



บทที่ 2

บททั่วไป

## 2.1 ความเป็นมาของอาคารชุด

อาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาณาเขตและอาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัย มีการแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วน ๆ ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่อาจจัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่ง เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่อยู่ร่วมกัน ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

รูปแบบการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมนี้ เกิดขึ้นมานานแล้ว กล่าวคือ เมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาณาเขต และอาคารสถานที่เดียวกันถือเป็นประเพณีนิยมกันมากในอาณาจักรบาบิโลน และอาณาจักรโรมัน แต่ยังไม่มีความหมายรองรับจนกระทั่งในปี ค.ศ. 1928 ประเทศบราซิลได้ตรากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่อยู่อาศัยภายในขอบเขต และอาคารเดียวกันขึ้นมาใช้เป็นครั้งแรก รูปแบบการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมจึงได้รับความนิยมแพร่หลายไปในประเทศต่าง ๆ เช่น เวเนซุเอลา เปรู โคลอมเบีย และสหรัฐอเมริกา ส่วนประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นั้น ประเทศฟิลิปปินส์ได้นำกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้ จึงมีการนำรูปแบบคอนโดมิเนียมเข้ามาใช้ด้วย หลังจากนั้นไม่นานสิงคโปร์ก็มีการนำมาใช้ สำหรับฮ่องกง เนื่องจากมีสัญญาเช่าเกาะฮ่องกงของอังกฤษที่ทำไว้กับชาวต่างชาติประชาชนจีน มีอายุการเช่า 99 ปี จึงมีการใช้ในลักษณะเช่ากรรมสิทธิ์ตามข้อตกลง ซึ่งเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยคล้ายคลึงกับคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุด<sup>1</sup>

<sup>1</sup> บวรสิทธิ์ กาสินทิลลา, คู่มือปฏิบัติงานจัดสรรและคอนโดมิเนียม, พิมพ์ครั้งที่ 2. (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สมิต, 2532) , หน้า 175-176.

## 2.2 ประวัติการประกอบธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย

การวิเริ่มประกอบธุรกิจในรูปแบบอาคารชุดได้เริ่มต้นตั้งแต่ในปี พ.ศ.2513 กล่าวคือ มีผู้ลงทุนจัดทำโครงการคอนโดมิเนียมชั้นบริเวณถนนราชดำริ แต่ต้องล้มเลิกโครงการไปเนื่องจากผู้สนใจยังไม่มีความคุ้นเคยกับรูปแบบการอยู่อาศัยชนิดนี้ ประกอบกับมีราคาค่อนข้างสูงอีกด้วย

ต่อมาในปี พ.ศ.2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกงได้ร่วมทุนกับ บริษัทเพเมอ์เมอ์สิน จำกัด จัดทำคอนโดมิเนียมบริเวณถนนสาทรใต้ชั้น โดยเสนอขายในราคาชุดละประมาณ 500,000.-บาท ในลักษณะเช่าซื้อระยะยาว และมีข้อสัญญาว่าเมื่อกฎหมายคอนโดมิเนียมออกมาแล้วก็จะทำการโอนให้ในภายหลัง แต่โครงการนี้เผชิญกับปัญหาวิกฤตการณ์น้ำมัน และภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จึงต้องหยุดชะงักโครงการไป

จนกระทั่งในปี พ.ศ.2520 ได้เกิดโครงการในลักษณะคล้ายคลึงกับอาคารชุดสำเร็จเป็นผลจริงจัง กล่าวคือ บริษัทสตรวมิตบอร์ด จำกัด ได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในบริเวณพญา โดยเสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ "บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด" ซึ่งก็คือการจัดตั้งบริษัทซื้อตั้งกล่าวขึ้น และให้ผู้ซื้อห้องชุด 1 ห้อง ชื่อหุ้นในบริษัท 1 หุ้น 2

ต่อมาในปี พ.ศ.2519-2520 การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีนโยบายที่จะขยายแฟลตที่สูงหลายชั้น ให้แก่ประชาชน แต่เนื่องจากติดขัดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ จึงได้มีการผลักดันให้ออกกฎหมายอาคารชุด<sup>3</sup> นอกจากนี้ภาครัฐบาลโดยสำนักงานอาคารสงเคราะห์และสำนักงานผังเมืองได้เข้าร่วมประชุมทางด้านที่อยู่อาศัย ที่รัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา<sup>4</sup> จึงเกิดแนวความคิดที่จะให้ระบบอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมในประเทศไทย จึงมีความพยายาม

<sup>2</sup> วิวัฒน์ วัชร์ปวงชน , "ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ ?," บทบัญญัติ , 44(กันยายน 2531) : 52.

<sup>3</sup> บวิสุทธิ์ กาสินพิลา, ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม , หน้า 176-177.

<sup>4</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ , คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์พาณิชย์ ,2524) , หน้า 1. '

ผลักดันให้ออกกฎหมายเรื่องอาคารชุด จนเป็นผลให้พระราชบัญญัติอาคารชุดได้ประกาศออก  
ใช้ในปี พ.ศ. 2522

พิจารณาจากประวัติของการจัดทำโครงการในลักษณะอาคารชุดในอดีต ก็จ  
พบว่า แต่เดิมการจัดทำโครงการขาดการสนับสนุนในทางกฎหมาย กล่าวคือ ผู้ดำเนินธุรกิจ  
อาคารชุดไม่สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่ผู้ซื้อได้ จึงมีการผลักดันให้ออกกฎหมาย  
เรื่องอาคารชุดในที่สุด

เมื่อมี พรบ.อาคารชุดปี พ.ศ.2522 แล้ว ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็  
สามารถมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดใน 2 ลักษณะคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรม  
สิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การให้กรรมสิทธิ์ในลักษณะดังกล่าว เป็นการตอบสนองความ  
ต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอาคารชุด อันได้แก่ การเคหะแห่งชาติ สำนักงานอาคาร  
สงเคราะห์และผู้ประกอบธุรกิจภาคเอกชนเพราะหลักกรรมสิทธิ์ดังกล่าว จะทำให้ประชาชน  
สามารถเป็นเจ้าของ มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องในอาคารหลังหนึ่ง ๆ ได้ การเป็น  
เจ้าของทำให้มีความเอาใจใส่ ทะนุถนอม ดูแล และรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่า การครอบครอง  
ในลักษณะอื่น เช่น การเช่า ไม่ว่าจะเช่าเป็นแฟลตของทางราชการ หรือการเช่าอพาร์ทเมนท์  
ของเอกชน ผู้อยู่อาศัยมักไม่เอาใจใส่ดูแลรักษา เป็นต้น และยังอาจจะใช้ประโยชน์  
จากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เต็มที่เช่น สามารถนำไปเป็นหลักประกันต่อสถาบันการเงิน  
อาทิ จำนอง เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโดยสภาพที่กฎหมาย เรื่องอาคารชุดของไทย นับว่า  
เป็นกฎหมายซึ่งประกาศใช้ไม่นาน การปฏิบัติตามมาตรฐานทางกฎหมายก็ดี การบังคับใช้  
กฎหมายก็ดี ยังมีความบกพร่องอยู่ อันเนื่องมาจากกฎหมายอาคารชุดของไทยฉบับนี้ได้เน้น  
เฉพาะแต่หลักการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้ที่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือ  
กรรมสิทธิ์ในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่าย  
ในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ ซึ่งเป็นเพียงหลักพื้นฐานในการอยู่อาศัยร่วมกันใน  
อาคารชุด แต่มิได้เน้นหนักถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริง หรือหัวใจของการก่อตั้งระบบการอยู่  
อาศัยในอาคารชุด อันได้แก่ การสร้างมาตรฐานหรือการกำหนดวิธีการ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัย  
ในอาคารชุดมีความผาสุกร่วมกันในการอยู่อาศัยรวมกัน และมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดี ซึ่งผล

เหล่านี้กระพกระเทือน ต่อการอยู่อาศัยของผู้เป็นเจ้าของร่วม ในอาคารชุด\*

### 2.3 สภาวะธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย

ในปัจจุบันสังคมไทยประสบกับปัญหาการเพิ่มขึ้นของประชากร และการอพยพเข้าสู่เมืองของแรงงานจากภาคชนบท ประกอบกับการเจริญเติบโตของเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมือง การที่จะขยายเมืองออกไปในทางราบ ก็จะประสบปัญหาในด้านบริการสาธารณูปโภค การสิ้นเปลืองพลังงาน และเวลาในการคมนาคม อีกทั้งการสูญเสียที่ดินเป็นจำนวนมาก ทำให้ที่ดินภาคเกษตรกรรมถูกทำลาย ตลอดจนเสียคุณภาพทางด้านสภาพแวดล้อม ด้วยเหตุนี้จึงจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปในทางสูง ซึ่งได้แก่ การก่อสร้างอาคารชุด และหลังจากที่ประเทศไทยได้เริ่มประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี พ.ศ. 2522 แล้ว ก็ปรากฏว่ามีการจัดสร้างและประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยในรูปของอาคารชุดร่วมร้อยโครงการ และในปัจจุบันกำลังจะทวีจำนวนมากยิ่งขึ้นไปในอนาคต



\* กฎหมายเรื่องอาคารชุดเป็นผลสะท้อนของสภาพสังคมที่มีความเจริญเติบโต และมีปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัย ในประเทศสหรัฐอเมริกาที่เช่นเดียวกัน กล่าวคือ ในราวปี ค.ศ. 1960 ถึง 1970 (2503-2513) เกิดสภาวะที่ดินราคาสูง ประกอบกับเป็นช่วงเวลาที่ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัย ตลอดจนสถานที่พักผ่อนมากขึ้น ซึ่งประชาชนเหล่านั้นได้คิดรูปแบบการเป็นเจ้าของร่วมกันกับผู้อื่น จึงเกิดรูปแบบการเป็นเจ้าของร่วมกันเกิดขึ้น 3 รูปแบบ ได้แก่ คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด สหกรณ์ (Co-operative) และ โครงการการพัฒนากลุ่มที่อยู่อาศัย (Planned Unit Development) สำหรับประเทศไทยก็เช่นเดียวกัน การพัฒนากฎหมายอาคารชุดได้เกิดขึ้นมา โดยเป็นผลของสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลง

## 2.4 ความหมายของ "อาคารชุด"

คำว่า "อาคารชุด" ตามพจนานุกรม Black's Law Dictionary หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคล ออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง (System of Seperate Ownership of Individuals Units in Multiple-unit Building) แต่ในขณะเดียวกันเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>5</sup>

ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้นิยามความหมายของ "อาคารชุด" ไว้ในมาตรา 4 ว่า "อาคารชุด" หมายความว่า "อาคารที่บุคคลสามารถ แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง"

อาคารชุด มิได้หมายถึงรูปแบบของอาคารที่แบ่งห้องออกเป็นส่วนๆ แต่แท้จริง แล้วอาคารชุดเป็นเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งเป็นการกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ขึ้นใหม่ โดยให้เจ้าของหลายคนในอาคาร สามารถถือกรรมสิทธิ์แยกจากกันเป็นสัดส่วนในทรัพย์สินส่วนตน และในขณะเดียวกันก็ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนรวม

ตามกฎหมาย The Uniform of Condominium Act ค.ศ.1980 ของ สหรัฐอเมริกา รูปแบบของอาคารชุดมิได้กำหนดว่า ให้หมายถึงอาคารในแนวสูง และมีห้อง อยู่ซ้อน ๆ กันเสมอไป รูปแบบอาคารชุดอาจจะเป็นอาคารในแนวราบ ซึ่งมีห้องเรียงอยู่ ติดกันก็ได้ การจะเป็น "อาคารชุด" ได้ จะต้องมีการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในรูปแบบของอาคาร ชุด กล่าวคือมีการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนรวม\* เช่น อาคารเป็นอาคารในแนวราบ เป็นห้องเรียงติดกัน ซึ่งสามารถแยกออกเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ และมีทรัพย์สินส่วนกลางใช้ร่วมกัน เช่น สระว่ายน้ำ เอลิยงหน้าบ้าน เป็นต้น

<sup>5</sup> วิจารณ์ วัชรพงษ์ชน , "คอนโดมิเนียม : ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริง ความรู้," วารสารกฎหมาย สุโขทัยธรรมมาธิราช , 2 (ธันวาคม 2532) : 40.

\* ปากฎใน The Uniform Condominium Act มาตรา 2-118 (c)(d)

นอกจากนี้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังกล่าวจะต้องอยู่ควบกันเสมอ จะแยกถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้\* มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายหลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดเลยทีเดียว เหตุที่จะต้องมีการถือระบบกรรมสิทธิ์ในลักษณะดังกล่าวควบคู่กัน เนื่องจากระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ถูกสร้างมา เพื่อตอบสนองให้บุคคลจำนวนมาก ๆ สามารถแยกความเป็นเจ้าของในอาคารหลังหนึ่งได้ ในขณะที่เดียวกันก็ให้มีการร่วมกันใช้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ร่วมกันในอาคาร โดยให้ถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะกรรมสิทธิ์ร่วมกัน นอกจากนี้ก็มีระบบการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดร่วมกัน ด้วยเหตุที่ระบบกรรมสิทธิ์ลักษณะนี้ตอบสนองความมุ่งหมายดังกล่าวข้างต้น การแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกันจึงทำไม่ได้ ในกฎหมาย The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาได้สะท้อนความหมายของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในลักษณะเดียวกัน เช่นนี้กล่าวคือ เมื่อมีการเลิกอาคารชุดแล้ว จะมีผลให้มีการเลิกระบบทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง\*\*

ด้วยเหตุดังกล่าว ความหมายของ "อาคารชุด" จึงหมายถึง การจัดระบบกรรมสิทธิ์ที่ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แยกออกจากกัน ในส่วนของอาคารทั้งหลังและในขณะที่เดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง

อนึ่ง จากการพิจารณาว่าอาคารใด จะเป็น "อาคารชุด" สามารถพิจารณาได้จากระบบกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้น ในปัจจุบันนี้ก็ปรากฏว่า มีอาคารในแนวราบ อาทิ บ้านชั้นเดียวเป็นหลัง ๆ หรือบ้านแฝดที่อยู่ติดกัน ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด มีผู้กล่าวกันว่า การกระทำเช่นนี้เป็นการหลีกเลี่ยง พรบ.จัดสรรที่ดิน ซึ่งมีข้อกำหนดต่าง ๆ ให้ต้องปฏิบัติมากโดยเลี่ยงมาขอจดทะเบียนอาคารชุดแทน ในประเด็นนี้จึงเป็นประเด็นที่สมควรจะต้องปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดให้มีความมาตรฐานสูงขึ้น เพื่อมิให้บุคคลหลีกเลี่ยงมาใช้กฎหมายอาคารชุดแทน โดยกำหนดให้มีการจัดระบบพื้นฐานที่สำคัญไว้ในกฎหมายอาคารชุด เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบบริการสาธารณะที่จำเป็น อาทิ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

\* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 16

\*\* The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 2-118

## 2.5 ความหมายของเจ้าของร่วมในอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้นิยามความหมายของเจ้าของร่วมไว้ในมาตรา 4 ว่า "เจ้าของร่วม" หมายความว่า "เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด" ซึ่งการที่มีบทบัญญัติมาตรานี้ ก็เพื่อกำหนดความหมายให้เป็นที่เข้าใจว่า หากบทมาตรานี้ใดกล่าวถึงคำว่า "เจ้าของร่วม" ก็ให้พึงเข้าใจว่าหมายถึงเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดนั่นเอง และด้วยเหตุที่ พรบ. อาคารชุดได้แบ่งระบบกรรมสิทธิ์เป็น กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วม จึงเรียก ผู้เป็นเจ้าของในอาคารชุดว่า "เจ้าของร่วม" ซึ่งเป็นถ้อยคำที่สอดคล้องกับคำว่า "กรรมสิทธิ์ร่วม" นั่นเอง อนึ่ง ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย มีคำว่า "กรรมสิทธิ์ร่วม" ซึ่งหมายถึง การเป็นเจ้าของร่วมกัน แต่ใน พรบ. อาคารชุด ใช้ถ้อยคำซึ่งแตกต่างกันออกไปโดยใช้คำว่า "กรรมสิทธิ์ร่วม" ทั้งนี้เพื่อชี้ให้เห็นว่า เป็นระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอาคารชุดแตกต่างไปจากระบบกรรมสิทธิ์ร่วม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ด้วยเหตุนี้ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดจึงถูกเรียกว่า "เจ้าของร่วม" ไปในทำนองเดียวกันนั่นเอง

เจ้าของร่วมในอาคารชุด จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุดของตนแยกต่างหากออกจากกันเป็นเอกเทศ ซึ่งถือเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ด้วยเหตุดังกล่าว จึงจำเป็นต้องเข้าใจความหมายของทรัพย์สินส่วนบุคคลว่าคืออะไร และทรัพย์สินส่วนกลางว่าคืออะไร ซึ่งจะกล่าวต่อไปในหัวข้อ 2.6.1 อนึ่ง กรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วม จะมีอัตราส่วนเท่าใดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่าง ราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด ก็บวกราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 14) ตัวอย่างเช่น

อาคารชุดหนึ่งมีห้องชุดทั้งสิ้น 70 ห้องชุด แบ่งออกเป็นห้องชุด แบบเอ 40 ห้องชุด ราคาห้องชุดละ 100,000.-บาท และห้องชุด แบบบี จำนวน 30 ห้องชุด ราคาห้องชุดละ 200,000.-บาท รวมราคาห้องชุดทั้งหมด  $(40 \times 100,000) + (30 \times 200,000) = 10,000,000.-$ บาท

	100,000		=	1
เจ้าของห้องชุด เอ มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง				
	10,000,000			100
				(หนึ่งในร้อยส่วน)
	200,000			2
เจ้าของห้องชุด บี มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง				
	10,000,000			100
				(สองในร้อยส่วน)

ดังนั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเท่าใด ก็ขึ้นอยู่กับราคาของห้องชุด หากห้องชุดราคาเท่ากันทั้งหมด เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องก็จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเท่ากันไปด้วย หากราคาห้องชุดแตกต่างกันก็จะเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในสัดส่วนที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ คัดจากราคาในขณะจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดเป็นสำคัญ <sup>6</sup>

: ความหมายของ "เจ้าของร่วม" ตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา

ตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา มาตรา 1-103 (26) ได้ให้คำนิยามความหมายของ "เจ้าของร่วม"(Unit Owner) ไว้ ซึ่งมีข้อน่าสังเกตและน่าสนใจดังนี้

"เจ้าของร่วม" หมายถึง "ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร(declarant)หรือบุคคลใดก็ตามซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือเป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภท "อาคารชุดเช่า" (Leasehold Condominium) ซึ่งการเช่าห้องชุดดังกล่าวเป็นการเช่าที่มีอยู่จนถึงวันหมดอายุ หรือวันบอกเลิกของอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า ซึ่งจะเป็ผลให้ ผู้เช่าต้องออกจากห้องชุดของอาคารชุดเช่า แต่ไม่รวมถึงบุคคลซึ่งมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับห้องชุด เพียงฐานะที่ได้ห้องชุดไว้เพื่อเป็นการประกันสำหรับสัญญา หรือข้อผูกพันเพียงอย่างเดียวเท่านั้น"

<sup>6</sup> วิวัฒน์ วัชรพงษ์ชน , "ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ ?," บทบัญญัติ , 44 (กันยายน 2531) : 54,55.



ตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา สามารถแบ่งเจ้าของร่วมได้เป็น 3 ประเภท คือ

### 1. ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร

สาเหตุที่ The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเป็น "เจ้าของร่วม" ด้วย ก็เนื่องจาก ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารก็คือกลุ่มบุคคลหรือบุคคลที่ดำเนินการจัดตั้งอาคารชุดและเสนอขายห้องชุดซึ่งไม่เคยเสนอขายมาก่อน (ห้องชุดใหม่) และเป็นผู้จดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด\* ด้วยเหตุนี้จึงมีทางเป็นไปได้ว่า หากกฎหมายอาคารชุดไม่ระบุให้ชัดเจนว่าให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดรวมถึงผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารแล้ว ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร อาจจะกำหนดเอาเองว่า ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด ไม่รวมถึงตนเองหรือบุคคลในกลุ่ม ซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร ทั้ง ๆ ที่ในสภาพความเป็นจริงแล้ว ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเหล่านั้น มักจะเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดอยู่ก่อนที่จะมีการเสนอขายต่อไป และเมื่อมีสภาพเป็น "เจ้าของร่วม" แล้ว ก็จะมีผลทำให้ต้องเป็นสมาชิกแห่งสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owner's Association) และเมื่อมีสมาคมเจ้าของห้องชุดแล้ว สมาคมเจ้าของห้องชุดก็จะทำหน้าที่ดูแลแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือดูแลผู้ซื้อนั่นเอง เช่น การจ่ายชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว หากไม่มีบทนิยามกำหนดให้ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดแล้วก็จะทำให้เขาเหล่านั้น หล่นจากข้อผูกพันต่าง ๆ ในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมไปด้วย

ในส่วนที่เป็น Commissioner's Comment หรือบทคำอธิบายของ The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ได้กล่าวไว้ว่า บทนิยามแห่ง The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ได้ทำให้ปรากฏชัดเจนว่า ผู้จดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดมีฐานะเป็นเจ้าของร่วมด้วย ดังนั้นเขาจะต้องผูกพันต่อข้อกำหนดต่าง ๆ แห่งกฎหมายในเรื่องเจ้าของร่วม ซึ่งรวมถึงข้อผูกพันในการจ่ายค่าบำรุงรักษาในทรัพย์สินส่วนกลางในส่วน

\* ปรากฏตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา มาตรา 1-103 (9) นิยามความหมายของคำว่า "Declarant"

ที่ดินเป็นเจ้าของห้องชุด ซึ่งบทนิยามนี้ได้กำหนดไว้เพื่อแก้ปัญหาความคลุมเครือแห่งกฎหมาย ในจุดที่บุคคลนั้นมีหลายฐานะ กล่าวคือ กรรมของบุคคลที่เป็นทั้งผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร และมีฐานะเป็นเจ้าของอาคารชุดด้วย ย่อมจะตกเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด

## 2. ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด

ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดย่อมจะเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งในกรณีนี้เป็นหลักโดยพื้นฐานของอาคารชุด

## 3. ผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า ( Leasehold Condominium )

เนื่องจากอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า (Leasehold Condominium) หมายถึง อาคารชุดซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนของอสังหาริมทรัพย์แห่งอาคารตกติดอยู่กับการเช่า ซึ่งการเช่านั้นจะมีการหมดอายุการเช่า หรือมีการบอกเลิกการเช่า ซึ่งจะเป็นผลให้สภาพอาคารชุดจวบสิ้นลงหรือขนาดแห่งอาคารชุดถูกตัดทอนลง\* เมื่อสภาพอาคารชุดมีลักษณะดังกล่าว ผู้จะมาอยู่ในห้องชุดก็ไม่สามารถจะเป็นเจ้าของห้องชุดโดยการถือกรรมสิทธิ์ได้ แต่จะเป็นผู้เช่า (หรือเป็นผู้เช่าช่วงนั่นเอง) ห้องชุด และ The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา ก็ได้ยอมให้อาคารซึ่งมีลักษณะเช่นนี้เป็นอาคารชุดได้ (เพราะมีประชากรเข้ามาอยู่ในสภาพเดียวกัน มีลักษณะไม่ต่างจากอาคารชุดแบบปกติ เพียงแต่มีความผูกพันต่างกันในเรื่องการเป็นผู้เช่า เพราะไม่สามารถเป็นเจ้าของได้เนื่องจากสภาพอาคารเกิดขึ้นจากการเช่าที่ดิน) ด้วยเหตุนี้ ในบทนิยามจึงต้องนิยามความหมายของ "เจ้าของร่วม" รวมถึงผู้เช่าในอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่าด้วย

จากการศึกษา "เจ้าของร่วม" ตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา จึงมีข้อน่าสังเกตว่า บทนิยามของกฎหมายดังกล่าวได้ขจัด

\* ปรากฏตาม The Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา มาตรา 1-103 (15) นิยามความหมายของคำว่า "Leasehold Condominium"

ความคลุมเครือในเรื่องการตีความ คือ ให้ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเป็นเจ้าของร่วมด้วย เพราะในสภาพตามความเป็นจริงแล้ว ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสารเหล่านั้นเป็นเจ้าของห้องชุดอยู่แล้ว และเขาเหล่านั้นจะต้องผูกพันต่อข้อผูกพันต่าง ๆ ในฐานะเจ้าของร่วมด้วย ในแง่นี้แม้ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทย จะไม่ระบุชัดแจ้งแต่ก็มีผลเช่นเดียวกัน กล่าวคือ "เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด" ก็คือ เจ้าของร่วม ดังนั้น ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหากมีฐานะเป็นเจ้าของห้องชุดก็จะมีภาระหน้าที่เช่นเดียวกับเจ้าของร่วมอื่น ๆ

ข้อสังเกตที่น่าสนใจ คือ บทนิยามที่ระบุให้ผู้เข้าห้องชุดในอาคารชุด ประเภทอาคารชุดเข้าเป็นเจ้าของร่วมด้วย ในจุดนี้แสดงให้เห็นความละเอียดในการบัญญัติกฎหมาย กล่าวคือ อาคารซึ่งมีสภาพผูกพันกับการเช่าที่ดิน และมีผู้อยู่อาศัยในอาคารเป็นจำนวนมากก็สามารถอยู่ใต้บทบัญญัติกฎหมายในเรื่องอาคารชุดได้เช่นกัน และผู้เช่าในอาคารดังกล่าวก็ย่อมมีสภาพไม่ต่างกับเจ้าของร่วมด้วยเช่นเดียวกัน

## 2.6 แนวความคิดในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด

การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารใหญ่จะต้องมีหลักการ หรือกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน เพื่อคุ้มครองผู้อยู่อาศัยในอาคารนั้น หลักการที่คุ้มครองผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมในอาคารชุดอาจกล่าวได้ดังต่อไปนี้

### 2.6.1 หลักเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

อาคารชุดมีลักษณะพิเศษคือ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด จะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของทรัพย์สินบุคคล และ ขณะเดียวกันก็เป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่นในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ทั่วไปคือ การเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สินส่วนหนึ่ง แต่แยกจากกันในส่วนอีกส่วนหนึ่ง เป็นเรื่องที่นอกเหนือขอบเขตกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์รวม <sup>7</sup>

<sup>7</sup> พิเศษ เสตเสถียร "ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด," วารสารกฎหมาย, 7 (กุมภาพันธ์ 2526) : 44.

### 2.6.1.1 ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 บัญญัติว่า

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า "ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย"

ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงแยกออกได้เป็น 2 ส่วน คือ

1. ห้องชุด
2. สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" ตามบทนิยามศัพท์ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 หมายความว่า "ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล" หรืออีกนัยหนึ่งคือ ส่วนของตัวอาคารที่ได้แบ่งให้แก่เจ้าของแต่ละราย ฯ

"สิ่งปลูกสร้าง" หรือ "ที่ดิน" ที่จัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละรายซึ่งมิใช่เป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดก็นับรวมเข้าเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลด้วย เช่น ที่จอดรถซึ่งจัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย

อนึ่ง ทรัพย์สินสิ่งใดที่จะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกเหนือไปจากห้องชุดจะต้องระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6 (4) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

เจ้าของอาคารชุด จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่นี้ ก็คือ กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั่นเอง ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นมาตรฐานขั้นต้น ในการคุ้มครองเจ้าของร่วมในอาคารชุด

อย่างไรก็ตาม โดยเหตุที่อาคารชุดเป็นสถานที่ซึ่งมีบุคคลจำนวนมากอาศัยหรือทำการอยู่ร่วมกันในอาคารเดียวกัน สิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละราย จึงจำเป็นต้องมีข้อจำกัดอยู่ในบางประการอยู่ด้วย \*

อนึ่ง สำหรับการลงคะแนนเสียงในที่ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุด ในกรณี ที่ห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมแห่งเจ้าของร่วมหลายคน เจ้าของร่วมกลุ่มดังกล่าวจะมีสิทธิลงคะแนนเสียงได้เพียงหนึ่งคะแนนเสียง ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 45 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งบัญญัติว่า " ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละราย มีคะแนนเสียง เท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง....." ซึ่งในกรณีนี้เจ้าของร่วมใน ห้องชุดห้องเดียวกันนั้นจะต้องแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งร่วมประชุม และออกคะแนนเสียง ในที่ประชุม หรือเจ้าของร่วมเหล่านั้น จะเข้าประชุมทั้งหมดแล้วตกลงอาศัยเสียงข้างมาก ของเจ้าของร่วมทั้งหมดแห่งห้องชุดนั้น หลักซึ่งกล่าวมานี้ผู้วิจัยเห็นว่าเป็นเรื่องที่ พระราช บัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้บัญญัติไว้ จึงต้องอาศัยหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องเจ้าของรวม คือ หลักในมาตรา 1357 และมาตรา 1358 \*\*

\* รายละเอียดปรากฏในหัวข้อเดียวกันนี้ ในหัวข้อ 2.6.2

\*\* ปพพ.มาตรา 1357 บัญญัติว่า "ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็น เจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน" และ

ปพพ.มาตรา 1358 บัญญัติว่า "ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า เจ้าของ รวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน

ในเรื่องจัดการตามธรรมดา ท่านว่าพึงตกลงโดยคะแนนข้างมากแห่ง เจ้าของรวม แต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งในทางจัดการตามธรรมดาได้ เว้นแต่ฝ่ายข้างมากได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่นแต่เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ อาจทำการเพื่อรักษา ทรัพย์สินได้เสมอ

ในเรื่องจัดการอันเป็นสสารสำคัญ ท่านว่าต้องตกลงกันโดยคะแนนข้างมากแห่ง เจ้าของรวม และคะแนนข้างมากนั้นต้องมีส่วนไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งแห่งค่าทรัพย์สิน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์นั้น ท่านว่าจะตกลงกันได้ก็เมื่อเจ้าของรวมเห็นชอบ ทุกคน"

จากการศึกษา The Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา จะพบว่ากรณีดังกล่าวได้บัญญัติไว้ชัดเจน "หากมีเจ้าของรวมของห้องชุด คนหนึ่ง เข้าร่วมประชุมในที่ประชุม บุคคลนั้นมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดอันเป็นสิทธิแห่งห้องชุดนั้น ถ้า มีเจ้าของรวมของห้องชุดมากกว่าคนหนึ่งเข้าร่วมประชุม การออกเสียงให้เป็นไปตามเสียงข้างมาก อันเป็นประโยชน์แก่เจ้าของรวมเหล่านั้น เว้นแต่ว่าจะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น หรือเจ้าของรวมโดยเสียงข้างมากจะทำหนังสือตกลงในการออกเสียงและมอบแก่บุคคลใด ๆ ที่เข้าร่วมประชุมเพื่อการออกเสียงก็ได้"

#### 2.6.1.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 13 บัญญัติว่า "เจ้าของห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วม ในทรัพย์สินส่วนกลาง"

ทรัพย์สินส่วนกลางตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 (บทนิยาม) หมายถึง "ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม" นอกจากนี้ในมาตรา 15 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติถึงทรัพย์สินส่วนกลางไว้ว่า

"ทรัพย์สินต่อไปนี้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความ

เสียหายต่อตัวอาคารชุด

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปโภคที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน"

นอกจากนี้ ถ้าจะมีทรัพย์สินอย่างอื่นที่จะจัดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ก็จะต้องระบุทรัพย์สินนั้นไว้ในข้อบังคับให้ชัดเจน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 32(5)\*

ด้วยหลักเกณฑ์เรื่อง "กรรมสิทธิ์ร่วม" ดังกล่าว จึงทำให้เกิดระบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และตามที่มีผู้จับได้กล่าวตั้งแต่ต้นแล้วว่า กรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าวนี้มีความแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ "กรรมสิทธิ์ร่วม" นั้น เป็นระบบกรรมสิทธิ์อีกชนิดหนึ่งที่ใช้ในอาคารชุด แต่ "กรรมสิทธิ์ร่วม" นั้น เป็นเรื่องการเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สินทั่วไป

สำหรับอัตราส่วนในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะมีอัตราส่วนเป็นเท่าใดนั้นจะมีผลกระทบต่อการจัดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางนั้น และมีผลต่อการออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ตลอดจนกรณีอื่น ๆ ด้วย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทย มาตรา 14 ได้บัญญัติถึงเรื่องอัตราส่วนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางว่า "กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ยอดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6\*\*"

ดังนั้นจะเห็นว่าผู้ที่จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งได้แก่ เจ้าของโครงการอาคารชุดมีบทบาทสำคัญในการกำหนดราคาในห้องชุด ซึ่งราคาที่ยกจดทะเบียนนี้จะมีผลติดตามมาถึงเจ้าของห้องชุดในการเข้าอยู่อาศัย เพราะการออกเสียงในการจัดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ก็จะเป็นไปตามอัตราส่วนราคาของห้องชุด ซึ่งในสภาพความเป็นจริงแล้วราคาห้องชุดที่มีลักษณะเหมือนกันแต่อาจมีราคาสูงหรือต่ำ แตกต่างกันได้ เช่น ห้องชุดในชั้นระดับสูงอาจจะมีราคาสูงกว่าห้องชุดในชั้นระดับต่ำ หรือในทำนองกลับกัน ในบางโครงการห้องชุดที่อยู่ในชั้นระดับต่ำ อาจจะมีราคาสูงกว่าห้องชุดในชั้นระดับสูง หรือห้องชุดที่อยู่ในเมมเบอร์ แดคไม่สูง อาจจะมีราคาสูงกว่า หรือห้องชุดที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าซึ่งจะได้ยินเสียงรบกวน

\* มาตรา 32(5) ระบุว่า "ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ....(5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี..."

\*\* รายละเอียดการคำนวณกล่าวมาแล้วในหัวข้อ 2.5 ในบทเดียวกันนี้

จากสิทธิ์ อาจมีราคาถูกกว่า เหล่านี้เป็นสภาพความเป็นจริง ที่ทำให้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด  
ในลักษณะเดียวกัน หรือคล้ายคลึงกันอาจมีสิทธิออกเสียงในการบริหาร หรือจัดการทรัพย์สิน  
ส่วนกลางแตกต่างกันได้ หรือในบางโครงการเจ้าของโครงการผู้ยื่นขอจดทะเบียน อาจ  
กำหนดราคาห้องชุดในการจดทะเบียนอย่างไม่เป็นธรรมก็ได้ เช่น กำหนดให้ห้องชุดที่ผู้เป็น  
เจ้าของโครงการเองหรือบุคคลในกลุ่มของตนเข้าอยู่อาศัยเองเป็นเจ้าของห้องชุดในราคา  
ต่ำซึ่งจะทำให้บุคคลเหล่านั้นรับภาระในการบำรุงค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางน้อยลงตามไป  
ด้วย ทั้งนี้ย่อมแล้วแต่ความปรารถนาหรือการวางแผนในอนาคตต่อทรัพย์สินส่วนกลางของผู้เป็น  
เจ้าของโครงการอาคารชุดผู้จดทะเบียนนั้น

ด้วยเหตุที่ราคาห้องชุด ถือเป็นราคาขณะขอจดทะเบียนอาคารชุด แม้ว่าเจ้า  
ของห้องชุดจะตกแต่งต่อเติมห้องชุดของตนให้มีราคาสูงขึ้นสักเพียงใด ก็ไม่ทำให้ส่วนความ  
เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด

ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้  
กำหนดว่าให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิเจ้าของร่วม  
ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน  
เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ.2522

ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522  
มาตรา 17 ได้กำหนดว่า ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับ กวมติตาม  
พระราชบัญญัติอาคารชุด เช่น การก่อสร้างต่อเติมทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของร่วมคนใดคน  
หนึ่งเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่ละกรณีจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบจากเจ้าของร่วมเกินกึ่ง  
หนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48(1)แห่งพระราชบัญญัติ  
อาคารชุด พ.ศ.2522 หรือการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งหาซื้อทรัพย์สิน ตามพระราช  
บัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 49(5) จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่  
ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด



ในการลงคะแนนเสียง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 บัญญัติว่า เจ้าของร่วมแต่ละราย\* มีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด กฎหมายให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้หนึ่งลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ รวมกัน"

จะเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มองเห็นว่า ในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดนั้น แม้ว่าจะมีบุคคลใดเป็นเจ้าของห้องชุดจำนวนมาก โดยมีอัตราราคาเกินกว่ากึ่งหนึ่งของห้องชุดทั้งหมด บุคคลนั้นก็จะถูกลดคะแนนเสียงลงมาเหลือเท่ากับคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ รวมกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้สร้างหลักกวดขันขึ้นเพื่อคุ้มครองการอยู่อาศัยของคนส่วนใหญ่ไว้ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปตามกฎหมายนี้ มีผลเฉพาะเวลาที่ออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น ในการออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ก็ยังคงเป็นไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง\*\*

ส่วนการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ย่อมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ดินบุคคลอาคารชุด จะกำหนดไว้ในข้อบังคับ ( มาตรา 32 (7) )

ในกรณีการเลิกอาคารชุด เมื่อได้มีการชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลือเท่าใด จะต้องแบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 50)

## ศูนย์วิทยุทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

\* ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดหนึ่งมีบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของรวมกัน จะลงคะแนนเสียงอย่างไรได้กล่าวไว้ในหัวข้อเดียวกันนี้ ในข้อ 2.6.1.1

\*\* พบ.อาคารชุด มาตรา 50 วรรค 3 บัญญัติว่า "ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง..."



และ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 2-108 ได้บัญญัติ  
เรื่องทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ (Limited Common Elements) ไว้ดังนี้

- "(ก) นอกจากทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะซึ่งได้กำหนดไว้แล้วในมาตรา 2-102 (2) และ (4) ในตราสารจดทะเบียน อาจจะกำหนดว่าห้องชุดใดห้องชุดหนึ่ง หรือหลายห้องชุดมีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ และที่ตั้งของทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะเหล่านั้น จะเปลี่ยนแปลงโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องชุดดังกล่าวไม่ได้
- (ข) เว้นแต่คำขอจดทะเบียนจะได้กำหนด ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะอาจจะย้ายที่ตั้งที่ตั้งได้โดยการแก้ไขตราสารจดทะเบียน โดยเจ้าของห้องชุดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะเหล่านั้น
- (ค) ทรัพย์สินส่วนกลางใดที่ไม่ระบุไว้แต่ก่อนต้น ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ แล้วก็ไม่ว่าจะกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะได้ เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในตราสารจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 2-105(ก)(7) และการกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะทั้งหมดจะต้องแก้ไขตราสารจดทะเบียนด้วย"

นิยาม คำว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง" ตาม Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา หมายถึง "ทุกส่วนของอาคารชุด เว้นจาก ห้องชุด"

นิยาม คำว่า "ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ" (Limited Common Element) ตาม Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา หมายถึง ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียนหรือตามมาตรา 2-102(2) หรือ (4) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดใดห้องชุดหนึ่ง หรือห้องชุดบางกลุ่ม ซึ่งจะเห็นว่าทรัพย์สินส่วนกลางของสหรัฐอเมริกาจะต่างจากของไทย คือจะมีอยู่ 2 ประเภทด้วยกัน คือ ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ

เหตุที่ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา กำหนดเรื่อง ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะชั้น เนื่องจากสภาพของทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะเป็น ทรัพย์สินที่ทำหน้าที่ให้ประโยชน์แก่ห้องชุดบางห้องหรือกลุ่มห้องชุดบางกลุ่ม เช่น ตามมาตรา 2-102 (4) รางน้ำ หรือระเบียง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะของเจ้าของห้องชุดบาง กลุ่ม ในกรณีนี้เมื่อจำเป็นต้องมีการบำรุงรักษา เช่น ทาสีใหม่ เจ้าของห้องชุดเฉพาะที่ เกี่ยวข้องเหล่านั้นจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะเหล่านั้น

#### 2.6.1.4 ข้อสังเกตเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ที่กล่าวมาข้างต้นจะพบว่า กฎหมายในเรื่องอาคารชุดได้กำหนดหลักเรื่อง ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อแยกระบบกรรมสิทธิ์ออกจากทรัพย์สินใดเป็นของเจ้าของห้องชุด และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินร่วมกันของเจ้าของห้องชุดในอาคารนั้น นอกจากนี้ ระบบเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางที่ว่าแต่ละบุคคลมีสิทธิในความเป็นเจ้าของในอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ จำนวนเท่าใด จะส่งผลต่อสิทธิในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด ซึ่งจะมีผลต่อการจัดการบริหาร ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และการออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

และมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องกำหนดให้แน่ชัดว่า ทรัพย์สินใดเป็นส่วน หนึ่งของห้องชุด ประโยชน์ที่จะเห็นได้ชัดก็คือ ภาระในค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาว่าจะตก เป็นของผู้ใด ซึ่งบางครั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้เรียกให้เจ้าของห้องชุดจ่ายเงินสำหรับ การบำรุงรักษา หรือบางครั้งเป็นเรื่องที่เจ้าของห้องชุดเรียกร้องเอาที่นิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ยังคลุมถึงเรื่องค่าใช้จ่ายในการเอาประกันภัยด้วย

#### 2.6.2 หลักเรื่องการคุ้มครองสิทธิ โดยวิธีการจัดการบริหารอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุดได้จัดระบบกรรมสิทธิ์ โดยแยกกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลออกจาก กรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งเป็นหลักพื้นฐานแห่งสิทธิของเจ้าของร่วมในอาคารชุดดังกล่าวแล้วในหัว ข้อก่อน หลักการดังกล่าวเป็นเพียงพื้นฐานขั้นต้นในเรื่องการแบ่งแยกสิทธิ แต่หลักหรือหัวใจ ในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดก็คือ จะต้องมีการกำหนดแบบแผนหรือระเบียบในการอยู่ อาศัยร่วมกัน

วิธีการจัดระเบียบหรือแบบแผนในการบริหารอาคารชุดที่ใช้หลักสิทธิออกเสียง กล่าวคือ เจ้าของร่วมในอาคารชุด จะต้องมียกสิทธิออกเสียงในการจัดการอาคารชุด และการครอบงำการบริหารอาคารชุด หลักเรื่องสิทธิออกเสียงนี้ อาจเรียกได้ว่า เป็นหลักประชาธิปไตย ก็ได้

ในประเทศไทย การบริหารอาคารชุดกระทำในรูปแบบบุคคลอาคารชุด ในประเทศสหรัฐอเมริกา การบริหารอาคารชุดกระทำในรูปแบบสมาคมเจ้าของห้องชุด ( Unit Owners' Association ) ในประเทศสิงคโปร์ การบริหารอาคารชุดกระทำในรูปแบบบริษัท บริหารงาน ( The Management Corporation ) กล่าวคือกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศได้สร้างองค์กรขึ้นมา เพื่อบริหารงานอาคารชุดในรูปแบบต่าง ๆ กันดังจะได้อธิบายในบทต่อไป

- เมื่อมีสิทธิออกเสียงเป็นพื้นฐานและการใช้สิทธิพื้นฐานก็กระทำผ่านองค์กรบริหารอาคารชุดดังกล่าวข้างต้น และการใช้สิทธิออกเสียงในการควบคุมบริหารงานนี้จะต้องอยู่ภายใต้กรอบบังคับ กรอบหรือกติกาเบื้องต้น คือ

( ก ) ตราสารจัดตั้ง

( ข ) ข้อบังคับ

( ก ) ตราสารจัดตั้ง

ตราสารจัดตั้ง ( Declaration ) เป็นเอกสารที่ผู้ก่อตั้งอาคารชุดจะต้องจัดทำเพื่อแสดงรายละเอียดต่าง ๆ อันเกี่ยวกับอาคารชุดนั้น ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ ได้กำหนดให้มีส่วนสำคัญ ๆ ไว้เช่นเดียวกัน แต่จะแตกต่างกันในรายละเอียด เช่น กฎหมายของมลรัฐนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา กำหนดให้ผู้ก่อตั้งอาคารชุด จัดทำรายละเอียดต่าง ๆ ที่จะต้องจดบันทึกในตราสารจัดตั้ง 11 รายการ ได้แก่

" ( 1 ) ลักษณะที่ดิน ซึ่งอาคารและส่วนที่ต่อเติมจะได้ก่อสร้างขึ้น ไม่ว่าจะได้มาโดยสัญญาเช่า หรือโดยการทรงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์

( 2 ) ลักษณะของอาคาร จำนวนชั้น และห้องใต้ดินตึก จำนวนอพาร์ทเมนท์และวัสดุสำคัญ ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้าง

(3) จำนวนอพาร์ทเมนต์ของอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่ง บรรยายถึงที่ตั้งเนื้อที่โดยประมาณ จำนวนห้อง และทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อเหตุฉุกเฉิน ซึ่งมีทางเข้าสู่ได้ และรายละเอียดอันจำเป็นอื่น ๆ เพื่อแสดงถึงสัณฐานอันแท้จริง

(4) ลักษณะของทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) ลักษณะของทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ (ถ้ามี) และระบุด้วยว่าทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้จำกัดไว้เพื่อประโยชน์ของอพาร์ทเมนต์ใดบ้าง

(6) ผลประโยชน์อันยังมีได้แบ่งกันในทรัพย์สินส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์ แต่ละอพาร์ทเมนต์ - และของบุคคลผู้เป็นเจ้าของที่นำไปใช้จ่าย เพื่อวัตถุประสงค์ทั้งปวง รวมทั้งยอดเงินที่ได้รับอนุมัติด้วย

(7) วัตถุประสงค์และข้อจำกัดในการใช้อาคารอพาร์ทเมนต์แต่ละอพาร์ทเมนต์

(8) ชื่อบุคคลที่จะเป็นผู้ดำเนินการทั้งหลายซึ่งจะได้กำหนดไว้ต่อไปข้างหน้าที่อยู่ หรือสำนักงานของบุคคล ซึ่งทั้งนี้จำกัดอยู่ภายในเมืองซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ด้วย

(9) ข้อกำหนดว่าด้วยคะแนนเสียงของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ ซึ่งจะเป็นเครื่องชี้ขาดตัดสินว่า การก่อสร้างใหม่ ซ่อมแซม หรือบูรณะ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นเกิดเสียหายหรือถูกทำลายทั้งหมด หรือบางส่วน

(10) รายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่อยู่ซึ่งกระทำการเกี่ยวกับตราสารจะพิจารณาเห็นสมควรให้ชี้แจง โดยไม่ขัดต่อกฎหมายนี้

(11) เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติมตราสาร อันไม่ขัดต่อพันธูติของกฎหมายนี้ " (มาตรา 11 แห่งกฎหมาย Session Laws Hawaii 1961) "

ส่วนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทยได้กำหนดให้ จัดทำรายละเอียด ซึ่งผู้ก่อตั้งจะต้องแสดงรายละเอียดยื่นทูลขอจดทะเบียน ซึ่งได้แก่

(1) โฉนดที่ดิน

(2) แผนผังอาคารชุด

(3) อัตรารายส่วนที่เจ้าของอาคารชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

๑ วิจารณ์ วัชรพงษ์ชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด". (วิทยานันท์ ปรีดิญาณหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528) หน้า 70-71.

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติด  
การจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารร่วมกับที่ดิน

(6) หลักฐานอื่นตามกฎหมาย\*

ตราสารจัดตั้ง (Declaration) หรือคำขอจดทะเบียนดังกล่าวข้างต้น เป็น  
พื้นฐานในเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางว่าเป็นเช่นไร และสิทธิเบื้องต้นต่าง ๆ  
เหล่านั้นนับว่าเป็นกรอบหรือกติกาในการเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งผู้ซื้อจะต้องพิจารณา  
ไว้ตรวจสอบก่อนซื้อห้องชุด

(ข) ข้อบังคับ

เมื่อก่อตั้งกรรมสิทธิ์อาคารชุดขึ้นแล้ว กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้ต้องมีการ  
จัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้น เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของอาคารชุด  
ทั้งนี้เพราะการเข้าอยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้น จะต้องมีหลักปฏิบัติเพื่อความเรียบร้อย และ  
เป็นปกติสุขในการอยู่ร่วมกัน อีกทั้งอาคารชุดแต่ละแห่งก็มีสภาพที่แตกต่างกันออกไปกฎหมาย  
จึงไม่สามารถที่จะกำหนดรายละเอียดทั้งหมดในการอยู่ร่วมกันในกฎหมายได้ สิทธิและหน้าที่  
ของเจ้าของอาคารชุดที่กำหนดไว้ตามกฎหมายเป็นเพียงการวางกรอบไว้ ส่วนรายละเอียด  
ในหลักปฏิบัติเพื่อการอยู่ร่วมกันนั้น กฎหมายกำหนดให้เจ้าของอาคารชุดตกลงร่วมกันไว้ใน  
ข้อบังคับ ข้อบังคับจึงเปรียบเสมือนธรรมนูญที่ใช้เป็นหลักในการอยู่ร่วมกันของประชาคม  
หนึ่ง ๆ °

วิธีการจัดการบริหารอาคารชุด โดยผ่านกติกา 2 เรื่อง คือ ตราสารจัดตั้ง  
และข้อบังคับ เป็นวิธีการจัดการบริหารอาคารชุดที่จัดตั้งเพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยร่วมกัน  
ในอาคารชุด อาจกล่าวได้ว่า การใช้สิทธิออกเสียงของผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดภายใต้  
กติกา 2 เรื่องข้างต้น มีลักษณะเช่นเดียวกับการอยู่ร่วมกันในสังคมประชาธิปไตย ใน  
รัฐหนึ่งก็ได้

\* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6

° เรื่องเดียวกัน , หน้า 85.

2.6.3 หลักเรื่องการคุ้มครองเจ้าของร่วมข้างน้อยและเจ้าของร่วมข้างมาก และเจ้าของร่วมเฉพาะกรณีในอาคารชุด

จากการศึกษาในส่วนที่ 2.6.2 จะพบว่าหลักการบริหารอาคารชุดโดยพื้นฐานแล้ว มาจากหลักประชาธิปไตย กล่าวคือ ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดมีสิทธิออกเสียงในการจัดการบริหารอาคารชุดได้เช่น ซึ่งคล้ายคลึงกับ การปกครองในระบอบประชาธิปไตยภายในรัฐหนึ่ง ๆ นั้น หลักการดังกล่าวนี้จำเป็นที่จะต้องพิจารณาให้ละเอียดรอบคอบเพราะการเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด อาจจะมีสิทธิออกเสียงในจำนวนที่ไม่เท่ากัน ดังเช่น ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจำนวนหลายห้อง ก็ย่อมจะมีสิทธิในการออกเสียงมากขึ้นตามจำนวนห้องที่ตนถือด้วย จากเหตุดังกล่าวจึงมีแนวคิดว่าการกำหนดให้สิทธิออกเสียงตามจำนวนอัตราร่วมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ไม่ใช่ปัจจัยที่จะสร้างสภาพความเป็นอยู่ในอาคารชุดให้เกิดประโยชน์สุขร่วมกันได้อย่างเพียงพอ จึงจำเป็นต้องมีหลักการคุ้มครองบุคคลผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้เป็นธรรมเพื่อการประสานประโยชน์ในการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งหลักการนั้นก็คือหลักการเรื่องการคุ้มครองเจ้าของร่วมข้างน้อยและเจ้าของร่วมข้างมาก และเจ้าของร่วมเฉพาะกรณี ซึ่งอาจพิจารณาจากตัวอย่างได้ดังนี้

ก. หลักการลงคะแนนเสียงที่ว่า เจ้าของร่วมคนหนึ่งมีส่วนร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางเกินกว่ากึ่งหนึ่ง จำนวนเสียงของเจ้าของร่วมผู้หนึ่งจะลดลงมาเหลือเท่ากับ จำนวนเสียงรวมของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ

หลักการดังกล่าวข้างต้น ปรากฏในกฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965 มาตรา 22 วรรค 3<sup>10</sup> และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 วรรค 2 ของไทย ก็ได้นำมาบัญญัติในลักษณะเดียวกัน เหตุที่กฎหมายกำหนดมาตรานี้เป็นเพราะว่าไม่ต้องการให้เจ้าของร่วมเพียงรายเดียวใช้สิทธิในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สิน ครอบสิทธิ์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดซึ่งเป็นไปได้ในกรณีที่บุคคลคนเดียวเป็นเจ้าของห้องชุดจำนวนมาก ทำให้มีเสียงข้างมาก และอาจลงมติในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเป็นประโยชน์เฉพาะของตนเอง หลักการดังกล่าวนี้อาจเรียกได้ว่าเป็นหลัก



การคุ้มครองประชากรส่วนใหญ่ ในอาคารชุด ซึ่งเป็นหลักการคุ้มครองเจ้าของร่วมข้างมาก และเป็นหลักปฏิเสธหลักพื้นฐานที่ว่า "สิทธิออกเสียงของผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นไปตามอัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์" ด้วยเหตุนี้การถือครองกรรมสิทธิ์จำนวนมาก อาจจะไม่ได้คะแนนเสียงข้างมากตามไปด้วย ถ้ากล่าวในแง่นี้จึงอาจกล่าวได้ว่าหลักการข้างต้น เป็นหลักคุ้มครองผู้ถือกรรมสิทธิ์ข้างน้อยในอาคารชุดด้วย

ข. ในกรณีอาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน การลงมติว่าจะให้สร้างอาคารนั้นใหม่หรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายให้คืนดี ให้เจ้าของร่วมซึ่งส่วนของคนอยู่ในอาคารที่เสียหายเท่านั้น มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หลักดังกล่าวข้างต้นมาจากหลักกฎหมายฝรั่งเศส\* ซึ่งพบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทย ได้บัญญัติหลักการเดียวกันในมาตรา 50 วรรค 2 ว่า "ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี" หลักการข้างต้นเป็นหลักการที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมเฉพาะที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้น มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ค. ในกรณีที่ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนหนึ่งของอาคาร หรือค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และปฏิบัติงานของเครื่องมือเครื่องใช้อันใดอันหนึ่งให้ตกเป็นภาระแก่เจ้าของร่วมแต่เพียงบางคน ซึ่งจะกำหนดไว้ในข้อบังคับเฉพาะเจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงในมติที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่าย แต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนที่ตนร่วมออกค่าใช้จ่ายนั้น

หลักการข้างต้นมาจากหลักกฎหมายฝรั่งเศส\*\* ซึ่ง พบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทย มาตรา 46 ได้บัญญัติลักษณะเดียวกันว่า "เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้า

\* กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ.1965 มาตรา 38

\*\* กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ.1965 มาตรา 24

ของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตรา ส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง" หลักการข้างต้นก็นับว่าเป็นหลักการซึ่งเป็นการคุ้มครองเฉพาะเจ้าของร่วมที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้น

ง. เรื่ององค์ประชุม กล่าวถึงในการจัดประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น นับว่าเป็นเรื่องยุ่งยาก เช่น กรณีที่กำหนดให้องค์ประชุมเจ้าของร่วมในเปอร์เซ็นต์สูง เช่น 50 เปอร์เซ็นต์ เช่นนี้การประชุมอาจจะจัดให้มีขึ้นไม่ได้เพราะเจ้าของร่วมไม่ได้ครบเป็นองค์ประชุมโดยเฉพาะกรณีอาคารชุด เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น อาคารชุดแถบชายทะเล ซึ่งแทบจะไม่มีผู้อยู่อาศัยเลยนั้น หากกำหนดองค์ประชุมไว้ในเกณฑ์สูงก็อาจจะจัดการประชุมไม่ได้ด้วยสาเหตุข้างต้น Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกาจึงกำหนดให้องค์ประชุมเพียงร้อยละ 20\* นับว่าหลักการนี้เป็นหลักการคุ้มครองเจ้าของร่วมข้างน้อยในอาคารชุดด้วยหลักการหนึ่ง

#### 2.6.4 หลักเรื่องการคุ้มครองตามกฎหมายแห่ง

นอกจากหลักเรื่องการคุ้มครองตามกฎหมายอาคารชุดแล้ว เจ้าของร่วมยังได้รับความคุ้มครองตามหลักทั่วไปในกฎหมายแห่งอีกด้วย ซึ่งมีความสำคัญดังนี้คือ

ก. การคุ้มครองสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1337 ถึง มาตรา 1347 ซึ่งเป็นกรณีที่อาจเกิดขึ้นกับอาคารชุดได้หลายประการ เช่น

ประการแรกคือ บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินกว่าที่ควรคิดหรือคาดหมายว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นมีสิทธิที่จะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหาย หรือเดือดร้อนว่าคดีให้สิ้นไป นอกเหนือจากการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนตามลักษณะละเมิดทั่วไป ตามมาตรา 1337 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

\* รายละเอียดโปรดดู บทที่ 3 หัวข้อ 3.1.4

ตัวอย่างเช่น เจ้าของร่วมใช้ห้องชุดของตนเป็นห้องซ้อมดนตรีซึ่งมีเสียงอึกทึกครึกโครมอยู่เป็นนิจ หรือใช้ห้องชุดเป็นสถานที่ประกอบกิจการบางอย่าง ซึ่งอาจก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นจนเกินสมควร ย่อมต้องรับผิดชอบละเมิดต่อผู้ได้รับความเดือดร้อนว่าคาถุณ ซึ่งเทียบได้กับแนวคำพิพากษาศาฎีกาที่ 1719-1720/2499 \*

ประการที่สองคือ เจ้าของสิ่งทวหรือทรัพย์ทำหลังคา หรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกยังทรัพย์ลนอยู่ติดต่อกัน ตามมาตรา 1341 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ตัวอย่างเช่น เจ้าของห้องชุดทำกันสาดหรือสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น เพื่อบังมิให้น้ำฝนสาดเข้าไปในห้องนอนของตน เป็นเหตุให้น้ำฝนไหลไปยังห้องชุดที่ติดต่อกัน จึงต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของห้องชุดที่อยู่ติดต่อกัน ตามมาตรา 1341

ประการที่สามคือ ข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 1347 ซึ่งบัญญัติว่า "เจ้าของที่ดินอาจตัดรากไม้ ซึ่งรุกเข้ามาจากที่ดินติดต่อกันและเอาไว้เสีย ถ้ากิ่งไม้ยื่นล้ำเข้ามา เมื่อเจ้าของที่ดินได้บอกผู้ครอบครองที่ดินติดต่อกันให้ตัดภายในเวลาอันสมควรแล้ว แต่ผู้นั้นไม่ตัด ท่านว่าเจ้าของที่ดินตัดเอาเสียได้"

ตัวอย่างที่อาจเกิดในกรณีอาคารชุดเช่น ห้องชุดหนึ่งมีส่วนหย่อมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของห้องชุดที่ปลูกต้นไม้บนที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนหย่อมของตน ต้องระวางมิให้รากหรือกิ่งไม้รุกล้ำเข้าไปในส่วนหย่อมของเจ้าของคนอื่น มิฉะนั้นอาจถูกตัดเอาเสียได้ตามมาตรา 1347

## ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

\* คำพิพากษาศาฎีกาที่ 1719-1720/2499 ตั้งโรงงานส่งกลิ่นเหม็นถือว่าก่อความรอนว่าคาถุณแก่ผู้อื่น โรงงานสีครึ่งและผลิตครึ่งบริสุทธิ์ ใช้ยาเคมีละลายกับน้ำทำการล้างครึ่งทั้งกลางวันและกลางคืน ส่งกลิ่นเหม็นเป็นอันตรายแก่นอนามัย และทำให้ผู้อยู่บ้านใกล้เคียงเดือดร้อนว่าคาถุณ เจ้าของโรงงานย่อมต้องรับผิดชอบละเมิดต่อผู้ได้รับความเดือดร้อนว่าคาถุณ

ข. การคุ้มครองสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 421 ซึ่งบัญญัติว่า "การใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นนั้น ท่านว่าเป็นการอันมิชอบด้วยกฎหมาย"

ตัวอย่างที่อาจเกิดในกรณีของอาคารชุด เช่น เจ้าของห้องชุดห้องหนึ่งประสงค์จะรบกวนเจ้าของห้องชุดอีกห้องหนึ่ง โดยการแกล้งชักชวนให้เพื่อน ๆ ของตนมาสังสรรค์ หรือโดยการแกล้งทู่ห้องชุดของตนตลอดทั้งคืน เพื่อให้เกิดเสียงอึกทักครึกโครมเพื่อต้องการจะแกล้งรบกวนมิให้เจ้าของห้องชุดข้างเคียง ได้พักผ่อนหลับนอนโดยเหตุจากการที่เจ้าของห้องชุดนั้นไม่ชอบพอกับเจ้าของห้องชุดข้างเคียง เป็นต้น การกระทำดังกล่าวนี้เป็นการใช้สิทธิ ซึ่งมีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น เป็นละเมิดตามมาตรา 421 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ค. การคุ้มครองตามหลักเรื่อง การใช้สิทธิต้องกระทำโดยสุจริต หลักสุจริต (Good Faith) นี้เป็นหลักทั่วไปซึ่งใช้ได้กว้างขวาง เรียกได้ว่าเป็นหลักทั่วไป ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยบัญญัติไว้ในมาตรา 5 ว่า "ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ตี ในการชำระหนี้ก็ตี ท่านว่าบุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต"

การวิจัยศึกษาในบทที่ 2 ทำให้ทราบวิวัฒนาการทางกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยและกฎเกณฑ์พื้นฐานเบื้องต้นของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ในบทที่ 3 ถัดต่อไปนี้ ผู้วิจัยจะดำเนินการวิจัยศึกษากฎเกณฑ์ และกลไกอันเป็นรายละเอียดในเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองเจ้าของร่วมอาคารชุด

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย