



บทที่ ๒

รูปแบบของการจัดการอาคารชุด

เนื่องจากลักษณะของอาคารชุด^๑ คือ อาคารที่แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ให้บุคคลแยกกันถือครองและใช้สอยได้เป็นการเฉพาะตนและมีสิทธิใช้สอยร่วมกันในทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลาง อาคารชุดหนึ่ง ๆ จึงมีเจ้าของหลายคน หากปล่อยให้เจ้าของทั้งหลายต่างมีอำนาจอิสระในการจัดการย่อมจะเกิดปัญหาและขัดแย้งได้โดยง่าย กฎหมายจึงจำเป็นต้องบัญญัติถึงวิธีการจัดการอาคารชุดไว้ตามความเหมาะสมของสังคม ณ ช่วงเวลาหนึ่ง ๆ วิธีการจัดการอาคารชุดโดยทั่วไปอาจแบ่งออกได้เป็น ๔ รูปแบบคือ

- ๑. การจัดการแบบกรรมสิทธิ์ร่วม (Co - ownership)
- ๒. การจัดการแบบสหกรณ์อาคารชุด (Cooperative)
- ๓. การจัดการแบบบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation)
- ๔. การจัดการในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด (Condominium Form of Ownership)

การจัดการอาคารชุดแบบกรรมสิทธิ์ร่วม (Co - ownership)

การจัดการอาคารชุดแบบกรรมสิทธิ์ร่วม เป็นวิธีจัดการอาคารชุดในสมัยแรกเริ่ม

^๑คำว่า "อาคารชุด" ในบทที่ ๒ นี้ มีความหมายอย่างกว้าง กล่าวคือ หมายถึง อาคารที่แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ให้บุคคลแยกกันถือครองและใช้สอยได้เป็นการเฉพาะตน และมีสิทธิใช้สอยร่วมกันในทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลาง สิทธิของบุคคลที่ถือครองนั้นอาจเป็นในรูปของเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ผู้เช่า หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางก็ได้

ก่อนที่จะมีการพัฒนาการจัดการแบบอื่นขึ้นมา การจัดการแบบนี้ก็คือ การจัดการโดยอาศัย บทบัญญัติในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแห่งนั้น เองกล่าวคือ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งหมดจะเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของอาคารชุดทุกคน ไม่มีการแยกกรรมสิทธิ์ ออกเป็นส่วน ๆ เจ้าของอาคารชุดจึงอยู่ในฐานะเจ้าของรวม และมีสิทธิจัดการตาม กฎหมายแห่ง โดยมีข้อตกลงร่วมกันว่าให้เจ้าของอาคารชุดคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้สอย หรืออยู่อาศัยในห้องใดหรือส่วนใดของอาคารชุดนั้นได้เป็นการเฉพาะตน รวมทั้งการ ตกลงกันในเรื่องค่าใช้จ่ายร่วม เรื่องข้อจำกัดการใช้อาคาร และเรื่องอื่น ๆ ที่เจ้าของ รวมทั้งหลายเห็นสมควรเพื่อประโยชน์แห่งการอยู่อาศัยร่วมกัน

อนึ่ง การที่เจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของรวมตกลงกันแบ่งการใช้ประโยชน์ใน อาคารชุดออกเป็นส่วน ๆ เฉพาะบุคคลนั้นมิได้ถือว่าเป็นการแบ่งทรัพย์สิน หรือแบ่งกรรมสิทธิ์ กรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นยังคงมีอยู่หนึ่งเดียวโดย เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของอาคารชุด- ทั้งหมด ซึ่งแต่ละคนย่อมมีกรรมสิทธิ์เหนืออาคารชุดนั้นในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมตาม กฎหมายแห่ง

ข้อเสียของการจัดการแบบนี้ก็คือ บทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ รวมไม่อาจตอบสนองให้เจ้าของอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้^๑ แม้จะมี การตกลงกันแบ่งการครอบครองและใช้ประโยชน์ในอาคารชุดนั้นแยกออกจากกันเป็นสัดส่วน ชัดแจ้งแล้วก็ตาม นอกจากนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้กรรมสิทธิ์ การจัดการและค่าใช้จ่าย ร่วมก็ไม่เหมาะสมที่จะใช้บังคับกับอาคารชุด การปล่อยให้เจ้าของรวมตกลงกันเอง ในเรื่องต่าง ๆ โดยปราศจากการขึ้นำด้วยบทบัญญัติของกฎหมายย่อมนำไปสู่ความขัดแย้ง ระหว่างเจ้าของรวมได้โดยง่าย

การจัดการอาคารชุดแบบสหกรณ์อาคารชุด (Cooperative) และแบบบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation)

การจัดการทั้งสองแบบนี้มีลักษณะคล้ายคลึงกัน จะแตกต่างกันบ้างก็ในราย-

ละเอียดและรูปแบบของนิติบุคคลที่ก่อตั้งขึ้นเท่านั้น จึงได้นำมากล่าวรวมกัน ลักษณะของการจัดการทั้งสองแบบนี้ก็คือ การก่อตั้งนิติบุคคลขึ้นมาอันหนึ่งจะเป็นในรูปของสหกรณ์ (Cooperative) หรือบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation) ก็ได้โดยบุคคลที่ต้องการจะอยู่อาศัยในอาคารร่วมกัน เป็นผู้ก่อตั้งขึ้น แล้วให้สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนี้เป็นผู้ซื้อและถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทั้งหมด แล้วนำเอาอาคารชุดนั้นไปแบ่งให้เข้าแก่สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นของตนอีกทอดหนึ่ง ความเกี่ยวพันระหว่างผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดกับสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดจึงมีอยู่สองลักษณะ คือ

๑. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เป็นสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นของสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุด ซึ่งความเกี่ยวพันในลักษณะนี้สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้มีอำนาจในการจัดการและควบคุมเหนือสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้น และมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากการดำเนินงานตามส่วนของตน

๒. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอยู่ในฐานะเป็นผู้เช่า และสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดเป็นผู้ให้เช่า ซึ่งความเกี่ยวพันในลักษณะนี้จะต้องบังคับตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการเช่าโดยตรง เช่น หากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นผิดสัญญาเช่า สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดก็มีสิทธิบอกเลิกการเช่าได้ทั้ง ๆ ที่ความเป็นสมาชิกหรือการถือหุ้นยังคงมีอยู่

ข้อสังเกตที่สำคัญประการหนึ่งก็คือ แม้ว่าสิทธิการเช่าจะจัดให้เฉพาะสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นของสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดเท่านั้นก็ตาม แต่การเป็นสมาชิกหรือการเป็นผู้ถือหุ้นมิได้ก่อให้เกิดสิทธิที่จะเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุดได้โดยตรง สิทธิในการเข้าอยู่อาศัยจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อได้มีการทำสัญญาเช่ากับสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดแล้วเท่านั้น ทั้งนี้ สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นจะต้องมีคุณสมบัติหรือเป็นผู้ถือหุ้นตามจำนวนที่สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดกำหนดไว้ด้วย จึงจะได้รับสิทธิการเช่าและทำสัญญาเช่าได้ ซึ่งเป็นลักษณะพิเศษ^๑ หลังจากทำสัญญาเช่าแล้ว หากสมาชิกขาดคุณสมบัติหรือได้ออนหุ้นไปให้บุคคลอื่นแม้เพียงบางส่วน แต่จำนวนหุ้น

^๑Ralph E. Boyer, Survey of the Law of Property, pp. 660-661.

ที่เหลือน้อยต่ำกว่าจำนวนที่สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดได้กำหนดไว้ สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นนั้นขาดจากการเป็นผู้เข้าหุ้นที่ถึงแม้ว่าสัญญาเข้าหุ้นนั้นจะยังไม่ครบกำหนดก็ตาม

อนึ่ง สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดมีสิทธิที่จะกำหนดข้อจำกัดในการโอนหุ้นหรือการโอนผลประโยชน์ส่วนได้เสียของสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นได้ และโดยปกติจะต้องโอนกันในระหว่างสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นด้วยกันเอง ทั้งนี้ เพื่อจะรักษาความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้นไว้ ดังนั้นหากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นจะโอนหุ้นหรือโอนสิทธิการเข้าให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับความยินยอมจากสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดก่อน สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้น ก็มีสิทธิปฏิเสธการโอนหุ้น หรือการโอนสิทธิการเข้าดังกล่าวได้^{๑๖}

สำหรับค่าใช้จ่ายของสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้น ความจริงก็คือ ค่าใช้จ่ายร่วมในการจัดการส่วนกลางนั่นเอง ซึ่งได้มาจากเงินค่าสมาชิก หรือเงินค่าหุ้นและค่าเช่าที่ได้รับจากการให้เช่าอาคารชุดนั้น หากสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดมีกำไรมากพอ ก็จะต้องแบ่งคืนให้สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นตามส่วนของแต่ละคน

การจัดการแบบนี้ ได้ใช้กันอย่างแพร่หลายในสหรัฐอเมริกาจนกระทั่งเกิดระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดขึ้น ประชาชนจึงได้เห็นมานิยมอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์ใหม่ ทำให้อาคารชุดแบบสหกรณ์ลดความนิยมลงไปอย่างรวดเร็ว เพราะเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดแล้ว อาคารชุดแบบสหกรณ์มีปัญหายุ่งยากมากกว่า เช่น ความรับผิดชอบร่วมกันของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับภาษีอากร, การจำนอง และการพิจารณา

^๑Ralph E. Boyer, Survey of the Law of Property, pp.660-661.

^๒คดี Penthouse Properties, Inc. V. 1158 Fifth Ave., 256 App. Div. 685, 11 N.Y.S. 2 d 417 (1939) และ คดี La Caille V. Feldman, 44 Misc. 2 d 370, 253 N.Y.S. 2 d 937 (1964).

ให้เงินกู้ของสถาบันการเงิน^๑ เป็นต้น ตามรายงานของ Department of Housing and Urban Development เมื่อปี ค.ศ. ๑๙๗๕ ระบุว่า ณ วันที่ ๑ เมษายน ค.ศ. ๑๙๗๕ อาคารชุดที่ก่อสร้างขึ้นทั้งหมดในสหรัฐอเมริกา มีประมาณ ๑.๖๕ ล้านห้องชุด ในจำนวนนี้มีมากกว่า ๗๔% หรือ ๑.๒ ล้านห้องชุด เป็นอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดซึ่งเพิ่มขึ้นเกือบ ๑๕ เท่า เมื่อเทียบกับปี ค.ศ. ๑๙๗๐

สำหรับประเทศไทยก็เคยมีผู้นำเอากฎหมายหุ้นส่วนบริษัทมาประยุกต์ใช้เป็นบริษัทอาคารชุดเช่นกันได้แก่ บริษัทสตรามิตบอร์ดจำกัด ซึ่งนำมาใช้ในการก่อสร้างอาคารที่พหุญา เมื่อประมาณ ๑๐ ปีมาแล้ว^๒

ข้อเสียของการจัดการแบบนี้ก็เหมือนกับการจัดการแบบกรรมสิทธิ์รวมกล่าวคือ แม้ว่าผู้อยู่อาศัยจะมีสิทธิครอบครองและใช้สอยอาคารชุดเฉพาะส่วนของตนก็ตาม แต่ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เพราะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทั้งหมดเป็นของสหกรณ์ หรือบริษัทอาคารชุด ซึ่งเป็นนิติบุคคลแยกต่างหาก ผู้อยู่อาศัยในฐานะสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นจึงมีเพียงกรรมสิทธิ์รวมในสหกรณ์ (Cooperative Ownership) หรือกรรมสิทธิ์รวมในบริษัท (Corporation Ownership) เท่านั้น และต้องรับผิดชอบร่วมกันต่อบุคคลภายนอกในกรณีที่เกิดกับสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุด เช่นถ้าสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดไม่ชำระ เงินส่วนของตนให้สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดตามที่เรียกเก็บ สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ ก็จะต้องร่วมกันรับผิดชอบในหนี้ส่วนของผู้ที่ไม่ยอมชำระนั้นต่อ เจ้าหนี้ด้วย^๓

^๑Jack R. Holeman, Condominium Management, (New Jersey: Printice - Hall, Inc., 1980), pp. 7-8.

^๒มานพ พงศทัต และ กังคัลชัย ศิริจันทร์ภาณุ, "บทบาทอาคารชุด" วารสารวิชาการสถาปัตยกรรมศาสตร์ (2522) : 29.

^๓Jack R. Holeman, Condominium Management, p.8.

การจัดการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด (Condominium Form of Ownership)

การจัดการอาคารชุดแบบนี้หมายถึง การจัดการอาคารชุดตามความหมายของกฎหมายอาคารชุดซึ่งได้กำหนดระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใหม่แตกต่างออกไปจากระบบกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่เดิมตามกฎหมายแห่ง และ เป็นจุดประสงค์ของวิทยานิพนธ์นี้โดยตรงที่จะศึกษาถึงการจัดการดังกล่าว

กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาคือ Uniform Condominium Act ได้กำหนดเกี่ยวกับระบบกรรมสิทธิ์และวิธีการจัดการอาคารชุดไว้ค่อนข้างละเอียดมาก รวมถึงบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการเวนคืน การประกันภัย และการคุ้มครองผู้ซื้อด้วย แต่กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสซึ่งไทยเราได้นำมาใช้เป็นแนวทางในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๐๒ นั้นจะกำหนดเฉพาะเรื่องสำคัญทั่ว ๆ ไปสำหรับรายละเอียดปลีกย่อยต่าง ๆ อาจกำหนดโดยออกเป็นกฎกระทรวงหรือปล่อยให้ เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมจะตกลงกันเอง ส่วนบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการเวนคืนและการประกันภัยนั้น ไม่มีกำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสโดยตรง ต่อไปนี้จะได้กล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดตามกฎหมายของฝรั่งเศสและของสหรัฐอเมริกาในเรื่องสำคัญ ๆ ดังนี้

การก่อตั้งอาคารชุด

การก่อตั้งอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดจะต้องกระทำโดยวิธีจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐ ทั้งนี้เพราะอาคารชุดเป็นทรัพย์สินที่มีระบบกรรมสิทธิ์พิเศษแตกต่างออกไปจากทรัพย์สินชนิดอื่น กฎหมายอาคารชุดจึงต้องบังคับให้มีการจดทะเบียนก่อตั้ง เพื่อเป็นหลักฐานที่แน่นอน ประชาชนสามารถจะตรวจสอบได้ ปัญหาเกี่ยวกับการก่อตั้งอาคารชุดแยกพิจารณาได้ดังนี้

๑. ขั้นตอนการก่อตั้งอาคารชุด

ก่อนที่จะจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดจะต้องทำการก่อสร้างตัวอาคารชุดขึ้นเสียก่อน หากมีเพียงโครงการอย่างเดียวยังไม่ได้ลงมือก่อสร้างย่อมไม่สามารถจะขอจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดได้ แต่ทั้งนี้มิได้หมายความว่า การก่อสร้างจะต้องเสร็จ

เรียบร้อยสมบูรณ์ทุกอย่าง ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของกฎหมายว่าต้องการเพียงใด ของ สหรัฐอเมริกา กำหนดว่าตัวอาคารชุดจะต้องเสร็จสมบูรณ์ ในส่วนที่เป็นโครงสร้างและ ระบบเครื่องกลไกทั้งหมด (All structural Components and Mechanical system) ตามที่กำหนดไว้ในแบบก่อสร้าง จึงจะจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดได้ แต่การโอนห้องชุดจะยังกระทำมิได้ต้องรอจนกว่าห้องชุดนั้นเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์แล้ว เท่านั้น กฎหมายจึงจะยอมให้โอน^๑ ส่วนของฝรั่งเศษนั้นไม่ได้กำหนดรายละเอียดไว้ ลักษณะของตัวอาคารชุดจะต้องมีการแบ่งออกเป็นห้อง ๆ หรือส่วน ๆ เพื่อ กำหนดให้เป็นส่วนเฉพาะบุคคล หรือห้องชุด (Unit) จะมีกี่ชั้นก็ห้องก็ได้ และจะเป็น อาคารหลังเดียวหรือหลายหลังรวมกันก็ได้ กฎหมายอาคารชุดมีได้จำกัดไว้ แต่จะต้อง มีแบบแปลนแผนผัง (Plats and Plans) ระบุไว้โดยชัดเจนซึ่งจะใช้เป็นเอกสาร ประกอบในการขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดด้วย

๒. ผู้ก่อตั้งอาคารชุด

ผู้ก่อตั้งอาคารชุดจะต้องเป็นเจ้าของตัวอาคารชุดและที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้น ซึ่งรวมถึงเจ้าของรวม (ถ้ามี) ด้วย นอกจากนี้ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกายังอนุญาต ให้ผู้ใดเข้าเป็นผู้ก่อตั้งอาคารชุดประเภท Leasehold Condominium^๒ ได้ด้วย

ผู้ก่อตั้งจะต้องจัดทำเอกสารรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดพร้อมด้วยแบบแปลนแผนผังของอาคารชุดทั้งหมด เพื่อยื่นขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

^๑Uniform Condominium Act Section 2 - 101 (b), (c).

^๒Leasehold Condominium หมายถึง Condominium ที่บางส่วนหรือ ทั้งหมดตกอยู่ภายใต้สัญญาเช่า การสิ้นสุดของสัญญาเช่าจะมีผลทำให้เลิก Condominium หรือลดขนาดของ Condominium ลงบางส่วน

๓. การจดทะเบียนตั้งอาคารชุด

อาคารที่จะเป็นอาคารชุด และมีระบบกรรมสิทธิ์พิเศษตามกฎหมายอาคารชุด ได้นั้นจะต้องได้รับการจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้เสียก่อน ถ้าตราบิตที่ยังมิได้มีการจดทะเบียน แม้ว่าอาคารนั้นจะมีลักษณะและการจัดการคล้ายกับอาคารชุดก็ตาม ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดด้วย อำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนเป็นของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐแต่งตั้งขึ้นตามกฎหมายอาคารชุด เมื่อจดทะเบียนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกหลักฐานแสดงการจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดและออกเอกสารสำคัญสำหรับห้องชุดแต่ละห้องให้ เพื่อประโยชน์ในการแสดงความเป็นเจ้าของและใช้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

นิติบุคคลอาคารชุด

ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งการจัดบริการต่าง ๆ เพื่อส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละแห่งต้องจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อให้ทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของร่วมทั้งหลาย ซึ่งต่อไปนี้จะใช้คำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" นิติบุคคลอาคารชุดอาจจะจัดตั้งขึ้นในลักษณะต่าง ๆ กันออกไป ทั้งนี้แล้วแต่กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศจะเห็นสมควรกำหนดไว้ เช่น กฎหมายของฝรั่งเศสให้จัดตั้งเป็นสมาคม

"คำว่า"เจ้าของร่วม" "เจ้าของห้องชุด" และ "เจ้าของอาคารชุด" ที่ใช้อยู่ในวิทยานิพนธ์นี้ มีความหมายอย่างเดียวกัน แต่แยกกล่าวต่างกันเพื่อแสดงให้เห็นถึงลักษณะของความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เมื่อกล่าวถึงทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันก็จะใช้คำว่า "เจ้าของร่วม" เพื่อแสดงให้เห็นว่าเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อกล่าวถึงห้องชุดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะเจ้าของก็จะใช้คำว่า "เจ้าของห้องชุด" และเมื่อกล่าวรวม ๆ โดยไม่เจาะจงทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งก็จะใช้คำว่า "เจ้าของอาคารชุด" สองคำแรกนั้นเป็นคำที่มีอยู่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนคำว่า "เจ้าของอาคารชุด" เป็นคำที่ผู้เขียนคิดขึ้นเองและมีใช้อยู่ในวิทยานิพนธ์นี้เท่านั้น โดยผู้เขียนต้องการให้หมายความถึงเจ้าของส่วนกรรมสิทธิ์อาคารชุดซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์สองประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวข้างต้น

หรือสมาคมสหกรณ์กฎหมายของสหรัฐอเมริกาให้จัดตั้งเป็นสมาคมเจ้าของห้องชุด (Unit Owners' Association) จะเป็นในรูปของ Profit Corporation หรือ Nonprofit Corporation หรือ Unincorporated Association ก็ได้^๒ ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดให้จัดตั้งเป็น "นิติบุคคลอาคารชุด"^๓

อนึ่ง การก่อตั้งอาคารชุดกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นคนละเรื่อง คนละขั้นตอนกัน แต่อาจจะเกิดขึ้นพร้อมกันหรือต่างกันได้แล้วแต่กฎหมายอาคารชุดจะกำหนดไว้ ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดแยกพิจารณาได้ดังนี้

๑. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วม ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องกระทำเมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมตั้งแต่สองคนขึ้นไป แต่ไม่ใช่เจ้าของในลักษณะกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง เช่น ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๑ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่า "การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อ เมื่อผู้โอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตกลงว่า ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" ส่วนของสหรัฐอเมริกากำหนดว่า สมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดตั้งขึ้นพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด (A unit owners' association shall be organized no later than the

^๒กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ ๖๔ - ๔๔๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๑๙๖๕ มาตรา ๑๔.

^๓Uniform Condominium Act Section 3 - 101.

^๔พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๑.

date the condominium created)^๑ ซึ่งแตกต่างจากหลักการดังกล่าวข้างต้นเพราะ มีเพียงผู้ก่อตั้งอาคารชุด (Declarant) เท่านั้น ยังไม่มีเจ้าของห้องชุดคนอื่นที่สามารถ ตั้งเป็นสมาคมได้

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดนั้นไม่มีขั้นตอนที่ยุ่งยาก เหมือนกับการจัดตั้งนิติบุคคลอื่น ๆ เช่น สมาคม หรือบริษัท เพราะเป็นความประสงค์ ของกฎหมายโดยตรงที่ต้องการให้ตั้งขึ้น ดังนั้นจึงไม่ต้องมีการประชุมและไม่ได้กำหนด จำนวนหรือคุณสมบัติของผู้จัดตั้งไว้เป็นพิเศษ

๒. สถานะของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ทั้งนี้โดยผลของกฎหมาย อาคารชุดที่บัญญัติไว้ เช่น ของฝรั่งเศสกำหนดว่า การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดา เจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคม ซึ่งมีฐานะบุคคลตามกฎหมายแห่ง^๒ ส่วนกฎหมาย อาคารชุดของไทยกำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล^๓ ดังนั้น นิติบุคคล อาคารชุดจึงย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและ หน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา ทั้งนี้ภายในขอบเขตและ วัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้

๓. วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อ ให้ทำหน้าที่จัดการทรัพย์สินส่วนกลางและจัดการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายใน อาคารชุดนั้นแทนเจ้าของอาคารชุด ดังนั้นวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้อง

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 101.

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๔๗ มาตรา ๑๔ วรรค ๑.

^๓พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ วรรคแรก

เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากกฎหมายของฝรั่งเศส กำหนดไว้ว่า สมาคมเจ้าของร่วมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและดำเนินการ ส่วนที่เป็นส่วนกลาง* ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดไว้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดมี วัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อ ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว^๒

สำหรับของสหรัฐอเมริกาแม้ว่าจะมิได้กำหนดวัตถุประสงค์ของสมาคมเจ้าของ ห้องชุดไว้โดยตรง แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติที่เกี่ยวกับอำนาจของสมาคมแล้วล้วนเป็น เรื่องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและการดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับส่วนรวม ของเจ้าของอาคารชุดทั้งสิ้น^๓

ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดจะต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับ ส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้นเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนดวัตถุประสงค์เป็นอย่างอื่น นอกเหนือจากนี้ย่อมไม่ได้ เว้นแต่กฎหมายอาคารชุดจะได้ให้อำนาจไว้เป็นพิเศษ

๔. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล- อาคารชุดที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นสำคัญดังกล่าวไว้ในข้อ ๓ ข้างต้น ดังนั้นอำนาจหน้าที่ ของนิติบุคคลอาคารชุดก็คือ การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและดำเนินการใน เรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น ทั้งนี้ภายใต้การควบคุมหรือครอบงำ ของที่ประชุมใหญ่เจ้าของอาคารชุด

*กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๔๔๗ มาตรา ๑๔ วรรคสุดท้าย

^๒พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ วรรคหลัง

^๓Uniform Condominium Act Section 3 - 102.

อย่างไรก็ตามขอบเขตอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะกว้างหรือแคบเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศด้วย สำหรับกฎหมายของ สหรัฐอเมริกาในส่วนที่ว่าด้วยอำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุดโดยสรุปได้กำหนดให้สมาคม ที่ตั้งขึ้นมีอำนาจจัดการดูแลรักษาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมของ อาคารชุดทั้งหมดและกำหนดให้สมาคมมีสิทธิรับ ถือ ก่อภาระผูกพันและโอนในนามของตนเอง ซึ่งสิทธิ กรรมสิทธิ์หรือผลประโยชน์ใด ๆ ในสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์^๑ ดังนั้นสมาคม จึงมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของ ห้องชุด^๒ นอกจากนั้นยังมีสิทธิใช้อำนาจใด ๆ เช่นเดียวกับที่นิติบุคคลประเภทเดียวกับสมาคม สามารถกระทำได้อีกด้วย เช่น ถ้าสมาคมก่อตั้งขึ้นในลักษณะบริษัท ก็สามารถใช้อำนาจเช่นเดียวกับ บริษัทได้^๓ อำนาจของสมาคมตามกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาจึงค่อนข้างกว้างมาก ส่วนกฎหมายของฝรั่งเศสบัญญัติไว้เฉพาะวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ไม่ได้ระบุ อำนาจให้ไว้โดยตรง ดังนั้นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีได้เฉพาะภายในวัตถุประสงค์ที่ กฎหมายกำหนดไว้หรือเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์นั้นโดยตรงเท่านั้น และค่อนข้างแคบกว่า ของสหรัฐอเมริกา ตัวอย่างเช่น สมาคมเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกามีอำนาจ ออกข้อบังคับ (Bylaws) กฎ (Rules) หรือระเบียบ (Regulations) ขึ้นใช้ภายในอาคารชุด ได้เอง โดยไม่ต้องมีการประชุมเจ้าของร่วม แต่สมาคมตามกฎหมายฝรั่งเศสไม่มีอำนาจเช่นนี้ การออกข้อบังคับต่าง ๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมเจ้าของร่วมก่อนจึงจะใช้บังคับได้ อย่างไรก็ตามกฎหมายฝรั่งเศสได้บัญญัติให้สมาคมเจ้าของร่วมมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะตัว (หรือห้องชุด) ในนามของสมาคมเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่เช่นเดียวกับของ สหรัฐอเมริกา^๔

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 102 (8)

^๒Uniform Condominium Act Section 3 - 110 (d)

^๓Uniform Condominium Act Section 3 - 102 Comment 6.

^๔กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๑๖ วรรคหลัง

อำนาจที่สำคัญอย่างหนึ่งของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษคือ อำนาจดำเนินคดีในนามของตนเองในเรื่องที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ทั้งหลาย ไม่ว่าต่อบุคคลภายนอก หรือต่อเจ้าของอาคารชุดนั่นเอง หากกฎหมายอาคารชุดไม่กำหนดไว้เป็นพิเศษเช่นนี้ก็อาจเกิด ปัญหาขึ้นได้เพราะนิติบุคคลอาคารชุดมิได้มีส่วนเป็นเจ้าของใด ๆ ในอาคารชุดนั้นเลย (ยกเว้น กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้) หากพิจารณาตามกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง อาจถือได้ว่าไม่มีอำนาจฟ้องเพราะไม่ได้เป็นผู้ถูกโต้แย้งสิทธิหรือมีความจำเป็นต้องใช้ สิทธิทางศาล^๑ นอกจากนี้ในบางครั้งก็เหมือนกับเจ้าของอาคารชุดต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งให้ นิติบุคคลอาคารชุดฟ้องตนเองในนามของตนเอง (ส่วนหนึ่ง) เช่นกรณีที่เจ้าของอาคารชุดคนหนึ่ง ทำละเมิดต่อทรัพย์สินส่วนกลางแล้วไม่ยอมซ่อมแซมหรือชดใช้ค่าเสียหายให้ นิติบุคคลอาคารชุดยื่น สิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายเอาจากเจ้าของอาคารชุดที่ทำละเมิดนั้นได้โดยเจ้าของอาคารชุดคนนั้น จะต้องออกค่าใช้จ่ายในการฟ้องคดีของนิติบุคคลอาคารชุดตามส่วนของตนด้วย เพราะถือว่าเป็น ค่าใช้จ่ายร่วม

๔. ความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะ เป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของอาคารชุด ทั้งหมด ดังนั้นจึงต้องรับผิดในนามของตนเอง ถ้าหากได้กระทำละเมิดต่อสิทธิของผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการกระทำของตัวแทนหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นด้วย ตามกฎหมายของ สหรัฐอเมริกา กำหนดว่าการกระทำละเมิดโดยสมาคมหรือโดยตัวแทนหรือลูกจ้างของสมาคม และความรับผิดตามสัญญาที่กระทำโดยหรือในนามของสมาคม จะต้องเรียกร้องดำเนินคดี เอาจากสมาคมโดยตรง จะเรียกร้องเอาจากเจ้าของห้องชุดเป็นส่วนตัวไม่ได้ แต่คำพิพากษา ที่เกี่ยวกับการชำระ เงินของสมาคมจะมีผลผูกพันเหนือห้องชุดทั้งหมด แต่ไม่รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ของเจ้าของห้องชุดด้วย ทั้งนี้ตามสัดส่วนของแต่ละห้องชุดและสามารถเรียกเก็บได้ในลักษณะ เดียวกับค่าใช้จ่ายร่วม^๒ ส่วนของฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่าสมาคมต้องรับผิดชอต่อเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่สามในความเสียหายที่เกิดจากความบกพร่องในการก่อสร้างหรือการขาดการบำรุง

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 102 Comment 4.

^๒Uniform Condominium Act Section 3 - 111.

รักษาในส่วนที่เป็นส่วนกลางโดยสมาคมอาจใช้สิทธิไล่เบียดได้^๑

ข้อสังเกตเกี่ยวกับความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถรับผิดชอบในนามของตนเองได้แต่จำนวนเงินที่ชดใช้สำหรับความรับผิดชอบนั้น จะต้องเรียกเก็บเอาจากเจ้าของอาคารชุดทุกคนตามส่วน เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายร่วม ทั้งนี้เพราะนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีทุนสำรองหรือทรัพย์สินใด ๆ มารองรับความรับผิดชอบดังกล่าว นิติบุคคลอาคารชุด เป็น เพียงองค์กรกลางที่ตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่แทนเจ้าของอาคารชุดโดยส่วนรวม ความสัมพันธ์ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของอาคารชุดอาจมองได้หลายลักษณะ เช่น ถ้ามองในเรื่องการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ในฐานะคล้ายกับผู้รักษาอสังหาริมทรัพย์และมีปริมณสิทธิ์อยู่ในลักษณะคล้ายคลึงกัน แต่ถ้ามองในเรื่องความรับผิดชอบฐานะละเมิดหรือผิดสัญญากับบุคคลภายนอก นิติบุคคลอาคารชุดคล้ายกับจะอยู่ในฐานะตัวแทนหรือลูกจ้างของเจ้าของอาคารชุด ดังนั้นเจ้าของอาคารชุดจึงต้องร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ก่อขึ้นด้วย

๖. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

โดยปกตินิติบุคคลประเภทต่าง ๆ ที่เกิดจากการรวมกันของบุคคลหลายคน เช่น บริษัท สมาคม หรือสหกรณ์ เป็นต้น จำเป็นจะต้องมีคณะกรรมการทำหน้าที่ควบคุมและบริหารงานอยู่ตลอดเวลา แต่สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดมิได้บังคับให้ต้องมีคณะกรรมการสำหรับทำหน้าที่ควบคุมและบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เนื่องจากในอาคารชุดหนึ่ง ๆ โดยปกติย่อมประกอบด้วยเจ้าของอาคารชุดไม่มากนัก และอยู่ในอาคารหรือบริเวณเดียวกัน หากมีปัญหาจะต้องปรึกษากันก็สามารถจะนัดประชุมได้โดยง่าย แต่อย่างไรก็ตามบางครั้งอาคารชุดอาจจะประกอบด้วยเจ้าของเป็นจำนวนมาก ซึ่งจำเป็นต้องตั้งกรรมการขึ้นทำหน้าที่แทน หรืออาจจะเป็นความประสงค์ของเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายที่ต้องการให้ตั้งกรรมการขึ้นกฎหมายก็เปิดโอกาสให้ตั้งได้ กฎหมายของฝรั่งเศสกำหนดว่า คณะกรรมการสมาคมอาจตั้งขึ้นได้ทุกขณะ เพื่อช่วยเหลือผู้จัดการและ

^๑กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๑๔ วรรคสุดท้าย

ควบคุมการจัดการ การแต่งตั้งกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน เว้นแต่ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และถ้าไม่มีการแต่งตั้งกรรมการโดยวิธีนี้ เจ้าของร่วมคนหนึ่งหรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการก็ได้ ถ้าเป็นกรณีที่สมาคมตั้งขึ้นในรูปของสมาคมของสหกรณ์ กฎหมายบังคับให้ต้องตั้งคณะกรรมการสมาคมเสมอ^๑

สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกา นั้นกำหนดให้มีคณะกรรมการบริหารเพื่อกระทำการต่าง ๆ ในนามของสมาคม โดยกำหนดว่าจะต้องมีอย่างน้อยสามคนยกเว้นในช่วงเวลาที่สมาคมยังอยู่ในความควบคุมของผู้ก่อตั้งอาคารชุด^๒ ดังนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา จึงจำเป็นต้องมีคณะกรรมการบริหารสมาคมอยู่ตลอดเวลา ซึ่งต่างกับของฝรั่งเศสที่กำหนดให้มีผู้จัดการเป็นผู้แทนของสมาคม และไม่จำเป็นต้องมีคณะกรรมการก็ได้ เว้นแต่จะเป็นในรูปของสมาคมสหกรณ์ดังกล่าวข้างต้น

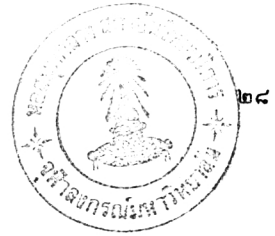
สำหรับคุณสมบัติของกรรมการนั้นอาจไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของอาคารชุดก็ได้ แต่โดยหลักการแล้วก็ควรตั้งจากเจ้าของอาคารชุดในฐานะที่มีส่วนได้เสียโดยตรง หรือเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องใกล้ชิดกับเจ้าของอาคารชุด เช่น คู่สมรส หรือผู้แทนตามกฎหมายในกรณีที่เจ้าของอาคารชุดเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือผู้แทนนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของอาคารชุด เป็นต้น กฎหมายของฝรั่งเศสมิได้กำหนดไว้ชัดเจนในเรื่องนี้ แต่ของสหรัฐอเมริกา กำหนดว่า อย่างน้อยจำนวนข้างมากของคณะกรรมการบริหารจะต้องมาจากเจ้าของห้องชุด^๓

ส่วนรายละเอียดอื่น ๆ เช่น อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการเหล่านี้ เป็นต้น กฎหมายอาคารชุดจะกำหนดให้เป็นอำนาจของที่ประชุม

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๒๖ และมาตรา ๑๗ วรรคหลัง

^๒Uniform Condominium Act Section 3 - 103 (e).

^๓Ibid.



เจ้าของร่วมจะพิจารณากำหนดขึ้นเองโดยระบุไว้ในข้อบังคับ

๗. ผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเพียงบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้น เช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ๆ ดังนั้นการกระทำใด ๆ จึงต้องกระทำโดยผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายฝรั่งเศสผู้แทนของสมาคมเจ้าของร่วมได้แก่ผู้จัดการ^๑ ซึ่งอาจเป็นบุคคลภายนอกก็ได้ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของร่วม การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการจะต้องกระทำโดยที่ประชุมเจ้าของร่วม และต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน ในกรณีที่ได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมหรือตามความตกลงยินยอมของทุกฝ่ายก่อนการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรก การแต่งตั้งจะต้องได้รับสัตยาบันจากการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกด้วย ในกรณีที่สมาคมเจ้าของร่วมจัดตั้งในรูปของสมาคมสหกรณ์ คณะกรรมการสมาคมสหกรณ์จะเป็นผู้เลือกผู้จัดการและต้องเลือกจากบุคคลในคณะกรรมการนั้น ถ้ามิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการไว้ เจ้าของร่วมคนหนึ่งหรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการก็ได้^๒ หรือในกรณีที่มีผู้จัดการแต่ผู้จัดการไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หรือในกรณีผู้จัดการไม่ใช้สิทธิและไม่ฟ้องร้องแทนสมาคม และไม่มีข้อกำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมก็อาจมีการแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวขึ้นโดยอำนาจศาลได้เช่นเดียวกัน^๓

สำหรับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนั้น กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่านอกจากอำนาจที่บทบัญญัติทั้งหลายแห่งกฎหมายนี้ได้มอบให้หรือที่ประชุมใหญ่ได้ลงมติเป็นพิเศษมอบหมายให้ภายใต้เงื่อนไขซึ่งอาจกำหนดไว้โดยกฎกระทรวง ผู้จัดการมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

ก. ปฏิบัติตามบทบัญญัติของข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมและตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๑๔ วรรคแรก

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๑๗ วรรค ๒ วรรค ๓ และวรรคสุดท้าย

^๓กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๑๔ วรรคสุดท้าย

ข. จัดการ ดูแลรักษา และทนุบำรุงอาคารและในกรณีริบตัวนมีอำนาจจัดการ โดยความริเริ่มของตนเองในกิจการที่จำเป็นทุกอย่างเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด

ค. เป็นผู้แทนของสมาคม ในกิจการทางแพ่งทุกอย่างและในทางคดีตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ในมาตรา ๑๕ (ฟ้องผู้ใดแม้กระทั่งเจ้าของร่วม) และมาตรา ๑๖ ข้างต้น ตลอดจน ในการพิมพ์โฆษณาสภาพแห่งส่วนแบ่ง ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมหรือขอเปลี่ยนแปลง แก้ไข โดยเจ้าของร่วมไม่จำเป็นต้องเข้าเกี่ยวข้องในกิจการนั้นหรือขอให้จัดพิมพ์โฆษณา

อนึ่งมีข้อสังเกตว่าอำนาจของผู้จัดการสมาคมตามกฎหมายของฝรั่งเศส นั้นเป็นอำนาจ เฉพาะ ผู้จัดการจะมอบให้ผู้อื่นทำแทนตนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่โดย คณะเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมด^๑ และจะมอบอำนาจได้เฉพาะเพื่อกิจการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้เท่านั้น ไม่ให้มอบอำนาจทั่วไป นอกจากนี้ผู้จัดการยังถูกจำกัดสิทธิไม่ให้ เป็น ประธานในที่ประชุมใหญ่ ไม่ให้ เป็นกรรมการของสมาคม เว้นแต่กรณีสมาคมสหกรณ์ และห้ามมิ ผู้รับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมด้วย ข้อจำกัดสิทธิทั้งสามประการนี้ยังขยายไปถึง คู่สมรสและผู้แทนของผู้จัดการอีกด้วย^๒ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดการใช้อำนาจโดยไม่ เป็น ธรรมดาแก่เจ้าของอาคารชุดทั้งหมด

สำหรับของสหรัฐอเมริกา นั้นกำหนดให้มีคณะกรรมการบริหารกระทำการต่าง ๆ ในนามของสมาคม^๓ และไม่ได้บังคับว่าสมาคมจะต้องมีผู้จัดการ ดังนั้นโดยทั่วไปจึงเป็น หน้าที่ของประธานกรรมการในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการบริหารกระทำการแทนสมาคม แต่สมาคมโดยคณะกรรมการบริหารมีสิทธิแต่งตั้งตัวแทนจัดการหรือมอบอำนาจให้เจ้าหน้าที่ของ สมาคมกระทำการต่าง ๆ แทนสมาคมได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของสมาคม^๔

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๑๔ วรรค ๑ และวรรค ๒

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๒๒ วรรค ๔ และกฤษฎีกาเลขที่ ๖๗ - ๒๒๓ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๑๙๖๗ มาตรา ๒๓ วรรค ๒

^๓Uniform Condominium Act Section 3 - 103 (a)

^๔Uniform Condominium Act Section 3 - 106 (a) (4)

มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของร่วมตามกฎหมายฝรั่งเศสประการหนึ่งคือ กฎหมายฝรั่งเศสให้สิทธิเจ้าของร่วมที่อยู่ในอาคารชุดที่ประกอบด้วยอาคารหลาย ๆ หลัง สามารถจัดตั้งอนุสมาคมขึ้นในสมาคมใหญ่ได้ โดยเจ้าของร่วมที่อยู่ในอาคารหลังเดียวกันหนึ่งหลังหรือหลายหลังก็ได้ ประชุมตกลงกันในที่ประชุมพิเศษโดยมติคะแนนเสียงข้างมากของบรรดาเจ้าของร่วมเหล่านั้นให้จัดตั้งอนุสมาคมขึ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการบำรุงรักษาและปรับปรุงเฉพาะภายในวงอาคารเหล่านั้นภายใต้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น ๆ ที่มีอยู่ตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม อนุสมาคมนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง และถ้ามีคณะกรรมการในสมาคมใหญ่ก็ต้องตั้งตัวแทนของอนุสมาคมร่วม เป็นคณะกรรมการในสมาคมใหญ่ด้วย ในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นสามารถแบ่งกันออกได้ หากเจ้าของร่วมเหล่านั้นเห็นชอบตามมติดังกล่าวก็สามารถจะขอแยกตัวออกมาตั้งเป็นสมาคมต่างหากจากสมาคมเดิมได้ด้วย^๑ ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกาไม่มีบทบัญญัติเช่นนี้

ข้อบังคับของอาคารชุด

เมื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดแล้วก็จำเป็นจะต้องจัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อใช้เป็นหลักในการดำเนินงานของอาคารชุดต่อไป ในเรื่องที่สำคัญและจำเป็นกฎหมายจะกำหนดให้ต้องระบุไว้ในข้อบังคับเสมอ แต่ก็ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ของกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศด้วยส่วนใหญ่ได้แก่ เรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายร่วม เป็นต้น ตามกฎหมายของฝรั่งเศสกำหนดว่าข้อบังคับจะวางข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมนอกเหนือไปจากข้อจำกัดซึ่งเป็นสิ่งที่ชอบตามจุดมุ่งหมายเพื่อวัตถุประสงค์แห่งอาคารที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาตามลักษณะหรือที่ตั้งแห่งอาคารนั้นไม่ได้^๒

ข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐด้วย เพราะถือว่าเป็นเรื่องสำคัญ ประชาชนจะได้ตรวจสอบได้ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ข้อบังคับของอาคารชุดจะอยู่ในรูปของตราสารจัดตั้ง (Declaration) ซึ่งต้องนำไป

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๒๗ และมาตรา ๒๘

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๘ วรรคหลัง

จดทะเบียนพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด แต่กฎหมายยอมให้สมาคมออกข้อบังคับ (Bylaws) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานภายในของสมาคมโดยเฉพาะได้ เช่น เรื่องการกำหนดจำนวน คณะกรรมการบริหาร วิธีการเลือกตั้ง คุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร เป็นต้น โดยไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเหมือนกับตราสารจัดตั้งอาคารชุด^๑

ข้อบังคับของอาคารชุดอาจจะถูกแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องนำไปจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติม ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยจึงจะมีผลสมบูรณ์

ข้อบังคับของอาคารชุดมีผลผูกพันต่อเจ้าของร่วมทุกคน เสมือนหนึ่ง เป็นสัญญาาร่วม ดังนั้นหากเจ้าของร่วมคนใดฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจจะถูกนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของอาคารชุด คนอื่น ๆ ที่ได้รับความเสียหายแล้วแต่กรณี ฟ้องร้องให้ชดใช้ค่าเสียหายได้

การประชุมเจ้าของร่วม

บรรดาปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดนั้นย่อมเป็นอำนาจของเจ้าของร่วมทุกคนที่จะพิจารณาตัดสินใจร่วมกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ดังนั้นกฎหมายอาคารชุด จึงกำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมขึ้น^๒ เพื่อพิจารณาปัญหาต่าง ๆ ซึ่งเป็นหลักการเช่นเดียวกับการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือการประชุมสมาชิกสหกรณ์ เป็นต้น เจ้าของอาคารชุด ย่อมมีสิทธิเข้าร่วมประชุมที่จัดขึ้นได้เสมอไม่ว่าในครั้งใด ๆ ข้อควรพิจารณาเกี่ยวกับการประชุมเจ้าของร่วมได้แก่

๑. กำหนดเวลาประชุม ส่วนใหญ่กฎหมายอาคารชุดจะกำหนดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ซึ่งเป็นข้อจำกัดต่ำสุด ทั้งนี้เพื่อให้เจ้าของร่วมมีโอกาสตรวจสอบและควบคุมการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามสมควร กฎหมายของสหรัฐอเมริกา กำหนดว่าการประชุมของสมาคมจะต้องจัดให้มีขึ้นอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง และต้องกำหนดให้มี

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 103 Comment 1.

^๒ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เรียกว่า "ประชุมใหญ่"

การประชุมพิเศษได้ด้วย^๑ ส่วนของฝรั่งเศสกำหนดว่าทุกสมาคมเจ้าของร่วมต้องมีการประชุมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง^๒ จึงเห็นได้ว่าในเรื่องเกี่ยวกับกำหนดเวลาประชุมใหญ่เจ้าของอาคารชุด กฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้เพียงกว้าง ๆ เท่านั้น ที่ประชุมใหญ่อาจจะตกลงกำหนดขึ้นอย่างไรก็ได้ เช่นกำหนดให้มีการประชุมใหญ่ทุกเดือนหรือทุกหกเดือน หรืออาจจะแบ่งเป็นการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง และเมื่อมีเหตุการณ์จำเป็นก็ให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้เป็นต้น ทั้งนี้ภายในขอบเขตที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับกำหนดเวลาประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยหุ้นส่วนบริษัทนั่นเอง

๒. การเรียกประชุม ตามกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ผู้จัดการเป็นผู้เรียกประชุมเจ้าของร่วม แต่คณะกรรมการสมาคมหรือเจ้าของร่วมคนหนึ่งคนใด หรือหลายคน ซึ่งมีคะแนนเสียงอย่างน้อยหนึ่งในสี่ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วม (เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดคะแนนเสียงไว้น้อยกว่า) มีสิทธิยื่นคำขอให้ผู้จัดการเรียกประชุมได้ โดยจะต้องระบุปัญหาซึ่งจะขอให้กำหนดในระเบียบวาระการประชุมไปในคำขอนั้นด้วย ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการจะต้องเรียกประชุมภายในกำหนด ๘ วัน ถ้าพ้นกำหนดนี้แล้วผู้จัดการยังไม่เรียกประชุม ประธานคณะกรรมการสามารถเรียกประชุมเองได้ ถ้าประธานคณะกรรมการไม่เรียกประชุม หรือในกรณีไม่มีคณะกรรมการ เจ้าของร่วมทั้งหมดก็อาจเรียกประชุมได้เอง ตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกาไม่ได้กำหนดไว้โดยตรง เหมือนกับของฝรั่งเศส ดังนั้นจึงเป็นอำนาจของสมาคมหรือที่ประชุมเจ้าของร่วมจะตกลงกันกำหนดไว้ในข้อบังคับ

๓. การบอกกล่าวนัดประชุม ตามกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดว่า เว้นแต่ในกรณีรีบด่วน การบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ทั้งนี้เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดเวลาไว้นานกว่านี้ ในหนังสือนัดประชุมจะต้องแจ้งสถานที่ วัน เวลาประชุม พร้อมทั้งระเบียบวาระการประชุมซึ่งระบุปัญหาต่าง ๆ ที่จะให้ที่ประชุมพิจารณาด้วย ถ้าไม่มีข้อกำหนดในข้อบังคับการกำหนดเวลาและสถานที่ประชุม เป็นอำนาจของผู้เรียกประชุม แต่สถานที่ประชุมจะต้องอยู่ในตำบลที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น^๓

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 108

^๒กฤษฎีกาของฝรั่งเศส เลขที่ ๖๗ - ๒๒๓ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๑๙๖๗ มาตรา ๗

^๓กฤษฎีกาของฝรั่งเศส เลขที่ ๖๗ - ๒๒๓ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๑๙๖๗ มาตรา ๘

ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกาได้กำหนดว่า ข้อบังคับ (Bylaws) ของสมาคม จะต้องกำหนดให้เจ้าหน้าที่ของสมาคมส่งหนังสือนัดประชุมให้เจ้าของห้องชุดแต่ละคนล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และไม่เกินกว่า ๖๐ วัน ก่อนการประชุมครั้งใด ๆ โดยการส่งด้วยมือ หรือส่งไปรษณีย์ของสหรัฐจ่าหน้าตามที่อยู่ในห้องชุด (Unit) หรือที่อยู่อื่นที่เจ้าของห้องชุด แจ้งไว้เป็นหนังสือ ในหนังสือนัดประชุมจะต้องแจ้งกำหนดเวลาและสถานที่ประชุมและ เรื่องราวต่าง ๆ ที่จะประชุมกันตามระเบียบวาระการประชุม รวมทั้งลักษณะทั่วไปแห่งการแก้ไข เพิ่มเติมใด ๆ ซึ่งตราสารจัดตั้งอาคารชุด (Declaration) หรือข้อบังคับ (Bylaws) ที่จะกระทำขึ้นหากมีด้วย

๔. องค์ประชุม หมายถึงจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของอาคารชุดที่เข้าร่วมประชุมตามที่กฎหมายกำหนดไว้อันมีผลทำให้การประชุมนั้นชอบด้วยกฎหมายและผูกพันเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด แม้ว่าตามหลักกฎหมายเจ้าของอาคารชุดทุกคนมีสิทธิร่วมจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติ แต่เจ้าของอาคารชุดบางคนอาจจะไม่ใช้สิทธิของตนดังกล่าวก็ได้ หากเห็นว่าเรื่องที่จะประชุมนั้นไม่มีความสำคัญสำหรับตน การกำหนดให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องเข้าประชุมจึงไม่ชอบด้วยเหตุผล ในทำนองกลับกัน หากไม่กำหนดองค์ประชุมไว้เลย เจ้าของอาคารชุดที่ประสงค์จะ เข้าร่วมประชุมอาจจะคิดดูระ หรือมีความจำเป็นอื่น ๆ ไม่สามารถจะเข้าร่วมประชุมหรือมอบฉันทะให้ใครมาประชุมแทนได้ ก็จะเป็นฝ่ายเสียเปรียบและเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งอาจจะมีจำนวนเพียงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับจำนวนเจ้าของอาคารชุดทั้งหมดลงมติจัดการทรัพย์สินส่วนกลางไปในทางที่ไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของอาคารชุดส่วนใหญ่ได้ ดังนั้นกฎหมายอาคารชุดจึงจำเป็นต้องกำหนด องค์ประชุมไว้ในลักษณะที่เหมาะสม เพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของอาคารชุด และเพื่อให้การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปโดยสะดวกเรียบร้อยด้วย อนึ่งข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าวเป็นเพียงการกำหนดขั้นต่ำไว้เท่านั้น เจ้าของอาคารชุดอาจตกลงกันเป็น อย่างอื่นก็ได้แต่จะต้องไม่น้อยกว่าขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนดไว้เช่น องค์ประชุมตามกฎหมาย

สหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า ๒๐% ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด เว้นแต่จะมีข้อบ่งชี้บ่งชี้ กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นซึ่งสามารถจะกำหนดจำนวนที่มากกว่าหรือน้อยกว่าก็ได้ แต่จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๐% ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด^๑ แต่ของฝรั่งเศสกลับปล่อยให้เป็นการตกลงของเจ้าของอาคารชุดที่จะกำหนดขึ้นเองในข้อบ่งชี้ และใช้วิธีคุ้มครองเจ้าของอาคารชุดด้วยการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงขั้นต่ำในการลงมติในเรื่องสำคัญ ๆ แต่เพียงอย่างเดียว

มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการกำหนดองค์ประชุมตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาประการหนึ่งคือ การนับจำนวนคะแนนเสียงที่จะเป็นองค์ประชมนั้นจะนับเฉพาะเมื่อเริ่มการประชุมเท่านั้น เมื่อครบองค์ประชุมและได้เริ่มประชุมแล้วแม้จะมีผู้เข้าร่วมประชุมบางคนได้ออกไปจากที่ประชุมอันทำให้คะแนนเสียงไม่ครบองค์ประชุมก็ตาม การประชมนั้นก็ถือว่าเป็นการประชุมที่ถูกต้อง แต่ตามกฎหมายของไทยไม่ได้กำหนดไว้เช่นนี้ ผู้เขียนจึงเห็นว่าในการลงมติใด ๆ นั้นจะต้องกระทำโดยที่ประชุมที่ครบองค์ประชุมเสมอ จึงจะถือว่าชอบด้วยกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ลำพังองค์ประชุมอย่างเดียวไม่สามารถทำให้ที่ประชุมลงมติจัดการเรื่องต่าง ๆ ได้ทั้งหมดจะต้องพิจารณาถึงจำนวนคะแนนเสียงที่ลงมติในเรื่องนั้น ๆ ตามที่กฎหมายหรือข้อบ่งชี้ของอาคารชุดกำหนดไว้ด้วย ซึ่งจะได้อธิบายถึงต่อไป

มติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

ที่ประชุมเจ้าของร่วมสามารถจะลงมติจัดการอาคารชุดในเรื่องต่าง ๆ ได้ทั้งนี้ภายในขอบเขตที่กฎหมายกำหนดไว้ การที่กฎหมายจำเป็นต้องกำหนดเกี่ยวกับมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมไว้ก็เพื่อเป็นการให้ความคุ้มครองเจ้าของร่วมทั้งหลายโดยส่วนรวม เช่นเดียวกับการกำหนดองค์ประชุม การกำหนดมติของที่ประชุมจะประกอบด้วยลักษณะ ๒ ประการกล่าวคือ เป็นการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงขั้นต่ำที่เห็นด้วยในมตินั้นประการหนึ่ง และเป็นการกำหนดเรื่องที่จะต้องได้รับมติเช่นนั้นด้วยอีกประการหนึ่ง ในขณะเดียวกันก็อาจถือได้ว่าเป็นการกำหนดองค์ประชุมโดยปริยายสำหรับเรื่องเหล่านั้น เช่น เรื่องที่จะต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของ

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 109 (a)

เจ้าของร่วมทั้งหมด หากมีเจ้าของร่วมมาร่วมประชุมครบ เป็นองค์ประชุมตามกฎหมายแต่ไม่ถึงครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด การประชุมนี้ก็ไม่สามารถจะพิจารณาลงมติในเรื่องดังกล่าวได้ ถึงแม้ว่าจะครบเป็นองค์ประชุมก็ตาม เพราะไม่มีทางจะได้คะแนนเสียงตามที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามกรณีเช่นนี้อาจถือได้ว่าเจ้าของร่วมคนที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมไม่ตั้งใจที่จะลงมติในเรื่องดังกล่าวคือจะเอาอย่างไรก็ได้ และในบางครั้งเป็นเรื่องที่มีความจำเป็นจะต้องให้ที่ประชุมตัดสินใจว่าจะเอาอย่างไรแน่ กฎหมายอาคารชุดฝรั่งเศสจึงกำหนดวิธีแก้ไขไว้ด้วย โดยให้เรียกประชุมเจ้าของร่วมครั้งใหม่และการลงคะแนนเสียงในครั้งหลังนี้จะถือตามมติเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม^๑ แต่การแก้ไขเช่นนี้ใช้ได้เฉพาะบางกรณีเท่านั้น คือ เฉพาะเรื่องที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน ถ้าเป็นเรื่องสำคัญมาก ๆ เช่น เรื่องที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด ก็ไม่สามารถจะใช้วิธีแก้ไขเช่นนี้ได้ สำหรับของสหรัฐอเมริกาไม่มีบทบัญญัติเช่นนี้ การแก้ไขจึงกระทำได้โดยการเรียกประชุมครั้งใหม่และต้องได้รับมติตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับกำหนดไว้เท่านั้น

มติของที่ประชุมเจ้าของร่วมโดยทั่วไปยึดถือหลักการของประชาธิปไตย คือ ถือตามเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม แต่ในขณะเดียวกันกฎหมายก็คำนึงถึงสิทธิส่วนบุคคลในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ด้วย มติในบางเรื่องอาจต้องการเพียงคะแนนเสียงข้างมากอย่างเดียว แต่ในบางเรื่องกฎหมายก็กำหนดว่าคะแนนเสียงข้างมากนั้น จะต้องไม่ต่ำกว่าเท่าใดด้วย ดังนั้นจึงอาจแบ่งมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมออกได้เป็น ๒ ประเภท คือ มติที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษประเภทหนึ่ง และมติในเรื่องทั่วไปอีกประเภทหนึ่ง

มติที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษจะเป็นมติเกี่ยวกับเรื่องการจัดการอันเป็นสาระสำคัญ ดังนั้นกฎหมายอาคารชุดจึงจำเป็นต้องบัญญัติไว้โดยเฉพาะและยังแบ่งออกตามระดับความสำคัญอีกด้วย เช่นของสหรัฐอเมริกาคำหนดไว้ว่า การแก้ไขเพิ่มเติมตราสารจัดตั้ง-

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๒๕ วรรคหลัง

อาคารชุด (Declaration) ในเรื่องทั่ว ๆ ไปนอกจากที่บัญญัติไว้เป็นพิเศษจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบด้วยไม่น้อยกว่า ๖๗% ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ส่วนการตกลงเลิกอาคารชุดกำหนดว่าจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบด้วยไม่น้อยกว่า ๘๐% ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ทั้งนี้ เว้นแต่ตราสารจัดตั้งจะได้กำหนดจำนวนที่มากกว่า แต่ถ้าเป็นอาคารชุดประเภทที่ห้ามใช้อยู่อาศัยอาจจะกำหนดจำนวนที่น้อยกว่าก็ได้ สำหรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียงและอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของร่วมนั้นกำหนดว่าจะต้องได้รับมติ เป็น เอกฉันท์จาก เจ้าของร่วมทุกคน^๑

ทางคานกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่า มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน^๒ คือ

- ก. การกำหนดให้เจ้าของร่วมแต่เพียงบางคนต้องออกค่าใช้จ่ายอย่างใดอย่างหนึ่งโดยเฉพาะ
 - ข. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมบางคน โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเองทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลถึงส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารและ เป็นไปตามความมุ่งหมายของอาคาร
 - ค. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและกรรมการสมาคม
 - ง. เงื่อนไขที่ให้อำนาจกระทำการแก่ส่วนที่เป็นส่วนกลางหรือสิทธิอันเป็นอุปการะแก่ส่วนกลาง เมื่อการกระทำเหล่านั้นเป็นผลเนื่องมาจากหน้าที่ตามกฎหมายหรือตามกฎข้อบังคับเช่น การกระทำที่เกี่ยวกับการจัดตั้งลานส่วนกลาง การระงับยอมอื่น ๆ หรือการละสิทธิในการเป็นเจ้าของร่วมในสิ่งที่กินเขต
 - จ. ข้อกำหนดในการปฏิบัติงานก่อสร้างที่จำต้องกระทำตามบทบัญญัติของกฎหมาย
 - ฉ. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วมที่จำเป็นต้องกระทำ
- เนื่องจากเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งหรือหลายส่วน

แต่ถ้าไม่มีมติที่ได้รับเสียงข้างมากตามที่กำหนดไว้ในการประชุมใหญ่ครั้งใหม่ให้

^๑Uniform Condominium Act Section 2 - 108 (d)

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๒๕ วรรคแรก

ถือปฏิบัติตามคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมหรือผู้แทนที่เข้าประชุม

ส่วนมติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมาก ไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด คือ

- ก. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และการให้อำนาจกระทำการอื่นนอกจากที่กล่าวไว้ในข้อ ง. ข้างต้น
- ข. การเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือการจัดตั้งข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมในส่วนที่เกี่ยวกับการใช้สิทธิ การใช้และการจัดการส่วนกลาง
- ค. การก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงนอกจากที่กล่าวไว้ในข้อ จ. ข้างต้น

ที่ประชุมใหญ่ไม่ว่าจะด้วยคะแนนเสียงข้างมากอย่างไรก็ตาม ไม่อาจบังคับให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงอย่างหนึ่งอย่างใดในวัตถุประสงค์หรือข้อกำหนดในการใช้สิทธิของส่วน เฉพาะตัวตามที่ได้กำหนดไว้โดยข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม และที่ประชุมใหญ่จะลงมติให้โอนส่วนที่เป็นส่วนกลางซึ่งจะต้องสงวนไว้เพราะจำเป็นแก่วัตถุประสงค์ของอาคารไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับมติเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของร่วมทุกคน^๑

สำหรับมติในเรื่องทั่ว ๆ ไป นอกเหนือจากเรื่องที่ถูกกฎหมายกำหนดไว้โดยตรง ย่อม เป็นไปตามคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมหรือได้มอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทน^๒ อย่างไรก็ตาม เจ้าของร่วมอาจตกลงกันกำหนดไว้ในข้อบังคับเป็นอย่างอื่นที่มากกว่าจำนวนนี้ก็ได้

ค่าใช้จ่ายในอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในอาคารชุดแบ่งออกได้เป็น ๒ ประเภทตามลักษณะของอาคารชุด คือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ในส่วน

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔-๕๕๗ มาตรา ๒๖

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔-๕๕๗ มาตรา ๒๔ วรรคแรก

ที่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ไม่มีปัญหายุ่งยากอย่างไร เพราะย่อมตกเป็นภาระของเจ้าของทั้งหมด และในทางปฏิบัติเมื่อจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดก็ต้องจัดทำแบบแปลนแผนผังของอาคารชุดซึ่งได้แบ่งแยกห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลออกจากทรัพย์สินส่วนกลางไว้โดยชัดเจนแล้ว ปัญหาจึงอยู่ที่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งรวมถึงบริการส่วนกลาง เครื่องมือ เครื่องใช้ส่วนกลาง และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนกลางทั้งหมด ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของอาคารชุดทุกคน โดยจะแยกพิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ดังต่อไปนี้

๑. การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วม

การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมก็เพื่อให้เจ้าของอาคารชุดแต่ละคนชำระค่าใช้จ่ายตามส่วนของตน การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมจะต้องระบุไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด ซึ่งอาจกระทำได้หลายวิธีคือ

ก. การกำหนดอัตราส่วนตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดวิธีนี้ถือตามส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคนที่มีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นหลักสำคัญ คนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่มากก็ต้องออกค่าใช้จ่ายมาก คนที่มีกรรมสิทธิ์น้อยก็ต้องออกค่าใช้จ่ายน้อย ซึ่งกล่าวได้ว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมและยุติธรรมสำหรับใช้ในกรณีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

ข. การกำหนดอัตราส่วนตามประโยชน์ที่เจ้าของอาคารชุดแต่ละคนได้รับ การกำหนดวิธีนี้ถือตามประโยชน์ที่เจ้าของอาคารชุดแต่ละคนได้รับเป็นหลักสำคัญ ผู้ที่ได้รับประโยชน์อันเกิดจากค่าใช้จ่ายร่วมมากกว่า ก็ต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมนั้นมากกว่าผู้ที่ได้รับประโยชน์น้อยกว่า วิธีกรเช่นนี้เหมาะสมสำหรับกรณีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการร่วม เช่น ในอาคารชุดที่ใช้ลิฟท์ เจ้าของอาคารชุดที่อยู่ชั้นพื้นดินและไม่ต้องใช้ลิฟท์ขึ้นลงก็ไม่ควรจะต้องร่วมเสียค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้ลิฟท์ดังกล่าวด้วย หรือในอาคารชุดที่ใช้ระบบโทรศัพท์รวมคนที่ใช้โทรศัพท์มากก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโทรศัพท์มากกว่าคนที่ใช้โทรศัพท์น้อย เป็นต้น

ค. การกำหนดอัตราส่วนเท่ากัน วิธีนี้เป็นการกำหนดให้ทุกคนต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมในอัตราเท่ากันหมด ซึ่งเป็นวิธีที่ง่ายและสะดวกมากอาจจะเหมาะสมสำหรับ

กรณีค่าใช้จ่ายบางประเภท เช่น ค่าใช้จ่ายในการทำบุญอาคารชุดหรือในพิธีทางศาสนา
 อย่างอื่น ๆ เป็นต้น ซึ่งจะกำหนดอัตราส่วนโดยวิธีอื่นย่อมไม่สะดวกและเป็นการยุ่งยากโดย
 ไม่จำเป็น แต่ในบางกรณีก็ไม่สามารถนำวิธีกำหนดอัตราส่วนเท่ากันมาใช้ได้เพราะจะทำให้
 เกิดความไม่ยุติธรรมขึ้น

ง. การกำหนดอัตราส่วนโดยวิธีอื่น นอกจากการกำหนดอัตราส่วนในค่า
 ค่าใช้จ่ายร่วมโดยวิธีต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้ว ยังมีวิธีการกำหนดอย่างอื่น ๆ อีก เช่น
 การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมตามราคาของห้องชุด หรือตามขนาดของห้องชุด เป็นต้น
 ทั้งนี้แล้วแต่กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศจะกำหนดไว้

สำหรับกฎหมายฝรั่งเศส^๑ และกฎหมายไทย^๒ นั้นใช้หลักการเดียวกันโดยแบ่ง
 ค่าใช้จ่ายร่วมออกเป็นสองส่วน คือส่วนที่เกี่ยวกับการดูแล บำรุงรักษา และดำเนินการ
 เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางใช้วิธีการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมตามส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
 ส่วนกลางที่เจ้าของอาคารชุดแต่ละคนมีอยู่ อีกส่วนหนึ่งคือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการ
 ส่วนกลางและเครื่องมือ เครื่องใช้ส่วนกลางจะกำหนดอัตราส่วนตามประโยชน์ที่เจ้าของ
 อาคารชุดแต่ละคนได้รับจากบริการส่วนกลางหรือเครื่องมือ เครื่องใช้ส่วนกลางนั้น

ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกากำหนดให้เป็นสิทธิของผู้ก่อตั้งอาคารชุดที่จะ เลือก
 ใช้วิธีกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีดังกล่าวข้างต้นก็ได้ แต่ต้อง
 อธิบายวิธีกำหนดที่เลือกใช้นั้นไว้ในตราสารจัดตั้งด้วย เช่นเดียวกับที่บัญญัติไว้ในเรื่องการ
 กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของอาคารชุด
 ดังนั้น อาคารชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาจึงสามารถจะกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ใน
 ทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียง และอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของอาคาร
 แต่ละคนให้เท่ากันหมด (Equality) หรือกำหนดตามราคาหรือมูลค่า (Value)
 หรือขนาด (Size) ของแต่ละห้องชุด (Unit) หรือจะกำหนดโดยวิธีอื่นที่ผู้ก่อตั้งอาคารชุด
 ได้เลือกโดยไม่ต้องพิจารณาถึงราคาหรือมูลค่า (Value) ของห้องชุดเหล่านั้นเลยก็ได้

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๑๐

^๒พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘

ยิ่งกว่านั้นอาจจะกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมตามขนาดของห้องชุด (Size of Unit) แต่กำหนดจำนวนคะแนนเสียงให้มีเท่ากัน (Equality) ก็ได้ ซึ่งหลักการที่กำหนดไว้ใน Uniform Condominium Act นี้ต่างกับหลักการของกฎหมายอาคารชุดในสมัยก่อนที่ส่วนใหญ่มักจะกำหนดให้ใช้ราคาหรือมูลค่า (Value) ของห้องชุด (Unit) เป็นฐานเดียวทั้งในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียงและอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วม^๑ ด้วย

๒. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

ค่าใช้จ่ายร่วมเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องคำนวณและเรียกเก็บเอาจากเจ้าของอาคารชุดแต่ละคนตามอัตราส่วนและตามเวลาที่กำหนดไว้ หากเจ้าของอาคารชุดผิดนัดหรือข่มขู่ชำระก็อาจจะต้องเสียดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดนั้น เช่น ของสหรัฐอเมริกาที่กำหนดว่าสมาคมจะกำหนดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดหรือการข่มขู่ชำระได้ไม่เกิน ๑๘ % ต่อปี^๒ แต่ของฝรั่งเศสและของไทยมิได้กำหนดไว้โดยปล่อยให้ประธานเจ้าของอาคารชุดจะตกลงกันเอง

ในกรณีที่เจ้าของอาคารชุดคนหนึ่งคนใดไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายร่วมที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บตามอัตราส่วนของผู้นั้น กฎหมายได้ให้อำนาจแก่นิติบุคคลอาคารชุดที่จะดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีได้ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดเอง นอกจากนี้กฎหมายยังให้หลักประกันสำหรับหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมอีกด้วย โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของลูกหนี้นั้น ส่วนบุริมสิทธิจะอยู่ในลำดับใดก็แล้วแต่รายละเอียดที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ สำหรับของสหรัฐอเมริกาที่กำหนดให้มีบุริมสิทธิก่อนหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ ในห้องชุด ยกเว้นหนี้หรือภาระผูกพันที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนการจดทะเบียนตราสารจัดตั้งอาคารชุด หนี้ภาษีอากรหรือเงินใด ๆ ที่รัฐบาลเรียกเก็บจากห้องชุดนั้น และหนี้จำนวนลำดับที่หนึ่งที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนวันถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่าย

^๑Uniform Condominium Act Section 2-108 Comment 1-3

^๒Uniform Condominium Act Section 3-114 (b)

ร่วมนั้น แต่ค่าใช้จ่ายร่วมที่ถึงกำหนดชำระภายในหกเดือนก่อนที่สมาคมจะฟ้องคดี ย่อมมี
 บุริมสิทธิ์อยู่ก่อนหนี้จำนองดังกล่าวนี้ อย่างไรก็ตามหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมตามกฎหมายอาคารชุด
 ของสหรัฐอเมริกา กำหนดอายุความฟ้องร้องไว้เพียง ๓ ปี เท่านั้น^๑ ส่วนกฎหมายฝรั่งเศส
 กำหนดให้ประกันโดยการจำนอง โดยผู้จัดการมีอำนาจของจดทะเบียนจำนองได้ ยกเว้นหนี้
 ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า ๕ ปีแล้วจะขอให้จดทะเบียนจำนองไม่ได้ ส่วนอายุความฟ้องร้อง
 บังคับคดีเกี่ยวกับหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมดังกล่าวกำหนดไว้ ๑๐ ปี^๒

นอกเหนือจากหลักประกันหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมดังกล่าวนี้แล้ว กฎหมายฝรั่งเศส
 ยังกำหนดวิธีการคุ้มครองอีกประการหนึ่งกล่าวคือ หากเจ้าของอาคารชุดผู้ใดจะโอน
 กรรมสิทธิ์อาคารชุดส่วนของตนให้ผู้อื่นโดยมีค่าตอบแทน เจ้าของอาคารชุดผู้นั้นจะต้องนำ
 หนังสือรับรองของผู้จัดการลงวันที่ไม่เกินหนึ่งเดือน ซึ่งรับรองว่าส่วนของตนที่จะโอนนั้น
 ปลอดจากหนี้ใด ๆ กับสมาคม ไปแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนด้วย หากไม่มี
 หนังสือรับรองดังกล่าวผู้รับโอนจะต้องแจ้งการโอนไปให้ผู้จัดการสมาคมอาคารชุดนั้นทราบ
 โดยจดหมายลงทะเบียนตอบรับ ภายใน ๘ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้จัดการอาจยื่นคำ
 คัดค้านการชำระเงิน ๗ ภูมิภาคที่เลือก เพื่อขอรับเงินจำนวนที่เจ้าของเดิมเป็นหนี้ผู้
 คัดค้านนั้นต้องระบุจำนวนเงินและสาเหตุแห่งหนี้และต้องเลือกภูมิภาคในเขตอำนาจศาล
 ซึ่งอาคารนั้นตั้งอยู่ด้วย มิฉะนั้นเป็นโมฆะ การจ่ายเงินหรือโอนเงินโดยตกลงกันเองหรือ
 โดยทางศาล ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนแห่งราคาจะนำมาใช้ยื่นแก่ผู้จัดการซึ่งได้ยื่นคำคัดค้าน
 ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วไม่ได้^๓

การจัดเก็บภาษีในอาคารชุด

เนื่องจากอาคารชุดมีลักษณะ เป็นอาคารหลังเดียวแต่แยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ
 และมีเจ้าของร่วมหลายคนจึงอาจเกิดปัญหาในการจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดได้ เช่น

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 115

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๕๖ วรรคแรก

^๓กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๒๐

ภาวที่ดินและโรงเรือน เป็นต้น กล่าวคืออาจจะมีปัญหาว่ารัฐบาลจะจัดเก็บอย่างไร จะเก็บในฐานะเป็นอาคารหลังเดียว หรือแบ่งเก็บเป็นส่วน ๆ ตามกรรมสิทธิ์ และจะเก็บจากนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของอาคารชุดแต่ละคนเหล่านี้ เป็นต้น กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติแก้ไขปัญหายุ่งยากเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้โดยตรงโดยให้แยกภาวอาคารชุดออกเป็น ส่วน ๆ ตามกรรมสิทธิ์และเริ่มตั้งแต่มีผู้รับโอนห้องชุดคนแรกจากผู้ก่อตั้งอาคารชุด เป็นต้นไป การประเมินและเรียกเก็บภาษีจะต้องแยกออกจากกันเป็นรายห้องชุด โดยถือว่าภาษีที่ประเมินสำหรับแต่ละห้องชุดเป็นภาษีของห้องชุดและส่วนร่วม ในทรัพย์สินส่วนกลางรวมกัน และจะแยกเรียกเก็บภาษีสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางจากสมาคมหรือเจ้าของอาคารชุดอีกไม่ได้^๑

แต่กฎหมายของฝรั่งเศสมีบัญญัติ เรื่องการแยกเก็บภาษีไว้โดยตรง ดังนั้น หากมีภาษีที่จะต้องเสียในลักษณะที่เรียกเก็บจากอาคารชุดทั้งหมดก็ต้องถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวมาแล้ว

การประกันภัยอาคารชุด

การประกันภัยอาคารชุดนับว่าเป็นเรื่องสำคัญอย่างหนึ่งที่ควรพิจารณา เพราะบางครั้งมีความจำเป็นที่จะต้องทำประกันภัยอาคารชุดโดยเฉพาะเกี่ยวกับการให้เงินกู้ของสถาบันการเงินซึ่งจะพิจารณาลักษณะประกันเงินกู้เป็นสำคัญ ในอาคารชุดหนึ่ง ๆ แม้จะมีที่ดินรองรับอยู่ก็ตาม แต่มูลค่าส่วนใหญ่จะอยู่ที่ตัวอาคารชุดเป็นสำคัญ จากลักษณะของอาคารชุดที่แบ่งกรรมสิทธิ์ออกเป็น ส่วน ๆ มีเจ้าของกรรมสิทธิ์หลายคน แต่ละคนมีทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การเอาประกันภัยจึงอาจเกิดปัญหาขึ้นได้เช่นเดียวกับการจัดเก็บภาษีอาคารชุด เช่น ปัญหาว่าใครจะเอาประกันภัยได้บ้าง และจะเอาประกันภัยทรัพย์สินใด เป็นต้น กฎหมายของสหรัฐอเมริกา ได้บัญญัติแก้ปัญหาระหว่างเรื่องนี้ไว้โดยชัดแจ้งกล่าวคือ ถ้าเป็นอาคารชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยกฎหมายกำหนดให้สมาคมเป็นผู้จัดการทำประกันภัยทรัพย์สินทั้งที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางและห้องชุดด้วยแต่ไม่รวมถึงส่วน

^๑Uniform Condominium Act Section 1 - 105

ปรับปรุงตกแต่งหรือเพิ่มเติมที่สร้างขึ้นโดยเจ้าของห้องชุดนั้น การประกันภัยจะต้องเริ่มทำ ไม่ช้ากว่าการโอนห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อในครั้งแรกและต้องเอาประกันภัยทุกชนิดที่อาจจะเกิดกับตัวอาคารชุดโดยตรงเท่าที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป (ยกเว้นอาคารชุดประเภท Conversion Condominium)^๑ จำนวนเงินซึ่งเอาประกันภัยจะต้องไม่น้อยกว่า ๘๐% ของมูลค่าทรัพย์สินที่เอาประกันภัยซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน สิ่งที่อยู่ใต้ดิน ราคฐานอาคารและสิ่งอื่น ๆ ที่ปกติไม่รวมอยู่ในกรมธรรม์ประกันภัยด้วย อย่างไรก็ตามเจ้าของห้องชุดก็สามารถจะเอาประกันภัยส่วนของตนได้อีกต่างหากเช่นกัน สำหรับอาคารชุดประเภทที่ห้ามใช้อยู่อาศัยได้แก่ ประเภทพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม กฎหมายอนุญาตให้เจ้าของห้องชุดตกลงกันเป็นอย่างอื่นได้ เช่นตกลงให้ต่างคนต่างแยกกันเอาประกันภัยโดยสมาคมไม่ต้องเกี่ยวข้องกับด้วยกันเป็นต้น^๒

สำหรับกฎหมายของฝรั่งเศสไม่ได้กำหนดเรื่องประกันภัยไว้โดยตรง ดังนั้นจึงต้องพิจารณาตามหลักกฎหมายประกันที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหากจากกฎหมายอาคารชุด

การจัดการในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืน

อาคารชุดอาจจะถูกอำนาจรัฐเวนคืนได้เมื่อมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ส่วนรวม การจัดการกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนในกฎหมายของสหรัฐอเมริกาได้กำหนดไว้ว่า ถ้าห้องชุดใดถูกเวนคืนทั้งห้องชุดหรือบางส่วนแต่ส่วนที่เหลืออยู่ไม่สามารถจะใช้ประโยชน์ได้อีก เจ้าของห้องชุดนั้นจะได้รับค่าชดเชยสำหรับห้องชุดของตนรวมทั้งสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยไม่ว่าสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้นั้นจะถูกเวนคืนด้วยหรือไม่ และในกรณีเช่นนี้

^๑Conversion Condominium หมายถึง Condominium ที่ประกอบด้วยอาคาร ซึ่งก่อนจดทะเบียนเป็นอาคารชุดมีผู้อยู่อาศัยอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือบางส่วน แต่ไม่รวมถึงผู้ซื้อห้องชุด หรือผู้อยู่อาศัยโดยความยินยอมของผู้ซื้อห้องชุด เช่น กรณีอพาร์ทเมนต์ให้เช่าต่อมาได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดเป็นต้น ซึ่งกฎหมายเน้นเฉพาะการประกันอัคคีภัยเท่านั้น

^๒Uniform Condominium Act Section 3 - 112

อัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียง และอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วม
 ที่เจ้าของห้องชุดที่ถูกเวนคืนเคยมีอยู่ในอาคารชุด จะต้องถูกจัดใหม่ให้กับเจ้าของห้องชุดที่ยัง
 คงเหลืออยู่ตามสัดส่วนของเจ้าของห้องชุดเหล่านั้นโดยอัตโนมัติ และสมาคมจะต้องจัดการ
 จดทะเบียนแก้ไขในตราสารจัดตั้งอาคารชุดโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายการเวนคืนจะกำหนด
 ไว้เป็นอย่างอื่น บรรดาส่วนที่เหลือใด ๆ ของห้องชุดที่ถูกเวนคืนนั้นกฎหมายกำหนดให้ถือเป็น
 ทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่ห้องชุดถูกเวนคืนบางส่วนแต่ยังใช้ประโยชน์ได้ เจ้าของห้องชุดจะได้รับ
 ค่าชดเชยสำหรับมูลค่าที่ลดลงของห้องชุดของตนและสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่ลดลงด้วย ในกรณี-
 นี้อัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียงและอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของ
 ห้องชุดที่ถูกเวนคืนบางส่วนนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของขนาดห้องชุดหรือตามวิธีการที่กำหนดไว้
 ในตราสารจัดตั้งอาคารชุด ในขณะที่เกี่ยวกับอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนน-
 เสียงและอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของห้องชุดคนอื่น ๆ ก็จะต้องถูกจัดใหม่ด้วยโดย
 อัตโนมัติ

ถ้าทรัพย์สินส่วนกลางถูกเวนคืนเงินค่าชดเชยจะต้องจ่ายให้แก่สมาคม แต่สมาคมจะต้อง
 จ่ายเงินค่าชดเชยที่ได้รับหลังจากหักค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่
 เหลืออยู่แล้ว ให้แก่เจ้าของห้องชุดโดยแบ่งตามอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละคน แต่
 ถ้าเป็นเงินค่าชดเชยสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด^๑ เงินค่าชดเชยนั้นจะต้องแบ่งให้เฉพาะ
 เจ้าของห้องชุดที่มีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดนั้นในเวลาที่ถูกเวนคืนหรือตามที่กำหนดไว้
 ในตราสารจัดตั้งอาคารชุด^๒

^๑ ทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด (Limited Common Element) หมายถึงทรัพย์สินส่วน-
 กลางที่กำหนดให้ใช้เฉพาะห้องชุดหนึ่งหรือหลายห้องชุด แต่ไม่ใช่ทุกห้องชุด

^๒ Uniform Condominium Act Section 1 - 107

สำหรับกฎหมายฝรั่งเศสไม่ได้กำหนดเรื่องการเวนคืนไว้ อย่างไรก็ตามหากเกิดการเวนคืนก็น่าจะนำวิธีการชดเชยค่าเสียหายกรณีอาคารเสียหายบางส่วนแล้วไม่มีการก่อสร้างขึ้นใหม่มาบังคับใช้ได้โดยอนุโลม ซึ่งจะได้กล่าวถึงต่อไป

การจัดการในกรณีอาคารชดเสียหาย

อาคารชุดที่ก่อสร้างขึ้นอาจได้รับความเสียหายจากภัยต่าง ๆ ทำให้ตัวอาคารต้องเสียหายบางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ กฎหมายจึงจำเป็นต้องกำหนดวิธีจัดการในกรณีอาคารชดเสียหายไว้ด้วย ตามกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดว่า ถ้าอาคารชดเสียหายบางส่วนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของอาคาร หากบรรดาเจ้าของร่วมที่ได้รับความเสียหายร้องขอสมาคมจะต้องจัดการก่อสร้างซ่อมแซมให้คืนดี ถ้าอาคารชดเสียหายตั้งแต่ครึ่งหนึ่งขึ้นไปหรือทั้งหมดเป็นอำนาจของเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันว่าจะทำอย่างไร ถ้าจะให้ก่อสร้างขึ้นใหม่จะต้องได้รับมติโดยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้บรรดาเจ้าของร่วมที่มีส่วนในการดูแลรักษาอาคารที่ได้รับความเสียหายต้องออกค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนที่กำหนดโดยที่ประชุมเจ้าของร่วม อนึ่ง ถ้าอาคารที่ถูกทำลายได้รับค่าทดแทนด้วย ค่าทดแทนนั้นกฎหมายกำหนดให้ใช้โดยนุริมสิทธิ์เพื่อการก่อสร้างใหม่ก่อน ทั้งนี้ภายใต้สิทธิของเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

ในกรณีที่เจ้าของร่วมได้ลงมติว่าไม่ทำการก่อสร้างขึ้นใหม่ จะต้องทำการชำระบัญชีกรรมสิทธิ์รวมและชดเชยค่าเสียหายให้แก่เจ้าของร่วมที่อาคารส่วนของตนเสียหายไป^๑

ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกาเกี่ยวกับกรณีอาคารชดเสียหายไว้ในเรื่องเดียวกับการประกันภัย ทั้งนี้เพราะอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายสหรัฐอเมริกาจะต้องจัดทำประกันภัยเสมอ โดยกำหนดว่า ถ้าส่วนของอาคารชดเสียหายหรือถูกทำลาย สมาคมจะต้องจัดการซ่อมแซม หรือสร้างขึ้นใหม่โดยพลัน เว้นแต่ (๑) มีการเลิกอาคารชุดนั้น (๒) การซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่จะขัดกับกฎหมายหรือระเบียบของท้องถิ่นว่าด้วย สุขภาพอนามัยหรือความ

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๓๘ มาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑

ปลอดภัยของประชาชน หรือ (๓) ๘๐% ของเจ้าของห้องชุด ซึ่งรวมถึงเจ้าของห้องชุดทุกคนที่ห้องชุดของตนเสียหายหรือถูกทำลายด้วย ลงมติไม่ซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือสร้างขึ้นใหม่ ส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยและเงินสำรอง ถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วม

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดลงมติไม่ซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่ ค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เป็นของห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด ซึ่งไม่ได้สร้างขึ้นใหม่จะต้องจ่ายให้เจ้าของห้องชุดนั้นตามส่วนของแต่ละคน ส่วนค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เป็นของทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องใช้ซ่อมแซมบริเวณที่เสียหายให้อยู่ในสภาพที่ไปกันได้กับอาคารชุดส่วนที่เหลืออยู่ หากยังมีค่าสินไหมทดแทนเหลืออยู่จะต้องจ่ายคืนให้เจ้าของห้องชุดทุกคนตามสัดส่วนที่มีในทรัพย์สินส่วนกลางของทุกคน อนึ่ง อัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียงและอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมของห้องชุดที่ไม่ได้สร้างขึ้นใหม่จะต้องถูกจัดให้กับเจ้าของห้องชุดที่เหลืออยู่โดยอัตโนมัติ เช่นเดียวกับกรณีที่ห้องชุดถูกเวนคืน ดังกล่าวมาแล้วในเรื่องการเวนคืน และสมาคมจะต้องดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตราสารจัดตั้งอาคารชุดโดยพลัน

ส่วนในกรณีที่เจ้าของห้องชุดตกลงให้เลิกอาคารชุด จะต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยการเลิกอาคารชุดมาใช้บังคับ^๑ ซึ่งจะได้อธิบายต่อไปในเรื่อง การเลิกอาคารชุด

การเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนจัดตั้งแล้วก็ย่อมจะสามารถเลิกได้ เหตุที่ทำให้เลิกอาคารชุดอาจมาจากเจ้าของอาคารชุดเองโดยตกลงกันให้เลิกอาคารชุดหรือมาจากเหตุภายนอกก็ได้ ได้แก่กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด และกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดแล้วเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ทั้งนี้รวมทั้งการเลิกอาคารชุดเพราะเหตุสิ้นสุดสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณี Leasehold Condominium ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาด้วย

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 112 (g)

กฎหมายของสหรัฐอเมริกา กำหนดเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดโดยความตกลงของเจ้าของร่วมไว้ว่า จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๘๐% ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วม หรือจำนวนเบอร์เซ็นต์ที่มากกว่าตามที่กำหนดไว้ในตราสารจัดตั้งอาคารชุด ในกรณีอาคารชุดที่ถูกจำกัดไม่ให้ใช้เพื่ออยู่อาศัยอาจกำหนดจำนวนเบอร์เซ็นต์ที่น้อยกว่าไว้ในตราสารจัดตั้งอาคารชุดก็ได้ การเลิกอาคารชุดจะต้องทำเป็นข้อตกลงหรือโดยการให้สัตยาบันแล้วนำไปจดทะเบียน ถ้าจะต้องขายอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบเป็นอาคารชุด จะต้องกำหนดเงื่อนไขในการขายไว้ในข้อตกลงเลิกอาคารชุดด้วย การเลิกอาคารชุดมีผลต่อเมื่อได้จดทะเบียนแล้วเท่านั้น เจ้าของร่วมจะตกลงเลิกกันเองโดยไม่จดทะเบียนไม่ได้

ในกรณีที่เลิกอาคารชุดโดยตกลงให้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบเป็นอาคารชุด สมาคมจะมีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เหล่านั้น เหมือนกับทรัพย์สินของเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด โดยมีอำนาจกระทำการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การขายสำเร็จ และสมาคมยังคงมีอำนาจอยู่เหมือนก่อนการเลิกอาคารชุดจนกว่าการขายและการจ่ายเงินจะเสร็จสิ้นลง เงินที่ได้จากการขายอาคารชุดจะต้องจ่ายคืนให้เจ้าของอาคารชุดและผู้ทรงสิทธิที่ปรากฏอยู่ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามในระหว่างที่สมาคมทรงสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ก็ยังมีได้ขายนั้น เจ้าของอาคารชุดหรือผู้รับโอนมีสิทธิครอบครองอยู่อาศัยในส่วนที่เป็นห้องชุดเดิมของตนได้ แต่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมและมีหน้าที่อย่างอื่น ๆ เหมือนกับหน้าที่เจ้าของห้องชุดตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหรือตราสารจัดตั้ง ทั้งนี้เว้นแต่ข้อตกลงเลิกอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในกรณีที่เลิกอาคารชุดโดยไม่ได้ตกลงให้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบเป็นอาคารชุด เจ้าของอาคารชุดจะทรงสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นเช่นเดียวกับเป็นผู้เช่าร่วม (Tenants in common) ตามสัดส่วนผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ และในระหว่างนั้นเจ้าของอาคารชุดหรือผู้รับโอนมีสิทธิครอบครองอยู่อาศัยในส่วนที่เป็นห้องชุดเดิมของตนได้

การเลิกอาคารชุดมีผลทำให้สมาคมต้องเลิกไปด้วย โดยทรัพย์สินต่าง ๆ ของสมาคมภายหลังจากจัดการเพื่อชำระหนี้ให้เจ้าหนี้แล้วจะต้องแบ่งให้เจ้าของอาคารชุดตามสัดส่วนผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ แต่เงินที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบเป็นอาคารชุดดังกล่าว

ข้างต้นไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สินของสมาคมและเจ้าหน้าที่สมาคมที่ศาลตัดสินภายหลังการ เลิกอาคารชุด ไม่มีสิทธิเรียกชำระหนี้เอาจากเงินจำนวนนี้ได้

ข้อสังเกตเกี่ยวกับการแบ่งทรัพย์สินภายหลังการ เลิกอาคารชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา คือ การแบ่งทรัพย์สินจะแบ่งตามสัดส่วนผลประโยชน์ที่กำหนดขึ้นใหม่ มิใช่แบ่งตาม อัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดไว้แต่เดิม กล่าวคือ เมื่อตกลงเลิกอาคารชุดก็จะต้องทำการ ประเมินอาคารห้องชุดแต่ละห้องชุดรวมทั้งสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด ที่กำหนดไว้สำหรับห้องชุดนั้นด้วยตามราคาตลาดก่อนการเลิกอาคารชุด การประเมินราคาจะกระทำโดยผู้ประเมินที่ได้รับเลือกจากที่ประชุมเจ้าของร่วม ถ้าเจ้าของร่วมไม่พอใจการประเมิน ก็มีสิทธิคัดค้านได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้แจ้งการประเมิน แต่การคัดค้านจะต้องกระทำ โดยเจ้าของร่วมที่มีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่า ๒๕% ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด หาก ไม่มีการคัดค้านการประเมินนั้นถือว่าเป็นที่สุด ถ้ามีการคัดค้านสมาคมจะต้องจัดการให้มีการ ประเมินใหม่ ดังนั้นการแบ่งทรัพย์สินภายหลังการเลิกอาคารชุดจึงเป็นไปตามสัดส่วนของราคา ประเมินของแต่ละคนกับราคาประเมินรวมทั้งหมด^๑

ส่วนในกฎหมายฝรั่งเศสไม่ได้กล่าวถึงการเลิกอาคารชุดไว้โดยตรง อย่างไรก็ตาม หลักการส่วนใหญ่ก็คงเหมือนกัน กล่าวคือต้องมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ต้องทำการชำระ หนี้สินรวมและแบ่งทรัพย์สินให้แก่เจ้าของอาคารชุดแต่ละคน ส่วนวิธีการและรายละเอียดอื่น ๆ ก็อาจจะแตกต่างกันไปบ้าง

