

บทที่ ๓

สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุด

เจ้าของอาคารชุดคนหนึ่ง ๆ จะเป็นผู้มีทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งตามหลักกฎหมาย เรื่องกรรมสิทธิ์ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยย่อมมีสิทธิใช้สอย จำหน่าย และได้มาซึ่งคอกผลแห่งทรัพย์สินนั้นกับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้อกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดไว้ว่านাজกรรมสิทธิ์ดังกล่าวมีลักษณะเด็ดขาดถาวร และกว้างขวางมากกว่าสิทธิใด ๆ เพราะเป็นที่ประชุมรวมกันของสิทธิทั้งหลายเหนือทรัพย์สินนั้น ถึงขนาดว่าหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องการก็สามารถจะทำลายทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเสียได้ แต่ในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดนั้น มีวัตถุประสงค์พิเศษเพื่อให้บุคคลสามารถอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันได้ ดังนั้น กฎหมายจึงได้จำกัดสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ให้อยู่ในขอบเขตหนึ่ง พร้อมทั้งกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องปฏิบัติตาม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์พิเศษดังกล่าวข้างต้น ในบทนี้จะได้ศึกษาถึงสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการอาคารชุด ทั้งนี้เฉพาะในรูปแบบของการจัดการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดเท่านั้น

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖

มี.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมาย-

ลักษณะทรัพย์, หน้า ๑๖๖ - ๑๗๑.

สิทธิของเจ้าของอาคารชุด

ดังได้กล่าวมาแล้วว่าเจ้าของอาคารชุดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น การพิจารณาเกี่ยวกับสิทธิของเจ้าของอาคารชุด จึงขอแยกออกพิจารณาเป็น ๒ ประเด็น คือ สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นได้แก่ ส่วนของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของอาคารชุดคนหนึ่ง ๆ โดยเฉพาะ ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคน^๑ เจ้าของอาคารชุดย่อมมีสิทธิจัดการ ใช้สอย จำหน่าย จ่ายโอน ได้คอกผล รวมทั้งการใช้สิทธิอย่างอื่น ๆ ได้โดยเสรีในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง ทั้งนี้ภายในขอบเขตและข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ อย่างไรก็ตามในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดนั้น นอกจากเจ้าของอาคารชุดในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคลจะถูกจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์บางประการ ตามข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายแพ่งแล้ว กฎหมายอาคารชุดยังได้วางข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลไว้เป็นพิเศษอีกด้วย ทั้งนี้เพื่อประโยชน์แห่งการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้นโดยส่วนรวม

คำว่า "ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคน" มิได้หมายความว่าต้องมีเจ้าของเพียงคนเดียวเท่านั้น เพราะห้องชุดย่อมสามารถมีเจ้าของมากกว่าหนึ่งคนก็ได้ในฐานะเจ้าของรวมตามกฎหมายแพ่ง (Horizontal Property Act ของฮาวายมาตรา ๕ กำหนดว่า "เจ้าของ Apartment ได้ชื่อว่าเป็นผู้ทรงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวเหนือ Apartment นั้น แต่บุคคลมากกว่าหนึ่งคนขึ้นไปก็อาจมีกรรมสิทธิ์ร่วมใน Apartment ได้)

ข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่

๑. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อจำกัดในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นส่วนใหญ่กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ จะบัญญัติให้เป็นอำนาจของเจ้าของอาคารชุดแต่ละแห่งที่จะตกลงกันกำหนดขึ้นเอง โดยระบุไว้ในตราสารจัดตั้งหรือข้อบังคับของอาคารชุดนั้น แต่ในบางกรณีที่เป็นเรื่องสำคัญอันกระทบถึงส่วนรวมของอาคารชุดกฎหมายก็จะบัญญัติไว้โดยตรง เช่น การห้ามมิให้เจ้าของอาคารชุดกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดหรือทำให้มูลค่าของอาคารชุดนั้นลดลง เป็นต้น^๑

สำหรับข้อจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลที่กำหนดไว้ในตราสารจัดตั้ง หรือในข้อบังคับของอาคารชุดนั้นจะขึ้นอยู่กับลักษณะความเหมาะสมของอาคารชุด และการตกลงของที่ประชุมใหญ่เจ้าของอาคารชุดแต่ละแห่ง เช่น การห้ามนำสัตว์เลี้ยง หรือเด็กอายุต่ำกว่าที่กำหนดไว้เข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุด^๒ หรือห้ามมิให้ทำการค้า หรือตั้งโรงเรียนสอนคนตรีในอาคารชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย^๓ เป็นต้น ทั้งนี้เพราะสภาพสังคมและประเพณีนิยมของแต่ละแห่งย่อมแตกต่างกันไป หากเจ้าของอาคารชุดใช้สิทธิโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าว อาจถูกดำเนินคดีและชดเชยค่าปรับ หรือค่าเสียหายได้ ตามที่ระบุไว้ในตราสารจัดตั้งหรือข้อบังคับของอาคารชุดนั้น

^๑Horizontal Property Act ของฮาวาย มาตรา ๘ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๓ วรรคสุดท้าย

^๒Ralph E. Boyer, Survey of the Law of Property, pp.674 - ๖๗5

^๓โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, หน้า ๓๐

๒. ข้อจำกัดสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อจำกัดสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนประการแรกได้แก่ เจ้าของอาคารชุดจะแยกโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้บุคคลอื่นโดยไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยไม่ได้ ข้อจำกัดนี้เกิดจากความจำเป็น กล่าวคือ กฎหมายอาคารชุดต้องการให้เจ้าของอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางควบติดกันอยู่ตลอดเวลา หากเจ้าของอาคารชุดมีเพียงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่ไม่มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ลักษณะเช่นนี้ย่อมไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดตามความหมายของกฎหมายอาคารชุด^๑ และหากจะพิจารณาจากลักษณะและการใช้ประโยชน์ของอาคารชุดโดยตรงแล้ว ก็เห็นได้ว่า มีลักษณะบังคับอยู่ในตัวเองที่ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลจำเป็นต้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย หากยอมให้แยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลออกต่างหากจากกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางได้ก็จะเกิดปัญหายุ่งยากหลายประการ เพราะทรัพย์สินส่วนบุคคลย่อมห้อมล้อมไปด้วยทรัพย์สินส่วนกลาง และการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลก็มีส่วนเกี่ยวข้องกับใกล้ชิดกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง ไม่สามารถจะแยกออกจากกันได้อย่างเด็ดขาด เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา เครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น แม้แต่การจะเข้าไปถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยตรงก็เป็นปัญหา กล่าวคือ อาจจะนำหลักกฎหมายเรื่องทางจำเป็นมาปรับใช้แต่ก็มีปัญหาอย่างอื่น ๆ ตามมา เช่น การปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด การกำหนดค่าใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และการเรียกเก็บ เป็นต้น ดังนั้นเจ้าของอาคารชุดจะแยกโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้บุคคลอื่นโดยไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยไม่ได้

ข้อจำกัดสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนอีกประการหนึ่งก็คือ ข้อจำกัดสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอน ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดแต่ละแห่ง ทั้งนี้เนื่องจากอาคารชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน การอยู่ร่วมกันโดยราบรื่นขึ้นอยู่กับฐานะการเงินและความไปด้วยกันได้ของเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด ดังนั้น กฎหมายอาคารชุดจึงยอมให้อาคารชุดแต่ละแห่งสามารถกำหนดข้อจำกัดสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนได้ เพื่อให้โอกาสแก่เจ้าของอาคารชุด

^๑Uniform Condominium Act Section 1 - 103 Comment 4.

ที่อยู่ร่วมกันนั้นมีสิทธิเลือกเพื่อนบ้านของตน จะเห็นตัวอย่างได้จากกฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งยอมให้กำหนดข้อจำกัดสิทธิในการจำหน่ายโอนไว้ในตราสารจัดตั้งอาคารชุดได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการฝ่าฝืน Rule Against Perpetuities^๑ ในทางปฏิบัติมักจะมีอยู่ ๒ ประการคือ การกำหนดให้สมาคมเจ้าของอาคารชุด (Unit Owners' Association) มีสิทธิเลือกซื้อได้ก่อน ถ้าเจ้าของอาคารชุดจะขายส่วนของตน (Right of Pre-emption)^๒ อีกประการหนึ่งก็คือการกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจะต้องได้รับความเห็นชอบจากสมาคมเจ้าของอาคารชุดก่อน หากสมาคมเจ้าของอาคารชุดไม่เห็นด้วยก็มีสิทธิปฏิเสธการโอนนั้นได้ (Right of First Refusal) แต่ข้อจำกัดเช่นนี้จะต้องไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลือกผู้รับโอนโดยพิจารณาถึงเชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือถิ่นกำเนิดของผู้รับโอนนั้น มิฉะนั้นศาลจะถือว่าข้อจำกัดเช่นนี้เป็นข้อจำกัดที่ฝ่าฝืนต่อ Rule Against Perpetuities^๓ และใช้บังคับไม่ได้

นอกจากข้อจำกัดสิทธิในการจำหน่ายโอนของเจ้าของอาคารชุดดังกล่าวข้างต้นแล้ว กฎหมายอาคารชุดยังอาจกำหนดข้อจำกัดสิทธิของผู้รับโอนในบางกรณีอีกด้วย เช่น บุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่มีฐานะเสมือนคนต่างด้าว อาจไม่สามารถเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น

สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เจ้าของอาคารชุดอยู่ในฐานะเจ้าของร่วมหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งคล้ายคลึงกับเจ้าของรวมตามหลักกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวมใน

^๑Uniform Condominium Act Section 2 - 105 (9) and section 2 - 103 (b).

^๒Ralph E. Boyer, Survey of the Law of Property, p.668,

^๓"Recent Statute", Harward Law Review Vol. 77 (1964) : 778

กฎหมายแห่งนั้นเอง^๑ กฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติถึงสิทธิของเจ้าของร่วมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินส่วนกลางไว้ดังต่อไปนี้

๑. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนของตน
การกำหนดอัตราส่วนดังกล่าวจะต้องระบุไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด วิธีการ
กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในกฎหมายอาคารชุดอาจกระทำได้หลาย
วิธี ได้แก่

- ก. การกำหนดตามราคาหรือมูลค่า (Value) ของห้องชุด
- ข. การกำหนดตามขนาด (Size) ของห้องชุด
- ค. การกำหนดให้มีส่วนเท่า ๆ กัน (Equality)
- ง. การกำหนดโดยวิธีอื่น ๆ

กฎหมายอาคารชุดอาจจะกำหนดให้ใช้วิธีการดังกล่าวนี้ได้อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือ
กำหนดไว้หลายวิธีให้ผู้จัดตั้งอาคารชุดเลือกใช้อย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ ทั้งนี้แล้วแต่ผู้ร่างกฎ-
หมายอาคารชุดจะเห็นสมควร อย่างไรก็ตามวิธีการกำหนดตามราคาหรือมูลค่าของห้องชุด
ดูเหมือนจะใช้กันแพร่หลายมากกว่า เช่น ในกฎหมายของฝรั่งเศส กำหนดว่าถ้ามิได้กำหนด
ไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิส่วนร่วมในส่วนที่เป็นส่วนกลางของแต่ละส่วนเจ้าของ
มีอยู่เป็นสัดส่วนตามราคาของแต่ละส่วนเฉพาะตัว เมื่อเทียบกับราคารวมทั้งหมดของส่วนต่าง ๆ
ที่กล่าว คิดราคาในขณะที่การจัดตั้งกรรมสิทธิ์ร่วม ตามสภาพเนื้อที่และตำแหน่งที่ตั้งของส่วน
เจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงถึงการใช้ส่วนเจ้าของเหล่านั้น^๒ ส่วนกฎหมายไทยกำหนดว่า

^๑คำว่า "เจ้าของรวม" หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมาย-
แพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม ส่วนคำว่า "เจ้าของร่วม" หมายถึง เจ้าของกรรม-
สิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๕.

กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้อง กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด^๑ แต่กฎหมายของสหรัฐอเมริกากำหนดให้เป็นสิทธิของผู้ก่อตั้งอาคารชุด (Declarant) ที่จะเลือกใช้วิธีการกำหนดอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวข้างต้นก็ได้ แต่จะต้องอธิบายวิธีการที่กำหนดนั้นไว้ในตราสารจัดตั้ง (Declaration) ด้วย^๒

การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของอาคารชุดก็เพื่อจะได้แบ่งแยกให้เห็นชัด เจนว่า เจ้าของอาคารชุดแต่ละคนมีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางคนละเท่าใด ซึ่งจะได้ใช้เป็นฐานในการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมและจำนวนคะแนนเสียงต่อไป รวมทั้งการแบ่งส่วนเมื่อเลิกอาคารชุดด้วย ข้อสังเกตสำคัญประการหนึ่งก็คือ วัตถุประสงค์ของกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดนั้นมีลักษณะเป็นการถาวร ดังนั้น เจ้าของอาคารชุดจึงไม่มีสิทธิเรียกให้แบ่งส่วนกรรมสิทธิ์ของตนในทรัพย์สินส่วนกลาง จนกว่าจะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้น ซึ่งกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่า ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งไม่ได้ระหว่างเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือเจ้าของร่วมแต่เพียงบางคน การดำเนินการและการใช้สิทธิต้องเป็นไปตามที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้^๓

๒. สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

กฎหมายอาคารชุดส่วนใหญ่จะไม่ระบุรายละเอียดของการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางไว้โดยตรง แต่ปล่อยให้เป็นที่ของเจ้าของอาคารชุดแต่ละแห่งจะตกลงร่วมกันกำหนดขึ้นมาเอง โดยระบุไว้ในตราสารจัดตั้งหรือข้อบังคับของอาคารชุดแต่ละแห่ง หากจะกล่าวอีกนัยหนึ่งก็หมายความว่า เจ้าของอาคารชุด มีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางได้โดยเสรีภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องไม่ทำให้กระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ และวัตถุประสงค์-

^๑พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๔.

^๒Uniform Condominium Act Section 2 - 108 (a).

^๓กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๔.

สงค์ของอาคารชุด รวมทั้งจะต้องไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดของอาคารชุดนั้นด้วย^๑

๓. สิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินส่วนกลาง

ดังได้กล่าวไว้แล้วในเรื่องสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินส่วนบุคคลว่า เจ้าของของอาคารชุดจะแยกโอนเฉพาะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ผู้อื่นโดยไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยไม่ได้ ในทำนองเดียวกันเจ้าของอาคารชุดจะแยกโอนเฉพาะกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้ผู้อื่นโดยไม่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ด้วยก็ย่อมไม่ได้เช่นเดียวกัน เพราะเป็นการขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด และมีบทบัญญัติของกฎหมายฝรั่งเศสสนับสนุนในเรื่องนี้ คือ ทรัพย์สินส่วนกลางและสิทธิที่เป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่ง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากส่วนเฉพาะตัวไม่ได้^๒ อย่างไรก็ตามในบางกรณีกฎหมายอาคารชุดอาจบัญญัติไว้เป็นพิเศษให้มีการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินส่วนกลางโดยไม่รวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เช่น กรณีตามกฎหมายฝรั่งเศส ถ้าเจ้าของร่วมลงมติเป็นเอกฉันท์ก็สามารถโอนทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งต้องสงวนไว้เพราะจำเป็นแก่วัตถุประสงค์ของอาคารชุดให้แก่ผู้อื่นได้^๓ แต่บทบัญญัตินี้ก็เป็นการให้สิทธิแก่เจ้าของอาคารชุดโดยส่วนรวมนั้น เจ้าของอาคารชุดคนหนึ่ง ๆ ไม่อาจจะใช้สิทธิเช่นนั้นได้

นอกจากข้อจำกัดสิทธิว่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางควบติดไปพร้อมกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้ว ข้อจำกัดสิทธิอย่างอื่น ๆ ก็เป็นเช่นเดียวกันกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ทั้งนี้ก็เพราะไม่สามารถจะแยกการโอนกรรมสิทธิ์ออกจากกันได้นั่นเอง

๔. สิทธิในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามหลักกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นทำหน้าที่จัดการและ

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๔

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๔

^๓กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๒๖ วรรคสุดท้าย

ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของอาคารชุด ดังนั้น เจ้าของอาคารชุดจึงไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางได้โดยตรง ต้องใช้สิทธิจัดการทางอ้อม คือ การควบคุม (หรือครอบงำ) การจัดการอีกชั้นหนึ่ง ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ สิทธิในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของอาคารชุดดังกล่าวนี้มีลักษณะคล้ายคลึงและใกล้เคียงกับสิทธิของบุคคลที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลายประเภท เช่น สิทธิของผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยหุ้นส่วนบริษัท สิทธิของสมาชิกในสหกรณ์จำกัดตามกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์ เป็นต้น

สิทธิในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของอาคารชุดอาจแบ่งออกได้ดังนี้

ก. สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนถือว่าเป็นสิทธิพื้นฐานที่สำคัญที่สุดของเจ้าของอาคารชุดในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม และโดยทั่วไปสิทธินี้จะถูกจำกัดมิได้ กล่าวคือ เจ้าของอาคารชุดทุกคนย่อมมีสิทธิเข้าร่วมประชุมได้เสมอไม่ว่าในคราวประชุมครั้งใด ๆ และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามส่วนของตนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ อย่างไรก็ตาม เจ้าของอาคารชุดไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิดังกล่าวนี้ด้วยตนเอง สามารถจะมอบให้ผู้อื่นกระทำแทนตนได้ กล่าวคือ หากเจ้าของอาคารชุดคนใดไม่สามารถจะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ก็สามารถจะมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ เว้นแต่บุคคลที่กฎหมายห้ามมิให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ ตามกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดว่า ผู้จัดการ คู่สมรสของผู้จัดการ และตัวแทนของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดไม่ได้ และยังกำหนดต่อไปว่าผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมเกินกว่าสามรายไม่ได้ เว้นแต่จะเป็นการประชุมใหญ่ของสมาคมใหญ่และผู้มอบฉันทะทั้งหมดอยู่ในอนุสมาคมเดียวกัน^๑ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้บุคคลดังกล่าวใช้อำนาจโดยไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของอาคารชุดโดยส่วนรวม แต่กฎหมายของสหรัฐอเมริกาไม่มีข้อกำหนดเช่นนี้

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕ - ๕๕๗ มาตรา ๒๒ วรรค ๓ และวรรคสุดท้าย

วิธีการกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดนั้น สามารถจะกระทำได้หลายวิธี แล้วแต่กฎหมายอาคารชุดจะได้อำหนดไว้ ได้แก่

๑. การกำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(Unit's Common Element Interest Vote) วิธีนี้จะกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคนให้เท่ากับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่แต่ละคนมีอยู่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด โดยถือตามหลักกรรมสิทธิ์ว่า ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มากกว่าย่อมมีอำนาจจัดการหรือคะแนนเสียงมากกว่าผู้ที่มีกรรมสิทธิ์น้อยกว่า

๒. การกำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วม (Unit's Common Expense Liability Vote)

วิธีนี้ถือเอาอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมมาเป็นฐานกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคน เนื่องจากในบางกรณีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางกับอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมอาจแตกต่างกันได้ และอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมมีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกค่าใช้จ่ายจัดการของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคน กฎหมายอาคารชุดจึงยอมให้ใช้เป็นฐานในการกำหนดคะแนนเสียงได้ วิธีนี้มีหลักการเช่นเดียวกับวิธีแรกกล่าวคือ เจ้าของอาคารชุดที่ต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมมากกว่าย่อมมีคะแนนเสียงมากกว่าเจ้าของร่วมที่ออกค่าใช้จ่ายร่วมน้อยกว่า ซึ่งถือว่าเหมาะสมและเป็นการยุติธรรมสำหรับเจ้าของอาคารชุดทุกคน

๓. การกำหนดคะแนนเสียงเท่ากัน (Equal Vote)

วิธีนี้มีหลักการว่า เจ้าของอาคารชุดทุกคนจะมีคะแนนเสียงเป็นหนึ่งเท่ากันหมด โดยไม่ต้องพิจารณาถึงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรืออัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคน ซึ่งเป็นวิธีที่ง่ายและสะดวกมากและใช้ได้ผลดีในสังคมที่บุคคลมีความรับผิดชอบและมีสามัญสำนึกสูง

การกำหนดคะแนนเสียงตามกฎหมายฝรั่งเศสโดยทั่วไป ใช้วิธีกำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่มีข้อยกเว้นในกรณีที่ข้อบังคับของอาคารชุดกำหนดไว้ว่าให้เจ้าของอาคารชุดเพียงบางคนต้องออกค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ เจ้าของอาคารชุดที่มีส่วนต้องออกค่าใช้จ่ายเท่านั้นจึงจะมีสิทธิ์ออกเสียงลงคะแนนในมติที่เกี่ยวกับ

ค่าใช้จ่ายในการนั้นได้ โดยการลงมติจะต้องกำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารชุดแต่ละคนที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ^๑

ส่วนของสหรัฐอเมริกา กำหนดให้เป็นสิทธิของผู้ก่อตั้งอาคารชุดที่จะเลือกกำหนดไว้ในตราสารจัดตั้ง กล่าวคือ ผู้ก่อตั้งอาคารชุดจะเลือกใช้วิธีกำหนดคะแนนเสียงอย่างไรก็ตามอย่างหนึ่งที่เห็นว่าเหมาะสมดังกล่าวข้างต้นก็ได้ นอกจากนี้ในตราสารจัดตั้งยังสามารถจะกำหนดว่า การกำหนดคะแนนเสียงที่แตกต่างกันออกไปสำหรับห้องชุด สามารถกระทำได้ในเรื่องที่จะระบุไว้เป็นพิเศษในตราสารจัดตั้งนั้นด้วย^๒

การกำหนดคะแนนเสียงให้เจ้าของอาคารชุดก็เพื่อประโยชน์ในการเข้าร่วมประชุมและลงมติจัดการในเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวในตอนต้น อย่างไรก็ตามในกฎหมายฝรั่งเศสได้กำหนดให้ความคุ้มครองเจ้าของอาคารชุดจากการใช้สิทธิลงมติอันไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นได้จากการกระทำของเจ้าของอาคารชุดคนหนึ่งคนใดที่มีคะแนนเสียงมากเกินไปกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดด้วย โดยให้ลดคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของอาคารชุดคนอื่น ๆ รวมกัน^๓ ซึ่งถือได้ว่าเป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของอาคารชุดผู้นั้นอย่างหนึ่ง แต่กรณีเช่นนี้ต้องถือว่าเป็นเรื่องจำเป็นและสมควร มิฉะนั้นอาจจะเกิดความไม่เป็นธรรมและเสียหายแก่เจ้าของร่วมคนอื่นได้

ข. สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ในกรณีที่กฎหมายหรือมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดไว้หรือเจ้าของร่วมได้ตกลงกันให้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๒๒ วรรค ๒ และมาตรา ๒๔ วรรคหลัง

^๒Uniform Condominium Act Section 2 - 108 (a)

^๓กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๒๒ วรรค ๒

เจ้าของร่วมย่อมมีสิทธิได้รับแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหรือข้อบังคับให้เป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น สิทธิดังกล่าวนี้ยังขยายไปถึงคู่สมรสของเจ้าของร่วม ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคลผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ได้แก่ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลนั้น^๑

ค. สิทธิโต้แย้งหรือคัดค้านมติที่ประชุมเจ้าของอาคารชุด

ในการประชุมลงมติ เรื่องต่าง ๆ ของที่ประชุมเจ้าของร่วมนั้นย่อมจะมีทั้งฝ่ายที่เห็นด้วยและฝ่ายที่ไม่เห็นด้วย เว้นแต่กรณีที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ แต่มติของที่ประชุมจะมีผลผูกพันเจ้าของร่วมทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้ที่เห็นด้วย หรือผู้ที่ไม่เห็นด้วยก็ตาม และรวมทั้งเจ้าของร่วมที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมด้วย สำหรับเจ้าของร่วมที่เห็นด้วยย่อมไม่มีปัญหาเพราะตนพอใจ เช่นนั้นอยู่แล้ว ฝ่ายที่ไม่เห็นด้วยแม้ไม่พอใจแต่ก็ต้องปฏิบัติตามมติของส่วนใหญ ส่วนเจ้าของร่วมที่ไม่ได้เข้าประชุมไม่ว่าด้วยเหตุจำเป็นอย่างใดก็ตาม ต้องถือว่าสละสิทธิที่จะลงมติในเรื่องนั้น ๆ จึงต้องผูกพันตามมติของที่ประชุมด้วยหลักการนี้เป็นหลักการของการประชุมโดยทั่วไป อย่างไรก็ตามในบางครั้งเหตุผลคัดค้านของฝ่ายที่ไม่เห็นด้วยอาจจะถูกต้องและยุติธรรมมากกว่า แต่มีคะแนนเสียงน้อยกว่าทำให้ต้องแพ้คดีในเรื่องนั้น หรือในกรณีเจ้าของร่วมที่ไม่ได้เข้าประชุมซึ่งเป็นไปได้ก็คือ เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมดอาจจะไม่เห็นด้วยในมติเช่นนั้น ดังนั้นกฎหมายอาคารชุดจึงให้สิทธิแก่ผู้ที่ไม่เห็นด้วยกับมติของที่ประชุมมีสิทธิจะโต้แย้ง คัดค้านต่อศาล เพื่อให้ศาลชี้ขาดได้ แต่การใช้สิทธิ เช่นนี้จำเป็นต้องมีข้อจำกัดไว้ด้วยโดยเฉพาะกำหนดเวลาหรืออายุความฟ้องร้อง เพราะหากปล่อยโดยเสรีแล้วอาจจะทำให้เกิดผลเสียมากกว่าผลดีได้

กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสกำหนดให้สิทธิของเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติของที่ประชุม หรือเจ้าของร่วมที่ไม่ได้เข้าประชุมสามารถจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อโต้-

^๑พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๘

แย้งมิตของที่ประชุมนั้นได้ แต่ต้องฟ้องภายในกำหนด ๒ เดือนนับแต่สมาคมได้แจ้งมิตนั้นให้ทราบ มิฉะนั้นเป็นอันขาดอายุความ

เหตุผลในการโต้แย้งคัดค้านอาจเกิดจากการฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับโดยตรง เช่น การประชุมโดยไม่ครบองค์ประชุม เป็นต้น หรือ เกิดจากเหตุผลส่วนตัวของผู้โต้แย้งคัดค้านเอง เช่น ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติเปลี่ยนแปลงแก้ไขหลักการในการเฉลี่ยส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายที่อาจกระทำได้ตามกฎหมาย เจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยมีสิทธิโต้แย้งมิตที่ให้แก้ไขนั้นโดยยื่นฟ้องต่อศาลชั้นต้นภายในกำหนด ๒ เดือนนับแต่สมาคมแจ้งมิตนั้นให้ทราบ ถ้าคำโต้แย้งนั้นรับฟังได้ศาลมีอำนาจกำหนดส่วนเฉลี่ยใหม่^๑

สิทธิของผู้ที่ไม่เห็นด้วยกับมิตที่ประชุมใหญ่ ตามกฎหมายฝรั่งเศสยังมีลักษณะพิเศษอีกประการหนึ่ง คือ ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่ได้ลงมติโดยคะแนนเสียงสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดให้มีการปรับปรุง หรือ เพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์แห่งอาคาร และมีมติกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการก่อสร้างให้แก่เจ้าของร่วม มติดังกล่าวนี้อาจมีผลผูกพันเจ้าของร่วมให้ต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนเฉลี่ยที่กำหนดนั้น ผู้ที่ไม่เห็นด้วยกับมิตส่วนเฉลี่ยดังกล่าวมีสิทธิยื่นฟ้องคดีต่อศาล เพื่อโต้แย้งมิตส่วนเฉลี่ยได้ภายในกำหนด ๒ เดือน ดังกล่าวข้างต้น แต่ผู้ที่ไม่เห็นด้วยในคดีแรกคือโต้แย้งคัดค้านการปรับปรุงหรือ เพิ่มเติมทรัพย์สินส่วนกลาง จะมีสิทธิพิเศษยิ่งกว่า กล่าวคือ ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายตามส่วนเฉลี่ยของตนในทันที เหมือนกับเจ้าของร่วมที่ลงมติเห็นด้วย โดยกฎหมายให้สิทธิชำระค่าใช้จ่ายนั้นเป็นรายปี ปีละหนึ่งในสิบส่วน แต่อาจต้องเสียดอกเบี้ยให้สมาคมด้วย แต่ถ้าเจ้าของร่วมผู้นั้นจะโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้ผู้อื่นสมาคมสามารถบังคับชำระหนี้ที่เหลือทั้งหมดได้ทันที แม้ว่าจะเป็นการโอนเพื่อการลงทุนในบริษัทก็ตาม การให้สิทธิพิเศษเช่นนี้เท่ากับเป็นการช่วยเหลือด้านการเงินแก่เจ้าของร่วมนั่นเอง และจะไม่ใช้บังคับในกรณีการก่อสร้างที่จำต้องกระทำตามกฎหมาย หรือ ข้อบังคับ

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๔๔๗ มาตรา ๔๒ วรรค ๒ และวรรคสุดท้าย

อย่างไรก็ตามมติดังกล่าวข้างต้นไม่อาจจะใช้ยื่นเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วย และ
ได้ยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นภายในกำหนด ๒ เดือนนับแต่สมาคมแจ้งมติให้ทราบ เพื่อให้ศาล
สั่งว่าการปรับปรุงที่ตกลงให้กระทำมีลักษณะเป็นการปลอมเพียง เมื่อคำนึงถึงสภาพ ลักษณะ
และวัตถุประสงค์แห่งอาคารนั้น^๑

สำหรับการใช้สิทธิฟ้องร้องอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวกับมติของที่ประชุมใหญ่ เช่น การ
ฟ้องร้องเป็นส่วนตัว ซึ่งเกิดจากการใช้กฎหมายระหว่างบรรดาเจ้าของร่วมด้วยกัน หรือ
ระหว่างเจ้าของร่วมกับสมาคม ตามกฎหมายฝรั่งเศสย่อมกระทำได้โดยมีอายุความ ๑๐ ปี^๒

สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกากำหนดว่าเจ้าของห้องชุดที่ไม่เห็นด้วยกับการ
แก้ไขเพิ่มเติมตราสารจัดตั้งอาคารชุดสามารถจะยื่นฟ้องต่อศาลให้สั่งเพิกถอนการแก้ไข
เพิ่มเติมนั้นได้ โดยจะต้องยื่นฟ้องภายในกำหนดอายุความ ๑ ปีนับแต่ได้จดทะเบียนการแก้ไข
เพิ่มเติม^๓ ส่วนในเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิฟ้องร้องของเจ้าของห้องชุดไม่ได้มีกำหนด
อายุความไว้เป็นพิเศษ

หน้าที่ของเจ้าของอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดในเรื่องต่าง ๆ ไว้
หลายประการ ซึ่งมีผลผูกพันให้เจ้าของอาคารชุดต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หากฝ่าฝืนอาจ
ถูกดำเนินคดี และต้องชดใช้ค่าปรับหรือค่าเสียหายตามที่กำหนดไว้เป็นกรณีไป หน้าที่ของ
เจ้าของอาคารชุดอาจจำแนกได้ดังนี้

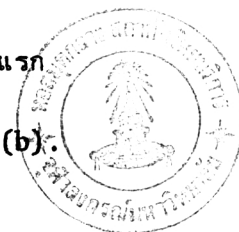
๑. หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายร่วม

เจ้าของอาคารชุดมีหน้าที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมที่เกิดขึ้นในอาคารชุดนั้น

^๑กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๒ - ๓๔.

^๒กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔ - ๕๕๗ มาตรา ๔๒ วรรคแรก

^๓Uniform Condominium Act Section 2 - 119 (b).



ตามส่วนของตน เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแล รักษา และดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน-กลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม หรือที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประ-โยชน์ร่วมกัน เป็นต้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายร่วมใด ๆ ซึ่งที่ประชุมใหญ่เจ้าของอาคารชุดกำหนดขึ้นด้วย การชำระค่าใช้จ่ายร่วมดังกล่าวนี้จะต้องชำระภายในกำหนดเวลาที่ตกลงไว้ หากเจ้าของอาคารชุดผิดนัดอาจต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดนั้น โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินคดีเพื่อบังคับชำระหนี้ที่ค้างได้ และมีสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคล หรือสังหาริมทรัพย์ที่นำมาไว้ในทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของอาคารชุดนั้นแล้วแต่กรณีด้วย นอกจากนี้หากเจ้าของอาคารชุดประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้ผู้อื่นก็จะต้องจัดการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมให้ครบถ้วน เสียก่อนจึงจะมีสิทธิโอนได้

๒. หน้าที่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด

ข้อบังคับของอาคารชุด หากมองในรายละเอียดบางข้ออาจถือเป็นข้อจำกัดสิทธิ เช่น ข้อบังคับที่กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สิน ดังกล่าวไว้ในเรื่องสิทธิของเจ้าของอาคารชุดบางข้ออาจถือเป็นข้อกำหนดหน้าที่ที่เจ้าของอาคารชุดจะต้องปฏิบัติตาม หรือบางข้ออาจไม่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดใด ๆ เลยก็ได้ โดยทางปฏิบัติเป็นเรื่องยากที่จะแยกออกจากกันโดยชัดเจน ในที่นี้จะพิจารณาถึงภาพรวมของข้อบังคับเท่านั้น ซึ่งมีผลผูกพันและบังคับให้เจ้าของอาคารชุดทุกคนมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม หน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดในการปฏิบัติตามข้อบังคับ มีลักษณะเช่นเดียวกับหน้าที่ของคู่สัญญาที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญา เพราะข้อบังคับของอาคารชุดถือได้ว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของอาคารชุดทุกคน แต่กฎหมายอาคารชุดได้มอบสิทธิในการบังคับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้กระทำการ ดังนั้นหากเจ้าของอาคารชุดฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีอำนาจเรียกร้องดำเนินคดี และเรียกค่าปรับหรือค่าเสียหายได้ ทั้งนี้รวมทั้งสิทธิในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเองด้วย เพราะถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายร่วมที่ต้องเรียกเก็บตามส่วนจากเจ้าของอาคารชุดแต่ละคนแม้ว่าผู้นั้นจะเป็นคู่ความกับนิติบุคคลอาคารชุดก็ตาม เจ้าของอาคารชุดที่เป็นคู่ความกับนิติบุคคลอาคารชุดจะปฏิเสธการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวในส่วนของตนโดยอ้างว่าไม่มีเหตุผลที่ตนจะต้องออกค่าใช้จ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้น

มาดำเนินคดีกับตนไม่ได้^๑

๓. หน้าที่ปฏิบัติตามมติที่ประชุมเจ้าของอาคารชุด

มติที่ประชุมเจ้าของอาคารชุด หากชอบด้วยกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุดนั้นแล้ว ย่อมมีผลผูกพันต่อเจ้าของอาคารชุดทุกคน แม้ว่าจะเป็นผู้ที่ออกเสียงคัดค้านมตินั้นก็ตาม และหากมติที่ประชุมได้กำหนดหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งให้เจ้าของอาคารชุดต้องปฏิบัติ เจ้าของอาคารชุดก็ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดนั้น เพราะถือว่าเป็นสัญญาหรือข้อตกลงร่วมกัน เช่น มติที่ประชุมอาจจะกำหนดให้เจ้าของอาคารชุดทุกคนมีหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดระเบียงทางเดินบริเวณที่อยู่หน้าห้องชุดของแต่ละคน เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาดของอาคารชุด กรณีเช่นนี้ เจ้าของอาคารชุดทุกคนมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม หากฝ่าฝืนกล่าวคือไม่ยอมทำความสะอาดระเบียงทางเดินบริเวณหน้าห้องชุดของตน นิติบุคคลอาคารชุดก็อาจจัดการให้ผู้อื่นมาทำแทนแล้ว เรียกให้เจ้าของอาคารชุดที่ฝ่าฝืนนั้นชำระค่าใช้จ่าย หากไม่ยอมชำระนิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีได้ ดังนั้นการฝ่าฝืนมติของที่ประชุมเจ้าของอาคารชุดจึงมีลักษณะ เช่นเดียวกับกรณีการฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุดดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

๔. หน้าที่ให้ความสะดวกแก่นิติบุคคลอาคารชุด หรือ เจ้าของอาคารชุดคนอื่นในการปรับปรุง หรือซ่อมแซมอาคารชุด

โดยที่ลักษณะของอาคารชุดเป็นอาคารหลังเดียวกันแต่แบ่งออกเป็นส่วนหรือเป็นห้องให้บุคคลถือกรรมสิทธิ์แยกจากกัน แม้ในทางกฎหมายจะแบ่งแยกจากกันได้เด็ดขาด แต่ในทางเป็นจริงแล้วก็ยังคงเป็นส่วนหนึ่งของอาคารหลังเดียวกันนั่นเอง กรรมสิทธิ์โดยแท้จริงของเจ้าของห้องชุดหนึ่ง ๆ อาจมีเพียงผนังด้านที่ไม่ติดกับห้องชุดอื่น เช่น ด้านที่ติดกับทางเดินและด้านที่มีหน้าต่างสู่ภายนอก กับพื้นที่ว่างภายในกรอบของพื้น ผนัง และเพดาน

^๑Margate Village Condominium Ass'n Inc. V. Wilfred, Inc., 350 So.2 d 16 (Fla. 4 th D.C.A. 1977).

ของห้องชุดเท่านั้น^๑ ส่วนอื่น ๆ คือ พื้นห้อง ผนังคันท้อง และเพดานที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ก็เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของห้องชุดนั้น นอกจากนั้นก็เป็นที่รัพย์ส่วนกลางทั้งหมด กรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดจึงอาจเรียกได้ว่าเป็น "สิทธิบนอากาศ" (Air Right)^๒ ดังที่มีผู้กล่าวว่า บางครั้งผู้ซื้อคอนโดมิเนียมอาจจะพบว่าไม่ได้ซื้ออะไรเลยนอกจากพื้นที่ว่างหนึ่งกรอบสูงลิบขึ้นจากพื้นดิน^๓

จากลักษณะดังกล่าวนี้หากเกิดความจำเป็นที่จะต้องปรับปรุงหรือซ่อมแซมอาคารชุดขึ้นไม่ว่าจะกระทำโดยนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางหรือกระทำโดยเจ้าของอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนก็ตาม ซึ่งการปรับปรุงหรือซ่อมแซมมีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรที่จะต้องเกี่ยวข้อง หรือเข้าไปในห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของอาคารชุดคนอื่น นิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของอาคารชุดนั้นย่อมมีสิทธิที่จะเข้าไปในห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของอาคารชุดคนอื่นได้ ทั้งนี้ภายในเงื่อนไขว่า จะต้องมีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรดังกล่าว เจ้าของอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่ให้ความสะดวกตามสมควร และต้องยินยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของอาคารชุดที่จะทำการปรับปรุง หรือซ่อมแซม รวมทั้งตัวแทนและลูกจ้าง ด้วยผ่านเข้าไปในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้โดยถือว่าเป็นหน้าที่หรือภาระจำยอมตามกฎหมาย หากเจ้าของอาคารชุดที่เกี่ยวข้องไม่ให้ความสะดวก หรือไม่ยินยอมให้ผ่านเข้าไป

^๑พิเศษ เสตเสถียร "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม," วารสารกฎหมาย
: ๔๔

^๒Uniform Condominium Act Section 1 - 103 Comment 12.

^๓Gray, Condominium : How to Buy, Sell, and Live in Them, (Barnes & Noble, 1975), p.62. อ้างถึงใน พิเศษ เสตเสถียร, "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม," วารสารกฎหมาย ๖ ๔๔

นิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของอาคารชุดนั้นย่อมมีสิทธิร้องขอให้ศาลบังคับได้ แต่อย่างไรก็ตาม หากเกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้น นิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของอาคารชุดที่ทำการปรับปรุง หรือซ่อมแซมนั้นจะต้องรับผิดชอบซ่อมแซมให้กลับคืนดีโดยเร็ว^๑

^๑Uniform Condominium Act Section 3 - 107 (a)