

แนวทางการแก้ไขปัญหาเพื่อคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุด

ดังได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 4 ซึ่งผู้วิจัยได้พิจารณาและเรียบเรียงถึงปัญหาที่เกิดขึ้นต่อผู้ซื้อในการประกอบธุรกิจอาคารชุด ตั้งแต่ขั้นตอนแรกตามลำดับ ซึ่งปัญหาต่าง ๆ ที่พบส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้ซื้อตกอยู่ในฐานะเสียหายเปรียบ ในบทนี้ผู้วิจัยจะได้ศึกษาแนวทางและมาตรการในการแก้ไขปัญหาตามลำดับดังนี้

5.1 มาตรการทางกฎหมายในการจัดจำหน่ายอาคารชุดก่อนจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด

จากปัญหาที่ผู้ประกอบการขายอาคารชุดก่อนที่จะก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถจะตรวจสอบหลักฐานคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ว่าอาคารดังกล่าวมีทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลตรงตามที่ผู้ประกอบการโฆษณาไว้หรือไม่ เนื่องจากในปัจจุบันกฎหมายอาคารชุด และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด เพียงแต่กำหนดให้ผู้ประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนเมื่ออาคารชุดนั้นสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งจุดดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อได้ เพราะโครงการยังไม่ได้รับการตรวจพิจารณาจากเจ้าหน้าที่ว่า ได้มาตรฐานถูกต้องตามคำขอจดทะเบียนอาคารชุด

ประเด็นนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรให้เจ้าหน้าที่ได้มีโอกาสตรวจสอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดของผู้ประกอบการ ก่อนที่จะก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จหรือก่อนที่จัดจำหน่ายเพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานตามมาตรา 6 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังต่อไปนี้

1. ตรวจสอบโฉนดที่ดินว่าผู้ประกอบการที่ยื่นคำขอนั้น เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่
2. ตรวจสอบแผนผังอาคารชุดว่าแบบแปลนถูกต้องตรงกับโฉนดที่ดิน และมีมาตรฐานที่เหมาะสมหรือไม่

3. ตรวจสอบอัตราส่วนของผู้ซื้อห้องชุดแต่ละห้องว่ามีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางถูกต้องตามที่คำนวณไว้หรือไม่
4. ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุดถึงแบบแปลนแผนผังของห้องชุดว่า ระบุความกว้าง, ความยาว, ความสูงไว้อย่างไร และตรวจสอบทรัพย์สินส่วนกลางว่ามีรายการอะไรบ้าง เช่น มีลิฟท์กี่ตัว มีที่จอดรถกี่คัน มีสระว่ายน้ำ สนามเทนนิสหรือไม่
5. ตรวจสอบคำรับรองของเจ้าของโครงการผู้ยื่นคำขอว่า อาคารนั้นไม่ติดจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดินซึ่งเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเซ็นหนังสือให้จัดทำโครงการอาคารชุด
6. ตรวจสอบว่าอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารหรือไม่

จากข้อกำหนดของพระราชบัญญัติอาคารชุด และกฎกระทรวงได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินในการตรวจสอบ เอกสารหลักฐานของผู้ประกอบการอย่างเต็มที่อยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องมีระเบียบกรมที่ดิน จะต้องกำหนดรอให้อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จจึงจะพิจารณาตรวจรับคำขอจดทะเบียน ดังนั้นจึงควรแก้ไขโดยตัดขั้นตอนการออกไปตรวจสอบสภาพอาคารไว้ก่อน และควรเพิ่มขึ้นขั้นตอนการตรวจรับคำขอ โดยให้โอกาสแก่ผู้ประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดได้ นับแต่เริ่มโครงการก่อนดำเนินงานก่อสร้าง เมื่อได้รับคำขอเจ้าพนักงานที่ดินต้องตรวจคำขอและพิจารณาหลักฐานต่าง ๆ ทั้ง 6 ข้อที่กล่าวมาข้างต้นว่าถูกต้องเรียบร้อยหรือไม่ เมื่อถูกต้องจึงรับคำขอและนำคำขอลงบัญชีรับประจำวัน (บทค.2) กับลงบัญชีคุมเรื่องตามแบบ อช.6 แต่หากเอกสารทั้ง 6 ข้อไม่เรียบร้อยและยังไม่ถูกต้องเจ้าพนักงานก็พิจารณาไม่รับคำขอและให้ผู้ประกอบการไปแก้ไขให้ถูกต้องเสียก่อน สำหรับโครงการที่มีหลักฐานถูกต้องและเจ้าหน้าที่ได้ตรวจรับคำขอไว้เรียบร้อยแล้วให้ดำเนินการจัดจำหน่ายได้ จากนั้น เมื่อการก่อสร้างทั้งหมดตามโครงการแล้วเสร็จจึงถึงเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกไปตรวจสอบสภาพของอาคารและห้องชุดตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางว่าถูกต้องตรงกับที่ได้ยื่นคำขอไว้หรือไม่ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด



จากที่กล่าวมาการตรวจพิจารณารับคำขอก่อนการก่อสร้าง และการตรวจสอบสภาพอาคารหลังการก่อสร้างนั้นว่าเหมาะสมที่สุด โดยกระทำได้เพียงแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดพ.ศ. 2523 (ข้อ 4) เท่านั้นก็จะสามารถสร้างมาตรฐานและขจัดปัญหาความไม่เหมาะสมของบทบัญญัติดังกล่าวได้ ก่อให้เกิดความมั่นใจต่อการลงทุนของผู้ประกอบการ ตลอดจนเป็นแนวทางคุ้มครองและควบคุมการดำเนินงานโครงการอาคารชุดให้เป็นไปตามขั้นตอนของกฎหมายพร้อมทั้งมีประสิทธิภาพสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อ

ดังนั้นรัฐโดยกรมที่ดินควรจะกำหนดให้มีการรับจดทะเบียนอาคารชุดในหลักการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการก่อนดำเนินงานก่อสร้างได้ โดยไม่จำเป็นต้องคอยให้จดทะเบียนได้ต่อเมื่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว หรือหลังจากก่อสร้างไปแล้ว 80% ดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้กรมที่ดินจะต้องแก้ไขเพิ่มเติมเล็กน้อยในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดพ.ศ. 2522 ในส่วนของการรับและไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด สำหรับเงื่อนไขอื่น ๆ ในการรับจดทะเบียนอาคารชุดให้คงไว้ตามเดิม อนึ่งการรับจดทะเบียนอาคารชุดก่อนการก่อสร้างนั้น ควรเป็นการจดทะเบียนรับในหลักการเท่านั้นว่าอาคารนั้นจะก่อสร้างโดยเป็นอาคารชุด จากนั้นเมื่อถึงเวลาที่งานก่อสร้างทั้งหมดเสร็จแล้ว กรมที่ดินจึงส่งเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบสภาพของอาคารและห้องชุดตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ ว่าถูกต้อง ตรงกับที่ยื่นคำขอไว้หรือไม่ หากถูกต้องแล้วจึงดำเนินการ "จดทะเบียนอาคารชุด" ตามกฎหมายต่อไป

การพิจารณารับคำขอก่อนการก่อสร้าง และการตรวจสอบสภาพอาคารหลังการก่อสร้างเสร็จนี้จะทำให้เกิดความมั่นใจต่อการลงทุนของเจ้าของโครงการ และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อด้วยว่า อาคารชุดที่คนซื้อนั้น จะไม่เปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประโยชน์อื่นตามที่ได้โฆษณาหรือจดทะเบียนไว้แต่ต้น

ประเด็นที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่ควรจะได้รับพิจารณาว่าในระหว่างที่ผู้ซื้อได้เริ่มชำระเงินจอง และผ่อนชำระเงิน จะมีวิธีการอย่างไรที่จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อเป็นหลักประกัน ถ้าหากผู้ซื้อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เขาจะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่ตกลงซื้อขายนั้นในเรื่องนี้ผู้วิจัยเห็นว่า

รัฐควรสนับสนุนให้มีการจัดตั้งองค์กรกลางระหว่าง ผู้ซื้อและผู้ขายองค์กรกลาง อาจเป็นธนาคารหรือบริษัทประกันชีวิตประกันภัย หรือบริษัทที่สร้างขึ้น เพื่อการนี้โดยเฉพาะ เพื่อป้องกัน มิให้ผู้ประกอบการโกงผู้ซื้อ เช่นไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เมื่อได้รับ เงินค่างวดครบถ้วนแล้ว ใน ต่างประเทศเรียกว่า Escrow Agent "เอสโคร เอเยนต์" เป็นหน่วยงานกลางในการดูแลการ ซื้อขายอาคารชุดให้เป็นไปโดยถูกต้อง และสุจริต โดยทำหน้าที่รับเงินจากลูกค้าผู้ซื้อและรับโอน เอกสารสิทธิจากผู้ขาย เพื่อโอนต่อไปให้ผู้ซื้อ ตามรายละเอียดในสัญญาที่ตกลงกันไว้

ในกรณีที่มีการซื้อขายตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ องค์กรกลางอาจจะ เป็นธนาคาร ที่ให้กู้เงินจัดทำโครงการนั้นโดยตรง ทั้งนี้โดยผู้ซื้อจะวางเงินมัดจำและเงินค่างวดไว้กับธนาคาร โดยเปิด เป็นบัญชีร่วมของผู้ซื้อผู้ขายไว้ เพื่อธนาคารได้รับเงินดังกล่าวแล้วผู้ประกอบการก็สามารถ เบิกเงินดังกล่าวไปดำเนินการได้ ซึ่งผลดีก็คือ จะทำให้ธนาคารสามารถควบคุมการใช้จ่าย เงินและความก้าวหน้าของโครงการได้อย่างใกล้ชิด และเป็นการป้องกันมิให้ผู้ประกอบการนำเงิน ไปใช้จ่ายในทางมิชอบก่อนการสร้างเสร็จได้ สำหรับจำนวนดอกเบี้ยเงินฝากที่เกิดขึ้นนั้นอาจแบ่ง ออกเป็น 3 ส่วนคือ องค์กรกลางส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือให้ตกเป็นของผู้ซื้อและผู้ขายในส่วน เท่า ๆ กัน

อนึ่ง รัฐจะต้องกำหนดมาตรการ ให้ผู้ประกอบการยื่นแบบขออนุญาตการปลูก สร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพ.ศ.2522 และจะต้องได้รับใบอนุญาต ปลูกสร้างอาคารจากหน่วยงานของรัฐก่อนจึงจะสามารถโฆษณา เปิดขายโครงการและลงมือก่อสร้าง ได้ อีกทั้งควรกำหนดให้ผู้ก่อสร้างอาคารชุดทั่วประเทศไม่ว่าจะอยู่ใน เขตเทศบาล สุขาภิบาลหรือไม่ ต้องได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารก่อนทำการก่อสร้าง เช่นเดียวกับการก่อสร้างอาคารใน เขต เทศบาลและสุขาภิบาล

โดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และผู้ประกอบอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะปลูกสร้างอาคารชุดก่อนที่จะโฆษณาและปลูกสร้างอาคาร เพื่อที่จะสร้างความมั่นใจแก่ผู้ซื้อได้ในระดับหนึ่ง¹

5.2 มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อ เกี่ยวกับปัญหาด้านโฆษณา

ในการดำเนินธุรกิจอาคารชุด มาตรการอย่างหนึ่งที่ใช้เป็นเครื่องหมายในการจัดจำหน่ายโครงการก็คือการโฆษณาเพื่อจัดขายโครงการ และในปัจจุบันเท่าที่ทราบจะพบว่าการโฆษณากลับส่งผล เบี่ยงเบนจากเจตนาคั้งเดิม และนำไปสู่ความเสียหายเปรียบแก่ผู้ซื้อโครงการ ทั้งที่องค์ประกอบของการโฆษณาที่แท้จริงต้องมีลักษณะ 2 ประการคือ

1. จะต้องคุ้มครองผู้บริโภค โดยผู้บริโภคจะต้องได้รับข่าวสารที่ถูกต้องจากผู้ขาย
2. ต้องไม่ทำให้เกิดการแข่งขันด้านการค้าโดยไม่เป็นธรรม

ในปัญหาด้านโฆษณาอาคารชุดนั้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่า สมควรที่ใช้มาตรการควบคุมการโฆษณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งมีเนื้อหาในการควบคุมการโฆษณา โดยเฉพาะในมาตรา 22-29 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคได้กำหนดให้มีการคุ้มครองแก่ประชาชนโดยเห็นว่าประชาชนควรจะมีสิทธิ ตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติที่จะทราบรายละเอียดต่าง ๆ ของการโฆษณาขายอาคารชุด ซึ่งข้อความต่าง ๆ ที่บัญญัติอาคารชุดในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 นั้น ต้องระบุรายละเอียดในการลงโฆษณาดังต่อไปนี้

¹ สุขุม นวพันธ์ "แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย: ศึกษาเน้นกรณีที่อยู่แบบอาคารชุด" เอกสารวิจัย วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2532 หน้า 112-115

- ก. ข้อความแสดงว่าอาคารดังกล่าวยังไม่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- ข. ชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะก่อสร้างเป็นอาคารชุด, ตำแหน่งที่ดิน, เลขโฉนดที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ดินที่จะเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- ค. ชื่อผู้ประกอบการซื้อขายห้องชุดที่โฆษณาขายห้องชุดในกรณีผู้ประกอบการดังกล่าวมิใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
- ง. ทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว และชื่อกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ประกอบการซื้อขายห้องชุด ที่โฆษณาขายห้องชุดซึ่งเป็นนิติบุคคล
- จ. ภาวะผูกพันเกี่ยวกับที่ดินและอาคารดังกล่าว (ถ้ามี)
- ฉ. วันเดือนปีที่เริ่มก่อสร้างอาคารดังกล่าว และที่คาดหมายว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ

ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรจะมีรายละเอียดมากกว่าที่กำหนดไว้ในมาตรา 4 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 4 เช่น ควรจะมีข้อความเกี่ยวกับการกำหนดเงินมัดจำ ราคาเงินสด ราคาเงินผ่อนหรืออัตราดอกเบี้ยกรณีที่เป็นกรณีการผ่อนชำระ เพื่อให้ผู้ซื้อทราบถึงภาวะผูกพันที่ตนเองจะเข้าทำสัญญา

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดโทษไว้ในมาตรา 45-62 และบทลงโทษที่พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคกำหนดไว้สำหรับกระทำความผิดที่ฝ่าฝืนมาตรา 22 มีความผิดตามมาตรา 48 ซึ่งโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท

โดยบทลงโทษตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 เกี่ยวกับการโฆษณาได้กำหนดตามมาตรา 47-51 ได้บัญญัติโทษปรับไว้สูงสุดไม่เกินหนึ่งแสนบาท โดยกำหนดโทษสำหรับการโฆษณาอันเป็นเท็จหรือโฆษณาข้อความที่รู้หรือควรรู้อยู่แล้วว่าอาจจะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดมีโทษปรับอย่างเดียวนำไม่เกิน 5 หมื่นบาท และถ้ากระทำความผิดซ้ำอีกไม่เกิน 6 เดือน มีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท² การโฆษณาฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 22-26 มีโทษปรับอย่างเดียวนำไม่เกินสามหมื่นบาท³ การไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา ตามมาตรา 27-28 มีโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ⁴

การกระทำความผิดตามมาตรา 47-49 ถ้าเป็นการกระทำของเจ้าของสื่อโฆษณาหรือผู้ประกอบการโฆษณาได้รับโทษกึ่งหนึ่ง⁵

ถ้ากระทำความผิดตามมาตรา 47-50 เป็นความผิดต่อเนื่องต้องรับโทษปรับวันละไม่เกิน 5,000 บาท หรือไม่เกิน 2 เท่าของค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการโฆษณา⁶ ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

วัตถุประสงค์ในการลงโทษในเรื่องการโฆษณา

การลงโทษผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับการโฆษณาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคมีวัตถุประสงค์สองประการ⁷ คือ

² พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 47

³ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 48

⁴ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 49

⁵ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 50

⁶ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 มาตรา 51

⁷ รองพล เจริญพันธ์ การใช้โทษปรับเป็นมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่อง

คำพรรณาคูณภาพสินค้าหรือการโฆษณาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค, วารสารนิติศาสตร์, 2521

1. คุ่มครองผู้บริโภค (consumer protection) เป็นวัตถุประสงค์เบื้องต้นของการลงโทษอาญา (Primary goal) การคุ้มครองนั้นก็มุ่งไปในจุดที่ว่าผู้บริภคนั้นจะไม่ประสบความล้มเหลวทางเศรษฐกิจหรือบริภคสิ่งเป็นอันตรายต่อชีวิต สุขภาพและร่างกายอันเป็นผลมาจากได้รับข่าวสารที่ไม่ถูกต้องจากผู้ขาย

2. ป้องกันมิให้เกิดการแข่งขันทางการค้าที่ไม่เป็นธรรม (Unfair Competition) วัตถุประสงค์ลำดับรองนั้น ก็เพื่อมิให้สภาวะการแข่งขันในการค้านั้นถึงจุดระเบิด ถ้าปล่อยไว้ให้พ่อค้าได้ประโยชน์จากการใช้วิธีที่ไม่เป็นธรรมในการโฆษณาทำให้คู่แข่งที่สุจริตและมีวินธรรม เสียเปรียบในการแข่งขันอย่างมากยังผลให้สภาวะการค้าขายในตลาดเกิดการปั่นป่วนขึ้น

ตามวัตถุประสงค์ทั้งสองดังกล่าว จะเห็นได้ว่า มาตรการลงโทษหรือมตรการอื่นที่จะทำห้บรรลุวัตถุประสงค์นั้น จะต้องก่อให้เกิดผลดังนี้คือ

1. ต้องมีผลห้ามมิให้พ่อค้า ผู้กระทำผิดกระทำการดังกล่าวซ้ำอีก และในขณะที่เดียวกันก็ต้องมีผลให้บุคคลอื่นหวาดกลัวไม่กระทำการในทำนองเดียวกันซ้ำอีก

2. ต้องมีผล เป็นการแก้ไขข้อความโฆษณาที่ผิดเสียใหม่ ให้ประชาชนเป็นจำนวนมากทราบ เพราะประชาชนผู้บริโภคเป็นจำนวนมากได้ทราบข่าวสารที่ผิดไปมากแล้ว ก่อนที่จะมีการลงโทษ ดังนั้นผู้กระทำผิดต้องแก้ไขข้อความโฆษณาของตนเสียใหม่

ฉะนั้นโทษปรับที่จะนำมาใช้กับการคุ้มครองผู้บริโภคนั้นต้องเป็นโทษที่หนักมาก และต้องมีมาตรการอื่นมา เสริมอีกด้วย จึงจะมีประสิทธิภาพ เพราะการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นปัญหาพิเศษ ซึ่งจะนำโทษจำคุกมาใช้เป็นหลักไม่ได้ การใช้โทษปรับรุนแรงจะเป็นประโยชน์กว่าด้วย เหตุผล 3 ประการคือ

1. ผู้ประกอบการอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นนิติบุคคล ซึ่งมีอาจรับโทษจำคุกได้ เนื่องจากนิติบุคคลแยกต่างหากจากผู้บริหารนิติบุคคล การใช้โทษปรับที่รุนแรงสำหรับการกระทำ ความผิดใน เรื่องโฆษณาจึงเป็นการเหมาะสมกว่าที่จะใช้โทษจำคุก

2. ความผิดที่เกิดจากการโฆษณาอาคารชุดนั้นโดยมาก เป็นความผิดทางเศรษฐกิจไม่เหมือนความผิดอาญาทั่ว ๆ ไป การลงโทษก็เพื่อทำให้เขาเสียชื่อเสียงจนประชาชนเสื่อมศรัทธา และมีผลทางด้านธุรกิจของเขาเท่านั้นก็เพียงพอแล้ว ไม่จำเป็นต้องถึงกับลงโทษจำคุก

3. ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการโฆษณามีได้เกิดขึ้นทุกวัน เมื่อเกิดขึ้นแล้ว จะกระทบต่อเศรษฐกิจของประชาชนมาก การลงโทษปรับจึงเป็นการเหมาะสมกว่า

4. การลงโทษที่รุนแรงจะมีผลกระทบกระเทือน เศรษฐกิจทางการเงินของผู้ประกอบการอาคารชุดอย่างมาก จะทำให้ผู้กระทำความผิดหลายจำ

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่มุ่งคุ้มครองประชาชนและผู้ให้บริการต่าง ๆ ให้ได้รับประโยชน์ตามที่ขายประกาศโฆษณาไว้ กิจการที่อยู่ในขอบข่ายของกฎหมายฉบับนี้มีมาก แต่โทษที่ใช้สำหรับผู้กระทำความผิดเป็นโทษที่ไม่สูงนัก ดังที่กล่าวมาแล้วจึงทำให้มีผู้ฝ่าฝืน โดยเฉพาะการโฆษณายาอาคารชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินขนาดใหญ่มีราคาสูงสามารถทำอะไรให้แก่ผู้ประกอบการได้อย่างมหาศาล หากผู้ประกอบการเอาเปรียบประชาชนผู้ซื้อ หากถูกจับได้โทษในปัจจุบันยังไม่สูงนัก ทำให้ผู้ขายไม่เกรงกลัวต่อกฎหมาย ผู้วิจัยจึงเห็นว่าสมควรแก้ไขกฎหมายพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ให้มีบทลงโทษรุนแรงสูงกว่าโทษอาชญากรรมตาและควรเพิ่มบทลงโทษแก่ผู้กระทำความผิดซ้ำอีก ให้ผู้กระทำความผิดหลายจำด้วย

5.3 มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค เกี่ยวกับการทำนิติกรรมสัญญา

ดังที่ทราบกันแล้วว่าการประกอบธุรกิจอาคารชุดผู้ประกอบการมักจะมีการระดมเงินทุนส่วนหนึ่งจากการเปิดให้ประชาชนจองและเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายโดยผ่อนชำระค่างวด ซึ่งการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ มักจะปรากฏในรูปของนิติบุคคล ประเภทบริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจนี้ในรูปของนิติบุคคลเหล่านั้น มักจะมีที่ปรึกษากฎหมายไว้คอยให้คำแนะนำรวมทั้งทำการร่างสัญญาต่าง ๆ ที่จะนำมาใช้กับกิจการของตนเอง ส่วนผู้ซื้ออาคารชุดโดยมากจะเป็นประชาชนทั่ว ๆ ไปจึงเป็นเหตุทำให้ฐานะของผู้ซื้อและผู้ขายแตกต่างกันมาก อันอาจต้องร้องเรียนเรื่องสัญญาผู้ซื้อซึ่งเป็นประชาชนธรรมดาโดยทั่วไปมักจะเป็นฝ่ายเสียเปรียบ บริษัทผู้ประกอบการที่มีนักกฎหมายคอยให้คำแนะนำอยู่ตลอดเวลา ประกอบกับการทำสัญญาในประเทศไทยซึ่งใช้ระบบประมวลกฎหมาย ก็ยึดหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา (Principle of autonomy of the will) กล่าวคือ หากคู่กรณีมีเจตนาที่ผูกนิติสัมพันธ์กันแล้ว การเสนอและการสนองถูกต้องตรงกันนิติกรรมย่อมเกิดขึ้น และโดยหลักดังกล่าวนี้จึงทำให้ทุกคนสามารถก่อนนิติสัมพันธ์ทางสัญญากันได้โดยอิสระตามเจตนาของตน หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาเป็นหลักที่สนับสนุนคู่สัญญาให้มีอิสระในการทำสัญญาจึงเป็นที่มาแห่งหลักที่ว่าด้วย เสรีภาพในการทำสัญญา (Principle of freedom of contract) ^๘

จากหลักนี้จึงเป็นเหตุให้ผู้สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองเหนือกว่า และยังเป็นผู้ร่างสัญญา ซึ่งคือผู้ประกอบการ บุคคลดังกล่าวจึงสามารถกำหนดสาระสำคัญของข้อสัญญาที่มีลักษณะ

^๘ ไชยยศ เหมะรัชตะ, หลักกฎหมายสัญญาเปรียบเทียบ "วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์ ฉบับพิเศษ อนุสรณ์ศาสตราจารย์หยุด แสงอุทัย พ.ศ.2523 หน้า 125

เอาเปรียบผู้ซื้อโดยการกำหนด ยกเว้นบทบัญญัติของข้อกำหนดบาง หรือกำหนดให้แตกต่างจากกฎหมายบัญญัติไว้บ้าง ทำให้ไม่ เป็นธรรมต่อผู้ซื้ออาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งฝ่ายผู้ประกอบการจะมีการกำหนดแบบสัญญาสำเร็จรูป (Standard form Contract) ขึ้นโดยกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ไว้เรียบร้อยแล้วผู้ซื้อ เพียงแต่มีหน้าที่ที่จะลงนามในสัญญา เข้าผูกพัน เท่านั้นและสัญญาสำเร็จรูปที่ฝ่ายผู้ประกอบการจัดทำขึ้นล่วงหน้ามักจะกำหนด เงื่อนไข ที่ทำให้ฝ่ายผู้ซื้อตกอยู่ในฐานะ เสียเปรียบ เนื่องจากสัญญาไม่ได้มาจากการเจรจาต่อรองของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แต่ผู้ซื้อก็ต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ตนลงนามไว้นั้นจะมาได้แย้ง เงื่อนไขในสัญญาภายหลังไม่ได้ เพราะฉะนั้นผู้ซื้อส่วนใหญ่จึงไม่มีทางเลือกอื่น เพราะความต้องการที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองจึงยอม เข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการแม้จะรู้ว่าตนอยู่ในฐานะ เสียเปรียบก็ตาม

จากปัญหาดังกล่าวผู้วิจัย เห็นว่าควรมีการใช้สัญญามาตรฐานในการทำสัญญา จะซื้อจะขายอาคารชุดโดยสัญญามาตรฐานดังกล่าวจะกำหนดถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขายด้วยความ เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย เพื่อไม่ให้ผู้ขายใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม เอาเปรียบผู้ซื้ออาคารชุด โดยลักษณะสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดมาตรฐานสมควรจะมี เนื้อหาที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. บัญญัติถึงกำหนดอัตราส่วนของทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางให้ผู้จะซื้อทราบว่าห้องชุดที่ผู้จะซื้อได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดมีสัดส่วนในการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เป็นกี่ส่วนในอาคารชุด พร้อมกำหนดรายละเอียดในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดให้ชัดเจน
2. บัญญัติถึงข้อกำหนดการผิคนัดเงินชำระราคาของผู้ซื้อให้มีความ เป็นธรรมยิ่งขึ้น เช่นกำหนดข้อสัญญาไว้ว่าหากผู้จะซื้อผิคนัดไม่ชำระ เงินผ่อนค่างวดติดต่อกันและผู้จะขายได้ทำการบอกกล่าวทวงถาม เป็นหนังสือโดยให้ เวลาพอสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน หากผู้จะซื้อยังไม่ชำระผู้จะขายจึงมีสิทธิบอก เลิกสัญญาและ เรียกค่าสินไหมทดแทนได้
3. บัญญัติถึงข้อกำหนด เกี่ยวกับระยะเวลาการก่อสร้างอาคารชุดของผู้จะขาย โดยกำหนดว่าหากผู้จะขายก่อสร้างอาคารชุดไม่เสร็จ เรียบร้อยภายในกำหนด ผู้จะซื้อจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายที่เกิดขึ้น
4. บัญญัติถึงข้อกำหนดความรับผิดชอบแก่ผู้จะขาย หากมีการล้ม เลิกโครงการ โดยที่ไม่มีเหตุหรือข้ออ้างตามกฎหมาย ผู้จะขายจะต้องคืนเงินที่รับไว้ทั้งหมดพร้อมด้วยดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี แก่ผู้จะซื้อและไม่ตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะ เรียกค่าเสียหายอันหากมีความเสียหายเกิดขึ้น
5. บัญญัติถึงข้อกำหนดความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างอาคารหรือห้องชุดของผู้จะขายโดยกำหนดระยะเวลาที่จะให้ผู้จะขายรับผิดชอบหากมีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องในห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นนับตั้งแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลธรรมดา

6. กำหนดถึงหน้าที่ของผู้ซื้อ เกี่ยวกับการเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยกำหนดให้ผู้จะซื้อทราบว่าผู้จะซื้อจะมีหน้าที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายในส่วนใดบ้าง

7. บัญญัติข้อกำหนดให้ผู้จะขายจัดทำสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, และอื่น ๆ อันเป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานของการอยู่อาศัยร่วมกัน

ประเด็นในเรื่องนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่า รัฐควรจะเป็นฝ่ายเข้าไปช่วยเหลือคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้อ โดยใช้มาตรการดังต่อไปนี้

1. การให้อำนาจฝ่ายบริหารตรวจสอบสัญญา

วิธีนี้สามารถใช้กลไกของฝ่ายบริหารมาแก้ปัญหา โดยรัฐตั้งกรรมการขึ้นมาทำหน้าที่ตรวจสอบสัญญาและให้การเห็นชอบเกี่ยวกับข้อสัญญามาตรฐาน ซึ่งมาตรการดังกล่าวต่างประเทศได้นำมาใช้อย่างแพร่หลาย เพราะการเจรจาโดยทำเป็นข้อตกลงไว้ล่วงหน้าจำนวนมากนั้น ควรใช้มาตรการทางกฎหมายมากกว่าจะใช้มาตรการทางด้านจิตใจ เพราะปัจจุบันการเจรจาต่อรองไม่ได้ทำในลักษณะที่จะผูกพันอย่างแท้จริง แต่ทำโดยไม่มีพิธีการแสดงออกแต่อย่างใด การกระทำอย่างนี้ทำให้องค์ประกอบด้านจิตใจไร้คุณค่า แต่ทางธุรกิจก็ถือว่าเป็นการแสดงเจตนาแล้ว และมีความหมายเช่นนั้นด้วย (Typical Sense) ฉะนั้น การแสดงเจตนาของคู่สัญญาโดยการเจรจาต่อรองกัน ได้ลดน้อยลงไปมากในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการทำสัญญากับประชาชนจำนวนมาก ๆ การแก้ปัญหาดังกล่าว เห็นว่าควรที่จะมีผู้มีอำนาจเหนือกว่านักธุรกิจทำหน้าที่ออกระเบียบหรือกฎหมายสำหรับคุ้มครองผลประโยชน์แก่ประชาชน

2. การใช้วิธีทางนิติบัญญัติเพื่อการคุ้มครองผู้ซื้อ

เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านนิติกรรมสัญญานั้น ก่อนที่จะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้มีการร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ให้คุ้มครองผู้บริโภคด้านนิติกรรมสัญญาไว้ในส่วนที่ 3 มาตรา 38 ซึ่งมีข้อความว่า "ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือบริการอย่างใดอย่างหนึ่งที่กฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือหรือมีกรรมธรรม์หรือในทางปฏิบัติทางการค้าจะต้องทำเป็นหนังสือสัญญา คณะกรรมการว่าด้วยนิติกรรมสัญญา มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือบริการนั้น เป็นธุรกิจที่ควบคุมแบบนิติกรรมสัญญาได้ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริโภคซึ่ง เป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบข้อความในสัญญา และ เข้าใจข้อความที่เป็นสาระสำคัญก่อนที่จะ เข้าทำสัญญา

ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมแบบนิติกรรมสัญญา ให้ผู้ประกอบการจัดทำนิติกรรมสัญญา ตามแบบหรือโดยมีข้อความหรือใช้ถ้อยคำตามที่คณะกรรมการว่าด้วยนิติกรรมสัญญากำหนด"

เมื่อพิจารณาข้อความและความหมายของมาตรานี้แล้ว จะเห็นว่าผู้ร่างกฎหมายดังกล่าว ได้มุ่งที่จะคุ้มครองผู้บริโภคด้านนิติกรรมสัญญา โดยให้มีคณะกรรมการว่าด้วยนิติกรรมสัญญา เป็นผู้ควบคุมการทำสัญญา โดยกำหนดแบบหรือข้อความหรือถ้อยคำที่จะใช้สัญญา เพื่อให้ผู้บริโภคได้ทราบข้อความหรือ เข้าใจข้อความในสัญญา เพื่อให้ผู้บริโภคได้ทราบข้อความหรือ เข้าใจข้อความในสัญญาที่เป็นสาระสำคัญก่อน เข้าทำสัญญา และแบบหรือข้อความหรือถ้อยคำที่ผู้ประกอบการจะจัดทำ เป็นนิติกรรมสัญญานั้น ต้องเป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด แต่น่าเสียดายที่สถาบันนิติบัญญัติแห่งชาติ ในสมัยนั้นไม่เห็นด้วย จึงได้ถูกตัดทอนออกไปโดยเห็นว่าจะเกิดปัญหายุ่งยากในการตรวจสอบ ซึ่งไม่อาจทำได้ในทางปฏิบัติ

สำหรับการแก้ปัญหาด้านนิติกรรมสัญญาระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมขึ้น รัฐควรจะมีมือเข้าเกี่ยวข้องกับอย่างจริงจัง เพราะปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชน เป็นปัญหาสำคัญ เมื่อรัฐไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนได้ทั่วถึง โดยเปิดโอกาสให้เอกชน เข้ามาช่วยดำเนินการ รัฐก็ควรที่จะควบคุมดูแล เพื่อไม่ให้ประชาชนผู้ซื้อถูกผู้ประกอบการเอารัดเอาเปรียบ โดยเฉพาะด้านนิติกรรมสัญญาอันเป็นปัญหาลำดับต่อมา หลังจากการควบคุมการโฆษณาแล้ว เมื่อประชาชนผู้ต้องการที่อยู่อาศัย เข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการ ซึ่งโดยมากผู้ประกอบการมักจะทำสัญญาสำเร็จรูปไว้แล้ว เพื่อให้ประชาชนผู้ต้องการซื้ออาคารชุด เข้าทำสัญญาด้วย การร่างและจัดทำสัญญาที่ผู้ประกอบการจะนำมาใช้กับประชาชนผู้ซื้อนั้น ควรที่รัฐในฐานะที่อยู่เหนือกว่า เข้าไปตรวจสอบมิให้ผู้ประกอบการร่างหรือจัดทำนิติกรรมสัญญาที่จะเป็นการเอารัดเอาเปรียบประชาชนผู้ซื้อดังกล่าว ซึ่งอยู่ในฐานะที่ด้อยหรือเสียเปรียบผู้ประกอบการ ซึ่งรัฐอาจจะมีวิธีการเข้าไปควบคุมได้ 2 รูปแบบด้วยกันคือ

ประการแรก ควบคุมโดยฝ่ายบริหาร คือการควบคุมโดยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค โดยการกำหนดรูปแบบข้อความสัญญาจะซื้อจะขายมาตรฐานขึ้นมา ให้ผู้ประกอบการอาคารชุดนำไปใช้ทำสัญญากับประชาชนและโฆษณาในรูปแบบ ข้อความสาระสำคัญต่าง ๆ ที่จะต้องมีในสัญญาให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบและ เข้าใจ

ประการที่สอง ควบคุมโดยฝ่ายนิติบัญญัติ คือ การนำร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ส่วนที่ 3 ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคด้านนิติกรรมสัญญา ซึ่งไม่ผ่านสภานิติบัญญัติแห่งชาติในสมัยนั้น มาบัญญัติเป็นกฎหมายเพิ่มเติมลงในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 เพื่อให้คณะกรรมการว่าด้วยนิติกรรมสัญญา ทำหน้าที่เป็นผู้ควบคุมนิติกรรมสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจต่าง ๆ ที่จะทำนิติกรรมสัญญามาใช้กับประชาชนจำนวนมาก ๆ เช่น สัญญาที่ประกอบการจะนำมาใช้กับประชาชนที่ต้องการอาคาร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าว แม้ผู้ร่างกฎหมายฉบับนี้จะได้นำเอาแนวความคิดนี้มาจากกฎหมายของต่างประเทศ ในการที่รัฐจะเข้าไปแทรกแซงการทำนิติกรรมสัญญา แต่แนวความคิดดังกล่าวก็มีจุดประสงค์ เพื่อที่จะให้ผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้สัญญาอีกฝ่ายที่ไม่มีโอกาสได้มีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบ ข้อความในสัญญาเลย ได้ทราบข้อความในสัญญาและเข้าใจข้อความที่เป็นสาระสำคัญ ก่อนที่จะเข้าทำสัญญา และในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการว่าด้วยนิติกรรมสัญญา ก็ถือเสมือนเป็นตัวแทนของประชาชนที่จะป้องกันมิให้ฝ่ายผู้ประกอบการ โดยเฉพาะผู้ประกอบการ เป็นผู้กำหนดข้อสัญญาเป็นการเอาเปรียบเอาเปรียบประชาชน โดยผู้ประกอบการจะต้องเสนอแบบและข้อความหรือถ้อยคำที่จะใช้ เป็นสัญญากับประชาชนให้คณะกรรมการฯ ตรวจสอบเสียก่อน และต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการฯ จึงจะสามารถนำออกใช้กับประชาชนได้ ทั้งนี้ เพื่อคอยพิทักษ์ผลประโยชน์ของประชาชนผู้บริโภค มิให้ถูกเอาเปรียบด้านการทำนิติกรรมสัญญา การที่รัฐจำเป็นต้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับในการทำนิติกรรมสัญญาระหว่างเอกชนกับเอกชน เพราะเท่าที่ผ่านมา การดำเนินการของภาคเอกชน ทำให้ความสงบเรียบร้อยโดยรวม ได้รับความกระทบกระเทือน จึงมีความจำเป็นต้องออกกฎหมายมารองรับให้เจ้าพนักงานของรัฐมีอำนาจหน้าที่ในการคุ้มครองสาธารณชนให้ได้รับความ เป็นธรรม ซึ่งมาตรการนี้ได้มีการใช้ในต่างประเทศแล้ว เช่น กฎหมายว่าด้วยสัญญาประกันภัย หรือพระราชบัญญัติประกันชีวิตและพระราชบัญญัติประกันวินาศภัยที่เราถือปฏิบัติอยู่ในขณะนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าประเทศไทยควรมีกฎหมายควบคุมการทำนิติกรรมสัญญามาใช้บังคับ โดยจัดให้มีคณะกรรมการว่าด้วยนิติกรรมสัญญาขึ้นมาควบคุมการทำนิติกรรมสัญญาที่ผู้ประกอบการจะนำมาใช้กับประชาชนจำนวนมาก โดยคณะกรรมการฯ ดังกล่าวอาจตั้งคณะกรรมการ เฉพาะด้านขึ้นมาในแต่ละด้าน เช่นหากต้องการควบคุมการทำสัญญาจะซื้อขายอาคารชุด ก็ตั้งคณะอนุกรรมการว่าด้วยนิติกรรมสัญญาในการประกอบธุรกิจอาคารชุด เพื่อพิจารณาตรวจสอบให้ความเห็นชอบสัญญาที่ผู้ประกอบการจะนำมาใช้กับผู้ซื้อ เป็นต้น



5.4 มาตรการทางกฎหมายในการจัดการอาคารชุด

ก่อนที่ผู้วิจัยจะ เสนอแนวทางแก้ไขปัญหการจัดการอาคารชุดในบทที่ 4 ผู้วิจัยใคร่จะศึกษามาตรการกฎหมายของต่างประเทศในการจัดการอาคารชุด เพื่อที่จะเปรียบเทียบและนำไปสู่การหามาตรการแก้ไขปัญหการจัดการอาคารชุดของไทยในที่สุด

การศึกษาในส่วนนี้จะเปรียบเทียบกับกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาและ Land Title (Strata) Act ค.ศ.1986 ของสิงคโปร์ในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะศึกษาตามปัญหาที่กล่าวไว้บทที่ 4 เป็นลำดับ

1. ขอบเขตอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกฎหมายดังกล่าวเรียกว่าสมาคมเจ้าของห้องชุดไว้ดังนี้
มาตรา 3-102 อำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุด

(Powers of Unit Owners' Association)

(ก) เว้นแต่จะเป็นไปตามข้อ (ข) และขึ้นอยู่กับข้อความจดทะเบียนของสมาคม
(แม้ว่าจะไม่จดทะเบียนจัดตั้งก็ตาม) อาจจะ

- (1) ยอมรับ และแก้ไขข้อบังคับ กฎและระเบียบ
- (2) ยอมรับและแก้ไขงบประมาณสำหรับภาษีอากร ค่าใช้จ่ายและเงินสำรอง และการเรียกเก็บเงินประเมินสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายทั่วไปจากเจ้าของห้องชุด
- (3) จ้างตัวแทนปฏิบัติหน้าที่บริหารงาน และลูกจ้างอื่นๆ ตัวแทนและการทำสัญญากับคู่สัญญาเป็นรายเฉพาะ
- (4) จัดตั้ง ต่อสูคดี หรือฟ้องคดี หรือกระบวนการใด ๆ โดยชื่อของตนเอง โดยตนเอง หรือโดยเจ้าของห้องชุดตั้งแต่ 2 คนหรือมากกว่า ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

- (5) ทำสัญญา และก้อหนี้
- (6) ออกกฎระเบียบการใช้ การบำรุงรักษา ซ่อม บูรณะ หรือ เปลี่ยนแปลง ทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) ก้อให้ทรัพย์สินที่ เพิ่ม เติม เข้า เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง
- (8) ทำให้ได้มา ถือ กิดขวางและส่งมอบในนามตนเองในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิ หรือประโยชน์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือทรัพย์สินของบุคคล แต่ทรัพย์สินส่วนกลาง อาจจะต้องอยู่ในบังคับในเรื่องการประกันวินาศภัยตามมาตรา 3-112
- (9) การได้รับสิทธิตามกฎหมาย การให้เช่า ให้สิทธิบัตร หรือการให้สัมปทาน ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (10) กำหนดหรือรับชำระ เงินค่าธรรมเนียม หรือค่าบริการใด ๆ สำหรับการ ใช้ การให้เช่า หรือการดำเนินกิจการในทรัพย์สินส่วนกลาง (เว้นแต่ ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 2-102(2) และ (4) และสำหรับการบริการแก่เจ้าของห้องชุด)
- (11) กำหนดค่าธรรมเนียม สำหรับการจ่ายเงินล่วงหน้าเวลาสำหรับเงิน ค่าใช้จ่ายซึ่งประเมินไว้ ภายหลังมีหนังสือแจ้งไป รวมทั้งระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งได้ทราบเรื่องแล้ว และการกำหนดค่าปรับอันสมควรสำหรับการกระทำ ผิดกฎจากข้อความจดทะเบียน บัญชี กฏ หรือระเบียบของสมาคม
- (12) กำหนดค่าธรรมเนียมอันสมควรสำหรับการจัด เตรียมและการจดทะเบียน การแก้ไขในคำขอจดทะเบียน การจัดทำหนังสือรับรองห้องชุดที่ออกให้ สำหรับการขายครั้งใหม่ (resale certificated) ซึ่งกำหนดไว้ ตามมาตรา 4-109 หรือค่าธรรมเนียมสำหรับเงินประเมินค่าใช้จ่ายที่ ค้างจ่าย

- (13) จัดหาค่าเสียหายไว้สำหรับความรับผิดของเจ้าหน้าที่ และกรรมการบริหาร และจัดหาไว้ซึ่งประกันความรับผิดของเจ้าหน้าที่และกรรมการ
- (14) เรียกสิทธิการได้รายได้ที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งรวมถึงสิทธิรับเงินประเมินค่าใช้จ่าย แต่จะต้องเป็นเรื่องที่ค่าขออกจกแจงทางทะเบียนได้ระบุไว้
- (15) ใช้อ่านจาด ๖ ที่ระบุไว้ในค่าแจงจทะเบียน และในข้อบังคับ
- (16) ใช้อ่านจาด่าง ๖ ทั้งหมดซึ่งอาจใช้ภายในรัฐนี้ โดยหน่วยงานทางกฎหมาย ซึ่งมีลักษณะ เช่นสมาคม และ
- (17) ให้อ่านจาด ๖ ที่จำเป็น และสมควรในการรักษา และดำเนินงานสมาคม
- (ข) ไม่อาจจะกำหนดจำกัดอำนาจของสมาคม ในการที่จะดำเนินการใด ๆ ต่อผู้ยื่นคำขอประกาศ ซึ่งการจำกัดอำนาจนั้นเป็นการจำกัดอำนาจของสมาคมมากกว่าในการดำเนินการใด ๆ ต่อบุคคลผู้อื่นในการขอแจ้งจดทะเบียน

และมาตรา 3-110 Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา เรื่อง สิทธิการออกเสียง ; การรับมอบเงินทะเบียนได้บัญญัติว่า

ก.....

ข.....

ค.....

ง. ห้องชุดที่เป็นเจ้าของโดยสมาคมนั้น ไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน"

จากบทบัญญัติมาตรา 3-110 ย่อมแสดงนัยให้เห็นว่า สมาคมสามารถมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด

ขอบเขตอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะกว้างหรือแคบเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศด้วย สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกาใน ส่วนที่ว่าด้วยอำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุดนั้นกล่าวโดยรวม ๆ ได้กำหนดให้สมาคมที่ตั้งขึ้นมีอำนาจจัดการ ดูแล รักษาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมของอาคารชุดทั้งหมด และกำหนดให้สมาคมมีสิทธิรับ ถือ ก่อภาระผูกพัน และโอนในนามของตนเอง ซึ่งสิทธิกรรมสิทธิ์ หรือผลประโยชน์ใด ๆ ในสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์⁹ ดังนั้นสมาคมจึงมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด¹⁰ นอกจากนั้นยังมี สิทธิใช้อ่านาใจใด ๆ เช่นเดียวกับที่นิติบุคคลประเภทเดียวกับสมาคมสามารถกระทำได้อีกด้วย เช่น ถ้าสมาคมก่อตั้งขึ้นในลักษณะบริษัทก็สามารถใช้สิทธิ เช่นเดียวกับบริษัทได้ อำนาจของสมาคมตาม กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาก็ค่อนข้างกว้างมาก¹¹

ตาม Uniform Condominium Act มาตรา 3-102 ในข้อ (4) มีข้อ นำสั่งเกตุดำเนินการให้อำนาจสมาคมในการยื่นฟ้องได้ (รวมทั้งถูกยื่นฟ้องได้ด้วย) ซึ่งเป็นผลให้ สมาคมมีอำนาจในการฟ้องร้องคดีได้ บางมลรัฐในสหรัฐอเมริกา มิได้กำหนดบทบัญญัติข้อนี้ไว้เป็น ผลให้ศาลตัดสินว่า สมาคมไม่มีผลประโยชน์ในทางความเป็นเจ้าของในอาคารชุด จึงไม่อาจยื่น ฟ้องต่อผู้คดี หรือสอดเข้าไปเกี่ยวในคดีความได้ด้วยตนเอง¹²

Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ได้กำหนดหลัก เกณฑ์เรื่อง อำนาจหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน (management Corporation) ดังต่อไปนี้
หน้าที่โดยหลักของบริษัทบริหารงาน ได้แก่ หน้าที่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุง รักษาทรัพย์สินร่วมกัน (Common Property) และการบริหารกิจกรรมเกี่ยวกับโครงการลดราคา (Strata Plan)

⁹ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 Section 3-102 (8)

¹⁰ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 Section 3-110 (d)

¹¹ จากคำอธิบาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ในส่วน Commissioners' Comment

¹² The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ในส่วนของ Commissioner' Comment ในมาตรา 3-102

1) หน้าที่บำรุงรักษา

บริษัทบริหารงาน มีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินร่วมกันให้อยู่ในสภาพที่ดี และทำหน้าที่บริหารซ่อมบำรุง ซึ่งการบำรุงรักษาไม่จำกัดเฉพาะอาคาร แต่รวมถึงสิ่งอื่น ๆ ด้วย อันได้แก่ ลิฟท์ เครื่องมือ สระว่ายน้ำ บันได ลาน รั้วรอบอาคาร ซึ่งทั้งหมดนี้จะต้องอยู่ในสภาพ สะอาดเรียบร้อย ในทางปฏิบัติเป็นเรื่องยากที่จะบอกได้ถึงมาตรฐานการซ่อมบำรุงหรือความ สะอาด ทั้งนี้เนื่องจากสิ่งเหล่านี้ ขึ้นอยู่กับความรู้สึกนึกคิด และความปรารถนาส่วนบุคคลที่จะ จัดการดูแลสิ่ง เหล่านั้น¹³

2) หน้าที่บริหารงาน

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ ควบคุม ดำเนินการและดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับ ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยทุกคน และห้ามมิให้ดำเนินหน้าที่ เป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยแต่ กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หรือเป็นไปตามความประสงค์ของกลุ่มอื่นใด การบริหารจะต้องอยู่ภายใต้การ ครอบงำของมติแห่งที่ประชุม และเรื่องดังต่อไปนี้ต้องอยู่ภายใต้มติพิเศษ ซึ่งได้แก่ การติดตั้งหรือ เพิ่มเติม เครื่องอำนวยความสะดวก หรือการปรับปรุงทรัพย์สินร่วมกัน ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่ อาศัย เช่น การก่อสร้างสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส หรือเดอบาร์บิควี¹⁴

3) หน้าที่เก็บรักษาเอกสาร

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่รักษา บันทึกราย และคำสั่งต่างๆ ซึ่งระบุไว้ในกฎ เกณฑ์นี้หรือตามกฎหมายอื่น หรือตามคำสั่งศาล¹⁵

¹³ Lim Lan Yuan, A Guide to Management Corporation, P.33 อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 45(1)(b)

¹⁴ Ibid.,P.34 อ้างถึง Land Titles(Strata) Act, Section 48(1)(a)(d)

¹⁵ Ibid.,P.35 อ้างถึง Land Titles(Strata) Act, Section 48(1)(a)(e)

4) หน้าที่ทำตามมติและ เอกสารทางการเงิน

บริษัทบริหารมีหน้าที่รักษาสมุดบัญชีแสดงรายการใช้จ่ายและรายรับ¹⁶

5) หน้าที่ทำประชุมใหญ่ประจำปี และรักษารายงานการประชุม¹⁷

6) หน้าที่ทำพิจารณาเงินทุนค่าบริหาร และเงินทุนสำรอง (Sinking Fund) และก่อตั้งเงินทุนสำรองดังกล่าว

บริษัทบริหารจะต้องกำหนดเงินงบประมาณ และค่าใช้จ่าย ซึ่งหมายถึงจำนวนเงินที่คำนวณว่า ผู้อยู่อาศัยแต่ละรายจะต้องชำระ เป็นจำนวนเท่าใด และเงินดังกล่าวนี้จะต้องพิจารณาในที่ประชุมใหญ่ หนึ่งหนังสือ เรียกประชุมที่ส่งไปยังผู้อยู่อาศัยจะต้องกำหนดจำนวนเงินดังกล่าวและดอกเบี้ย ในกรณีเกินกำหนดชำระด้วย เงินทุนบริหารนั้นจัดไว้ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายตามปกติ เช่น เบี้ยประกันภัย เงินต้องชำระหน่วยงานของทาง การ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของบริษัทบริหารงาน ส่วนเงินสำรองจัดไว้สำหรับเรื่องใหญ่ ๆ คือ การซ่อมแซมและปรับปรุง เช่น การเปลี่ยนแปลงระบบไฟฟ้า และเครื่องอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับเทคนิคต่าง ๆ และเป็นค่าใช้จ่ายซึ่งอนุมัติโดยที่ประชุมใหญ่บริษัทบริหารงานการบริหรงานที่ดีของบริษัทบริหารงาน จะต้องจัดให้มีเงินกองทุนดังกล่าว เพียงพอ และจะต้องไม่ปรากฏว่ามีเงินทุนปริมาณ เกินพอในเงินทุนสำรอง¹⁸

7) หน้าที่ทำเอกสารสิทธิ (Strata)

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนผู้เป็นเจ้าของ เอกสารดังกล่าวจะออกฉบับเดียวต่อผู้เป็นเจ้าของล็อต (lot) อาศัยนั้น และฉบับที่รายละเอียด เช่นชื่อที่อยู่ของผู้เป็นเจ้าของ จำนวนหุ้นในล็อตอาศัย และชื่อกับที่อยู่ของผู้รับจ้าง

¹⁶ Ibid.อ้างถึง Land Titles(Strata) Act, Section 48(1)(j)(k) และ Section 56(5)(7)(6)

¹⁷ Ibid.อ้างถึง Land Titles(Strata) Act, Section 38(1)และ Section 48 (1)(1)

¹⁸ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 55



เอกสารดังกล่าวมีความสำคัญต่อการส่งหนังสือประชุม และแสดงว่าใครเป็นผู้มีสิทธิออกเสียงและเป็นผู้มีความรับผิดชอบ ดังนั้นจะต้องดูว่าเอกสารสิทธิ (Strata) นั้นถูกต้องและมีผลใช้อยู่ในปัจจุบัน¹⁹

8) หน้าที่ให้ข้อมูลต่าง ๆ

บริษัทบริหารมีหน้าที่จัดหาข้อมูลเฉพาะใด ๆ ให้แก่ผู้อยู่อาศัย ผู้รับงานองและผู้มีอำนาจของบุคคล เหล่านั้น²⁰

9) มีหน้าที่ปฏิบัติตามมติของบริษัทบริหารงาน

10) หน้าที่ติดตั้งตู้รับจดหมาย

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่จัดหาตู้รับจดหมายติดตั้ง และรักษาไว้²¹

11) หน้าที่แจ้งที่อยู่เปลี่ยนแปลง²²

12) หน้าที่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับ²³

13) หน้าที่รักษาความสะอาด

ภายใต้กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ได้บัญญัติว่า "หากอาคารใดหรือทรัพย์สินรวมใดไม่รักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีไม่จัดการซ่อมแซมหรือไม่อยู่ในสภาพที่สะอาดและเหมาะสม พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ (Commissioner) อาจจะมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าของให้ดำเนินการจัดการซ่อมแซม หรือรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีโดยกำหนด

¹⁹ Ibid.,P.38 อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 46

²⁰ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 46 (1)

²¹ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 46 (1)

²² Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 46 (1)

²³ Ibid. อ้างถึง Land Titles (Strata) Act, Section 46 (1)

เวลาให้ดำเนินการให้เรียบร้อย" ยิ่งไปกว่านั้น ภายใต้กฎหมายฉบับเดียวกันได้กำหนดโทษสำหรับการไม่ดำเนินการตามคำสั่งว่า "หากผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งจะต้องมีความผิดถูกลงโทษปรับในอัตราสูงสุด 5,000 เหรียญ และจะต้องถูกปรับต่อเรื่อยไปทุกวันถ้ายังไม่ปฏิบัติตามแต่ไม่เกินวันละ 25 เหรียญ

และภายใต้ Building and Common Property (maintenance and Management) Rules ค.ศ.1985 ของสิงคโปร์ ได้กำหนดกฎเกณฑ์ให้เจ้าของตึก หรือเจ้าของทรัพย์สินร่วมกัน จะต้องจัดการทรัพย์สินดังต่อไปนี้ให้อยู่ในสภาพสะอาด และรักษาเป็นอย่างดีได้แก่

- (ก) สวน
- (ข) ต้นไม้ ไม้เลื้อย และรั้วต้นไม้
- (ค) ลานบ้าน ทางเดินรถ และที่จอดรถ
- (ง) รางน้ำ แผ่นหิน และท่อระบายน้ำ
- (จ) ที่ทิ้งขยะไม่ช้าแล้ว
- (ฉ) สถานที่พักผ่อน สนามเล่น เครื่องกีฬา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ
- (ช) ประตู และรั้ว

นอกจากทรัพย์สินข้างต้นแล้ว เจ้าของอาคารหรือเจ้าของทรัพย์สินร่วมจะต้องจัดการทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ให้อยู่ในสภาพที่ดีคือ

- (ก) กำแพงภายนอกของอาคารต้องทำให้สะอาดเรียบร้อย และจะต้องทาสีใหม่อย่างน้อยหนึ่งครั้งต่อระยะเวลา 5 ปี
- (ข) จัดให้หน้าต่างและประตูทาสีเรียบร้อยสม่ำเสมอ และเก็บรักษาอยู่ในสภาพที่ดีและจัดการซ่อมแซมเป็นประจำ
- (ค) เครื่องมืออำนวยความสะดวกต่าง ๆ จัดให้ติดตั้งอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้
- (ง) หลังคาและรางน้ำ เมื่อเสียหายจะต้องจัดการรักษาโดยพลัน
- (จ) ระเบียง ทางเดิน ลาน บันได ช่องระบายอากาศ ทางเข้าออกของตึก ชั้นใต้ดิน ที่จอดรถ สวนในร่ม เครื่องอำนวยความสะดวก ที่ทิ้งขยะ ห้องน้ำส่วนรวม และห้องส้วม จะต้องอยู่ในสภาพสะอาด และเรียบร้อยอยู่เสมอ

- (จ) ต้องจัดให้มีเครื่องระบายอากาศ และไฟฟ้าอย่างเพียงพอในทุกทางเดิน ลาน บันได ลิฟท์ และห้องโถง และจะต้องจำกัดโดยพลัน ซึ่งสิ่งที่จะก่อให้เกิดการระเบิดสายไฟฟ้าเก่า และสวิตช์ไฟฟ้าเก่า
- (ข) ห้ามมิให้วางถังซึ่ง กล้อง ขวด หรือสิ่งอื่นใด ไว้ตามทางเดินของอาคาร หรือในสวนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่โล่ง หรือบนหลังคาของอาคาร
- (ข) อาคารจะต้องอยู่ในสภาพที่สะอาด และปราศจากการขีดเขียนหรือถูกวาดบนผนัง พื้น หรือเพดาน²⁴

ยิ่งไปกว่านั้น ในกรณีที่อาคารใดมีลิฟท์ กฎหมายฉบับเดียวกันของสิงคโปร์ได้กำหนดว่า ลิฟท์จะต้องอยู่ในสภาพที่สะอาดและอยู่ในสภาพที่สามารถจะใช้งานได้ตลอดเวลาและจะใช้ลิฟท์ก่อนไม่ได้ จนกว่าจะได้รับหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจก่อน นอกจากนี้ ในปีค.ศ.1898 กฎหมายฉบับนี้ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมว่า เจ้าของอาคารและทรัพย์สินร่วมกันจะต้องจัดการดูแลให้หน้าต่าง ซึ่งเป็นกระจกและกรงหน้าต่างอยู่ในสภาพสะอาดเรียบร้อย²⁵

การศึกษาในส่วนนี้โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศคือกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา และ Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์สามารถสรุปได้ดังนี้

อำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของอาคารชุดตามกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกานั้นได้กำหนดรายละเอียดการใช้อำนาจหน้าที่ไว้ในรายละเอียดที่มากจนถึงขนาดให้สิทธิสมาคมถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเองได้

²⁴ Ibid.,P.16 อ้างถึง Building and common Property (Maintenance and Management) Rules 1974

²⁵ Ibid.,P.17 อ้างถึง Building and common Property (Maintenance and Management) Rules 1989

อำนาจหน้าที่ของบริษัทบริหารงานตามกฎหมายสิ่งศึปรนั้น ได้เน้นรายละเอียดในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ลิฟท์ สระว่ายน้ำ การปรับปรุง ซ่อมแซม โดยเฉพาะหน้าที่รักษาความสะอาดนั้น กฎหมายของสิ่งศึปรได้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานไว้สูงมากและมีรายละเอียดของกฎหมายชัดเจนด้วย นอกจากนี้ กฎหมายสิ่งศึปรยังได้กำหนดเรื่องหน้าที่การพิจารณาเงินทุนค่าบริหาร ซึ่งจะนำมาใช้ในการดำเนินการบริหารและเงินทุนสำรอง รวมทั้งการตรวจสอบโดยรัฐอีกด้วย

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดของไทยนั้น ได้กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตกว้างๆ กล่าวคือนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด คือ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และปฏิบัติตามมติเจ้าของร่วม มีหน้าที่เก็บค่าใช้จ่าย ซึ่งเป็นการกำหนดหน้าที่ไว้ในขอบเขตกว้าง อีกทั้งมิได้กำหนดมาตรฐานหรือเกณฑ์อื่นว่าในหน้าที่ดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

จากการศึกษากฎหมายต่างประเทศดังกล่าวข้างต้นพบว่านิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย ได้กำหนดหน้าที่ไว้เพียงไม่กี่เรื่อง เช่นหน้าที่ปฏิบัติการตามมติแห่งที่ประชุม หน้าที่คืนเงินในกรณีเวนคืนห้องชุดให้แก่เจ้าของร่วมหน้าที่เก็บค่าใช้จ่าย ซึ่งเป็นหน้าที่ที่เป็นพื้นฐานซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ที่จะต้องทำอยู่แล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุดของไทยยังไม่ได้คำนึงถึงหน้าที่อื่นๆ ที่ควรจะต้องกระทำอีก เช่น หน้าที่จัดหาประกันภัย หน้าที่จัดหาเครื่องมือป้องกันวินาศภัย เรื่องเหล่านี้เป็นเรื่องที่เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยจะต้องกำหนดขึ้นเอง จึงชี้ให้เห็นว่า มาตรการคุ้มครองของกฎหมายอาคารชุดต่อผู้ซื้อ (เจ้าของร่วม) ยังมีมาตรฐานที่ไม่เท่าเทียมกัน ดังนั้นจึงเห็นว่าสมควรแก้ไขอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดให้มีขอบเขตที่กว้างกว่าเดิม

อีกประเด็นที่ควรพิจารณาคือปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยมีปัญหว่านิติบุคคลอาคารชุดขาดเงินทุนในการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์เมื่อเปรียบเทียบกับ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ที่ให้อำนาจสมาคมเจ้าของร่วมในอาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 3-102(8) ว่าสมาคมเจ้าของห้องชุด

มีอำนาจ "ทำให้ได้มา.....ในนามของตนเอง ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของบุคคล ดังนั้นหากเจ้าของห้องชุดต้องการขายห้องชุด สมาคมสามารถที่จะซื้อไว้เพื่อขายต่อให้กับบุคคลอื่นเพื่อแสวงหากำไรที่ย่อมทำได้ และมาตรา 3-102(9) ยังกำหนดให้สมาคมมีอำนาจในการให้เช่า ให้สิทธิบัตรหรือให้สัมปทานในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นการแสวงหากำไรอีกด้วย

กฎหมายอาคารชุดของไทยจึงควรเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจแสวงหากำไรโดยการกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้มติของที่ประชุมเจ้าของร่วม เพื่อให้ฐานะการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดมั่นคงในการบริหารจัดการตามวัตถุประสงค์ได้ดียิ่งขึ้น

ขณะเดียวกันอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์มิได้กำหนดบทลงโทษไว้ถ้าหากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ตามกฎหมายสิงคโปร์ได้กำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษา ทรัพย์สินส่วนกลางและหน้าที่รักษาความสะอาด โดยมีการกำหนดรายละเอียดในการบำรุงรักษา เครื่องมือ เครื่องใช้ ลิฟท์ และกำหนดกฎเกณฑ์ว่า อย่างไรจะถือว่าได้ทำหน้าที่รักษาความสะอาด และยังการตรวจสอบในเรื่องการบำรุงรักษา การรักษาความสะอาด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ และหากบริษัทบริหารงานเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามก็มีบทบัญญัติลงโทษด้วย

ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่าควรมีการกำหนดบทลงโทษแก่นิติบุคคลอาคารชุดไว้ด้วย หากนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยในการจัดการตามวัตถุประสงค์ เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดกับผู้ซื้อ (เจ้าของร่วม) ในการอยู่อาศัยร่วมกัน

2. การประชุมนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติเรื่องการประชุมไว้ดังนี้

มาตรา 3-108 การประชุม

"จะต้องจัดให้มีการประชุมสมาคมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง การประชุมวิสามัญของสมาคมอาจจะจัดได้โดยการเรียกประชุมโดยประธานสมาคมหรือโดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของคณะกรรมการ หรือโดยเจ้าของห้องชุดร้อยละ 20 หรือในร้อยละซึ่งต่ำกว่านี้ ซึ่งระบุไว้ในข้อบังคับและก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 10 วัน และไม่มากกว่า 60 วัน เลขานุการหรือบุคคลใดซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับจะต้องส่งหนังสือไปถึงมือ โดยส่งไปทางไปรษณีย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา

ไปยังที่อยู่ของเจ้าของทุกคนหรือไปยังที่อยู่อื่น ซึ่งผู้เป็นเจ้าของเก็บไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในหนังสือแจ้งการประชุมจะต้องกำหนดเวลาสถานที่ในการประชุม และวาระการประชุม ซึ่งรวมถึงเรื่องที่จะสงัดจะแก้ค่าของจดทะเบียนข้อบังคับ งบประมาณ หรือวาระการประชุมอื่น หรือการยกเลิกกรรมการหรือเจ้าหน้าที่

กฎหมาย Building and Common Property (Maintenance and Management) Act ค.ศ.1985 ของสิงคโปร์ ได้บัญญัติว่า เมื่อมีผู้ซื้ออาคารชุดมากกว่า 3 รายแล้ว ให้จัดการประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงาน

ตามกฎหมายสิงคโปร์ การประชุมใหญ่ครั้งแรกมีขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์หลักคือ การเลือกตัวคณะกรรมการ Council) ขึ้นเพื่อการบริหารงาน²⁶

การประชุมใหญ่เป็นเรื่องสำคัญและจำเป็นต้องมีดังได้กล่าวแล้วแต่ข้างต้น จากการศึกษาในส่วนนี้พบว่า Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา ได้บัญญัติรายละเอียดในการจัดประชุมใหญ่ โดยให้สิทธิประธานสมาคม คณะกรรมการหรือเจ้าของห้องชุดเรียกประชุมได้ด้วย เพราะอาจเป็นไปได้ว่า การประชุมเพียงปีละ 1 ครั้งไม่เพียงพอ

พระราชบัญญัติอาคารชุดของไทยกำหนดว่าให้มีการประชุมปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย²⁷ เนื่องจากอาคารชุดในปัจจุบันมีหลายประเภท เช่น อาคารชุดพักอาศัย, อาคารชุดสำนักงาน, อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ เป็นต้น ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดแต่ละประเภทจึงแตกต่างกันออกไป เช่นอาคารชุดพักอาศัยมักจะมีปัญหามากกว่าอาคารชุดสำนักงาน ซึ่งมีผู้ทำงานเข้าไป เย็นกลับไม่เหมือนกับอาคารชุดพักอาศัยที่มีคนอยู่ประจำ ดังนั้นการที่จะกำหนดให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งนั้นอาจจะไม่เพียงพอ ควรจะต้องมีบทบัญญัติหย่อนอย่างอื่นอีกด้วย เช่นให้อำนาจเจ้าของร่วมในการเรียกประชุมใหญ่ได้ทั้งนี้โดยการพิจารณาเทียบเคียงกับ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา มาตรา 3-108 ซึ่งให้อำนาจประธานสมาคม

²⁶ Lim Lan Yuan, A Guide to Management Corporation Page 42

²⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 42

หรือคณะกรรมการ (โดยมติข้างมาก) หรือเจ้าของห้องชุด (จำนวนร้อยละ 20) มีอำนาจเรียกประชุมได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าวิธีการนี้สามารถนำมาใช้ได้ตามกฎหมายไทยแม้พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ของไทย จะกำหนดการประชุมใหญ่ไว้ตามมาตรา 42 แต่เพียงว่าให้มีการประชุมใหญ่ภายในทุก เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งอย่างน้อยก็ตามแต่มีมาตรา 32 ในเรื่องข้อบังคับได้เปิดช่องไว้ว่า "ข้อบังคับอย่างน้อยจะต้องมีสาระอย่างน้อยต่อไปนี้... (9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม... ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าสามารถนำเรื่องดังกล่าวมาใส่ไว้ในข้อบังคับได้

3. การแต่งตั้งคณะกรรมการ

กฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาเรียกผู้ทำหน้าที่บริหารงานอาคารชุดว่า คณะกรรมการ (Board of Directors)

กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ เรียกว่า Council Members

สำหรับกฎหมายนิติบุคคลอาคารชุดของไทย กำหนดให้มีการแต่งตั้งผู้จัดการ 1 คน ขึ้นมาบริหารงาน ในประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่า ผู้จัดการเพียง 1 คนซึ่งจะทำหน้าที่บริหารงานให้สำเร็จลุล่วงไปตามมติแห่งที่ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุด จะมีประสิทธิภาพในการดำเนินการน้อยกว่าการดำเนินการบริหารงานโดยบุคคลเป็นกลุ่ม เนื่องจากการจัดตั้งองค์กรขึ้นเป็นทีม จะมีส่วนให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ยิ่งกว่านั้นในบางครั้งจำเป็นต้องมีคณะบุคคลขึ้นเพื่อการจัดสินปัญหาและลงมติตัดสินในกิจการกระทำต่าง ๆ โดยที่จำนวนคณะกรรมการเหล่านั้นสามารถคัดเลือกได้จากเจ้าของห้องชุดต่าง ๆ กัน อาทิเช่น ต่างแบบ (model) ต่างประเภท (type) หรือต่างชั้นกัน (floor) อันจะทำให้เข้าปัญหาในทุกด้านเป็นอย่างดี

ปัจจุบันกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้มีการคณะกรรมการควบคุมการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ จึงทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลยไม่จัดให้มีการคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาควบคุมการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่าควรกำหนดให้แน่ชัดว่าทุกโครงการจะต้องจัดให้มีการคณะกรรมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดไว้คอยควบคุมดูแลตรวจสอบ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ (เจ้าของร่วม) ในการอยู่อาศัยร่วมกัน

4. องค์ประชุมของนิติบุคคลอาคารชุดควรมีอัตราส่วนเท่าใด

กฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่ององค์ประชุมไว้ดังนี้

องค์ประชุม

มาตรา 3-109 องค์ประชุม

"(ก) เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น องค์ประชุมแห่งที่ประชุมเจ้าของอาคารชุด จะต้องประกอบด้วยผู้มีสิทธิออกเสียง จำนวนร้อยละ 20 ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ ในขณะที่เริ่มการประชุม

(ข) เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น องค์ประชุมแห่งคณะกรรมการอาคารชุด จะต้องประกอบด้วยบุคคลผู้เป็นกรรมการซึ่งมีสิทธิออกเสียงจำนวนร้อยละ 50 ของคณะกรรมการอาคารชุด ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง ในขณะที่เริ่มการประชุม

เหตุที่ The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกากำหนดให้องค์ประชุมแห่งที่ประชุมเจ้าของอาคารชุดมีร้อยละ 20 กล่าวคือ การที่เจ้าของร่วมอาคารชุดจะมาร่วมประชุมในอัตราจำนวนคนร้อยละมาก ๆ และจะเห็นได้ว่าในกรณีอาคารชุดซึ่งเป็นที่ตากอากาศ (Resort Condominiums) ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมิได้อาศัยอยู่ในอาคารตลอดย่อมจะจัดให้มีการประชุมยาก หากตั้งเกณฑ์ในเรื่ององค์ประชุมไว้ในเกณฑ์สูง

กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่ององค์ประชุมไว้ดังต่อไปนี้

การประชุมใหญ่ของบริษัทบริหาร จะต้องประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรวมสิทธิในการออกคะแนนเสียงแล้วอย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด²⁸

²⁸ Lim Lan Yuan, A Guide to Management Corporation P.41

การประชุมของคณะกรรมการ ต้องประกอบด้วยจำนวนคณะกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด เช่น ในกรณีที่มีคณะกรรมการจำนวน 8 คน จะต้องมีการประชุมไม่น้อยกว่า 5 คน อย่างไรก็ตามในกรณีที่คณะกรรมการเพียงคนเดียว องค์ประชุมจึงประกอบด้วยบุคคลเพียงคนเดียว²⁹

จากการศึกษาในส่วนนี้จะเห็นได้ว่า องค์ประชุมในกรณีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งของไทยเรียกว่า การประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุด ของสหรัฐอเมริกา เรียกว่า การประชุมใหญ่สมาคมเจ้าของห้องชุดและของสิงคโปร์ เรียกว่าการประชุมใหญ่บริษัทบริหารงานนั้น กฎหมายได้กำหนดองค์ประชุมไว้เป็นเกณฑ์ต่ำ คือของไทยจำนวนหนึ่งในสาม (ร้อยละ 33.33) ของสหรัฐอเมริการ้อยละ 20 และของสิงคโปร์จำนวนร้อยละ 25

ปัจจุบันเจ้าของร่วมที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดมักละเลยการเข้าร่วมประชุม ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจากความไม่ใส่ใจหรือตามประเภทของอาคารชุดบางลักษณะอาจจะจัดการประชุมขึ้นยาก เนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่ได้อยู่ในอาคารชุดนั้น เช่นอาคารชุดตากอากาศ

ผู้วิจัยจึงเห็นควรกำหนดอัตราส่วนองค์ประชุมให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุดนั้น และนิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนดสถานที่ประชุมเจ้าของร่วมอาคารชุดให้สะดวกที่สุด ขณะเดียวกันควรกำหนดหน้าที่เจ้าของร่วมเข้ามาประชุม ควรทำเป็นหนังสือเวียนบอกล่วงหน้าก่อน

5. ผู้มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

กฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติถึงเรื่องการออกเสียง และผู้รับมอบฉันทะ* ดังนี้

²⁹ Ibid., P.50

* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็ได้บัญญัติเรื่องผู้รับมอบฉันทะไว้ในมาตรา 47 ว่า "เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่ง จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้"

มาตรา 3-110 การออกเสียงผู้รับมอบฉันทะ

"(ก) หากผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งคนใดในห้องชุด เข้าประชุมสมาคมด้วยตนเอง ให้นำสิทธิออกเสียงสำหรับห้องชุดนั้นได้ หากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมากกว่าคนหนึ่ง เข้าประชุม การออกเสียงของห้องชุดนั้น ให้นำลงคะแนนตามข้อตกลงส่วนใหญ่แห่งเจ้าของร่วม เว้นแต่คำขอจดทะเบียนจะได้ระบุไว้เป็นอย่างนั้น และให้ถือว่าหากผู้เป็นเจ้าของร่วมคนใดได้ลงคะแนนโดยปราศจากการคัดค้านทันทีจากเจ้าของร่วมคนอื่นที่อยู่ในที่ประชุม เป็นการลงคะแนนโดยเสียงส่วนใหญ่แห่งผู้เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดนั้นแล้ว

(ข) การลงคะแนนเสียงอาจลงคะแนนเสียงโดยผู้รับมอบฉันทะซึ่งได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของห้องชุด ถ้าห้องชุดเป็นเจ้าของโดยบุคคลหลายคน เจ้าของร่วมจะลงคะแนนเสียงเห็นด้วยหรือคัดค้านโดยผ่านผู้รับมอบฉันทะก็ได้ เจ้าของห้องชุดไม่อาจจะถอดถอนผู้รับมอบฉันทะได้ เว้นแต่จะมีหนังสือการถอนออกไปยังบุคคลของสมาคมซึ่งอยู่ในการประชุมนั้น หนังสือตั้งผู้รับมอบฉันทะ เป็นอันใช้ไม่ได้หากไม่ลงวันที่หรือเขียนว่าสามารถถอดถอนได้ โดยไม่แจ้งล่วงหน้าก็ได้ หนังสือตั้งตัวแทนมีอายุหนึ่งปีนับแต่วันที่ลงหนังสือหรือน้อยกว่านั้นหากได้ระบุเอาไว้

(ค) ถ้าตราสารจัดตั้งระบุว่าการออกเสียงบางเรื่องสามารถลงคะแนนเสียงได้โดยผู้เช่าแล้ว (1) ข้อบัญญัติข้างต้นในข้อ (ก) และ (ข) ให้นำมาใช้เสมือนว่าผู้เช่าเป็นเจ้าของห้องชุด (2) ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งนำห้องชุดออกให้เช่าหมดสิทธิออกเสียงในเรื่องที่ระบุไว้ และ (3) ผู้เช่ามีสิทธิได้รับหนังสือเรียกประชุม และสิทธิอื่น ๆ ในฐานะเสมือนกับเจ้าของห้องชุด

(ง) ห้องชุดที่เป็นเจ้าของโดยสมาคมนั้น ไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

จากการศึกษากฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา จะพบว่า กฎหมายดังกล่าวมีลักษณะยึดหยุ่น กล่าวคือ การจัดตั้งอาคารชุดสามารถระบุให้ผู้เช่าลงคะแนนเสียงได้ เพราะผู้เช่าก็ย่อมจะต้องมีผลประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินร่วมกันในอาคารชุดจึงนับว่าเป็นบทบัญญัติที่มีความยืดหยุ่นเป็นอย่างดี เพราะไม่จำกัดการออกเสียงเฉพาะเจ้าของห้องชุดเท่านั้น

แต่กฎหมายไทยได้กำหนดว่า ในการออกเสียงเจ้าของห้องชุดเท่านั้นที่มีสิทธิออกเสียง ซึ่งผู้วิจัยมีความเห็นว่า ในปัจจุบันนี้ผู้ซื้ออาคารชุดได้นำอาคารชุดออกให้บุคคลที่สามเช่าอยู่อาศัย หากกำหนดให้เจ้าของห้องชุดเป็นผู้มีสิทธิออกเสียงก็จะไม่เกิดประโยชน์ เนื่องจากผู้ที่เช่าห้องชุดย่อมมีความเข้าใจปัญหาต่าง ๆ ในอาคารชุดได้ดีกว่า เพราะเป็นผู้ได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาระผูกพันต่าง ๆ ในอาคารชุด การแก้ปัญหานี้อาจกำหนดให้ผู้เช่าสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ในบางเรื่องโดยนำไประบุไว้ในข้อบังคับ โดยอาศัยการตีความของกฎหมายอาคารชุดมาตรา 32 ที่กำหนดเป็นมาตรฐานต่ำสุดว่า "ข้อบังคับอย่างน้อยจะต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้..." ซึ่งตีความได้มาตรา 32 เพียงกำหนดบังคับให้อย่างน้อยจะต้องมีสาระสำคัญที่จำเป็นตามที่บัญญัติไว้ ดังนั้นหากมีเรื่องอื่นใดที่สำคัญ ก็สามารถนำมาใส่ไว้ในข้อบังคับได้ โดยมีมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

6. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรมาจากบุคคลใด

ในการจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดนั้น จะพบว่า เจ้าของโครงการอาคารชุดจะมีกรรมสิทธิ์อยู่ในอาคารชุดด้วย เนื่องจากอาคารชุดดังกล่าวอาจยังจำหน่ายให้แก่ผู้ซื้อไม่หมด

ในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเจ้าของโครงการมักจะแต่งตั้งตัวเขาเองหรือบริวารเป็นผู้จัดการอาคารชุด เพราะเป็นการขอจดทะเบียนครั้งแรกยังมิได้มีการประชุมเจ้าของร่วมให้ลงมติว่าให้บุคคลเป็นผู้จัดการอาคารชุด จึงทำให้ผู้ซื้อ (เจ้าของร่วม) เสียเปรียบในการควบคุมการบริหารโครงการ เพราะว่าผู้จัดการที่ถูกแต่งตั้งโดยเจ้าของโครงการอาจจัดการอาคารชุดไปในแนวที่เข้าข้างเจ้าของโครงการได้

ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่า การดำรงตำแหน่งผู้จัดการควรจะมาจากการแต่งตั้งของเจ้าของร่วมทั้งหมดอย่างแท้จริง จึงควรบัญญัติกำหนดให้มีการเลือกตั้งกรรมการใหม่ภายในกำหนด 6 เดือนในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

5.5 มาตรการทางกฎหมายในการแก้ไขปัญหาความไม่ชัดเจนของบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. 2522

จากปัญหาความไม่ชัดเจนของบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ซื้อหรือผู้อยู่อาศัยร่วมกันที่กฎหมายอาคารชุดเรียกว่า "เจ้าของร่วม" ซึ่งผู้วิจัยได้นำเสนอไว้ในบทที่ 4 นั้น ผู้วิจัยได้เสนอแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวตามลำดับดังนี้

1. การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

จากปัญหาของพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 14 ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ก่อให้เกิดความแตกต่างเหลื่อมล้ำทางด้านราคา เนื่องจากมิได้มีเกณฑ์ในการกำหนดราคาห้องชุด ผู้ประกอบการสามารถจะกำหนด เช่นไรก็ได้ นั้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่า หากจะให้มีการใช้ราคาห้องชุด เป็นฐานในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องมีการกำหนดราคาซึ่งควบคุมโดยรัฐดังนี้คือ

1. จะต้องถือราคาประเมินของกรมที่ดิน เป็นมาตรฐานในการกำหนดราคา เนื่องจากทางกรมที่ดินย่อมจะประเมินราคาให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงตามขนาดห้อง และตามทำเลที่ตั้งห้อง เป็นสำคัญ
2. จะต้องปรับปรุงราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุดในทุกห้องที่เสียใหม่ โดยมีวิธีประเมินจากการเก็บข้อมูลว่าอาคารชุดในแต่ละแห่ง มีพื้นที่ขายอาคารแตกต่างกันหรือไม่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างไรบ้าง
3. จะต้องมีวิธีการประเมินอย่างละเอียดในเกณฑ์ราคา ตามระดับชั้นความสูงของอาคารชุดและการใช้ประโยชน์ เช่นห้องชุดในประเภทพักอาศัยที่อยู่ชั้นสูง อาจจะมีราคาแพงกว่าชั้นล่าง เพราะสามารถชมทัศนียภาพได้มากกว่า ส่วนห้องชุดในอาคารประเภทสำนักงานห้องชุดชั้นล่างจะมีราคาแพงกว่า เพราะมีความสะดวกในการติดต่องานมากกว่า
4. กรณีเป็นห้องชุดที่มีขนาดเท่ากัน มีการตกแต่งเหมือนกัน อยู่ชั้นเดียวกัน หากมีราคาแตกต่างกัน ผู้วิจัยมีความเห็นว่า หากผู้ประกอบการนำไปจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องอธิบายเหตุผลในการจดทะเบียนดังกล่าวและให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบพิจารณาอนุมัติด้วย
5. กำหนดให้ผู้ประกอบการจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ซื้ออาคารชุดด้วย เพราะผู้ซื้อจะต้องมีการจ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้ผู้ซื้อทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนเอง จะได้ตรวจสอบว่าผู้ประกอบการคำนวณราคาห้องแตกต่างจากผู้ซื้อรายอื่นหรือไม่ เพียงใด

อนึ่ง เนื่องจากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางใช้ เป็นฐานในการกำหนด ค่าใช้จ่ายร่วม หากมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมาก ก็จะย่อมรับภาระค่าใช้จ่ายมากตามไปด้วย และอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นฐานในการกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมใน อาคารชุดแต่ละรายอีกด้วย

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า เห็นควรแก้ไขให้กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลางให้เป็นไปตามขนาดของห้อง มิใช่ให้ถือตามราคาห้องชุด เพราะเนื่องจากห้องชุดที่มี ขนาดใหญ่ ย่อมจะมีภาระในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่าห้องที่มีขนาดเล็ก

การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามขนาดของห้องย่อม เป็นธรรมกว่าการกำหนดตามราคา เพราะการกำหนดตามราคาระนั้น เจ้าของห้องชุดที่มีราคาสูงอาจใช้ สอยทรัพย์สินส่วนกลางเท่ากับเจ้าของห้องชุดที่มีราคาต่ำ และมูลค่าของห้องชุดอาจแตกต่างกันได้ ใน ขณะที่ขอยจดทะเบียนและภายหลังการจดทะเบียนอาคารชุด

ดังนั้นผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรจะแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ แก้ไขเกณฑ์กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางให้อาศัย เกณฑ์ในเรื่องของขนาดห้องชุด เพราะจะเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อมากที่สุด

2. การกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ

จากการที่กฎหมายอาคารชุดมิได้มีบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะหรือ บ่ง เฉพาะว่าทรัพย์สินใด เป็นทรัพย์สินร่วมกันของเจ้าของร่วมบางกลุ่ม จึงก่อให้เกิดปัญหาความไม่ เป็นธรรมขึ้น หากเจ้าของร่วมบางกลุ่มใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่ เช่น การกำหนดค่าใช้จ่ายที่ตัวใดตัวหนึ่ง เฉพาะเจ้าของร่วมที่อยู่ชั้นบนสุด เมื่อพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในเรื่องการจัดการดูแลรักษาแล้ว จะพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรค 2 กำหนดให้เจ้าของร่วมทั้งหมดจะต้อง ร่วมกันเฉลี่ยรับภาระตามส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของ ร่วมที่ไม่ได้ใช้ลิฟต์ดังกล่าว จึงมีปัญหาว่า ความบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะมีการกำหนดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะได้หรือไม่ ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรกำหนดทรัพย์สินส่วน กลางเฉพาะไว้ในข้อบังคับ เนื่องจากลักษณะข้อบังคับตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด เพียงแต่วางกรอบกำหนดให้มีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ ดังนั้นหากต้องการเพิ่มเติม



เรื่องทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ จึงสามารถกำหนดไว้วันชดเชงกันได้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อหรือผู้อยู่อาศัยร่วมกัน

3. การกำหนดความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง

ปัญหาว่าการ เสียค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางโดยถือหลักตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นธรรมหรือไม่ ปัญหานี้สัมพันธ์กับปัญหา เรื่องการกำหนดกรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็น เจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ผู้วิจัยเห็นว่ายังไม่ เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ และมีความเห็นว่า ควรอาศัยเกณฑ์เรื่องขนาดห้องชุด เนื่องจากหากใช้อัตราส่วนระหว่างขนาดของห้องชุด แต่ละห้องชุดกับขนาดรวมของห้องชุดทั้งหมดแล้ว อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะคงที่แน่นอน เสมอไม่ เหมือน เกณฑ์ราคาสูงต่ำที่ไม่ เท่ากันตามแต่จะกำหนดในขณะที่ขณะของจดทะเบียนอาคารชุด เพราะพื้นที่ในแต่ละห้องชุดย่อมกำหนดไว้อย่างแน่นอนในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่แล้ว ดังนั้นค่าใช้จ่ายซึ่ง เก็บตาม เกณฑ์ของห้องชุด ก็ย่อมมีความ เป็นธรรมด้วย อีกประการหนึ่งคือการเก็บค่าใช้จ่ายมากนักย คามที่เจ้าของห้องชุดห้องหนึ่งมีพื้นที่มากกว่า เจ้าของห้องชุดอีกห้องหนึ่ง ย่อม เป็นธรรมกว่าการกำหนดการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามราคาห้องชุด ตามที่กล่าวมาแล้วในหัวข้อการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

อีกประเด็นหนึ่ง ผู้วิจัยเห็นว่าผู้ประกอบการควร จะเปิดเผยถึงค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางว่าผู้จะซื้อจะมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในการบำรุงรักษาอาคารชุดอย่างไรบ้าง โดยกำหนดไว้ให้ผู้ซื้อทราบโดยชัดแจ้ง ซึ่งอาจจะไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด เพื่อเป็นหลักฐานให้แก่ผู้ซื้อทราบถึงภาระที่จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางในการอยู่อาศัยในปัจจุบันมีโครงการจำนวนมากที่ปกปิดข้อเท็จจริงในส่วนนี้ ผู้ประกอบการจะแจ้งให้ผู้ซื้อทราบก็ต่อ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาตามมาอย่างมากมาย

4. การกำหนดข้อบังคับในอาคารชุดและการฝ่าฝืนข้อบังคับ

การกำหนดข้อบังคับห้ามมิให้ เจ้าของห้องชุดจำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือห้ามจำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์โดยมิได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วม ข้อบังคับดังกล่าวบังคับได้หรือไม่ นั้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ข้อบังคับดังกล่าวมีผลผูกพันกันในเชิงสัญญา และ

สามารถ เรียกร้องให้ปฏิบัติการตามสัญญาได้ จากปัญหาดังกล่าวในกรณีที่เจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนข้อ บังคับนั้น ปัจจุบันมีความเห็นที่จะฟ้องร้องบังคับคดีมี 2 แนวทางคือ แนวทางแรกเห็นว่าเป็นละเมิด เพราะพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มาตรา 17 และมาตรา 32(7) กำหนดให้เจ้าของ ร่วมต้องใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามข้อบังคับ เจ้าของร่วมจึงมีหน้าที่ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับหากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามจึง เป็นละเมิด

แนวทางที่สองมีความเห็นว่าเป็นการผิดสัญญา เพราะข้อบังคับ เป็นการตกลง ร่วมกันของเจ้าของร่วม จึงถือว่าเจ้าของร่วม เป็นคู่สัญญาที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา หากฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับจึง เป็นการผิดสัญญา

จากแนวความคิดทั้งสองแนวทางปัจจุบันยังไม่มีคำพิพากษาศาลฎีกาตัดสินไว้ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในประเด็นนี้ เห็นสมควรแก้ปัญหาโดยให้ผู้ก่อตั้งอาคารชุดจัดทำ เอกสาร เป็นข้อตกลงให้เจ้าของร่วมทุกคนปฏิบัติตาม โดยลงนาม เป็นคู่สัญญาและกำหนด เบี้ยปรับ ใ้ในการฝ่าฝืน

5. การกำหนดวัตถุประสงค์ในอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มิได้กำหนดบังคับไว้ให้ระบุวัตถุประสงค์ ใ้ในการใช้อาคารชุดไว้ในคำขอจดทะเบียน ดังอาคารชุดจะ เลือกที่จะกำหนดให้มี เรื่องวัตถุประสงค์ ใ้ในการใช้อาคารชุดไว้ในข้อบังคับหรือไม่ก็ได้ หากมีการกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ในข้อบังคับ ค่อมามี การฝ่าฝืน ผู้วิจัยมีความเห็น ว่า ห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล เมื่อไม่มีข้อบังคับจำกัดสิทธิ ดังกล่าว เจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิ เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเองได้ ตามหลัก กรรมสิทธิ์ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า "ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของมีสิทธิติดตามและ เอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลซึ่งไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัด ขวางมิให้ผู้อื่นสอด เข้า เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย แต่การ เปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบกระ เทือนถึงสิทธิเจ้าของร่วมคนอื่นๆ มิฉะนั้นผู้นั้นจะ ต้องรับผิดชอบในฐานะละเมิด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 420 นอกจากนี้อาจจะรับผิดชอบ ในทางอาญาตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 370 เช่นก่อให้เกิด เสียงดัง เกินควรทำความเดือด ร้อนรำคาญให้แก่ผู้อื่น

6. เลือกอาคารชุด

จากปัญหาพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 กำหนดการเลือกอาคารชุดโดยสมัครใจไว้ในมาตรา 51(2) ว่าจะต้องให้เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลือกอาคารชุด ดังนั้น หากเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งไม่ยินยอมให้เลือกก็จะไม่สามารถเลือกอาคารชุดได้

ในเรื่องนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรจะ เปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดต่างประเทศเช่น Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาและกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกาที่กำหนดไว้ว่าการเลือกอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุดนั้นอาจกระทำได้ หากเจ้าของห้องชุดจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ตกลงให้เลือกอาคารชุด ดังนั้นจึงเห็นสมควรที่จะได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในการกำหนดอัตราคะแนนเสียงการลงมติให้เหมาะสมกว่าที่เป็นอยู่ต่อไป

5.6 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกันวินาศภัยในอาคารชุด

เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้บัญญัติหลักเกณฑ์เรื่องประกันวินาศภัยไว้ในตัวกฎหมายโดยตรง จึงเกิดปัญหาการบังคับใช้กฎหมายขึ้น สำหรับในกฎหมายต่างประเทศเช่น The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา และกฎหมาย Strata Title Act ค.ศ.1988 ของประเทศสิงคโปร์ได้บัญญัติเรื่องประกันภัยไว้โดยตรงดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ก. กฎหมายสหรัฐอเมริกา

The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ได้บัญญัติเรื่องประกันภัยไว้ดังนี้

มาตรา 3-113 (ประกันภัย)

(ก) ในกรณีเมื่อมีการส่งห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้วจะต้องจัดให้มีสิ่งดังกล่าวต่อไปนี้
อย่างเหมาะสม

- (1) การประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเอาประกันความเสี่ยงโดยตรง ต่อสภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง และการประกันภัยโดยทั่วไปต่อทรัพย์สินส่วนกลาง การประกันไฟและการครอบคลุมอันตรายอย่างอื่น วงเงินที่เอาประกันภายหลังการหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้วจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของทรัพย์สินที่เอาประกันที่ตีราคา เป็นเงินสดในเวลาที่เอาประกันและ ๗ เวลาที่กำหนดวันเอาประกันใหม่ (Renewal Date) ทรัพย์สินส่วนกลางจำพวกที่ดินฐานรากอาคาร และอย่างอื่นคล้ายคลึงกันไม่จัดอยู่ในการเอาประกันทรัพย์สินตามข้อนี้
- (2) การประกันความรับผิดซึ่งรวมถึงการประกันการรักษาพยาบาลในวงเงินซึ่งกำหนดโดยคณะกรรมการอาคารชุด แต่จะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียนและครอบคลุมถึงกรณีซึ่งโดยปกติ เอาประกันต่อความตายการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินซึ่ง เกิด เกี่ยวข้องกับการใช้และการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
- (ข) ในกรณีที่ เป็นอาคารแนวสูงตามที่ได้ปรากฏในค่าของจดทะเบียน การประกันภัยตามข้อ (ก) (1) อาจจะจัดประกันภัยเพิ่มเติมตามสมควรได้ โดยรวมถึงการประกันห้องชุด แต่ไม่จำเป็นต้องรวมถึงการประกันภัยต่อการปรับปรุงหรือการทำห้องชุดให้ดีขึ้น
- (ค) หากการประกันภัยตามข้อ (ก) (ข) ไม่สามารถจัดได้อย่างเหมาะสม สมาคมแห่งเจ้าของอาคารชุด จะต้องออกหนังสือโดยทันที โดยแจ้งข้อเท็จจริงดังกล่าว ทางการส่งไปถึงมือหรือทางไปรษณีย์ถึงผู้เป็นเจ้าของทุกราย

(ง) การเอาประกันตามข้อ (ก) จะต้องจัดสิ่งดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เป็นเจ้าของแต่ละคนในห้องชุด เป็นผู้รับประโยชน์ต่อความผิดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนกลาง หรือจากการเป็นสมาชิกในสมาคมเจ้าของอาคารชุด
- (2) ผู้รับประกันภัย ยกเว้นสิทธิการสวมสิทธิ เจ้าหนี้ในการเอาประกันภัยนี้ เพื่อเรียกร้องเอาจากเจ้าหนี้ในการเอาประกันภัยนี้ เพื่อเรียกร้องเอาจากเจ้าของอาคารชุดหรือสมาชิกในครอบครัว
- (3) ห้ามมิให้กระทำหรือละเว้นโดยเจ้าของห้องชุด ในการยกเลิกไม่ให้เกิดการทำโครงการประกันภัยหรือมีเงื่อนไข การชดเชยอันใดต่อโครงการประกันภัย
- (4) ถ้าในเวลาเดียวกันมีความเสียหายเกิดขึ้นตามสัญญาประกันภัยและขณะเดียวกันก็มีการเอาประกันภัยอีกอัน ซึ่งทำในนามของผู้เป็นเจ้าของห้องชุด ในกรณีนี้ให้ใช้สัญญาประกันภัยซึ่งทำโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด

(จ)

(ฉ) โครงการประกันภัยนั้นไม่ห้าม เจ้าของห้องชุดในการรับประโยชน์จากการประกันภัยสำหรับประโยชน์ของเขาเอง

(ช)

(ฉ) ถ้าทรัพย์สินที่บังคับให้เอาประกันตามมาตรา นี้ เสียหาย หรือถูกทำลายและ จะต้องซ่อมแซมหรือจัด เปลี่ยนใหม่โดยพลัน โดยสมาคม เจ้าของห้องชุด แต่จะไม่ดำเนินการดังกล่าวถ้า (1) เมื่อมีการ เลิกอาคารชุด (2) การซ่อมและการจัด เปลี่ยนจะ เป็นการผิดกฎหมายแห่งรัฐหรือคำสั่งของ ท้องถิ่นในเรื่องสุขภาพและความปลอดภัย (3) ผู้ เป็นเจ้าของห้องชุด ร้อยละ 80 ตกลงไม่ให้มีการสร้างทรัพย์สินส่วนกลางใหม่ ลงคะแนนว่า ไม่ให้สร้างใหม่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือจัด เปลี่ยนใหม่ซึ่ง เกิดจาก เงินที่เอาประกันและ เงินสำรองให้ถือ เป็นค่าใช้จ่ายทั่วไป ถ้าอาคารชุด ทั้งหมดมิได้ซ่อมแซมหรือจัด เปลี่ยนทั้งหมดการประกันที่มีต่อความ เสียหาย ในทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องนำมาใช้ เพื่อการรักษาบริเวณที่เสียหายและ ต้องให้ เข้ากันได้กับบริเวณส่วนอื่นของอาคารชุด (4) การประกันภัยซึ่ง จ่ายแก่ห้องชุดและการประกันต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีได้มีการสร้าง ใหม่จะต้องแจกจ่ายไปยัง เจ้าของห้องชุดและ เจ้าของห้องชุดซึ่งทรัพย์สิน ส่วนกลาง เจาะนั้น ได้กำหนดไว้สำหรับ เจ้าของห้องชุดดังกล่าวหรือ เจ้าหนี้ผู้ยึดทรัพย์

(ช) ข้อความในมาตรา นี้ อาจ เปลี่ยนแปลงหรือยก เว้นได้ในกรณีของอาคารชุด ซึ่งกำหนดไว้สำหรับ เป็นอาคารไม่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย (non-residential use)

กฎหมายอเมริกา กำหนดให้เป็นหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owner's Association) ในการจัดทำประกันภัยและยังกำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุดต้องจัดทำ การประกันภัยอาคารชุด ไม่ช้ากว่าการโอนห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อครั้งแรกด้วย

ในกรณีอาคารชุดที่ไม่ใช่สำหรับ เพื่อการอยู่อาศัย ผู้ เป็นเจ้าของอาคารจะ เลือกที่ประกันเองได้ ตามมาตรา 3-113 ตอนท้ายของมาตรา นี้ได้บัญญัติให้ตกลง เป็นอย่างอื่นได้

ข. กฎหมายสิงคโปร์

Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของประเทศสิงคโปร์ ให้อำนาจในเรื่องการประกันวินาศภัยให้ เป็นหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน (Management Corporation) ในการจัดหาประกันให้แก่อาคารและจัดหาประกันอื่นๆ เช่นการประกันความรับผิดต่อสาธารณะ (Public Liability Policy) ประกันชดเชยค่าเสียหายให้คนงาน (Workmen's Compensation Policy) ซึ่งกำหนดไว้ในกฎหมายนอกจากนี้การบริหารงานที่ตีพิมพ์ถึงการจัดหานโยบายประกันภัย ซึ่งจัดหาไว้และจำนวนเงินประกันนั้นครอบคลุมเหมาะสมกับกรณีนั้น

จากการพิจารณากฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 และกฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์ Land Titles (Strata Act ค.ศ.1988 การประกันภัยเป็นหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owner's Association) และบริษัทบริหารงาน (management corporation) โดยเฉพาะเจาะจงเมื่อผลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยร่วมกันหรือเจ้าของร่วม ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติดังกล่าว

ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่า สมควรจะกำหนดให้เป็นอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการประกันวินาศภัย เพื่อปกป้องผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นแก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด

5.7 มาตรการทางกฎหมายในการกำหนดมาตรฐานและสิ่งแวดล้อมในอาคารชุด

จากปัญหาการกำหนดมาตรฐานและสิ่งแวดล้อมในอาคารชุดในปัจจุบันจะพบว่า อาคารชุดบางโครงการปลูกสร้างอาคารชุดขึ้น เนื้อที่ต่อ เนื้อกันไปโดยผู้ประกอบการจะก่อสร้างอาคารและจัดระเบียบอาคารชุดเป็นโครงการแต่ละโครงการต่อเนื่องกันไป เมื่อโครงการแล้วเสร็จสมบูรณ์จะก่อให้เกิดความแออัด เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดไม่ได้กำหนดการการใช้ที่ดินไว้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้อยู่อาศัยโดยรวมทั่วไป ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้แก่ ควบคุมอาคาร และกฎหมายผังเมืองยังคงบกพร่อง การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ค่าใช้จ่ายถึงผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน ที่มีต่อสภาวะแวดล้อม และวิถีชีวิตการอยู่

อาศัยของประชาชน ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย สุขอนามัยของประชาชน ระเบียบแบบแผนการเติบโตของเมือง ประโยชน์สุขของมหาชนโดยรวม ดังนั้นในการก่อสร้างอาคารชุดผู้วิจัยเห็นว่าจะต้องคำนึงถึงการกำหนดสัดส่วนของการใช้ที่ดินดังนี้

1. อัตราส่วนพื้นที่คลุมดินต่อพื้นที่ว่างบนดิน (G.A.C.-Ground Area Coverag1) หมายถึงการกำหนดที่ว่างของพื้นที่ เพื่อให้ให้มีพื้นที่ เหลือ เป็นที่โล่งว่างไม่หนาแน่น ปัจจุบันกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดอัตราส่วนคลุมดินของอาคารที่อยู่อาศัยไว้ 70% เหลือที่ว่าง 30%

2. อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อเนื้อที่ (F.A.R.-Floor Area Ratio) หมายถึงอัตราส่วนการก่อสร้างอาคารต่อพื้นที่ดิน ซึ่งจะ เป็นตัวกำหนดความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน ว่ามีความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน เท่าใด

3. การถอยร่น (Set Back) จุดประสงค์ในการกำหนดการถอยร่นตัวอาคารจากพื้นที่รอบด้านก็ เพื่อจะก่อให้เกิดที่ว่างหรือช่องว่าง เพื่อจะไม่ให้เกิดความแออัดขึ้น การถอยร่นนี้จะกำหนดรอบตัวอาคารโดยจะกำหนดการถอยร่นด้านหน้าให้ค่อนข้างมาก และการถอยร่นด้านหน้าและด้านที่ติดกับถนนสาธารณะนั้นจะกำหนดให้เป็นสัดส่วนกับความกว้างของถนน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย

4. ความสูง (Hight) อาคารที่อยู่ใกล้ชิดติดกันควรจะกำหนดความสูงเพื่อไม่ให้บังแสงแดดและลมของอาคารข้างเคียง

ดังนั้นรัฐควรจะกำหนดให้มีการใช้ที่ดินพิจารณาแยกไปตามโซน (Zone) ของผังเมืองรวมหรือโซน (Zone) ของราชการที่ดิน ทั้งนี้โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมด้านกายภาพของเมือง ระบบการจราจรและลักษณะทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ประกอบไม่ควรจะกำหนดเหมือนกันหมดทั่วประเทศ

ประเด็นที่สำคัญอีกประเด็นหนึ่งคือการควบคุมมาตรฐานของอาคารชุด และระบบสาธารณูปโภค ผู้วิจัยเห็นว่า ภาครัฐจะออกกฎระเบียบให้อาคารชุดที่อยู่ในหรือนอก เขตเทศบาลจะต้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคารทุกอาคาร เพื่อควบคุมมาตรฐานความปลอดภัย สาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้ออกสู่ลักษณะและให้เพียงพอต่อความต้องการของเจ้าของร่วมในอาคารชุด เช่นมีระบบประปา ระบบกำจัดน้ำเสีย การเก็บขยะมูลฝอย และอุปกรณ์ป้องกันภัยต่าง ๆ เช่น อุปกรณ์ดับเพลิง, ทางหนีไฟและรัฐจะต้องดูแลควบคุมอาคารชุดเป็นพิเศษในการควบคุมอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารสูง เพื่อให้ระบบสาธารณูปโภค ระบบความปลอดภัยได้มาตรฐานตามที่กำหนดไว้ ขณะเดียวกันควรกำหนดบทลงโทษนิติบุคคลอาคารชุดไว้ด้วย หากนิติบุคคลอาคารชุดใดละเลยในการดูแลจัดการรักษาความสะอาดสิ่งแวดล้อมภายในอาคารชุด จะต้องได้รับโทษเพื่อป้องกันไม่ให้อาคารชุดกลายเป็นแหล่งชุมชนแออัดในการอยู่ร่วมกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อย