

บทที่ ๑

บทนำ



ความหมายและลักษณะของอาคารชุด (Condominium)

อาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า "อาคารชุด" หมายความว่า "อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล^๑ และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง"^๒ ส่วนคำว่า "Condominium" ตาม Uniform Condominium Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่ง The National Conference of Commissioners of Uniform State Laws ได้รับรองเมื่อปี ค.ศ. ๑๙๗๗ Section ๑-๑๐๓ (๗) ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า "Condominium" หมายถึง "อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วนและส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านั้น" ("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 . . .)

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔-๔๔๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๑๙๖๔ ได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๑ ว่า

^๑ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่าถึงห้องชุดซึ่งได้แก่ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล และหมายความว่ารวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย

^๒ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่าถึงส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของ
ได้แบ่งกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วน
หนึ่งและส่วนร่วมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นส่วนกลาง

ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วยแก่กลุ่ม
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากที่ดิน การจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบ
ด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม

จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าลักษณะสำคัญของระบบกรรมสิทธิ์
ในอาคารชุดนั้นจะต้องประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ ๒ ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล
ในทรัพย์สินส่วนที่จัดไว้เพื่อประโยชน์หรือให้เป็นของส่วนบุคคลหนึ่ง ๆ โดยเฉพาะ
(ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เรียกว่า "ทรัพย์สินส่วนบุคคล") และ
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อประโยชน์หรือเพื่อใช้ร่วมกัน (ตามพระราช
บัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เรียกว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง") ส่วนหนึ่ง ๆ ของอาคารชุดที่
ถูกแบ่งออกจะมีกรรมสิทธิ์ ๒ ประเภทดังกล่าวนี้ควบติดกันอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น หากผู้เป็น
เจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้นโดยไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ไม่ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะเป็นของผู้ลงทุนก่อสร้าง
หรือเป็นของบุคคลอื่นซึ่งยอมให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ภาระจำยอมหรือสิทธิในกา
รใช้สอยเหนือทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นก็ตาม หรือแม้แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นของ
สมาคม สหกรณ์ บริษัท หรือมีบุคคลที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งมีผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคล
เป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นอยู่เท่านั้นก็ตาม ลักษณะดังกล่าวนี้ก็ยังไม่ว่าจะเป็นอาคารชุด หรือ
Condominium*

อาคารชุดหนึ่ง ๆ อาจประกอบด้วยตัวอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังก็ได้ และ
จะเป็นอาคารชั้นเดียวหรืออาคารหลายชั้นก็ได้เช่นกัน กฎหมายไม่ได้จำกัดไว้ แต่ตัวอาคาร
นั้นจะต้องมีการแบ่งออกเป็นส่วน ๆ ให้บุคคลแยกถือตามสิทธิได้เฉพาะบุคคล และต้องมีส่วน
ที่เป็นส่วนกลางซึ่ง เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะบุคคลเหล่านั้น

*โปรดดูใน Uniform Condominium Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา Section
1-103 Comment 4.

ส่วนเฉพาะบุคคลอาจจะแบ่งเป็นห้อง ๆ หรือแบ่งเป็นชั้น ๆ หรือแบ่งอย่างไรก็ได้โดยไม่จำกัด
เนื้อที่ และไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกันทั้งหมด แต่อย่างน้อยจะต้องมีส่วนเฉพาะบุคคลตั้งแต่สองส่วน
ขึ้นไปจึงจะเป็นอาคารชุดได้ อย่างไรก็ตามเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ก็คืออาคารชุดจะต้อง
จดทะเบียน ดังนั้นตราบใดที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็น
อาคารชุดได้ดังกล่าวมาข้างต้นก็ตามอาคารชุดนั้นก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับ
ของกฎหมายอาคารชุด

ความแตกต่างระหว่างระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง

ระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งที่มีอยู่เดิมอาจแบ่งออกเป็นสองประเภท เพื่อความ
สะดวกแก่การทำความเข้าใจคือ กรรมสิทธิ์เดี่ยว หมายถึงกรรมสิทธิ์ที่มีบุคคลเป็นเจ้าของ
ทรัพย์สินอยู่เพียงคนเดียว และกรรมสิทธิ์รวม หมายถึงกรรมสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียว
แต่มีบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปเป็นเจ้าของร่วมกันในกรรมสิทธิ์อันเดียวกันนั้น ต่างคนต่างมีอำนาจ
ที่จะใช้ใช้ด้วยกัน โดยที่จะต้องไม่ขัดแย้งต่อสิทธิของผู้เป็นเจ้าของร่วมกัน^๑ เจ้าของรวมอาจจะ
มีส่วนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นแตกต่างกันออกไปตามแต่จะมีข้อกำหนดหรือตกลงกัน
เช่น ก ข ค เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง ได้ตกลงบรรยายส่วนกันไว้ว่า ก มี
กรรมสิทธิ์ ๑ ส่วนใน ๔ ส่วน ข มีกรรมสิทธิ์ ๒ ส่วนใน ๔ ส่วน และ ค มีกรรมสิทธิ์ ๒ ส่วนใน
๔ ส่วน เป็นต้น ถ้าไม่มีข้อกำหนดหรือการตกลงใด ๆ กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของ
รวมมีส่วนเท่ากัน (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗) "การแบ่งส่วนดังกล่าวนี้ก็เพื่อประโยชน์ในการลง
คะแนนในเรื่องจัดการทรัพย์สินอันเป็นสาระสำคัญ (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๘ วรรค ๓) เพื่อ
สิทธิได้ดอกผล (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๐ วรรค ๒) เพื่อสิทธิจำหน่าย จำนองหรือก่อให้เกิด
ภาระคิดเงิน (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรค ๑) เพื่อการออกค่าจัดการ ค่าภาษีอากร และ
ค่ารักษาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๒) และท้ายที่สุดเพื่อ
ประโยชน์ในการแบ่งทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้น ทั้งนี้การแบ่งส่วนดังกล่าวจะต้องมิใช่เป็น
การแบ่งตัวทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นโดยตรงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใด เช่นจากตัวอย่าง
ดังกล่าวข้างต้น ถ้า ก ข ค ได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันแล้ว หรือได้จดทะเบียนระบุส่วนไว้ว่า
ก. เป็นเจ้าของที่ดินนั้น ๑ ใน ๔ ทางตอนเหนือของที่ดิน ข เป็นเจ้าของที่ดิน ๒ ใน ๔ ทาง

^๑ม.ร.ว.เสถียร ปราวโมช, อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมาย

ตอนกลาง และ ค เป็นเจ้าของที่ดิน ๒ ใน ๔ ทางตอนใต้ ดังนั้น ก ข ค มิใช่เป็นเจ้าของรวม หรือมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป ทั้งนี้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๔/๒๔๔๕^๑

ความแตกต่างระหว่างระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดกับระบบ กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งก็คือ ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งและมุ่งเน้น ที่ตัวอาคารเป็นสำคัญ โดยกำหนดให้แบ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็น ส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งมีลักษณะเหมือนกับการ แยกกรรมสิทธิ์เดี่ยวและกรรมสิทธิ์รวมมาผูกเข้าด้วยกันและจะแยกออกจากกันไม่ได้ ดังได้กล่าว ไว้แล้วในเรื่องลักษณะของอาคารชุด ส่วนระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งนั้นเป็นการกำหนด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยทั่วไป โดยไม่ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งข้อแตกต่างที่สำคัญอีกอย่างหนึ่ง

^๑คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๔/๒๔๔๕ นี้มีทั้งฝ่ายที่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วย ฝ่ายที่ไม่ เห็นด้วยอ้างเหตุผลว่า เพราะที่ดินมีโฉนดฉบับ เดียวต้องถือว่าเป็นแปลงเดียวกันเมื่อมีชื่อบุคคลถือ กรรมสิทธิ์หลายคน ก็ต้องถือว่าเป็นเจ้าของรวมในที่ดินแปลงนั้น การจดทะเบียนระบุส่วนว่า ของใครอยู่ตอนไหน เป็นจำนวน เนื้อที่ เท่าใดชัดเจนแล้วนั้น เป็นข้อผูกพันระหว่างกันเอง ตราบใด ที่ยังไม่แบ่งแยกโฉนดบุคคล เหล่านั้นก็เป็นเจ้าของรวมกันอยู่ ซึ่งหมายความว่าโฉนดที่ดินเท่านั้น เป็นหลักสำคัญที่จะชี้ว่าเป็น เจ้าของรวมหรือไม่ สำหรับผู้เขียนเห็นด้วยกับคำพิพากษาศาลฎีกาดังนี้ และ เห็นว่าแม้ที่ดินจะ เป็นโฉนดเดียวกันแต่กรรมสิทธิ์ก็อาจแยกจากกันได้ไม่จำเป็นต้อง เป็นกรรมสิทธิ์- รวมเสมอไป เช่น กรณีครอบครองปรปักษ์ ผู้ครอบครองปรปักษ์มาครบ ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ ตามส่วนที่ตนครอบครอง หรือกรณีผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินฉบับ เดียวกันแต่ได้ตกลงแบ่งแยกกันครอบครอง เป็นสัดส่วนมาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว เช่นนี้ผู้เขียนเห็นว่าต่างก็ได้กรรมสิทธิ์ตามส่วนที่ตนครอบครองนั้น และมิใช่เป็น เจ้าของรวมอีกต่อไป หลักสำคัญของกรรมสิทธิ์รวมอยู่ที่ที่ดินนั้นจะต้อง เป็นของบุคคล หลายคนรวมกัน หากเจ้าของรวมได้ตกลงแบ่งแยกกันแล้วแม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนก็ไม่เป็นกรรมสิทธิ์- รวมอีกต่อไป ส่วนปัญหาว่าจะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้หรือไม่นี้ ผู้เขียนเห็นว่าจะต้องไปพิจารณาตาม บทบัญญัติว่าด้วยการได้มาซึ่ง เป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหากจาก เรื่องกรรมสิทธิ์ กล่าวคือถ้ายังไม่ได้จดทะเบียน แบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมซึ่งถือว่าเป็นการได้มาอย่างหนึ่งก็จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกผู้สุจริตไม่ได้

ได้แก่เรื่องข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์และวิธีการจัดการทรัพย์สิน ซึ่งกฎหมายอาคารชุดได้กำหนด
 ข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์และวิธีการจัดการอาคารชุดขึ้นไว้โดยเฉพาะ เช่น กำหนดว่ากรรมสิทธิ์
 ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับ
 และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องกระทำโดยตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาจัดการแทนเจ้าของร่วม
 เหล่านี้เป็นต้น ซึ่งแตกต่างออกไปจากระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง สำหรับรายละเอียดต่าง ๆ
 จะได้กล่าวถึงในบทต่อ ๆ ไป

สาเหตุและความเป็นมาของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด

ก่อนที่จะเกิดเป็นระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดขึ้น รูปแบบดั้งเดิมก็คือ ระบบกรรมสิทธิ์
 รวมในอาคารนั่นเอง และวิธีการดังกล่าวไม่ใช่ของใหม่ เพราะนักประวัติศาสตร์ได้ค้นพบ
 ร่องรอยว่าวิธีการเช่นนี้ได้มีบัญญัติขึ้นแล้วในคัมภีร์โคราน (Code coranique) หรือใน
 กฎหมายเก่าของฝรั่งเศส และที่ยังสงสัยกันอยู่ก็คือ บทบัญญัติดังกล่าวนี้ได้ถูกกำหนดไว้ใน
 กฎหมายโรมันหรือไม่

เหตุที่กฎหมายได้บัญญัติถึงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารไว้โดยเฉพาะและได้ใช้
 กันอยู่ตั้งแต่สมัยมัธยมยุค (middle ages) นั้น มักจะเกิดจากการที่บ้านเมืองคับแคบ
 ไม่สามารถขยายอาณาเขตออกไปได้ ทำให้ประชาชนต้องอยู่รวมกันในลักษณะหนาแน่น
 หรือมีเช่นนั้นก็เกิดจากการที่บ้านเมืองถูกทำลายโดยอัคคีภัยหรือโดยภัยธรรมชาติ เมื่อมีการ
 ก่อสร้างใหม่ประชาชนมักนิยมการก่อสร้างบ้านพักอาศัยร่วมกัน โดยเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
 รวมในอาคารที่ก่อสร้างขึ้น เช่น ในประเทศฝรั่งเศสเมื่อเกิดอัคคีภัยครั้งใหญ่ที่ Rennes
 เมื่อ ค.ศ. ๑๓๐๐ เป็นต้น และได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้เป็นกฎหมายของท้องถิ่น
 บางแห่ง เช่น ในจารีตประเพณีของปารีสและของ Nantes เป็นต้น

อนึ่ง เป็นที่สังเกตว่าในระยะต้นคริสต์ศตวรรษที่ ๑๔ หรือก่อนสงครามโลก
 ครั้งที่ ๑ นั้น ระบบกรรมสิทธิ์รวมในอาคารดังกล่าวไม่เป็นที่นิยมกันมากนัก จนกระทั่ง
 ประมวลกฎหมายแห่งสวิส ค.ศ. ๑๘๑๒ ก็ได้ยกเลิกบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร
 นี้เสีย แต่เมื่อเกิดสงครามโลกครั้งที่ ๑ (ค.ศ. ๑๙๑๔-๑๙๑๘) และครั้งที่ ๒
 (ค.ศ. ๑๙๓๙-๑๙๔๕) ขึ้น ทำให้มีผลกระทบกระเทือนต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ
 ต่าง ๆ อย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปัญหาเรื่องที่พักอาศัยของประชาชนในเขตเมือง
 ใหญ่ ๆ หลักเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารจึงกลับเป็นที่นิยมกันมากอีกครั้งหนึ่ง เพราะการ

สร้างอาคารในลักษณะดังกล่าวไม่เป็นภาระหนักเกินไป เนื่องจากมีบุคคลหลายคนช่วยกัน
 เฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เป็นของส่วนรวม หรือในกรณีที่มีผู้ก่อสร้างอาคารเช่นนี้ขึ้น ก็ไม่เป็น
 ภาระหนักแก่ผู้ซื้อ เพราะผู้ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์ได้เฉพาะส่วนตามที่ตนต้องการ และตาม
 กำลังเศรษฐกิจของตน ซึ่งแน่นอนว่าการซื้ออาคารที่ได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน เช่นนี้ย่อม
 ประหยัดเงินมากกว่าการซื้อบ้านธรรมดาในขนาดพื้นที่เท่ากัน^๑

นอกจากผลของสงครามโลกทั้งสองครั้งจะเป็นสาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดความ
 จำเป็นของระบบกรรมสิทธิ์รวมในอาคารแล้ว ในระยะหลังต่อมา ยังมีสาเหตุสำคัญอื่น ๆ
 อีก เช่น การที่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการอพยพเข้ามาอยู่อาศัยใน
 เมืองเพิ่มขึ้น การที่ราคาของอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น การเกิดภาวะเงินเฟ้อโดยทั่วไป
 และความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง^๒ เป็นต้น ซึ่งทำให้ความนิยมนกรรมสิทธิ์
 รวมในอาคารเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และเมื่อสังคมเจริญก้าวหน้ามากยิ่งขึ้น ความต้องการ
 ที่อยู่อาศัยในฐานะเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่^๓ จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ก็ถูกเปลี่ยนไป
 เช่นกัน เช่น ความต้องการได้กรรมสิทธิ์เฉพาะในส่วนของตนเองเพื่อความภูมิใจหรือบางครั้ง
 ต้องนำไปเป็นหลักประกันการกู้ยืม หรือเมื่อมีความจำเป็นก็ต้องจำหน่ายโอนไป เป็นต้น
 โดยเฉพาะการอยู่ร่วมกันโดยส่วนรมนั้นจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องกำหนดวิธีการใช้ และมี
 ข้อจำกัดการใช้กรรมสิทธิ์ รวมทั้งต้องมีวิธีการจัดการทรัพย์สินร่วมกันอย่างเหมาะสมด้วย
 เพื่อการอยู่ร่วมกันโดยสันติสุข ซึ่งระบบกรรมสิทธิ์รวมที่ใช้มาแต่เดิมนั้นไม่สามารถสนอง
 ความต้องการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม จึงได้มีการพัฒนาระบบกรรมสิทธิ์แบบใหม่ขึ้นมา
 จนกระทั่งเป็นระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด หรือ Condominium ในที่สุด ซึ่งจำเป็นต้องมี
 กฎหมายขึ้นใช้บังคับโดยเฉพาะ เพราะระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมีลักษณะพิเศษ กล่าวคือ
 เจ้าของกรรมสิทธิ์จะมีทั้งกรรมสิทธิ์เฉพาะในทรัพย์สินส่วนบุคคล และขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์-

^๑อุกฤษ มงคลนาวิน, "กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส,"
 บทปฐกิติบัญญัติ เล่ม ๒๔ ตอน ๑ (๒๕๑๔) : ๑๔๔-๑๔๕.

^๒Ralph E. Boyer, Survey of the Law of Property, 3 rd ed.
 (Minnesota : West Publishing Co., 1981), p. 659.

ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับเจ้าของอาคารชุดคนอื่น ๆ ด้วย ลักษณะพิเศษดังกล่าวนี้แตกต่างจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่นทั่ว ๆ ไป และเป็นเรื่องที่น่าอึดใจของขอบเขตของกฎหมายลักษณะกรรมสิทธิ์รวม^๑

ปัจจุบันนี้ประกาศต่าง ๆ ที่พัฒนาแล้วจะยอมรับหลักการของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดและมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้ เช่น ประเทศฝรั่งเศส ประกาศใช้กฎหมายฉบับแรกลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ค.ศ. ๑๙๓๔ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติม เรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามมาตรา ๖๖๔ ของประมวลกฎหมายแห่งฝรั่งเศส กฎหมายฉบับนี้ได้บัญญัติหลักการของระบบกรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตขึ้น ต่อมาได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้ง จนถึงกฎหมายเลขที่ ๖๔-๔๔๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ค.ศ. ๑๙๖๔ ซึ่งประเทศไทยได้นำมาใช้ประกอบในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๖ ขึ้นส่วนหนึ่ง

ประเทศเยอรมันนิกก็ได้มีการประกาศใช้กฎหมายนี้ภายหลังจากแพ้สงครามโลกครั้งที่ ๒ คือ กฎหมาย The Wohnungseigentumsgesetz (Law on home Ownership) ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ค.ศ. ๑๙๔๑^๒

ในสหรัฐอเมริกา แม้ว่าจะมีตัวอย่างของการพัฒนาระบบกรรมสิทธิ์แบบนี้มาก่อน แต่ก็แทบไม่เป็นที่รู้จักกัน จนถึง ค.ศ. ๑๙๔๘ จึงได้มีการประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดฉบับแรกขึ้นใน Puerto Rico^๓ และเริ่มเป็นที่รู้จักกันแพร่หลายตั้งแต่ ค.ศ. ๑๙๖๐

^๑Cribbet, Principles of the Law of Property (Foundation Press, 1975), อ้างถึงใน ศิเศษ เสดเสถียร, "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม," วารสารกฎหมาย ปีที่ ๗ ฉบับที่ ๓ (กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖) : ๔๔-๔๕.

^๒Norbert Horn, Hein Kötz and Hans G. Leser, German Private and Commercial Law : An Introduction, Translated by Tony Weir (Oxford : Clarendon Press, 1982), p. 178.

^๓Uniform Condominium Act Prefatory Note.

ส่วนทางด้านเอเชียก็มีกฎหมายอาคารชุดใช้บังคับอยู่ในหลายประเทศ เช่น
ฮ่องกง และประเทศในกลุ่มอาเซียน ได้แก่ ไทย มาเลเซีย สิงคโปร์ และ
ฟิลิปปินส์ ยกเว้น อินโดนีเซีย ซึ่งกำลังเร่งร่างกฎหมายนี้กันอยู่^๒

ความเป็นมาของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย

สำหรับประเทศไทยเราแม้ว่าจะยังมีพื้นที่ว่างอยู่ชุกชุกมากมาย แต่เนื่องจากปัญหา
เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น^๒ อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวน
ประชากรอย่างรวดเร็วและมีการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น
ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชน
ที่อยู่ตามชานเมือง แต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองอย่างมาก รวมทั้งปัญหาที่ดินใน
เขตเมืองมีราคาแพงโดยเฉพาะในย่านธุรกิจ ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างศึกลงสูงชัน
เพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่า รัฐบาลได้เล็งเห็นประโยชน์ของระบบ
กรรมสิทธิ์อาคารชุดซึ่งได้ใช้และประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ จึงได้คิดริเริ่ม
ที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์นี้มาบังคับใช้เป็นกฎหมาย ทั้งนี้รวมถึงวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อการ
ดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติด้วยกล่าวคือ การเคหะแห่งชาติต้องการให้มีกฎหมาย
อาคารชุดเพื่อให้ผู้เช่าซื้ออาคารผลัดของการเคหะแห่งชาติได้กรรมสิทธิ์ในอาคารผลัดนั้น
และต้องการจะศึกษาเรื่องการดูแลบำรุงรักษาอาคารผลัดเหล่านั้นด้วย

เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๑ กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ ๒ คน ไปร่วมประชุม
สัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่ฮาวาย และเมื่อกลับมาแล้วได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวง
มหาดไทยทราบ พร้อมทั้งเสนอความเห็นไว้ในอนาคตอาจจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นใน
ประเทศไทยจึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ขึ้นใช้บังคับ เพื่อให้ประชาชนสามารถ
ซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบด้วย

^๑"การสัมมนา คอนโดมิเนียม ๔๓" ทัศนทัศน์ ปีที่ ๑ ฉบับที่ ๔ (ธันวาคม
๒๕๒๔-มกราคม ๒๕๒๖) : ๑๒.

^๒หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒.

จึงเสนอคณะรัฐมนตรีขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณากร่างกฎหมายขึ้นใช้บังคับต่อไป ในการกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส กฎหมายของฮาวายและกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นหลักในการร่าง^๑ เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอคณะรัฐมนตรีและส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. ๒๔๑๖ ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสพปัญหาหลายประการทั้งในข้อกฎหมายและทางปฏิบัติ โดยเฉพาะปัญหาเรื่องความเป็นนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง ถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคลก็ไม่เป็นการสมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตนและไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เลย ทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีให้ระงับร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ก่อนจนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม^๒ จึงมีผลทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

อย่างไรก็ตามกระทรวงผู้รับผิดชอบคือ กระทรวงมหาดไทยก็ได้พยายามพิจารณาหาทางแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่อยมา ในที่สุดได้มอบให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณากร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๓๒ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๕๖ ฉบับพิเศษ ตอนที่ ๖๗ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๒ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๓๒ เป็นต้นไป

^๑โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป. สัมพันธ์พาณิชย์, ๒๕๓๔), หน้า ๑.

^๒บันทึกเรื่อง "การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ." ของคณะกรรมการกฤษฎีกา เมื่อเดือนกรกฎาคม ๒๔๑๗.

ต่อมา The National Housing Act ๑๙๖๑ ได้ให้อำนาจ FHA^๑ รับผิดชอบการจำหน่าย
 ห้องชุดในอาคารชุดได้^๒ และ FHA ได้ออก FIA Model Condominium Act ขึ้นในปี
 ค.ศ. ๑๙๖๒^๓ มีผลทำให้ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดเป็นที่รู้จักและนิยมกันอย่างกว้างขวาง
 รวดเร็วจนกลายเป็นรูปแบบกรรมสิทธิ์สามัญทั่วไปแบบหนึ่งของสหรัฐอเมริกา จากรายงาน
 ของ Department of Housing and Urban Development เมื่อปี ค.ศ. ๑๙๗๔
 แสดงว่าประมาณปี ค.ศ. ๒๐๐๐ ประชากรครึ่งหนึ่งของประเทศสหรัฐอเมริกาจะอยู่อาศัย
 ในอาคารชุด^๔ ทุมนลรัฐของสหรัฐอเมริกาจะมีกฎหมายอาคารชุดของตนเองขึ้นใช้บังคับโดย
 อาศัยรูปแบบตามกฎหมายฉบับแรกที่ประกาศใช้ใน Puerto Rico ค.ศ. ๑๙๔๘ หรือตาม
 แบบของ FIA Model Condominium Act แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายของมลรัฐต่าง ๆ
 ก็มีข้อแตกต่างกันในการใช้ถ้อยคำและรายละเอียดอื่น ๆ อันก่อให้เกิดความยุ่งยากในทาง
 ปฏิบัติของสถาบันการเงินและเกิดความแตกต่างกันในเรื่องสิทธิของผู้ซื้ออาคารชุดในแต่ละ
 มลรัฐอันเป็นเรื่องยุ่งยากสำหรับผู้จะซื้อด้วย รวมทั้งปัญหาต่าง ๆ เช่น การเลิกอาคารชุด
 การเวนคืน การประกันภัย สิทธิและหนี้ของผู้รับจำหน่าย เป็นต้น ซึ่งกฎหมายที่ใช้
 บังคับอยู่ยังไม่เหมาะสมเพียงพอ ดังนั้นจึงมีการยกร่าง Uniform Condominium Act
 ขึ้น และได้รับการรับรองจาก The National Conference of Commissioners
 on Uniform State Laws ในปี ค.ศ. ๑๙๗๗^๕ ดังกล่าวข้างต้น

^๑FHA ย่อมาจาก Federal Housing Administration ซึ่งเป็นหน่วยงาน
 ของสหรัฐ ทำหน้าที่คล้ายการเคหะแห่งชาติ.

^๒Ralph E. Boyer, Survey of the Law of Property, p. 659.

^๓Uniform Condominium Act Prefatory Note.

^๔David R. Fletcher, Condominium Sales and Listing,
 (Virginia : Reston Publishing Company, Inc., 1982), 2 : 13.

^๕Uniform Condominium Act Historical Note.

วัตถุประสงค์และขอบเขตของวิทยานิพนธ์

เนื่องจากกฎหมายอาคารชุด เป็นกฎหมายที่มีความสำคัญมากกฎหมายหนึ่ง และต้องเกี่ยวข้องกับประชาชน เป็นจำนวนมาก เพราะ เป็นกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับ เรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีพของมนุษย์ ตั้งแต่ประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นต้นมา อาคารชุดหรือ Condominium ได้รับความสนใจ และรู้จักกันแพร่หลายอย่างรวดเร็วมาก มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดเกิดขึ้นมากมายหลายสิบโครงการ จากการสำรวจของบริษัท ชิกม่า แมเนจ เมนท์ จำกัด ณ วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๒๕ ปรากฏว่ามีทั้งหมดไม่ต่ำกว่า ๖๕ โครงการ แบ่งออกเป็นอาคารชุดอยู่อาศัย ๕๒ โครงการ อาคารชุดสำนักงาน ๘ โครงการ และอาคารชุดตากอากาศ ๕ โครงการ^๑ มีผู้จองซื้อแล้วเป็นจำนวนมาก อาคารชุดที่สร้างเสร็จเรียบร้อยและมีคนเข้าอยู่อาศัยแล้วก็มีอยู่หลายแห่ง อย่างไรก็ตามคนที่รู้จักอาคารชุดส่วนใหญ่จะรู้จักอาคารชุดแต่เพียงในลักษณะที่เป็นตึกสูงหลาย ๆ ชั้น และคนที่ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์เฉพาะห้องชุดเป็นส่วนตัวได้โดยมีหนังสือสำคัญของกรมที่ดินออกให้เป็นหลักฐานเหมือนกับโฉนดที่ดินเท่านั้น แต่จะหาคนที่รู้จักอาคารชุดอย่างแท้จริงว่ามี การจัดการระบบกรรมสิทธิ์อย่างไร การจัดการต่าง ๆ จะต้องทำอย่างไร ตลอดจนเจ้าของมีสิทธิและหน้าที่อย่างไรบ้างคงจะมีอยู่น้อยมาก ทั้งนี้เพราะกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดระบบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขึ้นมาใหม่ โดยมีวิธีการจัดตั้ง การจัดการ ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของเจ้าของแตกต่างกันออกไป จากกฎหมายแห่งที่ใช้อยู่เดิมซึ่งเป็น เรื่องใหม่สำหรับประเทศไทยและประชาชนไม่เคยมีประสบการณ์มาก่อน ผู้เขียนเห็นว่าการจะบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดให้ได้ผลสมบูรณ์จำเป็นจะต้องให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจในพื้นฐานและหลักการของกฎหมายเสียก่อน นอกจากนี้การจัดการที่กฎหมายกำหนดไว้ในบางเรื่องยังไม่เหมาะสมและยังมีข้อบกพร่องอยู่ในตัวบทกฎหมายด้วย ดังนั้นจึงสมควรจะต้องศึกษาถึงประวัติความเป็นมาของอาคารชุด และกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ ที่มีอยู่ ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนและกระบวนการพัฒนามาก่อนแล้ว เพื่อจะได้พิจารณาเปรียบเทียบความแตกต่างและข้อดีข้อเสียของกฎหมายประเทศเหล่านั้น แล้วนำมาประยุกต์ให้เหมาะสมตามสภาพของสังคมไทยเรา

^๑ วิไลวรรณ อินทบัณฑิต, ข้อมูลคอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร : บริษัท โพรเพซัน-แนลพลับลิชชิ่ง จำกัด, ๒๕๒๕), หน้า ๖.

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากฎหมายอาคารชุดเฉพาะ เรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการอาคารชุด ซึ่งหมายถึง กระบวนการต่าง ๆ ที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้เริ่มตั้งแต่การก่อตั้งอาคารชุดไปจนถึงการเลิกอาคารชุด รวมทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดด้วย โดยการศึกษาเปรียบเทียบการจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กับการจัดการอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวมในอาคารของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ ๖๔-๔๔๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๑๙๖๔ กฎหมาย Horizontal Property Act ของฮาวาย และกฎหมาย Uniform Condominium Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ เพื่อจะหาข้อสรุปปัญหาต่าง ๆ และเสนอแนะแนวทางแก้ไขที่เหมาะสมสำหรับการจัดการอาคารชุดตามกฎหมายไทยต่อไป

การศึกษาเปรียบเทียบส่วนใหญ่กระทำโดยการวิจัยเอกสารที่เป็นตัวบทกฎหมายโดยตรง และมีเอกสารอื่นประกอบบ้าง ปัญหาสำคัญของการวิจัยก็คือการขาดเอกสารอ้างอิง เพราะหนังสือตำราต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดหาได้ยากมากโดยเฉพาะหนังสือตำราต่างประเทศ กล่าวได้ว่าไม่มีจำหน่ายในตลาดหนังสือเมืองไทยมาก่อน อนึ่ง การศึกษาเปรียบเทียบมุ่งเน้นเฉพาะประเด็นที่เป็นหลักสำคัญ ๆ ในการจัดการอาคารชุดเท่านั้น ได้แก่ ประเด็น เรื่องการก่อตั้งอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับของอาคารชุด การประชุมเจ้าของอาคารชุด มติที่ประชุม ค่าใช้จ่ายในอาคารชุด การจัดเก็บภาษีในอาคารชุด การประกันภัยอาคารชุด การจัดการในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืน การจัดการในกรณีอาคารชุดเสียหาย การเลิกอาคารชุด และสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุด ส่วนเรื่องอื่น ๆ และรายละเอียดปลีกย่อยต่าง ๆ จะไม่ได้กล่าวถึงในวิทยานิพนธ์นี้