้ว

ส่วน Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-118 ได้บัญญัติถึงการเลิกอาคารชุด (Termination of Condominium) ไว้ ดังนี้<sup>45</sup>

(ก) อาคารชุดอาจจะเลิกไปโดยความตกลงแห่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของจำนวนเสียงของเจ้าของห้องชุด หรือในจำนวนร้อยละที่สูงกว่านี้

---

<sup>42</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965  
มาตรา 1 วรรคแรก

<sup>43</sup> วิกรม รัศมีปวงชน "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" (วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบัณฑิตคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528) หน้า 91.

<sup>44</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965  
มาตรา 38

<sup>45</sup> นายธนพล อินทนนท์ "เจ้าของร่วมอาคารชุด" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 99-100

หากตราสารจัดตั้งกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้อาจกำหนดจำนวนคะแนนเสียงให้น้อยกว่านี้ ในข้อความที่จดทะเบียนได้ หากอาคารชุดนั้นเป็นอาคารชุดที่กำหนดไว้สำหรับผู้เป็นเจ้าของ ซึ่งไม่ใช่อาคารชุดในการอยู่อาศัย (Non-residential User)

(ข) .....

(ค) ในกรณีที่อาคารชุดเป็นอาคารในแนวสูง (Horizontal) ที่ปรากฏในตราสาร จดทะเบียนตราสารจัดตั้งข้อตกลงการเลิกอาคารชุดจะต้องมีกำหนดเรื่องการขายทรัพย์สินส่วนกลางและห้องชุด - และตามข้อตกลงนั้นหากมีอสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งจะต้องขายเพราะการเลิกอาคารชุดจะต้องกำหนดราคาค้นต่ำไว้ด้วย

(ง) ในกรณีที่อาคารชุดไม่ใช่เป็นอาคารในแนวสูง ตามที่ปรากฏในตราสารจัดตั้งข้อตกลงการเลิกอาคารชุดจะต้องกำหนดเรื่องการขายทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ไม่จำเป็นต้องกำหนดเรื่องการขายห้องชุด เว้นแต่จะได้กำหนดไว้แต่แรกในตราสารจัดตั้ง หรือเว้นแต่ผู้เป็นเจ้าของจะได้ตกลงตามนั้น

(จ) .....

(ฉ) .....

(ช) .....

นอกจากนี้ ใน Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-119 ยังได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการให้ความยินยอมเลิกอาคารชุดไว้ว่า ในกรณีที่อาคารชุดนั้นถูกนำไปจำนอง หรือตกอยู่ในอำนาจของการรับผลประโยชน์ของผู้รับผลประโยชน์ (beneficiaries) ใดแล้ว ในการเลิกอาคารชุดก็จะต้องขอความยินยอมจากบุคคลเหล่านั้น มิใช่ขอความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดก่อนที่เลิกอาคารชุด

ส่วนกฎหมายของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกากำหนดเหตุของการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้ 2 กรณี คือ 46

1. การเลิกในกรณีเจ้าของร่วมทำความตกลงกันเอง โดยไม่มีเหตุภายนอกอื่นใด กล่าวคือ กฎหมายกำหนดไว้ว่า เจ้าของอพาร์ทเมนต์ทั้งหลายที่มีอพาร์ทเมนต์ร่วมกัน

---

46 วิกิรณ รัษฎปวงชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" (วิทยานิพนธ์ปริญญา  
มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528) หน้า 91-92. อ้างถึง Session Laws  
of Hawaii 1961 มาตรา 15 (a)



เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด และอพาร์ทเมนต์ที่มีผลประโยชน์ รวมกันอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ทรงไว้ซึ่งสิทธิในการที่จะดำเนินการ และบันทึกเอกสารอันยังผลว่า เขาเหล่านั้นประสงค์จะถอน (Remove) ทรัพย์สินออกจากรัฐบัญญัตินี้ได้ และผู้ทรงไว้ซึ่งภาระผูกพันทั้งหลายเหนืออพาร์ทเมนต์ หรือเจ้าของอพาร์ทเมนต์ดังกล่าวนั้นจะทำบันทึกแสดงความตกลงยินยอมในการถอนทรัพย์สินนั้นด้วยเช่นเดียวกันก็ได้

2. การเลิกในกรณีอาคารชุดได้รับความเสียหาย กล่าวคือ กฎหมายกำหนดไว้ว่า ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งได้รับความเสียหาย หรืออันตรายขนาดหนัก และความเสียหายหรืออันตรายเช่นว่านั้นไม่อาจสร้างใหม่ ซ่อม บูรณะได้ภายในเวลาอันสมควร หลังจากเหตุที่เกิดขึ้นนั้น หรือเจ้าของอพาร์ทเมนต์มีเจตนามาแต่เริ่มแรก ดังที่ระบุไว้ในตราสารแล้วว่า ความเสียหาย หรืออันตรายเช่นว่านั้นจะไม่อาจ สร้างใหม่ ซ่อม บูรณะ หรือกรณีอื่นใดในทำนองเดียวกัน

การเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตาม Uniform Condominium Act 1980 และกฎหมายอาคารชุดแห่งมลรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนี้มีข้อแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของไทย คือ กฎหมายให้สิทธิเจ้าของห้องชุดนั้น อาจจะสามารถเลิกอาคารชุดทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วนก็ได้ กล่าวคือ หากเจ้าของห้องชุดรวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนเสียงของเจ้าของห้องชุดหรือในจำนวนร้อยละที่สูงกว่านี้ หากตราสารจัดตั้งกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น แล้วแต่กรณี คกลงให้เลิกอาคารชุด ก็อาจกระทำได้อย่างไรก็ตาม เหตุของการเลิกอาคารชุดต่าง ๆ ที่บัญญัติไว้ในกฎหมายอาคารชุดทั้งสองของสหรัฐอเมริกาดังกล่าว ล้วนแต่เป็นการเลิกโดยสมัครใจทั้งสิ้น ส่วนการเลิกโดยผลกฎหมายมิได้มีการบัญญัติไว้เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่า การเลิกโดยผลกฎหมายดังกล่าว เป็นเรื่องที่จะต้องเลิกโดยปริยายอยู่แล้ว รัฐจึงมิได้บัญญัติกฎหมายรองรับเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะแต่อย่างใด