



2.1 ความเป็นมาของอาคารชุด

"อาคารชุด" หรือ "คอนโดมิเนียม" (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาณาเขตและอาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือที่อยู่อาศัยมีการแยกกรรมสิทธิ์ในการถือครองออกเป็นสัดส่วนได้ชัดเจนคือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินบุคคลได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่อาจจัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละรายและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางได้แก่ ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม¹

รูปแบบการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในปัจจุบันนั้น เกิดขึ้นมานานแล้ว กล่าวคือเมื่อประมาณ 3,000 ปี ก่อน รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาณาเขตและอาคารสถานที่เดียวกันถือเป็นประเพณีที่นิยมกันมากในอาณาจักรบาบิโลน² สำหรับอาณาจักรโรมัน คอนโดมิเนียมเกิดขึ้นตั้งแต่ 2,000 ปีมาแล้ว จะเห็นได้ว่ารูปแบบการอยู่อาศัยในระบบคอนโดมิเนียม มีมานานและค่อยๆ พัฒนาขึ้นมาตามลำดับ ในยุโรปได้มีกฎหมายบัญญัติถึงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารไว้โดยเฉพาะและถือปฏิบัติกันมานานแต่สมัยกลาง (Middle ages) ต่อมาในช่วงต้นทศวรรษที่ 20 ความนิยมในอาคารชุดก็มีมากขึ้น เนื่องจากความจำเป็นในเรื่องการอยู่อาศัยในเขตเมืองใหญ่ๆ ดังนั้นจึงได้มีการแก้ไขกฎหมายและพัฒนาารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในระบบอาคารชุดมากขึ้น ในภาคพื้นยุโรป เช่น ฝรั่งเศส ได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ตั้งแต่ปี ค.ศ.1938 ประเทศเยอรมันก็ได้ประกาศใช้กฎหมายนี้ในปี ค.ศ.1951 และประเทศอื่น ๆ ในยุโรป เช่น เบลเยียม อิตาลี เนเธอร์แลนด์ สเปน ก็ได้บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาใช้ในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน

ในกลุ่มประเทศแถบลาตินอเมริกา กฎหมายระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้มีการใช้อย่างแพร่หลายโดยประเทศบราซิล เป็นประเทศแรกที่ออกกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

¹ ธนพล อินทนนท์ "เจ้าของร่วมอาคารชุด" วิทยานพนธ์ นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2534 หน้า 5

² บริสุทธิ์ กาสินพิลาและคณะ, ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร, สำนักพิมพ์สมิต, 2532 หน้า 175

ออกมาใช้ในปี ค.ศ.1928 ต่อมาได้ประกาศใช้กฎหมายลักษณะนี้ในประเทศอื่น ๆ อีกหลายประเทศเช่น ชิลี ปี ค.ศ.1937 อาร์เจนตินา และอุรุกวัยปี ค.ศ.1948, เปรูโบโตริโก ปี ค.ศ. 1951, คิวบา ปี ค.ศ.1952 เวเนซุเอล่า และกัวเตมาลา ปี ค.ศ.1958 และปี ค.ศ.1959 ตามลำดับ

ในประเทศออสเตรเลีย ได้มีการประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเรียกว่า STRATA TITLE ACT ในปีค.ศ.1961

ในสหรัฐอเมริกาได้เริ่มมีกฎหมายอาคารชุดเป็นครั้งแรกในปี ค.ศ.1958 เรียกว่า Uniform Condominium Act แต่อาคารชุดนี้ก็ยังมีได้เกิดขึ้นอย่างจริงจัง จนกระทั่งในปี ค.ศ.1961 เมื่อมีการออกกฎหมาย The National Housing Act กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็ได้แพร่หลายและเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางในทุกรัฐของสหรัฐอเมริกา³

ส่วนประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นั้น ประเทศฟิลิปปินส์ได้นำรูปแบบกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้จึงได้นำกฎหมายอาคารชุดมาใช้ด้วย หลังจากนั้นไม่นานประเทศสิงคโปร์ก็มีการนำมาใช้บ้าง ส่วนฮ่องกง แม้จะเต็มไปด้วยอาคารสูง แต่เนื่องจากสัญญาเช่าเกาะฮ่องกงของอังกฤษที่ทำไว้กับสาธารณชนจีนมีอายุการเช่า 99 ปี ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงเป็นไปในลักษณะการเช่ากรรมสิทธิ์ตามข้อตกลง (Lease Agreement) ซึ่งมีรูปแบบการอยู่อาศัยคล้ายอาคารชุด

2.2 ประวัติการประกอบธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย

ประเทศไทยก็ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเช่นเดียวกับประเทศอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เพราะการขยายตัวของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับปัญหาที่ดินมีราคาแพง และปัญหาการจราจร รวมทั้งการขาดแคลนบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเขตชานเมือง จึงทำให้เกิดความจำเป็นในการสร้างอาคารสูงขึ้นเพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด การประกอบธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทยอาจแบ่งได้เป็น 2 ช่วงดังนี้

1.2.1 การประกอบธุรกิจอาคารชุดก่อนออกพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522

แต่เดิมนั้น การก่อสร้างที่อยู่อาศัยประชาชนจะดำเนินการสร้างเอง ส่วนใหญ่มักจะเป็นบ้านเดี่ยว เนื่องจากที่ดินยังไม่แพงนัก ต่อมาเมื่อการค้าพาณิชย์เริ่มมีมากขึ้น รูปแบบ

³ วิกรม รัชปวงชน "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด" วิทยานิพนธ์ ปรียญมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528

การปลูกสร้างอาคารก็กลายเป็นตึกแถวหรือห้องแถว 2 ชั้น ความริมถนนใหญ่ในเขตเมือง ต่อมาประมาณปี พ.ศ.2500 ได้มีการจัดสรรที่ดินแถวชานเมืองเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งต่อมาได้รับความนิยมอย่างมาก ใน ปี พ.ศ.2512 จึงมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก จนก่อให้เกิดปัญหาขึ้นระหว่างผู้ซื้อ รัฐจึงได้ออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ.2515 เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ ไม่ให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินหลอกหลวงหรือเอาไรด์เอาเปรียบประชาชนผู้ซื้อ

หลังจากนั้นโครงการบ้านจัดสรรทั้งบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว ก็เกิดขึ้นในเขตเมือง และชานเมือง ต่อเนื่องกันมาตามกระแสภาวะของเศรษฐกิจมากบ้างน้อยบ้างตามลำดับ

การประกอบธุรกิจในรูปแบบอาคารชุดในระยะ เริ่มแรกนั้นมีนักลงทุนได้จัดทำโครงการอาคารชุดขึ้นในบริเวณถนนราชดำริ ในปี พ.ศ.2513 แต่ในที่สุดก็ได้ล้มเลิกไป เนื่องจากไม่มีลูกค้าจริงจิ่งและกลุ่มผู้ลงทุนขาดแหล่ง เงินทุนสนับสนุนที่เพียงพอ

ต่อมาในปี พ.ศ.2516 ได้มีกลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกงได้ร่วมทุนกับบริษัท เฟเมอร์ เมอลิน จำกัด จัดทำโครงการคอนโดมิเนียมบริเวณถนนสาทรฯ ขึ้น โดยเสนอขายในราคาขายูนิตละประมาณ 500,000 บาท ในลักษณะเช่าซื้อระยะยาวและมีข้อสัญญาว่า เมื่อกฎหมายคอนโดมิเนียมออกมาแล้วจะทำการโอนให้ภายหลัง โครงการนี้เกือบจะลงมือก่อสร้างแล้ว แต่ต้องเผชิญกับปัญหาวิกฤติการณ์น้ำมันและภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จึงต้องล้มเลิกโครงการไป

จนกระทั่งในปี พ.ศ.2520 บริษัท สดรามิตบอร์ค จำกัด ได้เริ่มโครงการที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมขึ้นมาอีกที่บริเวณ เมืองพญา จำนวนประมาณ 30-40 หน่วย แต่เนื่องจากในระยะนั้นยังไม่มีกฎหมายรองรับ โครงการนี้จึงได้เสนอกรรมสิทธิ์ในรูปแบบ "บริษัทร่วมกรรมสิทธิ์" (Co-operative ownership) ซึ่งก็คือการจัดตั้งบริษัทชื่อดังกล่าวขึ้นและให้ผู้ซื้อห้องชุด 1 ห้องซื้อหุ้นในบริษัท 1 หุ้น⁴

ในช่วงปี 2519-2520 การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย มีนโยบายที่ขายแฟลตที่สร้างสูงหลายชั้นให้แก่ประชาชนแต่ติดขัดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์รองรับ จึงได้มีการฟื้นฟูผลักดันกฎหมายอาคารชุดขึ้นและกระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ไป เข้าร่วมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่ฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกาและได้รายงานผลให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งเสนอความเห็นว่าเป็นอนาคตอาจจะมีการสร้าง

อาคารชุดขึ้นในประเทศไทยจึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วย เป็น เอกเทศ

ต่อมากระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบกับข้อ เสนอดังกล่าว จึงได้ เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา คณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว เห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้น พิจารณาร่างกฎหมายขึ้นใช้บังคับต่อไป ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส กฎหมายของมลรัฐฮาวายและกฎหมายของบางประเทศในยุโรป เป็นหลักในการร่าง^๕ จนกระทั่ง ออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ.2522 เป็นต้นไป

1.2.2 การประกอบธุรกิจอาคารชุดหลังพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522

ภายหลังจากการออกพระราชบัญญัติอาคารชุด ในปีพ.ศ.2522 แล้วปรากฏว่านักลงทุนและนักพัฒนาที่ดินต่างก็หันมาลงทุนในธุรกิจอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น ในปีพ.ศ. 2522 มีการโฆษณาโครงการขายอาคารชุดในหน้าหนังสือพิมพ์และสื่อมวลชนอื่น ๆ อย่างมากมายจนดูเหมือนจะมีการแย่งกันซื้อทั้ง ๆ ที่อาคารยังไม่ได้ลงมือก่อสร้าง เพียงแต่ขายอยู่บนกระดาษเท่านั้น จนมีผู้เรียกยุคปลายปี พ.ศ.2522-2523 ว่า "ยุคทองของผู้ขายคอนโดมิเนียม"^๖ และผลจากการที่ การก่อสร้างอาคารชุดในยุคแรกๆ ประสบผลสำเร็จและให้ผลตอบแทนสูง จึงทำให้มีการเข้ามาลงทุน สร้างอาคารชุดมากมายในปี พ.ศ.2525 โดยจากผลการสำรวจ โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะ แห่งชาติถึงสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ.2525 พบว่ามีโครงการเกิดขึ้นถึง 76 โครงการ

ในปีพ.ศ.2527 ปรากฏว่าโครงการก่อสร้าง อาคารชุดเกิดขึ้นหลายโครงการ ในแต่ละโครงการได้ทำการโฆษณายตามหนังสือพิมพ์เพื่อแข่งขันกันอย่างมากมาย

๔ วิกรณ์ รัชชปวงชน "ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ?" บทบัญญัติ (กันยายน 2531) หน้า 52

๕ โสภณ ชัยสุวรรณ "คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2534) หน้า 1

๖ มานพ พงศ์ทัต "วิวัฒนาการของคอนโดมิเนียม" รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับ อาคารชุด (กรุงเทพมหานคร: สมาคมการค้าอาคารชุดและการเคหะแห่งชาติ), 2528 หน้า 9-64

หลังจากปี พ.ศ. 2527 ธุรกิจอาคารชุดเริ่มซบเซาลงและเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี พ.ศ.2529-2532 จากการสำรวจของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่ามีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นถึง 350 โครงการคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 125,000 ล้านบาท ในปี พ.ศ.2532 โดยในปี พ.ศ.2531 ถึงต้นปี พ.ศ.2532 ผู้ประกอบธุรกิจมักสร้างโครงการที่มีขนาดใหญ่และราคาแพง และในปี พ.ศ.2532 เนื่องจากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพงทำให้ประชาชนทั่วไปเริ่มยอมรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น ประกอบกับทั้งที่ดินและวัสดุก่อสร้างมีราคาแพง ผู้ประกอบการจึงหันมาลงทุนในอาคารชุดขนาดเล็กหรือราคาถูกแทน ซึ่งในปัจจุบันการประกอบธุรกิจอาคารชุดขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งในกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยวต่างๆ เช่น ภูเก็ต เชียงใหม่ ระยอง ชะอำ หัวหิน เป็นต้น

2.3 สภาวะการประกอบธุรกิจอาคารชุดในประเทศไทย

ในปัจจุบันสังคมไทยประสบกับปัญหาการเพิ่มขึ้นของประชากร และการอพยพเข้าสู่เมืองของแรงงานจากภาคชนบท ประกอบกับการเจริญเติบโตของเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมือง การที่จะขยายเมืองออกไปในทางราบก็จะประสบปัญหาในด้านบริการสาธารณูปโภคการสิ้นเปลืองพลังงานและเวลาในการคมนาคม อีกทั้งการสูญเสียที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้ที่ดินภาคเกษตรกรรมถูกทำลาย ตลอดจนทำให้เสียคุณภาพทางด้านสภาพแวดล้อม ด้วยเหตุนี้จึงจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปในทางสูง ซึ่งได้แก่การก่อสร้างอาคารชุด และหลังจากที่ประเทศไทยได้เริ่มประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี พ.ศ.2522 แล้วก็ปรากฏว่ามีการจัดสร้างและประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยในรูปของอาคารชุดเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และคาดว่าจะทวีเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

2.4 สาเหตุที่ทำให้เกิดการขยายอาคารชุดในประเทศไทย

ในปัจจุบันที่ดินมีราคาแพงมากขึ้น การประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรนั้นต้องลงทุนสูงขึ้นทั้งในเรื่องที่ดิน วัสดุก่อสร้างรวมถึงการจัดทำสาธารณูปโภค ไฟฟ้า, ประปา, ทางระบายน้ำ ตลอดจนถนน นอกจากนั้นการจัดสรรที่ดินจะต้องขออนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

ซึ่งมีขั้นตอนมากมาย ทำให้มีการพยายามหาวิธีหลีกเลี่ยงขั้นตอนที่ยากของกฎหมายหันมาประกอบธุรกิจอาคารชุด ซึ่งมีสาเหตุต่าง ๆ ดังจะได้แยกพิจารณา ดังนี้⁷

2.4.1 ความจำเป็นทางด้านเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการลงทุน ซึ่งการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยนั้นต้องคำนึงถึงราคาที่ดิน และราคาสาธารณูปโภค ปัจจุบันทั้ง 2 สิ่งนี้เป็นต้นทุนการซื้อที่สูงมากจนมีผลกระทบต่อราคาขาย ทำให้ผู้ขายไม่สามารถจัดทำบ้านราคาถูกลงหรือราคาปานกลางขายได้ ที่อยู่อาศัยในลักษณะของการขายกรรมสิทธิ์โดยมีต้นทุนที่สูงมาก ซึ่งราคาบ้านเดี่ยวแม้บริเวณชานเมืองก็ยังมีราคาที่ยังค่อนข้างสูง

เมื่อการสร้างบ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ เดินมาถึงจุดที่คุ้มทุนเพราะที่ดิน วัสดุ การลงทุนด้านสาธารณูปโภคมีราคาสูงขึ้น ทั้งประโยชน์ที่ผู้ซื้อจะได้รับไม่มากนัก เช่น อาจจะต้องเสียเวลาเข้ามาทำธุรกิจในเมืองซึ่งเกิดปัญหาจราจร และเฉพาะกลุ่มนักธุรกิจที่ต้องการความสะดวกสบายในที่พักอาศัย และไม่ไกลจากแหล่งธุรกิจของเขามากนัก จึงนิยมหันไปซื้ออาคารชุดซึ่งก็มีคุณสมบัติเหมือนกัน มีขนาดใหญ่อุปประมาณ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อีกทั้งอยู่ใจกลางเมือง บรรดาผู้ขายที่อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องคิดหาประโยชน์จากที่ดินที่มีราคาสูงอยู่แล้วแต่ตัดต้นทุนในด้านการจัดสาธารณูปโภคลง ทั้งยังหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรที่แออัดและอยู่ใจกลางเมืองด้วยการสร้างอาคารชุดขายกัน

2.4.2 ความต้องการของกลุ่มลูกค้าผู้ซื้ออาคารชุด

ล่าช้าแต่ความต้องการที่อยู่อาศัยที่สะดวกสบายและไม่ไกลไปจากตัวเมือง ไม่อาจทำให้ธุรกิจอาคารชุดขยายตัวได้มากนัก แต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่นับวันจะมีราคาแพงขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้กลุ่มผู้ซื้อที่มีมากกว่าผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยจริง ซึ่งอาจจะจำแนกกลุ่มผู้ซื้อได้ดังนี้

ก. ผู้ซื้อที่ต้องการซื้อไว้เป็นที่อยู่อาศัย

ลูกค้ากลุ่มนี้เป็นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง เพื่อความสะดวกสบายในการดำเนินธุรกิจ ลูกค้ากลุ่มนี้มักจะเลือกซื้ออาคารชุดที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่คนต้องทำงานหรือติดต่อกันเป็นประจำ

⁷ เรวัตติ ฉ่ำเฉลิม "คอนโดมิเนียมกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ, วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 2 ปีที่ 13 2533 หน้า 16-19

ข. ผู้ซื้อไว้เก็งกำไร

ลูกค้ากลุ่มนี้มีได้มีเจตนาซื้อขายที่แท้จริง หากแต่ซื้อไว้เพื่อขายหรือเก็งกำไรต่อการซื้อขายอาคารชุดในปัจจุบัน ผู้ซื้อสามารถผ่อนเงินค่างวดเป็นงวด ๆ ได้ ทำให้ผู้ซื้อผ่อนค่างวดอาคารชุดรอกว่าอาคารก่อสร้างเสร็จและผู้ประกอบการได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเสร็จแล้ว จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวผู้ซื้อก็จะหาบุคคลอื่นมาซื้อต่อเพื่อแสวงหาผลกำไร

ค. ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าว

ลูกค้ากลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่นิยมซื้ออาคารชุด เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีฐานะดี มีกำลังซื้อมาก เนื่องจากในปัจจุบันคนต่างด้าวหันมาลงทุนในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ประกอบกับกฎหมายอาคารชุดได้มีการแก้ไขให้คนต่างด้าวซื้อห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบของพื้นที่*

ง. ผู้ซื้อที่เป็นบริษัทซื้อไว้ให้พนักงานพักอาศัย

บริษัทในปัจจุบันนี้มักจะ เป็นบริษัทที่มีการร่วมลงทุนกันระหว่างคนไทยกับคนต่างประเทศ หรือ เป็นบริษัทต่างประเทศที่เข้ามาเปิดสาขาในประเทศไทย โดยทั่วไปแล้วพนักงานที่เข้ามาทำงานมักจะเป็นลูกจ้างที่เป็นคนต่างประเทศส่งมาควบคุมส่วนใหญ่จะเป็นระดับผู้บริหาร ซึ่งทางบริษัทจำเป็นต้องหาที่พักอาศัยให้กับพนักงานของบริษัท บริษัทฯ จึงจะต้องซื้ออาคารชุดไว้รองรับพนักงานของบริษัทดังกล่าว

1.5 ความหมายของ "อาคารชุด"

คำว่า "อาคารชุด" หรือ "คอนโดมิเนียม" เป็นคำภาษาอังกฤษที่มาจากภาษาลาติน เดิมทีแปลว่า "สิทธิอำนาจร่วมกัน" (Joint deminion) คำว่า Condominium ตามกฎหมายโรมันยังหมายถึง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วมกันระหว่างบุคคลหลาย ๆ คน^๘

* มาตรา 19 ทวิ พระราชบัญญัติอาคารชุดแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534

^๘ คัมภีร์ แก้วเจริญ "ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร" วารสารอัยการ เล่มที่ 65 ปีที่ 6 พฤษภาคม 2536 หน้า 25

คำว่า "อาคารชุด" ตามพจนานุกรม Black's Law Dictionary หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลาย (System of Separate Ownership of Individuals Units in Multiple Unit Building) แต่ในขณะเดียวกันเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง⁹

สำหรับคำว่า "Condominium" ตาม Uniform Condominium Act Section -103 (7) ของประเทศสหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความ Condominium หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับ เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วน และส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็น กรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านี้ ("Condominium" means real estate, portions of which are designated for separate ownership and the remainder of which is designated for common ownership solely by the owners of those portions....)¹⁰

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ให้คำนิยามความหมายของ "อาคารชุด" ไว้ในมาตรา 4 ว่า "อาคารชุด"หมายความว่า"อาคารที่บุคคลสามารถถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง"

⁹ วิกรม รัชชูปวงชน "คอนโดมิเนียม: ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้" วารสารกฎหมาย สหทัยธรรมาธิราช 2 (ธันวาคม 2532) หน้า 40

¹⁰ ประเสริฐ เขมรัตน์ "การจัดการอาคารชุด" วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2526 หน้า 1

จากบทนิยามคำว่า "อาคารชุด" ที่ปรากฏตามบทกฎหมายที่ยกขึ้นกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า "อาคารชุด" (Condominium) มีได้หมายถึงรูปแบบของอาคารสูงหลายชั้นที่แบ่งห้อง ออกเป็นชุด ๆ ดังที่ปรากฏตามรูปทรงแต่อย่างใด เพราะมีอาคารอีกหลายประเภทที่มีรูปทรงของ อาคารในลักษณะดังกล่าวเช่น แฟลต (Flat), อพาร์ตเมนต์ (Apartment) ฯลฯ ซึ่งไม่ถือเป็น อาคารชุดตามบทนิยามดังกล่าว แต่แท้จริงแล้วอาคารชุดตามบทนิยามของกฎหมายนั้น เป็น เรื่องของ กรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งเป็นการกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ขึ้นใหม่โดยให้เจ้าของหลายคนในอาคาร สามารถถือกรรมสิทธิ์แยกออกจากกัน เป็นสัดส่วนในทรัพย์สินส่วนตัว และในขณะที่เดียวกันก็ถือกรรมสิทธิ์ ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง¹¹ ซึ่งเห็นได้ว่าเป็น เรื่องที่นอกเหนือขอบ เขตของกฎหมาย เรื่องกรรมสิทธิ์ รวมตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงต้องมีการบัญญัติถึงสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในอาคาร ชุดไว้โดยเฉพาะ

นอกจากนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ดังกล่าวจะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ จะแยกถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นการทำลาย หลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดเลยทีเดียว เหตุที่ต้องมีการถือระบบกรรมสิทธิ์ในลักษณะดังกล่าวควบคู่กัน เนื่องจากระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ถูกสร้างมาเพื่อตอบสนองให้กับคนจำนวนมาก ๆ สามารถ แยกความเป็นเจ้าของในอาคารหลังหนึ่งใด ในขณะที่เดียวกันก็ให้มีการร่วมกันใช้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ร่วมกันในอาคาร โดยให้ถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะกรรมสิทธิ์ร่วมกัน นอกจากนี้ก็มีระบบการบริหาร ทรัพย์สินกลางในอาคารชุดร่วมกัน ด้วยเหตุที่ระบบกรรมสิทธิ์ลักษณะนี้ ตอบสนองความมุ่งหมาย ดังกล่าวข้างต้น การแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกันจึงทำไม่ได้

ด้วยเหตุดังกล่าว ความหมายของ "อาคารชุด" จึงหมายถึง การจัดระบบ กรรมสิทธิ์ที่ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่แยกออกจากกันในส่วน ของอาคารแต่ละหลัง และในขณะที่เดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง¹²

¹¹ วิกรม รัชชูปวงชน "ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ?" บทบัญญัติ เล่มที่ 44 ตอน 3 (กันยายน 2531) หน้า 51

¹² ธนพล อินทนนท์ "เจ้าของร่วมอาคารชุด" วิทยานพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2534 หน้า 10

นอกจากนี้ อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากมีความหมายเฉพาะตามคำจำกัดความในมาตรา 4 แล้ว ยังต้องมีการจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดตามกฎหมายนี้ด้วย ครบบริบูรณ์ที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อาคารนั้นก็ไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้¹³

2.6 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมีหลักการสำคัญคือ ให้นำผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของแต่ละบุคคลแยก เป็น เอกเทศ ในขณะที่เดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและโครงสร้างของอาคารและสิ่งอื่น ๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารนั้นด้วย กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพัฒนามาจากหลักกรรมสิทธิ์แยกส่วน (Separate Ownership) ซึ่งตามหลักกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองได้

ลักษณะทางกฎหมายของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแยก เป็น 3 ประเด็นคือ

- ก. ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
- ข. การจัดการทรัพย์สิน
- ค. สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์

ก. ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น เปรียบเสมือน การนำเอากรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียว และกรรมสิทธิ์รวมมาควบคู่กันอยู่ในทรัพย์สินอันเดียวกัน ซึ่งตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจทำได้ การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้กำหนดกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ประเภท คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง กรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กัน เสมอจะแยกออกจากกันไม่ได้ มิฉะนั้นจะเป็นการทำลายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เจ้าของร่วมแต่ละคนจะมี เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์แยกต่างหากจากกัน โดย เป็น เอกสารที่แสดงทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จึงทำให้เจ้าของร่วมแต่ละคนสามารถที่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในส่วนกรรมสิทธิ์ของตนได้โดยไม่เกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ

¹³ วิชัย ต้นตุ๊กลาพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด พิมพ์อักษร พิมพ์ครั้งที่ 1 : สิงหาคม 2532 หน้า 18

ข. การจัดการทรัพย์สิน

การจัดการทรัพย์สินในอาคารชุดได้จัดตั้งองค์กรของเจ้าของร่วมขึ้นโดยให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลเรียกว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยมีผู้จัดการ เป็นผู้บริหารงาน

ค. สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์

การใช้สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมอยู่ภายใต้ข้อบังคับของอาคารชุด ข้อบังคับดังกล่าวกฎหมายอาคารชุดให้อ่านาจเจ้าของร่วมที่จะกำหนดร่วมกัน เพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกันตามสภาพของแต่ละอาคารชุด

2.7 ประเภทและลักษณะของอาคารชุด

ในปัจจุบันอาคารชุดได้เกิดขึ้นมากในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางความเจริญ มีการพัฒนารูปแบบขึ้นอย่างมากมาย โดยผู้ประกอบการพยายามจัดทำขึ้นเพื่อสนองความต้องการของตลาด ปัจจุบันรูปแบบของอาคารชุดที่เกิดขึ้นสามารถแยกประเภทอาคารชุดได้ 5 ประเภทดังนี้

- 2.7.1 อาคารชุดอยู่อาศัย (Residential condominium)
- 2.7.2 อาคารชุดสำนักงานและการพาณิชย์ (Office/Commercial condominium)
- 2.7.3 อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ (Resort condominium)
- 2.7.4 อาคารชุดผสม (Complex condominium)
- 2.7.5 อาคารชุดประเภทอื่น ๆ (Other types of condominium)

2.7.1 อาคารชุดอยู่อาศัย (Residential Condominium)

อาคารชุดอยู่อาศัยเป็นลักษณะอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน หรือสถานประกอบธุรกิจบนถนนสายสำคัญ เป็นอาคารชุดที่มีมากที่สุด ในปัจจุบันมีเกิดขึ้นนับร้อย ๆ แห่ง มีหลายรูปแบบ หลายขนาด และหลายราคา โดยแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มดังนี้ กลุ่มอาคารชุดราคาสูง จะมีพื้นที่ห้องชุดประมาณยูนิตละ 75 ตารางเมตรขึ้นไป ราคายูนิตละประมาณ 1 ล้านบาทขึ้นไป

ส่วนใหญ่อยู่ย่านใจกลางเมือง เช่น ถนนสุขุมวิท สีลม สาธร หรืออยู่แถบชายทะเล เช่น พัทยา ชะอำ เป็นต้น อาคารชุดเหล่านี้จะมีระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบสมบูรณ์ กลุ่มอาคารชุดระดับราคาปานกลางจะมีพื้นที่ห้องชุดขนาดเล็กประมาณยูนิตละ 40-150 ตารางเมตร ราคาประมาณยูนิตละ 5-8 แสนบาท สิ่งอำนวยความสะดวกก็จะลดลงไปจากกลุ่มอาคารชุดราคาสูง กลุ่มสุดท้ายคืออาคารชุดราคาถูก จะมีพื้นที่ห้องชุดเล็กประมาณยูนิตละ 30-40 ตารางเมตร ราคาจะต่ำกว่า 500,000 บาท จะอยู่กระจายตามเขตชุมชนชานเมืองหรือตัวเมืองชั้นกลาง อาคารชุดราคาถูกจะมีการสร้างกันมากมีมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่ำ ซึ่งมีการเป็นห่วงว่าถ้าจุดมุ่งหมายในการสร้างอาคารชุดราคาต่ำนี้ หากผู้ประกอบการมุ่งแต่หวังผลกำไร ไม่คำนึงถึงระบบสาธารณูปโภคแล้วจะกลายเป็นสลัมลอยฟ้า ก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้อยู่อาศัย

2.7.2 อาคารชุดสำนักงานและการพาณิชย์ (Office/Commercial Condominium)

เดิมอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์มักเป็นอาคารเช่า แต่หลังจากที่มีกฎหมายอาคารชุดเกิดขึ้น ความนิยมในอาคารชุดสำนักงานก็มีมากขึ้น อาคารชุดสำนักงานและการพาณิชย์มีการก่อสร้างในย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญ เช่น สาธร สีลม สุขุมวิท พหลโยธินและรัชดาภิเษก

2.7.3 อาคารชุดพักผ่อนตากอากาศ (Resort Condominium)

อาคารชุดสำหรับพักผ่อนหรือตากอากาศ ซึ่งส่วนใหญ่มักอยู่ริมทะเล เช่น พัทยา หัวหิน ระยอง ภูเก็ต มักมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่าง ๆ อย่างครบครัน กลุ่มลูกค้าของอาคารชุดประเภทนี้ มักจะเป็นผู้บริหาร นักธุรกิจการค้า หรือผู้มีรายได้สูง

อาคารชุดประเภทนี้เนื่องจากเจ้าของร่วมไม่ได้มีวัตถุประสงค์ไว้เป็นที่อยู่อาศัยถาวรจึงทำให้บางโครงการเกิดแนวคิดมุ่งดำเนินธุรกิจมุ่งบริการลูกค้าชาวกร (Part time user) หรือระบบกรรมสิทธิ์ชั่วคราวระยะเวลาและการปันส่วนเวลา (Interval ownership and time sharing) โดยให้คนอื่นเช่าในช่วงที่เจ้าของไม่อยู่

2.7.4 อาคารชุดผสม (Complex Condominium)

เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ เป็นอาคารทั้งที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า พร้อมสรรพในตัวเอง อาคารชุดลักษณะนี้เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่จะได้รับความสะดวกสบาย ไม่ต้องเดินทางไกลในการทำงานหรือซื้อสินค้า

อย่างไรก็ตามในการจัดส่วนของบริเวณสำนักงานหรือศูนย์การค้า จะต้องแยกออกจากส่วนที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น จะมีการแยกลิฟท์ออกไปคนละตัว ซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียวหรือบริเวณสวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่น ๆ ของส่วนที่พักอาศัยออกจากบริเวณธุรกิจที่พลุกพล่าน เพื่อเน้นการอยู่อาศัยชัดเจน แนวความคิดแบบนี้ได้แก่ อโศกทาวเวอร์ สีลมพลาซ่า มินิออฟฟิศริชคาอมเพล็กซ์ เป็นต้น

2.7.5 อาคารชุดประเภทอื่น ๆ (Other types of Condominium)

นอกจากอาคารชุดประเภทต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วคาดว่า ในอนาคตจะเกิดอาคารชุดประเภทใหม่ ๆ ที่สร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของเจ้าของร่วมที่เปลี่ยนอยู่เสมอตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม เช่น อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) ซึ่งขณะนี้ผู้ลงทุนหลายรายกำลังศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ จากความแตกต่างของอาคารชุดประเภทต่าง ๆ ทั้งในเรื่องรูปแบบขนาดและราคาทำให้ระบบและวิธีการบริหารอาคารชุดแตกต่างกันออกไปรวมทั้งการบริหารโครงการอาคารชุดด้วย