



บทที่ 4

ปัญหาของเจ้าของร่วมในอาคารชุด : บทวิเคราะห์

ในบทที่ 4 นี้ ผู้วิจัยจะดำเนินการวิเคราะห์ศึกษา ปัญหาของเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยลำดับ ดังนี้

4.1 ปัญหาเรื่องระบบการจัดการอาคารโดยนิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาระหว่างเจ้าของร่วมกับระบบการจัดการอาคารโดยนิติบุคคลอาคารชุดสามารถพิจารณาปัญหาโดยสรุปได้ดังนี้

(ก) ขอบเขตอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดตาม กฎหมายอาคารชุดของไทย กว้าง หรือแคบเพียงใด

(ข) ความสำคัญและจำเป็นในการประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีปัญหาว่า การประชุมปีละกี่ครั้ง และใครมีอำนาจเรียกประชุม

(ค) ความสำคัญและจำเป็นในการแต่งตั้งคณะกรรมการ

(ง) องค์ประชุมของนิติบุคคลอาคารชุด ควรมีอัตราส่วนเท่าใด

(จ) นอกจากเจ้าของห้องชุดแล้ว บุคคลอื่นใดที่ควรมีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

(ฉ) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ความมาจากบุคคลกลุ่มใด

ศูนย์วิทยพัชร์พยากรณ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัญหาที่ 6 ประการข้างต้น ผู้วิจัยมีความเห็นดังต่อไปนี้

ก. ขอบเขตอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พรบ.นิติบุคคลอาคารชุดของ
ไทยกว้าง หรือแคบเพียงใด ผู้วิจัยมีความเห็นดังต่อไปนี้

1. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พรบ. อาคารชุดของไทยได้
กำหนดขอบเขตไว้แต่เพียงคร่าว ๆ และเป็นการกำหนดขอบเขตกว้าง กล่าวคือ "นิติบุคคล
อาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการ
ใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่ง
พระราชบัญญัตินี้" *

การที่ พรบ.อาคารชุดกำหนดขอบอำนาจโดยกว้างเช่นนี้ จึงอาจเป็นไปได้
ว่า เกือบทุกกรณี การกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดตกอยู่ในขอบเขตอำนาจแห่งมาตรา 33
ดังกล่าวข้างต้น เช่น นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกำหนดกฎเกณฑ์ในการใช้เครื่องมือใช้สอย
(ทั้งนี้ ภายใต้มติของเจ้าของร่วม) เป็นต้น ส่วนในเรื่องหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ตาม
พรบ.อาคารชุดนั้น ได้กำหนดไว้เพียงไม่กี่เรื่อง เช่น หน้าที่ปฏิบัติการตามมติแห่งที่ประชุม
หน้าที่คืนเงินในกรณีเวนคืนห้องชุดให้แก่เจ้าของร่วม หน้าที่เก็บค่าใช้จ่าย ซึ่งล้วนแต่เป็น
หน้าที่โดยพื้นฐาน ซึ่งองค์กรเพื่อการจัดการบริหารอาคารชุดที่ควรจะต้องดำเนินการอยู่แล้ว
พรบ.อาคารชุดของไทยไม่คำนึงถึงหน้าที่อื่น ๆ ซึ่งควรจะต้องกระทำอีก เช่น หน้าที่จัดหา
ประกันภัย หน้าที่จัดหาเครื่องมือป้องกันวินาศภัย เหล่านี้เป็นเรื่องที่เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัย
ในอาคารชุดจะต้องกำหนดขึ้นเอง ซึ่งชี้ให้เห็นว่า มาตรการคุ้มครองของกฎหมายอาคารชุด
ต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดมีมาตรฐานหย่อน และปล่อยให้อาคารชุดแต่ละแห่งกำหนด
มาตรฐานเอง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33

2. ตาม Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา
ให้อำนาจสมาคมเจ้าของร่วมในอาคารชุด (เทียบได้กับ นิติบุคคลอาคารชุดของไทย) ถือ
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ด้วย โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 3-102 (8) ว่าสมาคมเจ้าของห้องชุด
มีอำนาจ "ทำให้ได้มา...ในนามของตนเอง...ในเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินของบุคคล..."
ตัวอย่างเช่น ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดต้องการขายห้องชุด แล้วสมาคมรับซื้อเพราะเห็นว่า
หากจะขายห้องชุดนั้นต่อไปจะได้กำไรก็สามารถทำได้ * ในข้อนี้ กฎหมายไทยมิได้บัญญัติให้
อำนาจไว้ จึงเป็นปัญหาว่าหากนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย จะซื้อห้องชุดจะถือว่า
นิติบุคคลอาคารชุดกระทำการตามกรอบอำนาจที่ว่า "นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อ
จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์..." หรือไม่ ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดของไทยไม่มีอำนาจกระทำการดังกล่าว
เพราะเป็นการแสวงหากำไร ไม่ใช่เป็นการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนี้
นี้ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกายังได้ให้อำนาจสมาคมใน
การแสวงหากำไรในการจัดการอาคารชุด และยังมีอำนาจในการให้เช่า ให้สิทธิบัตรหรือให้
สัมปทานในทรัพย์สินส่วนกลาง** ซึ่งเป็นการแสวงหากำไรให้แก่สมาคมอีกประการหนึ่งได้ด้วย

ในขณะนี้ผู้วิจัยเห็นว่า หาก พรบ.อาคารชุดของไทยถ้าได้ถูกปรับปรุงและพัฒนา
แล้ว น่าจะมีบทบัญญัติในลักษณะเช่นนี้โดยเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจแสวงหา
กำไรได้ ซึ่งการกระทำดังกล่าวก็จะตกอยู่ภายใต้มติของที่ประชุมเจ้าของร่วมควบคุมอีกที
หนึ่งซึ่งน่าจะเกิดผลดีต่ออาคารชุดเพราะจะทำให้ ฐานะทางการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด
ดีขึ้น เช่น รายได้จากการรับจัดหาคณะเช่า รับทำความสะอาดในห้องชุดเป็นพิเศษ เป็นต้น
เนื่องจากปัญหาใหญ่อย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นในอาคารชุดของไทยในปัจจุบันนี้ ก็คือ การที่นิติบุคคล
อาคารชุดขาดเงินในการที่จะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของตน ซึ่งหาก
ปรับปรุงในจุดนี้ได้ ก็จะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดทำงานได้คล่องตัวยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์
ต่อเจ้าของร่วมอาคารชุด

* แต่ไม่ลืมหือออกเสียง Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 3-110

** Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 มาตรา 3-102 (9)

3. ตามกฎหมายสิงคโปร์ ได้เน้นหน้าที่บำรุงรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง และหน้าที่รักษาความสะอาด กล่าวคือมีการกำหนดรายละเอียดในการบำรุงรักษา เครื่องมือ เครื่องใช้ ลิฟท์ และกำหนดกฎเกณฑ์ว่า อย่างไรจะถือว่าได้ทำหน้าที่รักษาความสะอาด นอกจากนี้ ก็จะมีการตรวจสอบเรื่องการบำรุงรักษา และการรักษาความสะอาด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ (Commissioner) และหากบริษัทบริหารงาน (เทียบได้กับนิติบุคคลอาคารชุด) เพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามก็จะมีโทษด้วย ซึ่งนับว่าเป็นบทบัญญัติที่มีมาตรการบังคับเข้มงวดมากกว่ากฎหมายอาคารชุดของไทย ซึ่งกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้กว้าง ๆ เพียงเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์เท่านั้น ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่ากรณีที่มอบหมาย หรือการที่มีการกำหนดรายละเอียด และบังคับให้นิติบุคคลอาคารชุด ต้องเน้นเรื่องการบำรุงรักษาและการรักษาความสะอาดนั้น นอกจากจะป้องกันไม่ให้อาคารชุดกลายเป็นสลัมลอยฟ้าอย่างที่มีคนกล่าวแล้ว ยังเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของเจ้าของร่วมในอาคารชุดอีกด้วย

ข. ความสำคัญและจำเป็นในการประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีปัญหาว่า การประชุมปีละกี่ครั้ง และควรมีอำนาจเรียกประชุม ผู้วิจัยมีความเห็นดังต่อไปนี้

การประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งก็คือว่าการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญและจำเป็น เพราะเป็นโอกาสเดียวที่สมาชิกผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจะได้ใช้สิทธิในการออกความเห็น ประชุมปรึกษาหารือ และออกเสียง

พระราชบัญญัติอาคารชุดของไทย พ.ศ. 2522 กำหนดว่า ให้มีการประชุมปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย*

ปัญหาที่ว่า การประชุมควรจัดใหม่ปีละกี่ครั้งนั้น ไม่สามารถกำหนดจำนวนครั้ง ที่แน่นอนตายตัวได้ เพราะอาคารชุดมีหลายประเภท เช่น อาคารชุดอยู่อาศัย (Residential Condominium) ย่อมมีปัญหามากกว่าอาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium) เนื่องจากปัญหาของผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในอาคารชุดตลอดเวลา ย่อมมีรายละเอียดปลีกย่อยต่าง ๆ มากกว่าผู้ที่มาทำงานในตอนเช้าและกลับในตอนเย็นอย่างอาคารชุดสำนักงาน และปัญหาใหญ่ต่าง ๆ อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา โดยไม่อาจทราบล่วงหน้าได้ แต่โดยทั่วไปแล้ว กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศมักกำหนดว่า ให้มีการประชุมสมาคมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42

อย่างไรก็ตาม การประชุมเพียงปีละ 1 ครั้ง อาจจะไม่เพียงพอควรจะต้องมีบทบัญญัติ บิดหย่อนอย่างอื่นอีกด้วย เช่น ให้อำนาจเจ้าของร่วมในการเรียกประชุมใหญ่ได้ ทั้งนี้ โดย การพิจารณาเทียบเคียงกับ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา มาตรา 3-108 ซึ่งให้อำนาจประธานสมาคมหรือคณะกรรมการ (โดยมติข้างมาก) หรือ เจ้าของห้องชุด(จำนวนร้อยละ 20) มีอำนาจเรียกประชุมได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า วิธีการนี้สามารถที่จะนำมาใช้ได้ตามกฎหมายไทย แม้พระราชบัญญัติอาคาร ชุด พ.ศ.2522 ของไทย จะกำหนดเรื่องการประชุมใหญ่ไว้ในมาตรา 42 แต่เพียงว่าให้ มีการประชุมใหญ่ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และต่อจากนั้นให้ มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งอย่างน้อยก็ตาม แต่ได้มีมาตรา 32 ในเรื่องข้อบังคับได้เปิด ช่องไว้ว่า "ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระดังต่อไปนี้... (9) การเรียกประชุมใหญ่ และ วิธีการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม..." ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า สามารถนำเรื่องดังกล่าว มาใส่ไว้ในข้อบังคับได้

ค. ความสำคัญและจำเป็นในการแต่งตั้งคณะกรรมการ

คณะกรรมการตามที่กล่าวข้างต้น หมายถึง บุคคลผู้ดำเนินการบริหารงาน อาคารชุด ซึ่งตาม Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา หมายถึง คณะกรรมการ ซึ่งเรียกว่า Board of Directors ตามกฎหมายสิงคโปร์ เรียกว่า Council Members ซึ่งล้วนเป็นกลุ่มคณะบุคคลดำเนินการบริหารอาคารชุด ส่วนตามกฎหมายไทย ผู้มีหน้าที่ดำเนินการบริหารงานอาคารชุด คือ "ผู้จัดการ" โดยมีเพียงหนึ่งคนจะเป็นบุคคล ธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ส่วน "คณะกรรมการ" ตามความหมายของ พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 หมายถึง คณะบุคคลผู้ทำหน้าที่ ควบคุมดูแลการดำเนินงานการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะไม่มีก็ได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในจุดนี้ผู้วิจัยเห็นว่า ผู้จัดการเพียง 1 คน ซึ่งดำเนินการที่บริหารงานนั้น เป็นบุคคลสำคัญที่จะดำเนินการให้ลุล่วงตามมติแห่งที่ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งผู้ วิจัยเห็นว่า การดำเนินการที่เพียงบุคคลคนเดียวนั้นจะเกิดประสิทธิภาพน้อยกว่าการดำเนินการ บริหารงานโดยบุคคลเป็นกลุ่ม เพราะทีมงานบริหารจัดว่าเป็นองค์กรที่สำคัญที่จะเป็น ส่วนหลักต้นในการพัฒนาการอยู่อาศัยร่วมกัน และในบางครั้งจำเป็นจะต้องมีคณะบุคคลขึ้น เพื่อการตัดสินใจ และลงมติตัดสินใจในการกระทำต่าง ๆ การดำเนินงานโดยบุคคล

เพียงคนเดียวจึงน่าจะขาดประสิทธิภาพ เพราะจำนวนคณะกรรมการหลายคน มักจะมาจากเจ้าของห้องชุดต่าง ๆ กัน อาทิ เช่น ต่างแบบ (Model) ต่างประเภท (Type) หรืออยู่ต่างชั้นกัน (Floor) เป็นต้น ซึ่งจะทำให้เข้าใจปัญหาในทุกด้านเป็นอย่างดี ผู้วิจัยจึงเห็นว่าตามกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น ก็ได้มีการกำหนดเรื่องคณะกรรมการไว้คอยควบคุมการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอยู่แล้ว เพียงแต่ไม่ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการไว้เป็นการแน่นอน เพียงแต่เปิดโอกาสให้เลือกว่าจะให้มีหรือไม่ก็ได้ ซึ่งจุดนี้เองจะทำให้บางอาคารชุดใช้ช่องทาง ทางกฎหมายละเลยให้มีคณะกรรมการเข้ามาควบคุมการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด จึงเห็นควรกำหนดให้ทุกอาคารชุดต้องมีคณะกรรมการอาคารชุดไว้คอยควบคุมดูแล ตรวจสอบ ให้เป็นการชัดเจนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนั่นเอง

ง. องค์ประชุมนิติบุคคลอาคารชุดควรมีอัตราส่วนเท่าใด

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า หลักเกณฑ์ในการกำหนดองค์ประชุมไว้ในอาคารชุดนั้น พบว่า กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่าง ๆ จะกำหนดองค์ประชุมไว้ในเกณฑ์ค่า เช่น องค์ประชุมจำนวนหนึ่งในสามประมาณร้อยละ 33.3 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 องค์ประชุมร้อยละ 20 ตาม Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา และร้อยละ 25 ของจำนวนทั้งหมด ตามกฎหมายสิงคโปร์ ทั้งนี้เพราะประชากรที่อยู่อาศัยในอาคารชุดมีจำนวนมาก ขณะที่ผู้สนใจเข้าประชุมมีแนวโน้มว่าจะน้อยลง และอีกประการหนึ่ง เนื่องมาจากประชากรในอาคารชุดยินยอมปฏิบัติตามมติของที่ประชุมไม่ว่าจะเป็นมติใด ๆ ก็ตาม ซึ่งความไม่ใส่ใจหรือละเลยในการเข้าประชุมมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นได้ สำหรับกรณีอาคารชุดเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ (Resort Condominium) นั้น การประชุมอาจจะจัดยากเพราะเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้อาศัยในอาคาร ซึ่งในกรณีนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า น่าจะมีการกำหนดเรื่องสถานที่ประชุมว่า ให้จัด ณ สถานที่ประชุมซึ่งสะดวกที่สุดสำหรับเจ้าของร่วมข้างมากในอาคารชุด หรืออาจให้มีการประชุมโดยอาศัยทำเป็นหนังสือเวียนก็ได้ และควรกำหนดอัตราส่วนให้เหมาะสมตามแต่ละประเภทของอาคารชุด หรืออาจให้ที่ประชุมใหญ่ลงมติกำหนดองค์ประชุมเองก็ได้

จ. นอกจากเจ้าของห้องชุดแล้ว บุคคลอื่นใดที่ควรมีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม ผู้วิจัยมีความเห็นว่า เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดของไทย และกฎหมายอาคารชุดของชาติต่าง ๆ ได้กำหนดหลักเกณฑ์พื้นฐานเดียวกันว่าผู้เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุด

มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้โดยถือเอาพื้นฐานในหลักกรรมสิทธิ์นั่นเอง ฉะนั้นบุคคลอื่นนอกจากเจ้าของร่วมแล้วจะไม่มีสิทธิออกเสียงเลย

แต่จากการศึกษา Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา ได้พบว่ามิชอบด้วยกฎหมายที่ยึดหยุ่น โดยสามารถระบุในตราสารจัดตั้งให้ผู้เช่ามีสิทธิในการลงคะแนนเสียงได้* อย่างไรก็ตามต้องเป็นเรื่องเฉพาะที่ระบุไว้ในตราสารจัดตั้งแต่ต้นเท่านั้น บทบัญญัติที่ยึดหยุ่นในลักษณะนี้ย่อมเป็นผลดี เพราะในสภาพที่แท้จริงแล้วผู้เช่าเป็นผู้ใช้ห้องชุด จึงย่อมได้รับผลกระทบจากกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ซึ่งกำหนดโดยนิติบุคคลอาคารชุด และเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง (ซึ่งอาจจะนำไปเสียโดยตรงต่อนิติบุคคลอาคารชุดหรือการเสียโดยอ้อม กล่าวคือ อัตราค่าเช่าห้องชุดย่อมมีราคาคลุมไปถึงภาระค่าใช้จ่ายด้วย) ด้วยเหตุนี้ผู้เช่าจึงควรเป็นผู้มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุดด้วย

ในขณะนี้ผู้วิจัยเห็นว่า หากจะมีการพัฒนา พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทยแล้ว ก็น่าจะเพิ่มหลักข้างต้นนี้ เพราะนับว่าเป็นผลดีตามเหตุผลข้างต้น โดยเฉพาะผู้เช่าที่เช่าเป็นเวลานานหลายปีย่อมเข้าใจปัญหาต่าง ๆ ได้ดี และเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาระผูกพันต่าง ๆ ในอาคารชุด โดยอาจกำหนดให้ผู้เช่าสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ในบางเรื่อง โดยนำไประบุไว้ในข้อบังคับโดยอาศัยการตีความกฎหมายอาคารชุดมาตรา 32 ที่กำหนดเป็นมาตรฐานต่ำสุดว่า "ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้..." ซึ่งตีความได้ว่ามาตรา 32 เพียงกำหนดบังคับให้อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญที่จำเป็นตามที่บัญญัติไว้ทั้ง 12 ข้อ ดังนั้นหากเห็นว่าเรื่องอื่นใดที่สำคัญก็สามารถนำมาใส่ไว้ในข้อบังคับได้ โดยมีมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าการตีความเช่นนี้สามารถกระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายอาคารชุดแต่ประการใด

๑. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรมีอำนาจบุคคลกลุ่มใด

สภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นทุกวันนี้ จะพบว่า เจ้าของโครงการอาคารชุดจะมีการรวมสิทธิ์อยู่ในอาคารชุดด้วย และในการจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด และนิติบุคคล

* รายละเอียดโปรดดู บทที่ 3 หัวข้อ 3.1.4 เรื่องการออกเสียง

อาคารชุด โดยทั่วไปครั้งแรกเจ้าของโครงการมักจะแต่งตั้งตัวเอง หรือบริวาร เป็นผู้จัดการอาคารชุดเพราะการจดทะเบียนครั้งแรก เพียงมีผู้ซื้อรายเดียว ก็จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และตั้งผู้จัดการได้แล้ว ในขณะนี้ผู้วิจัยเห็นว่าการดำรงตำแหน่งผู้จัดการควรจะมาจากการแต่งตั้งของเจ้าของร่วมทั้งหมดอย่างแท้จริง ดังนั้น ควรจะมีบทบัญญัติกำหนดให้มีการเลือกตั้งผู้จัดการใหม่ ภายในกำหนด 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับการประชุมใหญ่ครั้งแรกของเจ้าของร่วมตามมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และเพื่อให้เจ้าของร่วมทั้งหมดได้มีโอกาสเลือกผู้จัดการด้วยตนเอง อย่างไรก็ตามเจ้าของโครงการ หรือบุคคลในกลุ่มของเจ้าของโครงการก็อาจกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ หากเจ้าของร่วมมีมติเป็นเช่นนั้น

4.2 ปัญหาเรื่องการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

หลักเกณฑ์ของ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทย ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์ว่า กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด หลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้ ผู้วิจัยมีความเห็นว่าไม่มีเหตุผลที่เหมาะสม เพราะจะเห็นได้ว่าในขณะก่อตั้งกรรมสิทธิ์อาคารชุด เจ้าของโครงการหรือผู้ก่อตั้งอาคารชุดสามารถที่จะกำหนดราคาขายในแต่ละห้องชุดเป็นเท่าใดก็ได้ ซึ่งมีได้หลักเกณฑ์ หรือข้อจำกัดสิทธิในการแจ้งราคาห้องชุดแต่อย่างใด ตัวอย่างเช่น การที่เจ้าของโครงการอาจเปิดขายพื้นที่เป็นช่วง ๆ โดยกำหนดให้พื้นที่ในแต่ละช่วงมีราคาแตกต่างกันไป หรือเจ้าของโครงการอาจกำหนดราคาขายของห้องชุดให้แตกต่างกันออกไปในชั้นต่าง ๆ หรือการขายห้องชุดที่มีขนาดเดียวกันโดยมีสิ่งตกแต่งพิเศษ กับห้องชุดที่ไม่มีสิ่งตกแต่ง ก็จะมีการขายในราคาที่แตกต่างกัน หรืออาจมีการกำหนดราคาห้องชุดตามทำเลที่ตั้ง อาทิ ห้องชุดด้านที่สามารถมองเห็นทะเล ย่อมมีราคาแพงกว่าห้องชุดในด้านอื่น หรือเจ้าของโครงการอาจจะมีกำหนดราคาไว้ต่ำกว่าปกติ เพื่อซื้อไว้เอง หรือขายให้แก่บริวาร เป็นต้น

ถ้าจะให้มีการใช้ราคาห้องชุด เป็นฐานในการกำหนดกรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง จะต้องมีการควบคุมในการกำหนดราคา ซึ่งควบคุมโดยรัฐ ดังนี้คือ

1. ควรจะต้องถือราคาประเมินของกรมที่ดินเป็นมาตรฐาน ซึ่งทางกรมที่ดินก็ควรจะต้องประเมินราคาให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงตามพื้นที่ห้อง และตามทำเลที่ตั้งห้อง ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าไม่ควรปล่อยให้เจ้าของโครงการ เป็นผู้ตั้งราคา ตามอำเภอใจ ซึ่งจะเกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมขึ้นได้ และควรจะได้รับบทพิจารณาอนุมัติจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอีกชั้นหนึ่ง

2. ควรจะปรับปรุงราคาประเมินกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุด ในกรุงเทพมหานครเสียใหม่ โดยมีวิธีประเมินจากการเก็บข้อมูลว่าอาคารชุดในแต่ละแห่ง มีพื้นที่ขายของอาคารแตกต่างกันหรือไม่ มีการอำนวยความสะดวก และการจัดตกแต่งประการใดให้แก่ลูกค้าหรือไม่

3. ควรให้มีการประเมินอย่างละเอียดจาก ราคาตามระดับชั้นความสูงของอาคารชุด การใช้ประโยชน์ และทัศนียภาพที่มองจากห้องชุด เช่น ห้องชุดที่ตั้งอยู่บนที่สูง ๆ ในประเภทที่พักอาศัย อาจมีราคาแพงกว่าชั้นล่าง ๆ เพราะสามารถชมวิวทิวทัศน์ได้ดีกว่า ส่วนอาคารประเภทสำนักงานนั้น ห้องชุดที่อยู่ชั้นล่าง ๆ จะมีราคาแพงกว่า เพราะมีความสะดวกในการติดต่อมากกว่า เป็นต้น

4. จากการใช้ราคาห้องชุด เป็นฐานในการกำหนดกรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ห้องชุดที่มีขนาดเท่ากัน ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกันมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในอัตราที่ไม่เท่ากัน ผลที่ตามมาคือ ภาระค่าใช้จ่ายย่อมไม่เท่ากัน และสิทธิในการออกเสียงก็ไม่เท่ากัน ตัวอย่างเช่น ห้องชุดหนึ่งตั้งอยู่หน้าลิฟท์ ราคาจึงถูกกว่าห้องชุดอื่น หรือห้องชุดที่ต่างชั้นกัน ราคาห้องชุดก็ต่างกันไปตามระดับความสูง และเมื่อห้องชุดหนึ่งมีราคาสูงกว่าห้องชุดอีกชุดหนึ่งแล้ว ก็ย่อมทำให้มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางสูงตามไปด้วย ทำให้ห้องชุดนั้นมีภาระค่าใช้จ่ายมากกว่าห้องชุดอื่น เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดให้คิดค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และก็ทำให้สิทธิในการลงคะแนนเสียงมากกว่าห้องชุดอื่น เนื่องจากกฎหมายอาคารชุด ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นจะต้อง มีการแจ้งให้ผู้ซื้อห้องชุดทราบถึงภาระดังกล่าวด้วย ในปัจจุบันการแจ้งให้ผู้ซื้อทราบจะปรากฏใน

เอกสารของทางราชการ กล่าวคือ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องระบุอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ด้วย * อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่า ผู้ซื้ออาคารชุดในประเทศไทยอาจขาดความรู้ถึงเรื่องภาระหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบต่อ ตลอดจนกระทั่งไม่คำนึง หรือสนใจในผลที่จะตามมาภายหลังการซื้อห้องชุด จึงควรถูกกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ก่อตั้งอาคารชุด แจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงสิทธิหน้าที่ดังกล่าวที่จะได้รับด้วย

5. หากเป็นกรณีห้องชุด ซึ่งมีขนาดเท่ากัน มีการตกแต่งไม่ต่างกัน ทำเลไม่ต่างกัน และอยู่ในชั้นเดียวกัน แต่มีราคาต่างกัน ย่อมเห็นได้ว่า เป็นการตั้งราคาที่ไม่ปราศจากเหตุผล หรือในกรณีที่เจ้าของโครงการ กำหนดราคาห้องชุดไว้ต่ำกว่าปกติ ซึ่งอาจกระทำโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตนเอง บริวาร หรืออื่นใดก็ตาม ย่อมทำให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในส่วนนี้ได้เปรียบที่มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางน้อย ทำให้เสียค่าใช้จ่ายน้อยตามไปด้วย ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่าผู้ก่อตั้งอาคารชุดจะต้องอธิบายเหตุผลในการตั้งราคาที่ตั้งต่ำกว่าปกติ และในทางองกลับกัน จะต้องให้อำนาจหน่วยงานราชการในการพิจารณาอนุมัติด้วย

ข้อสังเกต ในปัจจุบันความได้เปรียบเสียเปรียบ อันเนื่องมาจากการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้เกิดมีการร้องเรียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขึ้นแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจดำเนินการแก้ไขใด ๆ ได้ เพราะเป็นกรณีที่มีได้กระทำผิดต่อบทบัญญัติของกฎหมายแต่ประการใด

จากที่กล่าวแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่าการนำเกณฑ์ราคาของห้องชุดมากำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของร่วมมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ได้ก่อให้เกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมหลายประการด้วยกัน และยังส่งผลกระทบต่อเรื่องสำคัญอื่น ๆ ด้วย

เนื่องจากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางใช้เป็นฐานในการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วม หากมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมาก ก็ย่อมจะรับภาระค่าใช้จ่ายร่วมมากตามไปด้วย และยังไปกว่านั้น อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นฐานในการกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมในอาคารชุดแต่ละราย ๆ อีกด้วย

* พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น หากมีการแก้ไข พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ควรแก้ไขให้การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปตามขนาดของห้อง (Size of Unit) มิใช่ถือตามราคาของห้องชุดดังเช่นปัจจุบันเนื่องจากห้องที่มีขนาดใหญ่ ย่อมเป็นไปได้ว่า น่าจะต้องมีการะในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่าห้องที่มีขนาดเล็ก เช่น การทำความสะอาดทางเดินหน้าห้อง ก็จะต้องมีพื้นที่ในการทำความสะอาดมากกว่า จะต้องมีปริมาณขยะมากกว่า เพราะมีทางเป็นไปได้ว่า มีผู้อาศัยในห้องชุดมากกว่าห้องที่มีพื้นที่น้อย การใช้สอยในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นลิฟท์ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ย่อมจะมีมากกว่า

ยิ่งไปกว่านั้น ผู้วิจัยเห็นว่า การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามขนาดของห้อง ย่อมเป็นธรรมกว่าการกำหนดตามราคา เพราะการกำหนดตามราคานี้ ไม่ได้สะท้อนเหตุผล ในเรื่องปริมาณการใช้สอย และการะในทรัพย์สินส่วนกลาง เกณฑ์ราคาเป็นเกณฑ์ที่สะท้อนเฉพาะเรื่อง เศรษฐฐานะในห้องชุดมากกว่า ทั้ง ๆ ที่เจ้าของห้องชุดที่มีราคาสูงอาจได้ใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางในปริมาณเท่าเทียมกับเจ้าของห้องชุดอื่น อีกทั้งมูลค่าของห้องชุดในระยะของจดทะเบียนอาคารชุด และภายหลังการจดทะเบียนอาคารชุด ก็อาจแตกต่างกันได้ เช่น กรณีตกค้างต่อเติมภายหลังที่ได้ซื้อห้องชุดมาแล้ว ยิ่งทำให้เห็นได้ชัดเจนว่า การนำเกณฑ์ราคามาใช้ในการกำหนดกรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางจึงไม่น่าจะถูกต้อง เพราะไม่สัมพันธ์ทั้งกับระบบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเลย

คุณวิทย์วิทยาทรรักษ์
 ศูนย์วิจัยกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.3 ปัญหาเรื่อง การกำหนดความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง

ปัญหาเรื่อง การกำหนดความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางสามารถพิจารณาได้ดังนี้

ก. หลักการใน พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทย ซึ่งกำหนดอัตราการเสียค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยถือหลักตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเกณฑ์ราคาห้องชุดเป็นเกณฑ์นั้น เป็นหลักการที่เป็นธรรมหรือไม่

ข. ควรมีการกำหนดหลักการเรื่อง เงินทุนสำรอง และการประกันวินาศภัย เช่นไร

ค. ควรจะมีมาตรการบังคับอย่างไร หากเจ้าของห้องชุดไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหา 3 ประการข้างต้น ผู้วิจัยมีความเห็น ดังนี้

ก. ปัญหาในข้อ ก. ผู้วิจัยได้วิเคราะห์แล้วส่วนหนึ่งในหัวข้อก่อนนี้ กล่าวคือ กรณีห้องชุดที่มีขนาดเท่ากัน ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน การตกแต่งแบบเดียวกัน และอยู่ชั้นเดียวกัน ควรจะให้มีข้อกำหนดราคาเท่ากัน หากมีการกำหนดราคาสูงหรือต่ำกว่าปกติ ควรจะกำหนดให้มีการอธิบายเหตุผล และอยู่ในอำนาจการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ของรัฐ

สำหรับปัญหาข้อ ก. ข้างต้น จะต้องวิเคราะห์ว่า อัตราการเสียค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยถือหลักตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเกณฑ์ราคาห้องชุดเป็นหลักการที่เป็นธรรมหรือไม่

ในเรื่องนี้ สามารถพิจารณาได้ว่า หลักการข้างต้นนั้นมาจากหลักพื้นฐานเรื่องกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมากย่อมจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางน้อยย่อมจะต้องเสียค่าใช้จ่ายน้อย แม้ว่า การใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางจะใช้เท่า ๆ กันก็ตาม เพราะถ้าหากยอมเจ้าของร่วมในอาคารชุดตกลงกันเป็นอย่างอื่นแล้ว ก็จะเป็นอันตรายได้ เช่น หากที่ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุดมีมติให้เสียค่าใช้จ่ายในอัตราเท่ากัน หรือให้ผู้มีกรรมสิทธิ์น้อยเสียค่าใช้จ่ายมากก็จะไม่เป็นธรรม เพราะการออกเสียงในที่ประชุมก็คงยึดกับหลักกรรมสิทธิ์ลักษณะเดียวกับข้างต้น กล่าวคือ ผู้มีกรรมสิทธิ์มากย่อมจะมีอัตราส่วนในสิทธิออกเสียงมาก ดังนั้นหากยอมให้ผู้มีอัตราส่วนใน

กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคลมากในอาคารชุดเอาเปรียบ โดยอาศัยสิทธิออกเสียงที่มากกว่าได้ ก็อาจเกิดผลให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางน้อยเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในอัตรา เท่ากัน หรือต่ำกว่าได้

อย่างไรก็ตามมีข้อนำคิดว่า ในกรณีอาคารชุดมีห้องชุดลักษณะเดียวกันแต่ราคา แตกต่างกันตามชั้นของอาคาร เช่น ราคาชั้น 19 แพงกว่าราคาชั้น 1 (ราคาสูงตาม ระดับความสูงของอาคาร) ซึ่งจะก่อให้เกิดผลตามมาในเรื่องค่าใช้จ่ายและสิทธิออกเสียง ในกรณีดังกล่าว ผู้วิจัยมีความเห็นว่าการบริหารงานอาคารชุดอาจจะเป็นไปด้วยความลำบาก เพราะผู้ซื้อห้องชุดในราคาสูงอาจเห็นว่า การใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารก็อยู่ในอัตราเดียวกันกับห้องชุดอื่น ๆ ในอาคาร ราคาที่แตกต่างกันนั้นเป็น ราคาที่ตั้งตอนซื้อขายเป็นราคาที่แตกต่างกันเพราะชั้นในอาคารเท่านั้น ผู้วิจัยมีความเห็น ว่าหากกำหนดหลักกฎหมายยึดหยุ่นขึ้นโดยยอมให้กำหนดอัตราส่วนการออกเสียง และอัตราส่วน การเสียค่าใช้จ่ายเท่ากัน ก็น่าจะเกิดความสะดวกในการบริหารงานอาคารชุด และเกิด ความร่วมมือร่วมใจกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด แต่ทั้งนี้จะต้องระบุไว้แต่ต้นในตราสาร จัดตั้ง หรือที่เรียกว่า "คำขอจดทะเบียนอาคารชุด" ว่า อาคารชุดหลังดังกล่าวกำหนด อัตราส่วนการออกเสียงเท่ากัน และอัตราส่วนการเสียค่าใช้จ่ายเท่ากัน และจะต้องมี มาตรการแจ้งให้ผู้ซื้อทราบด้วย อนึ่ง มีข้อสังเกตว่า Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา ก็ได้มีกำหนดว่าอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วม อาจกำหนดให้เป็นไป ตามขนาดอัตราส่วนของห้องชุด และกำหนดจำนวนการลงคะแนนเสียงให้เท่ากันได้ *

อนึ่ง บัญชีสัมพันธ์กับปัญหาเรื่องการกำหนดกรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของ ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งควรจะถือเกณฑ์ใด ซึ่งผู้วิจัยได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อก่อนหน้าว่า ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรอาศัยเกณฑ์เรื่อง ขนาดของห้องชุด เนื่องจากสะท้อนถึงภาระ รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายได้ชัดที่สุด หากใช้อัตราส่วนระหว่างขนาดของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับ ขนาดรวมของห้องชุดทั้งหมดแล้ว อัตราส่วน (Ratio) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะ แน่นอนคงที่เสมอ ไม่เหมือนเกณฑ์ราคาซึ่งสูงต่ำไม่เท่ากัน ตามแต่จะกำหนดในขณะขอจด ทะเบียนอาคารชุด เพราะพื้นที่ในแต่ละห้องชุดย่อมกำหนดไว้แน่นอนในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้อง

* โปรดดูบทที่ 3 หัวข้อ 3.2

ชุดอยู่แล้ว ดังนั้น ค่าใช้จ่ายซึ่งเก็บตามเกณฑ์ของห้องชุดนี้ ก็ย่อมจะมีความเป็นธรรมมากกว่าตามไปด้วย และเหตุผลอีกประการหนึ่งก็คือ การเก็บค่าใช้จ่ายมาน้อย ตามที่เจ้าของห้องชุดห้องหนึ่ง มีพื้นที่มากกว่าเจ้าของห้องชุดอีกห้องหนึ่ง ย่อมเป็นธรรมกว่าการที่ห้องชุดห้องหนึ่งมีราคาแพงกว่าห้องชุดอีกห้องหนึ่ง ดังกล่าวมาแล้วในหัวข้อก่อนนี้

ข. ปัญหาเรื่องการกำหนดเงินทูลสาวรองจะพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจจัดตั้งเงินกองทุนสาวรอง แต่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถจัดตั้งเงินกองทุนสาวรองได้เอง โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 31 กล่าวคือ กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และเพื่อการดูแลรักษาอาคารชุด อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่า หาก ททบ.อาคารชุดได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องเงินกองทุนสาวรองไว้ ก็จะเป็นการส่งเสริมให้มีการจัดตั้งกองทุนสาวรองขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดต่อไป

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การจัดตั้งเงินทูลสาวรองนั้น มีความสำคัญและจำเป็นยิ่ง เพราะอาคารชุดเก่ากลางจะต้องมีค่าใช้จ่ายฉุกเฉินเกิดขึ้นเสมอ เช่น กรณีอาคารชำรุด ซึ่งจะต้องมีการรักษาซ่อมแซมในทันทีทันใด ซึ่งต้องใช้เงินจำนวนมาก การค่อย ๆ สะสมเงินทูลสาวรอง เมื่อถึงคราวจำเป็นต้องใช้ จะไม่เป็นภาระหนักในทันทีแก่เจ้าของห้องชุด จึงจำเป็นต้องมีเงินสาวรองเพื่อการดังกล่าว อนึ่ง หากจะกำหนดไว้เป็นข้อบังคับว่า หากเจ้าของห้องชุดใดได้ถอนตัวออกไปจากการเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ก็สามารถมีสิทธิ์รับเงินสาวรอง ในอัตราส่วนที่เขา มีสิทธิ์ได้รับไปได้ด้วย และกำหนดว่าผู้จะเข้าถือกรรมสิทธิ์แทนเจ้าของเดิม ซึ่งเข้ามาเป็นเจ้าของร่วมใหม่ มีหน้าที่ ต้องจ่ายเงินสาวรองในปริมาณที่เจ้าของเดิมมีอยู่ด้วย ดังนั้นแล้ว ก็จะทำให้เงินกองทุนสาวรองมีความสำคัญต่อเจ้าของห้องชุด ในลักษณะเป็นเงินสะสมที่มีไว้ กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับการประกันวินาศภัยก็ทำนองเดียวกันกับเรื่องเงินกองทุนสาวรอง กล่าวคือ แม้ ททบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด จัดให้มีการเอาประกันวินาศภัยขึ้น ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถหาประกันวินาศภัยได้เองโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 31 อย่างไรก็ดี ผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะมีการส่งเสริมและสนับสนุนเรื่องการประกันวินาศภัยในอาคารชุด โดยการกำหนดในกฎหมายให้เป็นหน้าที่ นิติบุคคล

อาคารชุดจะต้องจัดหาให้มีประกันวินาศภัย ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดในที่สุด*

ในประเด็นนี้ ผู้วิจัยมีความเห็นเพิ่มเติมว่า การประกันความรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ตัวอาคารนั้น มีความสำคัญและจำเป็น เพราะในสภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้น หากเหตุการณ์เช่น ท่อน้ำอุดตัน เสารับสัณฐานทรูททัศน์รวมชำรุด ก็จะมีผลให้ระบบระบายน้ำทั้งอาคารใช้การไม่ได้ และการรับโทรทัศน์ ก็รับไม่ได้ นอกจากนี้ ก็อาจจะมีปัญหาความเสียหายต่าง ๆ เกิดขึ้น เช่น ฝาผนังร้าว เหล่านี้ทำให้ผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะต้องกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการจะต้องประกันความรับผิด โดยอาจออกใบรับประกัน (Warranty Certificate) ให้แก่เจ้าของห้องชุดอย่างน้อย 1 ถึง 3 ปี อนึ่งการประกันความรับผิดเช่นนี้ไม่ต่างอะไร กับการประกันซื้อสินค้าใหม่ ซึ่งผู้ขายมักจะรับประกันคุณภาพสินค้า แต่การประกันในกรณีอาคารชุด ผู้วิจัยเห็นว่า เป็นหน้าที่ที่จะต้องมีการทวงถามทางกฎหมาย บังคับแก่เจ้าของโครงการ

ค. ปัญหาว่าควรมีมาตรการใด ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

ในเรื่องนี้มาตรการที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการเพื่อให้เจ้าของห้องชุดปฏิบัติตามชำระหนี้ก็คือ การทวงถาม ซึ่งหากยังไม่ปฏิบัติตามก็ต้องดำเนินคดีต่อไป อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่า น่าจะมีมาตรการโดยอาศัยกลไกในเรื่องอาคารชุด เช่น การกำหนดให้ผู้ไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายไม่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้จากการศึกษาในวิทยานิพนธ์นี้ พบว่าในกฎหมายของสิงคโปร์ได้กำหนดเงื่อนไขในกฎหมายว่า ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างเงินค่าใช้จ่าย ให้เจ้าของห้องชุดนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงจนกว่าจะได้จัดการชำระหนี้เสียก่อน (เว้นแต่ในกรณีที่ต้องลงมติเป็นเอกฉันท์) ซึ่งเป็นกลไกโดยอาศัยสิทธิและหน้าที่จากกฎหมายเรื่องอาคารชุด

* โปรดดู บทที่ 2 เรื่อง กองทุนเงินสำรอง และการประกันวินาศภัย

ในประเด็นนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่า มาตรการตัดสิทธิการออกเสียงตามกฎหมาย
 ลิงคโพร้นั้น อาจจะไม่มผลบังคับให้ปฏิบัติตามเท่าไรนัก เพราะโดยปกติมักจะมีการประชุม
 เพียงปีละ 1 ครั้ง และโดยปกติเจ้าของห้องชุด มักจะไม่ใส่ใจต่อการประชุมเท่าไรนัก
 การตัดสิทธิออกเสียง จึงไม่น่าจะมีผลเท่าที่ควร น่าจะมีมาตรการอื่นมาประกอบอีก เพื่อ
 ให้มีผลบังคับได้อย่างแท้จริง ผู้วิจัยจึงเห็นว่า หากมีการกำหนดบทลงโทษ (Sanction)
 ในข้อบังคับว่า หากเจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ก็ให้นิติบุคคลอาคารชุด
 มีอำนาจในการตัดการส่งน้ำ หรือตัดกระแสไฟฟ้าที่ส่งให้แก่ห้องชุดนั้น ๆ (แต่ในสภาพ
 ความเป็นจริงของประเทศไทย การตัดไฟยังทำไม่ได้ เพราะผู้มีอำนาจตัดไฟจากมิเตอร์
 คือ หน่วยงานการไฟฟ้าของทางราชการ คงทำได้แต่การตัดน้ำเพราะมิเตอร์น้ำ ซึ่งติดตั้ง
 ประจำห้องชุดเป็นสมบัติของนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากการอยู่อาศัยในรูปอาคารชุดการ
 ประปาของทางราชการจะติดตั้งมิเตอร์ประปาใหญ่ ให้เพียงตัวเดียวค่านอกอาคาร ซึ่งจะ
 เป็นการคิดราคาการใช้น้ำทั้งอาคารชุด ส่วนการใช้น้ำในแต่ละห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด
 เป็นผู้ทำการจัดเก็บเอง) การแก้ปัญหานี้ในลักษณะนี้ จึงน่าจะได้ผลบังคับที่ดีกว่า

4.4 ปัญหาเรื่องการกำหนดข้อบังคับในอาคารชุด และการฝ่าฝืนข้อบังคับ

ปัญหาเรื่องการกำหนดข้อบังคับในอาคารชุด สามารถพิจารณาได้ดังนี้

(ก) การกำหนดในข้อบังคับว่า ห้ามจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือ
 ห้ามจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยมิได้รับความยินยอมจากบรรดาเจ้าของร่วมจะ
 มีผลบังคับเช่นไร

(ข) การกำหนดในข้อบังคับว่า ห้ามเปลี่ยนแปลงสภาพในห้องชุด การกำหนด
 เช่นนี้ จะมีผลบังคับเช่นไร

(ค) การกำหนดในข้อบังคับในเรื่องกฎระเบียบต่าง ๆ เช่น ห้ามส่งเสียงดัง
 ในยามวิกาล ต้องทิ้งขยะในที่จัดไว้ ห้ามเจาะรูพื้นหรือผนัง ห้ามนำบุคคลภายนอกมาใช้สระ
 ว่ายน้ำ และปรากฏว่ามีผู้ฝ่าฝืนข้อบังคับ ปัญหาคือจะมีการบังคับการแก้ไขอย่างไร และ
 หากเป็นกรณีไม่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะมีผล เช่นไร

ผู้วิจัยพิจารณาวิเคราะห์ปัญหาข้างต้น ได้ดังนี้

(ก) การกำหนดในข้อบังคับว่า ห้ามเจ้าของห้องชุดจำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือห้ามจำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์โดยมิได้รับความยินยอมจากบวรดาเจ้าของร่วม ข้อบังคับในลักษณะนี้กำหนดขึ้นเนื่องจาก อาคารชุดบางแห่งต้องการคัดเลือกบุคคลเข้ามาอยู่อาศัย แต่ข้อบังคับลักษณะนี้ไม่สามารถดลบล้างเรื่องสิทธิแห่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ แต่จะมีผลผูกพันในลักษณะในเชิงสัญญา* และเรียกร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว หากเจ้าของห้องชุดขายห้องชุดไปเขาย่อมกระทำได้ตามหลักในเรื่องกรรมสิทธิ์ แต่จะเป็นกระทำผิดตามข้อบังคับ ซึ่งมีลักษณะทำนองเดียวกับการทำผิดสัญญาเพราะข้อบังคับเป็นข้อตกลงร่วมกันแห่งเจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจเรียกร้องให้ปฏิบัติตามและหากไม่ปฏิบัติตาม (ในกรณีนี้เมื่อขายไปแล้ว การปฏิบัติตามข้อบังคับจึงกระทำไม่ได้) ก็จะต้องมีการเรียกร้องค่าเสียหาย ซึ่งก็จะต้องอนุโลมเรื่องการเรียกค่าเสียหายตามหลักสัญญาคือ หลักเรื่องการเรียกค่าเสียหาย เช่น ตามปกติย่อมเกิดจากการไม่ชำระหนี้ ส่วนความเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษเจ้าหน้าที่เรียกให้เสียค่าสินไหมทดแทนได้ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็น หรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้น

มีข้อสังเกตว่า กฎหมายของสิงคโปร์ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่า ข้อกำหนดในข้อบังคับซึ่งกำหนดว่า การโอนห้องชุดจะต้องได้รับอนุมัติจากบวรดาบริหารงานนั้น ไม่มีผลบังคับใช้ ซึ่งเป็นวิธีการที่กฎหมายระบุถึงความไม่มีผลบังคับใช้ไว้ชัดเจน**

อนึ่ง จากปัญหาในข้อ ก. นี้ มีปัญหาที่จะต้องพิจารณาก็คือ ในกรณีที่ เจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนข้อบังคับนั้น จะฟ้องร้องบังคับคดี ในฐานะผิดสัญญา หรือละเมิดในกรณีนี้ มีความเห็น 2 แนวทาง คือ

แนวทางแรก เห็นว่าเป็นละเมิดเพราะด้วยเหตุที่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 17 และมาตรา 32 (7) กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องใช้สิทธิในทรัพย์สิน

* โปรดดู หัวข้อ 4.4 ข้อ ข.

** โปรดดูบทที่ 3 หัวข้อ 3.1.3 เรื่องข้อบังคับอาคารชุด

ส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามข้อบังคับ เจ้าของร่วมจึงมีหน้าที่ตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมายที่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ดังนั้น การฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามจึงเป็นละเมิด แม้ข้อ บังคับจะเป็นข้อตกลงร่วมกันในระหว่างเจ้าของร่วมก็ไม่ถือว่า เป็นสัญญาเพราะข้อตกลงนั้น อาศัยมติของเสียงส่วนใหญ่หรือจำนวน คะแนนเสียง ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แล้วแต่กรณี ซึ่งอาจมีผู้คัดค้าน ไม่ตกลงยินยอมด้วย ดังนั้นเจ้าของร่วมจึงมีข้อสัญญาที่มีหน้าที่ ต้องปฏิบัติ ตามสัญญาแต่ที่ปฏิบัติตามก็เพราะมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายกำหนดให้ปฏิบัติตามดังกล่าว

แนวทางที่สอง มีความเห็นว่าเป็นการคิดสัญญาเพราะว่าข้อบังคับเป็นข้อตกลง ร่วมกันของเจ้าของร่วม จึงถือว่า เจ้าของร่วมเป็นคู่สัญญาที่มีหน้าที่ ต้องปฏิบัติตามสัญญา แม้จะมีเจ้าของร่วมผู้ไม่เห็นด้วย ในการตกลงในข้อบังคับเพราะถือว่า เป็นการตกลงโดย ปรีชาญาณ ดังนั้นหากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับจึงเป็นผิดสัญญา ผู้วิจัยเห็นด้วยกับ แนวความคิดเห็นนี้

ความเห็นทั้งสองแนวดังกล่าวมีเหตุผล ที่กำกวมกันอยู่ และในขณะนี้ยังไม่มีคำ พิพากษาศาลฎีกาตัดสิน ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในปัจจุบันนี้ จึงแก้ไขปัญหาโดย ผู้ก่อตั้ง โครงการจัดทำเอกสารซึ่งเป็นข้อตกลงให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องปฏิบัติตาม โดยลงนามเป็น คู่สัญญาต่างกันในเอกสารดังกล่าวมีการกำหนด เบี้ยปรับในกรณีที่ฝ่าฝืน จึงเป็นการชัดเจนว่า หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับถือว่าเป็นผิดสัญญา

ข. ปัญหาในข้อ ข. ก่อสยหลักการเดียวกับปัญหาในข้อ ก. กล่าวคือ ผู้เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิเปลี่ยนแปลง แก้ไขสภาพในท้องที่ได้ ตามหลักสิทธิแห่งผู้เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ ข้อตกลงดังกล่าวในข้อบังคับมีผลบังคับแต่เพียงในทางสัญญาเท่านั้น

ค. กฎระเบียบต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เช่น ข้อห้ามในการส่งเสียง ดัง ข้อกำหนดเรื่องการทิ้งขยะ ข้อกำหนดห้ามเจาะรูพื้นหรือผนัง ห้ามนำบุคคลภายนอกมา ใช้สระว่ายน้ำ ในกรณีดังกล่าวนี้ หากมีการกำหนดไว้ในข้อบังคับ เมื่อเจ้าของร่วมคนใด

1 วิวัฒน์ รัชย์ปวงชน , "ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างใน อากาศ ? , " บทบัญญัติ , 44 (กันยายน 2531) : 61-68.

ฝ่าฝืน ก็จะต้องมีการเรียกร้องให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือหากมีบทกำหนดโทษไว้ในข้อบังคับกันได้ตามโทษที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม เจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนข้อบังคับดังกล่าว อาจจะ ต้องรับผิดชอบในฐานะละเมิด หรืออาจจะต้องรับผิดชอบในทางอาญา ซึ่งต้องพิจารณาเป็นรายกรณีไป ฉะนั้น ในกรณีที่ไม่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ ก็จะต้องพิจารณาว่าการกระทำดังกล่าวนั้น เป็น ความผิดในทางละเมิด หรือทางอาญาหรือไม่เท่านั้น

4.5 ปัญหาเรื่องวัตถุประสงค์ในอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้กำหนดให้ผู้ก่อตั้งอาคารชุดของ จดทะเบียนอาคารชุด ระบุไว้ว่าอาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดมีเพื่อวัตถุประสงค์อันใด เช่น เป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการค้าพาณิชย์ หรือเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ* ปัญหาต่าง ๆ ย่อมเกิดขึ้นได้ดังต่อไปนี้

ก. เจ้าของร่วมในอาคารชุด เปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้ห้องชุด เช่น เปลี่ยนจากห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเป็นห้องชุดเพื่อการค้า อาชีพ เปลี่ยนเป็นร้านซักฟอก หรือ เป็นสำนักงานธุรกิจ กรณีเช่นนี้จะมีมาตรการคุ้มครองป้องกันอย่างไร

ข. ถ้ากำหนดไว้ในข้อบังคับว่า ห้ามเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้ห้องชุด จะ มีผลบังคับเช่นไร

ปัญหาเรื่องดังกล่าวข้างต้น สามารถพิจารณาได้ดังนี้

ก. ปัญหาในข้อ ก. นี้ จะต้องทำความเข้าใจแต่เบื้องต้นว่า พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติบังคับให้ระบุวัตถุประสงค์การใช้อาคารชุดไว้ ในคำขอจดทะเบียน ดังนั้น จึงเป็นอิสระที่อาคารชุดจะเลือกที่จะกำหนดให้มีเรื่องวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารชุด ไว้ในข้อบังคับ ในกรณีที่ไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้อาคารชุดไว้ในข้อบังคับ ย่อมจะหมายถึง ว่าเจ้าของห้องชุดมีอิสระในการใช้สอยห้องชุดตามความประสงค์ของตน ในกรณีที่กำหนดวัตถุประสงค์

* รายละเอียด โปรดดู บทที่ 2 หัวข้อ 2.6.2 เรื่องตราสารจัดตั้ง

ประสงค์การใช้อาคารชุดไว้ในข้อบังคับ และต่อมามีการฝ่าฝืนข้อบังคับ กรณีนี้มีข้อพิจารณา ดังต่อไปนี้

: หากเจ้าของร่วมต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุดซึ่งหลังมีข้อสังเกตว่า เมื่อไม่มีบทบัญญัติใน พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ก็ต้องกลับไปใช้บังคับตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งในกรณีนี้ ก็ได้แก่ บทบัญญัติ ตามมาตรา 1358 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุด จะทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของร่วมทุกคน โดยเจ้าของร่วมทุกคนต้องลงมติเป็นเอกฉันท์ แก่ข้อบังคับในเรื่องวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารชุด

: หากเจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่ง ต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเท่านั้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ห้องชุดเป็นการรวมสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลในเมื่อไม่มีข้อบังคับจำกัดสิทธิดังกล่าวไว้ เจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนนั้นได้ แต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ หรือแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ การเป็นเจ้าของห้องชุดย่อมหมายถึงการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถใช้อำนาจกรรมสิทธิ์แห่งตนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ซึ่งบัญญัติว่า "ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของมีสิทธิคิดค่าและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลซึ่งไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ด้วยผลแห่งมาตรา 1336 ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิใช้สอยห้องชุดของตน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของห้องชุดย่อมกระทำได้ เช่น เปลี่ยนวัตถุประสงค์จากอาคารชุดจากห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ เปลี่ยนวัตถุประสงค์จากห้องชุดเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจเป็นห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย อย่างไรก็ตามการใช้กรรมสิทธิ์แห่งตนนั้นจะต้องอยู่ภายในบังคับกฎหมายกล่าวคือจะต้องไม่เป็นการใช้สิทธิทำความเสียหายเดือดร้อนให้แก่ผู้อื่น มิฉะนั้นจะต้องรับผิดชอบผู้อื่นในเรื่องละเมิด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 และการทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นเสียหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 , 1341 และ 1347* นอกจากนี้อาจจะต้องรับผิดชอบทางอาญาตาม

* รายละเอียด โปรดดูบทที่ 2 หัวข้อ 2.6.4 หลักเรื่องการคุ้มครองตามกฎหมายแพ่ง

ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 370 ได้อีกด้วย เช่น การใช้เครื่องดนตรี การใช้เครื่องเล่นจานเสียงจะต้องไม่ดังเกินควรรักษาความเคียดร้อนรำคาญให้แก่ผู้อื่น²

ยิ่งไปกว่านั้น ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิในการจำหน่ายห้องชุด สละกรรมสิทธิ์หรือทำลาย แต่ทั้งนี้ ก็ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายเช่นกัน³ เช่น การทำลายห้องชุดนั้นไม่อาจกระทำได้เพราะผนังของห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างห้องชุดที่อยู่ติดกัน แต่ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดที่อยู่ติดกัน ยินยอมให้ทำลายผนังนั้นก็สามารถทำลายได้ตามหลักกรรมสิทธิ์ข้างต้น อย่างไรก็ตามผู้วิจัยมีความเห็นว่า เจ้าของห้องชุดไม่สามารถทำลายส่วนประกอบสำคัญของห้องชุดได้เลย เพราะการซื้ออาคารชุดเปรียบเสมือนการซื้อ "ช่องว่างในอากาศ" และอาคารชุดเป็นการอยู่ร่วมกันของคนหมู่มาก เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่สามารถใช้อำนาจตามอำเภอใจในการทำลายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้ การตีความเช่นนี้ แม้ว่าจะไม่สอดคล้องกับหลักมาตรา 1336 แต่ผู้วิจัยเห็นว่า เป็นการตีความขยายมาตรา 1336 ประกอบกับการตีความกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอาคารชุดซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ

ในเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนี้ กฎหมายอาคารชุดของรัฐชาวยุโรป สหรัฐอเมริกา ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า "ตราสารจัดตั้งจะต้องระบุวัตถุประสงค์และข้อจำกัดในการใช้อาคารและอพาร์ทเมนต์" ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ถ้าสามารถกำหนดบังคับให้ระบุในข้อบังคับเรื่องวัตถุประสงค์และข้อจำกัดการใช้อาคารชุดและห้องชุดไว้ ซึ่งอาจทำได้โดยการออกกฎกระทรวงซึ่งอาศัยอำนาจตามความใน พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 32 (12) ก็จะเป็นเกณฑ์หรือมาตรการที่คุ้มครองเจ้าของร่วมชั้นต้น ได้อย่างดี

ศูนย์วิจัยทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² บัญญัติ สุชีวะ , คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน , (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง , 2530) หน้า 171.

³ เรื่องเดียวกัน

จากสภาพปัญหาที่กล่าวมาแล้ว เนื่องจาก พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดให้ผู้ดำเนินการของจดทะเบียน อาคารชุด ระบุไว้ว่า อาคารชุดที่จดทะเบียนจะเป็นอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์อันใด จึงส่งผลกระทบต่อการใช้ที่อยู่อาศัย หากมีผู้อยู่อาศัยที่ใช้ประโยชน์ในอาคารชุดเป็นที่พักอาศัย กับผู้อยู่อาศัย ที่ใช้ประโยชน์ในอาคารชุดเป็นสำนักงาน อาศัยอยู่ร่วมกันปัญหาต่าง ๆ ย่อมเกิดขึ้นได้ เช่น การรักษาความปลอดภัย จะต้องเข้มงวดขึ้นในกรณีใช้เป็นที่สำนักงาน เพราะมีคนเข้าออกมากกว่า หรือกรณีใช้อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัย ก็ต้องระวังในด้านต่าง ๆ เช่น อัคคีภัย เป็นต้น เหล่านี้เป็นปัญหาพื้นฐาน ซึ่งพอจะมองเห็นได้ ปัญหาที่ตามมาอีกก็คือความรับผิดชอบ ในเรื่องค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง จะกำหนดหลักเกณฑ์อย่างไร เช่น ความสึกหรอในลิฟท์ ย่อมเกิดความเสียหาย จากผู้ใช้ห้องชุดประเภทที่เป็นสำนักงานมากกว่า เพราะมีผู้มาติดต่อหรือพนักงานของบริษัท ย่อมใช้ลิฟท์มากกว่าผู้อยู่อาศัย ซึ่งใช้ลิฟท์เฉพาะในตอนเช้าหรือเย็น ในขณะที่ออกไปทำงานและกลับจากทำงานเท่านั้น หรือค่าใช้จ่ายในการบำรุงสรวายน้ำ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดน่าจะมีความรับผิดชอบมากกว่า เป็นต้น

ข. ในกรณีที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดว่า "ห้ามเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในห้องชุด" จะมีผลเช่นไรนั้น ในเรื่องนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่า จะต้องวิเคราะห์ว่า ข้อบังคับในอาคารชุดมีผลบังคับแค่ไหน เพียงไร

ข้อบังคับอาคารชุด มีลักษณะคล้ายคลึงกับข้อบังคับของบริษัท กล่าวคือ เป็นข้อตกลงบังคับใช้กันระหว่างกลุ่มบุคคลซึ่งบุคคลทุกคนซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจะต้องผูกพันอยู่ภายใต้ข้อบังคับของบริษัท ในทำนองเดียวกัน ข้อบังคับอาคารชุดก็เป็นข้อตกลงแห่งเจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งเจ้าของร่วมในอาคารชุดทุกคนจะต้องผูกพันตามข้อบังคับนั้น ข้อบังคับอาคารชุดจึงเป็นมติแห่งเจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับข้อบังคับในบริษัท ดังนั้น การตกลงในข้อบังคับอาคารชุดว่า "ห้ามเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในห้องชุด" ย่อมจะผูกพันเจ้าของร่วมทุกคน ที่อาศัยอยู่ในห้องชุด ไม่ว่าเวลาที่ลงมตจะเห็นด้วยหรือไม่ก็ตาม และจะผูกพันไปยังผู้รับโอนซึ่งจะเข้ามาเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดในภายหลังด้วย ถ้าหากเจ้าของร่วมในอาคารชุดไม่ปฏิบัติตาม กล่าวคือ เปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้ห้องชุด ก็ย่อมเป็นการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเรียกร้องให้เจ้าของอาคารชุดปฏิบัติตามข้อบังคับซึ่งเป็นการเรียกร้องโดยอาศัยข้อบังคับของอาคารชุด

อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่า เจ้าของห้องชุดอาจจะอ้างหลักกรรมสิทธิ์ขึ้นมาโต้แย้งได้ว่า ตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดย่อมมีอำนาจใช้สอยกรรมสิทธิ์แห่งตนได้ตามหลักกรรมสิทธิ์แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 และนอกจากนี้ เจ้าของห้องชุดอาจจะอ้างอีกว่า ข้อบังคับของอาคารชุดนั้น ตนมิได้เห็นห้องด้วย

ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่า น่าจะมีเกณฑ์แห่งกฎหมายดังต่อไปนี้ คือ กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดว่า หลักกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตกอยู่ภายใต้มาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหากข้อบังคับหรือมาตรการอื่นใดของอาคารชุดขัดหรือแย้งกับหลักกรรมสิทธิ์ตาม มาตรา 1336 จะต้องพิจารณาว่ามาตรการในข้อบังคับของอาคารชุดหรือมาตรการใด ๆ เป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัยร่วมกันหรือไม่ ถ้าไม่เป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัยร่วมกัน มาตรการในข้อบังคับของอาคารชุดหรือมาตรการที่กำหนดใด ๆ ก็ไม่อาจลบล้างหลักกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งอยู่ภายใต้ มาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ในปัจจุบันนี้ ผู้ก่อตั้งโครงการได้หาทางออกในปัญหาดังกล่าวข้างต้น โดยการกำหนดในสัญญาซื้อขายว่า "หากเจ้าของห้องชุดเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้ห้องชุดแล้ว ให้สัญญาจะซื้อจะขายในห้องชุดเป็นอันสิ้นสุด" นั้น ข้อกำหนดดังกล่าวมีลักษณะเป็นเงื่อนไขบังคับหลังของสัญญา ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 145 วรรคสอง บัญญัติว่า "นิติกรรมใดมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับหลัง นิติกรรมนั้นย่อมสิ้นสุดในเมื่อเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว" ข้อกำหนดลักษณะดังกล่าวมักจะกำหนดกันในระหว่างผู้ซื้อผู้ขาย หรือผู้ก่อตั้งโครงการกับผู้ซื้อนั่นเอง เหตุที่มีการกำหนดในลักษณะดังกล่าวก็เนื่องมาจาก ผู้ก่อตั้งโครงการพยายามหามาตรการทางสัญญา กำหนดมิให้ผู้ซื้อเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้ห้องชุด ซึ่งเป็นทางออกอย่างหนึ่งซึ่งกระทำกันในปัจจุบันนี้ อย่างไรก็ตามมาตรการทางสัญญาในลักษณะข้างต้นเป็นมาตรการที่เจ้าของโครงการหรือผู้ขายเป็นผู้กำหนดระบุไว้ในสัญญาซื้อขายเท่านั้น ซึ่งเป็นทางออกหรือทางแก้หนึ่ง แต่หากผู้ก่อตั้งโครงการไม่ประสงค์จะกำหนดเอาไว้ภายหลังเจ้าของร่วมในสัญญาอาคารชุดต้องการกำหนดไว้ในข้อบังคับ ก็จะต้องตกเป็นปัญหาดังได้พิจารณาแล้วข้างต้นนี้

4.6 ปัญหาเรื่องการเลิกอาคารชุด

การเลิกอาคารชุดในกรณีที่เป็นความประสงค์ของเจ้าของร่วมโดยสมัครใจนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 51(2) บัญญัติไว้ว่า เจ้าของร่วมต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด ซึ่งย่อมาหมายความว่า การเลิกอาคารชุดจะต้องกระทำตามความตกลงยินยอมของเจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดนั้น หากเจ้าของห้องชุดเพียงรายเดียวไม่ยินยอม ก็ไม่สามารถเลิกอาคารชุดนั้นได้

การที่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดหลักการเช่นนี้ ทำให้เข้าใจว่าเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว กฎหมายไม่ประสงค์จะให้มีการเลิกอาคารชุดเกิดขึ้น ซึ่งการบัญญัติหลักการไว้เช่นนี้ น่าจะเป็นผลเสียมากกว่าผลดี เพราะหากเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ไม่ประสงค์ที่จะอยู่ภายใต้ข้อบังคับของบทบัญญัติกฎหมายเรื่องอาคารชุด แต่มีเจ้าของร่วมเพียงรายเดียวไม่ตกลงยินยอมด้วย ก็ไม่สามารถเลิกอาคารชุดได้ ซึ่งเป็นข้อพิจารณาได้ว่า หลักการดังกล่าว มุ่งคุ้มครองสิทธิคนส่วนน้อยจนเกินสมควร ซึ่งอาจจะไม่เป็นธรรมแก่คนส่วนใหญ่

ในเรื่องนี้ Uniform condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา และกฎหมายอาคารชุด แห่งมลรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ได้กำหนดไว้ว่าการเลิกอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุดนั้น อาจกระทำได้ หากเจ้าของห้องชุดจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ตกลงให้เลิกอาคารชุด จึงสมควรจะได้มีการกำหนดในอัตราที่เหมาะสมสำหรับการเลิกอาคารชุด ให้บัญญัติไว้ในกฎหมายต่อไป

4.7 ปัญหาอื่น ๆ และข้อเสนอแนะอื่น ๆ

(ก) ปัญหาเรื่องการจัดตั้งอาคารชุดแนวราบเพื่อหลีกเลี่ยงการประกอบธุรกิจ
 ในรูปการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ในเรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดินและการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หากพิจารณาในทางกฎหมายจะพบว่า การประกอบธุรกิจในรูปแบบการจัดสรรที่ดิน จะต้องประสบภาวะยุ่งยากต่าง ๆ ในทางกฎหมายมากกว่าการประกอบธุรกิจในรูปอาคารชุด ภาวะยุ่งยากเหล่านั้นสามารถจำแนกได้ คือ

(1) การจัดสรรที่ดินต้องขออนุญาตตามกฎหมายสองเรื่องคือ การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน และจะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นขั้นตอนทางกฎหมายที่ค่อนข้างจะยุ่งยาก

(2) การจัดสรรที่ดินต้องดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับมาตรฐานทางกฎหมาย ได้แก่ มาตรฐานขนาดแปลงที่ดิน เช่น บ้านเดี่ยวต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวาต่อแปลง บ้านต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 25 ตารางวาต่อแปลง มาตรฐานในสาขาวิชาสถาปัตยกรรม เช่น ถนนเอกจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 17 เมตร ถนนโทจะต้องมีความกว้างของขอบเขตไม่น้อยกว่า 14-16 เมตร ในเรื่องบริการสาธารณะ เช่น ในการจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวน 100 ถึง 200 แปลง จะต้องจัดพื้นที่ไว้เพื่อใช้เป็นสนามเด็กเล่น 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา ใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และใช้เป็นที่ตั้งร้านค้าย่อย 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา เป็นต้น

ด้วยเหตุความยุ่งยาก 2 ประการข้างต้น ผู้ประกอบธุรกิจจึงหันมาดำเนินธุรกิจในรูปอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดในลักษณะที่เป็นบ้านชั้นเดียวติดกัน (อาจเรียกได้ว่าเป็น อพาร์ทเมนท์ หรือทาวน์เฮ้าส์) และผู้ประกอบธุรกิจของจดทะเบียนก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในรูปอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ผู้ประกอบธุรกิจก็สามารถจดทะเบียน 2 ประการข้างต้นได้ เพราะกฎหมายเรื่องอาคารชุด มิได้กำหนดเกณฑ์มาตรฐานใด ๆ ไว้ การหลีกเลี่ยงกฎหมายในลักษณะเช่นนี้ได้สะท้อนให้เห็นว่า กฎหมายอาคารชุดของไทย ไม่ได้กำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับสาขาวิชาสถาปัตยกรรม ฯลฯ ไว้ในตัวกฎหมายโดยตรง แต่จะมีกฎหมายควบคุมอาคารบังคับ ซึ่งขณะนี้อาคารชุดที่มีลักษณะเป็นอาคารสูงควรที่จะมีกฎหมายควบคุมอาคารใหญ่ มาใช้บังคับต่างหากเฉพาะด้วย เนื่องจากขณะนี้ยังไม่มียกกฎหมายดังกล่าวออกมาใช้บังคับ ทำให้การสร้างอาคารชุดไม่ต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ต่าง ๆ

มากนัก ผู้ประกอบการที่จัดสรรที่ดินจึงเลือกที่จะเข้ามาอยู่ในระบบอาคารชุด โดยสร้างอาคารชุดในลักษณะที่เรียกว่า อาคารชุดแนวราบชั้น ซึ่งในต่างประเทศก็มีการสร้างอาคารชุดในแนวราบ แต่เป็นการสร้างอันเนื่องมาจากแนวความคิดที่ว่า หากทุกบ้านทุกเรือนจะต้องสร้างสระว่ายน้ำ สนามหญ้า สนามเทนนิส แล้วก็จะเกิดความจำเป็น เพราะค่าใช้จ่ายในการลงทุนค่อนข้างสูง จึงได้มีการสร้างชั้นในลักษณะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย แต่อาคารชุดในแนวราบในประเทศไทยมักสร้างมาเพื่อเจตนาที่ต้องการหลีกเลี่ยง ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เรื่องการจัดสรรที่ดิน และยังกำกับการสร้างอาคารชุดไม่อยู่ในเขตควบคุมการก่อสร้าง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารด้วยแล้ว โดยเฉพาะปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารชุดราคาถูกลงนอกเขตเทศบาล และเขตสุขาภิบาลมากขึ้น ยิ่งทำให้รัฐไม่สามารถเข้าไปควบคุมดูแลให้อาคารชุดดังกล่าวมีมาตรฐาน เพื่อประโยชน์แก่สวัสดิภาพของประชาชนผู้อยู่อาศัยได้เลย

ในปัดทานี้ ผู้วิจัยมีความเห็นดังนี้

1. การก่อสร้างอาคารชุดในลักษณะแนวราบ หรือการก่อสร้างอาคารในแนวราบแล้วนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด มิได้เป็นสิ่งที่ไม่ถูกต้อง เนื่องจากในบางโครงการผู้เป็นเจ้าของโครงการ มีความประสงค์ต้องการให้สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตกเป็นของผู้ซื้อทุกคนและโดยสภาพของสิ่งเหล่านี้ ก็เป็นสิ่งที่ผู้เป็นเจ้าของทุกคน ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา หรือเจ้าของโครงการได้ทำโครงการถูกต้องตามเงื่อนไขของประกาศคณะปฏิวัติที่ 286 และขออนุญาตค่าที่ดิน ถูกต้องตามกฎหมายทุกประการแล้ว แต่เห็นว่าความนำมาจากทะเบียนอาคารชุด เพราะต้องการให้สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ของเจ้าของร่วมทุกคน จึงได้นำมาจากทะเบียนอาคารชุด ในขณะที่เดียวกันก็มีเจ้าของโครงการบางรายอาศัยความไม่สมบูรณ์ ของกฎหมายอาคารชุด มาเป็นทางเลี่ยงเพื่อจะได้ไม่ต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น ดังนั้นจะเห็นว่าการมีอาคารชุดแนวราบไม่ใช่สิ่งที่ผิด แต่ก็มีข้อเหตุผลหรือความมุ่งหมายในการประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดของไทยฉบับนี้ จึงเห็นควรร่วมมีการกำหนดมาตรฐานระบบพื้นฐานที่สำคัญและจำเป็นไว้ในกฎหมายอาคารชุด อาทิ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบสาธารณูปโภค ระบบบริการสาธารณสุขที่จำเป็น เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น

2. ควรจะต้องกำหนดให้กฎหมายเรื่องอาคารชุด มีมาตรฐานในลักษณะคล้ายคลึง หรือสอดคล้องกันกับประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เรื่องการคุ้มครองที่ดิน เนื่องจากเป็นการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน

3. ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินการขอจดทะเบียนอาคารชุดในลักษณะบ้านชั้นเดียวติดกัน ซึ่งสามารถก่อกรรมสิทธิ์ในลักษณะอาคารชุด และภายหลังขอจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อให้โฉนดที่ดินกลับมามีบทบาทเหมือนเดิม จากนั้นก็ขอแยกโฉนดเป็นแปลง ๆ นั้น ในกรณีเช่นนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เรื่องจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติข้างต้น และสะท้อนให้เห็นความบกพร่องของกฎหมายอาคารชุด ซึ่งมีข้อกำหนดต่าง ๆ ต่ำกว่ากฎหมายเรื่องการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติข้างต้น ในกรณีนี้ผู้วิจัยเห็นว่า อาคารชุดที่มีลักษณะเป็นบ้านติดกันไม่ว่าจะชั้นเดียวหรือหลายชั้น ก็จะต้องอนุโลมนำมามาตรฐานทางกฎหมายเรื่องการจัดสรรที่ดินมาใช้ด้วย เนื่องจากสภาพข้อเท็จจริงของอาคารดังกล่าวมีลักษณะที่ต้องขออนุญาตจดทะเบียน ตามประกาศคณะปฏิวัติ เรื่องการจัดสรรที่ดิน และตามกฎหมายเรื่องอาคารชุดอยู่แล้ว

4. ควรให้มีกฎหมายที่ควบคุมอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่โดยเฉพาะ เนื่องจากปัจจุบันมีแต่กฎหมายควบคุมการก่อสร้าง เท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ใ้มีนักกฎหมายผู้ทรงคุณวุฒิให้ความเห็นไว้ในการแก้ปัญหาเป็น 2 แนวทาง คือ แนวทางที่ 1 เป็นการแก้ปัญหาโดยอาศัยตัวบทกฎหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และการตีความเจตนารมณ์แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ กล่าวคือ

(ก) บทนิยามในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า "ห้องชุด" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล และจากทะเบียนกรรมที่ดิน และจากการรับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 นั้น มีระเบียบกรรมที่ดินเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 6 กำหนดว่า "...ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบว่า...ห้องชุดนั้นมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และเลขที่ ถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ยื่นหรือไม่..." จึงมีข้อพิจารณาว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกออกได้เป็นส่วนนั้น น่าจะต้องมีลักษณะเป็นห้องที่เป็นชุด ๆ มีลักษณะทางมิติ

ปรากฏเป็นรูป กว้าง คูณ ยาว คูณ สูง คือ มีลักษณะเป็น ฟลอร์แอเรีย (Floor Area) เท่านั้น มิใช่ในลักษณะซ้อนขึ้นไปเป็นชั้น ๆ แบบตึกแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ ดังนั้นการนำเอาบ้านเป็นหลัง ๆ หรือบ้านแฝดอยู่ติดกันในแนวพื้นราบมาจัดเป็นอาคารชุด หรือมาขอยกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดย่อมขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย

(ข) จากการศึกษาเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ ".... โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น..." นั้น ทำให้มองเห็นว่า เจตนารมณ์ที่แท้จริงของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น เพื่อต้องการแก้ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมือง ซึ่งมีความจำกัดในทรัพยากรที่ดิน ซึ่งไม่อาจขยายเนื้อที่เพิ่มขึ้นเพื่อรับจำนวนประชากรที่มากขึ้นได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ ต้องการใช้ทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ให้ได้รับประโยชน์สูงสุด นั่นก็คือ การสร้างขึ้นไปในแนวตั้ง มิใช่ในแนวราบอย่างที่กำลังกล่าวมาแล้วข้างต้นซึ่งอาจกล่าวได้ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทยนี้ ได้มุ่งหวังที่จะให้ใช้กับอาคารสูงเท่านั้น ส่วนในแนวราบนั้น รัฐได้มีกฎหมายออกมารองรับก่อนแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 นั่นก็คือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องการจัดสรรที่ดิน ซึ่งใช้บังคับกับอาคารในแนวราบอยู่แล้ว

ดังนั้นโดยสรุปแล้วตามความเห็นของนักกฎหมายผู้ทรงคุณวุฒิเห็นว่า อาคารชุดแนวราบย่อมไม่สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ เนื่องจากขัดต่อบทบัญญัติและเจตนารมณ์ของกฎหมายดังกล่าวมาแล้วนี้

แนวทางที่ 2 เห็นว่า การแก้ปัญหาค่าที่ดินของผู้ขอจัดอาคารชุดแนวราบ โดยมีความประสงค์จะเลี้ยงประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับ 286 (พ.ศ.2515) นั้น ไม่ควรนำพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เข้ามาเกี่ยวข้องกับประเด็นให้เสีย โดยให้เหตุผลว่า หลักการของกฎหมายอาคารชุดนั้น ก็คือ การจัดตั้งระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกันในส่วนของอาคารทั้งหลัง แต่ในขณะเดียวกันก็ให้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง และมีระบบการจัดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ดังนั้น อาคารใดก็ตามไม่ว่าจะเป็นอาคารสูง (High Rise Building) หรืออาคารแนวราบ (Low Rise Building) หากต้องการระบบกรรมสิทธิ์เช่นที่ว่านี้ ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ แต่ขณะเดียวกัน ก็ต้องความมุ่งไปที่กฎหมายควบคุมลักษณะโครงสร้าง (Structure) ของอาคารด้วย คือ

อาคารชุดที่เป็นอาคารสูง ควรมีกฎหมายควบคุมอาคารสูงออกมากำหนดมาตรฐาน การก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการต่าง ๆ สภาพแวดล้อมและมาตรฐานอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับอาคารสูง ส่วนอาคารชุดที่เป็นอาคารแนวราบนั้น ถ้ามีข้อเท็จจริง ที่เป็นไปตามบทบัญญัติตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แล้ว ก็ต้องนำบทบัญญัติของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้มาใช้บังคับด้วย

สรุปก็คือ แนวทางที่ 2 นี้เห็นว่า กฎหมายที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาที่ดินควรแยกเป็น 2 ลักษณะคือ 1. กฎหมายการจัดระบบกรรมสิทธิ์และการจัดการ 2. กฎหมายควบคุมลักษณะโครงสร้าง (Structure) ไม่ว่าจะ เป็นอาคารแนวสูงหรือแนวราบ ตัวอย่างเช่น หมู่บ้านจัดสรรนั้น มีการถือกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรนั้น บังคับตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286(พ.ศ.2515) อาคารชุดมีแต่การถือกรรมสิทธิ์และการจัดการ การบริหารตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรที่จะมีกฎหมายควบคุมอาคารสูงมาบังคับใช้

(ข) ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดผิดสัญญา หรือทำอะไรละเมิดต่อบุคคลภายนอก ตัวอย่างเช่น ลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดไปทำอะไรละเมิดต่อบุคคลภายนอกซึ่งอยู่ในทางกฏที่จ้าง นิติบุคคลอาคารชุดถูกฟ้องร้องดำเนินคดีในฐานะนายจ้าง และถูกศาลพิพากษาให้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน ดังนี้ มีปัญหาว่า ใครจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว เพราะโดยปกติแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีกองทุน ค่าพิพากษาดังกล่าวจะมีผลผูกพันเจ้าของร่วมหรือไม่ ซึ่ง พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้มีบทบัญญัติไว้แต่ประการใด จะมีก็แต่เพียงการกำหนดภาระค่าใช้จ่าย ที่เกิดจากการบริการส่วนรวมตามมาตรา 18 วรรคแรก และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งจะตีความว่า ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว เข้ากับบทบัญญัติตามมาตรา 18 วรรคแรก หรือเข้ากรณี วรรคสอง แต่ก็ยังไม่สู้จะตรงนัก ไม่ว่าจะ เป็นมาตรา 18 วรรคแรก หรือ วรรคสอง จึงเท่ากับเป็นการทิ้งภาระให้เจ้าของร่วมเป็นผู้แก้ไข ซึ่งจะ เป็นข้อยุ่งยากในทางปฏิบัติเป็นอันมาก

ในเรื่องนี้ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 Section 3-111 ของสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ค่าพิพากษาที่ให้ผู้สมาคมชำระเงินจะมีผลผูกพันเหนือห้องชุดทั้งหมด

ตามสัดส่วนค่าใช้จ่ายร่วมของแต่ละห้องชุด กรณีนี้เป็นแนวทางที่ชัดเจนในการป้องกันมิให้เกิดปัญหาดังกล่าวข้างต้นได้ดี ควรจะได้มีการแก้ไขปรับปรุงตัวบทกฎหมายใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้คำพิพากษาที่เห็นดีบุคคลอาคารชุดชำระเงินมีผลผูกพันเหนือห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ค. ปัญหาเรื่อง ควรกำหนดให้มีการจดทะเบียนอาคารชุด ก่อนการก่อสร้างอาคารหรือไม่

ปัจจุบัน พรบ.อาคารชุดกำหนดให้จดทะเบียนอาคารชุด ได้ต่อเมื่ออาคารนั้น ๑ ได้ก่อสร้างไปเรียบร้อยแล้วแล้ว แต่โดยข้อเท็จจริงเจ้าของโครงการได้ทำการขายห้องชุดไปตั้งแต่เริ่มลงมือก่อสร้างหรือตั้งแต่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างได้ และหรือบางโครงการจะขายตั้งแต่เริ่มเขียนแปลน ซึ่งหากขายไม่ดีเจ้าของโครงการจะหลบหนีหายไป หรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเป็นแบบอื่นไปก็ได้ ผู้ซื้อในระยะแรกอาจจะเสียผลประโยชน์หรือสูญเงินทองที่ลงทุนไป จะเห็นว่าผู้บริโภคอาจจะถูกเอาเปรียบได้ทันที หากโครงการนั้นไม่ประสบความสำเร็จ แม้ว่าจะยังมีกฎหมายแพ่งและพาณิชย์คุ้มครองอยู่บ้าง ในลักษณะทั่ว ๆ ไป แต่ก็บ่อยครั้งที่ผู้ซื้อรายย่อยจะฟ้องร้องเอาความกับเจ้าของโครงการได้หากมีปัญหาค้น

สภาพของปัญหาของอาคารชุดในเวลานี้ คล้าย ๆ กับสภาพปัญหาของบ้านจัดสรร เมื่อปี พ.ศ.2514 - 2515 ผู้ซื้อเกิดความไม่แน่ใจ ซึ่งสภาพดังกล่าวนี้ ทำให้เกิดประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หรือ กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

สำหรับธุรกิจอาคารชุดในปัจจุบัน แม้จะมีพระราชบัญญัติอาคารชุด ปี พ.ศ.2522 บังคับใช้ แต่เนื้อหาของกฎหมายส่วนใหญ่ มุ่งไปถึงการควบคุมการบริหารอาคารชุดและการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดภายหลังจากที่ผู้ซื้อได้เข้าอยู่อาศัยกันแล้ว ดังนั้น จุดปัญหาของธุรกิจอาคารชุด จึงอยู่ตรงช่วงระยะเวลาก่อนที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จ เพราะตาม พรบ.อาคารชุดนั้น อาคารจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ก็ต่อเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือเกือบแล้วเสร็จ ดังนั้น ช่วงระหว่างการเปิดจอง ซึ่งส่วนมาก ก็จะเป็นระหว่าง ที่ยังทำการก่อสร้าง กฎหมายอาคารชุดยังไม่ได้ให้ความคุ้มครอง ขบวนการทางการตลาดของโครงการอาคารชุด เจ้าของโครงการหลังจากออกแบบเสร็จ และได้ภาพจำลอง (Perspective) จากสำนักงานสถาปนิก

ก็จะลงโฆษณาทันที ส่วนใหญ่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเสียด้วยซ้ำ ยิ่งกว่านั้นบางโครงการถึงกับมี การเขียนภาพจำลอง (Perspective) ออกมาก่อนที่จะให้สถาปนิก ออกแบบอาคารเสร็จเรียบร้อย เพราะต้องการนำภาพนั้นมาลงโฆษณาและเปิดขายแก่ลูกค้า วัตถุประสงค์เพื่อเร่งระดมเงินวางจองและเงินค่าน้ำจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนให้เร็วที่สุดมากที่สุดเท่าที่จะทำได้นั่นเอง ซึ่งจุดนี้เป็นจุดที่อันตรายอย่างยิ่งสำหรับผู้บริโภค ซึ่งปัญหานี้ไม่เคยได้รับการดูแลหรือควบคุมจากรัฐเลย ดังนั้นความผิดพลาด หรือความไม่เข้าใจของเจ้าของโครงการย่อมเกิดขึ้นและก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อห้องชุดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะตลอดเวลาที่ประกาศขาย และดำเนินการก่อสร้าง ต่างก็ไม่ได้มีการควบคุมจากเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด หากโครงการอาคารชุดแต่ละโครงการได้รับการตรวจพิจารณา และควบคุมจากพนักงานเจ้าหน้าที่เสียก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างและประกาศขาย ก็จะก่อให้เกิดผลดีแก่เจ้าของโครงการและผู้ซื้ออย่างมาก กล่าวคือ ทางด้านเจ้าของโครงการมีความมั่นใจว่าโครงการของตน ซึ่งต้องลงทุนเป็นเงินจำนวนมากนั้นได้ผ่านการกลั่นกรองว่าถูกต้องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งในด้านการจัดแผนผัง ของอาคารชุด การแบ่งรายละเอียดของห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ฯลฯ ทำให้เกิดความมั่นใจว่า โครงการของเขาได้มาตรฐานถูกต้อง และจะไม่ก่อให้เกิดปัญหาตามมาภายหลัง ส่วนทางด้านผู้ซื้อ เมื่อก่อสร้างเสร็จก็จะได้รับห้องชุดตามคุณสมบัติที่เจ้าของโครงการประกาศขายทุกประการ ได้โฉนดห้องชุดตามเนื้อที่ที่ซื้อ ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างถูกต้องเหมาะสม มีที่จอดรถ และระบบความปลอดภัยต่าง ๆ ให้ตามที่สัญญาไว้อย่างแน่นอน

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า แม่บทที่เป็นหัวใจ ของการจดทะเบียนอาคารชุดคือมาตรา 6 ของ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งกำหนดไว้ว่า

"มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารใด ประสงค์จดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตาม พรบ.นี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด

(3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตาม มาตรา 14

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) คำรับรอง ของผู้ยื่นคำขอ ว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ไม่ติด การจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารพร้อมที่ดิน

(6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนด ในกฎกระทรวงซึ่งต่อมาได้กำหนดเพิ่มเติมให้ ผู้ยื่นคำขอ หรือเจ้าของโครงการต้องแสดงหลักฐานในอนุญาตว่า อาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมาย

วิธีการจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ดังกล่าวนี้ ได้กำหนดองค์ประกอบ ต่าง ๆ ไว้อย่างรัดกุมถูกต้องอย่างยิ่ง เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินได้ตรวจพิจารณาและควบคุม ในรายละเอียดต่าง ๆ ซึ่งเป็นสาระสำคัญของแต่ละโครงการอาคารชุดแต่ละทะเบียนกรรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด(พ.ศ.2523) ได้เพิ่มข้อกำหนดและตีความขอบเขตระยะเวลาการ จดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวให้แคบลงไป กล่าวคือ ระเบียบกรรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 4. และ ข้อ 6. กำหนดว่าการรับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 นั้น ให้ เจ้าพนักงานที่ดินออกไปรังวัด ตรวจสอบสภาพของอาคาร ที่ขอจดทะเบียนด้วย และตรวจ สอบว่าห้องชุดนั้น มีความกว้าง ความยาว ความสูงและเนื้อที่ตรงตามคำขอหรือไม่ หาก ตรวจแล้วถูกต้องจึงจะรับจดทะเบียนได้ ดังนั้นจึงเป็นหลักปฏิบัติโดยปริยายของกรมที่ดินว่า อาคารชุดจะต้องก่อสร้างแล้วเสร็จ ก่อนที่จะยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดิน จะไม่รับพิจารณาตรวจสอบ หรือควบคุมอาคารชุดใด ๆ ในขณะที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ระเบียบของกรมที่ดินฯ ดังกล่าวนี้อาจก่อให้เกิดปัญหาความวุ่นวายต่าง ๆ ทั้งในด้านเจ้าของ โครงการ ผู้ลงทุน และด้านผู้ซื้อเป็นอย่างมาก ดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

จะเห็นได้ว่าผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะให้มีการปรับปรุงแก้ไข กฎหมายอาคารชุดตรงจุดนี้ เพราะ พบ.อาคารชุดและกฎกระทรวงนั้น มีข้อกำหนดที่ถูกต้องและเหมาะสม และสมบูรณ์ ตีอยู่แล้ว เพียงแต่ระเบียบของกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523 ข้อ 4. เท่านั้น ที่ควรแก้ไขปรับปรุงให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้มีโอกาสตรวจสอบหลักฐานของผู้ยื่นคำขอ (เจ้าของโครงการ) โดยไม่ต้องรอให้งานก่อสร้างแล้วเสร็จ กล่าวคือ ตรวจสอบว่า

1. โฉนดที่ดิน (ตรวจสอบว่าเจ้าของโครงการ ผู้ยื่นคำขอนั้น เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่)
2. แผนผังอาคารชุด (ตรวจสอบว่าแบบแปลนก่อสร้างถูกต้องตรงกับโฉนดที่ดิน และมีมาตราส่วนที่เหมาะสมหรือไม่)
3. การแบ่งอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (ตรวจสอบว่ามีการคำนวณไว้ถูกต้องหรือไม่)
4. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง (ตรวจสอบว่าแบบแปลน แผนผังของห้องชุด ระบุความกว้าง ความยาว ความสูง ไว้อย่างไร ทรัพย์สินส่วนกลางมีรายการอะไรบ้าง เช่น จะมีลิฟท์กี่ตัว มีที่จอดรถกี่คัน มีสระว่ายน้ำ มีสนามเทนนิส หรือไม่)
5. คำรับรองของเจ้าของโครงการผู้ยื่นคำขอ ว่าอาคารนั้นไม่ติดจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารร่วมกับที่ดิน (ตรวจสอบว่าที่ดินและอาคารที่ติดจำนองนั้น เจ้าหนี้ผู้รับจำนองยินยอมเซ็นหนังสือให้จัดทำโครงการอาคารชุดได้หรือไม่)
6. โครงการดังกล่าว ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้วหรือไม่ (ตรวจสอบใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร)⁴

ข้อกำหนดต่าง ๆ เหล่านี้ พบ .อาคารชุดและกฎกระทรวงดังกล่าวได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินในการควบคุมตรวจสอบเอกสารหลักฐานของเจ้าของโครงการ อย่างเต็มที่ อยู่แล้วจึงไม่จำเป็นต้องระเบียบกรมที่ดิน ๆ จะต้องกำหนดขอให้อาคารต้องก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงจะพิจารณาตรวจรับ ค่าของจดทะเบียน ดังนั้น จึงควรแก้ไขโดยตัดขั้นตอนการออกไปตรวจสอบสภาพอาคารไว้ก่อน และควรเพิ่มขึ้นขั้นตอนการตรวจรับคำขอ โดยให้ออกสแก์เจ้าของโครงการยื่นคำขอจดทะเบียน ได้นับแต่เริ่มโครงการ ก่อนดำเนินการก่อสร้าง เมื่อได้รับคำขอเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องตรวจคำขอ และพิจารณาหลักฐานต่าง ทั้ง 6 ข้อ ที่กล่าวแล้วว่าถูกต้องเรียบร้อยหรือไม่ เมื่อเห็นว่าถูกต้อง จึงรับคำขอและนำคำขอลงบัญชีรับประจำวัน (บทค.2) กับลงบัญชี คู่มือเรื่องตามแบบ อช.6 แต่หากเอกสารหลักฐานทั้ง 6 ข้อดังกล่าวไม่เรียบร้อยและยังไม่ถูกต้องเจ้าพนักงานฯ ก็พิจารณาไม่รับคำขอ และให้เจ้าของโครงการไปจัดการแก้ไขให้ถูกต้องเสียก่อน สำหรับโครงการที่มีหลักฐานถูกต้องและเจ้าพนักงานได้ตรวจ

⁴ พงษ์พันธ์ สัมภวศุภต์ , "วิเคราะห์ปัญหาคอนโดมิเนียมและกฎหมายที่ต้องแก้ไข." ทำเนียบคอนโด 1 (มิถุนายน 2532) : 202-205.

รับคำขอไว้เรียบร้อยแล้วให้ขายได้ จากนั้นเมื่องานก่อสร้างทั้งหมด ตามโครงการแล้วเสร็จ จึงถึงเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ จะออกไปตรวจสอบสภาพของอาคาร และห้องชุดตลอดจน ทรัพย์สินส่วนกลางว่า ถูกต้องตรงกับที่ได้ยื่นคำขอไว้หรือไม่ เป็นประการสุดท้าย แล้วจึง ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด

โดยสรุปแล้ว การพิจารณาณรับคำขอ ก่อนการก่อสร้าง และการตรวจสอบ สภาพอาคารหลังการก่อสร้างนี้ นับว่าเหมาะสมที่สุด และกระทำได้โดยเพียงแก้ไขเพิ่มเติม ข้อความเล็กน้อย ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523 (ข้อ 4) เท่านั้น ก็จะสามารถสร้างมาตรฐานและขจัดปัญหาความไม่เหมาะสมของกฎหมายอาคารชุดไปได้ ก่อให้เกิดความมั่นใจต่อการลงทุน ของเจ้าของโครงการตลอดจนเป็นแนวทาง คู่ครอง และควบคุมการดำเนินโครงการอาคารชุดให้เป็นไปตามขั้นตอนของกฎหมายอย่างมั่นคง มีประสิทธิภาพสร้าง ความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อ และเพื่อประโยชน์สุขของสังคมเป็นส่วนรวม

อย่างไรก็ตาม นักนิติศาสตร์บางคนได้ให้ความเห็นว่า การพิจารณาณรับคำขอ ก่อนการก่อสร้างนั้น ทำให้ดูเหมือนว่ารัฐโดยกรมที่ดิน เป็นผู้มารับประกันโครงการให้แก่ เจ้าของโครงการ ซึ่งหากต่อมาภายหลังโครงการเกิดปัญหาขึ้นมา ทางประชาชนผู้ซื้อ ก็จะ กล่าวหาทางกรมที่ดินได้

ผู้วิจัยมีความเห็นเพิ่มเติมว่า ในส่วนที่ผู้ซื้อต้องชำระเงินให้ผู้ขายไปก่อนซึ่ง มีหลายคนเห็นว่าผู้ซื้อ ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองจากการที่ต้องจ่ายเงินไปก่อน จึงได้มีแนวความคิดที่จะให้รัฐคุ้มครองผู้บริโภค โดยการกำหนดให้ผู้ประกอบการอาคารชุดที่รับเงินจอง และ เงินดาวน์ ก่อนการก่อสร้างต้องสามารถออก "หนังสือค้ำประกันเงินดาวน์" จากธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่นว่า หากโครงการล้มเลิกไปผู้ซื้อจะได้รับเงินคืน พร้อมดอกเบี้ย ทั้งนี้จะเป็นการสร้างหลักประกัน และความมั่นใจ ของผู้ซื้อ ได้ดีที่สุดทางหนึ่ง สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกเอกสารค้ำประกัน ผู้บริโภคจะเป็นผู้ชำระค่าค้ำประกันเอง แต่ทั้งนี้ จะต้อง ไม่เป็นการบังคับผู้บริโภค เพราะจะทำให้มีการเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ดังนั้นควรถือเป็นสิทธิ ของผู้บริโภค ที่จะเลือกเอาว่าต้องการหนังสือค้ำประกันหรือไม่ หากมีความเชื่อถือ ผู้ประกอบการและมั่นใจในโครงการ ก็อาจไม่ต้องการหนังสือค้ำประกันก็ได้ เพื่อจะได้ ประหยัดเงินได้ส่วนหนึ่ง ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า เป็นหลักเกณฑ์ที่สามารถ แก้ปัญหาได้ ตรงเข้ามาก ที่สุดกล่าวคือ หากเจ้าของโครงการไม่ก่อสร้างผู้ซื้อก็สามารถเอาเงินคืนได้ ส่วนการให้

รับค่าของจดทะเบียนอาคารชุด ก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จนั้น สามารถแก้ปัญหาได้บางส่วน แต่ไม่ทั้งหมด

นอกจากนี้รัฐควรสนับสนุนให้มีการจัดตั้ง "องค์กรกลางระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย" เพื่อป้องกันมิให้ผู้ขายโกงผู้ซื้อ เช่น ไม่ยอมโอนด้วยสาเหตุนานัปการ หรือผู้ซื้อโกงผู้ขาย เช่น หน่วงเวลาการชำระเงิน เป็นต้น องค์กรกลางนี้อาจเป็นธนาคาร หรือบริษัทประกันชีวิต ประกันภัย หรือบริษัทที่จัดขึ้นเพื่อการทำนี้โดยเฉพาะ ในต่างประเทศเรียกว่า "เอสโครเอเยนต์" (Escrow Agent) ซึ่งเป็นหน่วยงานกลางในการดูแลการซื้อขาย ให้เป็นไปโดยถูกต้อง และสุจริต โดยทำหน้าที่รับเงินจากลูกค้าผู้ซื้อและรับโอนเอกสารสิทธิจากผู้ขายเพื่อโอนต่อไปให้ผู้ซื้อตามรายละเอียดในสัญญาที่ตกลงกันไว้

ในกรณีที่มีการซื้อขายตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ องค์กรกลางซึ่งอาจจะเป็นธนาคาร ที่ให้กู้เงินจัดทำโครงการนั้นโดยตรง ทั้งนี้ โดยผู้ซื้อจะวางเงินมัดจำและเงินค่างวดไว้กับ ธนาคารโดยเปิดเป็นบัญชีร่วมของผู้ซื้อ ผู้ขายไว้ เพื่อธนาคารได้รับเงินดังกล่าวแล้ว ผู้ประกอบการก็สามารถเบิกเงินดังกล่าวไปดำเนินการได้ ซึ่งผลก็คือ จะทำให้ธนาคารสามารถ ควบคุมการใช้จ่ายเงินและความก้าวหน้าของโครงการได้อย่างใกล้ชิด และเป็นการป้องกัน มิให้ผู้ประกอบการนำเงินไปใช้ในทางมิชอบก่อนการสร้างเสร็จได้ สำหรับจำนวนดอกเบี้ย เงินฝากที่เกิดขึ้นนั้น หากแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ องค์กรกลางส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือ ให้ตกเป็นของผู้ซื้อและผู้ขายในส่วนเท่า ๆ กัน⁵

๕. ปัญหาเรื่องการกำหนดเรื่องทรัพย์สินกลางเฉพาะ

จากการศึกษา Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา จะพบว่า มีบทบัญญัติเรื่องทรัพย์สินกลางเฉพาะเอาไว้ ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่า ควรจะมีบท บัญญัติเรื่อง ทรัพย์สินกลางเฉพาะไว้ใน กฎหมายอาคารชุดของไทย เพราะหากมีบทบัญญัติ เรื่องทรัพย์สินกลางเฉพาะก็จะช่วยชี้ชัดหรือบ่งเฉพาะได้ว่า ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินร่วมกัน

⁵ สุขุม นวพันธ์ , "แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย : ศึกษา เน้นกรณีที่อยู่อาศัย แบบอาคารชุด." เอกสารวิจัย วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร , 2532. หน้า 112.

ของเจ้าของร่วมบางกลุ่ม ในปัจจุบันนี้ ก็ปรากฏว่ามีอาคารชุด ซึ่งมีทรัพย์สินที่กำหนดไว้ให้ใช้เฉพาะแต่เจ้าของร่วมบางกลุ่ม เช่น ห้องชุดชั้นบนสุดของอาคารเป็นห้องชุดที่ส่วนใหญ่จัดไว้สำหรับเจ้าของห้องชุดที่มีฐานะระดับสูง การใช้ลิฟท์ไปยังห้องชุดดังกล่าวก็กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ลักษณะดังกล่าวข้างต้น จึงเห็นได้ชัดว่าลิฟท์ เป็นทรัพย์สินร่วมกัน ของเจ้าของห้องชุดซึ่งอยู่ชั้นบนสุดของอาคาร มีลักษณะเช่นเดียวกับ "ทรัพย์สินกลางเฉพาะ" ตามความหมายของ Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา ภาระในค่าใช้จ่ายก็ควรจะตกอยู่เฉพาะแก่เจ้าของร่วมเหล่านั้น

แต่เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ให้คำจำกัดความทรัพย์สินกลางไว้ว่า หมายถึง ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ตามบทบัญญัติดังกล่าว กำหนดไว้แต่เพียง "...ที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม" โดยมีได้ระบุว่า เจ้าของร่วมทั้งหมดหรือเจ้าของร่วมแต่เพียงบางส่วนก็ได้ และมีได้มีบทบัญญัติอื่นใด ที่ระบุทรัพย์สินกลางทั้งหมดของอาคารชุด จะต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมทุกคน รวมทั้งมิได้มีบทบัญญัติใด ระบุให้ทรัพย์สินกลางเฉพาะ หรือทรัพย์สินกลางที่เป็นของเจ้าของร่วมบางกลุ่มได้

หากไม่สามารถกำหนดให้ทรัพย์สินกลางเฉพาะได้ ก็อาจเกิดกรณีได้เปรียบเสียเปรียบขึ้นได้ ดังตัวอย่างข้างต้น ซึ่งเจ้าของห้องชุดชั้นบนสุดได้ใช้ลิฟท์เป็นการเฉพาะ แต่ตัวลิฟท์เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น ถ้าพิจารณาในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคแรก กรณีนี้ค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการบริการได้แก่ ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องลิฟท์ เจ้าของร่วมชั้นบนสุดเท่านั้นที่ต้องรับภาระ เพราะเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากการบริการดังกล่าว ซึ่งก็เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย แต่ถ้าพิจารณาในเรื่องค่าใช้จ่าย อันเกิดจากการดูแลรักษา ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรค 2 ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาเช่น ค่าซ่อมเครื่องลิฟท์ ในกรณีนี้เจ้าของร่วมทั้งหมดจะต้องร่วมกันเฉลี่ยรับภาระตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ซึ่งก็จะเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมในชั้นอื่น ๆ เพราะต้องออกค่าใช้จ่ายทั้งที่มีส่วนในการใช้ หรือรับประโยชน์โดยตรงแต่ประการใด

จึงมีปัญหาว่า ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น จะสามารถกำหนดสิทธิทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะชั้นได้หรือไม่ ผู้วิจัยเห็นว่าน่าจะตีความกฎหมายว่า สามารถทำได้ โดยขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งอาคารชุด หรือข้อตกลงของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น เพราะหากตีความว่าไม่สามารถกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะได้ ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางบางประเภทที่มีไว้ใช้ หรือเพื่อประโยชน์สำหรับเจ้าของร่วมบางกลุ่มเท่านั้น ก็จะไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมอื่น ๆ ที่มีได้ใช้ประโยชน์ แต่ต้องร่วมเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาดังกล่าวมาแล้ว ซึ่งไม่ชอบด้วยเหตุผล ที่กฎหมายจะบัญญัติ โดยมีความมุ่งหมายเช่นนี้

อย่างไรก็ตาม ในเรื่องกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ของสหรัฐอเมริกา ระบุไว้ชัดเจนในทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะได้ โดยเรียกว่า "Limited Common Elements" ซึ่งหมายถึง ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดใดห้องชุดหนึ่ง หรือห้องชุดบางกลุ่ม ผู้วิจัยจึงเสนอว่า ควรแก้ไขปรับปรุงด้วยกฎหมาย เพื่อเพิ่มความชัดเจนในทางปฏิบัติ เช่นเดียวกับกับกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาดังกล่าว โดยเพิ่มคำจำกัดความ ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนี้

"ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะของเจ้าของร่วมกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ในบรรดาของเจ้าของร่วมทั้งหมด"

อย่างไรก็ตาม นักนิติศาสตร์บางท่านเห็นว่า ไม่จำเป็นต้องแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเพื่อกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพราะสามารถกำหนดเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะไว้ได้ในข้อบังคับ เพราะในลักษณะของข้อบังคับตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพียงแต่วางกรอบกำหนดสิทธิสาระสำคัญ อย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ ดังนั้นหากต้องการเพิ่มเติมเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ หรือเรื่องอื่นใด ก็สามารถกำหนดไว้ในข้อบังคับได้

* โปรดดูบทที่ 2 หัวข้อ 2.6.1.3 เรื่องทรัพย์สินส่วนกลาง : เปรียบเทียบ กับกฎหมาย Uniform Condominium Act ค.ศ.1980 ของสหรัฐอเมริกา

จ. ปัญหาเรื่องอายุความ

ตามที่กล่าวแล้วว่า อาคารชุดเป็นประชาคมของคนหมู่มาก การจัดการทรัพย์สินและการดำเนินการต่าง ๆ ตามวิธีการและหลักเกณฑ์ของกฎหมายอาจจะเกิดข้อพิพาทขึ้นได้ ซึ่งจะนำไปสู่การฟ้องร้องบังคับคดี และเป็นการแน่นอนว่าอายุความในการว่าฟ้องคดี เป็นเรื่องที่สำคัญประการหนึ่ง ดังเช่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็มีบทบัญญัติว่าด้วยอายุความ โดยกำหนดอายุความของกรณีต่าง ๆ ไว้แตกต่างกันออกไปทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสำคัญและความเหมาะสมของแต่ละเรื่องแต่ละกรณี แต่บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดในเรื่องอายุความฟ้องคดีไว้แต่ประการใด จึงต้องใช้อายุความทั่วไปตาม มาตรา 164 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ อายุความ 10 ปี ดังนั้น ในบางกรณีจึงอาจไม่เหมาะสม และอาจเกิดปัญหาข้อยุ่งยากในทางปฏิบัติขึ้นได้ เช่น การฟ้องร้องเกี่ยวกับมติของที่ประชุม หากใช้อายุความ 10 ปี ทั้งผู้ที่จะฟ้องและผู้อาจถูกฟ้องร้อง คงต้องมีปัญหาข้อยุ่งยากต่าง ๆ มากมาย รวมทั้งจะเป็นปัญหากระทบถึงการจัดการอาคารชุดโดยรวมอีกด้วย

ในเรื่องอายุความนี้ กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศเช่น กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสก็ได้กำหนดอายุความฟ้องร้องในกรณีต่าง ๆ แตกต่างกันออกไป เป็นต้นว่า การฟ้องร้องคดีเป็นส่วนตัว ซึ่งเกิดจากการใช้กฎหมายระหว่างบรรดาเจ้าของร่วมด้วยกัน หรือระหว่างเจ้าของร่วมกับสมาคม มีอายุความ 10 ปี เว้นแต่มีกฎหมายพิเศษที่กำหนดระยะเวลาไว้สั้นกว่า การฟ้องร้องคดีเพื่อโต้แย้งมติของที่ประชุมใหญ่ จะต้องกระทำโดยเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยหรือมิได้เข้าประชุมต้องฟ้องภายใน 2 เดือน นับแต่สมาคมได้แจ้งมติให้ทราบ มิฉะนั้นเป็นอันขาดอายุความ* เป็นต้น

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ในกรณีที่มีการโต้แย้งมติแห่งที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือการโต้แย้งการจัดการใด ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องดำเนินการใช้สิทธิโดยเร็ว และเห็นว่าควรกำหนดใหม่อายุความ การใช้สิทธิเพียงระยะเวลาสั้นเช่น ไม่นเกิน 1 ปี เป็นต้น เพราะหากปล่อยให้ใหม่อายุความนานมากเท่าใดก็อาจจะกระทบต่องานต่าง ๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้วตามมติของนิติบุคคลอาคารชุด

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

ฉ. ปัญหาเรื่องการกำหนดมาตรฐานอาคารชุด

เนื่องจากพบว่า พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ของไทยมิได้มีบทบัญญัติกำหนดในเรื่องมาตรฐานของอาคารชุดไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในข้อที่ว่า อาคารชุดเป็นอาคารที่อยู่อาศัยร่วมกันของคนจำนวนมาก อุบัติภัย อัคคีภัย ต่าง ๆ ย่อมเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะต้องกำหนดมาตรการเรื่อง อุปกรณ์การดับเพลิง ทางหนีไฟ และเครื่องบันไพอัตโนมัติ เช่น ในเวลาที่เกิดเพลิงไหม้ไฟฟ้าในอาคารก็จะต้องดับเพลิงได้ ดังนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรกำหนดเรื่องมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยและอันตรายต่าง ๆ ไว้ด้วย และรัฐควรออกระเบียบบังคับให้อาคารชุดไม่ว่าอยู่ในเขตหรือนอกเขตเทศบาลต้องขออนุญาตการปลุกสว่างทุกอาคาร ทั้งนี้ เพราะอาคารชุดเป็นอาคารที่ต้องลงทุนสูง และมีเจ้าของร่วมกันหลายคน จึงจำเป็นต้องควบคุม มาตรฐาน การปลุกสว่างอาคารเพื่อให้อาคารมีความมั่นคงปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และมีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่เพียงพอ เช่น ระบบประปา ระบบกำจัดน้ำเสีย และการจัดเก็บขยะมูลฝอย รวมทั้งที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สุขของส่วนรวม

ช. ปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อมของอาคารชุด

จากการศึกษาของผู้วิจัยได้พบว่า กฎหมาย Land Titles (Strata) Act ค.ศ.1988 ของสิงคโปร์เน้นเรื่องการรักษาความสะอาดเป็นอย่างมาก* เช่น การดูแลรักษาต้นไม้ ทางเดิน การทาสีประจำปี ซึ่งสิ่งเหล่านี้ จะทำให้สภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมมีคุณภาพ และเมื่อเจ้าของร่วมต้องการขายห้องชุดต่อไป สภาพราคาของห้องชุดก็จะไม่เสียไป เพราะเหตุความเสื่อมโทรมของตัวอาคาร ผู้วิจัยเห็นว่า เป็นการยุติธรรมที่เจ้าของร่วมแต่ละคนควรได้รับการคุ้มครองในเรื่องปัจจัยที่จะทำให้อาคารชุดโดยรวมมีสภาพดีขึ้น นอกจากนี้ก็ยังจะทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีแก่สังคม โดยส่วนรวมด้วย

ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรจะกำหนดกฎเกณฑ์ในเรื่องการดูแลรักษาความสะอาด และความเรียบร้อยของอาคารชุด เช่น การดูแลตัดแต่งต้นไม้ การทิ้งขยะ

* โปรดดูบทที่ 2 หัวข้อ 3.1.2 เรื่องอำนาจหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด

การทาสีใหม่ การกำหนดเรื่องการตากผ้า การทำความสะอาดสระว่ายน้ำ เหล่านี้ไว้เป็นต้น เพื่อป้องกันไม่ให้อาคารชุกชุมสภาพเป็น "สลัมลอยฟ้า" ดังที่หวั่นวิตกกันว่าจะเกิดในอาคารชุด ราคาถูกของผู้มีรายได้น้อย

นอกจากนั้น รัฐควรจะต้องออกกฎหมายควบคุมอาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอาคารชุดประเภทต่าง ๆ ในเขตเมืองให้เหมาะสมและทันกับการเจริญเติบโตของเมือง ขีดความสามารถ ด้านการบริการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการของรัฐ กฎหมายควบคุมอาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง ดังกล่าว ยังต้องคำนึงถึงผลกระทบของการใช้ที่ดิน ที่มีต่อสภาวะแวดล้อม และวิถีชีวิต การอยู่อาศัยของประชาชน ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัย สุขอนามัย ระเบียบแบบแผนการเติบโตของเมือง และประโยชน์สุขของมหาชนโดยส่วนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นต่อพื้นที่เต็มโครงการ (F.A.R. - Floor Area Ratio) นั้น ควรจะกำหนดแยกไปตามโซน (Zone) ของผังเมืองรวม หรือโซน (Zone) ของราคาที่ดิน ทั้งนี้โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมด้านกายภาพของเมือง ระบบการจราจร และลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมอื่น ๆ ประกอบ ไม่ควรที่จะกำหนดเหมือนกันหมดทั่วประเทศ



ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย