

การจัดการอาคารชุดตามกฎหมายไทย

กฎหมายอาคารชุดของไทยที่ใช้บังคับอยู่ขณะนี้คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๐๒ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๐๒ มีผลบังคับใช้เมื่อพ้น ๑๔๐ วัน นับแต่วันประกาศคือ เริ่มตั้งแต่วันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๐๒ เป็นต้นไป พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้จัดวาง ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชั้นใหม่เรียกว่า "อาคารชุด" และได้กำหนดวิธีการจัดการอาคารชุดในเรื่องต่าง ๆ ไว้ด้วย หลักการส่วนใหญ่ได้รับอิทธิพลหรือแนวทางมาจากกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส และมีกฎหมายของรัฐอาวายผสมอยู่บ้าง นอกจากนี้ยังได้ประยุกต์เอากฎหมายแห่งลักษณะใกล้เคียงและกฎหมายที่ดินเข้าไปใช้ด้วย ในบทนี้จะ คัด ได้กล่าวถึงวิธีการจัดการอาคารชุดตามกฎหมายไทยต่อไป เพื่อที่จะได้เปรียบเทียบกับกฎหมายของฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกา ดังกล่าวมาแล้วในบทที่ ๒ และบทที่ ๓

การก่อตั้งอาคารชุด

การก่อตั้งอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๐๒ นั้นถือหลักการจดทะเบียนก่อตั้ง เช่นเดียวกับของฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกา โดยผู้ก่อตั้งจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปัจจุบันนี้ ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดิน<sup>๑</sup> และต้องไปยื่น ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารชุดนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี<sup>๒</sup> ผู้มีสิทธิยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารด้วย (มาตรา ๖)<sup>๓</sup>

---

<sup>๑</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, หน้า ๔.

<sup>๒</sup> กฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. ๒๕๐๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๐๒ ข้อ ๑.

<sup>๓</sup> เสนอมาตราที่อ้างถึงในบทนี้หมายถึง เลขมาตราในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๐๒.

การขอจดทะเบียนจะกระทำได้อีก เมื่ออาคารที่จะจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดนั้นได้ก่อสร้างเสร็จแล้วจะเป็นอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังก็ได้ จะเป็นอาคารเก่าหรืออาคารที่สร้างขึ้นใหม่ก็ได้ แต่อาคารนั้นจะต้องสามารถใช้เป็นอาคารชุดโดยแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางได้<sup>๒</sup> และจะต้องไม่ติดการจำนองเว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน (มาตรา ๖(๔)) ซึ่งจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดก่อนและผู้รับจำนองจะต้องยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันด้วย จึงจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้<sup>๓</sup>

ในทางปฏิบัติผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามแบบ อ.ช. ๑<sup>๔</sup> พร้อมกับหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. โฉนดที่ดิน
๒. แผนผังแสดงเขตที่ดิน และที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลังและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ๑:๕๐๐ หรือ ๑:๑๐๐๐ ตามความเหมาะสม
๓. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้อง
๔. แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น
๕. บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามแบบ อ.ช. ๕
๖. คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

<sup>๑</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, หน้า ๑๔.

<sup>๒</sup> ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๖ (๔).

<sup>๓</sup> กฎหมายกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๖ (๑).

<sup>๔</sup> ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๓.

๘. ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตลอดจนได้ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว หากเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนก็จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ถ้าไม่ถูกต้องก็จะแจ้งให้ผู้ขอแก้ไขต่อไป การจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาด้วย (มาตรา ๘ วรรคท้าย)

อาคารชุดที่จดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกเอกสารหลักฐานให้เรียกว่า "หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด" และออกหนังสือสำคัญแต่ละห้องชุดให้ด้วย เรียกว่า "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" เพื่อใช้เป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (มาตรา ๒๐) ส่วนโฉนดที่ดินนั้น เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่จะเป็นผู้เก็บรักษาไว้ และจะจดแจ้งว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (มาตรา ๙)

#### การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วกฎหมายห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดใด ๆ จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนโอนจํานองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจํานองไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือ เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม (มาตรา ๒๐ วรรคหลัง) ดังนั้น ผู้ก่อตั้งอาคารชุดจะโอนขายห้องชุดเป็นรายห้องให้ผู้อื่นก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของรวมทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหน้าที่ของผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งอาจจะมีเพียง ๒ คนหรือหลายคนก็ได้ร่วมกันจัดตั้งขึ้น (มาตรา ๓๑) วิธีการจัดตั้งกระทำได้โดยการร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช. ๓ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา

แห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี<sup>๑</sup> และต้องยื่นหลักฐานประกอบคำขอตั้งต่อไปนี้ด้วยคือ

- ๑. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด
- ๒. สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน
- ๓. ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งผู้จัดการ

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ พร้อมกับแสดงหลักฐานการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น เช่นหนังสือบริคณห์สนธิ ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคล หนังสือรับรองการให้อำนาจทำการแทนนิติบุคคล

- ๔. ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนมีคณะกรรมการควบคุมการจัดการ ผู้ยื่นคำขอจะต้องยื่นบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นด้วย<sup>๒</sup>

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ และเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนแล้วก็จะรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งออก "หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด" ให้ไว้เป็นหลักฐาน<sup>๓</sup> หลังจากนั้นผู้ก่อตั้งอาคารชุดก็สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อได้แต่ถ้าห้องชุดนั้นติดจำนองจะต้องจัดการให้ปลอดจากจำนองก่อนสำหรับการโอนในครั้งแรก (มาตรา ๒๓) อนึ่ง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาด้วย (มาตรา ๓๑ วรรค ๒)

นิติบุคคลอาคารชุด เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะ เป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของร่วม (มาตรา ๓๓ วรรคแรก) จึงย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ได้เหมือนบุคคลธรรมดาทั้งนี้ภายในขอบเขตของกฎหมายและวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดคือ เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นเสียแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา

<sup>๑</sup>กฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. ๒๕๒๓) ข้อ ๑๖.

<sup>๒</sup>ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๒๒.

<sup>๓</sup>กฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. ๒๕๒๓) ข้อ ๑๔.



เท่านั้น\* ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (มาตรา ๓๓ วรรคหลัง) นอกจากนั้นนิติบุคคลอาคารชุดยังสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบ ไปถึง ททรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอา ททรัพย์สิ้นคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ด้วย (มาตรา ๓๔)

#### ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องร่วมกันจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น และต้องยื่นสำเนาข้อบังคับไปพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ดังกล่าวมาแล้ว ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๓๒) อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
๒. วัตถุประสงค์คือ เพื่อจัดการและดูแลรักษา ททรัพย์ส่วนกลาง
๓. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
๔. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่ เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
๕. ททรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ก็มี
๖. การจัดการททรัพย์ส่วนกลาง
๗. การใช้ททรัพย์ส่วนบุคคลและททรัพย์ส่วนกลาง
๘. อัตราส่วนที่ เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในททรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอ

#### จดทะเบียนอาคารชุด

๙. การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการเรียกประชุมใหญ่ของ เจ้าของร่วม
๑๐. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของ เจ้าของร่วม
๑๑. การแต่งตั้งอำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ
๑๒. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

---

\*ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๔ และมาตรา ๗๐.

สาระสำคัญของกล่าวข้างต้นนี้ เป็นเรื่องที่ถูกหมายเหตสมควรให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ  
จึงใช้คำว่า "อย่างน้อยต้อง" ทั้งนี้ ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดอาจจะระบุข้อกำหนด  
อื่น ๆ ไว้ในข้อบังคับนอกเหนือจากนี้ได้ เช่น เรื่องเกี่ยวกับกรรมการควบคุมการจัดการ  
นิติบุคคลอาคารชุด หรือ เรื่องเกี่ยวกับบัญชีการเงิน เป็นต้น

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับสามารถกระทำได้โดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่  
ได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ยกเว้นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใน  
เรื่องสำคัญได้แก่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมและการแก้ไขเปลี่ยนแปลง  
เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔  
ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา ๔๔ (๑) (๓)) การแก้ไขเปลี่ยนแปลง  
ข้อบังคับจะต้องนำไปยื่นขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ  
อ.ช. ๔ ด้วย<sup>๑</sup> และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนแล้วการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ  
จึงจะมีผลสมบูรณ์ (มาตรา ๓๒ วรรคหลัง) ।

#### ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้แก่ ผู้จัดการ  
ผู้จัดการไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของร่วมอาจจะแต่งตั้งจากบุคคลภายนอกก็ได้ และจะเป็นบุคคล  
ธรรมดาหรือเป็นนิติบุคคลก็ได้เช่นกัน ถ้าเป็นนิติบุคคลให้แต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็น  
ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา ๓๔) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ  
จะต้องกระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่และต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียง  
ของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา ๔๔ (๒)) ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

๑. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือมติของที่ประชุม  
เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
๒. ในกรที่จำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการ  
ในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่น รับผิดชอบจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

<sup>๑</sup>กฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. ๒๕๒๓) ข้อ ๑๕.

๓. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
๔. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม เจ้าของร่วมที่ได้รับคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ (มาตรา ๓๖) ทั้งนี้ เนื่องจากการเลือกผู้จัดการจะคำนึงถึงความสามารถและคุณสมบัติ เฉพาะตัวของผู้จัดการเป็นหลักสำคัญจึงต้องกำหนดให้ผู้จัดการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ด้วยตนเอง นอกจากนี้ผู้จัดการรวมทั้งคู่สมรสของผู้จัดการด้วยยังถูกจำกัดสิทธิไม่ให้ เป็นประธานในที่ประชุม เจ้าของร่วมและจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดไม่ได้ (มาตรา ๔๗ วรรคหลัง) ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต แต่อย่างไรก็ตามถ้าผู้จัดการเป็น เจ้าของร่วมอยู่ด้วยก็ย่อมมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม เจ้าของร่วมได้ตามสิทธิของตนในฐานะ เจ้าของร่วมคนหนึ่ง

ข้อสังเกตเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการก็คือ กฎหมายมิได้กำหนดว่าจะต้องนำไปจดทะเบียน แต่ในทางปฏิบัติกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงกำหนดให้ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องยื่นหลักฐาน เกี่ยวกับชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งแนบไปกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย จึงเป็นปัญหาว่าการแต่งตั้งผู้จัดการก่อนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วยจะมีขึ้นได้อย่างไรในเมื่อกฎหมายบัญญัติว่า การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนั้นเป็นอำนาจของที่ประชุม เจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้น ก่อนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ก่อตั้งอาคารชุดไม่สามารถจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เป็นรายห้องให้แก่ผู้ใดได้ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดยังเป็นของผู้ก่อตั้งอาคารชุดซึ่งอาจมีเพียงคนเดียวหรือหลายคนในฐานะ เจ้าของร่วมตามกฎหมายแพ่งแต่ไม่ใช่เจ้าของร่วมตามกฎหมายอาคารชุดดังนั้นการประชุมนเจ้าของร่วมจึงไม่สามารถกระทำได้เพราะยังไม่มีเจ้าของร่วม การประชุมนเจ้าของร่วมจะเริ่มมีได้ครั้งแรกภายหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเท่านั้น จึงเห็นได้ว่าการแต่งตั้งผู้จัดการก่อนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย หากมีการแต่งตั้งก็จะมีผลไม่สมบูรณ์ เว้นแต่ที่ประชุมนเจ้าของร่วมจะได้อาศัยอำนาจในภายหลัง เช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในกฎหมาย  
ฝรั่งเศส

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยึดหลักการเช่นเดียวกับของฝรั่งเศส กล่าวคือ ให้ผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดแต่คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีหรือไม่มีก็ได้ แล้วแต่เจ้าของร่วมจะเห็นสมควร ถ้ามีจำนวนกรรมการจะต้องไม่เกิน ๙ คน ส่วนการแต่งตั้งกรรมการ การกำหนดเกี่ยวกับวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ เป็นอำนาจของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่จะกระทำได้โดยมติที่ได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา ๓๗)

บุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๓๘) ได้แก่

๑. เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
๒. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
๓. ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของ

อนึ่ง การแต่งตั้งกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายก็ไม่ได้กำหนดว่าต้องจดทะเบียนเช่นกัน การแต่งตั้งกรรมการก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่สามารถกระทำได้ ดังเหตุผลเช่นเดียวกับที่กล่าวในเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการ ดังนั้น บัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่กฎกระทรวงมหาดไทยกำหนดให้ส่งพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วยถ้ามี ดังได้กล่าวไว้ในเรื่องการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจึงเห็นว่าไม่น่าจะมีได้<sup>๑</sup>

---

<sup>๑</sup>โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, หน้า ๓๕.

## การประชุม เจ้าของร่วม

การประชุม เจ้าของร่วมกฎหมายกำหนดว่าจะต้องจัดให้มีขึ้นครั้งแรกภายใน ๖ เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เรียกว่า "ประชุมใหญ่" และหลังจากนั้นจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง (มาตรา ๔๒) ส่วนจะมากแค่ไหนกฎหมายไม่ได้กำหนด ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงสามารถตกลงกันให้มีการประชุมใหญ่ทุกสัปดาห์หรือทุกเดือนก็ได้

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่าการนัดเรียกประชุมนั้นกฎหมายมิได้กำหนดว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของใครและวิธีการบอกกล่าวจะต้องทำอย่างไร เพียงแต่บัญญัติว่าจะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับเท่านั้น (มาตรา ๓๒ (๔)) โดยปกติทั่วไปย่อมกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการที่จะนัดเรียกประชุมและการบอกกล่าวอาจจะกระทำด้วยวาจา หรือส่งเป็นหนังสือด้วยก็ได้ เพราะ เจ้าของร่วม เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดเดียวกัน ไม่จำเป็นต้องส่งทางไปรษณีย์เว้นแต่ เจ้าของร่วมจะได้แจ้งไว้เป็นพิเศษว่าการบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องส่งให้ตนทราบ ณ ที่อยู่ที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เพราะ เจ้าของร่วมบางคนอาจจะไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นด้วยตนเองก็ได้ อย่างไรก็ตามการบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องกระทำต่อ เจ้าของร่วมทุกคน ยกเว้นในกรณีสุจริตเสีย เช่น ไม่ทราบว่า เจ้าของร่วม เป็นใครหรืออยู่ที่ไหน เป็นต้น และจะต้องบอกกล่าวให้ เจ้าของร่วม ได้ทราบล่วงหน้าพอสมควรด้วย

สำหรับองค์ประชุมใหญ่จะต้องประกอบด้วย เจ้าของร่วมที่ เข้าร่วมด้วยตนเองหรือ มอบฉันทะให้ผู้อื่น เข้าร่วมแทน ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๓ ของจำนวน คะแนนเสียงของ เจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา ๔๓) อนึ่ง ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะ ให้ เข้าร่วมแทน เจ้าของร่วมในการประชุมครั้งหนึ่ง ๆ เกินกว่าสามรายไม่ได้ (มาตรา ๔๗) ดังนั้นหากผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งได้รับมอบฉันทะ เกินกว่าสามรายก็นับคะแนน เสียงที่จะ เป็น องค์ประชุมได้เพียงสามรายเท่านั้น

## มติที่ประชุม เจ้าของร่วม

มติที่ประชุม เจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แบ่งออกได้ดังนี้

๑. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของ เจ้าของร่วม ทั้งหมด (มาตรา ๔๔) ได้แก่

- ก. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- ข. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- ค. การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- ง. การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดหรือเสียหายบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด (มาตรา ๕๐ วรรคแรก)

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายกำหนดให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม (มาตรา ๔๘ วรรคหลัง) ข้อสังเกตเกี่ยวกับข้อยกเว้นดังกล่าวนี้ก็คือ เจ้าของร่วมที่มาประชุมในครั้งแรกนั้นต้องออกเสียงรวมกันไม่เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งแม้ทุกคนจะออกเสียงเป็นเอกฉันท์ก็ไม่สามารถทำให้เป็นมติดังกล่าวข้างต้นได้ จึงจะเข้าข้อยกเว้นนี้ ถ้าในการประชุมครั้งแรกมีเจ้าของร่วมมาเข้าประชุมมีจำนวนพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากได้ แต่เมื่อลงมติแล้วไม่ได้คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เรื่องที่ขอมตินั้นก็ตกไปไม่สามารถจะใช้ข้อยกเว้นนี้ได้ นอกจากนั้นในการประชุมครั้งหลังจะต้องครบเป็นองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย มิฉะนั้นจะกลายเป็นการประชุมที่ไม่ชอบ อย่างไรก็ตามดูเหมือนข้อยกเว้นนี้ได้ข้ามขั้นตอนที่เหมาะสมไปส่วนหนึ่งกล่าวคือในการประชุมครั้งหลังนั้นควรพิจารณาว่าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามที่กำหนดไว้ข้างต้นได้หรือไม่ หากมีจำนวนพอก็ควรใช้มติตามเดิม หากไม่พอจึงจะใช้มติเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุมตามข้อยกเว้นนี้ ซึ่งเห็นว่าน่าจะเหมาะสมและตรงกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับมติที่ประชุมไว้ดังกล่าวมากกว่าเช่นเดียวกับหลักการที่กำหนดไว้ในกฎหมายสหกรณ์<sup>๑</sup>



๒. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา ๔๔) ได้แก่

- ก. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
  - ข. การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าอาคารระดมทุน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
  - ค. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ เกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
  - ง. การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- จ. การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

สำหรับมติตามข้อ ๒ นี้ไม่มีข้อยกเว้นที่กำหนดไว้เหมือนกับมติตามข้อ ๑ ดังนั้นหากการประชุมมีจำนวนคะแนนเสียงไม่พอที่จะลงเป็นมติได้ก็ต้องเรียกประชุมใหม่และใช้มติเหมือนเช่นเดิม

๓. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของร่วมทุกคน ได้แก่ การเลิกอาคารชุด (มาตรา ๕๑ (๒))

๔. มติในเรื่องอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวไว้ในข้อ ๑ ถึงข้อ ๓ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา ๔๔) แต่ทั้งนี้เจ้าของร่วมอาจจะตกลงกันกำหนดไว้ในข้อบังคับว่ามติในเรื่องใดจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่าที่กำหนดไว้ก็ได้ กฎหมายมิได้กำหนดลึทธิไว้

มติที่ประชุมที่กล่าวมาข้างต้นนี้หมายถึงมติที่ประชุมใหญ่ที่เจ้าของร่วมทุกคนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ นอกจากนี้ยังมีกรณีพิเศษอีก ๒ กรณีที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้นจึงจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ได้แก่

ก. กรณีที่มีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะกฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นที่มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน (มาตรา ๕๖)

ข. กรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงว่าจะก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่

มตินั้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย (มาตรา ๕๐ วรรค ๒) ส่วนเจ้าของห้องชุดคนอื่นที่ห้องชุดของตนไม่ได้เสียหายไม่มีสิทธิออกเสียงแม้ว่าตนจะต้องร่วมเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยก็ตาม

การกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละคนในที่ประชุม กฎหมายให้ถือตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมผู้นั้นมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา ๔๕ วรรคแรก) ยกเว้นกรณีพิเศษตามข้อ ก. ดังกล่าวข้างต้นที่กำหนดตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้โดยไม่แยกว่าเป็นการลงคะแนนลับหรือโดยเปิดเผย แต่ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ รวมกัน (มาตรา ๔๕ วรรคหลัง) ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้เจ้าของอาคารชุดที่มีคะแนนเสียงเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดนั้นลงมติจัดการในเรื่องต่าง ๆ ตามความพอใจของตนเองซึ่งอาจเกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ได้

### ค่าใช้จ่ายร่วม

ค่าใช้จ่ายร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แบ่งออกได้เป็น ๒ ประเภทคือ

#### ๑. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่นค่าไฟฟ้า และน้ำประปาส่วนกลาง

ค่าจ้างขนขยะส่วนกลาง เป็นต้น และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วม เช่นค่าไฟฟ้าจากการใช้ลิฟท์ ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแต่ละห้อง ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา ๑๘ วรรคแรก) ตัวอย่างเช่นในอาคารชุดที่ใช้ลิฟท์ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นจากการใช้ลิฟท์เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือใช้มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นบนย่อมใช้ประโยชน์จากลิฟท์มากกว่าเจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นล่าง ดังนั้น เจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นบนจึงควรต้องออกค่าไฟฟ้ามากกว่าเจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นล่าง ทั้งนี้ยอมแล้วแต่จะตกลงกันเองและกำหนดไว้ในข้อบังคับ

#### ๒. ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการ

ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือน



ผู้จัดการและพนักงาน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้  
เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
(มาตรา ๑๘ วรรคหลัง)

### การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมในอาคารชุดเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการ  
จะต้องจัดการคำนวณและเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของแต่ละคน กฎหมายได้บัญญัติ  
ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด  
(มาตรา ๔๐) ดังต่อไปนี้

๑. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
๒. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของ  
ที่ประชุมใหญ่
๓. เงินอื่น ๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ที่จ่ายได้ เงินอื่นซึ่งที่ประชุมใหญ่  
กำหนด

อนึ่ง มีข้อสังเกตเกี่ยวกับเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดก็คือ นิติบุคคลอาคารชุด  
นั้นตั้งขึ้นและมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น เงินค่าใช้จ่ายของ  
นิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา  
ค่าโทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งเกี่ยวกับการ  
การดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดโดยตรง ย่อมถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการ  
เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางทั้งสิ้น และเป็นค่าใช้จ่ายร่วมประเภทที่ผู้เป็นเจ้าของร่วมจะต้องจ่าย  
ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวมาแล้วในเรื่องค่าใช้จ่ายร่วม  
ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งก็คือเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ กฎหมายกำหนดให้ต้องจ่าย  
ล่วงหน้าทั้งนี้เพราะเมื่อเริ่มต้นจดทะเบียนในครั้งแรก นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินใด ๆ  
เป็นของตนเองเลยหากไม่กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องจ่ายเงินล่วงหน้าแล้วก็อาจจะมีปัญหา  
เพราะนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินทุนที่จะดำเนินการใด ๆ ได้

ในกรณีที่เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วม เจ้าของร่วมคนนั้นก็อาจต้องเสียดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ด้วย และนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้โดยกฎหมายได้วางหลักประกันการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายร่วมไว้ในหลักการ เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสและของสหรัฐอเมริกาแล้วคือ

๑. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิในมูลเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๔๔ (๑) และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

๒. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๓ (๑) และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิตามข้อนี้ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง (มาตรา ๔๑)

นอกจากนี้ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดประสงค์จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิในห้องชุดให้บุคคลอื่น เจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิได้ก็ต่อเมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว (มาตรา ๒๔ วรรค ๒) ทั้งนี้เพื่อมิให้เจ้าของห้องชุดผู้โอนหนี้ผิดค้ำกับนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป มิฉะนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องลำบากในการติดตามหนี้ที่ค้างชำระ\*

#### การจัดการในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน

อาคารชุดที่ก่อตั้งขึ้นอาจถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอำนาจของรัฐที่จะกระทำได้เมื่อมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของประชาชนโดยส่วนรวม

\*โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, หน้า ๔๗.

อาคารชุดอาจถูกเวนคืนทั้งหมด หรือถูกเวนคืนบางส่วนก็ได้ ถ้าถูกเวนคืนทั้งหมดก็มีผลทำให้อาคารชุดนั้นต้องเลิกไปซึ่งจะกล่าวถึงในเรื่องการเลิกอาคารชุด

ถ้าอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน เจ้าของร่วมที่ถูกเวนคืนห้องชุดจะหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน แต่มีสิทธิได้รับชดใช้ราคาโดยนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดการให้เจ้าของร่วมที่ไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมที่หมดสิทธิไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง และหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวนี้จะมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืน เช่นเดียวกับหนี้ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวมาแล้วในเรื่องค่าใช้จ่ายร่วม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมที่หมดสิทธิไปนั้น (มาตรา ๓๔)

อนึ่ง มีข้อสังเกตเกี่ยวกับกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนดังกล่าวข้างต้นนี้ก็คือ คำว่า "บางส่วน" มีความหมายรวมถึงการถูกเวนคืนบางส่วนของอาคารหนึ่งหลังและการถูกเวนคืนบางส่วนที่เป็นอาคารทั้งหลังในกรณีที่อาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลาย ๆ หลังด้วย

#### การจัดการในกรณีอาคารชุดเสียหาย

การจัดการในกรณีอาคารชุดเสียหายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๐๒ แบ่งออกได้ ๒ กรณี คือ

๑. ในกรณีอาคารชุดเสียหายบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดส่วนที่เสียหายนั้นให้คืนดี

๒. ในกรณีอาคารชุดเสียหายบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด หรือเสียหายทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายนั้นให้คืนดี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหาย ถ้าเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางย่อมถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และตกเป็น

ภาระของเจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยกันออกตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลย่อมตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดแต่ละคนที่เสียหายนั้น ทั้งนี้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยได้แก่ พื้นห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด และเพดานห้องที่เป็นพื้นห้องของห้องชุดที่อยู่ถัดขึ้นไปด้วย ซึ่งเจ้าของห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ทั้งสองกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ ไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดอีกแม้ว่าจะเป็นการก่อสร้างขึ้นใหม่ทั้งหมดในกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดก็ตาม เพราะกฎหมายให้ถือว่าแทนห้องชุดเดิม และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ แต่ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ จะต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้หมายความว่า การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดไม่ว่าในกรณีเสียหายบางส่วนหรือเสียหายทั้งหมดก็ตาม จะต้องก่อสร้างหรือซ่อมแซมตามรูปแบบ และแผนผังอาคารชุดเดิมที่ยื่นจดทะเบียนไว้เท่านั้นจะแก้ไขให้ผิดไปจากเดิมไม่ได้ ยกเว้นรายละเอียดอาจจะคลาดเคลื่อนจากของเดิมได้บ้างไม่ถือว่าเป็นสาระสำคัญ

ถ้าเจ้าของห้องชุดที่เสียหายในกรณีที่ ๑ หรือเจ้าของร่วมในกรณีที่ ๒ มีมติไม่ก่อสร้างเจ้าของห้องชุดที่เสียหายย่อมหมดสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลืออยู่ แต่มีสิทธิ์ได้รับชดใช้ราคาจากเจ้าของร่วมที่ห้องชุดของตนไม่เสียหาย ตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดการดังกล่าวและหนี้เพื่อชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางนี้มีบุริมสิทธิ เช่นเดียวกับหนี้เพื่อชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนดังกล่าวมาแล้ว เมื่อเจ้าของห้องชุดที่เสียหายได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดที่เสียหายเป็นอันยกเลิก โดยเจ้าของห้องชุดที่เสียหายจะต้องนำส่งคืนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ทำหมายเหตุการยกเลิก และประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ในราชกิจจานุเบกษาต่อไป (มาตรา ๕๐) อย่างไรก็ตามที่กล่าวมานี้ไม่รวมถึงกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดแล้วเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างด้วยเพราะกรณีเช่นนี้ย่อมเป็นการเลิกอาคารชุด ซึ่งจะกล่าวถึงในเรื่องการเลิกอาคารชุดต่อไป นอกจากนั้นคำว่า "บางส่วน" ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายบางส่วน

ก็มีความหมายเหมือนกับคำว่า "บางส่วน" ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนดังกล่าวมาแล้ว เช่นเดียวกัน

### การเลิกอาคารชุด

การก่อตั้งอาคารชุดต้องกระทำโดยการจดทะเบียนอาคารชุด ในทางกลับกันการเลิกอาคารชุดก็ต้องมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดเช่นกัน เพื่อเป็นหลักฐานราชการให้ประชาชนตรวจสอบได้ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วอาจจะเลิกได้ด้วยเหตุ ๔ ประการ(มาตรา ๕๑) ดังต่อไปนี้

๑. การเลิกอาคารชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพราะผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดประสงค์จะเลิกอาคารชุด
๒. การเลิกอาคารชุดเพราะเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
๓. การเลิกอาคารชุดเพราะอาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่
๔. การเลิกอาคารชุดเพราะอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกอาคารชุดในกรณี ๑ สามารถกระทำได้โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมด แล้วแต่กรณี ยื่นคำขอกจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบ อ.ช. ๑๔ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแนบหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นไปพร้อมกับคำขอด้วย<sup>๑</sup> เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้วก็จะรับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาต่อไป (มาตรา ๕๒)

สำหรับการเลิกอาคารชุดในกรณี ๒ และกรณีที่ ๓ นั้น จะต้องมีการประชุมเจ้าของร่วมก่อน เมื่อเจ้าของร่วมมีมติให้เลิกอาคารชุด หรือไม่ก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่

<sup>๑</sup>ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๓๑.

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบ อ.ช. ๒๐ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และต้องแนบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น และสำเนารายงานการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง พร้อมด้วยหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (ถ้ามี) และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี) ไปพร้อมกับคำขอด้วย การขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดจะต้องกระทำภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติให้เลิกอาคารชุด หรือไม่ก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ดังกล่าว แล้วแต่กรณี เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ก็จะได้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาต่อไป (มาตรา ๕๓)

ส่วนการเลิกอาคารชุดในกรณีที่ ๔ คือ อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดนั้น หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดที่ถูกเวนคืน ถือว่าเป็นอันยกเลิกไปโดยผลของกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ (มาตรา ๕๖)

#### ผลของการเลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วจะมีผลทำให้อาคารชุดนั้นพ้นไปจากการบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด การจ้กระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นก็หมดสิ้นไป คือไม่มีการแบ่งแยกออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางอีก กรรมสิทธิ์ทั้งหลายที่เคยแยกกันจะกลับมารวม เป็นกรรมสิทธิ์เดี่ยวทั้งที่ดินและตัวอาคาร เจ้าของร่วมจะกลายเป็นเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวม โดยจะมีกรรมสิทธิ์ตามอัตราส่วนที่แต่ละคนเคยมีในทรัพย์สินกลาง การจัดการทรัพย์สินย่อมเป็นไปตามหลักกรรมสิทธิ์รวมที่กฎหมายแห่งกำหนดไว้ บรรดาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ออกให้

แต่ละห้องชุดนั้นย่อม เป็นอันยกเลิก โดยโฉมที่ดินจะถูกนำมาใช้เป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปเหมือนกับก่อนจดทะเบียน เป็นอาคารชุด

การจดทะเบียนเลิกอาคารชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ยังมีผลอีกประการหนึ่ง คือ มีผลทำให้นิติบุคคลอาคารชุดเลิกไปด้วยในเวลาเดียวกัน และที่ประชุมเจ้าของร่วมจะต้องตั้งผู้ชำระบัญชีขึ้นภายใน ๑๔ วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา ๕๗) ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ได้วันแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น (มาตรา ๕๘) โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้นำบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ ๒๒ ทุนส่วนและบริษัท หมวด ๔ การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับกับการชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลมด้วย (มาตรา ๕๘) เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด จะต้องแบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา ๖๐)

### สิทธิของเจ้าของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งมีกรรมสิทธิ์รวมในพื้นที่ห้องและผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดของตนกับห้องชุดของผู้อื่นด้วย (มาตรา ๑๓)

เจ้าของห้องชุด แม้จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว แต่การใช้ทรัพย์สินซึ่งหมายถึงการใช้ประโยชน์จากตัวทรัพย์สินนั้นโดยตรงและการใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นด้วย จะถูกจำกัดโดยข้อกำหนดของกฎหมายหรือข้อบังคับ เพื่อวัตถุประสงค์แห่งการอยู่ร่วมกันของส่วนรวมในอาคารชุดนั้น โดยแยกพิจารณาตามประเภททรัพย์สินได้ดังนี้

๑. ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุดและรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย (มาตรา ๔) ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุด เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้และจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรี เช่นเดียวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง แต่มีข้อจำกัดอยู่ว่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง

การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา ๑๓ วรรคท้าย)

๒. ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม ได้แก่ พื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งแยกห้องชุด แต่ละห้องชุดออกจากกัน และหมายความรวมถึงเพดานห้องซึ่งเป็นพื้นห้องของห้องชุดที่อยู่ถัดขึ้นไปข้างบนด้วย<sup>๑</sup> ทรัพย์สินดังกล่าวนี้เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่ถูกแบ่งแยกนั้น การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมกฎหมายกำหนดว่า ให้เป็นไปตามข้อบังคับ (มาตรา ๑๓ วรรค ๒) อย่างไรก็ตามถ้าไม่มีข้อบังคับกำหนดไว้การใช้และการจัดการทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามหลักกฎหมายกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ย่อมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่การใช้นั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิจัดการร่วมกัน<sup>๒</sup>

๓. ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (มาตรา ๔) คำว่า "ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน" นั้น ไม่จำกัดว่าต้องเป็น อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่รวมถึงสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น เครื่องมือ และเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (มาตรา ๑๔ (๔)) ดังนั้นสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นส่วนหนึ่งในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดได้

ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่าการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ (มาตรา ๑๗) ซึ่งแยกออกพิจารณาได้ดังนี้

ก. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึงการใช้ตัวทรัพย์สินโดยตรง เช่น การใช้ทางเดินร่วม การใช้ลิฟท์ขึ้นลง เป็นต้น ตัวบทในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางไว้โดยตรงเพราะการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางมีรายละเอียด

<sup>๑</sup>โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, หน้า ๒๔.

<sup>๒</sup>ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๐ และมาตรา ๑๓๕๔



ปลีกย่อยมาก และขึ้นอยู่กับลักษณะอาคารชุดแต่ละแห่งซึ่งย่อมแตกต่างกันทั้งในทางสังคมและประเพณีนิยมของผู้อยู่อาศัย ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในฐานะเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับขึ้น ดังกล่าวโดยสรุปได้ว่า เจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ ภายใต้ข้อบังคับที่กำหนดไว้

ข. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๑๒

ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิจะเข้าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรงได้ คงมีแต่สิทธิจัดการโดยอ้อม กล่าวคือ การควบคุมครอบงำ การจัดการอีกชั้นหนึ่ง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมและออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งขยายไปถึงคุณสมบัติของเจ้าของร่วมด้วย (มาตรา ๓๘ (๑))

สำหรับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๑๒ มิได้บัญญัติไว้โดยตรง แต่เจ้าของร่วมสามารถจะตกลงกันกำหนดไว้ในข้อบังคับได้ว่า ถ้าเจ้าของห้องชุดคนใดจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนให้บุคคลอื่นจะต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการหรือที่ประชุมเจ้าของร่วมก่อนทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าของร่วมทั้งหลายได้มีโอกาสพิจารณาเลือกเห็นเพื่อนบ้านหรือสมาชิกที่ดีของอาคารชุดนั้น ซึ่งข้อกำหนดเช่นนี้ย่อมไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด จึงมีผลบังคับใช้ได้ อย่างไรก็ตามกฎหมายจำกัดว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ (มาตรา ๑๒) กล่าวคือเมื่อได้กำหนดแบ่งเป็นห้องชุดหนึ่ง ๆ แล้วต่อมาเจ้าของห้องชุดนั้นจะขอแบ่งแยกห้องชุดออกเป็นสองส่วนหรือหลายส่วนอีกไม่ได้<sup>๑</sup> และเจ้าของห้องชุดจะแยกโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเพียงอย่างเดียวหนึ่งให้ผู้อื่นก็ไม่ได้เช่นเดียวกัน เพราะเป็นการขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่กำหนดให้เจ้าของห้องชุดต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางพร้อมกัน

<sup>๑</sup>ต่างกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์จะขอแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย ๆ ก็แปลงก็ได้

อยู่ตลอดเวลา (มาตรา ๑๓) แต่การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่รวมถึง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลด้วย อาจจะกระทำได้ในบางกรณี แต่ทั้งนี้จะต้องกระทำในนาม ของเจ้าของร่วมทั้งหมด เท่านั้น ได้แก่การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์โดยมติ ที่ประชุมใหญ่ที่ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม ทั้งหมด ส่วนการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ กฎหมายได้กำหนดไว้โดยตรง แต่เห็นว่าย่อมกระทำได้เช่นกันโดยมติของที่ประชุมใหญ่หรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ<sup>๑</sup>

นอกจากสิทธิต่าง ๆ ของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมาข้างต้นนี้แล้ว หากมีการ กระทำใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย หรือข้อบังคับที่กำหนดไว้อันทำให้เจ้าของ ห้องชุดต้องเสียหาย เจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้นย่อมมีสิทธิฟ้องร้องคดีต่อศาลได้ เช่น กรณีที่ประชุมใหญ่ลงมติโดยฝ่าฝืนข้อบังคับ หรือบทบัญญัติของกฎหมาย เจ้าของห้องชุดคนใด คนหนึ่งย่อมมีสิทธิร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมตินั้นเสียได้ สิทธิในเรื่องนี้เป็นสิทธิโดยทั่วไป แม้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จะมิได้กำหนดไว้โดยตรงก็ตาม เจ้าของห้องชุด ย่อมสามารถกระทำได้เสมอ สำหรับอายุความฟ้องร้องก็ต้องใช้อายุความทั่วไปตามกฎหมายแพ่ง คือ ๑๐ ปี เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

#### หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

หน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้ นั้น ก็เหมือนกับหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกาเอง กล่าวคือ

เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันตามอัตราส่วนของแต่ละคน ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ค่าใช้จ่ายบางอย่างกฎหมายกำหนดให้ต้องชำระล่วงหน้าได้แก่ ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๔๐ (๑)) ส่วนค่าใช้จ่ายร่วมอื่น ๆ จะต้องชำระ เมื่อใด ย่อมเป็นหน้าที่ของที่ประชุมเจ้าของร่วมจะตกลงกันเอง หรือกำหนดไว้ในข้อบังคับ

<sup>๑</sup>พิเศษ เสตเสถียร, "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม," วารสารกฎหมาย:

หน้าที่ของห้องชุดที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมดังกล่าวข้างต้น เป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยตรง นอกจากนี้เจ้าของห้องชุดอาจต้องมีหน้าที่อย่างอื่น ๆ อีกตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม เช่น ข้อบังคับอาจจะกำหนดว่าเจ้าของห้องชุดทุกคนจะต้องดูแลรักษาความสะอาดส่วนกลางบริเวณหน้าห้องชุดของตน เป็นต้น หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนก็อาจถูกนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้