

แนวทางพัฒนานโยบายอาคารชุด : ศึกษาเฉพาะกรณีที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า

รัฐภพ พงศ์ชัยประทีป

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2561

**Guidelines to Develop of Condominium Law: Case Study of the  
Leasehold Residence**

**Rattapob Pongchaiprateep**

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Laws**

**Department of Law**

**Pridi Banomyong Faculty of Law, Dhurakij Pundit University**

**2018**



หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางพัฒนากฎหมายอาคารชุด : ศึกษาเฉพาะกรณีที่พักอาศัย ที่เป็นสิทธิการเช่า
ชื่อผู้เขียน	รัฐภพ พงศ์ชัยประทีป
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2560

### บทคัดย่อ

การศึกษาแนวทางพัฒนากฎหมายอาคารชุด กรณีที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่าตามวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด โดยเฉพาะที่มีรูปแบบเป็นโครงการสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) เพื่อที่จะนำมาวิเคราะห์ปัญหาโดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ที่จะบังคับใช้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และเพื่อเสนอแนะแนวทางหรือออกมาตรการประกอบการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่เป็นอย่างอยู่ในปัจจุบันซึ่งเป็นแบบระบบกรรมสิทธิ์ (Freehold Condominium) ให้สามารถบังคับใช้กับอาคารชุดที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ได้ด้วย

จากการศึกษาพบว่ายังไม่สามารถบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นกับกรณีอาคารชุดที่เป็นโครงการแบบที่สิทธิการเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน 4 ประเด็นปัญหา อันได้แก่ (1) ปัญหาด้านการควบคุมอาคารที่พักอาศัย เนื่องจากยังไม่มีสภาพบังคับและยังไม่มีกำกัสดัดส่วนการถือครองของชาวต่างชาติหรือนิติบุคคลต่างชาติ (2) ปัญหาด้านการจดทะเบียนจัดตั้งอาคารและนิติบุคคลอาคารชุด อันมีที่มาจากจากข้อจำกัดด้านกฎหมายที่ยังไม่เปิดช่องให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการทางทะเบียนให้แก่บุคคลอื่นนอกจากบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ (3) ปัญหาด้านการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง ซึ่งยังคงอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ในเรื่องการขอรับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเดิมตามหลักทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์ และ (4) ปัญหาการนำไปเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ซึ่งยังไม่มีรูปแบบเฉพาะที่เป็นเอกภาพอย่างชัดเจน

สำหรับการแก้ไขปัญหที่พบดังกล่าว สามารถแก้ไขได้ด้วยการวางระบบบริหารจัดการอาคารชุดขึ้นมาใหม่อีกหนึ่งลักษณะ เพื่อให้มีผลใช้บังคับกับกรณี “อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” เป็นการเฉพาะ โดยจะมีสถานะแตกต่างหากจากพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งระบบกฎหมายอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าที่จะมีขึ้นใหม่นี้ จะต้องมีเนื้อหาสาระสำคัญซึ่งประกอบไปด้วย หลักการจัดสรรกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ให้แก่บุคคลผู้เป็นเจ้าของ “ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” ซึ่งสามารถแสดงออกผ่านรูปเอกสารสิทธิ์ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” และเพื่อเป็นการวางระบบให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า สามารถจัดสรรระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารและวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารให้อยู่ในรูปแบบของ “นิติบุคคลอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า” จึงจำเป็นที่จะต้องวางหลักการสำคัญเพิ่มเติม โดยกำหนดให้ “ผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว” สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ด้วย อันมีลักษณะใกล้เคียงกับ “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร” ที่สามารถขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และเหนือสิ่งอื่นใดเพื่อวางรูปแบบมาตรฐานทางกฎหมายให้สามารถนำห้องชุดแบบสิทธิการเช่าไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้กับสถาบันการเงินได้ในลักษณะของการจำนอง จึงสมควรออกข้อกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ โดยให้นำบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับกับ “อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ได้โดยอนุโลมไว้ด้วย ซึ่งเมื่อดำเนินการวางระบบอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ดังที่กล่าวมาข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้วก็ย่อมสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นทั้ง 4 ประการ อันเป็นการยกระดับให้อาคารชุดที่เป็นโครงการแบบสิทธิการเช่าได้รับการคุ้มครองและมีฐานะเทียบเท่ากับโครงการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์ได้อย่างเป็นรูปธรรมต่อไป

Thesis Title	Guidelines to Develop of Condominium Law: Case Study of The Leasehold Residence
Author	Rattapob Pongchaiprateep
Thesis Advisor	Associate Professor Dr.Poom Chokmoh
Department	Law
Academic Year	2017

### ABSTRACT

A study on leasehold of the Leasehold Residence in this Thesis aims to study legal measures in regard to condominium, especially in a type of Leasehold Condominium for the purpose of analyzing problems, together with considering a possibility of enforcement of rules and regulations in relation to Condominium Act 1979 and proposing guidelines or measures for amendment of the current Condominium Act 1979 which is a Freehold Condominium to be able to enforce with Leasehold Condominium.

From the study, it is discovered that the Condominium Act 1979 is still unenforceable for solving problems arising from Leasehold Condominium Projects; especially four problems in issues of (1) accommodation control because the Act still cannot execute the percentage of foreign ownership, (2) building and condominium registration because the limitation of law which do not allow land officer proceedings to register for people without ownership, (3) registration on the assignment of possessor that proceeded under Civil and Commercial Code, and (4) collateral for loans with financial institutions.

For solving problems. It can be modified by setting up a new condominium management system. To apply to the case. "Leasehold Condominium Right (Leasehold Condominium)" Specifically, it will have a separate Situation from the Condominium Act,1979, which will be the new legal system of condominiums. Must have substantive content, which includes. Principle of Allocation of Ownership in Leasehold Condominium To the owner. A "Leasehold Unit" which can be expressed through the document entitled the so-called. "Leasehold Certificate of Ownership" and to set up the system. Renting a condominium unit. Can allocate system maintenance costs to the building. And set control measures for the establishment of the building

in the form of "Leasehold Condominium" It is therefore necessary to lay down additional principles by requiring "long-term land tenants" to apply for registration of condominiums and juristic persons. The land official with. Similar to "The owner of land and buildings" can apply for registration of condominiums to the land. As set forth in Section 6 of the Condominium Act, 1979 and above, to put in place the standard legal form, The leasehold right is used as collateral for debt repayment with financial institutions in the manner of Mortgages it should be issued specifically

to the provisions relating to mortgage real estate to apply. "Leasehold Condominium" By mutual consent. When the Leasehold Condominium system is completed, "as mentioned above, it will be able to solve the problem. The 4-storey condominium project is being protected and has the status equivalent to condominium project in the property system.

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี เนื่องจากได้รับความเมตตาและความอนุเคราะห์จากรองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ ซึ่งได้สละเวลาอันมีค่ายิ่งด้วยความกรุณารับเป็นที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ให้แก่ผู้เขียน นอกจากนี้ท่านจะได้เอื้อเฟื้อเวลาอันมีค่าดังกล่าว เพื่อให้คำแนะนำและตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้แล้ว ท่านยังได้สอนให้ผู้เขียนมีความละเอียดรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการชี้แนะวิธีการสืบค้นข้อมูล และแนะนำให้มีการศึกษาเพิ่มเติมองค์ความรู้ในหลายๆแง่มุมที่เกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์เล่มนี้ จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้เขียนจึงขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ มา ณ ที่นี้

ผู้เขียนมีความซาบซึ้งใจเป็นอย่างยิ่งและขอขอบพระคุณศาสตราจารย์ ดร.สุนทร มณีสวัสดิ์ ซึ่งกรุณาเป็นประธานสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี และรองศาสตราจารย์ภาณี กิจพ้อคำ ซึ่งกรุณาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์เล่มนี้ โดยได้กรุณาให้เกียรติและสละเวลามาให้แง่คิดพร้อมทั้งข้อสังเกตเพิ่มเติม ตลอดจนแนวทางในการจัดทำวิทยานิพนธ์ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของผู้เขียนดังที่ตั้งใจไว้

ในโอกาสสุดท้ายนี้ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา-มารดา และขอขอบคุณหัวหน้างาน ตลอดจนบรรดา พี่ๆน้องๆที่บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งต่างก็คอยเป็นกำลังใจและคอยช่วยเหลือผู้เขียนด้วยดีเสมอมา และที่จะขาดเสียมิได้ คือ นายศักดิ์สิทธิ์ ประทุมทอง นางสาวเบญจา กาพิง และนางสาวพรจรรย์ อุบลฉาย ซึ่งต่างก็ได้ให้การช่วยเหลืออยู่เบื้องหลังการจัดทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ด้วย

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษากฎหมายตามสมควร ผู้เขียนขอแสดงความดีใจทั้งหมดแด่คณาจารย์ทุกๆ ท่าน ซึ่งได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่ผู้เขียน ส่วนความผิดพลาดต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ผู้เขียนขอน้อมรับคำวิจารณ์ดังกล่าวไว้ด้วยความเต็มใจ

รัฐภพ พงศ์ชัยประทีป



## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ฉ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	5
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.7 นิยามศัพท์.....	6
3. วิวัฒนาการ ความหมายและรูปแบบของอาคารชุด และแนวคิดในการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกัน.....	9
2.1 วิวัฒนาการของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด.....	9
2.2 ความหมายและรูปแบบของอาคารชุด.....	19
2.3 แนวคิดการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นประกันการชำระหนี้.....	36
3. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดกับโครงการที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า.....	42
3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของต่างประเทศ.....	42
3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของประเทศไทย.....	75
4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหากฎหมายอาคารชุดกรณีที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า.....	88
4.1 ปัญหาการควบคุมอาคารที่พักอาศัยที่เป็นโครงการสิทธิการเช่า.....	88
4.2 ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อบริหารจัดการอาคารและการเรียกเก็บค่าส่วนกลาง.....	92
4.3 ปัญหาการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง เมื่อโอนเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่า.....	97

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
4.4 ปัญหาการนำไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน.....	99
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	102
5.1 บทสรุป.....	102
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	106
บรรณานุกรม.....	110
ภาคผนวก.....	115
ภาคผนวก ก. โครงการบ้านชนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี.....	116
ภาคผนวก ข. โครงการจามจุรี สแควร์ เรสซิเดนซ์.....	139
ภาคผนวก ค. โครงการสยามสินธร เรสซิเดนซ์ (หลังสวนวิลเลจ) .....	143
ภาคผนวก ง. สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พร้อมบันทึกข้อตกลงซื้อขาย และข้อตกลงการแบ่งทรัพย์สินบนที่ดินราชพัสดุโครงการบ้าน ชนารักษ์จังหวัดนนทบุรี.....	156
ประวัติผู้เขียน.....	179

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เป็นที่ทราบกันดีว่าปริมาณความต้องการที่พักอาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม (Condominium) กำลังได้รับความนิยมเป็นอย่างมากในสังคมไทยยุคปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงทางความคิดของผู้บริโภคที่ค่อยๆปรับตัวในเรื่องการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย ที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคตามสมัยอันเป็นการยอมรับในสิทธิความเป็นเจ้าของในการถือครองที่อยู่อาศัยประเภทอื่นนอกเหนือจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มาแต่เดิมในอดีต จนกลายเป็นที่มาของหลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดในปัจจุบัน

โดยเมื่อกล่าวถึงลักษณะการถือครองห้องชุดนั้น ผู้บริโภคส่วนใหญ่มักมีความเข้าใจว่าการซื้อขายกรรมสิทธิ์เป็นหนทางเดียวที่จะทำให้ได้มาซึ่งความเป็นเจ้าของห้องชุด เพราะรูปแบบการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมโดยปกติแล้ว ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการ “Developer” มักจะดำเนินการซื้อหาที่ดินมาเป็นของตนและทำหน้าที่ก่อสร้างอาคารไปพร้อมๆกับการเสนอขายห้องชุด อันเป็นผลให้ผู้บริโภคได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ตนพักอาศัยและได้กรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินและทรัพย์สินต่างๆของโครงการในคราวเดียวกัน (ในลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ร่วมร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องตามสัดส่วนของพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยกันทั้งโครงการ) แต่ในความเป็นจริงแล้วการถือครองห้องชุดในรูปแบบสิทธิเช่าระยะยาวก็เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่มีอยู่ ซึ่งเป็นผลสะท้อนมาจากปัจจัยด้านราคาแห่งที่ดินที่ขยับตัวสูงขึ้น หรือแม้แต่ปัจจัยสนับสนุนที่เป็นข้อจำกัดทางด้านกฎหมายอันห้ามมิให้บุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวถือครองห้องชุดเกินกว่าจำนวนร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายห้องชุดทั้งโครงการ จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการ “Developer” ต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการด้วยการลดต้นทุนในการซื้อที่ดิน และหันมาทำโครงการในรูปแบบสิทธิเช่าระยะยาวแทนในปัจจุบัน

แม้ผลในด้านดีของการทำโครงการในรูปแบบสิทธิเช่า จะทำให้ผู้บริโภคสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองในทำเลมีราคาค่อนข้างสูงได้ง่ายขึ้น เมื่อเทียบกับราคาซื้อโครงการคอนโดมิเนียมปกติแต่ผลที่ไม่ค่อยเป็นคุณแก่ผู้บริโภคก็มีมิใช่น้อย และที่ผ่านมามีการทำ

โครงการคอนโดมิเนียมในลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ก็ยังไม่เป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย กับทั้งยังไม่มีกฎหมายที่จะให้ความคุ้มครองผู้บริโภคเหมือนกับกรณีของคอนโดมิเนียมในรูปแบบปกติ ผู้เขียนจึงได้สังเกตเห็นถึงข้อแตกต่างระหว่างคอนโดมิเนียม ทั้ง 2 รูปแบบดังกล่าว และมุ่งเน้นที่จะศึกษาต่อยอดเพื่อให้เกิดการคุ้มครองทางกฎหมายแก่ผู้บริโภคสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นสิทธิการเช่าขึ้น ทั้งนี้ เพราะตามความหมายของคำว่า “อาคารชุด” ในปัจจุบันยังไม่ได้ครอบคลุมถึง โครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นสิทธิการเช่าดังกล่าวนั่นเอง

ในเบื้องต้นพบว่ารูปแบบของคอนโดมิเนียม (Condominium) ในประเทศไทยสามารถทำการแบ่งรูปแบบได้ออกเป็น 2 ลักษณะ ตามความเป็นเจ้าของและการถือครอง ดังนี้

1. คอนโดมิเนียมแบบที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร (Freehold Condominium)<sup>1</sup> และ

2. คอนโดมิเนียมแบบที่ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร (Leasehold Condominium)<sup>2</sup> หรือที่รู้จักกันในนาม “คอนโดมิเนียมแบบสิทธิการเช่า”<sup>3</sup>

สำหรับการถือครองคอนโดมิเนียมแบบที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร (Freehold Condominium) นั้น คือ ลักษณะของการถือครอง “อาคารชุด” ที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน ซึ่งผู้บริโภคมักจะเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลใดๆก็ตาม ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดบทบาท อำนาจหน้าที่ และความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง โดยมีระบบบริหารจัดการอาคารที่บริหารงานผ่านนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีกฎหมายรองรับไว้เป็นการเฉพาะ และอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ที่เป็นตัวควบคุมอีกประการหนึ่งด้วย

ในกรณีของการถือครองคอนโดมิเนียมแบบที่ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร ที่เรียกว่า “Leasehold Condominium” นั้น เนื่องจากการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในรูปแบบของการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวโดยมิได้มีการซื้อขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวมอยู่

<sup>1</sup> ชินภัทร วิสุทธิแพทย์, “ปัญหากฎหมายและปัญหาภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ PROPERTY FUND,” วารสารนิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, ฉบับที่ 3, (สิงหาคม 2555).

<sup>2</sup> ธนพล อินทนนท์, “เจ้าของรวมอาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534)

<sup>3</sup> คำว่า “คอนโดมิเนียมแบบสิทธิการเช่า” ที่ใช้อยู่ในวิทยานิพนธ์นี้ เป็นคำในภาษาพูดที่ผู้เขียนมีเจตนาใช้เพื่อการสื่อสารและทำความเข้าใจ เพื่อให้เห็นความแตกต่างระหว่าง “อาคารที่พักอาศัย” ที่มีได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด กับ “อาคารชุด” ที่มีความหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ด้วย จึงทำให้เกิดข้อแตกต่างในทางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ในเรื่องของหลักกรรมสิทธิ์ และเรื่องอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคาร แต่ก็มีจุดเด่นคือช่วยทำให้ผู้บริโภครวมสามารถถือครองคอนโดมิเนียมในทำเลใจกลางเมืองอันมีราคาที่ดินค่อนข้างสูงได้ในราคาที่ถูกลงกว่า เมื่อเทียบกับคอนโดมิเนียมที่มีกรรมสิทธิ์ปกติ บนพื้นฐานทำเลเดียวกัน แต่เพราะคอนโดมิเนียมประเภทนี้ไม่สามารถนำข้อพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาบังคับใช้ได้โดยตรง ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นเพราะข้อจำกัดด้านลักษณะแห่งที่ดินนั่นเองที่ห้ามมิให้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือกันได้อย่างทรัพย์สินทั่วไป ตัวอย่างเช่น ที่ดินของรัฐอันได้แก่ ที่ราชพัสดุ ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ธรณีสงฆ์ และแม้กระทั่งในกรณีของที่ดินทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น แต่ก็มีคอนโดมิเนียมบางโครงการที่ไม่ได้มีข้อจำกัดเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยตรง แต่เป็นความประสงค์ของผู้ประกอบการผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางราย ที่มีความต้องการทำการตลาดโดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นกำลังซื้อหลักมากกว่ากลุ่มลูกค้าคนไทย จึงพัฒนาโครงการในรูปแบบของสิทธิ์การเช่าขึ้นเพื่อไม่ให้ถูกควบคุมสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติและเพื่อไม่ให้ถูกจำกัดอยู่ภายใต้การควบคุม ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยคงไว้ซึ่งอำนาจต่อรองเรียกเก็บค่าบริการจัดการดูแลอาคารที่มีได้ผ่านความเห็นชอบจากมติคณะกรรมการลูกบ้านซึ่งเป็นผู้บริโภค แต่บังคับใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของสัญญาที่ผู้ประกอบการทำไว้กับผู้บริโภคซึ่งเป็นลูกบ้านตั้งแต่ต้น จึงทำให้ผู้บริโภคไม่มีอำนาจต่อรองหรือคัดเลือกว่าผู้ให้บริการงานรักษาความปลอดภัย งานบริการ รักษาความสะอาด งานบำรุงสวนและอื่นๆ โดยอาศัยความได้เปรียบนี้ทำให้เกิดปัญหาการบริหารจัดการอาคารและการเรียกเก็บอัตราค่าบริการส่วนกลางอาคารชุดที่อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในอนาคตระยะยาวก็เป็นได้ และเหนือสิ่งอื่นใดผู้เขียนเห็นว่าเนื่องจากข้อจำกัดด้านการเปลี่ยนแปลงการครอบครองอยู่บนพื้นฐานการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่า ดังนั้น เมื่อมีการซื้อขายห้องชุดก็หลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะต้องทำเรื่องขอจดทะเบียนสิทธิการเช่ากันในภายภาคหน้าด้วย ก็ย่อมเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่ทำให้เจ้าของโครงการผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือซึ่งขายช่วงต่อสบโอกาสในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมในการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ทรงสิทธิการเช่าในทางทะเบียน ซึ่งยังไม่มีกฎหมายควบคุมโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นสิทธิการเช่าในปัจจุบันนั่นเอง

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า เพื่อให้การคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งซื้อคอนโดมิเนียมแบบ “Leasehold Condominium” มีความครอบคลุมในทุกๆด้าน ทัดเทียมกับการซื้อคอนโดมิเนียมแบบ “Freehold Condominium” ทั้งในเรื่องรูปแบบการนำไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน และเพื่อให้ผู้บริโภคไม่ต้องถูกบังคับโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้รับหลักประกันในระหว่างการผ่อนชำระหนี้ โดยยังคงมีชื่อเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในลักษณะเช่นได้

เกี่ยวกับการจำนอง ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการคุ้มครองผู้บริโภคให้ถูกเอาเปรียบ ในกรณีของโครงการคอนโดมิเนียมแบบ “Leasehold Condominium” ผู้เขียน จึงขอหยิบยกประเด็น สภาพปัญหาเพื่อมาศึกษา และพัฒนาปรับปรุงกฎหมายซึ่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ซึ่งจะขอกล่าวถึง เฉพาะกรณีคอนโดมิเนียมแบบ “Leasehold Condominium” โดยรวมศึกษาในลักษณะย่อ 2 ประการ ดังนี้

(ก) Leasehold Condominium แบบไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่มีกรรมสิทธิ์ร่วมใน อาคารฯ ตัวอย่างเช่น โครงการบ้านธารักษ์ จังหวัดนนทบุรี

(ข) Leasehold Condominium แบบไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และไม่มีกรรมสิทธิ์ร่วมใน อาคารฯ ตัวอย่างเช่น โครงการจามจุรี สแควร์ เรสซิเดนซ์ และ โครงการสินธร เรสซิเดนซ์ (หลังสวน วิลเลจ) เป็นต้น

โดยจะทำการศึกษาใน 4 ประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการควบคุมอาคารที่พักอาศัยที่เป็น โครงการสิทธิการเช่า
2. ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อบริหารจัดการอาคารและการเรียกเก็บค่า ส่วนกลาง
3. ปัญหาการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง เมื่อโอนเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิใน สิทธิการเช่า
4. ปัญหาการนำไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาวิวัฒนาการ ความหมายและรูปแบบของอาคารชุด และแนวคิดในการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกันทั้งของประเทศไทยและในต่างประเทศ
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดที่เป็น โครงการที่พักออาศัยแบบสิทธิ การเช่าในลักษณะต่างๆ
3. เพื่อศึกษาปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาโดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ในการบังคับใช้ กฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กับ โครงการอาคารที่พักออาศัยแบบสิทธิการเช่า
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางหรือมาตรการที่สำคัญประกอบการแก้ไขพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้มีความครอบคลุมถึง โครงการที่พักออาศัยแบบ สิทธิการเช่า

### 1.3 สมมุติฐานของการศึกษา

เนื่องจากผู้ประกอบการผู้พัฒนาที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ได้มีการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่มีเพียงสิทธิการเช่า จึงทำให้โครงการคอนโดมิเนียมในลักษณะดังกล่าวมีลักษณะเฉพาะตัวซึ่งแตกต่างจากโครงการคอนโดมิเนียมปกติ และด้วยความที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารชุดยังไม่ครอบคลุมถึงโครงการคอนโดมิเนียมสิทธิการเช่าเช่นว่านี้ จึงทำให้ผู้บริโภคที่ซื้อโครงการดังกล่าวไม่ได้รับความคุ้มครอง ตามกฎหมายเท่าที่ควร ทั้งในเรื่องการบริหารจัดการค่าบริการส่วนกลาง และในเรื่องของการจดทะเบียนโอนสิทธิ ทรัพย์สินที่จะเปลี่ยนตัวผู้ถือครอง และยังไม่มีความคุ้มครองการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจึงถูกผู้ประกอบการ ตลอดจนสถาบันการเงินตั้งเงื่อนไขที่เอารัดเอาเปรียบมากกว่าที่ควรจะเป็น เมื่อเทียบกับโครงการคอนโดมิเนียมปกติ จึงเกิดความไม่ยุติธรรมทั้งต่อตัวผู้บริโภคผู้ครอบครองคอนโดมิเนียมในลักษณะนี้ และต่อผู้มีส่วนได้เสียรายอื่น ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายอาคารชุด เพื่อคุ้มครองและเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ครอบครองและผู้มีส่วนได้เสียกับอาคารชุดอันเป็นที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า

### 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

มุ่งศึกษากฎหมายเกี่ยวกับโครงการที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่เป็นโครงการประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold Residence) ทั้งตามกฎหมายต่างประเทศและตามกฎหมายไทย ตลอดจนผลกระทบที่เกี่ยวข้องเนื่องตามกฎหมายสารบัญญัติ และวิธีสบัญญัติ โดยมุ่งเน้นที่จะเสริมสร้างมาตรการควบคุม และความคุ้มครองให้แก่ผู้บริโภคในโครงการสิทธิการเช่า ทั้งนี้เพื่อขจัด อุปสรรคปัญหา และเพื่อสร้างความทัดเทียมเทียบเท่ากับโครงการอาคารชุดปกติ

### 1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาค้นคว้าในเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ด้วยการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) บทบัญญัติของกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คำพิพากษาของศาลฎีกา ตลอดจนระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ คำสั่งกรมที่ดิน หนังสือ วารสาร บทความวิชาการ วิทยานิพนธ์ รวมถึงกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายไทย อีกทั้งได้ทำการวิจัยภาคสนาม (Field Research) ด้วยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมที่เป็นโครงการประเภทสิทธิการเช่า เพื่อนำมาวิเคราะห์ประกอบข้อเสนอแนะต่อไป

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงแนวคิดของโครงการที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า ทั้งตามกฎหมายไทย และกฎหมายต่างประเทศ
2. ทำให้ทราบถึงความไม่ชัดเจน และข้อบกพร่องทางกฎหมายที่ยังไม่ครอบคลุมถึงสิทธิของผู้บริโภคในฐานะที่ซื้อโครงการคอนโดมิเนียมประเภทสิทธิการเช่าในด้านต่างๆ
3. ทำให้ทราบถึงปัญหาและผลการวิเคราะห์ปัญหาเพื่อคุ้มครองสิทธิมิให้ผู้บริโภค ในฐานะผู้ซื้อโครงการถูกเอารัดเอาเปรียบโดยอาศัยช่องว่างของกฎหมาย
4. เพื่อนำข้อเสนอแนะไปใช้เป็นแนวทางในการออกมาตรการรองรับ และยกระดับโครงการอาคารที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่าให้สอดคล้องกับกฎหมายอาคารชุดที่มีอยู่

## 1.7 คำนิยามศัพท์

คำว่า “Leasehold Residence” หรือ “Leasehold Condominium” ที่ปรากฏในเนื้อหาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นศัพท์บัญญัติที่ขยายความมาจากคำว่า “Leasehold” อันเป็นศัพท์ทั่วไป ซึ่งมีใช้ในระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law System) ที่สื่อความหมายถึง สิทธิครอบครองทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งเมื่อรวมกับคำว่า “Residence” หรือคำว่า “Condominium” จึงเป็นคำที่รวมแล้ว หมายความว่า กรรมที่พักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมที่เป็นโครงการสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ ในพจนานุกรม Black’s Law Dictionary ให้คำจำกัดความคำว่า “Leasehold” หมายความว่า “การครอบครองที่ดิน หรือเอกสารสิทธิที่ออกให้ตามกฎหมายแก่ผู้เช่าที่ดินในแต่ละรูปแบบ ระยะเวลาการเช่าซึ่งมีได้ใน 4 รูปแบบ<sup>4</sup> อันได้แก่ กรรมที่เช่าที่กำหนดไว้เป็นรายปี กรรมที่เช่าในช่วงระยะเวลาที่ตกลง กรรมที่เช่าที่อาจบอกเลิกได้แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และกรรมสิทธิในการถือครองที่ดินต่อภายหลังจากที่สัญญาเช่าได้ครบกำหนดลง<sup>5</sup> อย่างไรก็ตามในพจนานุกรม Black’s Law Dictionary ยังได้ระบุข้อความในตอนท้ายเพิ่มเติมอีกว่า “การครอบครองที่ดินดังกล่าวถือเป็นหนึ่งในลักษณะเฉพาะของการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในทางประวัติศาสตร์ด้วย”

<sup>4</sup> Black’s Law Dictionary, “Leasehold , a tenant's possessory estate in land or premises, the four types being the tenancy for years, the periodic tenancy, the tenancy at will, and the tenancy at sufferance. Although a leasehold has some of the characteristic of real property, it has historically been classified as a chattel real”

<sup>5</sup> George J. Siedel and Robert J.Aalberts, “Real Estate Law, 6<sup>th</sup> ed., (Mason, Ohio, U.S.A.:Thomson West, 2006) , 389-393



ส่วนคำว่า “Condominium” ในพจนานุกรม Black’s Law Dictionary ได้ระบุความหมายไว้ใน 2 ลักษณะ โดยในความหมายที่หนึ่งหมายถึง ความเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีอยู่ทั่วไปร่วมกันกับบุคคลอื่น และในความหมายที่สองหมายถึง หน่วยของอสังหาริมทรัพย์ชนิดหนึ่งที่ถูกพัฒนาขึ้นเพื่อแบ่งแยกสัดส่วนความเป็นเจ้าของซึ่งแต่ละบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนตนและส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น<sup>6</sup>

ซึ่งตาม Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ใน Section 1-103. [Definitions] ได้ให้คำจำกัดความพร้อมบรรยายลักษณะและความหมายของระบบกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมดังกล่าว โดยมีคำนิยามดังต่อไปนี้

“คอนโดมิเนียม (Condominium)” หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วนและส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลเหล่านี้

“ทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Element)” หมายถึง ทุกส่วนของอาคารชุด ยกเว้น ห้องชุด

“ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ (Limited Common Element)” หมายถึง ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ส่วนกลางซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียน หรือตามมาตรา 2-102(2) หรือ (4) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดใดห้องหนึ่งหรือห้องชุดบางกลุ่ม

“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (Common Expenses)” หมายถึง ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรือความรับผิดชอบเกี่ยวกับการเงินที่มีต่อสมาคมเจ้าของห้องชุด รวมตลอดทั้งเงินสำรองใด ๆ ที่ได้แบ่งส่วนกันไว้

“เจ้าของห้องชุด (Unit Owner)” หมายถึง ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) หรือบุคคลใดก็ตาม ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือเป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า (Leasehold Condominium) ซึ่งการเช่าห้องชุดดังกล่าวเป็นการเช่าที่มีอยู่จนถึงวันหมดอายุ หรือวันบอกละทิ้งของอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า ซึ่งจะมีผลให้ผู้เช่าต้องออกจากห้องชุดของอาคารชุดเช่า แต่ไม่รวมถึงบุคคลซึ่งมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับห้องชุดเพียงฐานะที่ได้ห้องชุดไว้เพื่อเป็นการประกันสำหรับสัญญาหรือข้อผูกพันเพียงอย่างเดียวเท่านั้น

อนึ่ง Uniform Condominium Act ค.ศ. 1980 ยังได้อธิบายความหมายของคำว่า “Leasehold Condominium” ว่าหมายถึง คอนโดมิเนียม (Condominium) ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ทั้งหมดหรือแต่

---

<sup>6</sup> Ibid ; “Condominium , 1.Ownership in common wiyh other. 2.A single realestate unit in a multi-unit development in which a person has both separate ownership of a unit and common interest, along with the development’s other owner, in the common area.”

บางส่วนอาคารอยู่ภายใต้ระยะเวลาการเช่า ซึ่งจะสิ้นสุดลงหรือต้องเลิกอาคารหรือลดขนาดพื้นที่ลงตามแต่ระยะเวลาการเช่าที่ยุติ”<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid*; Section 1-103. [Definitions] (15) "Leasehold condominium" means a condominium in which all or a portion of the real estate is subject to a lease the expiration or termination of which will terminate the condominium or reduce its size

## บทที่ 2

### วิวัฒนาการ ความหมายของอาคารชุด และแนวคิดในการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกัน

การซื้อขายคอนโดมิเนียมได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทยในสังคมเมืองเป็นอย่างมาก โดยได้เข้ามาแทนที่รูปแบบการอยู่อาศัยแบบเดิมที่เป็นบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ แต่น้อยคนนักที่จะรู้จักและเข้าใจในความหมาย ตลอดจนรูปแบบของคอนโดมิเนียมอย่างแท้จริงว่ามีความเหมือนหรือต่างในเรื่องความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และการบริหารจัดการอาคารอย่างแท้จริงว่ามีรูปแบบลักษณะอย่างไร ดังนั้น ในบทนี้ผู้เขียนจึงเห็นสมควรทำการศึกษาทั้งวิวัฒนาการ ความหมาย และรูปแบบของอาคารชุดรวมถึงแนวคิดในการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกันทั้งของประเทศไทยและในต่างประเทศควบคู่ไปในคราวเดียวกัน

#### 2.1 วิวัฒนาการของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด

รูปแบบของการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาณาบริเวณเดียวกัน หรือการตั้งถิ่นฐาน สำนะโนครัวร์ร่วมกันบนอาคารสถานที่เดียวกันนั้น เกิดขึ้นครั้งแรกในอาณาจักรบาบิโลนเมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน และเป็นທີ່ได้รับความนิยมอย่างมากในอาณาจักรโรมันในเวลาต่อมา ซึ่งตามรายงานในเอกสารประวัติศาสตร์ระบุว่า เกิดจากการที่ผู้สร้างที่พักอาศัยได้ทำการก่อสร้างบ้านหลังหนึ่งขึ้นจำนวน 2 ชั้น และผู้เป็นเจ้าของบ้านยอมขายพื้นที่ชั้นล่างให้แก่บุคคลอื่นไป ส่วนพื้นที่บริเวณชั้นบนของบ้านหลังดังกล่าว เจ้าของบ้านก็ยังคงเก็บไว้ทำการอยู่อาศัยเองเพื่อที่รอกึ่งกำไรต่อไปในอนาคต ซึ่งในบันทึกดังกล่าวไม่ได้ลงละเอียดไว้แน่ชัด เพียงแต่ระบุว่ามีการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านหลังนั้นร่วมกันภายใต้หลังคาเดียวกัน และได้มีการแชร์ค่าดูแลบำรุงรักษา ระหว่างเจ้าของร่วมทั้งสอง<sup>1</sup>

<sup>1</sup> สมยศ แสงสุวรรณ, การบริหารอาคารชุด, (กรุงเทพมหานคร: บริษัท ศรีบุญอุทิศสหกรณ์การพิมพ์ จำกัด,

### 2.1.1 ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในต่างประเทศ

ในทวีปยุโรปได้มีการบัญญัติกฎหมาย เรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารไว้โดยเฉพาะ และถือปฏิบัติกันมาตั้งแต่สมัยกลาง (Middle Ages) โดยมีสาเหตุมาจากจำนวนประชากรที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีข้อจำกัดที่ด้านการขยายอาณาเขตที่ไม่สามารถขยายตัวเพิ่มขึ้นได้ ทำให้การอยู่ร่วมกันของประชาชนเป็นไปอย่างหนาแน่น หรือมิฉะนั้นก็เกิดจากการที่บ้านเมืองถูกทำลายโดยอัคคีภัยหรือโดยภัยธรรมชาติ กล่าวคือ เมื่อมีการก่อสร้างสังคมและชุมชนขึ้นใหม่ ประชาชนจึงนิยมที่จะก่อสร้างบ้านพักอาศัยร่วมกัน โดยการเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารเดียวกัน เช่น ในประเทศฝรั่งเศสเมื่อครั้งที่เกิดอัคคีภัยครั้งใหญ่ที่เมือง Rennes ในปี ค.ศ.1720 เป็นต้น จึงได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้เป็นกฎหมายของท้องถิ่นบางแห่ง เช่นที่ได้บัญญัติไว้ในจารีตประเพณีของ Paris และ Nantes<sup>2</sup> เป็นต้นแต่ในช่วงหลังของยุคกลางไปแล้วรัฐบาลของประเทศต่างๆ ในยุโรปก็มีความมั่นคงมากขึ้น แนวความคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารก็หยุดชะงักลง<sup>3</sup> ในบางประเทศถึงกับยกเลิกไปเลย เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส ค.ศ.1912 ก็ได้มีการยกเลิกบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารนี้เสีย

ภายหลังเมื่อสงครามโลกครั้งที่ 2 ยุติลง ได้ก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องปัญหาที่พักอาศัยของประชาชนในเขตเมืองใหญ่ๆ จึงทำให้หลักเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารเดียวกันกลับมาได้รับความนิยมมากอีกครั้งหนึ่ง เพราะการสร้างอาคารในลักษณะดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดภาระหนักแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดมากเกินไป เนื่องจากมีบุคคลหลายคนช่วยกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เป็นของส่วนรวม หรือในกรณีที่มีผู้ก่อสร้างอาคารเช่นนี้ขึ้นก็ไม่ใช่ภาระหนักแก่ผู้ซื้อ เพราะผู้ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์ได้เฉพาะส่วนที่ตนต้องการได้ ตามกำลังความสามารถทางเศรษฐกิจของแต่ละคน ซึ่งแน่นอนว่าการซื้ออาคารดังกล่าวเป็นยูนิตแต่ละส่วนจะทำให้ประหยัดเงินมากกว่าเมื่อเทียบกับการซื้อบ้านธรรมดาปกติ

แม้หลักกรรมสิทธิ์ร่วมที่ใช้อยู่ในสมัยกลางจะได้รับความนิยมเพียงใด แต่ด้วยเหตุที่ยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่ครอบคลุมชัดเจนเพียงพอ เมื่อกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารได้รับความนิยมอย่างรวดเร็วในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 ซึ่งเป็นผลให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติโดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศทางยุโรปตะวันตก และในระยะหลังปัญหาต่างๆ ได้ทวีความมากยิ่งขึ้น จึงได้มีการแก้ไขตัวบทกฎหมายและพัฒนารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์จนกลายมาเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นใน

<sup>2</sup> อุทฤษ มงคลนาวิน, “กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส,” บทบัญญัติ, น. 144 (มีนาคม 2512).

<sup>3</sup> วิกรณ์ รัชพงษ์ชน, กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด, (ม.ป.ท: ม.ป.พ, 2528) , น. 5.

ปัจจุบัน โดยมีกฎหมายเฉพาะออกมาเพื่อการนี้โดยตรง เช่น ในสาธารณรัฐฝรั่งเศส ได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 1938 อันเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร ตามมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งของสาธารณรัฐฝรั่งเศส แต่กฎหมายฉบับนี้ได้ถูกแก้ไขอีกหลายครั้ง<sup>4</sup> จนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ซึ่งประเทศไทยก็ได้นำมาใช้ประกอบในการพิจารณากร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บางส่วน และยังมีผลบังคับใช้จนถึงปัจจุบัน

สำหรับสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ในยุคหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ก็ได้มีการประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์อาคารชุด ในปี ค.ศ. 1951 โดยมีชื่อเรียกว่า “รัฐบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในเคหะ” “Wohnungseigentumsgesetz” (Law on home Ownership) ลงวันที่ 15 มีนาคม 1951<sup>5</sup>

ส่วนกรณีของสหราชอาณาจักร ซึ่งใช้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law System) ได้มีการยอมรับและใช้หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว และเนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของสหราชอาณาจักรไม่ค่อยพบปัญหาในทางปฏิบัติ จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องตราบทบัญญัติออกมาเป็นกฎหมายเฉพาะดังเช่นในประเทศอื่น<sup>6</sup> แม้ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่สองได้มีรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเกิดมามากมายหลายรูปแบบ แต่รูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็ยังคงเป็นที่นิยมและแพร่หลายมากที่สุดจนถึงปัจจุบัน<sup>7</sup>

ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ได้แพร่หลายไปในประเทศต่างๆทั่วโลก โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศแถบลาตินอเมริกา<sup>8</sup> ซึ่งได้รับเอารูปแบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดไปใช้เป็นเวลาหลายทศวรรษแล้วกล่าวคือ สหพันธ์สาธารณรัฐบราซิลได้ประกาศใช้กฎหมายนี้ตั้งแต่ปี 1928 ในสาธารณรัฐชิลี เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 1937 สาธารณรัฐอาร์เจนตินา เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 1948 ในสาธารณรัฐบูร์พาอูรุกวัย เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 1948 ในสาธารณรัฐคิวบา เมื่อวันที่ 16 กันยายน 1952 ในสาธารณรัฐโบลิเวียแห่งเวเนซุเอลา เมื่อวันที่ 15 กันยายน 1958 และในสาธารณรัฐกัวเตมาลา เมื่อวันที่ 29 กันยายน 1959 โดยเฉพาะในเครือรัฐเปอร์โตริโก ซึ่งประกาศใช้กฎหมายนี้

<sup>4</sup> อุกฤษ มงคลนาวิน, *เพ็ญอ้าง*, น. 145.

<sup>5</sup> Norbert Horn, Hein Kotz and Hans G. Leser, (German Private and Commercial Law: An Introduction, 1982), p. 178.

<sup>6</sup> Patrich J. Rohan, *Condominium Law and Practice Form*, (1985), pp. 2 - 6

<sup>7</sup> Patrich E. Kehoe, *Cooperates and Condominiums*, (1974), p. 7.

<sup>8</sup> Patrich J. Rohan. *Op.cit.* pp. 8 - 9

เมื่อปี ค.ศ.1951 เป็นประเทศที่มีการก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุดในบรรดาประเทศแถบลาตินอเมริกา ทั้งนี้ เพราะเครือรัฐเปอร์โตริโก มีสภาพภูมิประเทศเป็นเกาะเล็กๆ แต่มีจำนวนประชากรหนาแน่น ประกอบกับการคมนาคมยังไม่เจริญ จึงไม่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

แม้แต่ในเครือรัฐออสเตรเลีย ประชาชนก็มีความนิยมที่พักอาศัยในลักษณะดังกล่าวไม่แพ้กัน โดยได้มีประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์อาคารชุด (Strata Title Act) เมื่อปี ค.ศ.1961 และในมลรัฐบริติชโคลัมเบียก็ได้มีประกาศใช้กฎหมายนี้ เมื่อปี ค.ศ. 1966<sup>9</sup>

สำหรับสหรัฐอเมริกา นั้น ได้มีประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดขึ้นเป็นครั้งแรกในเครือรัฐเปอร์โตริโก (Puerto Rico) ซึ่งในขณะนั้นเป็นประเทศอาณานิคมและตกอยู่ภายใต้การปกครองของสหรัฐอเมริกาในปี ค.ศ.1958<sup>10</sup> แต่ทั้งนี้อาคารชุดในสหรัฐอเมริกาก็ยังมิได้มีขึ้นอย่างจริงจังจนกระทั่งในปี ค.ศ.1961 ได้มีการบัญญัติกฎหมายที่เรียกว่า “รัฐบัญญัติบ้านพักอาศัยแห่งชาติ ค.ศ. 1961 (The National Housing Act 1961)” ขึ้น ซึ่งบทบัญญัติในมาตรา 234 ของกฎหมายฉบับดังกล่าวได้ให้อำนาจการเคหะแห่งรัฐบาลกลาง (Federal Housing Administration) รับรองการจดทะเบียนจำนองห้องชุดในอาคารชุดได้<sup>11</sup> ซึ่งภายหลังจากนั้นได้มีการจัดตั้งการบริหารที่อยู่อาศัยของรัฐบาลกลางแบบอาคารชุด (Federal Housing Administration Model Condominium Statute) ขึ้น ในปี ค.ศ.1962 จึงทำให้ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นที่นิยมแพร่หลายอย่างกว้างขวางในสหรัฐอเมริกา<sup>12</sup> โดยในช่วงที่อาคารชุดกำลังเป็นที่นิยมดังกล่าวนี้ได้ก่อให้เกิดองค์กรที่มีความสำคัญขึ้นมาหลายแห่ง เพื่อปกป้องและส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดอันได้แก่ “สถาบันสมาคมชุมชน (Community Association Institute)” ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นในปีค.ศ.1973 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลและคำแนะนำที่ทันเหตุการณ์ และเป็นประโยชน์มากที่สุดแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง<sup>13</sup> จนถึงปี ค.ศ.1976 ทุกมลรัฐในสหรัฐอเมริกา ยกเว้น มลรัฐ Louisiana ล้วนแต่มีกฎหมายอาคารชุดขึ้นใช้บังคับภายในรัฐของตนเองทั้งสิ้น ซึ่งคิดเป็นหนึ่งในสี่ของอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ในสหรัฐอเมริกาล้วนอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดเช่นว่านี้ทั้งสิ้น<sup>14</sup>

<sup>9</sup> Dennis J. Pavlich, The Strata Title Act, pp. 6 - 7.

<sup>10</sup> Uniform Condominium Act 1980. Prefatory Note: p. 1.

<sup>11</sup> Boyer, Ralph E, Survey of the Law of Property, (1981), p. 659.

<sup>12</sup> Uniform Condominium Act 1980. Prefatory Note: p. 1.

<sup>13</sup> David R. Fletcher, Condominium Sales and Listing, (1982), p. 2.

<sup>14</sup> Bruce Hawood, Real Estate Principle, (1977), p. 444.

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดนี้ในประเทศต่างๆทั่วโลก มีการใช้ชื่อเรียกที่แตกต่างกันไป เช่น ในรัฐวิกตอเรีย (Victoria) เครือรัฐออสเตรเลีย และในประเทศแคนาดาใช้ชื่อว่า “Strata Titles Act” รัฐนิวเซ้าท์เวลล์ (New South Wales) เครือรัฐออสเตรเลีย ใช้ชื่อว่า “Conveyancing (Strata Titles) Act” ประเทศอาร์เจนตินา สาธารณรัฐคิวบา และประเทศอื่น ๆ ในลาตินอเมริกา ใช้ชื่อว่า “Horizontal Property Law” โดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกาใช้ชื่อเรียกแตกต่างกันไปตามกฎหมายภายในของแต่ละรัฐ เช่น ในมลรัฐ Georgia, Kansas, Minnesota และ New Mexico ใช้ชื่อว่า “Apartment Ownership Act” ในมลรัฐ Arkansas, Columbia, Hawaii, Indiana, Iowa, Kentucky, Louisiana, Maryland, New Jersey, South Carolina, Tennessee และ Virginia ใช้ชื่อว่า “Horizontal Property Act” ในมลรัฐ Arizona และ South Dakota ใช้ชื่อว่า “Horizontal Property Regimes” ในมลรัฐ Alaska และ Washington ใช้ชื่อว่า “Horizontal Real Property Regimes Act” ในมลรัฐ Pennsylvania และ West Virginia ใช้ชื่อว่า “Unit Property Act” ในมลรัฐ Oklahoma ใช้ชื่อว่า “Unit Ownership Estate Act” ในมลรัฐ Colorado และ Rhode Island และ Utah ใช้ชื่อว่า “Condominium Ownership Act” ในมลรัฐ Florida, Mississippi, New York และ Texas ใช้ชื่อว่า “Condominium Act” ในมลรัฐ Illinois, Missouri, Nebraska และ Ohio ใช้ชื่อว่า “Condominium Property Act” และในมลรัฐ Massachusetts ใช้ชื่อว่า “Condominium Act”

ในปี ค.ศ 1980 สหรัฐอเมริกาก็ได้มีการยกร่างแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดใหม่ขึ้น โดย The National Conference of Commissioners on Uniform State Laws และต่อมารัฐบาลกลาง (Federal State) ของสหรัฐอเมริกา ได้มีการประกาศและบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขใหม่ดังกล่าว ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากทุกมลรัฐในปีเดียวกัน ที่เรียกชื่อว่า “รัฐบัญญัติอาคารชุดต้นแบบ ค.ศ.1980 (Uniform Condominium Act 1980)” โดยมีผลบังคับใช้เป็นการทั่วไปกับทุกมลรัฐของสหรัฐอเมริกานับถึงปัจจุบัน

สืบเนื่องเรื่อยมาถึงประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งได้นำระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาใช้ เช่น สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ซึ่งเคยตกเป็นประเทศอาณานิคม (Colony) ซึ่งอยู่ภายใต้การปกครองของสหรัฐอเมริกามาใช้ และภายหลังจากนั้นไม่นานสาธารณรัฐสิงคโปร์ก็นำเอากฎหมายอาคารชุดมาบังคับใช้ที่เรียกว่า “The Land Titles (Strata) Act 1999” และแพร่หลายมาจนถึงเขตบริหารพิเศษฮ่องกงที่ปัจจุบันถือเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณรัฐประชาชนจีน ที่มีการพัฒนารูปแบบการอยู่อาศัยที่เต็มไปด้วยอาคารสูงจำนวนมากด้วย แม้ในอดีตจะตกอยู่ภายใต้สัญญาเช่าของสหราชอาณาจักรที่ทำไว้กับสาธารณรัฐประชาชนจีนซึ่งมีอายุการเช่า 99 ปี ก็ตาม ดังนั้น

กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงเป็นลักษณะของการเช่ากรรมสิทธิ์ตามข้อตกลง (Lease Agreement) ซึ่งมีรูปแบบการอยู่อาศัยคล้ายกับระบบอาคารชุด<sup>15</sup>

ทั้งนี้ ผู้เขียนพบว่าในบางประเทศมีการยอมรับให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้มีสถานะเป็นกรรมสิทธิ์ขั้นพื้นฐานอีกด้วย เช่น ในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง<sup>16</sup> เป็นต้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงทำสัญญาเช่ากันเอาไว้ ซึ่งอาจมีระยะเวลายาวนานถึง 99 ปี ก็สามารถทำได้เช่นกัน

### 2.1.2 ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย

ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย มีลำดับความเป็นมาแยกเช่นเดียวกับของต่างประเทศ โดยมีจุดเริ่มจากการประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง ซึ่งมีอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจและการอพยพแรงงานจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการตั้งสำนักงานหรือสถานที่ประกอบธุรกิจทางการค้า เมื่อที่ดินมีเท่าเดิมและพลเมืองมีเพิ่มมากขึ้นการที่จะขยายเมืองออกไปในทางราบก็ประสบปัญหาในด้านบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่ว่าจะเป็นการสิ้นเปลืองพลังงานและเวลาในการคมนาคม การสูญเสียที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้ที่ดินภาคเกษตรกรรมถูกทำลายตลอดจนการสูญเสียคุณภาพด้านสภาพแวดล้อมด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการขยายบ้านเมืองในทางสูง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด แต่การปลูกสร้างอาคารสูงอาจมีอุปสรรคในเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคาร เพราะกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในขณะที่นั้นยังไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยประการ

<sup>15</sup> ระวิ พวงนก, มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด, (ม.ป.ท: ม.ป.พ, 2537), น. 6.

<sup>16</sup> เขตบริหารพิเศษฮ่องกง ภายใต้นโยบายในการปกครองของสาธารณรัฐประชาชนจีน มีกฎหมายพื้นฐานที่ใช้ขับเคลื่อนด้านเศรษฐกิจ การค้า การเงิน การพาณิชย์ ฯลฯ ได้อย่างอิสระเสรีเป็นของตนเอง ที่เรียกว่า (Basic Law) โดย สถาปประชาชนจีนได้อนุมัติและประกาศใช้เป็นกฎหมาย เมื่อวันที่ 4 เมษายน พ.ศ.2533 เป็นผลให้ฮ่องกงมีรูปแบบการปกครองตนเองอย่างอิสระ ในระหว่างที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าของสหราชอาณาจักร 99 ปี จนกระทั่งเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2540 ซึ่งเป็นวันที่ครบกำหนดตามสัญญาฯ รัฐบาลจีนจึงได้รับการส่งมอบฮ่องกงคืนกลับมา โดยมีข้อตกลงให้ เขตบริหารพิเศษฮ่องกง สามารถดำเนินนโยบายเศรษฐกิจเสรีต่อไปได้อีกเป็นเวลา 50 ปี จึงทำให้ระบบกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเขตบริหารพิเศษฮ่องกงอยู่ในรูปของการเช่าทั้งสิ้น



ที่จะร่วมกันมีกรรมสิทธิ์รวมในอาคารแต่สามารถแยกขาดจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงเกิดแนวความคิดที่จะนำกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในต่างประเทศมาใช้กับประเทศไทย

สำหรับที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดของประเทศไทยนั้น พบเห็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2513 โดยนักลงทุนได้ริเริ่มโครงการขึ้นบริเวณถนนราชดำริ บริเวณอันเป็นที่ตั้งโรงแรมริเจนท์ กรุงเทพมหานคร (Regent Bangkok) ภายหลังจากโครงการดังกล่าวมีอันต้องล้มเลิกไป เนื่องจากขณะนั้นยังไม่มีตัวบทกฎหมายรองรับ ประกอบกับประชาชนยังไม่มีความคุ้นเคยและราคาขายโครงการที่ค่อนข้างสูง จึงทำให้ไม่มีผู้สนใจรูปแบบการอยู่อาศัยชนิดนี้<sup>17</sup>

ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินของสาธารณรัฐสิงคโปร์ และเขตบริหารพิเศษฮ่องกงได้มีการร่วมทุนกับ บริษัท เฟมอร์เมอติง จำกัด จัดทำคอนโดมิเนียมโดยบริเวณถนนสาทรใต้ขึ้น และมีการตั้งราคาเสนอขายทีู่นิตละห้าแสนบาทในลักษณะการเช่าซื้อระยะยาว และมีข้อตกลงว่าเมื่อกฎหมายคอนโดมิเนียมออกมาแล้วก็จะทำการโอนให้ในภายหลัง แต่โครงการนี้ก็ต้องหยุดชงักไปเนื่องจากเผชิญกับปัญหาภาวะเศรษฐกิจขณะนั้นตกต่ำ จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2520 บริษัท สตรามิคบอร์ค จำกัด ซึ่งได้จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยขึ้นที่พญาไทโดยจัดทำโครงการในลักษณะที่คล้ายคลึงกับอาคารชุด และเสนอรูปแบบให้ผู้ซื้อห้องชุดแต่ละห้องมีส่วนในหุ้นของ บริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด<sup>18</sup>

โดยก่อนหน้าที่จะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยนั้นได้มีความคิดที่จะออกกฎหมายรองรับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2511 โดยรัฐบาลไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่รัฐจำนวนสองคน คือ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์กรมประชาสงเคราะห์ในขณะนั้น ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุด (Condominium) ที่รัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ผลการประชุมสัมมนาทำให้กระทรวงมหาดไทยตื่นตัวและรับทราบกับปัญหา และได้มีการเสนอความเห็นไว้ในอนาคตจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงสมควรและจำเป็นที่จะต้องมีการกฎหมายที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับเพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อและถือครองที่พักอาศัยได้ โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละห้องชุด

<sup>17</sup> นิธิวิธิ สุขโหมด และ กิตติพันธ์ คงสวัสดิ์เกียรติ, “ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดและพฤติกรรมที่มีต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมมือสอง ของผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร (THE MARKETING MIX AND BEHAVIOR TOWARD THE PURCHASE OF A CONDOMINIUM LIVE IN BANGKOK),” วารสารการเงิน การลงทุน การตลาดและการบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรังสิต, ปีที่ 2, ฉบับที่ 3, น. 61.

<sup>18</sup> ธนพล อินทนนท์, (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), น. 6-7.

(Unit) เป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยจึงเสนอคณะรัฐมนตรีในขณะนั้นเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ ภายหลังจากคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบ โดยมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อพิจารณายกร่างกฎหมายซึ่งมีอธิบดีกรมที่ดินในขณะนั้นเป็นประธานกรรมการรวมทั้งข้าราชการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงานร่วมกันพิจารณายกร่าง โดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่องในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส ซึ่ง ดร.โกเมน ภัทรภิรมย์ เป็นผู้แปล และกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย รวมทั้งกฎหมายอาคารชุดของบางประเทศในยุโรป เป็นแนวในการยกร่าง<sup>19</sup> จนกระทั่งดำเนินการได้แล้วเสร็จในปลายปี พ.ศ.2516 จึงได้นำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อส่งเรื่องต่อไปให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา

ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งปัญหาข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติและปัญหาข้อกฎหมาย โดยเฉพาะปัญหาเรื่องฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งตามร่างกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคล แต่คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาว่าอาคารชุดนั้นจะเป็นนิติบุคคลขึ้นจริง โดยถูกต้องด้วยกฎหมายหรือไม่ หรือหากจะถือว่าเป็นนิติบุคคลขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายเพราะมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้เป็น ปัญหาจึงมีว่าสมควรหรือไม่ที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ปรากฏตามร่างนั้น เพราะเหตุที่นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกันกับบุคคลธรรมดาทุกประการ ฉะนั้นนิติบุคคลก็จะต้องมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอาจเป็นเจ้าของนี้ ลูกหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้ กับทั้งอาจถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ได้แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามร่างกฎหมายดังกล่าวไม่เป็นผลให้เกิด หรือมีบุคคลใดขึ้นใหม่และไม่มี หรืออาจมี ซึ่งทรัพย์สินเป็นเครื่องรองรับอำนาจและหน้าที่ เช่นบุคคลธรรมดาแต่อย่างใดอาคารชุดที่จะให้มีขึ้นจึงไม่เป็นนิติบุคคลตามเจตนาที่จะให้เป็น ดังนั้นจึงไม่สมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะดังกล่าวได้มา เพราะนอกจากจะเป็นการบัญญัติในสิ่งที่ไม่มีความหมายและไม่มีความหมายใด ๆ เป็นของนิติบุคคลแล้ว การบัญญัติเช่นนั้น ยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกได้อีกด้วย คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีให้ระงับร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่ที่เหมาะสม<sup>20</sup>

<sup>19</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, (ม.ป.ท: ม.ป.พ, 2524) , น. 1.

<sup>20</sup> สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, “บันทึกของเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ... ,” (25 กรกฎาคม 2517).

อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมากระทรวงมหาดไทยได้ทำบันทึกเสนอคณะรัฐมนตรี โดยอ้างว่า คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่จำเป็นต้องจัดให้อาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล เพราะบุคคลธรรมดาที่อาจจัดการได้ เจตนารมณ์ของร่างกฎหมายนี้เพียงเพื่อจะจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนแยกจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรี ได้ลงมติเห็นชอบ และให้คณะกรรมการกฤษฎีกายกร่างพระราชบัญญัตินี้ต่อไป คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ผู้แทนกรมที่ดินยกร่างเสนอใหม่โดยตัดเรื่องให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคลออกไป แต่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาจมีปัญหาขัดข้องหลายประการอันจะทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาของผู้แทนกรมที่ดินเสนอกระทรวงมหาดไทย เมื่อกระทรวงมหาดไทยพิจารณาวิธีการที่จะจัดตั้งอาคารชุดเป็นนิติบุคคล และให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีทรัพย์สินด้วย<sup>21</sup> จากปัญหาดังกล่าวมีผลทำให้การยกร่างกฎหมายฉบับนี้ค้างอยู่ที่กรมที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของเรื่องเป็นเวลายาวนานประมาณ 8 ปี<sup>22</sup>

ภายหลังจากมีการจัดการเคหะแห่งชาติขึ้นการเคหะแห่งชาติได้สร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะของอาคารแฟลตให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยจำนวนมาก ในช่วงปีพ.ศ. 2519 การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาการจัดการดูแลที่อยู่อาศัย คือ แฟลตต่างๆที่ให้ประชาชนเช่า จึงมีนโยบายขายแฟลตดังกล่าวบางส่วนให้กับประชาชนแต่ติดขัดอยู่ที่ว่ายังไม่สามารถทำได้เพราะยังไม่มีกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมารองรับประกอบกับการเคหะแห่งชาติมีนโยบายก่อสร้างอาคารชุดขายให้แก่ประชาชนต่อไป ภายหลังกระทรวงมหาดไทยจึงได้มอบหมายเรื่องการร่างกฎหมายนี้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องต่อเพราะเห็นว่าเรื่องนี้เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติโดยตรง โดยให้นำร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขเสียใหม่ และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่ โดยมีนายอรรด วิสูตรโยธาภิบาล อธิบดีกรมที่ดินในสมัยนั้น เป็นประธานและได้ร่างต่อมาจนแล้วเสร็จ ซึ่งเรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 6 ตอนที่ 67 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 30 เมษายน 2522 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 180 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2534 ได้ประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2542 ได้ประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551

<sup>21</sup> สนั่น สดงคุณห์, “คำชี้แจง” ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ...ครั้งที่ 2/2519, (กรุงเทพมหานคร: สำนักนโยบายและแผนมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย, 2519), น. 3.

<sup>22</sup> กรมที่ดิน, กองวิชาการ “บันทึกที่ มท. 0606/1189

ได้ประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีจุดมุ่งหมายและเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองสิทธิ และรักษาความสงบสุขของประชากรซึ่งอยู่อาศัยในอาคารชุดหลังเดียวกัน โดยถือว่า อาคารชุด เป็น ของฉัน ของท่าน และของเรา (Mine, Yours, and Ours.)<sup>23</sup>

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาในหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยละเอียดแล้วจะพบว่าเหตุผลและความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายนั้นเกิดจากปัญหาที่สำคัญ 2 ประการ คือ

ประการแรก ปัญหาความขาดแคลนในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมือง ซึ่งนับวันยังมีราคาสูง และเพิ่มตัวมากยิ่งขึ้น

ประการที่สอง ปัญหาของระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน

โดยหลักการที่สำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่กล่าวถึงนี้ อาจสรุปแยกออกได้เป็น 3 ประการ ดังนี้<sup>24</sup>

1. เพื่อเป็นการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ซึ่งอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกออกจากกันเป็นสัดส่วน กล่าวคือวางระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารขึ้นใหม่ เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดในต่างประเทศ โดยบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะแตกต่างหากจากระบบกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งเดิม<sup>25</sup> ที่มีได้เปิดช่องให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันมีกรรมสิทธิ์แยกเป็นสัดส่วนได้ และมีข้อยุ่งยากซับซ้อนไม่เป็นธรรมในการบังคับใช้กฎหมายระหว่างเจ้าของรวมด้วยกันนั้นหลายประการ เช่นการใช้สอย การบริหารจัดการ

2. เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน กล่าวคือ จัดระบบวิธีการจัดการและดูแลรักษา รวมทั้งอัตราค่าใช้จ่ายในอาคารร่วมกันเสียใหม่ โดยกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลกระทำผ่านผู้จัดการ ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ฐานะผู้แทนที่มาจาก

<sup>23</sup> วิชัย ดันดีกุลนันท์, กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม), (ม.ป.ท.: ม.ป.พ., 2541), น. 3.

<sup>24</sup> รณชัย ชูสุวรรณประทีป, “สภาพปัญหาและแนวทางแก้ไข พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522,” วารสารกฎหมายปกครอง, เล่ม 23, ตอน 1, น. 51-52 (2549).

<sup>25</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1356.

ข้อตกลงระหว่างผู้จดทะเบียนอาคารชุดในฐานะผู้โอนกับผู้รับโอน ซึ่งร่วมกันขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดครั้งแรกพร้อมกับคำจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือแต่งตั้งจากที่ประชุมของเจ้าของร่วมภายหลังที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ได้แก่ การจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามข้อบังคับของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมใด ๆ ภายใต้พระราชบัญญัตินี้ โดยเจ้าของร่วมอาจควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเอง หรือจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่อย่างใดอย่างหนึ่ง ตลอดจนกำหนดให้นิติบุคคลดังกล่าวอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือ เรียกร้องเอาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดคืนได้ ขณะเดียวกันก็กำหนดหน้าที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง การออกค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของห้องชุด เฉพาะบางห้องที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และเกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เช่น ลิฟต์ที่มีไว้ส่วนตัว หรือ เครื่องปรับอากาศทำความเย็นที่ใช้เฉพาะห้องชุดบางห้องในอาคารชุด เป็นต้น<sup>26</sup>

3. เพื่อวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดขึ้นให้เหมาะสมอันเป็นหลักประกันคุ้มครอง ให้แก่ผู้ซึ่งจะมาซื้อห้องชุด กล่าวคือ

3.1 กำหนดให้มีหลักการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็น 2 ขั้นตอน ที่เรียกว่า “การจดทะเบียนอาคารชุด” และ “การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”<sup>27</sup> ซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวโดยละเอียดในลำดับถัดไป

3.2 กำหนดให้มีหลักการในการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กล่าวคือ ที่ดินและอาคารใดเมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วย่อมสามารถเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ ซึ่งจะต้องระบุสาเหตุของการเลิกให้ชัดเจน

## 2.2 ความหมาย และรูปแบบของอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” มาจากคำภาษาอังกฤษว่า “Condominium” โดยมีรากศัพท์มาจากภาษาฝรั่งเศสโดยคำว่า “Con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้อยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่า

<sup>26</sup> รณชัย ชูสุวรรณประทีป, *เพ็ญอ้าง*, น. 52-53.

<sup>27</sup> รณชัย ชูสุวรรณประทีป, *เพ็ญอ้าง*.

ทรัพย์สินส่วนใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนใดที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน<sup>28</sup>

สำหรับในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา ได้วางหลักในการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารดังกล่าว โดยมุ่งเน้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการแบ่งแยกความเป็นเจ้าของพื้นที่ในแต่ละส่วนให้เด็ดขาดออกจากกัน ซึ่งตาม Uniform Condominium Act ที่ได้ผ่านการเห็นชอบจาก The National Conference of Commissioners of Uniform State Laws ใน Section 1-103 (7) ได้ให้คำนิยามคำว่า “คอนโดมิเนียม (Condominium)” หมายถึง “อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บุคคลเหล่านั้น” (“Condominium” means real state, portions of which are designated for separate ownership and the remainder of which is designated for common ownership solely by the owners of those portion)

ส่วนคำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรม Black’s Law Dictionary ได้ให้ความหมายไว้ว่า หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกที่ได้จากกรรมสิทธิ์ในส่วนอาคารทั้งหลัง (System of Separate Ownership of Individuals Units in Multiple Unit Building) แต่ในขณะเดียวกัน ผู้ที่ได้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็ได้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>29</sup>

ทั้งนี้หากกล่าวถึงคำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยจะมุ่งเน้นไปที่ลักษณะแห่งการจดทะเบียนอาคารเพื่อแบ่งแยกการถือครองระหว่างทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางออกจากกัน ซึ่งตามบทบัญญัติ มาตรา 4 ให้คำจำกัดความไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล”<sup>30</sup> และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>31</sup>

<sup>28</sup> อนันตพร นคะจัด, “การศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดและของสหกรณ์เคหะสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542), น. 16.

<sup>29</sup> สุนันทา เขียรถาวร, “ความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2540), น. 5.

<sup>30</sup> ทรัพย์สินส่วนบุคคลหมายความถึงห้องชุดซึ่งได้แก่ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะแต่ละบุคคลและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย

<sup>31</sup> ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

จากความหมายดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าลักษณะที่สำคัญของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น จะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในทรัพย์สินส่วนที่จัดไว้เพื่อประโยชน์หรือให้เป็นของส่วนบุคคลหนึ่ง ๆ โดยเฉพาะ (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อประโยชน์ หรือ เพื่อใช้ร่วมกัน (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง”) ส่วนหนึ่งๆ ของอาคารชุดที่ถูกแบ่งออกจะมีกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทดังกล่าวนี้ควบติดกันอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น หากผู้เป็นเจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้น โดยไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยไม่ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะเป็นของผู้ลงทุนก่อสร้าง หรือ เป็นของบุคคลอื่น ซึ่งยอมให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลได้กระจำยอมหรือสิทธิในการใช้สอยเหนือทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นก็ตาม หรือแม้แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นของสมาคม สหกรณ์ บริษัท หรือนิติบุคคลที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งมีผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นอยู่ในนั้นก็ตาม ลักษณะดังกล่าวก็ยังไม่เพียงพอที่จะถือว่าเป็นอาคารชุด หรือ Condominium<sup>32</sup> ตามกฎหมาย

อาคารชุดหนึ่ง ๆ อาจประกอบด้วยตัวอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังก็ได้ และจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรืออาคารหลายชั้นก็ได้เช่นกันกฎหมายไม่ได้จำกัดไว้ แต่ตัวอาคารนั้นจะต้องมีการแบ่งออกเป็นส่วน ๆ ให้บุคคลแยกถือตามสิทธิได้เฉพาะบุคคล และต้องมีส่วนที่เป็นส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะบุคคลเหล่านั้น ส่วนเฉพาะบุคคลอาจแบ่งได้เป็นห้องๆ หรือแบ่งเป็นชั้นๆ หรือแบ่งอย่างไรก็ได้โดยไม่จำกัดเนื้อที่ และไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกันทั้งหมดแต่อย่างน้อยจะต้องมีส่วนเฉพาะบุคคลตั้งแต่สองส่วนขึ้นไปจึงจะเป็นอาคารชุดได้ อย่างไรก็ตามเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ก็คืออาคารชุดจะต้องจดทะเบียน ดังนั้นตราบไคที่ยังมีได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุดได้ดังกล่าวมาข้างต้นก็ตาม อาคารชุดนั้นก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุด ซึ่งเป็นไปตามแนวการวินิจฉัยตีความของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา<sup>33</sup>

นอกจากนี้ผู้เขียนยังพบอีกว่า ศัพท์บัญญัติของคำว่า “อาคารชุด” เป็นคำที่มีรากฐานมาจากภาษาต่างประเทศ ซึ่งใช้คำว่า “Ownership” และ “Ownership of individuals in Multiple unit building” อันมีลักษณะเป็นคำกลางๆ ที่บ่งชี้และแสดงออกถึงความเป็นเจ้าของ โดยยังพบอีกว่าคำ

<sup>32</sup> โปรดดูใน Uniform Condominium Act ของสหรัฐอเมริกา Section 1-103 Comment 4.

<sup>33</sup> หนังสือตอบข้อหารือของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร.0601/1466

ดังกล่าวเป็นคำที่มีใช้กับทั้งคอนโดมิเนียม แบบระบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ คอนโดมิเนียมแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวถึงอย่างละเอียดในบทต่อไป

จากที่ผู้เขียนได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่า “อาคารชุด”<sup>34</sup> มีความหมายอย่างกว้างขวาง กล่าวคือ หมายถึงอาคารที่แบ่งออกได้เป็นส่วนๆ ให้บุคคลแต่ละคนแยกกันถือครองและใช้สอยได้ เป็นการเฉพาะตน และยังมีสิทธิใช้สอยร่วมกันในทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลาง สิทธิของบุคคลที่ถือครองนั้น อาจเป็นในรูปแบบเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ผู้เช่า หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางก็ได้ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าอาคารชุดหลังหนึ่งๆ ย่อมจะมีบุคคลผู้เป็นเจ้าของได้หลายส่วน ดังนั้น หากปล่อยให้เจ้าของทั้งหลายต่างมีอำนาจอิสระในการจัดการย่อมก่อให้เกิดปัญหาและข้อขัดแย้งระหว่างกันได้โดยง่าย ซึ่งในแต่ละประเทศจึงได้กำหนดลักษณะและรูปแบบวิธีการจัดการอาคารชุดไว้แตกต่างกันตามความเหมาะสม ซึ่งโดยทั่วไปอาจแบ่งได้เป็น 4 รูปแบบ ดังต่อไปนี้คือ

1. การจัดการแบบกรรมสิทธิ์รวม (Co – ownership)
  2. การจัดการแบบสหกรณ์อาคารชุด (Cooperative)
  3. การจัดการแบบบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation)
  4. การจัดการในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด (Condominium Form of Ownership)
1. การจัดการอาคารชุดแบบกรรมสิทธิ์รวม (Co – ownership)

การจัดการอาคารชุดแบบกรรมสิทธิ์รวม เป็นการจัดการอาคารชุดในสมัยแรกเริ่มก่อนที่จะมีการพัฒนาการแบบอื่นขึ้นมา การจัดการแบบนี้ก็คือ การจัดการโดยอาศัยบทบัญญัติในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่งนั่นเอง กล่าวคือ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทั้งหมดจะเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของอาคารชุดทุกคน ไม่มีการแยกกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ เจ้าของอาคารชุดจึงอยู่ในฐานะเจ้าของรวมและมีสิทธิจัดการตามกฎหมายแพ่ง โดยมีข้อตกลงร่วมกันว่าให้เจ้าของอาคารชุดคนหนึ่งๆ มีสิทธิใช้สอยหรืออยู่อาศัยในห้องใด หรือส่วนใดของอาคารชุดนั้นได้เป็นการเฉพาะตน รวมทั้ง การตกลงกันในเรื่องค่าใช้จ่ายร่วม เรื่องข้อจำกัดการใช้อาคาร และเรื่องอื่นๆ ที่เจ้าของรวมทั้งหลายเห็นสมควรเพื่อประโยชน์แห่งการอยู่อาศัยร่วมกัน

อนึ่ง การที่เจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของรวมตกลงกันแบ่งการใช้ประโยชน์ในอาคารชุดออกเป็นส่วนๆ เฉพาะบุคคลนั้นมีได้ถือว่าเป็นการแบ่งทรัพย์สินหรือแบ่งกรรมสิทธิ์ กรรมสิทธิ์ใน

<sup>34</sup> ประเสริฐ เชมรัตน์, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526),



อาคารนั้นยังคงมีอยู่หนึ่งเดียวโดยเป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด ซึ่งแต่ละคนย่อมมีกรรมสิทธิ์เหนืออาคารชุดนั้นในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง

ข้อเสียของการจัดการแบบนี้ก็คือ บทบัญญัติทางกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์รวมไม่อาจตอบสนองให้เจ้าของอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้<sup>35</sup> แม้จะมีการตกลงกันแบ่งการครอบครองและใช้ประโยชน์ในอาคารชุดนั้นแยกออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจนแล้วก็ตาม นอกจากนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้กรรมสิทธิ์ การจัดการและค่าใช้จ่ายรวมก็ไม่เหมาะสมที่จะใช้บังคับอาคารชุดการปล่อยให้เจ้าของรวมตกลงกันเองในเรื่องต่างๆ โดยปราศจากการขึ้นาคำด้วยบทบัญญัติของกฎหมายย่อมนำไปสู่ความขัดแย้งระหว่างเจ้าของรวมโดยง่าย

2.การจัดการอาคารชุดแบบสหกรณ์อาคารชุด (Cooperative) และ 3.แบบบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation)

การจัดการทั้งสองแบบนี้มีลักษณะคล้ายคลึงกัน จะแตกต่างกันบ้างในรายละเอียดและรูปแบบของนิติบุคคลที่ก่อตั้งขึ้นเท่านั้น จึงได้นำมากล่าวรวมกัน ลักษณะของการจัดการทั้งสองแบบนี้คือการก่อตั้งนิติบุคคลขึ้นมาอันหนึ่งจะเป็นในรูปแบบของสหกรณ์ (Cooperative) หรือบริษัทอาคารชุด (Condominium Corporation) ก็ได้โดยบุคคลที่ต้องการจะอยู่อาศัยในอาคารร่วมกันเป็นผู้ก่อตั้งขึ้นแล้วให้สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนี้เป็นผู้ซื้อและถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทั้งหมด แล้วนำเอาอาคารชุดนั้นไปแบ่งให้เช่าแก่สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นของคนอีกทอดหนึ่ง ความเกี่ยวพันระหว่งผู้อาศัยในอาคารชุดกับสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดจึงมีอยู่สองลักษณะคือ

1. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นของสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดซึ่งความเกี่ยวพันในลักษณะนี้สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้มีอำนาจในการจัดการและควบคุมเหนือสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้น และมีสิทธิ์ได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากการดำเนินงานตามส่วนของตน

2. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอยู่ในฐานะเป็นผู้เช่า และสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดเป็นผู้ให้เช่า ซึ่งความเกี่ยวพันในลักษณะนี้จะต้องบังคับตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องเช่าโดยตรง เช่นหากสมาชิก หรือผู้ถือหุ้นผิดสัญญาเช่า สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดก็มีสิทธิบอกเลิกการเช่าได้ทันที ที่ความเป็นสมาชิกหรือการถือหุ้นยังคงมีอยู่

ข้อสังเกตที่สำคัญประการหนึ่งก็คือ แม้ว่าสิทธิการเช่าจะจัดให้เฉพาะสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นของสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดเท่านั้นก็ตาม แต่การเป็นสมาชิกหรือการเป็นผู้ถือหุ้นมิได้ก่อให้เกิดสิทธิที่จะเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุดได้โดยตรง สิทธิในการเข้าอยู่อาศัยจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อได้

<sup>35</sup> หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

มีการทำสัญญาเช่ากับสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดแล้วเท่านั้น ทั้งนี้ สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นจะต้องมีคุณสมบัติหรือเป็นผู้ถือหุ้นตามจำนวนที่สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดกำหนดไว้ด้วยจึงจะได้รับสิทธิการเช่าและทำสัญญาเช่าได้ซึ่งเป็นลักษณะพิเศษ<sup>36</sup> หลังจากทำสัญญาเช่าแล้ว หากสมาชิกขาดคุณสมบัติหรือได้โอนหุ้นไปให้บุคคลอื่นแม้เพียงบางส่วน แต่จำนวนหุ้นที่เหลืออยู่ต่ำกว่าจำนวนที่สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้นได้กำหนดไว้สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นนั้นขาดจากการเป็นผู้เช่าทันที ถึงแม้ว่าสัญญาเช่านั้นจะยังไม่ครบกำหนดก็ตาม

อนึ่ง สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดมีสิทธิที่จะกำหนดข้อจำกัดในการโอนหุ้นหรือการโอนผลประโยชน์ส่วนได้เสียของสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นได้ และโดยปกติจะต้องโอนกันในระหว่างสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นด้วยกันเอง ทั้งนี้ เพื่อจะรักษาความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นในสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้นไว้<sup>37</sup> ดังนั้นหากสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นจะโอนหุ้นหรือโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากสหกรณ์ หรือบริษัทอาคารชุดก่อน สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้น ก็มีสิทธิปฏิเสธการโอนหุ้น หรือการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวได้<sup>38</sup>

สำหรับค่าใช้จ่ายของสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดนั้น ความจริงก็คือ ค่าใช้จ่ายร่วมในการจัดการส่วนกลางนั่นเอง ซึ่งได้มาจากเงินค่าสมาชิก หรือเงินค่าหุ้นและค่าเช่าที่ได้รับจากการให้เช่าอาคารชุดนั้น หากสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดมีกำไรมากพอที่จะต้องแบ่งคืนให้สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นตามส่วนของแต่ละคน

การจัดการแบบนี้ได้ใช้กันอย่างแพร่หลายในสหรัฐอเมริกา จนกระทั่งเกิดระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดนั้นประชาชนจึงได้หันมานิยมอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์ใหม่ ทำให้อาคารชุดแบบสหกรณ์ลดความนิยมลงไปอย่างรวดเร็ว เพราะเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดแล้ว อาคารชุดแบบสหกรณ์มีปัญหายุ่งยากมากกว่า เช่น ความรับผิดชอบร่วมกันของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับภาษีอากรการจ้างงาน และการพิจารณาให้เงินกู้ของสถาบันการเงิน<sup>39</sup> เป็นต้น ตามรายงานของ Department of Housing and Urban Development เมื่อปี ค.ศ. 1975 ระบุว่า ณ วันที่ 1 เมษายน ค.ศ. 1975 อาคารชุดที่ก่อสร้างขึ้นทั้งหมดในสหรัฐอเมริกามีประมาณ 1.69 ล้านห้องชุด

<sup>36</sup> Ralph E.Boyer, Survey of the Law of Property, pp. 660-661.

<sup>37</sup> Ralph E.Boyer, Survey of the Law of Property, pp. 660-661.

<sup>38</sup> คดี Penthouse Properties, Inc. V. 1158 Fifth Ave., 256 App. Div. 685, 11 N.Y.S. 2 d 417 (1939) และ คดี La Caille V. Feldman, 44 Misc. 2 d 370, 253 N.Y.S. 2 d 937 (1964).

<sup>39</sup> Jack R. Holeman, Condominium Management, (New Jersey: Printice – Hall, Inc., 1980), pp. 7-8.

ในจำนวนนี้มากกว่าร้อยละ 74 หรือคิดเป็น 1.2 ล้านห้องชุด เป็นอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด ซึ่งเพิ่มขึ้นเกือบ 15 เท่า เมื่อเทียบกับปี ค.ศ. 1970

สำหรับประเทศไทยก็เคยมีผู้นำเอากฎหมายหุ้นส่วนบริษัทมาประยุกต์ใช้ในรูปแบบบริษัทอาคารชุดเช่นกัน ได้แก่ บริษัท สตรามิทบอร์ด จำกัด ซึ่งนำมาใช้ในการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยเมื่อประมาณหลาย 10 ปี ก่อนที่จะมีการออกกฎหมายอาคารชุดในปี พ.ศ. 2522<sup>40</sup>

ข้อเสียของการจัดการแบบนี้ก็เหมือนกับการจัดการแบบกรรมสิทธิ์รวมกล่าวคือ แม้ว่าผู้อยู่อาศัยจะมีสิทธิครอบครองและใช้สอยอาคารชุดเฉพาะส่วนของตนก็ตาม แต่ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เพราะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทั้งหมดเป็นของสหกรณ์ เป็นบริษัทอาคารชุดซึ่งเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากหากผู้อยู่อาศัยในฐานะสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นจึงมีเพียงกรรมสิทธิ์รวมในสหกรณ์ (Cooperative Ownership) หรือกรรมสิทธิ์รวมในบริษัท (Corporation Ownership) เท่านั้น และต้องรับผิดชอบร่วมกันต่อบุคคลภายนอกในหน้าที่เกิดกับสหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุด เช่นถ้าสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดไม่ชำระเงินส่วนของตนให้สหกรณ์หรือบริษัทอาคารชุดตามที่เรียกเก็บสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นคนอื่นๆ ก็จะต้องร่วมกันรับผิดชอบในหนี้ส่วนของผู้ที่ไม่ยอมชำระนั้นต่อเจ้าหนี้ด้วย<sup>41</sup>

#### 4. การจัดการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด (Condominium Form of Ownership)

การจัดการอาคารชุดแบบนี้หมายถึง การจัดการอาคารชุดตามความหมายของกฎหมายอาคารชุดในปัจจุบัน ซึ่งได้กำหนดกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใหม่ โดยมีลักษณะแตกต่างออกไปจากระบบกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่เดิมตามกฎหมายแพ่ง

ความแตกต่างนี้ ก็คือ ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้ง และมุ่งเน้นที่ตัวอาคารเป็นสำคัญ โดยกำหนดให้แบ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็น ส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีลักษณะเหมือนกับการเอากรรมสิทธิ์เดี่ยวและกรรมสิทธิ์รวมมาผูกเข้าด้วยกันและจะแยกออกจากกันไม่ได้ ดังได้กล่าวไว้แล้วในเรื่องลักษณะของอาคารชุด ส่วนระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งนั้นเป็นการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยทั่วไปโดยไม่ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งข้อแตกต่างที่สำคัญอีกอย่างหนึ่ง ได้แก่เรื่องข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์และวิธีจัดการทรัพย์สิน ซึ่งกฎหมาย

<sup>40</sup> มานพ พงศทัต และ ศักดิ์ชัย สิริจันทร์ภาณุ, “บทบาอาคารชุด,” วารสารวิชาการสถาปัตยกรรมศาสตร์ (2522) : 29.

<sup>41</sup> Jack R. Holeman, Condominium Management, p. 8.

อาคารชุดได้กำหนดข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์และวิธีการจัดการอาคารชุดขึ้นไว้โดยเฉพาะ เช่น กำหนดว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับและการจัดการทรัพย์สินกลางจะต้องกระทำโดยตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนี้ขึ้นมาจัดการแทนเจ้าของร่วมเหล่านี้เป็นต้น<sup>42</sup>

ทั้งนี้ ในแต่ละประเทศ ได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดไว้แตกต่างกัน แต่ยังคงสาระสำคัญในหลักการร่วมกันไว้ ซึ่งผู้เขียนจะขอจำแนกหัวข้อเพื่อให้ง่ายต่อการศึกษาทำความเข้าใจ ดังต่อไปนี้

#### การก่อตั้งอาคารชุด

การก่อตั้งอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดจะต้องกระทำโดยวิธีจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐ ทั้งนี้เพราะอาคารชุดเป็นทรัพย์สินที่มีระบบกรรมสิทธิ์พิเศษแตกต่างออกไปจากทรัพย์สินชนิดอื่น กฎหมายอาคารชุดจึงต้องบังคับให้มีการจดทะเบียนก่อตั้งเพื่อเป็นหลักฐานที่แน่นอน ประชาชนสามารถจะตรวจสอบได้ปัญหาเกี่ยวกับการก่อตั้งอาคารชุดแยกพิจารณาได้ดังนี้

##### 1. ขั้นตอนการก่อตั้งอาคารชุด

ก่อนที่จะจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดจะต้องทำการก่อสร้างตัวอาคารชุดขึ้นเสียก่อน หากมีเพียงโครงการอย่างเดียวยังไม่ได้ลงมือก่อสร้างย่อมไม่สามารถจะขอจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดได้แต่ทั้งนี้มิได้หมายความว่าก่อสร้างจะต้องเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ทุกอย่าง ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของกฎหมายว่าต้องการเพียงใด ของสหรัฐอเมริกากำหนดว่าตัวอาคารชุดจะต้องเสร็จสมบูรณ์ ในส่วนที่เป็นโครงสร้างและระบบเครื่องกลไกทั้งหมด (All structural Components and Mechanical system) ตามที่กำหนดไว้ในแบบก่อสร้าง จึงจะจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดได้ แต่การโอนห้องชุดจะยังกระทำมิได้ต้องรอจนกว่าห้องชุดนั้นเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์แล้วเท่านั้น กฎหมายจึงจะยอมให้โอน<sup>43</sup> ส่วนของสาธารณรัฐฝรั่งเศสนั้นไม่ได้กำหนดรายละเอียดไว้

ลักษณะของตัวอาคารชุดจะต้องมีการแบ่งออกเป็นห้องๆ หรือส่วนๆ เพื่อกำหนดให้เป็นส่วนเฉพาะบุคคล หรือห้องชุด (Unit) จะมีกี่ชั้นกี่ห้องก็ได้ และจะเป็นอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังรวมกันก็ได้กฎหมายอาคารชุดมิได้จำกัดไว้ แต่จะต้องมีแบบแปลนแผนผัง (Plats and Plans) ระบุไว้โดยชัดเจนซึ่งจะใช้เป็นเอกสารประกอบในการขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดด้วย

##### 2. ผู้ก่อตั้งอาคารชุด

<sup>42</sup> ประเสริฐ เขมรัตน์, (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526),

<sup>43</sup> Uniform Condominium Act Section 2 – 101 (b), (c).

ผู้ก่อตั้งอาคารชุดจะต้องเป็นเจ้าของตัวอาคารชุดและที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้น ซึ่งรวมถึงเจ้าของรวมด้วย (ถ้ามี) นอกจากนี้ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกายังอนุญาตให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ก่อตั้งอาคารชุดประเภท Leasehold Condominium<sup>44</sup> ได้ด้วย

ผู้ก่อตั้งจะต้องจัดทำเอกสารรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางและรายละเอียดอื่นๆตามที่กฎหมายกำหนดพร้อมด้วยแบบแปลนแผนผังของอาคารชุดทั้งหมดเพื่อยื่นขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

### 3. การจดทะเบียนตั้งอาคารชุด

อาคารที่จะเป็นอาคารชุด และมีระบบกรรมสิทธิ์พิเศษตามกฎหมายอาคารชุดได้นั้น จะต้องได้รับการจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้เสียก่อน ถ้าตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียน แม้ว่าอาคารนั้นจะมีลักษณะและการจัดการคล้ายกับอาคารชุดก็ตามก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดด้วย อำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนเป็นของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐแต่งตั้งขึ้นตามกฎหมายอาคารชุด เมื่อจดทะเบียนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกหลักฐานแสดงการจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุดและออกเอกสารสำคัญสำหรับห้องชุดแต่ละห้องไว้เพื่อประโยชน์ในการแสดงความเป็นเจ้าของและใช้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

### นิติบุคคลอาคารชุด

ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งการจัดบริการต่าง ๆ เพื่อส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละแห่งต้องจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อให้ทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของร่วม<sup>45</sup>ทั้งหลาย ซึ่งต่อไปนี้จะใช้คำเรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” นิติบุคคลอาคารชุดอาจจะจัดตั้งขึ้นในลักษณะต่าง ๆ กันออกไป ทั้งนี้แล้วแต่กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ

<sup>44</sup> Leasehold Condominium หมายถึง Condominium ที่บางส่วนหรือทั้งหมดตกอยู่ภายใต้สัญญาเช่า การสิ้นสุดของสัญญาเช่าจะมีผลทำให้เลิก Condominium หรือลดขนาดของ Condominium ลงบางส่วน

<sup>45</sup> คำว่า “เจ้าของร่วม” และ “เจ้าของห้องชุด” ที่ใช้อยู่ในวิทยานิพนธ์นี้ มีความหมายอย่างเดียวกัน แต่แยกกล่าวต่างกันเพื่อแสดงให้เห็นถึงลักษณะของความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เมื่อกล่าวถึงทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันก็จะใช้คำว่า “เจ้าของร่วม” เพื่อแสดงให้เห็นว่าเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อกล่าวถึงห้องชุดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะเจ้าของก็จะใช้คำว่า “เจ้าของห้องชุด” และเมื่อกล่าวรวม ๆ โดยไม่เจาะจงทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งก็จะใช้คำว่า “เจ้าของอาคารชุด” สองคำแรกนั้นเป็นคำที่มีอยู่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

จะเห็นสมควรกำหนดไว้ เช่นกฎหมายของฝรั่งเศสให้จัดตั้งเป็นสมาคมหรือสมาคมสหกรณ์<sup>46</sup> กฎหมายของสหรัฐอเมริกาให้จัดตั้งเป็นสมาคมเจ้าของห้องชุด (Unit Owners' Association) จะเป็นในรูปของ Profit Corporation หรือ Nonprofit Corporation หรือ Unincorporated Association ก็ได้<sup>47</sup> ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดให้จัดตั้งเป็น “นิติบุคคลอาคารชุด”<sup>48</sup>

อนึ่ง การก่อตั้งอาคารชุดกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นคนละเรื่อง คนละขั้นตอนกันแต่อาจจะเกิดขึ้นพร้อมกันหรือต่างกันได้แล้วแต่กฎหมายอาคารชุดจะกำหนดไว้ ซึ่งการจดทะเบียนทั้ง 2 เรื่องดังกล่าวกฎหมายได้กำหนดขั้นตอนไว้ดังนี้

### 1. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของชุดหรือเจ้าของร่วม ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องกระทำเมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมตั้งแต่สองคนขึ้นไปแต่ไม่ใช่เจ้าของในลักษณะกรรมสิทธิ์รวมตามกฎหมายแพ่ง เช่น ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ว่า “การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้โอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” ส่วนของสหรัฐอเมริกาคำหนดว่า สมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดตั้งขึ้นพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด (A unit owner's association shall be organized no later than the date the condominium created)<sup>49</sup> ซึ่งแตกต่างจากหลักการดังกล่าวข้างต้นเพราะมีเพียงผู้ก่อตั้งอาคารชุด (Declarant) เท่านั้น ยังไม่มีเจ้าของห้องชุดคนอื่นก็สามารถตั้งเป็นสมาคมได้

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดนั้นไม่มีขั้นตอนที่ยุ่งยากเหมือนกับการจัดตั้งนิติบุคคลอื่น ๆ เช่น สมาคม หรือบริษัท เพราะเป็นความประสงค์ของกฎหมายโดยตรงที่ต้องการให้ตั้งขึ้น ดังนั้นจึงไม่ต้องมีการประชุมและไม่ได้กำหนดจำนวนหรือคุณสมบัติของผู้จัดตั้งไว้เป็นพิเศษ

### 2. สถานะของนิติบุคคลอาคารชุด

<sup>46</sup> กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65 – 557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 14.

<sup>47</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 101.

<sup>48</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31.

<sup>49</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 101.

นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ทั้งนี้โดยผลของกฎหมายอาคารชุดที่บัญญัติไว้ เช่น ของฝรั่งเศสกำหนดว่า การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะบุคคลตามกฎหมายแพ่ง<sup>50</sup> ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล<sup>51</sup> ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา ทั้งนี้ภายในขอบเขตและวัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้

### 3. วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการทรัพย์สินส่วนกลางและจัดการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้นแทนเจ้าของอาคารชุด ดังนั้นวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากกฎหมายของฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่า สมาคมเจ้าของร่วมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและดำเนินการส่วนที่เป็นส่วนกลาง<sup>52</sup> ส่วนกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดไว้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้อำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว<sup>53</sup>

สำหรับของสหรัฐอเมริกาแม้ว่าจะมิได้กำหนดวัตถุประสงค์ของสมาคมเจ้าของห้องชุดไว้โดยตรง แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติที่เกี่ยวกับอำนาจของสมาคมแล้วล้วนเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและการดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับส่วนรวมของเจ้าของอาคารชุดทั้งสิ้น<sup>54</sup>

ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดจะต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้นเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนดวัตถุประสงค์เป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากนี้ย่อมไม่ได้เว้นแต่กฎหมายอาคารชุดจะได้ให้อำนาจไว้พิเศษ

### 4. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

<sup>50</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 14 วรรค 1.

<sup>51</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคแรก.

<sup>52</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 14 วรรคสุดท้าย.

<sup>53</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคหลัง.

<sup>54</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 102.

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นสำคัญดังกล่าวไว้ในข้อ 3 ข้างต้น ดังนั้นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดก็คือ การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้นๆ ทั้งนี้ภายใต้การควบคุมหรือครอบงำของที่ประชุมใหญ่เจ้าของอาคารชุด

อย่างไรก็ตามขอบเขตอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะกว้างหรือแคบเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศด้วย สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกาในส่วนที่ว่าด้วยอำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุดโดยสรุปได้กำหนดให้สมาคมที่ตั้งขึ้นมีอำนาจจัดการดูแลรักษาและดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมของอาคารชุดทั้งหมดและกำหนดให้สมาคมมีสิทธิรับ ถู ก่อภาระผูกพันและ โอนในนามของตนเอง ซึ่งสิทธิกรรมสิทธิ์หรือผลประโยชน์ใด ๆ ในสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์<sup>55</sup> ดังนั้นสมาคมจึงมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด<sup>56</sup> นอกจากนี้ยังมีสิทธิใช้อำนาจใด ๆ เช่นเดียวกับที่นิติบุคคลประเภทเดียวกับสมาคมสามารถกระทำได้อีกด้วย เช่น ถ้าสมาคมก่อตั้งขึ้นในลักษณะบริษัท ก็สามารถใช้สิทธิเช่นเดียวกับบริษัทได้<sup>57</sup> อำนาจของสมาคมตามกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาจึงค่อนข้างกว้างมาก ส่วนกฎหมายของฝรั่งเศสบัญญัติไว้เฉพาะวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ไม่ได้ระบุอำนาจให้ไว้โดยตรง ดังนั้นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีได้เฉพาะภายในวัตถุประสงค์ที่กฎหมายกำหนดไว้เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์นั้น โดยตรงเท่านั้น และค่อนข้างแคบกว่าของสหรัฐอเมริกา ตัวอย่างเช่น สมาคมเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกามีอำนาจออกข้อบังคับ (By laws) กฎ (Rules) หรือระเบียบ (Regulations) ขึ้นภายในอาคารชุดได้เอง โดยไม่ต้องมีการประชุมเจ้าของร่วม แต่สมาคมตามกฎหมายฝรั่งเศสไม่มีอำนาจเช่นนี้ การออกข้อบังคับต่าง ๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมเจ้าของร่วมมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะตัว (หรือห้องชุด) ในนามของสมาคมเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่เช่นเดียวกับของสหรัฐอเมริกา<sup>58</sup>

อำนาจที่สำคัญอย่างหนึ่งของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษก็คือ อำนาจดำเนินคดีในนามของตนเองในเรื่องที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ทั้งหลาย ไม่ว่าต่อบุคคลภายนอกหรือต่อเจ้าของอาคารชุดนั่นเอง หากกฎหมายอาคารชุดไม่กำหนดไว้เป็นพิเศษเช่นนี้ก็อาจเกิด

<sup>55</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 102 (8).

<sup>56</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 110 (d).

<sup>57</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 102 Comment 6.

<sup>58</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 16 วรรคหลัง.



ปัญหาขึ้นได้เพราะนิติบุคคลอาคารชุดมิได้มีส่วนเป็นเจ้าของใดๆ ในอาคารชุดนั้นเลย (ยกเว้นกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้) หากพิจารณาตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งอาตถิ์ได้ว่าไม่มีอำนาจฟ้องเพราะไม่ได้เป็นผู้ถูกโต้แย้งสิทธิหรือมีความจำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาล<sup>59</sup> นอกจากนี้ในบางครั้งก็เหมือนกับเจ้าของอาคารชุดต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งให้นิติบุคคลอาคารชุดฟ้องตนเองในนามตนเอง (ส่วนหนึ่ง) เช่น กรณีที่เจ้าของอาคารชุดคนหนึ่งทำละเมิดทรัพย์สินกลางแล้วไม่ยอมซ่อมแซมหรือชดใช้ค่าเสียหายให้นิติบุคคลอาคารชุดยอมมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายเอาจากเจ้าของอาคารชุดที่ทำละเมิดนั้นได้โดยเจ้าของอาคารชุดคนนั้นจะต้องออกค่าใช้จ่าย ในการฟ้องคดีของนิติบุคคลอาคารชุดตามส่วนของตนด้วย เพราะถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายร่วม

#### 5. ความรับผิดชอบนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของอาคารชุดทั้งหลาย ดังนั้นจึงต้องรับผิดชอบในนามของตนเอง ถ้าหากได้กระทำละเมิดต่อสิทธิของผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการกระทำของตัวตนหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นด้วย ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา กำหนดว่าการกระทำละเมิดโดยสมาคมหรือโดยตัวแทนหรือโดยลูกจ้างของสมาคมและความรับผิดชอบตามสัญญาที่กระทำโดยหรือในนามของสมาคม จะต้องเรียกร้องดำเนินคดีเอาจากสมาคมโดยตรง จะเรียกร้องเอาจากเจ้าของห้องชุดเป็นส่วนตัวไม่ได้ แต่คำพิพากษาที่เกี่ยวกับการชำระหนี้ของสมาคมจะมีผลผูกพันเหนือห้องชุดทั้งหมด แต่ไม่รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ของเจ้าของห้องชุดด้วย ทั้งนี้ตามสัดส่วนของแต่ละห้องชุดจะสามารถเรียกเก็บได้ในลักษณะเดียวกับค่าใช้จ่ายร่วม<sup>60</sup> ส่วนของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่าสมาคมต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่สามในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความบกพร่องในการก่อสร้างหรือการขาดการบำรุงรักษาในส่วนที่เป็นส่วนกลางโดยสมาคมอาจใช้สิทธิไล่เบี้ยได้<sup>61</sup>

ข้อสังเกตเกี่ยวกับความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถรับผิดชอบในนามของตนเองได้แต่จำนวนเงินที่ชดใช้สำหรับความผิดนั้น จะต้องเรียกเก็บเอาจากเจ้าของอาคารชุดทุกคนตามส่วน เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายร่วม ทั้งนี้เพราะนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีทุนสำรองหรือทรัพย์สินใด ๆ มารองรับความผิดดังกล่าว นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเพียงองค์กรกลางที่ตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่แทนเจ้าของอาคารชุดโดยส่วนรวม

<sup>59</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 102 Comment 4.

<sup>60</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 111.

<sup>61</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 14 วรรคสุดท้าย.

ความสัมพันธ์ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของอาคารชุดอาจมองได้หลายลักษณะ เช่นถ้ามองในเรื่องการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ในฐานะคล้ายกับผู้รักษาอสังหาริมทรัพย์และมีบุริมสิทธิอยู่ในลักษณะคล้ายคลึงกัน แต่ถ้ามองในเรื่องความรับผิดชอบฐานละเมิดหรือผิดสัญญาต่อบุคคลภายนอก นิติบุคคลอาคารชุดคล้ายกับจะอยู่ในฐานะตัวแทนหรือลูกจ้างของเจ้าของอาคารชุดดังนั้นเจ้าของอาคารชุด จึงต้องร่วมกันชดเชยค่าเสียหายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ก่อขึ้นด้วย

#### 6. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

โดยปกตินิติบุคคลประเภทต่าง ๆ ที่เกิดจากการรวมกันของบุคคลหลายคน เช่น บริษัท สมาคม หรือสหกรณ์ เป็นต้น จำเป็นจะต้องมีคณะกรรมการทำหน้าที่ควบคุมและบริหารงานอยู่ตลอดเวลา แต่สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดมิได้บังคับให้ต้องมีคณะกรรมการสำหรับทำหน้าที่ควบคุมและบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เนื่องจากในอาคารชุดหนึ่ง ๆ โดยปกติย่อมประกอบด้วยเจ้าของอาคารชุดไม่มากนัก และอยู่ในอาคารหรือบริเวณเดียวกัน หากมีปัญหาจะต้องปรึกษากันก็สามารถนัดประชุมได้โดยง่าย แต่อย่างไรก็ตามบางครั้งอาคารชุดอาจจะประกอบด้วยเจ้าของเป็นจำนวนมากซึ่งจำเป็นต้องตั้งกรรมการขึ้นทำหน้าที่แทน หรืออาจจะเป็นความประสงค์ของเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายที่ต้องการให้ตั้งกรรมการขึ้นกฎหมายก็เปิดโอกาสให้ตั้งได้ กฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดว่า คณะกรรมการสมาคมอาจตั้งขึ้นได้ทุกขณะเพื่อช่วยเหลือผู้จัดการ และควบคุมการจัดการ การแต่งตั้งกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน เว้นแต่ ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และถ้าไม่มีการแต่งตั้งกรรมการ โดยวิธีนี้เจ้าของร่วมคนหนึ่งหรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการก็ได้ ถ้าเป็นกรณีที่สมาคมตั้งขึ้นในรูปของสมาคมของสหกรณ์ กฎหมายบังคับให้ต้องตั้งคณะกรรมการสมาคมเสมอ<sup>62</sup>

สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกาที่กำหนดให้คณะกรรมการบริหารเพื่อกระทำการต่าง ๆ ในนามของสมาคม โดยกำหนดว่าจะต้องมีอย่างน้อยสามคนยกเว้นในช่วงเวลาที่สมาคมยังอยู่ในความควบคุมของผู้ก่อตั้งอาคารชุด<sup>63</sup> ดังนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาจึงจำเป็นต้องมี คณะกรรมการบริหารสมาคมอยู่ตลอดเวลา ซึ่งต่างกับของสาธารณรัฐฝรั่งเศสที่กำหนดให้มีผู้จัดการเป็นผู้แทนของสมาคม และไม่จำเป็นต้องมีคณะกรรมการก็ได้ เว้นแต่จะเป็นในรูปของสมาคมสหกรณ์ดังกล่าวข้างต้น

<sup>62</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 20 และมาตรา 17 วรรคหลัง.

<sup>63</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 103 (e).

สำหรับคุณสมบัติของกรรมกรนั้นอาจไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของอาคารชุดก็ได้ แต่โดยหลักการแล้วก็ควรตั้งจากเจ้าของอาคารชุดในฐานะที่มีส่วนได้เสียโดยตรง หรือเป็นผู้เกี่ยวข้องใกล้ชิดกับเจ้าของอาคารชุด เช่น คู่สมรส หรือผู้แทนตามกฎหมายในกรณีที่เจ้าของอาคารชุดเป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือผู้แทนนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของอาคารชุด เป็นต้น กฎหมายของฝรั่งเศสมิได้กำหนดไว้ชัดเจนในเรื่องนี้ แต่ของสหรัฐอเมริกากำหนดว่า อย่างน้อยจำนวนข้างมากของคณะกรรมการบริหารจะต้องมาจากเจ้าของห้องชุด<sup>64</sup> ส่วนรายละเอียดอื่นๆ เช่น อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการเหล่านี้เป็นต้น กฎหมายอาคารชุดจะกำหนดให้เป็นอำนาจของที่ประชุมเจ้าของร่วมจะพิจารณากำหนดขึ้นเองโดยระบุไว้ในข้อบังคับ

#### 7. ผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเพียงบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้นเช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ๆ ดังนั้นการกระทำใด ๆ จึงต้องกระทำโดยผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายฝรั่งเศสผู้แทนของสมาคมเจ้าของร่วมได้แก่ผู้จัดการ<sup>65</sup> ซึ่งอาจเป็นบุคคลภายนอกก็ได้ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของร่วม การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการจะต้องกระทำโดยที่ประชุมเจ้าของร่วมและต้องได้รับความเห็นเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน ในกรณีที่ได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมหรือตามความตกลงยินยอมของทุกฝ่ายก่อนการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรก การแต่งตั้งจะต้องได้รับสัตยาบันจากการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกด้วย ในกรณีที่สมาคมเจ้าของร่วมจัดตั้งในรูปแบบของสมาคมสหกรณ์ คณะกรรมการสมาคมสหกรณ์จะเป็นผู้เลือกผู้จัดการและต้องเลือกจากบุคคลในคณะกรรมการเท่านั้น ถ้ามิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการไว้เจ้าของร่วมคนหนึ่งหรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการก็ได้<sup>66</sup> หรือในกรณีที่มีผู้จัดการแต่ผู้จัดการไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่ากรณีใด ๆ หรือในกรณีผู้จัดการไม่ใช้สิทธิและไม่ฟ้องร้องแทนสมาคม และไม่มีข้อกำหนดไว้ในข้อบังคับ ในการเป็นเจ้าของร่วมก็อาจมีการแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวขึ้นโดยอำนาจศาลได้เช่นเดียวกัน<sup>67</sup>

<sup>64</sup> *Ibid.*

<sup>65</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 18 วรรคแรก.

<sup>66</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 17 วรรค 2 วรรค 3 และวรรคสุดท้าย.

<sup>67</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 18 วรรคสุดท้าย.

สำหรับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนั้น กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่านอกจากอำนาจที่ บทบัญญัติทั้งหลายแห่งกฎหมายนี้ได้มอบให้หรือที่ประชุมใหญ่ได้ลงมติเป็นพิเศษมอบหมายให้ ภายใต้เงื่อนไขซึ่งอาจกำหนดไว้โดยกฎกระทรวง ผู้จัดการมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

ก. ปฏิบัติตามบทบัญญัติของข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมและตามมติของ ที่ประชุมเจ้าของร่วม

ข. จัดการ ดูแลรักษา และทนุบำรุงอาคารและในกรณีริบคว่นมีอาจจัดการโดยความ ริเริ่มของตนเองในกิจการที่จำเป็นทุกอย่างเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด

ค. เป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการทางแพ่งทุกอย่างและในทางคดีตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ในมาตรา 14 (ฟ้องผู้ได้แม้กระทั่งเจ้าของร่วม) และมาตรา 16 ข้างต้น ตลอดจนในการ พิมพ์โฆษณาภาพแห่งส่วนแบ่ง ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมหรือข้อเปลี่ยนแปลงแก้ไข โดย เจ้าของร่วม ไม่จำเป็นต้องเข้าเกี่ยวข้องในกิจการนั้นหรือขอให้จัดพิมพ์โฆษณา

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่าอำนาจของผู้จัดการสมาคมตามกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศสนั้น เป็นอำนาจเฉพาะ ผู้จัดการจะมอบให้ผู้อื่นทำแทนตนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่ โดยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมด<sup>68</sup> และจะมอบอำนาจได้เฉพาะเพื่อกิจการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้เท่านั้น ไม่ใช่มอบอำนาจทั่วไป นอกจากนี้ผู้จัดการยังถูกจำกัดสิทธิไม่ให้เป็น ประธานในที่ประชุมใหญ่ ไม่ให้เป็นกรรมการของสมาคมเว้นแต่กรณีสมาคมสหกรณ์ และห้ามเป็น ผู้รับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมด้วย ข้อจำกัดสิทธิทั้งสามประการนี้ยังขยายไปถึงคู่ สมรสและผู้แทนของผู้จัดการอีกด้วย<sup>69</sup> ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดการใช้อำนาจโดยไม่เป็นธรรมแก่ เจ้าของอาคารชุดทั้งหมด

สำหรับของสหรัฐอเมริกาที่กำหนดให้มีคณะกรรมการบริหารกระทำการต่าง ๆ ในนามของสมาคม<sup>70</sup> และไม่ได้บังคับว่าสมาคมจะต้องมีผู้จัดการ ดังนั้นโดยทั่วไปจึงเป็นหน้าที่ของ ประธานกรรมการในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการบริหารกระทำการแทนสมาคม แต่สมาคม โดยคณะกรรมการบริหารมีสิทธิแต่งตั้งตัวแทนจัดการหรือมอบอำนาจให้เจ้าหน้าที่ของสมาคม กระทำการต่าง ๆ แทนสมาคมได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของสมาคม<sup>71</sup>

<sup>68</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 18 วรรค 1 และวรรค 2.

<sup>69</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 22 วรรค 4 และกฤษฎีกาเลขที่ 67 – 223

ลงวันที่ 17 มีนาคม 1967 มาตรา 23 วรรค 2.

<sup>70</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 103 (a).

<sup>71</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 106 (a) (4).

มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของร่วม ตามกฎหมายฝรั่งเศสประการหนึ่งคือ กฎหมายฝรั่งเศสให้สิทธิเจ้าของร่วมที่อยู่ในอาคารชุดที่ประกอบด้วยอาคารหลาย ๆ หลัง สามารถจัดตั้งอนุสมาคมขึ้นในสมาคมใหญ่ได้ โดยเจ้าของร่วมที่อยู่ในอาคารหลังเดียวกันหนึ่งหลังหรือหลายหลังก็ได้ ประชุมตกลงกันในที่ประชุมพิเศษโดยมติคะแนนเสียงข้างมากของบรรดาเจ้าของร่วมเหล่านั้นได้จัดตั้งอนุสมาคมขึ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการบำรุงรักษาและปรับปรุงเฉพาะภายในอาคารเหล่านั้นภายใต้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่น ๆ ที่มีอยู่ตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม อนุสมาคมนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง และถ้ามีคณะกรรมการในสมาคมใหญ่ก็ต้องตั้งตัวแทนของอนุสมาคมร่วมเป็นคณะกรรมการในสมาคมใหญ่ด้วย ในกรณีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นสามารถแบ่งกันออกได้ หากเจ้าของร่วมเหล่านั้นเห็นชอบตามมติดังกล่าวก็สามารถขอแยกตัวออกมาตั้งเป็นสมาคมต่างหากจากสมาคมเดิมได้ด้วย<sup>72</sup> ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกาไม่ได้มีบทบัญญัติเช่นนี้

#### ข้อบังคับของอาคารชุด

เมื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดแล้วก็จำเป็นต้องจัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อใช้เป็นหลักในการดำเนินงานของอาคารชุดต่อไป ในเรื่องที่สำคัญและจำเป็นกฎหมายจะกำหนดให้ต้องระบุไว้ในข้อบังคับเสมอ แต่ก็ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ของกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศด้วยส่วนใหญ่ได้แก่เรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายร่วม เป็นต้น ตามกฎหมายของฝรั่งเศสกำหนดว่าข้อบังคับจะวางข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมนอกเหนือไปจากข้อจำกัดซึ่งเป็นสิ่งที่ชอบตามจุดมุ่งหมายเพื่อวัตถุประสงค์แห่งอาคารที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาตามลักษณะหรือที่ตั้งแห่งอาคารนั้นไม่ได้<sup>73</sup>

ข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐด้วย เพราะถือว่าเป็นเรื่องสำคัญ ประชาชนจะได้ตรวจสอบได้ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ข้อบังคับของอาคารชุดจะอยู่ในรูปของตราสารจัดตั้ง (Declaration) ซึ่งต้องนำไปจดทะเบียนพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด แต่กฎหมายยอมให้สมาคมออกข้อบังคับ (Bylaws) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานภายในของสมาคมโดยเฉพาะได้เช่นเรื่องกำหนดจำนวนคณะกรรมการบริหาร วิธีการเลือกตั้ง คุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร เป็นต้น โดยไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเหมือนกับตราสารจัดตั้งอาคารชุด<sup>74</sup>

<sup>72</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 27 และมาตรา 28.

<sup>73</sup> กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65 – 557 มาตรา 8 วรรคหลัง.

<sup>74</sup> Uniform Condominium Act Section 3 – 103 Comment 1.

ข้อบังคับของอาคารชุดอาจจะถูกแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องนำไปจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยจึงจะมีผลสมบูรณ์

ข้อบังคับของอาคารชุดมีผลผูกพันต่อเจ้าของร่วมทุกคนเสมือนหนึ่งเป็นสัญญาาร่วม ดังนั้นหากเจ้าของร่วมคนใดฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจจะถูกนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของอาคารชุด คนอื่นๆ ที่ได้รับความเสียหายแล้วแต่กรณี ฟ้องร้องให้ชดเชยค่าเสียหายได้

การประชุมของเจ้าของร่วม

บรรดาปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดนั้นย่อมเป็นอำนาจของเจ้าของร่วม ทุกคนที่จะพิจารณาตัดสินใจร่วมกันในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ดังนั้น กฎหมายอาคารชุดจึง กำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมขึ้น<sup>75</sup> เพื่อพิจารณาปัญหาต่าง ๆ ซึ่งเป็นหลักการเช่นเดียวกับการ ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือการประชุมสมาชิกสหกรณ์เป็นต้น เจ้าของอาคารชุดย่อมมีสิทธิเข้า ร่วมประชุมที่จัดขึ้นได้เสมอไม่ว่าครั้งใดๆ

### 2.3 แนวคิดการนำสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์มาเป็นประกันการชำระหนี้

เนื่องจากวัตถุประสงค์หลักในการศึกษาวิจัยตามวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มุ่งเน้นไปที่ โครงการอาคารชุดที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) เป็นสำคัญ ซึ่งมีประเด็นปัญหา เกี่ยวเนื่องกับการนำสิทธิการเช่าไปขอสินเชื่อเกี่ยวกับสถาบันการเงินรวมอยู่ด้วย โดย ผู้เขียนพบว่าใน ปัจจุบันสถาบันการเงินของไทยแต่ละแห่งต่างก็มีแนวปฏิบัติในการรับเอาสิทธิการเช่าไว้เป็น ประกันการชำระหนี้ที่ต่างกัันดั่งนั้น เพื่อให้การนำสิทธิการเช่าไปเป็นประกันการชำระหนี้มี เอกภาพอย่างเดียวกันทั้งระบบ ผู้เขียน จึงได้ รวบรวมรูปแบบตลอดจนวิธีการในการนำสิทธิการ เช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ไว้ในบทนี้เพื่อให้เกิดความเข้าใจและเห็นข้อแตกต่างใน เบื้องต้น เพื่อเป็นพื้นฐานในการวิเคราะห์ประเด็นปัญหาในลำดับต่อไป

สำหรับการนำสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์มาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ นั้น เกิดขึ้น ครั้งแรกในระบบกฎหมายจารีตประเพณี ทั้งในสหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา โดยทั้งสอง ประเทศต่างยอมรับที่จะให้นำสิทธิเรียกร้องประเภทดังกล่าวมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ ซึ่ง ในสหราชอาณาจักร ใช้วิธีที่เรียกว่า “หลักประกัน (Charge)” ด้วยการนำสิทธิการเช่ามาจดทะเบียน ไว้เป็นหลักประกันอันมีลักษณะคล้ายคลึงกับการวิธีการโอนสิทธิเรียกร้องของไทย ดังจะเห็นได้ จาก ตัวอย่างคำพิพากษาของศาลในคดี Re: Panama, New Zealand, etc. Co. ที่แสดงให้เห็นว่า ศาล

<sup>75</sup> ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “ประชุมใหญ่”.

ยอมรับหลักกฎหมายที่กำหนดหลักประกันลอย (Floating Charge) ภายใต้อายุและผลทางกฎหมายที่ว่า บริษัทได้ออกหนังสือรับรอง (Debenture) โดยกำหนดว่าจะใช้ทรัพย์สินทั้งหมดที่บริษัทมีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคตมาเป็นประกันการชำระหนี้เพื่อผูกพันว่าบริษัทได้ใช้ทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัทเป็นประกันการชำระหนี้แล้ว

สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทสามารถนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้แบบ Floating Charge ได้นั้น ศาลได้ตีความไว้ในคดี Re : Colonial Trusts Corp ว่า นอกจากทรัพย์สินทั้งหมดที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจแล้ว บริษัทจะใช้ทรัพย์สินประเภทใดประเภทหนึ่ง (Class of assets of the company) เป็นประกันการชำระหนี้ก็ได้และในคดี Hoare v. British Columbia Association ศาลยังได้ตีความยอมรับเพิ่มเติมอีกว่า บริษัทสามารถใช้สินค้าคงคลัง (Stock-in-trade) ตลอดจนบัญชีลูกหนี้ (Book debt) และกำไรจากการประกอบธุรกิจมาเป็นหลักประกันได้อีกด้วย

สำหรับสหรัฐอเมริกา ใช้วิธีการที่เรียกว่า “Mortgage” ซึ่งมีทั้งที่ลักษณะใกล้เคียงกับของประเทศไทยในลักษณะจำนองที่เป็นการก่อสิทธิเหนือทรัพย์สิน และการโอนไปซึ่งสิทธิในตัวทรัพย์สินขึ้นอยู่กับว่าในรัฐนั้นๆ จะยึดถือแนวทฤษฎีเกี่ยวกับการตราเป็นหลักประกันในรูปแบบ Mortgage ในลักษณะใด ซึ่งโดยปกติหลักกฎหมายในเรื่อง Leasehold Estate ของสหรัฐอเมริกา ถือเป็นสิทธิที่สามารถโอนให้แก่กันได้ (Assignable) และยังสามารถตกทอดไปยังทายาทได้ตามกฎหมายมรดกได้ด้วย ส่วนข้อตกลงการห้ามโอนก็อาจมีได้เช่นกัน แต่นับว่าเป็นข้อยกเว้นที่สร้างขึ้นระหว่างคู่สัญญาด้วยกันเองภายใต้หลักนิติกรรมสัญญา<sup>76</sup>

อย่างไรก็ดีเนื่องจากกระบวนการบังคับหลักประกันของ สหรัฐอเมริกา มีทั้งกระบวนการซึ่งต้องดำเนินการผ่านระบบศาล และการให้อำนาจแก่ผู้รับหลักประกันที่จะดำเนินการขายหลักประกันได้เอง<sup>77</sup> ที่เรียกว่า “Self Help” จึงอาจมีรายละเอียดปลีกย่อยที่แตกต่างในชั้นบังคับจำนองของประเทศไทยแต่ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการใดก็นับเป็นเครื่องยืนยันได้ว่า ระบบการนำสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกันมีที่บังคับใช้เป็นการทั่วไปไว้อยู่แล้ว

<sup>76</sup> ชูเกียรติ พุ่มม่วง “ปัญหาการนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุมาแปลงเป็นทุนตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน: ศึกษากรณีของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร,” (สารนิพนธ์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2547), น. 19.

<sup>77</sup> วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเชีย ฉบับสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์, ปีที่ 5, ฉบับที่ 1, น. 206-207 (มกราคม-เมษายน 2558).

สำหรับประเทศไทย สิทธิการเช่า นับเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกัน (Collateral Security)<sup>78</sup> เพื่อขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่างๆ ได้ ภายใต้ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ แม้เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อและการกำหนดหลักประกันที่เป็นสิทธิการเช่าจะไม่ได้มีการระบุกำหนดไว้เป็นการเฉพาะก็ตาม แต่ธนาคารแห่งประเทศไทยก็ไม่ได้ห้ามมิให้สถาบันการเงินรับเอาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาเป็นหลักประกัน ดังนั้น สถาบันการเงินในประเทศไทยทุกแห่งจึงสามารถรับเอาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้ประกอบการพิจารณาปล่อยสินเชื่อได้<sup>79</sup>

ซึ่งสิทธิการเช่าที่จะนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ นั้น ส่วนมากจะเป็นสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินราชพัสดุ หรือ บนที่ดินของรัฐจำพวกอื่น อันได้แก่ ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินราชพัสดุ และที่ดินของกระทรวง ทบวง กรม หรือ มหาวิทยาลัย เป็นต้น ซึ่งลักษณะของการนำมาเป็นหลักประกันสำหรับที่ดินที่ว่ามานั้น สามารถเกิดขึ้นได้ใน 3 รูปแบบ คือ

1. วิธีการจำนอง<sup>80</sup>
2. วิธีการโอนสิทธิการเช่า<sup>81</sup>
3. วิธีการทำสัญญามอบสิทธิการเช่าไว้เป็นประกัน

สิทธิการเช่าที่จะนำมาจำนองได้นั้น ในอดีตกฎหมายเปิดช่องไว้เพียงวิธีการจำนองตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ภายหลังในปี พ.ศ.2558 จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 อีกหนึ่งฉบับทำให้ในปัจจุบันเกิดการจำนองสิทธิการเช่าในทางธุรกิจได้กว้างยิ่งขึ้น แต่ทั้งนี้ก็เชื่อว่ากฎหมายจะอนุญาตให้รับเอาสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันได้เสมอไป หากแต่ยังคงมีข้อจำกัดที่ยังคงสงวนไว้ในแต่ละหลักกฎหมาย ดังนี้

<sup>78</sup> เศรษฐชัย ศรีวีระกุล, “การทำสัญญาเช่าเพื่อประกันสินเชื่อ,” วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปีที่ 8, ฉบับที่ 1, (มิถุนายน 2526).

<sup>79</sup> อภิรติ พิบูลภาณุวัฒน์, “การพัฒนากฎหมายหลักประกัน,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2546), น. 72.

<sup>80</sup> ในที่นี้หมายถึง การจำนอง ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ดังที่ระบุไว้ในมาตรา 6

<sup>81</sup> อาชิวส์ สหิบุญ, “การเช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554), น. 53



กรณี การจํานองสิทธิการเช่า ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 มีข้อจํากัด ในเรื่องประเภทแห่งพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมที่เช่า โดยจะต้องมีลักษณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงมาตรา 5 วรรค 3 จึงจะสามารถนำมาจดทะเบียนจํานองสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 นี้ได้ จึงมีเฉพาะแต่เพียงในกลุ่มผู้ประกอบการขนาดใหญ่เท่านั้น<sup>82</sup>

ทั้งนี้ หากแต่เป็นกรณีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้เป็นหลักประกัน ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ก็ได้มีวัตถุประสงค์เป็นไปเพื่อประโยชน์ในเชิงธุรกิจ แต่กลับเป็นหนี้อาครวัรเวียดด้านที่อยู่อาศัยเฉพาะบุคคล ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่ายอมไม่สามารถปรับใช้กฎหมายทั้งสองกับกรณีที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ได้เลย

ส่วนวิธีการโอนสิทธิการเช่าเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ นั้น หมายถึง การนำสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งตนมีอยู่ตามสัญญาเช่าไปตราไว้เป็นประกันให้ไว้แก่เจ้าหนี้ โดยนำหลักกฎหมายว่าด้วยการโอนสิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์มาปรับใช้ภายใต้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (Autonomy of will) และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of contract) โดยส่วนมากสถาบันการเงินผู้รับหลักประกันจะให้ลูกหนี้ (ผู้เช่า) ทำข้อตกลงกับธนาคารในรูปแบบของ “สัญญามอบสิทธิการเช่าเป็นประกัน” ควบคู่กับการทำ “หนังสือมอบอำนาจ” ให้ไว้แก่ธนาคารอีกหนึ่งฉบับ<sup>83</sup> ในคราวเดียวกัน เพื่อมอบอำนาจให้แก่ธนาคารไปทำการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวได้ด้วยตนเองเมื่อถึงคราวที่ลูกหนี้เกิดผิดนัดชำระหนี้ และธนาคารจะต้องบังคับกับสิทธิการเช่าดังกล่าว

อนึ่ง กรณีการโอนสิทธิการเช่า กับ การทำสัญญามอบสิทธิการเช่าไว้เป็นประกันนั้น มีความใกล้เคียงกันอย่างมาก ซึ่งผู้เขียนพบว่า เกิดขึ้นโดยอาศัยความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาภายใต้ความผูกพันสามฝ่าย แต่การโอนสิทธิการเช่าเป็นการสละซึ่งสิทธิที่ดินมีอยู่ตามสัญญาในการที่จะได้ใช้หรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ได้ใช้หรือรับประโยชน์แทนตน อันเป็นการที่ผู้รับโอนจะเข้ามาสวมสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน (แทนผู้เช่าเดิม) กล่าวคือ เมื่อมีการโอนสิทธิการเช่าเกิดขึ้นแล้ว ผู้รับโอนสิทธิการเช่าก็จะกลายเป็นผู้เช่าแทนผู้โอนสิทธิการเช่า

<sup>82</sup> วราภรณ์ โรจนวราภรณ์, “ปัญหากฎหมายในทางปฏิบัติของธนาคารพาณิชย์จากการรับสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550), น. 43.

<sup>83</sup> วราภรณ์ โรจนวราภรณ์, *เพิ่งอ้าง*, น. 11.

และผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามที่ได้มีการตกลงไว้ในสัญญาเช่าเดิมทุกประการ ส่วนผู้โอนสิทธิก็จะหลุดพ้นไปจากสัญญาเช่าเช่นว่านั้น

อย่างไรก็ดีสถาบันการเงินที่รับโอนสิทธิการเช่าไปนั้น มักจะทำข้อตกลงเพิ่มเติมกับผู้เช่าเดิมขึ้นอีกหนึ่งฉบับ โดยมีเงื่อนไขว่าจะทำการโอนสิทธิการเช่าคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อมีการชำระหนี้เป็นที่ครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว ซึ่งวิธีการนี้ผู้เขียนเห็นว่ามีความคล้ายคลึงกับกรณีการเช่าซื้อรถยนต์ที่อยู่ในรูปของ “สัญญาลีสซิ่ง”

ส่วนกรณีการมอบสิทธิการเช่าไว้เป็นประกันนั้น จะมีลักษณะพิเศษที่จะเกิดขึ้นในรูปของเงื่อนไขบังคับก่อน ดังนั้น หากเหตุการณ์เกิดขึ้นในอนาคต เช่น กรณีลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ธนาคารก็จะสามารถฟ้องบังคับให้ลูกหนี้ผู้เช่า โอนสิทธิการเช่ามาเป็นของธนาคารภายหลังได้ อันเป็นความสัมพันธ์ระหว่างธนาคารเจ้าหนี้ในฐานะผู้รับหลักประกัน กับลูกหนี้ในฐานะผู้ให้หลักประกัน และผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้ความยินยอมนำสิทธิการเช่ามาเป็นหลักประกันภายใต้ข้อตกลงหรือสัญญาอุปกรณ์ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า ธนาคารจะรับไปเฉพาะสิทธิแต่ไม่ได้รับเอาหน้าที่มาด้วย<sup>84</sup> นั่นเอง

สำหรับกรณีดังกล่าวนักกฎหมายจำนวนไม่น้อยมองว่า การมอบสิทธิการเช่าไว้เป็นประกันที่กระทำเพียงการส่งมอบเอกสารสัญญาเช่าให้แก่ธนาคารยึดถือไว้โดยลำพัง แต่ไม่ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงใดๆเพิ่มเติมขึ้น ยังมีใช้การส่งมอบสิทธิการเช่าเพื่อเป็นการประกันหนี้ เนื่องจากธนาคารไม่มีการผูกพันใดๆในสัญญาเช่า ซึ่งคงเป็นแต่เพียงการยึดถือไว้เพื่อความสะดวกในการฟ้องร้องบังคับชำระหนี้กับสิทธิการเช่าเท่านั้น<sup>85</sup>

อนึ่ง ในแต่ละธนาคารอาจมีชื่อเรียกและวิธีการรับเอาสิทธิการเช่าไว้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ที่แตกต่างกันออกไป โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเรียกสินเชื่อประเภทนี้ว่า โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน<sup>86</sup> ส่วนในกรณีของธนาคารกรุงไทยกลับมิได้มีชื่อเรียกสินเชื่อสิทธิการเช่าไว้เป็นการเฉพาะ แต่ก็ได้มีการระบุไว้ในรายละเอียดการขอสินเชื่อจำพวกที่อยู่อาศัย อันเป็นการแสดงออกถึงการยอมรับระบบหลักประกันที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินได้เช่นกัน<sup>87</sup> ไม่เพียงแต่

<sup>84</sup> วงศ์เกษม การถนัด, “การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของธนาคาร,” (วิทยานพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532)

<sup>85</sup> อภิรติ พิบูลานูวัธน, “การพัฒนากฎหมายหลักประกัน,” (วิทยานพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ ปรีดี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2546), น. 74.

<sup>86</sup> <https://www.ghbank.co.th/news/detail/announce/news-253>

<sup>87</sup> <http://www.ktb.co.th/product/detail/343>

ธนาคารของรัฐเท่านั้นที่ให้ความสนใจกับหลักประกันที่เป็นสิทธิการเช่า ในภาคส่วนของธนาคารพาณิชย์เอกชน ก็ขานรับนโยบายดังกล่าวด้วยเพราะจะเป็นการช่วยกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดิน และเป็นทางเลือกให้แก่สถาบันการเงินอีกทางเลือกหนึ่งต่อไปในอนาคต<sup>88</sup>



---

<sup>88</sup> <http://www.thansettakij.com/content/204822>

### บทที่ 3

## มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กับ โครงการที่พักอาศัย ที่เป็นสิทธิการเช่า

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยสมัยใหม่ที่เรียกว่า “คอนโดมิเนียม (Condominium)” ในความหมายทั่วไปนอกจากจะหมายถึงคำว่า “อาคารชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ (Freehold Condominium)” ตามที่บัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้ว ยังเป็นคำที่สื่อความถึง “คอนโดมิเนียมที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ได้ด้วย ทั้งนี้ แม้จะมีนัยยะและลักษณะทางกายภาพของอาคารเป็นแบบเดียวกัน แต่การกำหนดค่านิยามศัพท์ที่บัญญัติไว้ในกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศยังคงให้ความหมายที่แตกต่างกันอยู่ และขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในการนำไปประยุกต์ใช้ของประเทศนั้นๆ ดังนั้น ในบทนี้ผู้เขียนจะขอทำการศึกษาเพื่อให้เห็นถึงมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของแต่ละประเทศพร้อมกับแสดงรูปแบบตัวอย่างโครงการที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่าของประเทศไทยที่น่าสนใจในเนื้อหาของบทนี้ด้วย

#### 3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของต่างประเทศ

สำหรับการศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวอาคารชุดในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ผู้เขียนได้สังเกตเห็นและตระหนักถึงความเป็นไปได้ในการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดกับกรณีของโครงการที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่า จึงขอมุ่งเน้นไปที่การศึกษามาตรการทางกฎหมายของประเทศชั้นนำที่มีชื่อเสียงด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวตั้ง และขอให้ความสำคัญกับข้อจำกัดในลักษณะแห่งที่ดินที่ห้ามมิให้มีการซื้อขายเนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐเป็นการเฉพาะ ในที่นี้ ผู้เขียน จึงขอทำการศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด จาก 3 ประเทศต้นแบบ อันได้แก่ 1) สหรัฐอเมริกา ภายใต้รัฐบัญญัติอาคารชุดต้นแบบ ค.ศ.1980 (Uniform Condominium Act 1980) 2) สาธารณรัฐสิงคโปร์ ภายใต้รัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) ((Land Titles (Strata) Act 1999) และรัฐบัญญัติการบำรุงรักษาและบริหารจัดการอาคารชุด (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) และ 3) เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ภายใต้กฎหมายพื้นฐานของเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน (The Basic Law of Hong Kong Special Administrative Region of The People’s Republic of China) กล่าวคือ

### 3.1.1 สหรัฐอเมริกา

รัฐบัญญัติอาคารชุดต้นแบบ ค.ศ.1980 (Uniform Condominium Act 1980)

การถือกำเนิดของกฎหมายอาคารชุดในสหรัฐอเมริกาในระยะเริ่มต้นนั้น มีลักษณะเป็นกฎหมายลำดับรองที่บังคับใช้ในระดับมลรัฐ ครั้นภายหลังในปี ค.ศ. 1980 รัฐบาลกลางของสหรัฐอเมริกา (Federal State) จึงได้ยกร่างและแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดต้นแบบขึ้นมาใหม่ 1 ฉบับ ซึ่งมีชื่อเรียกอย่างเป็นทางการว่า “Uniform Condominium Act 1980” ทั้งนี้ เพื่อเป็นการวางระบบรูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดให้มีความเป็นเอกภาพอย่างเดียวกัน โดยจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายอาคารชุดภายในของแต่ละมลรัฐเดิมซึ่งใช้บังคับอยู่ก่อน จึงต้องขอความเห็นชอบจากทุกมลรัฐเพื่อวางหลักการสำคัญและรูปแบบการอยู่ร่วมกัน โดยกำหนดสิทธิหน้าที่ให้ผู้เป็นเจ้าของแต่ละบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันกับเจ้าของร่วมรายอื่น พร้อมทั้งได้วางระบบกรรมสิทธิ์และวิธีการบริหารจัดการอาคารชุด<sup>1</sup> อย่างละเอียดภายใต้มาตรฐานเดียวกันไว้ดังนี้

#### 1) บทนิยามคำศัพท์ (Definitions)

บทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 1-103 ได้บัญญัตินิยามคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ไว้ดังนี้

“คอนโดมิเนียม (Condominium)” หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วนและส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านี้

“ทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Element)” หมายถึง ทุกส่วนของอาคารชุด ยกเว้น ห้องชุด และตามบัญญัติกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-102 ได้บัญญัติรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางไว้ดังนี้

มาตรา 2-102 เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ

(1) ถ้ำผนัง พื้น หรือเพดาน เป็นส่วนติดกันของห้องชุด ผู้ติดผนัง ส่วนที่ฉาบผนัง กระเบื้องผนังหลังคา วอลล์เปเปอร์ สี พื้น และส่วนอุปกรณ์ประกอบอื่นๆ ซึ่งเป็นส่วนประกอบพื้นผิวของห้องชุดนั้น ส่วนอื่น ๆ ของผนัง พื้นและเพดานให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) ถ้ำรางน้ำ ช่องระบายอากาศ ปล่องไฟ ท่อน้ำ สายไฟ ท่อสำหรับทอดสายไฟฟ้า หรือรางน้ำ หรือ ผนังค้ำจุน หรือส่วนอื่นใดที่ติดกันเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุด และอยู่ภายนอกกรอบแห่ง

<sup>1</sup> บุษกร ตั้งจิตพัฒนากุล, “ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต 2551), น. 39.

ห้องชุด หากส่วนประกอบเหล่านั้นทำหน้าที่เพื่อประโยชน์ของห้องชุดแล้ว ให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ซึ่งทำการติดตั้งไว้เพื่อประโยชน์ของห้องชุดนั้น และหากส่วนประกอบดังกล่าวเหล่านั้นทำหน้าที่เพื่อประโยชน์ของห้องชุดมากกว่าหนึ่งห้องแล้ว ให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(3) ภายใต้อำนาจหน้าที่แห่งข้อ (2) พื้นที่ภายในห้องชุด การตกแต่งซึ่งเป็นส่วนประกอบ และการแก้ไขหรือปรับปรุงใด ๆ ภายในกรอบแห่งห้องชุดถือเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุดนั้น

(4) บานประตูหน้าต่าง ฝ้าใบบังแดด กรอบหน้าต่าง ชั้นบันได หลังคาคลุม ประตูหน้าต่าง ระเบียงลาน หรือ ระเบียงบ้าน หรือประตูหน้าต่างใด ๆ ที่อยู่ภายนอก หรือส่วนประกอบใดที่ออกแบบไว้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดและติดตั้งไว้นอกกรอบแห่งห้องชุดให้ถือเป็น “ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ” เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดนั้น

“ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ (Limited Common Element)” หมายถึง ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ส่วนกลางซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียน หรือตามมาตรา 2-102(2) หรือ (4) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดใดห้องหนึ่งหรือห้องชุดบางกลุ่ม

“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (Common Expenses)” หมายถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรือความรับผิดชอบเกี่ยวกับการเงินที่มีต่อสมาคมเจ้าของห้องชุด รวมตลอดทั้งเงินสำรองใด ๆ ที่ได้แบ่งส่วนกันไว้

“เจ้าของห้องชุด (Unit Owner)” หมายถึง ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) หรือบุคคลใดก็ตาม ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือเป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภท “อาคารชุดเช่า” (Leasehold Condominium) ซึ่งการเช่าห้องชุดดังกล่าวเป็นการเช่าที่มีอยู่จนถึงวันหมดอายุ หรือวันบอกละเลิกของอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า ซึ่งจะมีผลให้ผู้เช่าต้องออกจากห้องชุดของอาคารชุดเช่า แต่ไม่รวมถึงบุคคลซึ่งมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับห้องชุดเพียงฐานะที่ได้ห้องชุดไว้เพื่อเป็นการประกันสำหรับสัญญาหรือข้อผูกพันเพียงอย่างเดียวเท่านั้น

## 2) การจัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owners' Association)

ตามบทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติให้มีองค์กรที่ทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ สมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owners' Association) ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3-101 ดังนี้

มาตรา 3-101 องค์กรของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Organization of Unit Owners' Association) จะต้องจัดให้มีสมาคมเจ้าของห้องชุด ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งมอบห้องชุดห้องแรกของอาคารชุด สมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุดประกอบด้วยเจ้าของร่วมทั้งหมดอย่างเดียวก่อนนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดได้จัดในรูปแบบของบริษัทที่แสวงหากำไร หรือ ไม่แสวงหากำไร (Profit or Non

Profit Corporations) หรือเป็นสมาคมซึ่งไม่ดำเนินการในรูปบริษัท (Unincorporated Association) ก็ได้

เมื่อมีการจัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมาแล้ว จะต้องมีการบัญญัติข้อบังคับของสมาคมเจ้าของห้องชุดออกมาใช้บังคับกับเจ้าของห้องชุดด้วย เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของห้องชุด ตามกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ว่า ข้อบังคับของสมาคมเจ้าของห้องชุดไม่จำเป็นต้องอยู่ในรูปตราสารจัดตั้ง ซึ่งต้องนำไปจดทะเบียนพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด แต่กฎหมายบัญญัติให้สมาคมเจ้าของห้องชุดออกข้อบังคับในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารงานภายในของสมาคม เช่น เรื่องการกำหนดจำนวนคณะกรรมการบริหาร วิธีการเลือกตั้ง คุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร เป็นต้น โดยไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเหมือนตราสารจัดตั้งอาคารชุด รายละเอียดเกี่ยวกับข้อบังคับของสมาคมเจ้าของห้องชุดได้บัญญัติไว้ในมาตรา 3-106 มีรายละเอียดดังนี้<sup>2</sup>

มาตรา 3-106 ข้อบังคับ (By laws)

(ก) ข้อบังคับของสมาคมจะต้องระบุเรื่องดังต่อไปนี้

(1) จำนวนสมาชิกของคณะกรรมการบริหารและตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ของสมาคม

(2) การเลือกตั้งประธาน เภรัณยูิก เลขาคณะกรรมการ และเจ้าหน้าที่ของสมาคมซึ่งได้กำหนดไว้ข้อบังคับ

(3) คุณสมบัติ อำนาจ และหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง วิธีการเลือกตั้งและถอดถอน การเป็นสมาชิกของคณะกรรมการ การเป็นเจ้าหน้าที่และการดำรงตำแหน่งแทนตำแหน่งที่ว่างลง

(4) อำนาจของคณะกรรมการ หรือเจ้าหน้าที่ในการมอบอำนาจให้บุคคลอื่น หรือให้ตัวแทนบริหารงาน หากมี

(5) เจ้าหน้าที่คนใดซึ่งอาจจัดเตรียมใช้อำนาจรับรอง หรือบันทึกการเปลี่ยนแปลงคำขอจดทะเบียนในนามของสมาคม และ

(6) วิธีการแก้ไขข้อบังคับ

(ข) เป็นไปตามคำขอจดทะเบียน ข้อบังคับอาจกำหนดเรื่องใด ๆ ที่สมาคมเห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมก็ได้

การที่บทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มิได้บังคับให้นำข้อบังคับไปจดทะเบียน เพราะเห็นว่าข้อบังคับเป็นเรื่องการบริหารงานภายใน เรื่องการจัดการ

<sup>2</sup> ธนพล อินทนนท์, .. เจ้าของร่วมอาคารชุด, (ม.ป.ท: ม.ป.พ, 2534), น. 60-61.

สมาคม รวมถึงเรื่องอื่นๆ เช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ (ข) ซึ่งบัญญัติว่า ข้อบังคับอาจกำหนดเรื่องใด ๆ ที่สมาคมเห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมได้

อำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Powers of Unit Owners' Association) ตามบทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติในเรื่องอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการของสมาคมเจ้าของห้องชุดไว้ดังนี้

มาตรา 3-102 อำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Powers of Unit Owners' Association) บัญญัติไว้ดังนี้

(ก) เว้นแต่จะเป็นไปตามข้อ (ข) และขึ้นอยู่กับข้อความจดทะเบียนของสมาคม (แม้ว่าจะไม่จดทะเบียนจัดตั้งก็ตาม) อาจจะ

- (1) ยอมรับและแก้ไขข้อบังคับ กฎและระเบียบ
- (2) ยอมรับและแก้ไขงบประมาณสำหรับภาษีอากร ค่าใช้จ่าย และ เงินสำรอง และการเรียกเก็บเงินประเมินสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายทั่วไปจากเจ้าของห้องชุด
- (3) จ้างตัวแทนปฏิบัติหน้าที่บริหารงานและลูกจ้างอื่นๆ ตัวแทนและการทำสัญญากับ คู่สัญญาเป็นรายเฉพาะ
- (4) จัดตั้ง ต่อสู้คดี หรือฟ้องคดีหรือกระบวนการใด ๆ โดยชื่อของตนเองโดยตนเองหรือโดยเจ้าของห้องชุด ตั้งแต่ 2 คน หรือมากกว่าในเรื่องที่กระทบกับอาคารชุด
- (5) ทำสัญญาและก่อหนี้
- (6) ออกกฎระเบียบการใช้การบำรุงรักษาซ่อมบูรณะ หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) ก่อให้ทรัพย์สินที่เพิ่มเติมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง
- (8) ทำให้ได้มา ถู้อ ถัดขวาง และส่งมอบในนามตนเองในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินของบุคคล แต่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องอยู่ในบังคับเรื่องการประกัน วินาศภัยตามมาตรา 3-112

(9) การได้รับสิทธิตามกฎหมาย การให้เช่า การให้สิทธิบัตร หรือการให้สัมปทานในทรัพย์สินส่วนกลาง

(10) กำหนดหรือรับชำระเงินค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการใด ๆ สำหรับการให้เช่าหรือการดำเนินกิจการในทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 2-102 (2) และ (4) และสำหรับการบริการแก่เจ้าของห้องชุด

(11) กำหนดค่าธรรมเนียม สำหรับการจ่ายเงินล่วงหน้า สำหรับเงินค่าใช้จ่ายซึ่งประเมินไว้ภายหลังมีหนังสือแจ้งไป รวมทั้งระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งได้ทราบเรื่องแล้วและการกำหนดค่าปรับอันสมควรสำหรับการกระทำผิดจากข้อความจดทะเบียนข้อบังคับ กฎ หรือระเบียบของสมาคม





ส่วนกลางนั้น ก็หมายถึงทรัพย์สินที่เป็นเจ้าของร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทุกคนเท่านั้น

#### การประชุมสมาคมเจ้าของห้องชุด (Meetings)

สมาคมเจ้าของห้องชุดตามมาตรา 3-108 ของ Uniform Condominium Act 1980 บัญญัติว่า “การประชุม (Meetings) จะต้องจัดให้มีการประชุมสมาคมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง การประชุมวิสามัญของสมาคม อาจจะจัดได้โดยการเรียกประชุมโดยประธานสมาคม หรือโดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของคณะกรรมการ หรือโดยเจ้าของห้องชุดร้อยละ 20 หรือในร้อยละซึ่งต่ำกว่านี้ซึ่งระบุไว้ในข้อบังคับและก่อนการประชุม ไม่น้อยกว่า 10 วันและไม่มากกว่า 60 วัน เลขานุการหรือบุคคลใด ซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับจะต้องส่งหนังสือถึงเจ้าของห้องชุดทุกคน โดยส่งไปทางไปรษณีย์ภายในประเทศสหรัฐอเมริกา ไปยังที่อยู่ของเจ้าของห้องชุดทุกคนหรือไปยังที่อยู่อื่นซึ่งผู้เป็นเจ้าของเก็บไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในหนังสือแจ้งการประชุมจะต้องกำหนดเวลา สถานที่ในการประชุม และวาระการประชุม ซึ่งรวมถึงเรื่องที่ประสงค์จะแก้คำขอ ขอดจดทะเบียน ข้อบังคับ งบประมาณ หรือวาระการประชุมอื่น หรือการยกเลิกกรรมการหรือเจ้าหน้าที่”

นอกจากนี้บทบัญญัติของกฎหมายมาตรา 3-109 ยังได้บัญญัติหลักเกณฑ์เรื่ององค์ประชุมไว้ ดังนี้

#### มาตรา 3 -109 องค์ประชุม (Quorums)

(1) เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น องค์ประชุมแห่งที่ประชุมเจ้าของห้องชุด จะต้องประกอบด้วยผู้มีสิทธิออกเสียงจำนวนร้อยละ 20 ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง หรือโดยผู้รับมอบฉันทะในขณะเริ่มการประชุม

(2) เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น องค์ประชุมแห่งคณะกรรมการอาคารชุด จะต้องประกอบด้วยบุคคลผู้เป็นกรรมการ ซึ่งมีสิทธิออกเสียงจำนวนร้อยละ 50 ของคณะกรรมการอาคารชุด ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองในขณะเริ่มการประชุม

เหตุที่บทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-109 บัญญัติให้องค์ประชุมแห่งที่ประชุมเจ้าของห้องชุดมีร้อยละ 20 ก็เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการเรียกประชุม และจะเห็นได้ว่าในกรณีที่อาคารชุดซึ่งเป็นสถานที่ตากอากาศ (Resort Condominiums) ซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมิได้อาศัยอยู่ตลอดเวลา ย่อมจะจัดให้มีการประชุมเจ้าของห้องชุดได้ยาก หากตั้งเกณฑ์ในเรื่ององค์ประชุมไว้ในเกณฑ์ที่สูงเกินไป

ในการประชุมจะต้องมีการออกเสียงลงคะแนนจากเจ้าของห้องชุด ดังนั้นตามบทบัญญัติ กฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 จึงได้บัญญัติถึงเรื่องการออกเสียงลงคะแนนและรับมอบฉันทะไว้ดังนี้

มาตรา 3-110 การออกเสียงและรับมอบฉันทะ (Voting ; Proxies)

(1) หากผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งคนใดในห้องชุดเข้าประชุมสมาคมด้วยตนเอง ให้มีสิทธิออกเสียงสำหรับห้องชุดนั้นได้ หากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมากกว่าคนหนึ่งเข้าร่วมประชุมการออกเสียงของห้องชุดนั้นให้ลงคะแนนตามข้อตกลงส่วนใหญ่แห่งเจ้าของร่วม เว้นแต่คำขอจดทะเบียนจะได้ระบุไว้เป็นอย่างนั้น และให้ถือว่าหากผู้เป็นเจ้าของร่วมคนใดได้ลงคะแนนโดยปราศจากการคัดค้านทันทีจากเจ้าของร่วมคนอื่นที่อยู่ในที่ประชุมเป็นการลงคะแนนโดยเสียงส่วนใหญ่แห่งผู้เป็นเจ้าของร่วมนั้นแล้ว

(2) การลงคะแนนเสียง อาจลงคะแนนเสียง โดยผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งได้รับมอบอำนาจจาก เจ้าของห้องชุด ถ้าห้องชุดเป็นเจ้าของโดยบุคคลหลายคน เจ้าของร่วมจะลงคะแนนเสียงเห็นด้วยหรือคัดค้าน โดยผ่านผู้รับมอบฉันทะก็ได้ เจ้าของห้องชุดไม่อาจจะถอดถอนผู้รับมอบฉันทะได้ เว้นแต่จะมี หนังสือถอดถอนไปยังบุคคลของสมาคมเจ้าของห้องชุด ซึ่งอยู่ในการประชุมนั้นและ หนังสือแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะเป็นอันใช้ไม่ได้ ถ้าหากไม่ลงวันที่ หรือเขียนว่าสามารถถอดถอนได้ โดยไม่แจ้งล่วงหน้าก็ได้ หนังสือแต่งตั้งตัวแทนมีอายุหนึ่งปี นับแต่วันที่ลงนามในหนังสือ หรือน้อยกว่านั้นก็ได้หากได้ระบุเอาไว้

จึงกล่าวโดยสรุปได้ว่า ในการบัญญัติขอบเขตและอำนาจหน้าที่ขององค์กรที่ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุดนั้น จะกว้าง หรือ จะแคบอย่างน้อยเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศ สำหรับรัฐบัญญัติอาคารชุดต้นแบบของสหรัฐอเมริกา Uniform Condominium Act 1980 ในส่วนที่ว่าด้วยอำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดนั้น กล่าวโดยกรวมๆ ได้บัญญัติให้สมาคมเจ้าของห้องชุดที่ตั้งขึ้นมีอำนาจหน้าที่จัดการดูแลและรักษา ตลอดจนดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมของอาคารชุดทั้งหมด โดยกำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุดมีสิทธิ รับ ถู้อ หรือก่อภาระผูกพันและโอนซึ่งสิทธิ กรรมสิทธิ์ หรือผลประโยชน์ใดๆ ในสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ในนามของตนเองได้<sup>3</sup> ดังนั้นสมาคมเจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด นอกจากนั้นแล้วยังมีสิทธิใช้อำนาจใดๆ เช่นเดียวกับที่นิติบุคคล หรือสมาคมเจ้าของห้องชุดสามารถกระทำได้อีกด้วย เช่น ถ้าสมาคมเจ้าของห้องชุดก่อตั้งขึ้นในลักษณะบริษัท ก็สามารถใช้สิทธิเช่นเดียวกับบริษัทได้ ดังนั้นอำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดตามบทบัญญัติกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 จึงค่อนข้างกว้างมากกว่าอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522

<sup>3</sup> Uniform Condominium Act 1980 Section 3-102(8).

มาตรา 3-115 การกำหนดค่าใช้จ่ายร่วม

(ก) ผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) จะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งหมด จนกว่าสมาคมเจ้าของห้องชุดจะได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หลังจากที่สมาคมเจ้าของห้องชุดได้ประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางแล้ว ทั้งนี้การประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องกระทำอย่างน้อยปีละครั้งบนพื้นฐานของงบประมาณที่คาดว่าจะต้องใช้สำหรับปีงบประมาณนั้น

(ข) การประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องกระทำกับทุกยูนิต โดยการจัดสรรที่ระบุไว้ในประกาศตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 2-107 (ก) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ชำระเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดหรือกรณีผ่อนชำระเป็นงวดเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด จะต้องเสียดอกเบี้ยตามที่สมาคมเจ้าของห้องชุดกำหนด แต่จะต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 18 ต่อปี ยกเว้นการประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กล่าวในอนุมาตรา (ค), (ง), และ (จ)

(ค) ขอบเขตที่กำหนดไว้ในตราสารการจัดตั้ง

(1) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางใด ๆ ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการแทนที่ของทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะ จะต้องถูกกำหนดในทุกห้องชุด ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะจะถูกระบุให้เท่ากันหรือโดยอัตราส่วนใด ๆ ตามที่ประกาศกำหนด

(2) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางใด ๆ หรือตามอัตราส่วนในการใช้ประโยชน์ที่น้อยกว่ายูนิตอื่น ๆ จะต้องกำหนดไว้เป็นการเฉพาะกับห้องชุดที่ใช้ประโยชน์นั้น และ

(3) ค่าประกันอัคคีภัยจะถูกประเมินตามอัตราส่วนความเสี่ยงและค่าใช้จ่ายในการบริการส่วนรวมจะถูกประเมินตามอัตราส่วนการใช้สอย

(ง) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามคำวินิจฉัยของสมาคมเจ้าของห้องชุด (มาตรา 3-117(ก)) อาจจะต้องคิดกับห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องเป็นไปตามคำวินิจฉัยที่กำหนดโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด

(จ) ถ้าค่าใช้จ่ายส่วนกลางใด ๆ เกิดขึ้นโดยความประพหุติที่ผิด หรือไม่เหมาะสมของเจ้าของห้องชุดรายใดก็ตาม สมาคมเจ้าของห้องชุดอาจกำหนดค่าใช้จ่ายโดยเฉพาะกับห้องชุดนั้น

(ฉ) ถ้าความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ถูกจัดสรรใหม่อีกครั้ง การประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินที่ผ่อนชำระเป็นงวดที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจะถูกคำนวณใหม่อีกครั้งตามความรับผิดชอบ ของค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ถูกจัดสรรใหม่

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่ง ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายร่วมที่สมาคมเจ้าของห้องชุดเรียกเก็บกฎหมายได้ให้อำนาจแก่สมาคมเจ้าของห้องชุดที่จะดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีได้ในนามสมาคมเจ้าของห้องชุดเอง นอกจากนี้กฎหมายยังให้หลักประกันสำหรับหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมอีก

ด้วย โดยกำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุดมีบุริมสิทธิก่อนหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ ในห้องชุด ยกเว้นหนี้หรือภาระผูกพันที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนการจดทะเบียนตราสารจัดตั้งอาคารชุด ยกเว้นหนี้หรือภาระผูกพันที่รัฐบาลเรียกเก็บจากห้องชุดนั้น และหนี้จำนองลำดับที่ 1 ที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนวันถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่าร่วมนั้น แต่ค่าใช้จ่าร่วมที่ถึงกำหนด ชำระภายใน 6 เดือนที่สมาคมจะฟ้องคดีข้อมมีบุริมสิทธิอยู่ก่อนหนี้จำนองดังกล่าว สำหรับหนี้ค่าใช้จ่าร่วมนี้กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกากำหนดอายุความฟ้องร้องไว้เพียง 3 ปีเท่านั้น

#### เงินสำรองและเงินกองทุนส่วนเกิน (Surplus Funds)

ตามบทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-114 ได้บัญญัติเรื่องเงินสำรองและเงินกองทุนส่วนเกินไว้ นั่นคือได้ว่าเป็นมาตรการทางกฎหมายในการสนับสนุนฐานะทางการเงินขององค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อให้องค์กรดังกล่าวนี้มีสถานะในทางการเงินที่เข้มแข็ง ในการที่จะบริหารจัดการอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ปรากฏในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

สมาคมเจ้าของห้องชุดสามารถกำหนดเงินสำรองได้นอกจากเงินค่าใช้จ่าทั่วไปที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระและเมื่อสมาคมได้ชำระค่าใช้จ่าทั่วไปและสำรองไว้ตามที่กำหนดไว้ หากมีเงินเหลืออีกก็จะต้องนำเงินที่เหลือดังกล่าวไปคืนแก่เจ้าของห้องชุด ตามอัตราที่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าหรือจะเก็บเป็นเครดิตให้เจ้าของร่วมไว้เพื่อลดค่าใช้จ่าในงวดต่อ ๆ ไป ซึ่งผู้เป็นเจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องจ่ายก็ได้เงินดังกล่าวนี้เรียกว่า “เงินกองทุนส่วนเกิน (Surplus Fund)” ซึ่งกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-114 ได้บัญญัติในเรื่องเงินกองทุนส่วนเกิน (Surplus Fund) ไว้ดังนี้

#### มาตรา 3-114 เงินกองทุนส่วนเกิน (Surplus Fund)

เว้นแต่ตราสารจดทะเบียนจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เงินส่วนเกินของสมาคมซึ่งเหลือจากการชำระหนี้ค่าใช้จ่าทั่วไปสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางหรือหลังการสำรองจ่ายใด ๆ จะต้องคืนแก่เจ้าของห้องชุดตามอัตราที่เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าหรือจะสะสมเป็นเครดิตให้ไว้เพื่อลดค่าใช้จ่าในอนาคตซึ่งเจ้าของห้องชุดต้องจ่ายสำหรับค่าใช้จ่าส่วนกลาง

มาตรา 3-114 เงินกองทุนส่วนเกินตามกฎหมายมาตรานี้ประสงค์จะให้มีการหักทอนบัญชี ค่าใช้จ่าในอนาคตลงแต่ในบางกรณีผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดอาจจะตกลงให้มีการใช้เงินกองทุนส่วนเกิน เพื่อการอย่างอื่น เช่น ซื้อเครื่องมือเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ แต่อย่างไรก็ตามการที่จะใช้เงินกองทุนส่วนเกินเป็นอย่างอื่นเช่นนี้ได้ จะต้องกำหนดไว้ในตราสารจดทะเบียน

จึงพอสรุปได้ว่า ระบบการเงินที่ใช้เงินค่าใช้จ่าในอาคารชุด ตามกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 แบ่งออกเป็นดังนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารงาน

หมายถึง เงินค่าใช้จ่ายทั่วไป ซึ่งเก็บจากเจ้าของห้องชุดเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายเพื่อการบริหารงาน เช่น เงินเดือนเจ้าหน้าที่ สมาคมเจ้าของห้องชุด เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ลิฟท์ ซึ่งบางครั้งเรียกว่า ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) เงินสำรอง

หมายถึง เงินที่สมาคมเจ้าของห้องชุดมีมติกำหนดให้เก็บไว้เพื่อเป็นเงินกองทุนสำรองไว้เพื่อประโยชน์อย่างใด ๆ เป็นการสำรองไว้สำหรับเป็นค่าใช้จ่าย ตามวัตถุประสงค์ซึ่งเป็นอำนาจที่สมาคมเจ้าของห้องชุดจะกำหนดให้มีหรือไม่มีก็ได้

(3) เงินกองทุนส่วนเกิน

หมายถึง เงินส่วนที่เหลือภายหลังจากการจ่ายเงินสำรอง และจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายอื่นๆซึ่งหลังจากการจ่ายเงินเหล่านั้นแล้ว เงินที่เหลือก็จะเป็นที่คิดในบัญชีของเจ้าของห้องชุด เงินส่วนนี้เรียกว่า เงินกองทุนส่วนเกิน และสมาคมเจ้าของห้องชุดอาจกำหนดให้เงินกองทุนส่วนนี้ไว้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในอนาคตหรือเป็นเงินที่จะลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในภายหน้าของเจ้าของห้องชุดหรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น เช่น การซื้อเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับอาคารชุด และตามบทบัญญัติของ Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-114 นั้นอนุญาติให้ตราสารจัดตั้งกำหนดเรื่องเงินกองทุนส่วนเกินได้

### 3.1.2 สาธารณรัฐสิงคโปร์

รัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) ((Land Titles (Strata) Act 1999) และ รัฐบัญญัติการบำรุงรักษาและบริหารจัดการอาคารชุด (Building Maintenance and Strata Management Act 2004)

เนื่องจากสาธารณรัฐสิงคโปร์เป็นประเทศที่มีขนาดเล็ก และมีข้อจำกัดในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือผังเมืองจึงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะมุ่งเน้นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบการก่อสร้างที่พักอาศัยแนวสูง ที่เรียกว่า “แฟลต (Flat)” เพื่อให้สามารถใช้งานที่ดินได้อย่างคุ้มค่าที่สุด สำหรับการสร้างแฟลต (Flat) ในสาธารณรัฐสิงคโปร์นั้น ถูกกำหนดให้สร้างขึ้นตามความต้องการที่แท้จริงของกลไกตลาด โดยมีลักษณะเป็นการถือครองกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งจะมีการคัดกรองคุณสมบัติของผู้เช่าในแต่ละโครงการ ด้วยวิธีการเปิดให้ลงทะเบียนจองซื้อล่วงหน้า และเมื่อมีการเข้าซื้อครบจำนวนห้องที่วางไว้ ก็จะเริ่มทำการก่อสร้างจริง ซึ่งในการลงทะเบียนจองซื้อดังกล่าวไม่ได้กำหนดเฉพาะเจาะจงว่าจะขายให้ชาวสิงคโปร์แต่เพียงอย่างเดียว แต่ยังเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติสามารถถือครอง แฟลต

(Flat) ซึ่งหมายถึงห้องชุดในสาธารณรัฐสิงคโปร์ได้ด้วย แม้ชาวต่างชาติจะไม่ถูกจำกัดสัดส่วนการถือครองก็ตาม แต่ก็ถูกเรียกเก็บภาษีในการซื้อขายที่ดินในอัตราที่สูงกว่าคนสิงคโปร์ปกติ เปรียบได้กับมาตรการควบคุมทางอ้อม ตามความที่ระบุไว้ในคู่มือทั่วไปสำหรับการอยู่อาศัยในอาคาร (Strata Living in Singapore - A General Guide)<sup>4</sup>

อนึ่งในการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมของผู้เขียน พบว่า การได้มาซึ่งความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าระยะยาวในสาธารณรัฐสิงคโปร์นั้น ยังถูกกำหนดรูปแบบให้ต้องมีการขึ้นทะเบียนการถือครองกับหน่วยงานรัฐไว้ด้วย ตามรัฐบัญญัติการถือครองที่ดิน (Singapore Land Authority act (chapter 301) ซึ่งรวมตลอดถึงกรณีแฟลต (Flat) หรือห้องชุด ตามรัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) ((Land Titles (Strata) Act ด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดีในสาธารณรัฐสิงคโปร์ ก็มีได้มีบทบัญญัติของกฎหมายที่เรียกว่า “กฎหมายอาคารชุด”ไว้โดยตรงฉบับเดียวเหมือนกับของประเทศไทย แต่มีการวางระบบกฎหมายที่มีลักษณะเช่นเดียวกับอาคารชุด ซึ่งจะเป็นการใช้กฎหมายควบคู่กันใน 2 รัฐบัญญัติ กล่าวคือ 1) รัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) ((Land Titles (Strata) Act 1999) และ 2) รัฐบัญญัติการบำรุงรักษาและบริหารจัดการอาคารชุด (Building Maintenance and Strata Management Act 2004)

โดยในรัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) ((Land Titles (Strata) Act 1999) ในบทที่ 158 (Chapter 158)<sup>5</sup> ได้วางหลักกฎหมายไว้ว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะได้รับสิทธิความเป็นเจ้าของที่ว่าง (Airspace) ของห้องชุด กับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) ซึ่งสิทธิดังที่กล่าวมานี้เรียกว่า Strata Titles Plan อันมีลักษณะเป็นการรวบรวมความเป็นเจ้าของไว้ 2 ส่วน ของเช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของไทย<sup>6</sup>

#### บทนิยามคำศัพท์

ในรัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) ((Land Titles (Strata) Act 1999) มาตรา 3 (1) ได้บัญญัติคำนิยามศัพท์ที่ตรงกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ของประเทศไทยไว้ดังนี้

“ทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property)” มีความหมายรวมถึงที่กล่าวใน (2) และหมายถึง

<sup>4</sup> [http://bca.gov.sg/bmsm/other/stata\\_living.pdf](http://bca.gov.sg/bmsm/other/stata_living.pdf)

<sup>5</sup> [http://www.statues.agc.gov.sg/non\\_version/cgi-bin/cgi\\_legdisp.pl?actno=1999-REVED-158&date=20.](http://www.statues.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_legdisp.pl?actno=1999-REVED-158&date=20)

<sup>6</sup> ธนพล อินทนนท์, *เพิ่งอ้าง*, น. 37.

(ก) ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน และอาคาร หรือที่แสดงไว้ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา (Strata) ซึ่งเป็นส่วนของที่ดินและอาคาร

(1) ที่ไม่รวมอยู่ในล็อต (Lot) ที่แสดงไว้ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา และ

(2) ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ หรือ สามารถที่จะนำมาใช้ หรือ เพื่อความเพลิดเพลินโดยผู้ครอบครองล็อต (Lot) ตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป หรือ ล็อต (Lot) ที่ถูกระบุไว้เป็นการเฉพาะ หรือ

(ข) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอาคารที่มีการแบ่งย่อยอื่น ๆ ซึ่งเป็นส่วนของที่ดิน และ อาคาร

(1) ที่ไม่รวมอยู่ในล็อต (Lot) และ

(2) ใช้ หรือสามารถที่จะนำมาใช้ หรือเพื่อความเพลิดเพลินโดยผู้ครอบครองล็อต (Lot) ตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปหรือที่ไม่สามารถประกอบรวมอยู่ในล็อต (Lot) ได้

“คณะกรรมการ (Board)” หมายถึง คณะกรรมการของบริษัทบริหารงาน ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004

“เจ้าของ (Proprietor)” หมายถึง ส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินซึ่งประกอบอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตานั้น จะหมายถึงบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาโดยตรง ก่อนหน้าที่จะมีการจดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา ตามความในมาตรา 9

“สเตรตัม (Stratum)” หมายถึง ส่วนใดของที่ดินที่ประกอบด้วยพื้นที่ซึ่งมีรูปร่างดังปรากฏ เบื้องล่างซึ่งอยู่บนหรืออยู่เหนือพื้นผิวของที่ดิน หรือมีบางส่วนอยู่ใต้และบางส่วนอยู่เหนือผิวของดิน โดยมีการร่างภาพของขนาดต่างๆ ไว้ด้วย

“ล็อต (Lot)” หมายถึง สเตรตัม (ชั้นหรือลำดับชั้น) ซึ่งแสดงไว้ว่าเป็นล็อต (Lot) ที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา และรวมถึงล็อต (Lot) ที่ระบุว่าเป็นล็อต (Lot) เพิ่มเติมในแบบแปลนดังกล่าวด้วย

“ส่วนย่อยของสเตรตา (Strata Subdivision)” หมายถึงรวมถึง ส่วนย่อยของที่ดินที่ประกอบกันเป็นหน่วยสเตรตาตั้งแต่ 1 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าหน่วยสเตรตานั้นจะอยู่บนระดับเดียวกันกับหน่วยสเตรตาหน่วยอื่นหรือไม่ก็ตาม

“แบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา” (Strata Title Plan) หมายถึง แบบแปลนที่ดินที่จดทะเบียนแล้ว ซึ่ง

(ก) ระบุไว้ในกรรมสิทธิ์หรือหัวข้อว่าเป็นแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา



(ข) แสดงที่ดินทั้งหมด หรือบางส่วนที่อยู่ในแบบแปลนนั้น ซึ่งถูกแบ่งออกเป็นสเตรตา ตั้งแต่ 2 สเตรตาขึ้นไป ไม่ว่าจะสเตรตัม (Stratum) ใดจะถูกแบ่งออกเป็นล็อต (Lot) ตั้งแต่ 2 ล็อต (Lot) ขึ้นไปหรือไม่ก็ตาม และ

(ค) มีรายละเอียดที่บัญญัติไว้ตาม Boundaries and Survey Maps Act (Chapter 25) ถึงแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาที่จดทะเบียนภายใต้พระราชบัญญัตินี้

“อาคารที่มีการแบ่งส่วนย่อย (Subdivided Building)” หมายถึง

(ก) อาคารใด ตั้งแต่หนึ่งแห่งขึ้นไป ซึ่งประกอบอยู่ในแบบแปลนแสดงการแบ่งส่วนย่อยของสเตรตาที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานซึ่งเกี่ยวข้อง หรือ

(ข) สิ่งก่อสร้างใด ๆ หรือชั้นของสิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ทำการแบ่งเป็นส่วนย่อยของสเตรตาได้ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดภายใต้มาตรา 21 (6) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการบริหารแผน(หมวด 232) (Planning Act Chapter 232)

“บริษัทบริหารงาน (Management Corporation)” หมายถึงบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้พระราชบัญญัตินี้

“เจ้าของ (Proprietor)” หมายถึง ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินซึ่งประกอบอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตานั้นจะหมายถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาโดยตรง ก่อนหน้าที่จะมีการจดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาตามความในมาตรา 9

“เจ้าของห้องชุด (Subsidiary Proprietor)” หมายถึง

(ก) เจ้าของห้องชุดที่จดทะเบียนไว้ในเวลานั้นของที่ดินทั้งหมดในล็อต (Lot) รวมทั้งที่ดินสำหรับการดำรงชีวิต ที่ดินที่เหลืออยู่ หรือที่ดินคืนกลับ และ

(ข) ในส่วนที่เกี่ยวกับล็อต (Lot) ซึ่งมีการให้เช่า หมายถึง เจ้าของห้องชุดที่จดทะเบียนแล้ว ในขณะที่เป็นผู้มีผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ครอบครองที่ได้จากการเช่าในล็อต (Lot) ที่ระบุไว้ในเอกสารการเช่าซึ่งมีระยะเวลาที่ยังไม่สิ้นอายุนั้น ไม่น้อยกว่า 21 ปี นับจากวันที่มีการยื่นเอกสารการเช่าเพื่อจดทะเบียนกับนายทะเบียนรวมถึงการให้เช่าที่จดทะเบียนก่อนหน้าวันที่ 1 ธันวาคม 2530

2) การจัดตั้งบริษัทบริหารงาน (Constitution of Management Corporation)

กฎหมาย Land Titles (Strata) Act 1999 มาตรา 110 (A) และรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 24 ได้มีบทบัญญัติให้มีการจัดตั้งบริษัทบริหารงาน (Management Corporation) เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (Subdivided Building) หรือเรียก

ได้ว่า “อาคารชุด” โดยบริษัทบริหารงานจะเกิดขึ้นต่อเมื่อ มีการจดทะเบียน Strata Title Plan ซึ่งเมื่อ บริษัทบริหารงานเกิดขึ้นแล้วก็จะคงอยู่ตลอดไปจนกว่าจะมีการเลิก หรือศาลมีคำสั่งให้เลิก และหาก บุคคลใดเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็จะเข้าเป็นสมาชิก (Members) ของบริษัทบริหารงานโดย อัตโนมัตi ดังนั้น บริษัทบริหารงานจึงประกอบไปด้วยบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน Strata Title Plan ที่จดทะเบียนแล้ว

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่บริหารงานในโครงการ Strata Title Plan ซึ่งรวมถึง การ ควบคุมและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในการบริหารจัดการดังกล่าวข้างต้นจะกระทำโดยมติที่ ประชุมใหญ่แห่งสมาชิกและให้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการ (Council) ในอันที่จะตัดสินใจ แทนสมาชิกในการประชุมใหญ่ด้วย<sup>7</sup> การจัดตั้งบริษัทบริหารงานได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ใน Land Titles (Strata) Act 1999 มาตรา 10 A และมาตรา 24 ของรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการ บริหารอาคารชุด ค.ศ 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) ไว้ดังนี้

มาตรา 24 ของรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด ค.ศ 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004)

(1) บริษัทบริหารงานจัดตั้งขึ้น โดยอาศัยอำนาจตาม Land Titles (Strata) Act 1999 ในส่วนที่เกี่ยวกับแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา (แบบแปลนที่ดินที่จดทะเบียนแล้ว)

(ก) เจ้าของห้องชุดของล็อต (Lot) ต่าง ๆ ที่อยู่ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ซึ่ง ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาในขณะใดขณะหนึ่ง

(ข) ก่อตั้งเป็นนิติบุคคลที่มีความสามารถฟ้องร้องและถูกฟ้องร้องได้ และ มีการรับช่วงกันได้อยู่ตลอดเวลาและมีตราประทับไว้เป็นสำคัญ

(ค) ถูกเรียกว่า “บริษัทบริหารงาน – แบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา เลขที่.....” (หมายเลขที่ต้องระบุเป็นหมายเลขจดทะเบียนของแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา)

(2) บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการดังต่อไปนี้ได้

(ก) ฟ้องและถูกฟ้องจากสัญญาใดที่ได้กระทำไป

(ข) ฟ้องร้องและถูกฟ้องร้องได้ จากเรื่องใดก็ตามที่มีผลกระทบกับทรัพย์สินส่วนกลาง

(ค) ฟ้องร้องในเรื่องความสูญเสียหรือเสียหายของบริษัทบริหารงานที่เกิดจากสัญญา หรือโดยประการอื่น และ

<sup>7</sup> Lim Lan Yuan, *A Guide to management Corporation*, (1989), pp. 31-32.

ง) ถูกฟ้องร้องได้ในเรื่องใดก็ตาม ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดิน ซึ่งเจ้าของห้องชุดร่วมกันรับผิดชอบอยู่

(3) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด)ใด ที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตอร์ตานั้น บริษัทบริหารงานที่เกี่ยวข้องต้องมีอำนาจหน้าที่และการทำงานที่ให้ไว้หรือที่กำหนดให้มีโดยหรือภายใต้รัฐบัญญัตินี้ โดยข้อบัญญัติและภายใต้บังคับของรัฐบัญญัตินี้ จะต้องมีอำนาจ ในการควบคุมจัดการและบริหารทรัพย์สินส่วนกลางได้

(4) ความในมาตรานี้มิได้เป็นการห้ามมิให้บริษัทบริหารงานเพิ่มชื่อของอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด) เข้าไปในชื่อที่เป็นทางการนั้น

(5) ในมาตรานี้ “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่ารวมถึงบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินที่มีอาคารและมีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) นั้นตั้งอยู่ สืบเนื่องจากการสิ้นสุดของโครงการแบ่งแยกสเตอร์ตา ภายใต้มาตรา 78 หรือ มาตรา 81 ของรัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) Land Titles (Strata) Act 1999

จากบทบัญญัติในมาตรานี้จะพบว่า บริษัทบริหารงานที่จัดตั้งขึ้นนั้นเป็นนิติบุคคลที่สามารถที่จะฟ้องหรือ ถูกฟ้องตามกฎหมายได้ ทั้งนี้ ก็เพื่อจะปกป้องความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

อำนาจหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน (Powers of management corporation to carry out Work)

ถูกกำหนดไว้ตามรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด ค.ศ 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) ในมาตรา 30 ไว้ดังนี้

มาตรา 30<sup>8</sup>

(1) ในกรณีมีเจ้าหน้าที่ของรัฐ ส่งหนังสือแจ้งมายังเจ้าของห้องชุดของล็อต (Lot) เพื่อให้เจ้าของห้องชุดนั้นดำเนินงานใดในล็อต (Lot) นั้น หรือที่เกี่ยวข้องกับล็อต (Lot) นั้น แต่ไม่มีการปฏิบัติ ตามหนังสือบอกกล่าวดังกล่าว บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินงานนั้นได้

(2) ในกรณีที่เจ้าของห้องชุด ผู้รับจ้างที่มีสิทธิครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้ครอบครอง ล็อต (Lot) มิได้ดำเนินงานใดหรือเพิกเฉยงานใด ดังนี้

(ก) ที่กำหนดให้ตนต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขหรือข้อกำหนดของข้อบัญญัติใด ที่กล่าวไว้ในมาตรา 33

(ข) จำเป็นต้องแก้ไขการกระทำผิดหน้าที่ที่กำหนดให้ตนต้องกระทำตาม มาตรา 63 (ก)

<sup>8</sup> Building Maintenance and Strata Management Act 2004 ; Chapter 30

(ค) แก้ไขการชำรุดใดของท่อน้ำ ท่อสิ่งโสโครกภายในล็อต (Lot) ของตน หรือ รอยแตกร้าวที่ผนังหรือพื้นภายในล็อต (Lot) ของตน บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินงานดังกล่าวได้

(ง) จำเป็นต้องแก้ไขการกระทำ ที่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับที่กำหนดให้ตน ต้องกระทำตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 37 (1) บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินงานดังกล่าวได้

(3) ในกรณีที่บริษัทบริหารงานดำเนินงานใดที่อยู่ใน หรือที่เกี่ยวข้องกับล็อต (Lot) หรือทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้อนุมาตรา (1) หรือ (2) บริษัทบริหารงานสามารถได้รับชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานดังกล่าวโดยถือว่าเป็นหนี้

(ก) จากเจ้าของห้องชุด ผู้รับจ้างที่มีสิทธิครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้ครอบครองที่กล่าวไว้ในอนุมาตรา (1) หรือ (2) หรือ

(ข) เมื่องานนั้นมีการปฏิบัติ

(1) ภายใต้อนุมาตรา (1) หรือ (2) (ข) หรือ (ค) จากบุคคลซึ่งหลังจากงานนั้นได้รับการปฏิบัติแล้วได้กลายมาเป็นเจ้าของห้องชุดของล็อต (Lot) ดังกล่าวที่มีการปฏิบัติงานนั้น หรือ

(2) ภายใต้อนุมาตรา (2)(ก) จากบุคคลผู้ซึ่งหลังจากงานนั้นได้รับการปฏิบัติแล้วได้กลายมาเป็นเจ้าของห้องชุดของล็อต (Lot) ที่เกี่ยวข้องกับข้อบัญญัติที่กล่าวไว้ในอนุมาตรา (2)(ก)

(3) ในกรณีที่คำสั่ง (รวมถึงคำสั่งชั่วคราว) ซึ่งออกโดยกลุ่มผู้บริหารมิได้รับการปฏิบัติ บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินงานใดที่ระบุไว้ในคำสั่งและสามารถได้รับเงินชดเชยจากบุคคลที่ได้รับคำสั่งนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในการทำนดังกล่าว โดยถือเป็นหนี้สินตามคำสั่งของศาลผู้มีอำนาจตัดสินคดี

(4) ในกรณีที่

(ก) ส่วนใดของอาคารที่อยู่ในล็อต (Lot) นั้นมีการชำรุดทางโครงสร้างใดที่มีผลกระทบ หรือมีแนวโน้มที่จะมีผลกระทบกับส่วนสนับสนุนหรือ ส่วนคุ้มครองที่จัดหามาโดยล็อต (Lot) นั้น สำหรับอีกล็อต (Lot) ในอาคารนั้นหรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ

(ข) มีการชำรุดเกิดขึ้นในท่อน้ำ สายใยเคเบิล หรือท่อ ที่กล่าวไว้ในมาตรา 63 (ก)(2) ภายในล็อต (Lot) และการชำรุดนั้นมิได้เกิดจากการกระทำผิดหน้าที่ที่กำหนดให้กับบุคคลใดในมาตรา 63 (ก) บริษัทบริหารงานต้องดำเนินงานดังกล่าวตามที่จำเป็นเพื่อแก้ไขข้อชำรุด และสามารถรับเงิน ชดเชยค่าใช้จ่ายในการทำงานดังกล่าว จากบุคคลที่มีหน้าที่แก้ไขการชำรุดนั้น โดยถือเป็นหนี้สินตามคำสั่งของศาลผู้มีอำนาจตัดสินคดี

(5) ในกรณีที่บริษัทบริหารงานมีรายจ่ายใด หรือ ดำเนินการซ่อมแซมทำงาน หรือ กระทำการใดที่กำหนด หรือให้อำนาจตามความในตอนนี้หรือตามกฎหมายอื่นให้ดำเนินการได้ (ไม่ว่ารายจ่ายนั้นได้เกิดขึ้นหรือการซ่อมแซมการทำงาน หรือการดำเนินการใดได้กระทำขึ้นตามที่มี

หนังสือบอกกล่าว หรือคำสั่งจากรัฐบาล หรือเจ้าพนักงานตามกฎหมายมายังตนหรือไม่ก็ตาม) และค่าใช้จ่าย หรือการซ่อมแซมการทำงานหรือการดำเนินการใดนั้นเกิดความจำเป็นเนื่องจากการกระทำหรืองดเว้นกระทำโดยจงใจ หรือโดยประมาทเลินเล่อในส่วนของหรือการกระทำผิดข้อกำหนดตามข้อบัญญัติของบุคคล หรือ ผู้เช่าที่ดิน ผู้เช่า ผู้รับอนุญาต หรือ ผู้รับเชิญ จำนวนเงินรายจ่ายดังกล่าวที่ใช้ไปในการซ่อมแซมทำงานหรือดำเนินการใดจะต้องได้รับชดเชยจากบุคคลนั้นโดยถือเป็นหนี้ในการดำเนินการตามคำสั่งของศาลผู้มีอำนาจตัดสินคดี

ในรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด ค.ศ.2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004)” อีกด้วย ซึ่งในบทบัญญัติมาตรา 29 ได้บัญญัติให้บริษัทบริหารงาน มีหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ดังนี้<sup>9</sup>

มาตรา 29<sup>10</sup>

(1) ยกเว้นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอนุมาตรา (3) บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ดังต่อไปนี้  
(ก) ควบคุม จัดการ และบริหารทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุด  
(ข) บำรุงรักษาสิ่งต่อไปนี้ได้อย่างถูกต้องและดูแลให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีการซ่อมแซมให้ใช้งานได้

(1) ทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) ทรัพย์สินที่เป็นสิ่งติดตั้งตรึงตรา หรือเป็นเครื่องประกอบใด ๆ (ซึ่งรวมถึงท่อ น้ำ เสาสายใย เคเบิ้ล หรือ ท่อสายเคเบิ้ล) อันประกอบอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือในส่วนที่เป็น กำแพง ฝาผนัง หรือเพดานซึ่งตั้งอยู่กลางของเขตพื้นที่ห้องชุดซึ่งมิใช่ทรัพย์สินที่เป็นสิ่งติดตั้งตรึงตรา เป็นเครื่องประกอบใด ๆ (ซึ่งรวมถึง ท่อ เสาสายใย เคเบิ้ล หรือท่อสายเคเบิ้ล) ที่ใช้สำหรับการ หรือบริการ หรือ ความเพลิดเพลินส่วนตัว

(3) ทรัพย์สินที่เป็นสิ่งติดตั้งตรึงตรา หรือ เป็นเครื่องประกอบใด ๆ (ซึ่งรวมถึงท่อ น้ำ เสาสายใยเคเบิ้ล หรือท่อสายเคเบิ้ล) อันประกอบอยู่ในล็อต (Lot) โดยมีเจตนาที่จะนำมาใช้ในทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการบริการ หรือ ความเพลิดเพลินส่วนตัว

(4) ประตู หน้าต่าง และสิ่งต่าง ๆ ที่มีลักษณะถาวร โดยรวมถึงกำแพงที่มีลักษณะ เปิดบริเวณด้านข้างของประตู หน้าต่างและรวมถึงบริเวณที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) ทรัพย์สินใดที่เป็นของบริษัทบริหารงาน

<sup>9</sup> บุษกร ตั้งจิตพัฒนากุล, “ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2551), น. 54-67.

<sup>10</sup> *Ibid*, Chapter 29.

- (ค) จัดให้มีการประกันภัยตามพระราชบัญญัตินี้
- (ง) คิดตั้งหรือจัดทำอุปกรณ์อำนวยความสะดวกเพิ่มเติม หรือ ทำการปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทั้งหลายเมื่อมีคำสั่งโดยมีมติพิเศษ
- (จ) ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวหรือคำสั่งใด ๆ ของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่กำหนดให้ระงับความเดือดร้อนรบกวนใด ๆ ในทรัพย์ส่วนกลางหรือคำสั่งให้ซ่อมแซมหรือ ทำงานอื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง
- (ฉ) ชำระค่าเช่าที่อาจมีกับที่ดิน ซึ่งมีการสร้างอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด)
- (ช) จัดให้มีการบันทึกหนังสือบอกกล่าวต่าง ๆ มีมายังบริษัทบริหารงานภายใต้พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายใด หรือคำสั่งใดของศาลที่มีมายังบริษัทบริหารงาน
- (ซ) จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี
- นอกจากนี้บริษัทบริหารงานยังมีอำนาจเข้าไปกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ในอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 31 ดังนี้
- มาตรา 31 <sup>11</sup>
- (1) เพื่อจุดมุ่งหมายในการดำเนินการ
- (ก) ทำงานใดภายใต้มาตรา 30 (1)(2)(4) หรือ (5)
- (ข) ทำงานใดที่จำเป็นต้องดำเนินการ โดยบริษัทบริหารงาน (1) โดยเจ้าพนักงานของรัฐ มีหนังสือแจ้งมายังบริษัทบริหารงาน (2) โดยมีคำสั่ง (รวมถึงคำสั่งชั่วคราว) ของกรรมการ
- (ค) งานใด ๆ ที่ กล่าวมาในมาตรา 29 (1) (ข) หรือ (ง) หรือ
- (ง) ทำงานใดที่จำเป็นในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนท่อน้ำ สายใยเคเบิล หรือท่อต่าง ๆ ตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 63 (ก)(2)
- บริษัทบริหารงานโดยลูกบจ้าง หรือตัวแทนสามารถเข้าไปในล็อต (Lot) ใดหรือส่วนใดของพื้นที่ดินเพื่อทำการสอบสวนหรือดำเนินงานใด
- (1) ในกรณีฉุกเฉินได้ตลอดเวลา หรือ
- (2) ในกรณีอื่น สามารถทำได้ในเวลาอันสมควรหลังจากมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ครอบครอง ล็อต (Lot) หรือ ส่วนของพื้นที่ดินนั้น
- (2) บุคคลที่ขัดขวาง หรือ กีดกันบริษัทบริหารงานจากการใช้อำนาจภายใต้มาตรานี้ จะถือ ว่าเป็นผู้กระทำความผิดและต้องรับผิด
- (3) ข้อจำกัดตามกฎหมายในเรื่องอำนาจของบริษัทบริหารงาน

<sup>11</sup> *Ibid*, Chapter 31

กฎหมายได้บัญญัติข้อจำกัดอำนาจของบริษัทบริหารงานไว้เพื่อมิให้เกิดความเสียหายกับเจ้าของรวมที่เข้ามาอยู่ในอาคารชุดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 49 ดังนี้

มาตรา 49<sup>12</sup>

(1) แม้จะมีข้อกำหนดอื่นใดของพระราชบัญญัตินี้อยู่ที่ตามแต่บริษัทบริหารงานจะต้องไม่กระทำการต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง

(ก) แก้ไขเพิ่มเติม หรือเพิกถอนข้อบัญญัติในลักษณะที่ให้สิทธิ หรือ กำหนดข้อผูกพันไว้กับเจ้าของห้องชุดตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป แต่ไม่ใช่ทั้งหมด หรือในลักษณะที่เกี่ยวข้องกับล็อต (Lot) ตั้งแต่ 1 ล็อต (Lot) ขึ้นไปแต่ไม่ใช่ทั้งหมด

(ข) เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) นั้นหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดในทรัพย์สินส่วนกลาง

(ค) ให้ภาระจำยอมหรือข้อจำกัดในสัญญาที่จำกัดการใช้สิทธิบางอย่างในที่ดิน ซึ่งเป็นการผูกพันภาระกับผืนที่ดิน

(ง) ดำเนินการโอนส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง ภายใต้มาตรา 34 หรือให้สิทธิพิเศษแก่บุคคลใดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(จ) ทำสัญญาใดที่ให้สิทธิแก่บุคคลใดในการใช้ประโยชน์ ครอบครอง ควบคุม หรือจัดการส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางเป็นระยะเวลาที่ขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาเริ่มแรกที่สิ้นสุดลง

(ฉ) กู้ยืมเงินหรือให้หลักทรัพย์ หรือ

(ช) แต่งตั้งตัวแทนจัดการให้มาดำรงตำแหน่ง เป็นระยะเวลาที่ขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาเริ่มแรกที่สิ้นสุดลง

ยกเว้นกรณีการกระทำดังกล่าวนี้ได้รับอนุญาตเป็นคำสั่งตามมาตรา 50 หรือ 51

(2) สัญญาใดเพื่อการจัดหาบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ซึ่งกระทำขึ้นโดยบริษัทบริหารงานในระหว่างระยะเริ่มแรก ให้ถือว่าเป็นสัญญาที่มีข้อ กำหนดไว้ว่าสัญญานั้นอาจถูกบอกเลิกได้ทันที โดยมีหนังสือแจ้งจากบริษัทบริหารงานไปยังอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ต้องจ่ายค่าเสียหาย ค่าธรรมเนียมหรือค่าชดเชยอื่นใดแต่อย่างใด

การประชุมบริษัทบริหารงาน (First annual general meeting of management corporation)

<sup>12</sup> Ibid, Chapter 49

ในการบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานนั้นมีความจำเป็นที่จะต้องประชุมเจ้าของห้องชุด เพื่อให้การบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ดังนี้

1) การประชุมใหญ่ครั้งแรกภายหลังจากการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบริหารงานในการบริหารจัดการของบริษัทบริหารงาน จะต้องมีการประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดในครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน โดยมีหลักเกณฑ์ตามรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคาร ค.ศ. 2004 Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 26 ดังนี้

มาตรา 26<sup>13</sup>

(1) เจ้าของห้องชุดทั้งหมดที่อยู่ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ที่เกี่ยวข้องนั้น (ซึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุดในขณะนั้นหรือไม่ก็ตาม) จะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานไม่เกินกว่ากำหนดระยะเวลาดังนี้

(ก) ภายใน 1 เดือน หลังจากการสิ้นสุดของระยะเริ่มแรกหรือไม่นาน

(ข) ภายใน 6 สัปดาห์หลังจากได้รับหนังสือร้องขอจากเจ้าของห้องชุดกว่า 10% ของจำนวนล็อต (Lot) ทั้งหมดที่อยู่ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ที่เกี่ยวข้องนั้น

(2) ภายใต้บังคับอนุมาตรา (8) ผู้ที่ทำหน้าที่ประธานในการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกจะต้องเป็นเจ้าของโครงการ โดยตรงหรือโดยผ่านตัวแทน

(3) ระเบียบวาระการประชุมสำหรับการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงานจะต้อง ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(ก) เลือกคณะกรรมการตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 53 ซึ่งต้องประกอบด้วยเจ้าของห้องชุด เกินกว่า 3 ราย

(ข) กำหนดจำนวนเงินกองทุนการบริหารและกองทุนสะสมเพื่อการชำระหนี้

(ค) ตัดสินใจว่าการประกันภัยที่มีผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดควรได้รับการเปลี่ยนแปลงหรือขยายออกไปหรือไม่

(ง) ตัดสินใจว่าเรื่องใดที่อาจมีขึ้นนั้น ต้องได้รับการตัดสินใจโดยบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่เท่านั้น

(จ) แต่งตั้งตัวแทนการบริหาร หากบริษัทบริหารงานประสงค์เช่นนั้น และกำหนดว่าควรมอบอำนาจหน้าที่หรือกิจการงานใดของบริษัทบริหารงานให้กับตัวแทนดังกล่าว และ

<sup>13</sup> Ibid, Chapter 26



(จ) รับและใช้บัญชีที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัทบริหารงานหากเห็นว่าเหมาะสม สำหรับระยะเวลาที่เริ่มตั้งแต่วันที่จดทะเบียนบริษัทบริหารงานและสิ้นสุดในวันที่ไม่เกิน 4 เดือน ก่อนหน้าที่จะมีการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน

(4) ภายในระยะเวลา 2 สัปดาห์ ก่อนที่มีการเรียกประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกของบริษัท บริหารงานตามแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์สเตรด้าซึ่งเกี่ยวกับ โครงการ เจ้าของโครงการ จะต้อง

(ก) ส่งสำเนาดังต่อไปนี้ให้กับบริษัทบริหารงานก่อนการประชุม

(1) แผน หรือ โครงการทั้งหมดที่ได้รับการอนุญาตให้ครอบครองชั่วคราว และหนังสือรับรองโดยชอบด้วยกฎหมาย(ที่เหมาะสม)สำหรับทุกอาคารในโครงการ รวมทั้งการแก้ไขแผน ด้วย ซึ่งได้ยื่นคำร้องไว้แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมอาคาร ภายใต้รับบัญญัติการควบคุมอาคาร (หมวด 29)

(2) ถ้าเจ้าของโครงการ มีเหตุผลที่ทำให้เชื่อได้ว่า ท่อ สายไฟ เคเบิล รังน้ำ ท่อสาย หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ไม่ได้ถูกตั้งอยู่ตามที่แสดงไว้ตามแผนหรือตามคำ ร้องขอแก้ไขแผน(โครงการ) ที่ยื่นไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมอาคาร ภายใต้รับบัญญัติการ ควบคุมอาคาร (หมวด 29) เจ้าของโครงการจะต้องแสดงเอกสารใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองที่ แสดงถึง (ในทางปฏิบัติ) สภาพปัจจุบัน(ตามความเป็นจริง)ของ ท่อ สายไฟ เคเบิล รังน้ำ ท่อสาย หรือ สิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวกอื่นๆ ปลีกย่อยหรือข้อกำหนดของระบบหรือการบริการ

(3) ๆ ที่บริษัทบริหารงานได้เข้าลงนามด้วย

(4) สำเนาแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์สเตรด้า

(5) ชื่อและที่อยู่ของผู้ทำสัญญา ผู้ทำสัญญารายย่อย (ผู้รับเหมาช่วง) และ บุคคลที่ งาน หรือวัสดุสำหรับโครงการระหว่างก่อสร้างตามที่ได้กำหนดไว้

(6) หนังสือรับประกัน หนังสือคู่มือ แผนร่างโครงการ,คำแนะนำในการทำงาน (ปฏิบัติการ) การแนะนำการบริการ การใช้เอกสารประกอบของผู้ผลิต(โรงงาน) และข้อมูล เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างการติดตั้ง การดูแลรักษา การซ่อมแซม และการให้บริการสำหรับทรัพย์สิน ส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะรวมทั้งข้อมูลของหนังสือรับประกันใด จัดเตรียมให้กับบุคคล ที่อ้างถึงตามอนุมาตรา (5)

(7) หลักฐานต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อการเตรียมการไว้หรือเพื่อการบำรุงรักษาของบริษัท บริหารงานตามที่กำหนดไว้ในรับบัญญัตินี้และ

(8) หลักฐานอื่น ๆ ตามที่เห็นสมควร และ

(ข) ส่งงบประมาณประจำปีก่อนที่จะมีการประชุม เพื่อที่จะทำการรับรองซึ่งมีรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน โดยเริ่มจากวันแรกของเดือนที่มีการประชุมใหญ่ประจำปี

(5) ถ้าเจ้าของโครงการไม่ทำตามอนุมาตรา (4)(ก) และบริษัทบริหารงานจำเป็นต้องชำระเงินให้กับบุคคลใด ๆ ที่ได้รับเอกสารที่อ้างถึงดังกล่าวจำนวนเงินที่ชำระไปนั้นถือว่าเป็นหนี้ที่เจ้าของโครงการยังคงค้างชำระอยู่กับบริษัทบริหารงาน

(6) หากไม่มีการจัดประชุมของบริษัทบริหารงานตามความในอนุมาตรา(1) บรรดาเจ้าของห้องชุดของล็อตที่มีการแบ่งย่อย หรือบรรดาผู้รับจำนองล็อต (Lot) อาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้มีอำนาจให้แต่งตั้งบุคคลให้จัดการประชุมใหญ่ก็ได้

(7) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ ได้รับคำขอจากเจ้าของห้องชุดตามที่กล่าวมาในอนุมาตรา (6) พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอาจมีคำสั่งดังนี้

(ก) ออกคำสั่งแต่งตั้งบุคคล ให้จัดการประชุมใหญ่ขึ้นภายในเวลาและสถานที่ซึ่งอาจจะกำหนดไว้เป็นการเฉพาะเจาะจงไว้ในคำสั่งนั้น

(ข) รวมถึงวิธีการช่วยเหลือ หรือ แนะนำให้แก่บุคคลนั้น ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าเหมาะสมและสะดวกในการจัดการประชุม และการประชุมที่จัดขึ้นโดยบุคคลดังกล่าวให้ถือเป็นการประชุมที่จัดขึ้น โดยบริษัทบริหารงาน

(8) เมื่อมีคำสั่งตามที่กล่าวมาในอนุมาตรา (7)

(ก) บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้จัดการประชุมของบริษัทบริหารงานตามคำสั่งจะต้องทำหน้าที่ประธานในการประชุมและในขณะที่ทำหน้าที่ประธานนั้นให้ถือเป็นประธานของบริษัทบริหารงานด้วย และ

(ข) หนังสือแจ้งการประชุมนั้นสามารถส่งให้ในลักษณะที่ระบุไว้ในคำสั่งได้ (9) เจ้าของโครงการรายใดไม่ปฏิบัติตามอนุมาตรา (1) โดยปราศจากเหตุผลที่จะเป็นข้อแก้ตัวให้ถือว่าเป็นผู้กระทำความผิดและต้องรับผิดชอบในการพิพาทกลางโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และในกรณีที่กระทำความผิดต่อเนื่องจะได้รับโทษปรับเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวันในระหว่างที่มีความผิดนั้นหลังจากมีการพิพาทกลางโทษ

2) นอกจากจะต้องมีการประชุมใหญ่ในครั้งแรกแล้ว บริษัทบริหารงานจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เป็นประจำทุกปีทั้งนี้เพื่อชี้แจงผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาให้เจ้าของห้องชุดทราบตามที่บัญญัติไว้ในรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุดค.ศ.2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 27 ดังนี้

มาตรา 27<sup>14</sup>

(1) หลังจากได้มีการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกแล้วให้จัดการประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงาน ซึ่งเรียกว่าเป็นการประชุมใหญ่ประจำปีนั้นทุกปีตามปฏิทินและต้องไม่เกิน 15 เดือนหลังจากการจัดประชุมใหญ่ประจำปีครั้งที่แล้ว

(2) การประชุมของบริษัทบริหารงานที่ไม่ใช่การประชุมใหญ่ประจำปีอาจจัดขึ้นเมื่อใดก็ได้การประชุมนั้นถือว่าเป็นการประชุมวิสามัญ

(3) ยกเว้นภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามอนุมาตรา 26 ตารางที่ 1 ที่แนบท้ายรัฐบัญญัตินี้ใช้สำหรับการประชุมของบริษัทบริหารงานและการออกเสียงในที่ประชุม

(4) หลังจากบริษัทบริหารงานได้มีการจัดประชุมใหญ่แล้ว

(ก) ไม่มีการจัดการประชุมในครั้งต่อมาตามที่ระบุในอนุมาตรา (1) หรือ

(ข) การประชุมในครั้งต่อมาได้จัดขึ้นเมื่อพ้นเวลาตามที่ระบุในอนุมาตรา (1) ประธานบริษัทที่บริหารงานและเลขานุการของบริษัทบริหารงานจะถือว่ามีความผิดตามกฎหมาย

(5) บุคคลที่ถูกฟ้องจากการกระทำผิดภายใต้อนุมาตรา (4) สามารถที่จะป้องกันโดยการพิสูจน์ได้ว่าตนได้ปฏิบัติตามขั้นตอนด้วยความเหมาะสมทั้งหมดและใช้ความพยายามเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรานี้

ความรับผิดชอบของบริษัทบริหารงาน (Management Corporation, etc. May represent Subsidiary proprietors in proceedings)

จากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทบริหารงานก็เพื่อให้ทำหน้าที่ในการจัดการดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 29 และกฎหมายยังบัญญัติให้บริษัทบริหารงานมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 24(1)(ข) และในมาตรา 24(2)(ก)(ข)(ค) และ(ง) ที่บัญญัติให้ อำนาจบริษัทบริหารงานมีอำนาจฟ้อง และถูกฟ้องคดีในกิจการที่บริษัทบริหารงานได้กระทำไปที่เกี่ยวข้องกับสัญญาหรือทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนความเสียหายที่เกิดจากสัญญา หรือโดยประการอื่น หรือความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันรับผิดชอบนั้น สำหรับในกรณีที่บริษัทบริหารงานไปฟ้องบุคคลภายนอกนั้น ไม่มีปัญหา แต่จะมีปัญหาเฉพาะในกรณีที่บริษัทบริหารงานถูกฟ้องและจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ซึ่งคำพิพากษาของศาลในกรณีดังกล่าวมานั้นตามบทบัญญัติ ของรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) ได้บัญญัติไว้ให้มีผลผูกพันเจ้าของห้องชุดด้วยตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 85 ดังนี้

<sup>14</sup> Ibid, Chapter 27

มาตรา 85<sup>15</sup>

(1) เจ้าของห้องชุดทั้งหมดหรือบางส่วนของล็อต (Lot) ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ทั้งหมดหรือบางส่วนของล็อต (Lot) นั้นมีสิทธิร่วมกันในการดำเนินการดังนี้

(ก) ดำเนินคดีกับบุคคลใดก็ได้ หรือรับผิดชอบร่วมกันในการถูกดำเนินคดี (ในเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง) หรือ

(ข) ดำเนินคดีกับบุคคลใดก็ได้ หรือรับผิดชอบร่วมกันในการถูกดำเนินคดี (ในเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ)

การดำเนินคดีอาจกระทำโดย หรือ ร่วมกันกับบริษัทบริหารงานตามที่กล่าวมาในข้อ (ก) หรือ โดยบริษัทบริหารงานย่อยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของห้องชุดของล็อต (Lot) ในกรณีของทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะตามข้อ (ข)

(2) คำพิพากษาหรือคำสั่งใด ๆ ที่ตัดสินหรือมีคำสั่งโดยมีผลต่อบริษัทบริหารงานในการดำเนินคดีให้มีผลเสมือนหนึ่งว่าเป็นคำพิพากษาหรือคำสั่งที่มีผลผูกพันต่อเจ้าของห้องชุดทุกคน

(3) ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดรายใดต้องรับผิดชอบในการจ่ายเงินสมทบให้กับเจ้าของห้องชุดรายอื่น ซึ่งเป็นหนี้ตามคำพิพากษาที่เกิดขึ้นตามที่กล่าวไว้ในอนุมาตรา (2) จำนวนเงินสมทบดังกล่าวจะต้องจ่ายให้กับหนี้ตามคำพิพากษา

(ก) ในอัตราส่วนเท่ากับมูลค่าหุ้นของล็อต (Lot) ของเจ้าของห้องชุดคนแรก ที่มีกับมูลค่าหุ้นโดยรวม ในกรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งกับบริษัทบริหารงาน หรือ

(ข) ในอัตราส่วนโดยใช้วิธีการคำนวณตามมาตรา 81 ในกรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งกับบริษัทที่บริหารงาน

จากบทบัญญัติมาตรา 85 จะเห็นได้ว่าในกรณีที่บริษัทบริหารงานถูกฟ้องคดีอันสืบเนื่องมาจากการกระทำผิดต่อบุคคลภายนอก และต้องรับผิดชอบต่อกฎหมายแล้ว กฎหมายได้บัญญัติให้คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นมีผลผูกพันต่อเจ้าของห้องชุดทุกคนด้วย

คณะกรรมการและอำนาจหน้าที่ (Council of Management Corporation)

คณะกรรมการ (Council) เป็นกลุ่มของสมาชิกเจ้าของห้องชุด (Council Members) ที่เลือกบริษัทบริหารงานหน้าที่หลักของคณะกรรมการก็คือการปฏิบัติหน้าที่ เป็นประจำตามนโยบายของที่ประชุมเจ้าของร่วมและจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการภายหลังการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน หรือ อาจจะแต่งตั้งก่อนประชุมก็ได้ หลักเกณฑ์ในการเลือกตั้ง

<sup>15</sup> Ibid, Chapter 85

คณะกรรมการของบริษัทบริหารงาน ได้บัญญัติไว้ในรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 53 ดังนี้

มาตรา 53<sup>16</sup>

(1) ภายใต้บังคับมาตรานี้ หลังจากที่ได้ดำเนินการจัดการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงานแล้ว บริษัทบริหารงานทุกแห่งจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการซึ่งประกอบด้วยจำนวนสมาชิก ตามที่บริษัทบริหารงานจะได้กำหนดในการประชุมใหญ่ แต่จำนวนสมาชิกทั้งหมดจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาไม่เกินกว่า 14 คน (ซึ่งรวมสมาชิกของคณะกรรมการบริหารของบริษัทบริหารงานย่อย ตามมาตรา 80 (4) และบุคคลซึ่งได้รับการคัดเลือก หรือที่ได้ระบุไว้แล้วตามที่บัญญัติในรัฐบัญญัตินี้) ดังต่อไปนี้

(ก) ประธานบริษัทบริหารงาน

(ข) เลขานุการ

(ค) เภรัญญิก หรือ

(ง) สมาชิกของคณะกรรมการ

บุคคลธรรมดาทั้งหลายที่กล่าวมานี้ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับการคัดเลือกหรือที่ได้ระบุไว้ตามที่บัญญัติในรัฐบัญญัตินี้

(2) ยกเว้นกรณีที่กล่าวในอนุมาตรา (1) ในกรณีมีเจ้าของห้องชุดไม่เกิน 3 คน คณะกรรมการของบริษัทบริหารงานจะต้องประกอบด้วยเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือผู้ได้รับการเสนอชื่อจากเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่เป็นนิติบุคคล

(3) ในกรณีที่จำนวนของเจ้าของห้องชุดที่เป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน เหลือเพียงรายเดียว เจ้าของห้องชุดแต่ผู้เดียวนั้น มีสิทธิเรียกประชุมคณะกรรมการตามที่กำหนดไว้ตามรัฐบัญญัตินี้และมีสิทธิที่จะลงความเห็นเกี่ยวกับคณะกรรมการของบริษัทบริหารงาน

(4) สมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน ต้องได้รับการเลือกตั้งในการประชุมใหญ่ ประจำปีแต่ละครั้ง

(5) สมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน ต้องพ้นตำแหน่ง เมื่อสิ้นสุดการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งต่อไปของบริษัทบริหารงานและสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงานที่พ้น ตำแหน่งไปแล้วมีสิทธิได้รับเลือกใหม่กลับเข้ามาอีกได้ตามที่ได้กำหนดในรัฐบัญญัตินี้

<sup>16</sup> *Ibid*, Chapter 53

(6) บุคคลผู้ไม่มีสิทธิได้รับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน ยกเว้น บุคคลนั้นอายุไม่น้อยกว่า 21 ปี และบุคคลนั้น

(ก) เป็นเจ้าของห้องชุด

(ข) เป็นผู้ได้รับแต่งตั้งจากเจ้าของห้องชุดที่เป็นบริษัทหรือ

(ง) ไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุด แต่เป็นสมาชิกในครอบครัวของเจ้าของห้องชุดโดยตรง และได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้แทนโดยเจ้าของห้องชุดนั้น

(7) นอกเหนือจากบุคคลที่กล่าวในอนุมาตรา (6) ภายในระยะเวลา 3 วัน ก่อนที่จะมีการเลือกตั้งบุคคลต่อไปนี้ ไม่มีสิทธิที่จะเข้ารับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน

(ก) เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระเงินสมทบอยู่กับบริษัทบริหารงาน

(ข) ผู้ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของห้องชุดที่เป็นบริษัทซึ่งค้างชำระเงินสมทบอยู่กับบริษัทบริหารงาน

(ค) บุคคลที่เป็นสมาชิกในครอบครัวของผู้ซึ่งได้รับการเสนอชื่อจากเจ้าของห้องชุด ซึ่งค้างชำระเงินสมทบอยู่กับบริษัทบริหารงาน

(8) นอกเหนือจากบุคคลที่กล่าวในอนุมาตรา (6) และอนุมาตรา (7) แล้ว บุคคลต่อไปนี้ ไม่มีสิทธิที่จะสมัครรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน

(ก) บุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมในล็อต (Lot) ไม่สามารถสมัครเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการได้ หากเจ้าของร่วมอีกคนหนึ่งของล็อต (Lot) นั้น เป็นผู้สมัครหรือได้เสนอชื่อบุคคลอื่นให้สมควรรับเลือกตั้ง

(ข) เจ้าของห้องชุดที่เป็นเจ้าของล็อต (Lot) ตั้งแต่ 2 ล็อต (Lot) ขึ้นไป ได้เสนอบุคคลให้เข้าสมัครรับการเลือกตั้ง ถ้าเจ้าของล็อต (Lot) และผู้ได้รับการเสนอชื่อจากเจ้าของ ล็อต (Lot)

(1) ถูกเสนอชื่อในการเลือกตั้งคราวเดียวกัน

(2) ถูกเลือกหรือถูกกำหนดจากคณะกรรมการในการเลือกตั้งคราวเดียวกัน หรือคราวอื่น ๆ หรือผู้ที่ถูกเสนอชื่อมีจำนวนน้อยไปกว่าจำนวนของเจ้าของล็อต (Lot) ตามที่กำหนดไว้ในอนุมาตรา 12

(9) นอกเหนือจากบุคคลที่กล่าวในอนุมาตรา (6) (7) และ (8) แล้ว บุคคลซึ่งได้รับการปลดจากการล้มละลายมีสิทธิที่จะสมัครรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการถ้ามีการแจ้งจากการปลดการล้มละลายไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยบุคคลนั้นเอง หรือ โดยบุคคลอื่นในเวลาที่บุคคลนั้นได้รับการเสนอชื่อ

(10) ในกรณีไม่มีคณะกรรมการของบริษัทบริหารงานอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด) จะต้องได้รับการบริหารงานโดยบริษัทบริหารงาน แต่ความในอนุमतรานี้จะไม่เป็นการจำกัดสิทธิให้ตัวแทนบริหารงานที่ได้รับการแต่งตั้งตามความในรัฐบัญญัตินี้ใช้หรือปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ หรือการปฏิบัติงานที่ได้รับหรือกำหนดให้กระทำนั้นได้

(11) ตารางที่ 2 ท้ายรัฐบัญญัตินี้จะมีผลบังคับกับการดำเนินการต่างๆ ของคณะกรรมการ

(12) วัตถุประสงค์ของการคัดเลือกคุณสมบัติของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากเจ้าของล็อต (Lot) ในการสมัครรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการตามที่กล่าวในอนุमतตรา 8 (ข) มีดังนี้

(ก) จำนวนสมาชิกของคณะกรรมการ จะต้องได้สัดส่วนกับมูลค่าหุ้นของเจ้าของล็อต (Lot) หากเหลือเศษให้ปัดทิ้ง หรือ

(ข) ร้อยละ 49 ของจำนวนสมาชิกของคณะกรรมการ ซึ่งกำหนดภายใต้อนุमतตรา (1) โดยไม่นำเศษมาคำนวณแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่ากัน

นอกจากมีคณะกรรมการของบริษัทที่บริหารงานแล้วรัฐบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุดค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 58 ยังได้บัญญัติอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการไว้ดังนี้

(1) การตัดสินใจของคณะกรรมการถือเป็นการตัดสินใจของบริษัทบริหารงาน  
มาตรา 58<sup>17</sup>

(1) ภายใต้บังคับของข้อกำหนดต่าง ๆ ในพระราชบัญญัตินี้ การตัดสินใจของคณะกรรมการในเรื่องใดที่มีใจเรื่องซึ่งมีข้อจำกัดถือเป็นการตัดสินใจของบริษัทบริหารงาน

(2) แม้จะมีคณะกรรมการดำรงตำแหน่งอยู่ แต่ในการประชุมใหญ่ บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการใช้หรือปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่และการทำงานต่าง ๆ ที่ได้รับหรือกำหนดให้บริษัทกระทำตามรัฐบัญญัตินี้หรือข้อบัญญัติต่อไปได้

(3) คณะกรรมการต้องไม่ทำการตัดสินใจในเรื่องใด หากก่อนทำการตัดสินใจนั้นมีการลงหนังสือบอกกล่าวไปยังเลขานุการของคณะกรรมการซึ่งเป็นหนังสือจากเจ้าของห้องชุดต่างๆที่เป็นเจ้าของล็อต (Lot) รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของล็อต (Lot) ทั้งหมดในอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด) โดยระบุว่าเจ้าของห้องชุดดังกล่าวขอคัดค้านการตัดสินใจนั้นและหากคณะกรรมการมีการตัดสินใจอย่างใดก็จะไม่มีผลบังคับ

<sup>17</sup> Ibid, Chapter 58

(4) ตามจุดมุ่งหมายของอนุมาตรา (1) นั้น “เรื่องที่มีข้อจำกัด” ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ คณะกรรมการจะหมายถึง

(ก) เรื่องใดก็ตามที่การตัดสินใจ การยินยอมในข้อกำหนดใด ๆ ในพระราชบัญญัติ นี้ หรือโดยข้อบังคับสามารถกระทำโดยบริษัทบริหารงานตามมติที่เป็นเอกฉันท์ มติพิเศษร้อยละ 90 ของคะแนนเสียงทั้งหมด มติโดยรวม มติมหาชน หรือที่ได้รับความเห็นชอบในการประชุมทั่วไปของบริษัทบริหารงาน หรือ การประชุมโดยคณะกรรมการ เท่านั้น และ

(ข) เรื่องใดก็ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 59 และการลงมติที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ของบริษัทบริหารงานต้องเป็นการลงมติเพื่อให้เป็นไปตามความมุ่งหมายของมาตรานี้

(2) ข้อจำกัดที่กำหนดสำหรับคณะกรรมการ โดยบริษัทบริหารงาน

มาตรา 59<sup>18</sup> ในการประชุมใหญ่บริษัทบริหารงานสามารถตัดสินใจในเรื่องใดหรือประเภท ของเรื่องใดที่จะต้องได้รับการตัดสินใจโดยบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่นั้น

(3) หน้าที่และรับผิดชอบของสมาชิกคณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ มาตรา 61

(1) สมาชิกคณะกรรมการ ต้องกระทำการด้วยความซื่อสัตย์และใช้ความพากเพียรตามสมควรในการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งของตนอยู่เสมอ

(2) สมาชิกคณะกรรมการ หรือ เจ้าหน้าที่ หรือตัวแทน หรือตัวแทนบริหารของบริษัทบริหารงานจะต้องไม่ใช่ตำแหน่งของตนในฐานะสมาชิกคณะกรรมการ หรือเจ้าหน้าที่ หรือ ตัวแทน บริหารของบริษัทบริหารงานในการรับผลประโยชน์ใดไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมเพื่อตนเอง หรือเพื่อบุคคลอื่นใดหรือก่อความเสียหายให้กับบริษัทบริหารงาน

(3) บุคคลใดที่กระทำผิดข้อกำหนดใดในมาตรานี้จะต้อง

(ก) รับผิดชอบต่อบริษัทบริหารงาน ในผลกำไรใดที่ตนทำได้ หรือ ความเสียหายใดที่บริษัทบริหารงาน ได้รับอันเนื่องมาจากการทำความผิดข้อกำหนดใดดังกล่าว และ

(ข) ถือว่าเป็นผู้กระทำความผิดและต้องรับผิดชอบตามคำพิพากษาลงโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) หรือโทษจำคุกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน หรือ ทั้งจำทั้งปรับ

(4) ความในมาตรานี้เป็นการเพิ่มเติม และมีได้เป็นการยกเลิกกฎหมาย หรือ กฎข้อบังคับตามกฎหมายอื่นใดมาตราเกี่ยวข้องกับหน้าที่หรือความรับผิดชอบของสมาชิกคณะกรรมการ

(5) ในมาตรานี้

<sup>18</sup> Ibid, Chapter 59



“ตัวแทน” หมายถึง นายธนาคาร ทนายความ หรือ ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท บริหารงาน และบุคคลใดที่ได้เป็นนายธนาคาร ทนายความ หรือ ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท บริหารงาน เมื่อใดก็ตาม

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่า รวมถึง บุคคลที่ได้เป็นเจ้าหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน การจัดเก็บเงินสมทบโดยเจ้าของรายย่อย (Contributions by subsidiary proprietors)

โดยที่บริษัทบริหารงานมีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และ ในการทำหน้าที่ บริหารงานย่อมจะต้องมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น ดังนั้น บริษัทบริหารงานจึงต้องเรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากเจ้าของห้องชุดซึ่งตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์เรียกเงิน ดังกล่าวไว้ว่า “เงินสมทบ (Levies)” ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทั้งนี้เพื่อนำมาเป็นเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารงานจัดการ อาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในรัฐบัญญัติว่าด้วยการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Act 2004) มาตรา 40 ดังนี้

มาตรา 40<sup>19</sup>

(1) บริษัทบริหารงานสามารถจัดเก็บเงินสมทบที่กำหนดขึ้นตามความในมาตรา 39 (1) หรือ (2) หรือ 41 และเงินสมทบที่กล่าวถึงในมาตรา 39(3) โดยมีหนังสือบอกกล่าวไปยังเจ้าของ ห้องชุดเกี่ยวกับเงินสมทบ ที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระตามล็อต (Lot) ของตน

(2) เงินสมทบที่บริษัทบริหารงานจัดเก็บให้จัดเก็บจากแต่ละล็อต (Lot) และ เจ้าของห้องชุดพึงชำระเฉลี่ยราคาตามสัดส่วนมูลค่าของล็อต (Lot) ของตน

(3) ในขณะที่บุคคลใดเข้ามาเป็นเจ้าของห้องชุดถ้าบุคคลอื่นซึ่งจะต้องรับผิดชอบ ชำระเงิน สมทบที่ถูกจัดเก็บตามที่กำหนดไว้ในมาตรานี้หรือมาตรา41 เจ้าของห้องชุดจะต้องร่วมกัน และแยกกันรับผิดชอบกับบุคคลอื่นนั้น ในการชำระเงินสมทบและดอกเบี้ยตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 47 (3)

(4) บุคคลที่เลิกเป็นเจ้าของห้องชุดในล็อต (Lot) ใดจะต้องรับผิดชอบชำระเงินสมทบ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรานี้หรือมาตรา41และยังมีได้ชำระในขณะที่ตนเลิกเป็นเจ้าของห้องชุดและ ดอกเบี้ย สะสมจากเงินสมทบที่ค้างชำระนั้น จนกระทั่งได้รับการชำระแล้วเท่านั้น

(5) โดยไม่เกิดผลกระทบกับความรับผิดชอบของเจ้าของล็อต (Lot) เกี่ยวกับเงินสมทบใด ที่จัด เก็บภายใต้มาตรานี้หรือมาตรา41 ในกรณีที่ผู้รับจ้างซึ่งครอบครองล็อต (Lot) (ไม่ว่าด้วย

<sup>19</sup> *Ibid*, Chapter 40

ตนเองหรือ บุคคลอื่นใด) ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบร่วมกัน แลแยกกันกับเจ้าของห้องชุดของล็อต (Lot) ซึ่งตนครอบครองอยู่

(ก) สำหรับเงินสมทบเพื่อการบริหารจัดการ หรือ เงินกองทุนสำรอง เพื่อชำระหนี้ ซึ่งต้องชำระเป็นรายงวด

(ข) สำหรับเงินสมทบอื่นถ้าได้มีการส่งหนังสือบอกกล่าวเพื่อจัดเก็บเงินสมทบนั้น มายังตน และ

(ค) สำหรับดอกเบี้ยจำนวนใด ๆ ของเงินสมทบ

(ง) เงินสมทบที่จัดเก็บภายใต้มาตรา ๖ หรือ มาตรา 41

(จ) ต้องถึงกำหนดและพึงชำระให้กับบริษัทบริหารงาน โดยไม่มีการหักเงินใด ๆ ตามคำ ตัดสินของบริษัทบริหารงานในการจัดเก็บนั้น

(ข) หากไม่ชำระภายใน 30 วัน เมื่อถึงกำหนด และพึงชำระจะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตรา ที่บริษัทบริหารงานกำหนด และดอกเบี้ยดังกล่าวจะสะสมตั้งแต่เมื่อสิ้นสุด 30 วัน หลังจากวันที่เงิน สมทบนั้นถึงกำหนดและพึงชำระ ยกเว้น บริษัทบริหารงานจะมีการกำหนดไว้ในการประชุมใหญ่ (โดยทั่วไปหรือในกรณีเฉพาะ) ว่าเงินสมทบที่ค้างชำระใดไม่ต้องเสียดอกเบี้ยและ

(ค) บริษัทบริหารงานอาจได้คำตัดสินใหม่ทดแทนพร้อมดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระตามคา พิพากษาของศาลที่มีเขตอำนาจ

(7) ดอกเบี้ยที่ชำระภายใต้อนุมาตรา (6) ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินกองทุนจากเงินสมทบ

(8) เงินสมทบใดที่จัดเก็บโดยบริษัทบริหารงาน ภายใต้มาตรานี้ถือเป็นเงินที่พึงชำระ ภายใต้สัญญาการให้บริการ และบริษัทบริหารงานสามารถยื่นสิทธิเรียกร้อง ให้มีการชำระเงิน สมทบที่กล่าวกับศาลพิเศษด้านการเรียกร้องเล็กน้อยตามข้อกำหนดในรัฐบัญญัติว่าด้วยศาลพิเศษ ด้านการเรียกร้องเล็กน้อย (หมวดที่ 308)

3.1.3 เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน กฎหมายพื้นฐานของเขตบริหาร พิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน (The Basic Law of Hong Kong Special Administrative Region of The People's Republic of China)”

เมื่อกล่าวถึงต้นแบบของการพัฒนาที่พักอาศัยแนวตั้ง หรือที่เรียกว่า “Condominium” นั้น นอกจากสาธารณรัฐสิงคโปร์แล้ว เขตบริหารพิเศษฮ่องกงก็เป็นอีกหนึ่งดินแดนที่ให้การยกย่อง และได้รับการจัดอันดับโลกมาโดยตลอด ดังนั้น เพื่อที่จะทำให้เกิดความเข้าใจในกฎหมายอาคารชุด ของฮ่องกงอย่างแท้จริง ผู้เขียนจึงต้องขอเริ่มต้นด้วยการกล่าวถึงการเมืองการปกครองพื้นฐาน เพื่อให้เห็นบริบทในภาพรวมเสียก่อน เนื่องจาก “ฮ่องกง” มีสถานะเป็นเขตบริหารพิเศษ โดย นับเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณรัฐประชาชนจีนแม้จะมีการบริหารปกครองประเทศผ่านสภา

ประชาชนแห่งชาติของจีน แต่ก็มีอิสระเสรีในการดำเนินนโยบายทางด้านเศรษฐกิจ การค้า การเงิน และการพาณิชย์ ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายพื้นฐานที่ใช้ในการปกครองตนเอง ที่เรียกว่า “The Basic Law of The Hong Kong Special Administrative Region of The People’s Republic of China”

เนื่องจากเขตบริหารพิเศษฮ่องกงไม่ได้มีบทบัญญัติที่ว่าด้วย “อาคารชุด” โดยตรง แต่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งให้ที่ดินทุกแปลงในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยรัฐบาลสามารถนำที่ดินดังกล่าว ออกหาประโยชน์กับประชาชนได้ด้วยการทำสัญญาเช่า ซึ่งสามารถเรียกเก็บค่าตอบแทนการทำประโยชน์ในที่ดิน และ/หรืออาคาร ตามสัดส่วนหรือลักษณะมูลค่าตอบแทนที่ประชาชนนำออกหาประโยชน์ได้<sup>20</sup>

ตามข้อมูลที่ปรากฏในวารสารวิชาการของต่างประเทศ พบว่า ที่ผ่านมายังไม่เคยมีการซื้อขายที่ดินบนเกาะฮ่องกงกันมาก่อน (การซื้อขายที่ปรากฏเป็นเพียงการซื้อขายสิทธิระหว่างกันเท่านั้น) ดังนั้น ที่ดินทั้งหมดล้วนตกอยู่ภายใต้สัญญาเช่าทั้งสิ้น ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีระยะเวลาเช่าตามกฎหมายตั้งแต่ 75 ปี 99 ปี ไปจนถึง 999 ปี โดยทั้งหมดล้วนสิ้นสุดลงในปี ค.ศ.1973 และ ในปี ค.ศ.1997<sup>21</sup>

ภายหลังเมื่อมีการส่งมอบฮ่องกงกลับคืนสู่สาธารณชนประชาชนจีนในปี ค.ศ.1997 รัฐบาลแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ก็ได้ทำข้อตกลงร่วมกับสหราชอาณาจักร เป็นผลให้ฮ่องกงยังคงมีสถานะเป็นเขตบริหารพิเศษของสาธารณรัฐประชาชนจีนต่อไปอีก และคงไว้ซึ่งนโยบายในการบริหารแบบทุนนิยมต่างๆอย่างอิสระเสรี ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 50 ปี ถึงปี ค.ศ.2047 ดังจะเห็นได้จากบทบัญญัติที่กล่าวด้วยเรื่องการขยายระยะเวลาให้แก่ผู้ครอบครองสิทธิการเช่าที่ดิน โดยอัตโนมัติ<sup>22</sup>

ในระหว่างปี 1844 ได้มีการนำระบบการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามกฎหมายของสหราชอาณาจักรมาใช้กับเขตบริหารพิเศษฮ่องกง โดยได้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาการจด

<sup>20</sup> Article 7 “The Basic Law of The Hong Kong Special Administrative Region of The People’s Republic of China”

<sup>21</sup> Tang Hong-wai , Conrad “HONG KONG Leasehold Land Tenure and Boundary System” Journal of Cadastre (Vol.40 , No.1 , 2010)

<sup>22</sup> Article 121 “The Basic Law of The Hong Kong Special Administrative Region of The People’s Republic of China”

ทะเบียนที่ดินในปี ค.ศ.1844 ซึ่งหลักเกณฑ์และข้อบังคับส่วนใหญ่ ได้รับอิทธิพลมาจากกฎหมายของสหราชอาณาจักรที่ใช้ระบบคำพิพากษาของศาล สำหรับที่ดินในเขต New Territories ก็ได้รับอิทธิพลจากกฎหมายจารีตประเพณีของสาธารณรัฐประชาชนจีนในเรื่องการตกทอดทางมรดกไปยังทายาทได้ ซึ่งนับตั้งแต่ปี ค.ศ.1997 เป็นต้นมา กฎหมายพื้นฐาน (Basic Law : The Basic Law of The Hong Kong Special Administrative Region of The People's Republic of China ) จึงมีฐานะเสมือนเป็นรัฐธรรมนูญของเขตบริหารพิเศษฮ่องกงไปโดยปริยาย

อนึ่งแม้ระบบการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวจะดูเหมือนเป็นการเอารัดเอาเปรียบในเชิงกรรมสิทธิ์กับประชกรอยู่บ้าง แต่ในทางกลับกันก็ช่วยให้กระบวนการตรวจสอบสิทธิในการถือครองที่ดินให้สามารถกระทำได้ง่าย ไม่สลับซับซ้อน ภายใต้อิทธิพลของไอเอ็มบีไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ซึ่งคุ้มครองตัวผู้โอนโดยใช้เอกสารการจดทะเบียนเป็นหลักฐาน และคุ้มครองผู้รับโอนในกรณีที่เกิดข้อพิพาทโดยยังสามารถยึดถือข้อตกลงในสัญญาควบคู่ไปกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้

ความสำเร็จของระบบการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว มีนัยยะที่สำคัญ 2 ประการคือประการแรก เรื่อง ความก้าวล้ำของกลไกตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับกฎหมายและวัฒนธรรมของฮ่องกง และ ประการที่สอง ในเรื่องแง่มุมของเทคโนโลยีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพซึ่งแฝงไว้ด้วยการบริการอัตราต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ความปลอดภัยของเอกสารโฉนดที่ดินที่ลดปริมาณลงซึ่งสามารถอัปเดตสถานะข้อมูลได้อย่างเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ซึ่งสะท้อนให้เห็นความเชื่อมโยงของระบบทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่าง ประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร กับ ระบบกฎหมายจารีตประเพณีเข้าไว้ด้วยกัน

รัฐบาลฮ่องกงได้ใช้กลไกของสัญญาเช่าเป็นตัวจัดสรรที่ดิน ภายใต้อำนาจสัมพันธภาพแห่งระหว่างรัฐกับเอกชน โดยเปิดโอกาสให้เอกชนยื่นข้อเสนออย่างแข่งขันเพื่อตอบแทนค่าเช่าให้แก่รัฐ ในปัจจุบันการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และหลักฐานการซื้อขายสิทธิถูกทำขึ้นในรูปแบบของสัญญาเช่าที่ดินทั้งสิ้น ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินได้ตราไว้ในรัฐกฤษฎีกาว่าด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ค.ศ.1984 โดยกำหนดให้มีหน่วยงานกำกับดูแลกลาง ที่เรียกว่า “Buildings Department” ขึ้น เพื่อทำหน้าที่ในการรับรองการครอบครองที่ดินและการทำประโยชน์ Certification Compliance (CC) เอกสารการจัดสรรที่ดินใดที่ผ่านการรับรองจาก Buildings Department ดังกล่าวแล้ว ก็จะถูกเรียกว่า “ล็อต (LOT)” เสมือนหนึ่งเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ ในปี ค.ศ. 1980 ศาลสูงของเขตบริหารพิเศษฮ่องกง ได้เริ่มมีการวางแนวคำพิพากษาเพื่อเป็นบรรทัดฐานเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ไว้ในคดีระหว่าง Attorney General VS. Melharo Investment Ltd.(1983) ไว้ว่า “การใช้ประโยชน์จากที่ดินจะสามารถกระทำได้ในขอบเขต

ที่ได้พรรณามาไว้ในสัญญาเช่าของ Block Crown Lease เท่านั้น” เพื่อเป็นการป้องกันการนำที่ดินแต่ละล็อต (LOT) ออกหาประโยชน์ผิดเพี้ยนไปจากที่ตกลงไว้กับทางภาครัฐ

เงื่อนไขในการซื้อขายที่ดินประกอบด้วย รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน เงื่อนไขทั่วไป เงื่อนไขพิเศษ ตลอดจนบันทึกข้อตกลง และเอกสารประกอบอื่นๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้<sup>23</sup>

ข้อมูลส่วนที่ 1 จะแสดงรายละเอียดข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ ลำดับการลงทะเบียน ข้อมูลที่ตั้ง ข้อมูลพื้นที่ ขนาดพื้นที่ เงื่อนไขการเช่า

ข้อมูลส่วนที่ 2 ได้แก่ ผังอาณาเขตที่ดิน ซึ่งแสดงให้เห็นการอธิบายขนาดของพื้นที่

ข้อมูลส่วนที่ 3 ได้แก่ เอกสารผนวกซึ่งจะถูกแนบอยู่ท้ายสุดของเอกสารการขายที่ดิน เช่น บันทึกข้อตกลงที่จะต้องมีการลงนามระหว่างรัฐบาลกับผู้ประมูลที่ดินได้ เป็นต้น

ทั้งนี้ เงื่อนไขทั่วไป และเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ จะเป็นสิ่งที่หน่วยงานรัฐบาลใช้ควบคุมที่ดินแต่ละแปลง โดยเงื่อนไขทั่วไป คือ ข้อกำหนดทั่วไปของเรื่องต่างๆ เช่น สัญญาเช่า เงื่อนไขการเช่า ราคาเงื่อนไขกรณีผิดสัญญา รายละเอียดการแบ่งพื้นที่ หน่วยวัดพื้นที่ ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งในส่วนของการบริการรังวัดจะอยู่ในความรับผิดชอบของรัฐบาลที่จะต้องรับรองข้อมูลการแบ่งพื้นที่ ทั้งนี้ การขายที่ดินแต่ละประเภทต่างมีเงื่อนไขเฉพาะในแบบฉบับของตัวเอง ส่วนเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ จะประกอบด้วย การวัดระยะ/ขนาด การควบคุมพื้นที่และความสูง รายละเอียดทางวิศวกรรม ข้อตกลงการปลูกสร้าง (การจำกัดเวลา) สิ่งอำนวยความสะดวกและเป็นประโยชน์ ข้อตกลงร่วมกันในโฉนดที่ดิน (ข้อตกลงการบริหารจัดการทรัพย์สิน) ข้อจำกัดของการขายที่ดินก่อนหมดสัญญา และข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็นต้องระบุ นอกจากนี้ ยังมีเงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญที่แยกตามแต่ละประเภทของที่ดิน<sup>24</sup>

จากข้อมูลดังกล่าวมาข้างต้นพอสรุปได้ว่า จุดกำเนิดของคอนโดมิเนียมในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงเกิดขึ้นจากบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนได้ขอทำสัญญาเช่าที่ดินกับทางรัฐบาลกลาง โดยมีเงื่อนไขเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยและจัดจำหน่ายให้แก่ประชาชนรายย่อย จึงทำให้บรรดาห้องชุดที่น่าออกขายดังกล่าวมีสภาพเป็นแบบ Leasehold Condominium ทั้งหมด อันมีลักษณะเช่นเดียวกับตัวอย่างกรณีศึกษาที่ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงโดยละเอียดในลำดับต่อไป

### 3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของประเทศไทย

กฎหมายอาคารชุด คือ กฎหมายที่รองรับหลักการแบ่งแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งได้วางหลักความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใหม่ ในลักษณะที่แตกต่างจากระบบกรรมสิทธิ์

<sup>23</sup> ภาพตัวอย่างบางตอนของ สัญญา Kowloon Inland Lot 11175

<sup>24</sup> ข้อมูลจากเว็บไซต์ของกรมการที่ดินฮ่องกง [www.landso.gov.hk/en/landsale/index.htm](http://www.landso.gov.hk/en/landsale/index.htm)

รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการอาคารชุดในรูปแบบที่เหมาะสม จึงได้มีการแบ่งการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าว

ทั้งนี้ ในประเทศไทยได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ฉบับแรก เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2522 เป็นต้นไป และภายหลังได้มีการจำกัดสัดส่วนการให้สิทธิบุคคลต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของจำนวนห้องชุดทั้งโครงการ ตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) ในปี พ.ศ.2534 ซึ่งได้ประกาศ ณ วันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2534

ในเวลาต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) ในปี พ.ศ.2542 เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ.2542 โดยเพิ่มสัดส่วนการให้สิทธิบุคคลต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ซึ่งเป็นไปตามเนื้อหาของกฎหมายอาคารชุดฉบับแรกแต่ทั้งนี้มิมีข้อยกเว้นให้กับอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ตลอดจนพำทยา สำหรับโครงการที่มีขนาดที่ดินไม่เกิน 5 ไร่ จึงเป็นผลให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวสามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

ภายหลังได้มีการประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) ในปี พ.ศ.2551 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2551 โดยได้มีการเพิ่มเติมเรื่องแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุด รวมทั้งปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมสอดคล้องกับสถานะการณ์ปัจจุบัน และได้มีการออกกฎหมายลำดับรองในรูปของกฎกระทรวง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในปี พ.ศ.2553

ทั้งนี้ เนื่องจากเนื้อหาของสาระของกฎกระทรวงที่ออกในปี พ.ศ.2553 ซึ่งจะนำมาศึกษาวิจัยในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีจำนวนไม่มาก ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจกฎหมายอาคารชุดในภาพรวม ผู้เขียนจึงขอเสนอไปพร้อมกันกับการอธิบายไล่เรียงตามลำดับมาตราเพื่อความสอดคล้องกับบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นสำคัญ

3.2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 4 บทนิยามคำศัพท์

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

อาคารในที่นี้หมายความว่า ต้องเป็นอาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ และกรรมสิทธิ์ที่แยกออกได้นั้นจะต้องประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ 2 ประเภทด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) อันได้แก่ ห้องชุดแต่ละห้องชุด กับ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) อันได้แก่ โครงสร้างตัวอาคาร ที่ดินซึ่งเป็นที่ปลูกสร้างอาคาร ราวบันได ระเบียง อื่นๆ ทั้งนี้เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ย่อมสามารถออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องเรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด”<sup>25</sup>

อาจกล่าวได้ว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ก็คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง อันมีลักษณะเป็นเอกสารที่ออกให้แก่เจ้าของห้องชุดเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ ดังนั้น หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ จึงมีความสำคัญคล้ายกับโฉนดที่ดิน ซึ่งเจ้าของห้องชุดสามารถนำไปทำนิติกรรมซื้อขาย จำหน่าย จ่ายโอน หรือนำไปเป็นหลักประกันได้และในทุกครั้งที่มีการทำนิติกรรมดังกล่าวจะต้องนำหนังสือฉบับนี้ไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยเสมอ

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ได้มีการแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ซึ่งเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

เหตุที่ใช้คำว่า เจ้าของร่วม เพราะต้องการให้มีความหมายแตกต่างจากคำว่า เจ้าของรวม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งคำว่า เจ้าของรวม ตามประมวล

<sup>25</sup> วิชัย ดินดีกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม), พิมพ์ครั้งที่ 2 (ม.ป.ท: ม.ป.พ, 2535), น. 1.

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ยังสามารถนำมาใช้กับ พระราชบัญญัติอาคารชุดได้ในกรณีที่มีบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร่วมกันถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดียวกัน กรณีเช่นนี้ก็ยังคงใช้หลักกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง

โดยตัวอย่างที่ทำให้เห็นความแตกต่างระหว่าง หลักกรรมสิทธิ์รวม และหลักกรรมสิทธิ์ร่วมที่ชัดเจน ได้แก่ ผงกั๊กห้อง (ซึ่งกั๊กแนวเขตระหว่างห้องชุดห้องหนึ่งๆ) ผงกั๊กกล่าว ก็ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของร่วมทั้งสอง ทั้งนี้ การใช้สิทธิ์เกี่ยวกับทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ และเจ้าของห้องชุดใดจะกระทำการอันเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับไม่ได้

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

โดยปกติการจดทะเบียนนิติบุคคลไม่ว่าจะเป็น ห้างหุ้นส่วนสามัญ ห้างหุ้นส่วนจำกัด และ/หรือ บริษัทจำกัด จะต้องไปจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท ของกระทรวงพาณิชย์ แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น จะต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามกฎหมายกำหนดให้มีการจดทะเบียนก็เพื่อต้องการควบคุม และกำหนดบทบาทหน้าที่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละรายว่าจะพึงมีบทบาทหน้าที่ในการดูแลจัดการในทรัพย์ส่วนกลางร่วมกันอย่างไร เพราะทันทีที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อำนาจหน้าที่ในการดูแลทรัพย์ส่วนกลางก็จะตกแก่นิติบุคคลอาคารชุดโดยทันทีพร้อมกับที่มีการจดทะเบียนจัดตั้ง

ผู้รักษาการ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดไว้ในมาตรา 5 โดยให้เป็นอำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตลอดจนออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ได้<sup>26</sup>

รายการและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น กำหนดไว้ในมาตรา 6 ว่า “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งประกอบด้วย

#### 1. โฉนดที่ดิน

<sup>26</sup> มีการออกกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องอยู่หลายฉบับ ซึ่งที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน คือ กฎกระทรวงที่ออกในปี พ.ศ.2553 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ.2553



2. แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่สาธารณะ
3. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่นๆตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
4. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา

14

5. คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่จดทะเบียนนั้น ปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จำนองอาคารรวมกับที่ดิน
6. ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
7. หลักฐานอื่นตามกำหนดในกฎกระทรวง”

หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาคำขอจดทะเบียนและอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานกำหนดไว้ใน มาตรา 7-11 ทั้งนี้ หากเจ้าพนักงานพิจารณาแล้วเห็นว่ารายการข้อมูลและเอกสารมีความถูกต้องก็ให้รับจดทะเบียนอาคารชุดและให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา แต่หากเจ้าพนักงานพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ถูกต้องก็ให้มีคำสั่ง ไม่รับจดทะเบียนและแจ้งให้ผู้ยื่นทราบเป็นหนังสือโดยไม่ชักช้า เพื่อให้ผู้ยื่นคำขอมีสติขออุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรี ได้ภายใน 30 วัน นับแต่ทราบคำสั่ง ซึ่งรัฐมนตรีจะวินิจฉัยชี้ขาดอุทธรณ์ดังกล่าวภายใน 60 วัน ทั้งนี้ ให้ถือว่าคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีดังกล่าวเป็นที่สุด

อย่างไรก็ดี การจดทะเบียนอาคารชุดในปัจจุบัน ยังเป็นเรื่องของความสมัครใจโดยยังไม่มี สภาพบังคับในทางกฎหมาย แต่เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้วจึงจะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดพื้นฐาน ดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้<sup>27</sup>
2. เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ของตนและทรัพย์ส่วนกลาง การใช้สิทธิต่อทรัพย์ที่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่ออาคารหรือการอื่นนอกจากข้อบังคับจะทำได้<sup>28</sup>
3. ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่<sup>29</sup>
  1. ที่ดินที่ตั้งอาคาร
  2. ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับ

<sup>27</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 12

<sup>28</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 13

<sup>29</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 15

3. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกัน
4. อาคารเพื่อส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
5. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวม
7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้หรือใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
4. ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถฟ้องแบ่งแยก บังคับจำหน่ายหรือขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล<sup>30</sup>
5. การจัดการและใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติและข้อบังคับ<sup>31</sup>
6. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในข้อบังคับและต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร<sup>32</sup>
7. บุคคลและนิติบุคคลต่างค้ำอาจมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังต่อไปนี้<sup>33</sup>
  1. คนต่างค้ำนั้นได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
  2. คนต่างค้ำนั้นได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
  3. มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายที่ดิน และจดทะเบียนตามกฎหมายไทย
  4. เป็นนิติบุคคลตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2518 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
  5. คนต่างค้ำที่หมายถึงว่าเป็นคนต่างค้ำ ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด
  8. เงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนของคนต่างค้ำ หรือนิติบุคคล การจำหน่ายการตกทอดทางมรดก ขั้นตอนการปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่<sup>34</sup>

<sup>30</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 16

<sup>31</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 17

<sup>32</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 18

<sup>33</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 19

<sup>34</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 19 ทวิ ถึง มาตรา 19 เดรส

การดำเนินการใดๆเกี่ยวกับเอกสาร “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” มีได้ในกรณีดังต่อไปนี้

1. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จดทะเบียนโดยไม่ชักช้าและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุดจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจากรอง<sup>35</sup>

2. สำระสำคัญและรายการที่จะต้องมีในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยจะต้องประกอบด้วย ตำแหน่ง จำนวน และที่ตั้งของอาคารชุด ซึ่งแสดงให้เห็นขนาดความกว้าง ความยาว และความสูงของห้องชุด พร้อมอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนชื่อและสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ และลายมือชื่อกับตำแหน่งของเจ้าพนักงาน ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้แบบหลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงด้วย<sup>36</sup>

การดำเนินการเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกรณีมีการผูกพัน และกรณีหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์อาคารชุดสูญหาย ตลอดจนการขอรับใบแทนและการจัดทำหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์อาคารชุดขึ้นใหม่ เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 22-27 ซึ่งจะกระทำมิได้ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว โดยให้เป็นไปตามขั้นตอนวิธีการดำเนินการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง<sup>37</sup>

โดยปกติการจดทะเบียนนิติบุคคลตามกฎหมาย ไม่ว่าจะป็นห้างหุ้นส่วนสามัญ ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทจำกัด จะต้องไปทำการจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทของกระทรวงพาณิชย์ แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามกฎหมายมหาดไทย ฉบับ พ.ศ. 2523 ประกาศ ณ วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ.2523 ข้อ 12 เหตุที่กฎหมายกำหนดให้มีการจดทะเบียนก็เพื่อต้องการควบคุม และกำหนดบทบาทหน้าที่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละรายว่าจะพึงมีบทบาทหน้าที่ในการดูแลจัดการในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันอย่างไร เพราะทันทีที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อำนาจหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางก็จะตกแก่นิติบุคคลอาคารชุดโดยทันที พร้อมกับที่มีการจดทะเบียนจัดตั้ง

<sup>35</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 20

<sup>36</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 21

<sup>37</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 31

ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้ว จะต้องทำการออกข้อบังคับ เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการ การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับสามารถกระทำได้ตามความเหมาะสมที่เจ้าของร่วมทุกท่านมีมติและในทุกๆครั้งจะต้องทำการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินเสมอสาระสำคัญของข้อบังคับที่จะต้องมีและวิธีการแก้ไขข้อบังคับต่างๆ ประกอบด้วย<sup>38</sup>

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
6. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
7. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอลด
8. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
9. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจในการควบคุมจัดการอาคารชุด โดยกำหนดวาระดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง อำนาจหน้าที่และการประชุมของกรรมการ ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 37 ถึง มาตรา 38 โดยคณะกรรมการจะแต่งตั้ง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนโดยมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 35 และมาตรา 36 ก็ได้ ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆของนิติบุคคลอาคารชุดถือว่าการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง มีหน้าที่ที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารส่วนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>39</sup> ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังนี้

40

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม
2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
3. ค่าภาษีอากร

<sup>38</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 32

<sup>39</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 40

<sup>40</sup> วิชัย ดินดีกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม), พิมพ์ครั้งที่ 2

4. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

5. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

สำหรับกระบวนการจดทะเบียนอาคารชุด และการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตลอดจนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น นอกเหนือจากที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้วยังได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ในปี พ.ศ.2553 ซึ่งมีการกล่าวไว้ถึง 2 ส่วน คือ

ตามข้อ 13 ที่ระบุว่า “ผู้ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่”

และข้อ 14 ที่ระบุว่า “คำขอตามข้อ 13 ให้ยื่นพร้อมหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(1) หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา 35 และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย”

### 3.2.2 ตัวอย่างอาคารที่พักอาศัยที่เป็น โครงการสิทธิการเช่า

เพื่อเป็นการแสดงให้เห็นถึงลักษณะของ คอนโดมิเนียมที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ในรูปแบบต่างๆ อันเป็นหัวใจสำคัญในการศึกษาวิจัยของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ผู้เขียนจึงได้ทำการเก็บข้อมูลภาคสนามใน 3 ตัวอย่าง โครงการ เพื่อนำมาใช้วิเคราะห์ปัญหาตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อันได้แก่กรณีโครงการบ้านธารักษ์ จังหวัดนนทบุรี กรณีโครงการจามจรี สเตจเวส เรสซิเดนซ์ และกรณีโครงการสินธร เรสซิเดนซ์ (หลังสวนวิลเลจ) ซึ่งทั้ง 3 โครงการที่กล่าวมานั้น ต่างมีลักษณะเฉพาะตัวที่แตกต่างกันออกไป กล่าวคือ (ดูภาคผนวก ก. ถึง ค. หน้า 118 ถึง หน้า 152)

#### 3.2.2.1 กรณี โครงการบ้านธารักษ์ จังหวัดนนทบุรี

"บ้านธารักษ์ จังหวัดนนทบุรี" เป็นโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยเพื่อข้าราชการ โดยผู้ได้รับสิทธิ์จะเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยกับกรมธนารักษ์เป็นระยะ 30 ปี แบบต่อสัญญาได้ และสามารถยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรวมที่พักอาศัยในที่ดินดังกล่าวได้ โดยมีข้อตกลงว่ากรรมสิทธิ์ในห้องพักอาศัยแต่ละหน่วยจะตกเป็นของผู้ได้รับสิทธิ์ในแต่ละราย และส่วนอื่นของอาคารที่ก่อสร้างขึ้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้ได้รับสิทธิ์ทุกรายตามสัดส่วนของพื้นที่ห้องพักทั้งโครงการ นอกจากนี้ผู้ได้รับสิทธิ์ยังคงมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน

ส่วนกลางที่มีอยู่ในที่ดินเหนือที่ตั้งอาคารที่พักอาศัยทั้งหมดในสัดส่วนเฉลี่ยตามขนาดพื้นที่ห้องพักอาศัยรวมด้วยเช่นเดียวกัน<sup>41</sup>

กรณีดังกล่าวสอดคล้องกับหลักการของกระทรวงการคลังที่ไม่เอากรรมสิทธิ์อาคารที่อยู่อาศัยเป็นของกระทรวงการคลัง เนื่องจากผู้เช่า มีความจำเป็นที่จะต้องนำกรรมสิทธิ์อาคารไปค้ำประกันการกู้เงินกับสถาบันการเงิน<sup>42</sup> โดยในระยะเริ่มต้นของโครงการ ได้มีการจำกัดคุณสมบัติของผู้ได้รับสิทธิ์ไว้ว่าจะต้องเป็นข้าราชการ หรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐเท่านั้นแต่ยังสามารถโอนสิทธิ์การเช่าให้แก่บุคคลอื่นผู้มีคุณสมบัติหรือทายาทได้ทันที หรือสามารถโอนสิทธิ์การเช่าให้แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่มีคุณสมบัติในภายหลังได้ เมื่อพ้นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่ต้องได้รับความยินยอมจากกรมธนารักษ์<sup>43</sup>

ในการก่อสร้างอาคารนั้น ผู้ซึ่งได้รับสิทธิ์ในโครงการฯ ทุกรายจะทำสัญญาว่าจ้างบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง) เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง<sup>44</sup> โดยจะมีการชำระราคาค่าก่อสร้างเพื่อแลกกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารในคราวเดียวจึงทำให้ผู้ได้รับสิทธิ์มีความเป็นเจ้าของเหมือนกันทั้งโครงการ ตามเงื่อนไขที่มีการตกลงกันไว้เมื่อโครงการสร้างเสร็จ

ลักษณะอาคารและสภาพแวดล้อมของโครงการบ้านธนารักษ์จังหวัดนนทบุรี ประกอบด้วยกลุ่มอาคารพักอาศัย จำนวน 8 ชั้น 8 อาคาร มีปริมาณห้องพักอาศัยรวมจำนวน 624 ยูนิต โดยห้องพักอาศัยมีขนาดพื้นที่เริ่มต้นตั้งแต่ 58 ตารางเมตร เป็นต้นไป ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 8 โดยชั้นล่างของอาคารจะเป็นห้องโถงลิโอบบี้ (Lobby) ร้านค้า ลิฟท์โดยสาร และพื้นที่จอดรถใต้อาคาร ทั้งนี้ ผู้พักอาศัยทุกรายสามารถจอดรถบริเวณถนนโดยรอบอาคาร ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้สอยร่วมกันได้

เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี เป็นโครงการที่พักอาศัยบนสิทธิการเช่า ดังนั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจึงไม่ได้มีการออกโฉนด หรือหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์อาคารชุด

<sup>41</sup> โปรดดูภาคผนวก ก. “ตัวอย่างสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พร้อมบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ (อาคารพักอาศัยรวม) และข้อตกลงการแบ่งทรัพย์สินบนที่ดินราชพัสดุ”

<sup>42</sup> หนังสือขออนุมัติโครงการถึงเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เลขที่ กค0313/925 ลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2551, หน้าที่ 2

<sup>43</sup> แผ่นพับโครงการ “บ้านธนารักษ์”

<sup>44</sup> สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม และสิ่งปลูกสร้าง พร้อมบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจ้างฯ

ให้แก่ผู้ได้รับสิทธิ์แต่อย่างใด มีเพียงการส่งมอบเล่มทะเบียนบ้านให้แก่ผู้พักอาศัยแต่ละรายเท่านั้น และในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทั้งในและนอกอาคาร จะดำเนินการผ่านนิติบุคคลที่ลูกบ้านรวมกลุ่มกันจัดตั้งขึ้น<sup>45</sup> เพื่อดูแลเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางระหว่างเจ้าของห้องพักด้วยกัน อันได้แก่ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าเก็บขยะ ค่าคนสวน ตลอดจนค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และค่าซ่อมบำรุงอาคาร เป็นต้น

เนื่องจากโครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี เป็นโครงการที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นบ้านพักสวัสดิการให้แก่ข้าราชการผู้มีรายได้น้อย โดยที่ไม่ก่อให้เกิดภาระการบำรุงรักษาอาคารตกแก่ภาครัฐ จึงมีนโยบายในการยกกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังดังกล่าวให้แก่ผู้ได้รับสิทธิ์เพื่อนำไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อเกี่ยวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในรูปแบบการจดจำนองเฉพาะส่วน (กรรมสิทธิ์ในห้องพักของตน) ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการจำนอง แต่อย่างไรก็ดี เนื่องจากสถาบันการเงินเล็งเห็นถึงความไม่สมบูรณ์ของหลักประกันดังกล่าวที่ยังมิได้ครอบคลุมถึงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารด้วย จึงได้ทำข้อตกลงเพิ่มเติมกับลูกหนี้(ผู้เช่า) เพื่อนำสิทธิการเช่ามาผูกพันเงินกู้ อีกส่วนหนึ่งด้วย ซึ่งเป็นไปตามวิธีการโอนสิทธิการเช่า ดังที่ผู้เขียนได้ระบุไว้ในเนื้อหาบทที่ 2

### 3.2.2 กรณี โครงการจามจูลี สแควร์ เรสซิเดนซ์

จามจูลี สแควร์ เรสซิเดนซ์ (Chamchuri Square Residence) เป็นโครงการที่พักอาศัยที่ตั้งอยู่บนที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อยู่ติดกับสถานีรถไฟ MRT สถานีสามย่าน เป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นแบบสิทธิ์การเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันว่าจะต่ออายุสัญญาอีก 30 ปี (โครงการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร) ผู้สนใจจะต้องทำการชำระราคาค่าตอบแทนการเช่าทั้งหมดในคราวเดียวไม่ต่างจากกรณีของการซื้อขายอาคารชุดปกติ

ลักษณะอาคารและสภาพแวดล้อม ของโครงการจามจูลี สแควร์ เรสซิเดนซ์ ประกอบด้วยกลุ่มอาคาร จำนวน 3 หลัง อันได้แก่ อาคารสำนักงาน สูง 40 ชั้นจำนวน 1 อาคาร , อาคารศูนย์การค้าสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักอาศัย สูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งอยู่ติดกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และใกล้กับโรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา โรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒปทุมวัน และย่านการค้าสยามสแควร์ ซึ่งถือเป็นจุดศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร โดยมีปริมาณห้องพักรวมจำนวน 220 ยูนิต มีการจัดสรรพื้นที่ออกเป็น 4 ลักษณะการอยู่อาศัย เริ่มต้นที่พื้นที่ห้องพักแบบ 1 Bedroom

<sup>45</sup> นิติบุคคล ในที่นี้ไม่ได้หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดแต่เป็นนิติบุคคลตามความหมายทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เนื้อที่ 43 ตารางเมตร ห้องพักแบบ 2 Bedrooms ขนาดเนื้อที่ 80-100 ตารางเมตร ห้องพักขนาด 3 Bedrooms เนื้อที่ 196 – 208 ตารางเมตร และ ห้องพักขนาด 4 Bedrooms เนื้อที่ 223 – 244 ตารางเมตร ภายในบริเวณชั้น 1 ถูกรอกแบบเป็นห้องโถง (Lobby) และลิฟท์โดยสาร และบริเวณชั้นบน ถูกรอกแบบให้มีห้องประชุมขนาดใหญ่ไว้รองรับการใช้งานร่วมกันของลูกบ้าน มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน ที่เรียกว่า “Club House” ซึ่งประกอบด้วยฟิตเนส (Fitness) สระว่ายน้ำ และสวนลอยฟ้าบริเวณชั้น 5 โดยมีพื้นที่จัดสรรสำหรับการจอดรถบนอาคาร มากถึงร้อยละ 120 ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่กำหนดไว้ให้ลูกบ้านใช้สอยร่วมกัน

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งเหมาะสำหรับ นิสิต นักศึกษา และพนักงานบริษัท ซึ่งให้ความสำคัญด้านความสะดวกสบายในการเดินทาง ในระหว่าง 4-6 ปี ในรั้วมหาวิทยาลัย ดังนั้น ข้อตกลงในสัญญาเช่าจึงเปิดช่องให้สามารถโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลอื่นภายใต้ระยะเวลาที่เหลืออยู่ได้แต่ต้องได้รับความยินยอมจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยก่อน

แม้ถึงว่าโครงการจามจูรี สแควร์ เรสซิเดนซ์ จะถูกรอกแบบให้เป็นสิทธิการเช่า ซึ่งนอกจากลูกบ้านจะไม่มีกรรมสิทธิ์ใดๆ ในอาคารและในที่ดินแล้ว แต่ยังคงมีผู้ดูแลโครงการและคงไว้ซึ่งการเรียกเก็บค่าส่วนกลาง เพื่อแลกกับการบริหารจัดการอาคารเพิ่มเติม เช่น การดูแลรักษา สวน การรักษาความปลอดภัยให้แก่ลูกบ้าน โดยที่ลูกบ้านทุกยูนิตมีภาระผูกพันที่จะต้องชำระค่าบริหารจัดการอาคารดังกล่าวนี้เป็นรายเดือนอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ ผู้เขียน จึงมีข้อสังเกตว่า ด้วยลักษณะพิเศษที่กล่าวมานี้เองทำให้โครงการจามจูรี สแควร์ เรสซิเดนซ์ มีลักษณะใกล้เคียงกับอาคารชุดปกติซึ่งแตกต่างจากการเช่าหอพัก หรือ โรงแรมทั่วไป ที่มีการคิดเฉพาะตอบแทนเป็นรายวัน รายเดือน จึงขอนำมาศึกษาวิเคราะห์ในวิทยานิพนธ์เล่มนี้

### 3.2.3 กรณี โครงการสินธร เรสซิเดนซ์ (หลังสวนวิลเลจ)

โครงการสินธร เรสซิเดนซ์ คือ อาคารที่พักอาศัย 1 ในจำนวน 6 โครงการ ซึ่งพัฒนาโดยบริษัท สยามสินธร จำกัด (บริษัทในเครือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ภายในโครงการสินธร เรสซิเดนซ์ “หลังสวนวิลเลจ” ประกอบด้วย คอนโดมิเนียม 4 อาคาร (Leasedhold 30 ปี) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 3 อาคาร โรงแรม 1 อาคาร หอศิลป์-พิพิธภัณฑ์ศิลปะ 1 อาคาร และ Walking Street 1 อาคาร ตลอดจนศูนย์สุขภาพ 1 อาคาร ซึ่งถูกพัฒนาบนที่ดินขนาด 43,000 ไร่

โดยโครงการฯ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 710 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานครขนาดเนื้อที่ 56 ไร่ (ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) รายล้อมด้วยสถานทูต และอาคารสำนักงานที่สำคัญต่างๆ มากมาย บริเวณด้านหน้าของโครงการสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์อันร่มรื่นของสวนลุมพินีได้อย่างชัดเจน ประกอบด้วย อาคารขนาดสูง (High



Rise) จำนวน 2 อาคาร แบ่งเป็นอาคารสูง 35 ชั้น 1 อาคาร และ อาคารขนาด 10 ชั้น 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัย รวมทั้งสิ้นจำนวน 200 ยูนิตขนาดของห้องพัก เริ่มต้นตั้งแต่ 35 ตร.ม. (Studio) ขนาด 68-76 ตร.ม. (1 Bedroom) ขนาด 112-117 ตร.ม. (2 Bedroom) และขนาด 103-345 ตร.ม. (3 Bedroom) มีราคาขายเฉลี่ยตารางเมตรละ 210,000 บาท

สำหรับรูปแบบการจดทะเบียนสิทธิการเช่า (Leasehold) ตามกฎหมายกำหนดไว้สูงสุดเพียง 30 ปี ผู้ให้เช่าโครงการนี้จึงมีคำมั่นที่จะจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ต่อสิทธิ์) อีก 30 ปี การให้สิทธิ์เช่าต่อนี้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจจะตกลงแบ่งเป็นระยะเวลาการ 30+10+10+10 ปี เช่น เมื่อผู้เช่าอยู่ครบ 10 ปี ก็ซื้อสิทธิ์ของปีที่ 31-40 เป็นเช่นนี้ไปทุกรอบ 10 ปี จนถึงปีที่ 60 ด้วยวิธีนี้จะทำให้การขายสิทธิระหว่างทางได้ราคาดีเพราะระยะเวลาการเช่าสิทธิยังเหลืออีกนาน ซึ่งจะสร้างความคุ้มค่าในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองได้มากกว่า และยังสามารถเป็นมรดกตกทอดไปสู่ลูกหลานได้ในอนาคตได้ด้วย

ลักษณะและสภาพแวดล้อมของโครงการ ถูกออกแบบมาให้โครงสร้างอาคารสามารถใช้งานได้ในทุกสภาวะยาวนานถึง 100 ปี มีการโฆษณาว่าสามารถต้านทานแผ่นดินไหวชั้นรุนแรง (มากกว่าที่กฎหมายกำหนด) ไม่ว่าจะเกิดขึ้นทั้งในรัศมีระยะใกล้ – ไกล จากกรุงเทพมหานคร เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดกับตัวอาคาร ซึ่งมีการจำลองมาตรฐานการทดสอบจากจุดเสี่ยงรอยเลื่อนรอบๆกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ อาคารได้ถูกออกแบบ เพื่อรองรับการบำรุงรักษา และ วัสดุ อุปกรณ์คุณภาพสูง ไม่ดูแลื่อมโทรม และยังเพิ่มมูลค่าในอนาคตได้ด้วย

โดยมีระบบสาธารณูปโภคต่างๆครบครัน ทั้งสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (Sport Club) ห้องสมุด และมีระบบรักษาความปลอดภัย CCTV ตลอด 24 ชั่วโมง มีการจัดจำนวนที่จอดรถให้ลูกบ้านมากกว่าที่กฎหมายกำหนด (สูงถึงร้อยละ 175) เพื่อป้องกันปัญหาการจราจรให้กับพื้นที่โดยรอบและผู้พัฒนาโครงการ ยังคงรับจ้างทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารเสมือนหนึ่งเป็นนิติบุคคลอาคาร ให้แก่ลูกบ้าน (หลังการขาย) ต่อไปในอนาคตอีกด้วย

## บทที่ 4

### ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหากฎหมายอาคารชุด กรณีที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า

เนื่องจากกระแสการสร้างอาคารพักอาศัยรวมบนที่ดินสิทธิการเช่า หรือที่เรียกว่า “Leasehold Condominium” กำลังเป็นที่ได้รับความนิยมและเกิดขึ้นอย่างแพร่หลายในสังคมเมือง ด้วยเหตุผลข้อจำกัดที่โครงการอาคารชุดแบบปกติ “Freehold Condominium” มีปัจจัยด้านต้นทุนราคาที่ดินซึ่งนับวันแต่จะขยับตัวสูงขึ้น จึงทำให้ผู้ประกอบการหันมาทำโครงการอาคารชุดบนสิทธิการเช่าแทนเพราะมีราคาต้นทุนที่ดินที่ต่ำกว่า และยังคงสามารถทำราคาขายเพื่อแข่งขันกับโครงการอาคารชุดแบบปกติได้ด้วย อย่างไรก็ตามแม้โครงการ Leasehold Condominium จะมีข้อได้เปรียบโครงการ Freehold Condominium ในด้านราคาขายโครงการ แต่ก็ยังมีข้อจำกัดทางกฎหมายที่ยังไม่ครอบคลุมอีกหลายประการ อาทิ ยังไม่สามารถนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทั้งนี้ เพราะที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการ Leasehold Condominium มักตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ อันได้แก่ ที่ดินราชพัสดุ ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หรือที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น จึงทำให้การซื้อขายโครงการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับทั้งไม่อยู่ภายในบังคับที่จะได้รับการคุ้มครองในฐานะเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552 ด้วย จึงก่อให้เกิดปัญหาที่ตามมาหลายประการ ซึ่งผู้เขียนจะได้นำมาศึกษาวิเคราะห์ในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

#### 4.1 ปัญหาการควบคุมอาคารที่พักอาศัยที่เป็นโครงการสิทธิการเช่า

จากการที่ผู้เขียนได้ทำการศึกษาที่มาของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังที่ได้กล่าวมาในเนื้อหาของบทที่ 2 และ บทที่ 3 แล้วนั้น พบว่า ประเทศไทยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหลัก “กรรมสิทธิ์” ในอาคารที่พักอาศัย ซึ่งได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยมีฐานะเป็นกฎหมายเฉพาะที่วางหลักเกณฑ์ความเป็นเจ้าของและแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ ในอาคารหลังหนึ่งออกเป็นส่วนๆ ซึ่งจะมีการออกเอกสารสิทธิ์ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” อันเป็นเครื่องแสดงความเป็นเจ้าของที่หน่วยงานของรัฐออกให้แก่ผู้เป็นเจ้าของห้อง ทำให้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด (Unit Owner) ได้รับการรับรองตามกฎหมายว่ามีกรรมสิทธิ์ใน

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” อันมีความใกล้เคียงกับหลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายทั่วไป (ในที่นี้หมายถึงมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตน) และผู้เป็นเจ้าของห้องชุดดังกล่าวก็ยังคงมีกรรมสิทธิ์ร่วมใน “ทรัพย์สินกลาง” อย่างเจ้าของรวมร่วมกับเจ้าของร่วมรายอื่น ซึ่งในที่นี้หมายถึงมีกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารที่เปิดโอกาสให้ใช้งานร่วมกัน และ/หรือบรรดาที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นภายนอกอาคารแต่ยังคงอยู่ในพื้นที่โครงการดังกล่าวด้วย จึงอาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า มีลักษณะเป็นการถือครองกรรมสิทธิ์แบบผสมผสานในรูปแบบใหม่ที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิและอำนาจหน้าที่ในการใช้สอย หรือบำรุงรักษาอาคารตามที่กฎหมายกำหนดไว้

โดย มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติว่า “ อ า ค า ร ชุ ด ” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

อย่างไรก็ดีในหมายเหตุท้ายประกาศพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ฉบับที่ 1) ได้มีการระบุถึงสาเหตุที่ต้องตราพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้นไว้ว่า “เนื่องจากขณะนั้นมีปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงสมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยด้วย” จึงเป็นที่มาให้เกิดการถือครองกรรมสิทธิ์ในรูปแบบใหม่ ที่เรียกว่า กรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น

ปัจจุบันพบว่ายังไม่มีความหมายฉบับใดกำหนดความหมายคำว่า “กรรมสิทธิ์” ไว้เป็นการเฉพาะ เป็นแต่เพียงการอธิบายลักษณะของผู้มีกรรมสิทธิ์ไว้เท่านั้น ทั้งนี้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมายเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย และจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้นกับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืน ซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย”

ทั้งนี้ จากการศึกษาวิจัยตัวอย่างอาคารที่พักอาศัยที่เป็นโครงการสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) จึงทำให้ทราบว่าประเทศไทยยังคงมีรูปแบบอาคารที่พักอาศัยรวมในอีกลักษณะหนึ่ง ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพไม่ได้แตกต่างไปจากรูปแบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดปกติ เพียงแต่ผู้เป็นเจ้าของห้องพักอาศัยในลักษณะนี้จะถือครองเพียงสิทธิการเช่าระยะยาว โดยสามารถจำหน่ายโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวนี้ได้แต่ทั้งนี้จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเดิมเสียก่อน อย่างไรก็ตามเนื่องจากรูปแบบความเป็นเจ้าของห้องพักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่าดังที่ผู้เขียนได้กล่าวมาทั้งหมดนี้ยังไม่สามารถนำห้องชุดไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ ด้วยเหตุนี้จึงทำให้บรรดาผู้เป็นเจ้าของห้องพักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่าในลักษณะดังกล่าวยังถูกมองว่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ เพราะมิได้ถือสิทธิเด็ดขาดในการขายทรัพย์สินที่มีอยู่ได้โดยลำพัง ในที่นี้หมายถึงการซื้อขายห้องพักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่าดังเช่นตัวอย่างกรณีศึกษาที่ผู้เขียนได้นำมาเขียนอธิบายไว้แล้วในบทที่ 3 ดังนั้นแม้ในทางพฤตินัยจะมีการซื้อขายเปลี่ยนมือห้องพักอาศัยข้างต้นได้ ก็ถือแต่เพียงว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงตัวบุคคลในฐานะผู้เช่าซึ่งอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินเท่านั้น ประกอบกับในปัจจุบันยังมีการออกเอกสารสิทธิที่แสดงความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้ครอบครองห้องพักอาศัยแบบสิทธิการเช่า แม้ถึงว่าทางราชการจะมีการออกหลักฐานสำมะโนครัวทะเบียนบ้านก็ไม่ได้หมายความว่าทางภาครัฐจะช่วยให้การรับรองสถานะความเป็นเจ้าของเหมือนอย่างในกรณี “ห้องชุด” ปกติ ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เป็นผลให้ในปัจจุบันยังไม่มีความหมายฉบับใดที่จะมาคุ้มครองบทบาทอำนาจหน้าที่ของผู้เป็นเจ้าของห้องพักอาศัยซึ่งเป็นสิทธิการเช่า และยังไม่มีความตราการควบคุมหรือจำกัดจำนวนการถือครองห้องพักอาศัยในรูปแบบดังกล่าว เหมือนอย่างในกรณีที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ระบุกำหนดจำนวนสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติ หรือนิติบุคคลต่างชาติ ซึ่งสามารถถือครองได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในโครงการ ทำให้ทุกวันนี้ยังไม่มีความหมายฉบับใดที่จะมาควบคุมและไม่มีมาตรการจำกัดจำนวนการถือครองห้องพักอาศัยในรูปแบบเช่นว่านั้น

นอกจากนี้ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังได้มีการกล่าวถึงลักษณะแห่งกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยได้บัญญัติไว้ในบทนิยามศัพท์ มาตรา 4 โดยใช้ถ้อยคำว่า "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่าหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง และ ยังได้วางหลักการสำคัญในขั้นตอนของการจดทะเบียนอาคารชุดไว้ในมาตรา 6 โดยระบุกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะจดทะเบียนอาคารชุดไว้ว่าจะต้องเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารด้วย จึงเป็นหัวใจสำคัญที่นายทะเบียนจะใช้พิจารณาคำขอจดทะเบียนอาคารชุดให้ ดังเหตุผลที่ปรากฏในแนวคำวินิจฉัยตีความของกรมที่ดิน ซึ่งระบุสาเหตุที่ไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดให้แก่ บริษัท ทีซีซีซีแอลวิทย์ จำกัด ในรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ 2 ครั้งที่ 35/2551 ในคราวประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2551)<sup>1</sup> อีกประการหนึ่งด้วย ซึ่งจะเห็นได้ว่า เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะมาควบคุมเป็นกรณีเฉพาะ และไม่อาจนำพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาปรับใช้เพื่อควบคุมอาคารดังกล่าวในฐานะเป็นกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งได้ด้วยแล้ว ผู้เขียนเห็นว่าเป็นการสมควรแก่เวลาแล้วที่จะมีการยกระดับและพัฒนากฎหมายอาคารชุดเพื่อในครอบคลุมถึงสภาพปัญหาที่ดังกล่าวที่กล่าวมา

ทั้งนี้ เป็นเพราะประเด็นปัญหาดังกล่าวเกิดจากวินิจฉัยการตีความ และการกำหนดค่านิยามของกฎหมายที่ยังคงมองว่า “ห้องชุด” “อาคารชุด” และ “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” จะมีได้เฉพาะแต่ระบบการถือครองกรรมสิทธิ์ ตามถ้อยคำภาษาที่ใช้เท่านั้น โดยอยู่ภายใต้กรอบข้อจำกัดการตีความเพียงเพื่อให้สอดคล้องกับหลักกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพียงอย่างเดียว แต่ยังมีได้เข้าถึงเจตนารมณ์เบื้องหลังขณะตรากฎหมายอาคารชุดที่ซ่อนอยู่ที่มุ่งประสงค์จะวางระบบและตอบสนองการแยกสัดส่วนความเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารหลังหนึ่งเพิ่มเติม นอกเหนือจากที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำให้ทุกวันนี้ปิดกั้นโอกาสการถือครองห้องชุดในรูปแบบสิทธิการเช่าอันเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่มีมูลค่าและสามารถนำมาจัดสรรความเป็นเจ้าของในรูปแบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ผู้เขียนจึงมองว่ายังเป็นการขัดต่อเจตจำนงในหมายเหตุท้ายประกาศพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และวิธีคิดดังกล่าวยังไม่สอดคล้องกับหลักกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ ที่ค่อนข้างเปิดกว้างและยอมรับให้มีอาคารชุดในรูปแบบที่เป็นสิทธิการเช่าได้ด้วย ดังเช่น กรณีของสหรัฐอเมริกาที่กำหนดค่านิยามและบริบทของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate)” ว่าหมายรวมถึง บรรดาสิทธิการเช่า หรือส่วนได้เสียอื่น

<sup>1</sup> รายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ 2 ครั้งที่ 35/2551 ในคราวประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 15 พฤษภาคม 2551

ใดที่ทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือที่ดิน และกำหนดความหมายคำว่า “เจ้าของห้องชุด (Unit Owner)” ว่า หมายถึง ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) หรือบุคคลใดก็ตาม ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือ เป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภท “อาคารชุดที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)”<sup>2</sup> ไว้ด้วย

หรือแม้แต่ในกรณี กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ ซึ่งแม้จะไม่ได้มีการระบุ คำนิยามของคำว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ไว้อย่างชัดเจน แต่ในเมื่อนโยบายของประเทศในเรื่องสิทธิ ครอบครองที่ดิน (Singapore Land Authority) ได้วางระบบการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน ด้วยวิธีการให้ เอกชนเช่าทำสัญญาเช่าจากรัฐบาลเป็นหลัก ซึ่งนโยบายดังกล่าวได้ครอบคลุมถึงรัฐบัญญัติสิทธิใน ที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) (Land Titles (Strata) act อันเปรียบเสมือนเป็นกฎหมายอาคารชุด ของสาธารณรัฐสิงคโปร์ด้วย ดังนั้น จึงแปลความได้ว่า บทนิยามศัพท์ของ “แฟลต (Flat)” ซึ่ง หมายถึงห้องชุดที่ตั้งอยู่บนสิ่งปลูกสร้างเป็นกรณีของสิทธิการเช่าแทบทั้งสิ้นเช่นกัน ไม่ว่านี่แต่ ในกรณีของเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนเอง ที่ได้รับอิทธิพลและเอา แนวความคิดของระบบกฎหมายของสหราชอาณาจักรในเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินเข้ามาใช้ จึงทำให้ ผู้เขียนมุ่งเน้นไปที่ความสำคัญของบทนิยามศัพท์และเชื่อได้ว่าปัจจุบันยังไม่มียกหมายฉบับใดที่จะ มาควบคุมอาคารที่พักอาศัยที่เป็นโครงการสิทธิการเช่าตามที่ศึกษา อันจะส่งผลกระทบต่อให้เกิด ปัญหาต่างๆที่ตามมาอีกหลายประการ ซึ่งผู้เขียนจะได้นำเรียนให้ทราบในประเด็นปัญหาอื่นๆใน ลำดับถัดไป

#### 4.2 ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อบริหารจัดการอาคารและการเรียกเก็บค่าส่วนกลาง

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น เมื่อ เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้มีผู้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่เรียกว่า “นิติบุคคลอาคาร ชุด” ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการปกป้องและคุ้มครองผลประโยชน์แทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร่วมทุกราย และเป็นการวางระบบในการบริหารจัดการอาคาร ดังนั้น กฎหมายจึงได้กำหนดลักษณะ พิเศษเช่นว่านั้นไว้เป็นการเฉพาะ เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวถือกำเนิดขึ้นนับแต่เวลาที่ได้ มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกไว้ด้วย

ซึ่งในคำนิยามศัพท์ มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติไว้ว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

<sup>2</sup> Uniform Condominium Act 1980 1-103 (15) (21) (26)

มาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติว่า “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้....”

ในมาตรา 31 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติว่า “การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ....”

ทั้งนี้ เพื่อให้กระบวนการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปอย่างสอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้มีการออกกฎกระทรวง ในปี พ.ศ.2553<sup>3</sup> โดยได้วางหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขต่างๆที่เกี่ยวข้อง ไว้ดังนี้

ในข้อ 13 ได้ระบุว่า “ผู้ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่”

ข้อ 14 ระบุว่า “คำขอตามข้อ 13 ให้ยื่นพร้อมหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- (1) หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด
- (2) สำเนาข้อบังคับ
- (3) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการ ในกรณีที่ดินนิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา 35 และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย”

อย่างไรก็ดี เมื่อผู้เขียนได้พิจารณาโดยผนวกข้อกำหนดและกฎกระทรวงดังกล่าวเข้าด้วยกันแล้ว ทำให้ทราบว่าบุคคลผู้ที่จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้น จะต้องยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่พร้อมทั้งแบบบรรดาเอกสารหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด และสำเนาข้อบังคับ ตลอดจนรายชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งนั้นสามารถที่จะแต่งตั้งบุคคลหนึ่งหรือหลายคนขึ้นเป็นผู้จัดการ เพื่อดำเนินการแทนได้นิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ ซึ่งเมื่อกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ปกป้องและบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วมดังกล่าวแล้ว กฎหมายก็ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมก็มีหน้าที่

<sup>3</sup> กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553

ชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในมุมมองกลับด้วยเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นกัน อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นกลไกควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเจ้าของร่วมจึงอาจจะจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งแต่งตั้งโดยอาศัยมติของที่ประชุมใหญ่จากบรรดาผู้เป็นเจ้าของร่วม (ตลอดจนผู้แทนเจ้าของร่วม) อันประกอบด้วย กรรมการ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คน โดยกำหนดให้มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และเมื่อพ้นวาระแล้วสามารถได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่ทั้งนี้จะดำรงตำแหน่งเกินกว่า 2 วาระติดต่อกันไม่ได้ ดังที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง พ.ศ.2553

ทั้งนี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว ศาลฎีกา ได้อธิบายขยายความบทบาท หน้าที่ ของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4018/2559 (ประชุมใหญ่ครั้งที่ 17/2558) ไว้ว่า “ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคสอง และมาตรา 39 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิของเจ้าของร่วมในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกหรือเอาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้อีกด้วย เมื่อโจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าทางพิพาทตกเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความแก่ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดอันเป็น ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแล้ว ต่อมาจำเลยทั้งสองปิดกั้นทางพิพาทจนเป็นเหตุให้เจ้าของห้องชุด และโจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทางพิพาทเพื่อเป็นเส้นทางผ่านเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่อาคารชุด โจทก์ได้ดั้งเดิม การที่โจทก์ยื่นฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองเปิดทางพิพาทและให้ไปจดทะเบียนภาระจำยอมแก่ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์ จึงเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายในฐานะที่โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีหน้าที่ในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนั่นเอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง”

อย่างไรก็ดี แม้เจตนารมณ์ของกฎหมายมุ่งเน้นและความสำคัญในเรื่องของการวางระบบบริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกำหนดให้สามารถทำการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด (ในกรณีของอาคารชุดปกติ แบบ Freehold Condominium) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไว้แล้วก็ตาม แต่ในปัจจุบันก็ยัง ไม่ครอบคลุมถึงกรณีศึกษา (ที่เป็นอาคารชุดพักอาศัย แบบ Leasehold Condominium) ซึ่งในส่วนนี้ผู้เขียนเห็นว่า ด้วยลักษณะแห่ง Leasehold Condominium เองยังคงมีรายละเอียดปลีกย่อยที่แตกต่างกันใน 2 ลักษณะ อันทำให้ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นทั้งสิ้น โดยจากการที่ผู้เขียนได้ทำการสอบถามผู้ขายของโครงการพบว่า



(ก) โครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี มีสถานะเป็น leasehold Condominium ที่ให้กรรมสิทธิ์ในห้องพักและกรรมสิทธิ์รวมในอาคารตกเป็นของผู้เป็นเจ้าของห้อง<sup>4</sup> แต่เนื่องจากที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารเป็นที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นทรัพย์สินสมบัติของแผ่นดินจึงไม่สามารถซื้อขายกรรมสิทธิ์กันได้ตามกฎหมาย เป็นผลให้ไม่สามารถทำการออกเอกสารสิทธิ์ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ให้แก่เจ้าของห้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุดได้ ซึ่งถูกยึดโยงไว้กับหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดจะต้องแสดงกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนจะขาดส่วนหนึ่งส่วนใดมิได้ กล่าวคือ ต้องแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จึงจะถือว่าเอกสารดังกล่าวมีความครบถ้วนเพียงพอที่นายทะเบียนจะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดดังกล่าวนี้ให้ ดังนั้น ในปัญหาของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีศึกษา โครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี จึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ หากยังคงมิได้มีการแก้ไขบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 6 เนื่องจากยังคงขาดหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ปี พ.ศ.2553 ข้อ 14 (1) ประกอบกัน

(ข) ส่วนโครงการจามจุรี เรสซิเดนซ์ และ โครงการหลังสวนวิลเลจ นั้น มีลักษณะเป็นโครงการ Leasehold Condominium แบบไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และไม่มีกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร ซึ่งนักพัฒนาเจ้าของโครงการ (Developer) จะทำการขายห้องชุด<sup>5</sup> เสมือนหนึ่งเป็นทรัพย์สินที่อิงกับสิทธิการเช่าให้แก่ผู้สนใจ โดยประยุกต์ใช้ออกกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาบังคับ แต่ทั้งนี้ผู้เขียนเห็นว่ารูปแบบในการทำนิติกรรมดังกล่าว มิได้เกิดขึ้นจากเจตนาที่ต้องการผูกพันกันตามสัญญาเช่าที่แท้จริง เพราะมิได้มีการคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ โดยต่างฝ่ายต่างยอมรับให้มีการตกทอดหรือขายสิทธิ์เปลี่ยนมือกันได้ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าระยะยาวกันไว้มิใช่ไปว่านั่นตัวเจ้าของโครงการเองก็ได้รับค่าตอบแทนการขายสิทธิ์ดังกล่าวไปทั้งจำนวนในคราวเดียว จึงไม่ต่างจากรูปแบบการขายห้องชุดในกรณีปกติ แม้ในเรื่องของระบบการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุดก็เช่นกัน ผู้เขียนเห็นว่าเจ้าของโครงการมีเจตนาที่จะจัดตั้งบริษัทในเครือขึ้นมาเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารในรูปบริษัท

<sup>4</sup> แผ่นพับโครงการ “บ้านธนารักษ์”

<sup>5</sup> คำว่า “ห้องชุด” ในความหมายนี้ เป็นคำที่ผู้เขียนใช้เพื่อสื่อให้เห็นถึงลักษณะทางกายภาพของห้องพักอาศัย ที่สามารถแยกการครอบครองออกได้เป็นส่วนๆ ทั้งที่เป็นส่วนเฉพาะบุคคล และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

จำกัด (Management Corporation) ซึ่งจะมีสถานะเป็นนิติบุคคลทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเมื่อบริษัทดังกล่าวเข้าทำสัญญาในฐานะผู้ให้บริการโดยตรง เพื่อเรียกเก็บค่าส่วนกลางและตอบแทนด้วยการดูแลความเรียบร้อยกับเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยตรงอันอาศัยความสัมพันธ์ตามสัญญาจ้างเป็นเกณฑ์ ทั้งนี้ เมื่อผู้เป็นเจ้าของห้องชุดทุกห้องไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” เลยส์กราย และไม่อาจรวมตัวกันหรือใช้สิทธิ์ออกเสียงร่วมกันในการกำกับดูแลบริษัทบริหารจัดการอาคารที่เปรียบได้กับนิติบุคคลได้แล้ว ดังนั้นเมื่อถึงคราวเกิดข้อขัดแย้งระหว่างลูกบ้านกับ บริษัทบริหารงาน (Management Corporation) หรือกับเจ้าของโครงการ ก็ไม่อาจใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดไปบังคับใช้ในสถานะเป็นกลไกของระบบบริหารจัดการอาคารได้ ทั้งนี้ เมื่อเจ้าของห้องชุดทั้งหมดในอาคารไม่มีอำนาจในการรวมกลุ่มเพื่อต่อรองเงื่อนไขคุณภาพการให้บริการ หรือไม่สามรถโต้แย้งอัตราที่เรียกเก็บค่าบริการส่วนกลางได้ จึงเท่ากับยังไม่มีกฎหมายที่จะใช้ควบคุมการบริหารงานใดๆ ได้เลย เช่น ไม่สามารถโหวตเสียงลงคะแนนคัดเลือกหรือเปลี่ยนตัวผู้จัดการอาคารและ/หรือ ผู้ให้บริการงานระบบต่างๆ ได้ เหมือนกับกรณีนิติบุคคลอาคารชุดปกติ ดังนั้น หากมิได้มีการแก้ไขบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 6 ให้ครอบคลุมถึงกรณีอาคารชุดที่เป็นโครงการแบบสิทธิการเช่า ก็จะเป็นทั้งปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด และปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดในคราวเดียวกัน

แสดงให้เห็นว่า กรณีศึกษาทั้ง 2 ส่วนเกิดจากข้อจำกัดทางกฎหมายของไทยที่ยังไม่เปิดช่องให้ Leasehold Condominium มีสถานะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายทั้งสิ้น ซึ่งแตกต่างจากการนิยามหมาย อาคารชุดของต่างประเทศ ทั้งในสหรัฐอเมริกา ตลอดจนสาธารณรัฐสิงคโปร์ และเขตบริหารพิเศษฮ่องกง แห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ที่กำหนดคำนิยามศัพท์ให้คำว่า “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่ารวมถึงกรณีอาคารชุดบนสิทธิการเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนตามวิธีการที่กำหนดไว้ของประเทศนั้นๆ อันสืบเนื่องจากลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดที่ปลูกสร้างอยู่บนพื้นดินของภาครัฐ ซึ่งเอกชนผู้พัฒนาโครงการจะทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากรัฐบาลกลาง ซึ่งไม่เพียงแต่จะยอมรับระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดบนสิทธิการเช่าเท่านั้น กฎหมายอาคารชุดของทั้งสามประเทศยังล้วนแต่กำหนดให้มี “บริษัทบริหารงาน (Management Corporation)” ขึ้นมาเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุด ในลักษณะที่คล้ายคลึงกับ “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งเป็นหลักการพื้นฐานที่บรรจุอยู่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่นำมาใช้ควบคุมการบริหารจัดการอาคาร ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดของไทยที่มีอยู่ในปัจจุบัน

#### 4.3 ปัญหาการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง เมื่อโอนเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่า

เนื่องจากกฎหมายในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้กำหนดรูปแบบและแบบวิธีการให้การซื้อขายเปลี่ยนมืออสังหาริมทรัพย์ว่าจะต้องกระทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังความที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 ซึ่งบัญญัติว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไซ้ริ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่น หรือ เรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือ เรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

โดยที่ผ่านมามีพบว่าได้มีการนำบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับกับกรณีการซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทยไว้แล้วเช่นกัน แต่เป็นเพียงการนำมาใช้เฉพาะกับกรณีการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดแบบ Freehold Condominium เท่านั้น โดยจะใช้ควบคู่กับการออกเอกสารสิทธิ์ให้แก่ผู้เป็นเจ้าของห้อง ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด”<sup>6</sup> และเป็นที่ยอมรับกันดีว่าหนังสือดังกล่าวมีลักษณะสำคัญคล้ายคลึงกับโฉนดที่ดิน ซึ่งผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสามารถนำไปใช้การจดทะเบียนทำนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้อย่างอิสระเสรีตลอดเวลาไม่จำเป็นการซื้อขาย จำหน่ายจ่ายโอน หรือการนำไปเป็นหลักประกันด้วยการจำนองตามกฎหมาย

สำหรับกรณีการซื้อขายห้องพักอาศัยแบบสิทธิการเช่า Leasehold Condominium ของประเทศไทยพบว่าในปัจจุบันยังไม่กฎหมายฉบับใดที่จะมากำหนดรูปแบบวิธีการซื้อขายหรือใช้บังคับกับกรณีห้องพักอาศัยแบบสิทธิการเช่า Leasehold Condominium ไว้โดยตรง และก็ไม่สามารถนำเอาวิธีการซื้อขายห้องชุดปกติมาใช้บังคับได้ด้วย ทำให้การเปลี่ยนมือห้องพักอาศัยแบบสิทธิการเช่า Leasehold Condominium ยังคงถูกจำกัดและจะต้องประยุกต์ใช้ตามหลักกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินแทน กล่าวคือ เมื่อถึงคราวที่จะต้องทำการเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิแต่ละห้อง (เปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วง) ผู้ให้เช่าก็จะใช้วิธีการเปลี่ยนแปลงเอกสารแนบท้ายรายชื่อของผู้เช่าช่วงฉบับใหม่ไปเรื่อยๆ โดยจะไม่มีมีการออกเอกสารสิทธิ์ใดๆจากกรมที่ดินให้แก่ผู้เช่าช่วงในทางทะเบียน ส่งผลให้การซื้อขายเปลี่ยนมือผู้ทรงสิทธิการเช่าในทุกทอดภายหลังเป็นไปโดยวิธีการของการโอนสิทธิการเช่าต่อกันไปด้วย ซึ่งโดยทั่วไปเรียกรูปแบบนี้ว่า “การเช่า” แนวปฏิบัติของการเช่าสิทธิการเช่าจะใช้วิธีการคำนวณราคาซื้อขายกันจากระยะเวลาแห่งสิทธิที่เหลืออยู่ โดยจะคำนวณจากคำมั่นว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าที่ระบุในสัญญาหรืออาจคำนวณจากระยะเวลาเช่าที่ได้ผ่านการจดทะเบียนขยายระยะเวลาเพิ่มขึ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วก็ได้

<sup>6</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 4 “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทั้งนี้ ผู้เขียนยังพบอีกว่าแม้รูปแบบการเรียกเก็บค่าตอบแทนสิทธิจะระบุว่าเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งฟังที่จะเรียกเก็บกันตามแบบที่กฎหมายกำหนด เป็นรายวัน รายเดือน รายปีปกติ แต่ในความเป็นจริงกลับมิได้เป็นเช่นนั้น หรือหากจะมีการเรียกเก็บดังกล่าวก็เป็นการเรียกเก็บในอัตราที่ค่อนข้างต่ำมาก และมุ่งเน้นที่จะรวมเก็บค่าตอบแทนการเช่าทั้งหมดในคราวเดียวเป็นหลัก ทำให้ผู้เขียนมองกรณีดังกล่าวว่ามีสถานะไม่ต่างอะไรกับการซื้อขายห้องชุดในรูปแบบปกติ ทั้งในข้อสัญญาที่ซื้อขายห้องพักอาศัยแบบสิทธิการเช่าดังกล่าวก็มิได้ระบุว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวห้ามมิให้มีการเปลี่ยนมือเพียงแต่ระบุว่าจะต้องขอรับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเท่านั้นในส่วนนี้จึงมีส่วนคล้ายกับการซื้อขายเปลี่ยนมือ หรือโอนเปลี่ยนใบจอง หรือการขายดาวน์ห้องชุดในกรณีห้องชุดปกติ ที่ผู้ทรงสิทธิเช่าเดิมได้ทำการสละซึ่งสิทธิที่ตนมีอยู่ตามสัญญาเช่าไปให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ได้ใช้ หรือรับประโยชน์แทนตน โดยผู้รับโอนจะเข้ามาสวมสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน (แทนผู้ทรงสิทธิการเช่าเดิม) ภายใต้อำนาจที่ตามสิทธิหน้าที่ที่ได้มีการตกลงไว้ในสัญญาเช่าเดิมทุกประการ และจากการที่ผู้เขียนได้สอบถามผู้ขายโครงการทำให้ได้ข้อมูลเพิ่มเติมอีกว่า แม้ในกรณีศึกษาทั้งสามจะมีได้มีการออก “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ให้แก่ผู้ซื้อแต่ละรายแต่ในทางปฏิบัติก็จะออกเอกสารอื่นที่แสดงการครอบครอง อาทิ ทะเบียนบ้าน<sup>7</sup> และสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน<sup>8</sup> ให้แก่ผู้ซื้อไว้เป็นหลักฐานด้วย เป็นต้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิการเช่าในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วนสามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา โดยผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) สามารถที่จะทำการโอนขายสิทธิเปลี่ยนมือให้แก่บุคคลอื่นได้ แต่ยังคงต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหลักเสียก่อน จึงเป็นช่องทางให้เจ้าของโครงการ (ผู้ให้เช่าหลัก) สามารถใช้เป็นช่องทางในการต่อรองเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพื่อแลกกับการยินยอมโอนสิทธิการเช่า เพื่อเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทุกคราวที่มีการเปลี่ยนมือ ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มียกกฎหมายฉบับใดจะมาควบคุมหรือจำกัดอัตราที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว จึงเป็นข้อแตกต่างที่เกิดจากรูปแบบการบังคับใช้กฎหมายภายในของประเทศไทย ซึ่งหากเป็นห้องชุดปกติ (Freehold Condominium) ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดย่อมสามารถใช้หลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่มีได้อย่างอิสระในการซื้อขายจำหน่าย จ่ายโอนห้องชุดของตนได้โดยลำพังภายใต้หลักกรรมสิทธิ์โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยสิ้นเชิง โดยไม่ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการเช่า ที่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

<sup>7</sup> ตัวอย่างสำเนาทะเบียนบ้าน โครงการบ้านธารักษ์ จังหวัดนนทบุรี

<sup>8</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 113.

ในส่วนนี้จึงเป็นจุดที่ยังแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ ทั้งใน สาธารณรัฐสิงคโปร์ และ ในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งทั้งสอง ประเทศล้วนมีลักษณะทางกายภาพแห่งที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารภายใต้ข้อจำกัดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ รัฐเช่นเดียวกัน โดยรัฐจะทำการจัดสรรที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้แก่เอกชนเช่าใช้ประโยชน์ระยะ ยาว จึงเสมือนหนึ่งเป็นการจัดสรรกรรมสิทธิ์ทางอ้อมอย่างหนึ่งแต่เป็นกรรมสิทธิ์ที่ถูกจำกัดไว้ด้วย ระยะเวลาการถือครองความเป็นเจ้าของ อันมีหน่วยงานกำกับดูแลที่ใช้ชื่อเรียกแตกต่างกันไปในแต่ ละประเทศ เช่นในกรณีของสาธารณรัฐสิงคโปร์ มีหน่วยงานที่เรียกว่า “คณะกรรมการพัฒนาเคหะ (Housing Development Board : HDB)” ส่วนในกรณีของเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐ ประชาชนจีน มีหน่วยงานที่เรียกว่า “กรมการอาคาร (Building Department : BD)” ซึ่งจะทำหน้าที่ จัดสรรและรับรองการครอบครองที่ดินหรือห้องชุดในแต่ละ “ล็อต (LOT)” และเปิดโอกาสให้ ประชาชนผู้นั้นสามารถนำที่ดินหรือ “ล็อต (LOT)” ที่ผ่านการขึ้นทะเบียนดังกล่าวแล้ว ออกหา ประโยชน์ด้วยการ ซื้อขาย เปลี่ยนมือภายหลังได้อย่างอิสระด้วย จึงทำให้ผู้เขียนมองว่าเมื่อเจตนาอัน แท้จริงของกรณีศึกษาเป็นเรื่องที่คู่สัญญาตั้งต้นที่จะซื้อขายห้องชุดระหว่างกัน แต่เนื่องจากลักษณะ ที่ดินบางประเภทยังมีข้อจำกัดอยู่ที่ไม่สามารถทำการซื้อขายกรรมสิทธิ์กันได้ และยังไม่มียกกฎหมาย ฉบับใดที่รองรับหลักการซื้อขายสิทธิการเช่า หรือรับรองการออกเอกสารสิทธิ์ให้มีสถานะเทียบ เท่ากับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างเป็นทรัพย์สินที่อิงอยู่กับสิทธิการเช่าได้ด้วย อันทำให้ผู้เป็น เจ้าของไม่สามารถนำออกหาประโยชน์ หรือนำสิทธิออกขาย หรือโอนเป็นมรดกตกทอดให้แก่ ทายาท หรือนำไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ด้วยวิธีจำนองในทางทะเบียนได้ด้วย ก่อให้เกิดการ ประยุกต์ใช้กฎหมายในรูปแบบอื่นที่ยังไม่เหมาะสมอันเป็นช่องว่างให้เกิดการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจากการขอรับความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้เช่าช่วงทางทะเบียนในเชิงปฏิบัติ ด้วย

#### 4.4 ปัญหาการนำไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดให้การนำทรัพย์สินไปเป็น หลักประกันการชำระหนี้ สามารถกระทำได้ใน 2 รูปแบบวิธีการ กล่าวคือ 1. โดยลักษณะแห่งการ จำนำ และ 2. ลักษณะแห่งการจำนอง ซึ่ง “การจำนำ” จะใช้กับกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ และจะต้อง มีการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จำนำให้แก่ผู้รับจำนำด้วย ส่วน “การจำนอง” นั้น แม้ว่า กฎหมายจะมีได้กำหนดให้ต้องมีการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินจำนองให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองก็ ตาม แต่กฎหมายก็ได้จำกัดประเภทของทรัพย์สินที่จะนำมาจำนองไว้เพียงไม่กี่ประเภท จึงทำให้ กรณีการจำนองเกิดขึ้นได้เฉพาะกับกรณีห้องชุดปกติ แบบ Freehold Condominium เท่านั้น เพราะ

เป็นทรัพย์สินมีรูปร่าง และที่มีสถานทางกฎหมายเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย แต่สำหรับห้องชุดแบบ Leasehold Condominium ซึ่งมีเพียงสิทธิการเช่าในปัจจุบันนั้นกฎหมายยังมองว่ามีสถานะเป็นสังหาริมทรัพย์อยู่ เมื่อประกอบกับตัวสิทธิการเช่าเองที่เป็นทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่างจึงทำให้ยังไม่สามารถนำไปจดทะเบียนจำนอง และไม่สามารถจำหน่ายได้ตามกฎหมายอีกด้วย

อย่างไรก็ดี แม้ในประเทศไทยจะได้มีการบัญญัติกฎหมายไว้เป็นการเฉพาะให้สามารถจำนองสิทธิการเช่าได้ ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 และตามพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 แต่ก็มีวัตถุประสงค์สำหรับเพื่อประโยชน์ในการขอสินเชื่อและเป็นหลักประกันในเชิงธุรกิจ (Business Loan) เท่านั้น ไม่สามารถใช้ได้กับกรณีเพื่อประโยชน์ในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Personal Loan) อย่างกรณีศึกษาด้วย จึงยังไม่สามารถนำสิทธิการเช่าไปจดทะเบียนจำนองได้ และ ยังไม่มีการกำหนดมีรูปแบบวิธีการให้นำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันในรูปแบบที่เหมาะสม

ทั้งนี้ สถาบันการเงินแต่ละแห่งต่างก็ยังมีวิธีปฏิบัติในการรับสิทธิการเช่าไว้เป็นหลักประกันที่แตกต่างกัน ซึ่งจากที่ผู้เขียนได้ทำการศึกษาถึงวิธีการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในบทที่ 2 และตัวอย่างกรณีศึกษา ในบทที่ 3 พบว่า สถาบันการเงินของไทยเลือกใช้วิธีการที่อาศัยข้อกฎหมายดังต่อไปนี้

(ก) โครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี สถาบันการเงินยอมรับให้มีการจำนองเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในห้องพักแต่ละราย ตลอดจนส่วนอื่นของอาคาร ซึ่งเป็นส่วนที่เจ้าของอาคารทั้งหมดถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน) รายละเอียดปรากฏตามสัญญาจำนอง (เฉพาะส่วน)<sup>9</sup>

(ข) ส่วนโครงการจามจุรี สแควร์ เรสซิเดนซ์ และโครงการสินธร เรสซิเดนซ์ (หลังสวน วิลเลจ) นั้น สถาบันการเงินจะให้ผู้ขอสินเชื่อนำสิทธิการเช่าดังกล่าวมาผูกพันเงินกู้ที่มีต่อธนาคาร โดยการทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าให้แก่สถาบันการเงินล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงที่จะต้องบังคับหลักประกันในกรณีที่มีการผิดนัดชำระหนี้ในอนาคต

ทั้งนี้ เมื่อผู้เขียนเปรียบเทียบวิธีการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว ยังคงเห็นปัญหาที่ติดขัดอีกหลายประการ ซึ่งวิธีการจำนอง(เฉพาะส่วน) เอง ก็ยังไม่ครอบคลุมถึงที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร ส่วนวิธีการโอนสิทธิการเช่าแม้จะสามารถนำมาปรับใช้ได้แต่ก็เป็นประโยชน์แก่สถาบันการเงินเพียงอย่างเดียว มิได้เป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้อื่น ดังนั้น หากบุคคลภายนอกต้องมีการบังคับหลักประกันอันถูกหนี้ไม่ได้กระทำผิดต่อสถาบันการเงิน

<sup>9</sup> ตัวอย่างหนังสือสัญญาจำนอง (เฉพาะส่วน) โครงการบ้านธนารักษ์ฯ

บุคคลภายนอกอาจไม่มีสิทธิบังคับคดีได้เลยเพราะผลของการจดทะเบียน โอนสิทธิการเช่าทำให้สถาบันการเงิน เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในระหว่างที่มีการผ่อนชำระหนี้ตัวเอง ย่อมแสดงให้เห็นว่าทั้งสองวิธียังมีใช้วิธีการที่เหมาะสมเพียงพอในการใช้เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้เลย



## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

ภายใต้ระบบการบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินและการบำรุงรักษาอาคารชุด (Condominium) มีการแบ่งการครอบครองพื้นที่ภายในอาคารชุดออกเป็น “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” และ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” เพื่อแสดงถึงความเป็นเจ้าของหรือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น โดยมีกฎหมายที่ใช้บังคับเป็นการเฉพาะคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งในขณะที่มีการตรากฎหมายอาคารชุดฉบับแรกนั้นจัดทำขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของประชากร และเป็นจุดเริ่มต้นในการวางระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ให้ตอบสนองความต้องการของประชาชนที่อาศัยอยู่ในอาคารเดียวกัน อันก่อให้เกิดเอกสารสิทธิ์ ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ขึ้น เพื่อแสดงความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้ครอบครองห้องชุดพักอาศัยนั้นๆ

ในปัจจุบันการออกเอกสารสิทธิ์เพื่อยืนยันการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามที่บัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีผลใช้ได้เฉพาะเพียงรูปแบบ “โครงการอาคารที่พักอาศัยรูปแบบปกติ ที่เรียกว่า (Freehold Condominium)” เท่านั้น ในขณะที่โครงการอาคารที่พักอาศัยแนวสูงในอีกรูปแบบหนึ่ง ที่เรียกว่า “โครงการที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ที่ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะถือครองเพียงสิทธิการเช่าระยะยาว ยังคงไม่ได้รับการยอมรับให้มีการออกเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว รวมถึงยังไม่ได้รับการคุ้มครองในฐานะเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ส่งผลให้รูปแบบโครงการที่พักอาศัยในแบบสิทธิการเช่าต้องประสบปัญหาต่างๆ ทั้งในด้านปัญหาการควบคุมอาคารที่พักอาศัย ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล ปัญหาการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง และปัญหานำไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อเกี่ยวกับสถาบันการเงิน



สำหรับการควบคุมอาคารที่พักอาศัยสามารถดำเนินการ ได้ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แต่ทั้งนี้พระราชบัญญัติดังกล่าว สามารถควบคุมได้เฉพาะโครงการอาคารที่พักอาศัยรูปแบบปกติเท่านั้น เนื่องจากข้อจำกัดของการตีความนิยามศัพท์คำว่า “ห้องชุด” “อาคารชุด” และ “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ต้องการจะตีความให้สอดคล้องกับหลักกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงทำให้เห็นว่าในทุกวันนี้กฎหมายยังไม่เปิดช่องให้มีการออกเอกสารสิทธิ์ให้กับกรณีของอาคารที่พักอาศัยที่เป็นเพียงสิทธิการเช่าระยะยาวได้ ซึ่งอาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังไม่สามารถนำมาใช้กับกรณีอาคารที่พักอาศัยที่เป็น โครงการสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ได้นั่นเอง โดยอีกหนึ่งปัญหาที่ยังไม่ถูกควบคุม คือ การจำกัดสัดส่วนการถือครองห้องพักอาศัย ที่ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้ชาวต่างชาติหรือนิติบุคคลต่างชาติดำรงครองห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในโครงการซึ่งก็ใช้บังคับได้เพียงอาคารชุดปกติเพียงอย่างเดียว จึงทำให้โครงการอาคารที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่าอาจจะมีการถือครองห้องชุดโดยชาวต่างชาติ หรือนิติบุคคลต่างชาติซึ่งเกินกว่าร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดของโครงการได้โดยปริยาย

นอกจากนั้น ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อบริหารจัดการอาคารและการเรียกเก็บค่าส่วนกลางก็เป็นอีกหนึ่งปัญหาที่ผู้ดำเนินโครงการสิทธิการเช่าหรือเจ้าของห้องต้องพบเจอ ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปกป้องและคุ้มครองผลประโยชน์แทนผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกราย และยังเป็นการวางระบบในการบริหารจัดการอาคารโดยผู้ที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยื่นคำขอ พร้อมแนบเอกสารหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดและสำเนาข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้กฎหมายได้กำหนดให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีหน้าที่หลักในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด รวมถึงสามารถใช้สิทธิในนามเจ้าของร่วมในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมได้ แต่ในปัจจุบันโครงการอาคารที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ยังคงไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นได้ เนื่องจากขาดเอกสารในการขอจดทะเบียนจัดตั้งเป็นอาคารชุด จากการที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและไม่มีกรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือแม้แต่กรณีที่ไม่มี

กรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่มีกรรมสิทธิ์ในอาคาร ทั้งนี้ เมื่อไม่มีสถานะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายจึงก่อให้เกิดการจัดตั้งบริษัทบริหารงานขึ้นมาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารเสมือนหนึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด แต่อยู่ในรูปของนิติบุคคลทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แทน โดยที่ลูกบ้านไม่มีอำนาจในการต่อรองและ/หรือเรียกร้อง ทั้งด้านคุณภาพในการบริหารการเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงการที่ลูกบ้านไม่สามารถนำระบบการบริหารจัดการอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่บัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาใช้บังคับกับกรณีดังกล่าวด้วย

นอกจากปัญหาการควบคุมอาคารและปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลที่เจ้าของโครงการและเจ้าของห้องชุดโครงการที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่าจะต้องพบเจอระหว่างครอบครองห้องชุดนั้นแล้ว อีกหนึ่งปัญหาที่ต้องประสบเมื่อไม่ต้องการห้องชุดนั้นแล้ว คือ ปัญหาการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง เนื่องจากรูปแบบและวิธีการในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น จำเป็นจะต้องดำเนินการตามแบบที่กำหนด กล่าวคือ จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่ได้มีการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งในทางปฏิบัติบทบัญญัตินี้สามารถนำมาบังคับใช้ได้เฉพาะกับกรณีการซื้อขายอาคารที่พักอาศัยแบบปกติ (Freehold Condominium) เท่านั้น ทำให้การเปลี่ยนมือผู้ถือครองสิทธิ์ยังคงถูกจำกัด และจำต้องดำเนินการตามหลักกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินแทน โดยเมื่อมีการเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิ์ (ผู้เช่าช่วง) แต่ละห้อง เจ้าของโครงการในฐานะผู้ให้เช่าหลักจะใช้วิธีการเปลี่ยนแปลงเอกสารแนบท้ายโดยปราศจากการออกเอกสารสิทธิ์ใดๆ ส่วนการกำหนดราคาซื้อขายจะใช้วิธีการคำนวณจากระยะเวลาแห่งสิทธิ์ที่เหลืออยู่ ซึ่งจะคำนวณจากระยะเวลาที่ระบุในคำมั่นว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าหรือคำนวณจากระยะเวลาเช่าที่ผ่านการจดทะเบียนขยายระยะเวลาที่เพิ่มขึ้นนั้น แม้ในทางปฏิบัติเจ้าของโครงการจะมีการออกเอกสารสิทธิ์จำพวก ทะเบียนบ้าน หรือ สัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการแสดงถึงการครอบครองห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ แต่เมื่อการซื้อขายหรือการเปลี่ยนตัวเจ้าของห้องชุดในฐานะผู้ทรงสิทธิ์ของอาคารที่อยู่อาศัยแบบสิทธิการเช่ายังสามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลาจึงเป็นช่องทางให้เจ้าของโครงการสามารถต่อรองเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากเจ้าของห้องชุดที่ต้องการขาย เพื่อแลกกับการยินยอมโอนสิทธิการเช่าห้องชุดนั้นๆ ให้แก่ผู้ซื้อ (ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงในลำดับถัดไป) ด้วยเหตุที่ว่า การซื้อขายหรือเปลี่ยนตัวเจ้าของห้องชุดบนสิทธิการเช่า

นั้น จำเป็นจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าภายใต้หลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์สิน ซึ่งในที่นี้ก็คือเจ้าของโครงการนั่นเอง ทั้งนี้ในปัจจุบันก็ยังไม่มียกกฎหมายใดที่สามารถควบคุมการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเปลี่ยนมือดังกล่าวซึ่งเท่ากับเป็นการสนับสนุนให้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการซื้อขายอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าในลักษณะเช่นเดียวกับการซื้อขายค่าน้ำใบจองอาคารชุดทางอ้อม

ไม่เพียงเท่านั้นเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่ายังจะต้องเจอกับปัญหาการนำห้องชุดไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อที่สถาบันการเงิน เนื่องจากการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สามารถกระทำได้ 2 รูปแบบคือ (1) ด้วยวิธีการจำนำ ซึ่งสามารถใช้ได้กับกรณีสังหาริมทรัพย์ และ (2) ด้วยวิธีการจำนอง ซึ่งสามารถใช้ได้กับอสังหาริมทรัพย์ แต่สำหรับในกรณีของการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ นั้นไม่สามารถทำการจำนองตามกฎหมายได้ เนื่องจากสิทธิการเช่าถูกตีความให้มีสถานะเป็นสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับสิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง จึงไม่อยู่ในฐานะที่จะตราเป็นหลักประกันไว้ในรูปของจำนำด้วยแต่อย่างไรก็ตามได้มีการบัญญัติกฎหมายไว้เป็นการเฉพาะให้สามารถเกิดการจำนองสิทธิการเช่าได้ จึงเป็นการบัญญัติให้มีขึ้นเฉพาะในกฎหมายบางฉบับ เพื่อประโยชน์ในการขอสินเชื่อและเป็นหลักประกันในเชิงธุรกิจเท่านั้น กล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าเป็นกรณีของเฉพาะของการขอสินเชื่อประเภท Business Loan ดังนั้นจึงไม่สามารถนำสิทธิการเช่าที่มีอยู่ในห้องชุดแบบ Leasehold Condominium ไปทำการขอสินเชื่อ ซึ่งมีฐานะเป็น Personal Loan เพื่อเป็นที่พักอาศัยได้เลย แต่ทั้งนี้เมื่อสถาบันการเงินจะพิจารณาปล่อยสินเชื่อก็ย่อมหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะต้องเรียกเก็บหลักประกันการชำระหนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการจัดการหนี้สูญตามเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด จึงมีวิธีการรับเอาสิทธิการเช่าในฐานะเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในรูปแบบอื่นแทน ซึ่งอาจจะยินยอมให้มีการจำนองเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะกรณีสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่มีกรรมสิทธิ์ในอาคาร ดังตัวอย่างโครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี) หรือยินยอมให้ผู้ขอสินเชื่อ นำสิทธิการเช่ามาผูกพันเงินกู้ที่มีต่อธนาคารด้วยวิธีการโอนสิทธิการเช่าให้แก่สถาบันการเงินนั้นๆ (ในกรณีสิทธิการเช่า Leasehold แบบที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและไม่มีกรรมสิทธิ์ในอาคาร ดังตัวอย่างโครงการจามจุรีสแควร์ เรสซิเดนซ์ และ กรณีโครงการสยามสินธร) อย่างไรก็ตาม การดำเนินการของสถาบันการเงินยังแสดงให้เห็น

เห็นปัญหาบางประการ อาทิ การจำนองเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่จะไม่ครอบคลุมถึงที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร และกรณีการโอนสิทธิการเช่าที่ทำให้บุคคลภายนอกจะไม่สามารถใช้สิทธิบังคับคดีกับลูกหนี้ได้เลย เพราะลูกหนี้มิได้มีชื่อเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในระหว่างที่ตราไว้เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน ดังนั้นหากลูกหนี้ไม่ได้มีการปฏิบัติผิดสัญญา กับสถาบันการเงินก็จะไม่มีเจ้าหนี้รายใดใช้สิทธิตามกฎหมายในการบังคับคดีกับสิทธิการเช่าดังกล่าวของลูกหนี้ผู้นั้นได้เลยได้จึงเป็นช่องว่างในทางกฎหมายที่สมควรแก่การพัฒนาจากรูปแบบมาตรฐานที่เหมาะสมไปในคราวเดียวกัน

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาถึงประวัติ แนวคิด ทฤษฎี และบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดของไทย ตลอดจนกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ ทั้งในอดีตและในปัจจุบันทำให้ทราบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่ายังคงมีจุดบกพร่องในส่วนที่ยังไม่สามารถนำมาบังคับใช้ได้กับ “ห้องชุดที่เป็นโครงการสิทธิการเช่า หรือ Leasehold Condominium” โดยยังคงขัดแย้งกับวัตถุประสงค์หลักเบื้องหลังในชั้นของการร่างกฎหมายอาคารชุดที่มุ่งประสงค์จะสร้างระบบกรรมสิทธิ์ใหม่ ให้รองรับการแบ่งส่วนย่อยในการครอบครองพื้นที่ในอาคารหลังหนึ่งๆ และมุ่งหมายที่จะวางระบบการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารทั้งได้วางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคาร และการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างรัดกุมรอบครอบ ซึ่งแตกต่างจากในกรณีกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศที่ค่อนข้างเปิดกว้างให้มีรูปแบบอาคารชุดได้ ใน 2 ลักษณะคือ ลักษณะที่เป็นระบบกรรมสิทธิ์ (Freehold Condominium) และลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) จึงทำให้ระบบกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศสามารถตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัยให้กับประชากรได้อย่างครบครันทุกด้าน โดยไม่จำกัดประเภทแห่งลักษณะที่ดิน ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาโครงการอาคารชุดที่เป็นกรณีโครงการแบบสิทธิการเช่าของไทยที่เป็นอุปสรรคอยู่ ผู้เขียน จึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

### 5.2.1 การพัฒนาระบบกฎหมายอาคารชุด

จากปัญหานิยามศัพท์ของคำว่า “ห้องชุด” “อาคารชุด” และ “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ภายใต้อาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ทำให้มีปัญหาการควบคุมอาคารสำหรับโครงการอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ผู้เขียน จึงเสนอแนะให้มี

การวางระบบกฎหมายเพิ่มเติมในอีกหนึ่งลักษณะ โดยมีสถานะเป็นบัญญัติแยกต่างหากจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และมีสภาพเป็น “อาคารชุด” ประเภทหนึ่ง ภายใต้ระบบกฎหมายอาคารชุด ที่เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” อันจะส่งผลให้มีการออกเอกสารแสดงความเป็นเจ้าของที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” ซึ่งเป็นเอกสารสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดแต่ละอาคารที่ออกให้กับผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแบบสิทธิการเช่า เพื่อเป็นเครื่องแสดงกรรมสิทธิ์ในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่งตามที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อจัดตั้งเป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ ซึ่งการพัฒนาบบกฎหมายอาคารชุดในรูปแบบ Leasehold Condominium นี้ จะช่วยลดช่องว่างทางกฎหมาย รวมถึงยังส่งผลดีต่อการควบคุมจำกัดสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดแบบสิทธิการเช่าของชาวต่างชาติ หรือนิติบุคคลต่างชาติ มิให้มีการถือครองห้องชุดแบบสิทธิการเช่าเกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในโครงการอีกด้วย

5.2.2 การวางมาตรการในการจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับอาคารชุดที่เป็นโครงการแบบสิทธิการเช่า

เพื่อให้การวางระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดที่เป็นโครงการแบบสิทธิการเช่า มีผลสอดคล้องกับจุดมุ่งหมายหลักแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในการวางระบบบริหารจัดการค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษาอาคาร และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารในรูปแบบเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ผู้เขียน จึงเสนอแนะให้มีการวางมาตรการทางกฎหมายเพื่อเปิดช่องให้ “ผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว” สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ในลักษณะเดียวกันกับ “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร” ดังที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งจะมีผลช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแบบสิทธิการเช่าด้วยกันเอง และเพิ่มอำนาจต่อรองให้แก่ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแบบสิทธิการเช่า ในเรื่องการบริหารจัดการอาคารและช่วยควบคุมผู้บริหารงานให้อยู่ในรูปแบบนิติบุคคลอาคารชุดในคราวเดียวกันด้วย

ซึ่งการวางมาตรการดังที่กล่าวมาข้างต้นนั้น นอกจากจะแก้ปัญหาควบคุมอาคารชุดที่เป็นสิทธิการเช่า และยกระดับการขอจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด และ/หรือ นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการอาคารในการเรียกเก็บค่าส่วนกลางได้แล้ว ยังสามารถแก้ไขปัญหาคารจดทะเบียน

เปลี่ยนแปลงตัวผู้ครอบครองสิทธิในสิทธิการเช่าในได้ในคราวเดียวกันด้วย เพราะจะทำให้เกิดหลักฐานทางทะเบียนในรูปแบบใหม่ ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” ซึ่งเป็นการมอบความมีอิสระเสรีให้แก่ผู้ทรงสิทธิการเช่าในการซื้อขายเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ประสงค์จะโอนเปลี่ยนชื่อผู้ถือครองห้องชุดแบบสิทธิการเช่าได้อย่างเบ็ดเสร็จโดยลำพังตนเอง ย่อมเท่ากับสามารถจัดปัญหาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเมื่อมีการซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดแบบสิทธิการเช่าได้อีกทางหนึ่ง เพราะไม่ต้องทำการขอรับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหลักอีกต่อไป จึงสามารถแก้ปัญหาการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง เมื่อ โอนเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่าไปโดยปริยายได้ด้วย

5.2.3 การกำหนดรูปแบบมาตรฐานทางกฎหมาย และวิธีปฏิบัติในการนำอาคารชุดที่เป็นโครงการสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

ในปัจจุบันแม้สถาบันการเงินจะยอมรับให้มีการนำสิทธิการเช่ามาใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ แต่ก็มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้กับการขอสินเชื่อในเชิงธุรกิจ (Business Loan) เพียงอย่างเดียวเท่านั้น จึงไม่สามารถนำมาใช้ได้กับกรณีเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่าอันเป็นที่สินเชื่อส่วนบุคคล (Personal Loan) ได้ตามเหตุผลที่กล่าวมา ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการนำห้องชุดที่เป็นโครงการสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กับสถาบันการเงินในรูปแบบที่เหมาะสม ผู้เขียน จึงเห็นสมควรให้มีการออกข้อกำหนดรูปแบบมาตรฐาน และวิธีปฏิบัติด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการรับสิทธิการเช่าเป็นหลักประกัน ด้วยวิธีการวางหลักเกณฑ์เป็นการเฉพาะ และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งจะช่วยสร้างความเป็นเอกภาพให้แก่สถาบันการเงินในการรับจำนอง “ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ได้อย่างเป็นรูปธรรม

5.2.4 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

เพื่อให้กระบวนการพัฒนาบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ตามเนื้อหาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสอดคล้องราบรื่นอย่างเป็นระบบ และเพื่อให้สามารถบังคับใช้รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดที่มีอยู่เดิมได้อย่างรัดกุมรอบครอบ สอดรับกันทั้งกรณีห้องชุดแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold Condominium) และกรณีห้องชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ดังนั้น ผู้เขียน จึงเสนอแนะให้มีการระบุรายละเอียดเกี่ยวกับวันที่สิ้นสุดสภาพอาคาร หรือ วันสิ้นสุด

สัญญาเช่าที่ตั้งโครงการระยะยาวให้ชัดเจน โดยสมควรแสดงข้อมูลดังกล่าวไว้ใน “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้เห็นข้อแตกต่าง และทราบถึงระยะเวลาสิ้นสุดการครอบครองที่เหลืออยู่ตามสิทธิการเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน อันเป็นข้อเท็จจริงในส่วนสาระสำคัญประกอบการตัดสินใจซื้อขายเปลี่ยนมือห้องชุดที่เป็นโครงการแบบสิทธิการเช่าในอนาคต





บรรณานุกรม



## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

ชูเกียรติ พุ่มม่วง. “ปัญหาการนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุมาแปลงเป็นทุนตามนโยบายการแปลง  
สินทรัพย์เป็นทุน: ศักยภาพของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร.”

สารนิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2547.

ชินภัทร วิสุทธิแพทย์. “ปัญหากฎหมายและปัญหาภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

Property Fund.” วารสารนิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ. 3(3),

100-140.

ฐานเศรษฐกิจ. “สิทธิเช่าบ้าน ขอยาย 50 ปี ล่อใจแบงก์.”

<http://www.thansettakij.com/content/204822>, 12 ตุลาคม 2560.

ชนพล อินทนนท์. “เจ้าของรวมอาคารชุด.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. “โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.”

<https://www.ghbank.co.th/news/detail/announce/news-253>, 7 ตุลาคม 2560.

นิธิวี สุขโฉมด. และกิตติพันธ์ คงสวัสดิ์เกียรติ. “ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดและพฤติกรรม  
ที่มีต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมมือสองของผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

(The marketing mix and behavior toward the purchase of a condominium live in Bangkok).”

วารสาร การเงิน การลงทุน การตลาดและการบริหารธุรกิจ. 2 (3), 55-71.

บุษกร ตั้งจิตพัฒนกุล. “ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน

บังคับคดี.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจ

บัณฑิตย์, 2551.

ประเสริฐ เขมรัตน์. “การจัดการอาคารชุด.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์

มหาวิทยาลัย, 2526.

มานพ พงศทัต และศักดิ์ชัย คีรินทร์ภานุ. “บทบาทอาคารชุด.” วารสารวิชาการสถาปัตยกรรมศาสตร์.

รณชัย ชูสุวรรณประทีป. “สภาพปัญหาและแนวทางแก้ไข พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.” วารสารกฎหมายปกครอง. 23(1), 48.

ระวี พวงกนก. “มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด.”

วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

วงศ์เกษม การณัด. “การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของธนาคาร.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.

วราภรณ์ โรจนวราภรณ์. “ปัญหากฎหมายในทางปฏิบัติของธนาคารพาณิชย์จากการรับสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. “กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528.

วิชัย ดินดีกุลานนท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม).

พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2535.

ศิริพงษ์ โสภ. ไพฑูรย์ วุฒิส. และฉัตรชัย รือหาร. “การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (Right Hiring Lead of Immovable Property Become Settlement Guaranty).” วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย ฉบับสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์. 5(1), 203-209.

เสริญชัย ศรีวีระกุล. “การทำสัญญาเช่าเพื่อประกันสินเชื่อ.” วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 12(2), 41-60.

สุนันทา เขียรถาวร. “ความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2540.

สมยศ แสงสุวรรณ. การบริหารอาคารชุด: กลยุทธ์การเป็นนักบริหารอาคารชุดที่เหนือชั้น. กรุงเทพมหานคร: วิวัฒน์, 2542.

โสภณ ชัยสุวรรณ. คำอธิบายกฎหมายอาคาร. กรุงเทพมหานคร: ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2524.

อุกฤษ มงคลนาวิน. “กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฝดตามกฎหมายฝรั่งเศส.” บทบัณฑิตย. 29(1), 143-150.

อนันตพร นคะจัด. “การศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของ  
นิติบุคคลอาคารชุดและของสหกรณ์เคหะสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522  
และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์  
มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542.

อภิรดี พิบูลภาณุวัชรน์. “การพัฒนากฎหมายหลักประกัน.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต  
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2546.

อาชวิศว์ สหบุญ. “การเช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต  
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554.

## ภาษาต่างประเทศ

Administrative Region of the People’s Republic of China.”

[http://www.basiclaw.gov.hk/en/basiclawtext/images/basiclaw\\_full\\_text\\_en.pdf](http://www.basiclaw.gov.hk/en/basiclawtext/images/basiclaw_full_text_en.pdf),

17 September 2017.

Boyer. R. E. Survey of the law of property. (3d ed.). Minnesota: West Pub, 1981.

Fletcher. D. R. Condominium sales and listings. Virginia: Reston Pub, 1982.

Harwood. H. Real Estate Principle. Virginia: Reston Publishing Company Inc, 1977.

Holeman. J. R. Condominium Management. New Jersey: Printice–Hall, Inc, 1980.

Kehoe. P. E. Cooperates and Condominiums. New York: Oceana Publications Inc, 1974.

Lands Department. The Government of the Hong Kong Special Administrative Region.

“Land Sale.” <https://www.landsd.gov.hk/en/landsale/index.htm>, 17 September 2017.

Lim. L. Y. A guide to management corporations. (2nd ed.). Singapore: Singapore National  
Printers, 1989.

Norbert. H. Kötz. H. & Leser. H. G. German Private and Commercial Law: An Introduction.  
Oxford: Oxford University Press, 1982.

Pavlich, D. J. The Strata Titles Act. Condominium Law in British Columbia. Western Canada: Butterworths & Co, 1978.

Rohant, P. J. & Reskin, M. A. Condominium Law and Practice. New York: Matthew Bender & Company, 1965.

Siedel, G. J. & Aalberts, R. J. Real Estate Law. (6th ed.). Ohio: Thomson West, 2006.

The American Bar Association New Orleans. "Uniform Condominium Act."

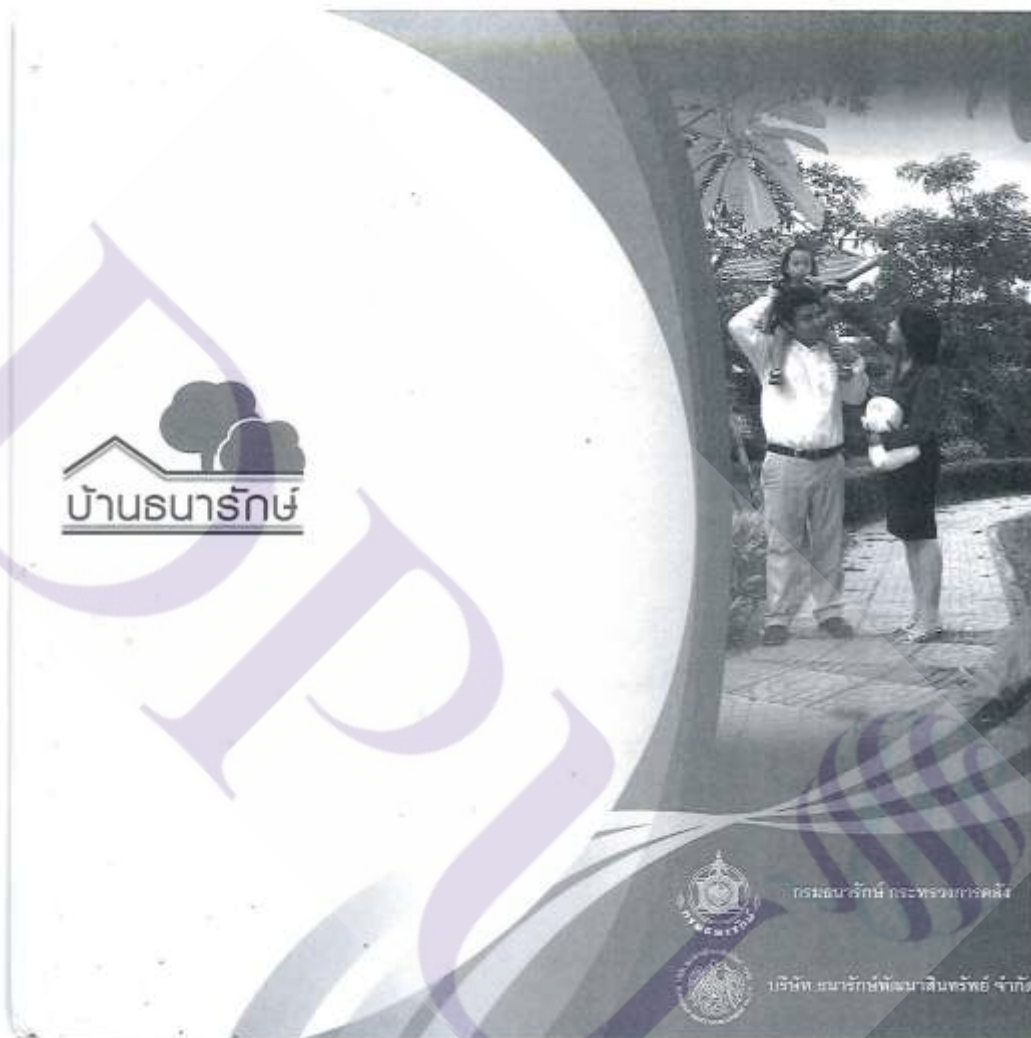
<http://www.bhcsph.com/babbpropertypro/Documents/uca80.pdf>, 20 September 2017.

The Statutes of the Republic of Singapore. "Building Maintenance and Strata Management Act of 2004." <https://sso.agc.gov.sg/Act/BMSMA2004>, 25 September 2017.



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก. โครงการบ้านชนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี



**บ้านรักภัย**  
มูลนิธิฯ เรียบร้อย  
อยู่สบาย ประหยัดพลังงาน

โครงการบ้านรักภัยฯ ถูกพัฒนาโดยสถาปนิกและผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม โดย  
เพื่อเสริมสร้างชุมชนให้เข้มแข็งและคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ทุกคน

ทุกแห่งถูกวางผังและเลือกทำเลที่ตั้งอย่างเหมาะสมและอยู่ใกล้กับแหล่งบริการสาธารณะ  
ซึ่งสามารถเดินทางมาได้อย่างสะดวกด้วยรถสาธารณะหรือรถส่วนตัว

**"บ้าน เรียบร้อย อยู่สบาย ประหยัดพลังงาน"**

พร้อมมี ไม้ร่มที่ติดตั้งในสวนร่ม แต่จากเสียงตกน้ำในทางเดิน  
ถูกทำ โยนสีพื้นและน้ำไหลลงถังเพื่อเป็นทุนได้  
เป็นถัง ด้วยสีดูถูกเข้าระยะกว่า 30 ปี และหลังบ้านได้  
MOS ครอบคลุมไม่สูดดมได้  
QUID ด้วยสภาพแวดล้อม และสีชมพือ ช่วยเสริมสร้างคุณภาพชีวิต





พร้อมมอบโอกาสให้ข้าราชการ  
และลูกจ้างประจำจากทุกหน่วยงาน  
ทั่วภูมิภาคได้มีบ้านของตัวเอง



### บ้านร่มโพธิ์

โครงการบ้านชนบทวิถี รูปโฉมใหม่รองรับบ้านอยู่อาศัยจากกรมธนารักษ์ ด้วยการใช้ที่ดินราชพัสดุมาสร้างบ้านพักอาศัยที่มีกรรมสิทธิ์  
สิทธิเป็นเจ้าเรือนพร้อมที่ดิน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนและถูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ

### สอดรับ ทุกรูปแบบของครอบครัวอยู่อาศัย

ตัวอย่างบ้านที่หลากหลาย\* ทั้งบ้านเดี่ยว พาวนโฮมส์ และคอนโดมิเนียม  
รองรับทุกรูปแบบการใช้ชีวิต และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อม

\* แต่ละบ้านในแต่ละโครงการจะแตกต่างกัน

บ้านเดี่ยว



แบบนี้ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  
พื้นที่ใช้สอย 170 ตรม.  
3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

ภาพบ้านและบรรยากาศจำลอง



มีพื้นที่สร้าง

มีพื้นที่นอน



ออกแบบโดย บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  
พื้นที่ใช้สอย 124 ตรม.  
3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

ภาพบ้านและบรรยากาศจำลอง





บ้านปูน 2 ชั้น  
พื้นที่ใช้สอย 100 ตร.ม.  
2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

ภาพบ้านและสวนจากภาพถ่าย





SHADE บ้านเดี่ยวชั้นเดียว  
พื้นที่ใช้สอย 85 ตรม.  
2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

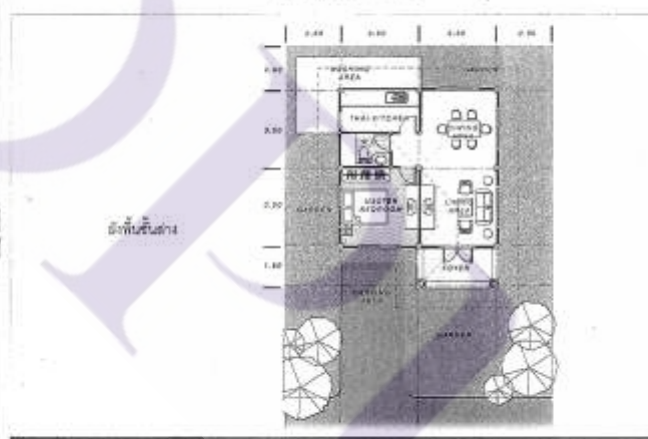
ภาพที่ 1 มุมมองจากทางเข้า





สถาปัตย์ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว  
พื้นที่ใช้สอย 55 ตรม.  
1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

ภาพบ้านและสวนจากเจ้าของ

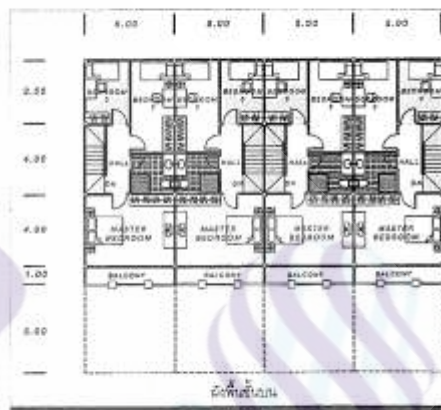
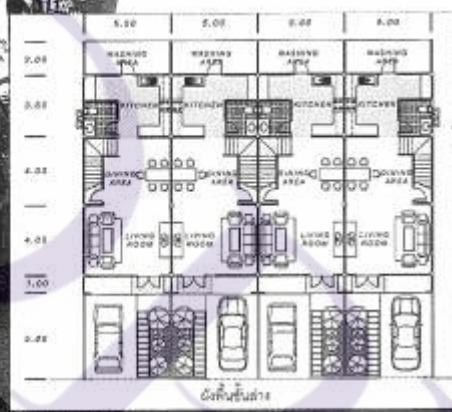


ระดับพื้นสนาม



อพาส์  
 บ้านไม้ 2 ชั้น  
 พื้นที่ใช้สอย 115 ตร.ม.  
 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

ภาพการนำเสนอโครงการตัวอย่าง





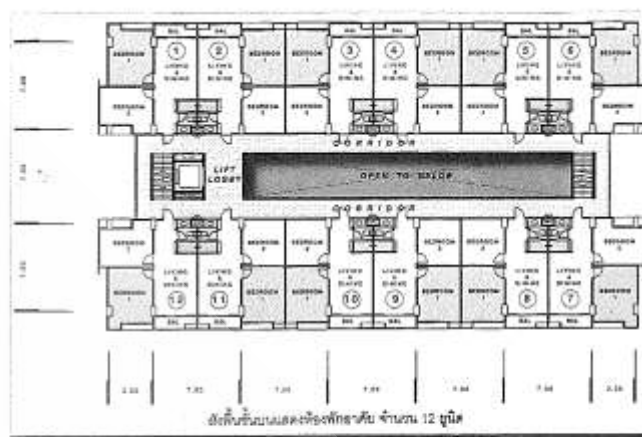
อาคารพาณิชย์รวม

พื้นที่ใช้สอย ๘๘ ๙๙ ตร.ม.  
2 ห้องนอน 1 ห้องรับแขก

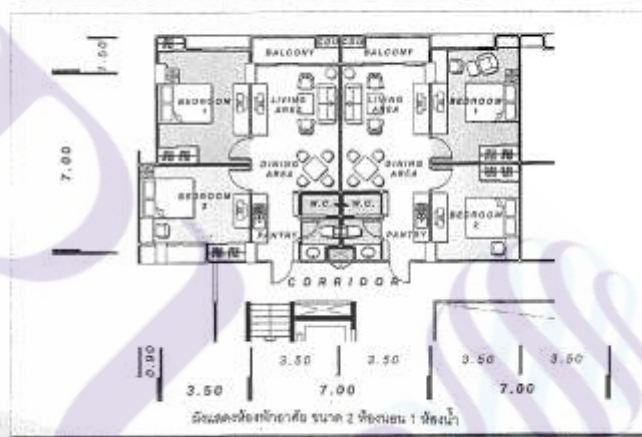


ภาพขณะโดรนบินและระยะอากาศที่ ๑๕๘





Unit plan showing 12 units arranged in two rows of six.

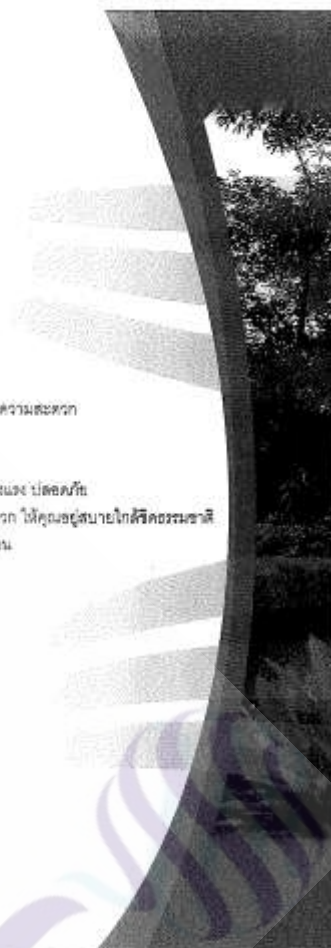


Detailed unit plan showing living area, dining area, kitchen, two bedrooms, a bathroom (W.C.), and a balcony.

### ผู้ใจกายได้สภาพแวดล้อมและสังคมที่ดี

ด้วยการสร้างเสริมสภาพแวดล้อมภายในโครงการให้มีคุณภาพดีเยี่ยม เพื่อพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก  
ภายใต้สิ่งอำนวยความสะดวกตามแบบวิถีชีวิตไทย

- ทุกแบบ ทุกโครงการ พิจารณาดูในการเลือกใช้วัสดุที่ได้มาตรฐาน ให้คุณมั่นใจได้ในความแข็งแรง ปลอดภัย
- ออกแบบสอดคล้องตามสภาพแวดล้อมและภูมิอากาศเมืองไทย ให้สามารถถ่ายเทได้สะดวก ให้คุณอยู่สบายใกล้สีเขียวธรรมชาติ
- ทุกหลัง เลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงาน เช่น วัสดุฉนวน และมียอนรวมกันความร้อน
- พิเศษ เฉพาะแบบบ้านเดี่ยว มีครัวไทย เขตกักขังของไทย ให้คุณพร้อมใช้งาน





เป็นฐานของบ้านโมเดิร์นได้ต่างๆ เพียงยื่นความจำนงต่อหน่วยอำนวยการในสิ่งก่อสร้าง หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

กรุงเทพฯ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด  
 ชั้น 7 ถนนนาฬิกา ถนนพหลโยธิน 6  
 กรุงเทพฯ 10400  
 โทรศัพท์ 0-2298-6890-3  
 0-2273-0899-0903 ต่อ 7000, 7001  
 โทรสาร 0-2298-6894  
 www.troasury.go.th

ต่างจังหวัด สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกจังหวัด

ผู้รับผิดชอบโครงการ	กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง
ดำเนินการโดย	บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
ผู้สนับสนุนโครงการ	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ



## สำหรับข้าราชการและลูกจ้างประจำ

### คุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการ

- เป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐทั้งในส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น
- หน่วยงานต้นสังกัดยินยอมให้หักเงินเดือนสำหรับผ่อนชำระค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัย
- สามารถรับเงินเดือนจากสถาบันการเงินได้

### เงื่อนไขการเข้าร่วมโครงการ

- สามารถใช้สิทธิ์เข้าร่วมโครงการได้ รายละเอียดไม่เกิน 1 สัญญา
- โอนสิทธิ์การเช่าให้ผู้มีคุณสมบัติหรืออายุได้ทันที แต่การโอนสิทธิ์การเช่าให้กับบุคคลที่ไม่มีคุณสมบัติจะทำได้เมื่อครบกำหนด 5 ปี และต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์

### การคัดเลือกสิทธิ์

- หากจำนวนผู้จองมีมากกว่าจำนวนบ้าน หรือห้องชุดในโครงการที่เปิดจองจะใช้วิธีจับสลากคัดเลือก
- การคัดเลือกจะคัดเลือกตามลำดับ ดังนี้
  1. เป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำอยู่ในพื้นที่โครงการ
  2. มีภูมิลำเนาอยู่ในพื้นที่โครงการ
  3. อื่นๆ

### หลักฐานในการจองสิทธิ์

- สำเนาบัตรข้าราชการ/บัตรประจำตัวลูกจ้างของตนเอง และผู้เข้าร่วม
- สำเนาบัตรประชาชนของตนเอง และผู้เข้าร่วม (กรณีบัตรข้าราชการ/บัตรประจำตัวลูกจ้างไม่มีหมายเลขประชาชน)
- สำเนาทะเบียนบ้านของตนเอง และผู้เข้าร่วม
- สลิปเงินเดือนของตนเองและผู้เข้าร่วม หรือหนังสือรับรองรายได้จากหน่วยงานของตนเอง และผู้เข้าร่วม

### สิทธิประโยชน์ที่จะได้รับ

- ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ 30 ปี และต่อสัญญาเช่าได้ โดยไม่เสียค่าต่อสัญญา
- อัตราค่าเช่าผ่อนปรน ไม่มีเงินจองและเงินคาวน
- อัตราดอกเบี้ยพิเศษ ผ่อนนานสูงสุดถึง 30 ปี ู้ได้ 100 % ของราคาขาย และสามารถกู้ร่วมกับทายาทได้
- สามารถเบิกค่าเช่าบ้านได้ตามสิทธิ์
- นำสิทธิ์เข้าร่วมโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนได้
- นำบ้านหรือห้องชุดไปให้บุคคลอื่นอยู่อาศัย หรือให้เช่าช่วงได้

### สนใจติดต่อขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

กรุงเทพมหานคร: บริษัท ธนาคารเพื่อการพาณิชย์ จำกัด ชั้น 7 อาคารกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ถนนพระราม 6  
 สามเสนใน พญาไท กรุงเทพฯ 10400  
 โทรศัพท์ 0 2298 5890-3, 0 2273 0896-903 ต่อ 7000, 7001 โทรสาร 0 2298 5894 www.treasury.go.th

ต่างจังหวัด: สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกจังหวัด

## แบบจอบงสิทธิ์โครงการบ้านธนารักษ์

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ....

## ความต้องการบ้านธนารักษ์

1. ที่ตั้งบ้านธนารักษ์ที่ท่านต้องการ โครงการบ้านธนารักษ์จังหวัด..... โครงการที่.....
2. ลักษณะบ้านธนารักษ์ที่ท่านต้องการ
- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. บ้าน 2 ชั้น แบบชนบท     | <input type="checkbox"/> 4. บ้านชั้นเดียว แบบขนาดล  |
| <input type="checkbox"/> 2. บ้าน 2 ชั้น แบบนาภิรมย์ | <input type="checkbox"/> 5. บ้านชั้นเดียว แบบนาศิริ |
| <input type="checkbox"/> 3. บ้าน 2 ชั้น แบบสหพัฒน์  | <input type="checkbox"/> 6. ทาวน์เฮ้าส์ แบบธนาสิน   |
|   | <input type="checkbox"/> 7. คอนโดมิเนียม            |

ข้อมูลส่วนบุคคล : โปรดกรอกข้อมูลด้วยตัวบรรจงให้ครบถ้วนตามความเป็นจริงเพื่อประโยชน์ของท่าน

1. ชื่อ-นามสกุล (นาย/นาง/นางสาว) .....
2. เพศ  1. ชาย  2. หญิง
3. เกิดวันที่..... เดือน..... พ.ศ. .... อายุ..... ปี
4. เลขประจำตัวประชาชน ----
5. สถานภาพสมรสปัจจุบัน
1. โสด  2. สมรส  3. อื่นๆ (โปรดระบุ) .....
6. สถานภาพในหน่วยงาน
1. ชำนาญการ  2. ลูกจ้างประจำ  3. อื่นๆ (โปรดระบุ) .....
7. หน่วยงานที่ตั้งกีด ชื่อหน่วยงาน..... กรม..... กระทรวง.....
8. สถานที่ตั้งหน่วยงาน
1. กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร.....
2. ภูมิภาค กรุงเทพมหานคร.....
9. ชื่อผู้ร่วม (ถ้ามี) (นาย/นาง/นางสาว) .....
10. อายุของผู้ร่วม (ถ้ามี)..... ปี
11. เลขประจำตัวประชาชนของผู้ร่วม ----
12. สถานภาพของผู้ร่วม
1. คู่สมรส  2. บุตร  3. อื่นๆ (โปรดระบุ) .....

## แบบจอบลัทธิโครงการบ้านนารักษ์

13. รายได้ของตนเอง ..... บาท/เดือน รายได้อื่นๆ ..... บาท/เดือน  
 14. รายได้ของผู้ร่วม ..... บาท/เดือน รายได้อื่นๆ ..... บาท/เดือน  
 15. ท่านคิดว่าจะสามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยได้มากที่สุดเป็นเงิน ..... บาท/เดือน  
 16. เหตุผลสำคัญที่ท่านมาขอสิทธิโครงการบ้านนารักษ์ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. ไม่มีบ้านเป็นของตนเอง  5. ใกล้ที่ทำงาน  
 2. ราคาถูกผ่อนชำระต่ำ  6. รูปแบบโครงการน่าสนใจ  
 3. การคมนาคมสะดวก  7. อื่นๆ (โปรดระบุ) .....  
 4. ใกล้แหล่งชุมชนและบริการ เช่น ตลาด/โรงพยาบาล

17. ที่อยู่ปัจจุบัน

- บ้านของตนเอง  อยู่กับบิดา/มารดา  เป็นผู้อาศัย  บ้านเช่า  
 อื่นๆ (โปรดระบุ) .....

เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ซอย ..... ถนน .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

รหัสไปรษณีย์ -- E-mail .....

โทรศัพท์บ้าน -- โทรศัพท์มือถือ --

18. ที่ทำงาน

เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ซอย ..... ถนน .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

รหัสไปรษณีย์ -

โทรศัพท์ -- โทรสาร --

19. สถานที่ที่สามารถติดต่อส่งจดหมายและเอกสารถึงท่านโดยสะดวก

1. ที่อยู่ปัจจุบัน  2. ที่ทำงาน

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลทั้งหมดที่กรอกเป็นความจริงทุกประการ หากข้อมูลเป็นเท็จ ยินยอมให้กรมธนารักษ์ยกเลิกสิทธิได้

ลงชื่อ ..... (ผู้ยื่นขอสิทธิ)

ข้อสงวนสิทธิ : ธพส. สงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการจองหากมีผู้ได้รับสิทธิ์ไม่เต็มแต่ละโครงการ



เติมเต็มความฝันของคุณ บ้านนารักษ์ เติมเต็มฝัน  
.....กับโครงการบ้านนารักษ์



## บ้านนารักษ์

กฎหมาย เรียบง่าย  
อยู่สบาย ประหยัดพลังงาน

“บ้านนารักษ์” รูปแบบใหม่ของบ้านพักอาศัย บนที่ดินราชพัสดุ ที่ให้กรรมสิทธิ์ เหมือนเป็นเจ้าของบ้านพร้อมที่ดิน



ไม่รวมค่าที่ดิน ในราคาบ้าน แต่จ่ายเป็นค่าเช่า ในราคาต่ำ	โอนสิทธิ์และนำไป แปลงสินทรัพย์ เป็นทุนได้	สัญญาเช่า ระยะยาว 30 ปี และต่อสัญญาได้
--	---	--



## รูปแบบโครงการ

บ้านเดี่ยว เนื้อที่ประมาณ 50-100 ตารางวา หรือที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่นตามสภาพพื้นที่ เน้นการออกแบบที่ภูมิฐาน เรียบง่าย อยู่สบาย ประหยัดพลังงาน โดยให้สัญญาเช่า 30 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยไม่เสียค่าต่อสัญญา

## คุณสมบัติและเงื่อนไขของผู้เข้าร่วมโครงการ

1. เป็นข้าราชการ หรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐทั้งในส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น
2. สามารถหักเงินเดือนสำหรับผ่อนชำระ ค่าก่อสร้างบ้านพักอาศัยจากหน่วยงานต้นสังกัดได้
3. สามารถรับเงินโอนการกู้จากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือสถาบันการเงินอื่นๆ ได้ ซึ่งข้าราชการ และลูกจ้างประจำสามารถกู้ร่วมกับทายาทได้
4. สามารถให้สิทธิเข้าร่วมโครงการได้ รายละไม่เกิน 1 สัญญา



ไม่ต้องมีเงินทองและเงินดาวน์

กู้ได้ 100% ของราคาขาย

### สิทธิประโยชน์ที่ผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับ

1. ได้รับสิทธิเช่าที่ดินราชพัสดุ 30 ปี และสามารถต่อสัญญาเช่าได้ โดยไม่เสียค่าต่อสัญญา
2. อัตราค่าเช่าผ่อนปรน
3. ไม่ต้องมีเงินจองและเงินค้ำประกัน
4. ภาษีได้ 100% ของราคาขาย
5. ดอกเบี้ยอัตราพิเศษ และผ่อนได้นานสูงสุดถึง 30 ปี
6. สามารถกู้ร่วมกับทายาทได้
7. สามารถนำสิทธิการเช่าเข้าร่วมโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนได้
8. สามารถใช้สิทธิการเบิกค่าเช่าบ้านตามระเบียบที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าบ้านของข้าราชการหรือลูกจ้างประจำผู้ทุพพิกการทำงานเพื่อสังคมไทย

### สุขภาพ สมายใจ บนพื้นฐานสิ่งแวดล้อมและสังคมที่ดี

กรมธนารักษ์ไม่ได้มุ่งเน้นการสร้างบ้านเพียงอย่างเดียว แต่มุ่งสร้างสังคมน่าอยู่และเสริมสร้างความสัมพันธ์ในครอบครัว ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี เพื่อตอบแทนให้กับข้าราชการและลูกจ้างประจำผู้ทุพพิกการทำงานเพื่อสังคมไทย



## สร้างขวัญกำลังใจ

เพราะตระหนักว่า “บ้าน” คือ ความฝันของทุกคน กรมธนารักษ์ในฐานะหน่วยงานที่ทำหน้าที่บริหารจัดการที่ดินราชพัสดุ จึงได้จัดทำโครงการ “บ้านธนารักษ์” ด้วยการนำที่ดินราชพัสดุมาใช้สร้างบ้านพักอาศัย เพื่อเป็นสวัสดิการให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ



ตกทอดไปสู่  
ทายาทได้

ด้วยสภาพแวดล้อม  
และสังคมที่ดี  
ช่วยเสริมสร้าง  
คุณภาพชีวิต

ตอบแทนทุกความทุกข์ของคุณ

## สนใจเข้าร่วมโครงการ

### หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

กรุงเทพฯ สำนักงานบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร  
กรมธนารักษ์ ถนนพระราม 6 พญาไท  
กทม. 10400  
โทรศัพท์ 0-2278-2426  
0-2273-0899-0903 ต่อ 5124  
โทรสาร 0-2279-8410  
[www.treasury.go.th](http://www.treasury.go.th)

ต่างจังหวัด สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกจังหวัด

ผู้รับผิดชอบโครงการ	กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง
ดำเนินการโดย	บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
ผู้สนับสนุนโครงการ	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

ภาคผนวก ข. โครงการจามजूรี สแควร์ เรสตีเดนซ์

จามจური เรสซิเดนซ์

CHAMCHURI RESIDENCE SQUARE

EASE UP YOUR LIFE

**CHAMCHURI  
RESIDENCE**



200 sq.m. 80,000 บาท / เดือน\*  
สัญญาเช่า 1-3 ปี

\* เป็นเงินอื่นไม่รวมภาษีอากรค่าเช่า ค่าใช้จ่ายอื่นเป็นเงินฝากค้ำประกันเงินไว้ใช้ซ่อมแซมทรัพย์สิน

## จามจური เรสซิเดนซ์

กับโปรโมชันพิเศษ

ราคาค่าเช่าเฉลี่ย  
(แบบเช่า 1-3 ปี)  
80,000 บาท ต่อเดือน\*

ราคาค่าเช่าเริ่มต้น  
(แบบเช่า 5 ปี)  
2.59 ล้านบาท\*

ราคาค่าเช่าระยะยาว  
เริ่มต้น 14.99 ล้านบาท\*

จำนวนห้องนอน **3-4** ห้องนอน  
ขนาดห้องที่มีพื้นที่ใช้สอยสูงถึง

**200** ตารางเมตร

\* เป็นไปตามสิทธิประโยชน์ของกรมที่ดินเท่านั้น  
\*\* ห้องชุดตั้งแต่ 6 ปี และเช่าระยะยาว ไม่รวมรถคันต่อ

# CHAMCHURI RESIDENCE

CHAMCHURI Residence SQUARE

**ลงตัว.. กับชีวิตที่ง่ายขึ้น**  
ด้วยทำเลใจกลางเมืองติดสถานศึกษา

ห้องพักถูกออกแบบให้เหมาะสม และเป็นส่วนตัว  
โดยในแต่ละชั้นสูงตัวด้วยจำนวนห้องพัก เพียงไม่ที่ยูนิต  
Layout ภายในห้องถูกแบ่งสัดส่วนการใช้สอยได้อย่าง  
เหมาะสม สะดวก ปลอดภัย ใช้วัสดุเกรดเยี่ยม อาทิเช่น  
พื้น Engineering Wood, Concealed Fire Extinguisher



**จามจรี เรสซิเดนซ์** ติดรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT  
สมบูรณ์แบบด้วยห้างสรรพสินค้าภายในอาคาร  
พร้อมสรรพร้านอาหารชื่อดังมากมาย



สะดวก



สะดวก



ปลอดภัย



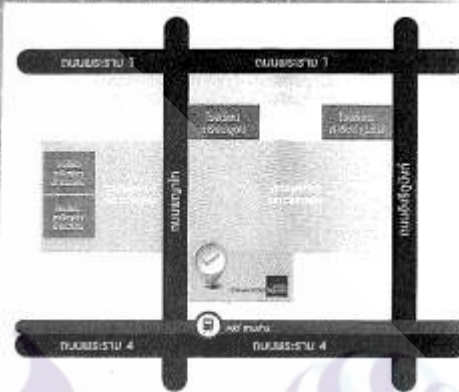
หรูหร

## Club House

- Fitness
- สระว่ายน้ำขนาดใหญ่
- สระพักผ่อนขนาดเล็ก
- Pool Deck, Pool Sofa และ Day Bed
- ห้องประชุมขนาดใหญ่



- ห้องพักผ่อน Indoor & Outdoor
- Sauna
- Jacuzzi
- ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว โดยใช้ระบบ Proximity Card และ Service Lift 1 ตัว
- ที่จอดรถ
- ระบบ Security CCTV
- สโมสรรับขึ้น G และชั้น 5



ติดต่อฝ่ายขาย โทร. 082 702 9988

chanchan@supac.com

082 702 9988



ภาคผนวก ค. โครงการสยามสินธร เรสซิเดนซ์ (หลังสวนวิถ์แดง)



## THE RESIDENTIAL MASTERPIECE



The rewards of life come to those that excel in realizing their dreams. And no greater reward is bestowed than that of a family home of excellence which provides a legacy for future generations.

In the pursuit of excellence and creating homes of distinction for our residents, Sindhorn Residence has focused on three brand pillars, 'Simplicity, Practicality and Comfort.' This philosophy permeates throughout the master plan in areas of design, construction, security and sustainability.

Peerlessly located at the Langsuan Village and considered the foremost residential location in Bangkok's embassy district, this exclusive 52 Rai predominantly residential development is situated directly on the intersection of Langsuan and Sarasin Roads and faces the green and natural expanse of Lumpini Park.

Sindhorn Residence's exclusive positioning and unrivaled features sets the tone for what is a truly first class experience. From the careful planning process and crafted design through to state-of-the-art building systems, all conceived and designed to ensure the ultimate living spaces for residents. From the outset, environmental and sustainable considerations have been a priority in design and development, contributing to many unique characteristics all seamlessly integrated to the residents' lifestyle.

Sindhorn Residence is destined to be your legacy and a timeless treasure for generations to come.



PART OF THE GRAND MASTER PLAN... LANGSUAN VILLAGE



Langsuan Village is the most expansive and luxurious mixed use development to be undertaken in Bangkok city's recent history. This landmark development has been master planned for sustainability with all buildings having a 100 year life expectancy. Langsuan Village consists of; Sindhorn Residence, Apartments, Serviced Apartments, an international hotel, an art museum, a health center, a 'Walking Street' retail plaza dedicated mainly for residents with F&B, a Supermarket, a variety of other residents' support facilities, and a park plateau stretching 300 meters in length towards Lumpini Park.

Set on over 52 Rai of prime real estate on Langsuan Road and flanked by Soi Tonson, Langsuan Village faces directly onto Lumpini Park and its lake. The master plan also features maximum green spaces with a low-density ratio, which translates to a generous 'double the allocation of green spaces' beyond the standard.

Sindhorn Residence is the first tower to be released at Langsuan Village.





## GENUINE ELEMENTS FROM THE HEART... IN CONCERT WITH YOUR PASSIONS.

Five genuine elements form the beating heart of Sindhorn Residence.

- ∞ GREEN CREDENTIALS FOR A BETTER WORLD. ∞
- ∞ THE ADDRESS ON LUMPINI PARK ∞
- ∞ A HAVEN OF SAFETY AND SECURITY. ∞
- ∞ BEYOND MODERN LIVING COMFORTS. ∞
- ∞ HERE FOR THE LONG RUN AND FULLY SUSTAINABLE. ∞

## GREEN CREDENTIALS FOR A BETTER WORLD

Sindhorn Residence is designed with maximum green spaces to enhance the living environment and is planned to be one of Bangkok's first residential LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Gold certified buildings. One of the many features for this accreditation is the unique triple layered glass windows designed to cut-down on harmful UV rays and insulate from the outside temperature and sound, resulting in a more comfortable and energy efficient environment.



## THE ADDRESS ON LUMPINI PARK

Sindhorn Residence is at the epicenter of Bangkok's vibrant heart and is surrounded by the best the Bangkok has to offer for business and leisure. With the Embassy district of Wireless Road on eastern side, the retail hub of Ploenchit Rd on the northern side, Ratchadamri on the western side, and Bangkok's Lumpini Park on the southern side, all conveniently located within walking distance from Sindhorn Residence. The CBD's of Silom, Sathorn, Sukhumvit and Ploenchit are all conveniently located around Sindhorn Tower.

### A HAVEN OF SAFETY AND SECURITY

Safety and security are key in our planning with the latest state-of-the-art technologies in construction and residential building security systems being specified, including 24 hour security guards when complete. Engineered to last 100 years, well beyond the standard building code requirements, Sindhorn Residence can withstand natural catastrophes such as floods, storms and earthquakes. Sindhorn Residence will be managed by the development company, Siam Sindhorn Co., Ltd., for the life of the project.



### BEYOND MODERN LIVING COMFORTS

From the 3-meter high ceilings and 8.3-meter long-span column free interiors, to the double cavity walls between units and the 2-meter wide single load corridors, all design parameters creating superior living environments. Fresh air systems with Energy Recovery Ventilation are designed to maintain ideal temperatures and air quality, while a separate exhaust system is used to expel unpleasant odours. Sindhorn Residence offers superior level of modern living comforts for you and your family.

### HERE FOR THE LONG RUN... AND FULLY SUSTAINABLE

The prestigious LEED Gold Pre-Certification is proof of our genuine intention to comply with the internationally recognized standards for environmentally sustainable design, construction and maintenance practices. Sindhorn Residence is committed to sustainable "green" practices, for the wellbeing of our residence and benefits to the environment.





## A WORLD APART ... SINDHORN RESIDENCE

From the moment you enter the lobby with its 8-meter high ceilings and marble floors, you are swept into a world of luxury without peer and far from the hustle and bustle of Bangkok.

The exclusive Residents Lounge welcomes all residents into a private club like domain offering an ambience that is tranquil and our Concierge can arrange any details to smooth out your plans for the day.

The impressive Sky Bridge that spans both buildings houses the 25-meter pool outdoor pool and the fully equipped indoor Fitness Center offers the latest in exercise equipment.

The landmark that is Sindhorn Residence will remain a legacy for you and your family for generations to come.

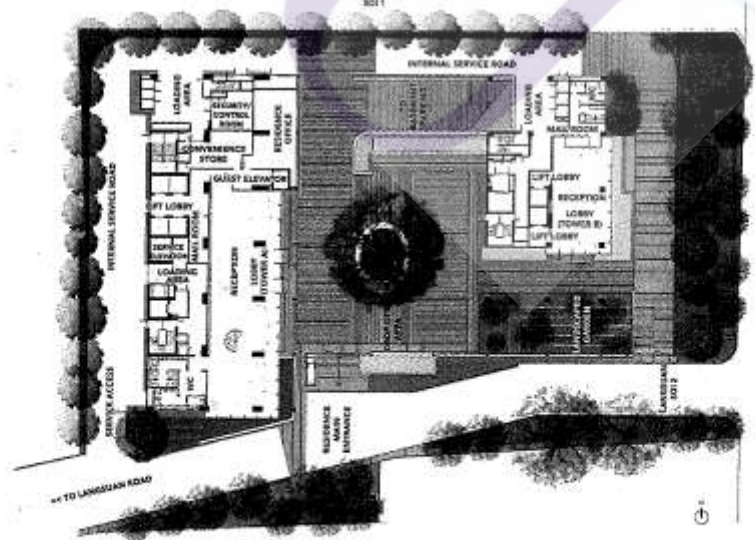
### PROJECT DETAILS

Project	Sindhorn Residence
Developer	Siam Sindhorn Co., Ltd.
Address	Between Langsuan Soi 1 and 2, Lumpini, Bangkok
Product Type	Leasehold Residential Condominium
Ownership structure	30 years Leasehold
Concept	"Living in The Park & Living Comfort"
Total land area	4-1-0 Rai
Towers	Consist of 2 towers with 4-storey combined basement - Tower A: 34 storeys - Tower B: 10 storeys 35 sq.m. to 345 sq.m.
Unit size	200 units
Total number of units	1,2,3,4, bedroom and duplex
Type of units	Up to 3.0 m. in primary spaces (Living/Dining/Bedrooms)
Ceiling Height	342 Covered car park spaces
Parking	

GROUND FLOOR PLAN

UNIT MATRIX

FACILITIES



**BUILDING A**

A101	A102	A103	A104	A105	A106	A107	A108	A109	A110	A111	A112	A113	A114	A115	A116	A117	A118	A119	A120	A121	A122	A123	A124	A125	A126	A127	A128	A129	A130	A131	A132	A133	A134	A135	A136	A137	A138	A139	A140	A141	A142	A143	A144	A145	A146	A147	A148	A149	A150	A151	A152	A153	A154	A155	A156	A157	A158	A159	A160	A161	A162	A163	A164	A165	A166	A167	A168	A169	A170	A171	A172	A173	A174	A175	A176	A177	A178	A179	A180	A181	A182	A183	A184	A185	A186	A187	A188	A189	A190	A191	A192	A193	A194	A195	A196	A197	A198	A199	A200	A201	A202	A203	A204	A205	A206	A207	A208	A209	A210	A211	A212	A213	A214	A215	A216	A217	A218	A219	A220	A221	A222	A223	A224	A225	A226	A227	A228	A229	A230	A231	A232	A233	A234	A235	A236	A237	A238	A239	A240	A241	A242	A243	A244	A245	A246	A247	A248	A249	A250	A251	A252	A253	A254	A255	A256	A257	A258	A259	A260	A261	A262	A263	A264	A265	A266	A267	A268	A269	A270	A271	A272	A273	A274	A275	A276	A277	A278	A279	A280	A281	A282	A283	A284	A285	A286	A287	A288	A289	A290	A291	A292	A293	A294	A295	A296	A297	A298	A299	A300	A301	A302	A303	A304	A305	A306	A307	A308	A309	A310	A311	A312	A313	A314	A315	A316	A317	A318	A319	A320	A321	A322	A323	A324	A325	A326	A327	A328	A329	A330	A331	A332	A333	A334	A335	A336	A337	A338	A339	A340	A341	A342	A343	A344	A345	A346	A347	A348	A349	A350	A351	A352	A353	A354	A355	A356	A357	A358	A359	A360	A361	A362	A363	A364	A365	A366	A367	A368	A369	A370	A371	A372	A373	A374	A375	A376	A377	A378	A379	A380	A381	A382	A383	A384	A385	A386	A387	A388	A389	A390	A391	A392	A393	A394	A395	A396	A397	A398	A399	A400	A401	A402	A403	A404	A405	A406	A407	A408	A409	A410	A411	A412	A413	A414	A415	A416	A417	A418	A419	A420	A421	A422	A423	A424	A425	A426	A427	A428	A429	A430	A431	A432	A433	A434	A435	A436	A437	A438	A439	A440	A441	A442	A443	A444	A445	A446	A447	A448	A449	A450	A451	A452	A453	A454	A455	A456	A457	A458	A459	A460	A461	A462	A463	A464	A465	A466	A467	A468	A469	A470	A471	A472	A473	A474	A475	A476	A477	A478	A479	A480	A481	A482	A483	A484	A485	A486	A487	A488	A489	A490	A491	A492	A493	A494	A495	A496	A497	A498	A499	A500	A501	A502	A503	A504	A505	A506	A507	A508	A509	A510	A511	A512	A513	A514	A515	A516	A517	A518	A519	A520	A521	A522	A523	A524	A525	A526	A527	A528	A529	A530	A531	A532	A533	A534	A535	A536	A537	A538	A539	A540	A541	A542	A543	A544	A545	A546	A547	A548	A549	A550	A551	A552	A553	A554	A555	A556	A557	A558	A559	A560	A561	A562	A563	A564	A565	A566	A567	A568	A569	A570	A571	A572	A573	A574	A575	A576	A577	A578	A579	A580	A581	A582	A583	A584	A585	A586	A587	A588	A589	A590	A591	A592	A593	A594	A595	A596	A597	A598	A599	A600	A601	A602	A603	A604	A605	A606	A607	A608	A609	A610	A611	A612	A613	A614	A615	A616	A617	A618	A619	A620	A621	A622	A623	A624	A625	A626	A627	A628	A629	A630	A631	A632	A633	A634	A635	A636	A637	A638	A639	A640	A641	A642	A643	A644	A645	A646	A647	A648	A649	A650	A651	A652	A653	A654	A655	A656	A657	A658	A659	A660	A661	A662	A663	A664	A665	A666	A667	A668	A669	A670	A671	A672	A673	A674	A675	A676	A677	A678	A679	A680	A681	A682	A683	A684	A685	A686	A687	A688	A689	A690	A691	A692	A693	A694	A695	A696	A697	A698	A699	A700	A701	A702	A703	A704	A705	A706	A707	A708	A709	A710	A711	A712	A713	A714	A715	A716	A717	A718	A719	A720	A721	A722	A723	A724	A725	A726	A727	A728	A729	A730	A731	A732	A733	A734	A735	A736	A737	A738	A739	A740	A741	A742	A743	A744	A745	A746	A747	A748	A749	A750	A751	A752	A753	A754	A755	A756	A757	A758	A759	A760	A761	A762	A763	A764	A765	A766	A767	A768	A769	A770	A771	A772	A773	A774	A775	A776	A777	A778	A779	A780	A781	A782	A783	A784	A785	A786	A787	A788	A789	A790	A791	A792	A793	A794	A795	A796	A797	A798	A799	A800	A801	A802	A803	A804	A805	A806	A807	A808	A809	A810	A811	A812	A813	A814	A815	A816	A817	A818	A819	A820	A821	A822	A823	A824	A825	A826	A827	A828	A829	A830	A831	A832	A833	A834	A835	A836	A837	A838	A839	A840	A841	A842	A843	A844	A845	A846	A847	A848	A849	A850	A851	A852	A853	A854	A855	A856	A857	A858	A859	A860	A861	A862	A863	A864	A865	A866	A867	A868	A869	A870	A871	A872	A873	A874	A875	A876	A877	A878	A879	A880	A881	A882	A883	A884	A885	A886	A887	A888	A889	A890	A891	A892	A893	A894	A895	A896	A897	A898	A899	A900	A901	A902	A903	A904	A905	A906	A907	A908	A909	A910	A911	A912	A913	A914	A915	A916	A917	A918	A919	A920	A921	A922	A923	A924	A925	A926	A927	A928	A929	A930	A931	A932	A933	A934	A935	A936	A937	A938	A939	A940	A941	A942	A943	A944	A945	A946	A947	A948	A949	A950	A951	A952	A953	A954	A955	A956	A957	A958	A959	A960	A961	A962	A963	A964	A965	A966	A967	A968	A969	A970	A971	A972	A973	A974	A975	A976	A977	A978	A979	A980	A981	A982	A983	A984	A985	A986	A987	A988	A989	A990	A991	A992	A993	A994	A995	A996	A997	A998	A999	A1000
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

**GROUND FLOOR**

- Double volume residence lobbies
- Receptionist desks
- Mail rooms
- Residence lounge
- Convenience store
- Landscape gardens

**9TH & 10TH FLOOR**

- 25 meter long swimming pool with salt-water
- Covered kid's pool
- Large pool deck with embassy-view seating area
- Fully-equipped fitness centre with exercise area
- Sport Club style changing and locker room with sauna and steam room
- Restaurant
- Multi-purpose function room(s)

**BUILDING B**

B101	B102	B103	B104	B105	B106	B107	B108	B109	B110	B111	B112	B113	B114	B115	B116	B117	B118	B119	B120	B121	B122	B123	B124	B125	B126	B127	B128	B129	B130	B131	B132	B133	B134	B135	B136	B137	B138	B139	B140	B141	B142	B143	B144	B145	B146	B147	B148	B149	B150	B151	B152	B153	B154	B155	B156	B157	B158	B159	B160	B161	B162	B163	B164	B165	B166	B167	B168	B169	B170	B171	B172	B173	B174	B175	B176	B177	B178	B179	B180	B181	B182	B183	B184	B185	B186	B187	B188	B189	B190	B191	B192	B193	B194	B195	B196	B197	B198	B199	B200	B201	B202	B203	B204	B205	B206	B207	B208	B209	B210	B211	B212	B213	B214	B215	B216	B217	B218	B219	B220	B221	B222	B223	B224	B225	B226	B227	B228	B229	B230	B231	B232	B233	B234	B235	B236	B237	B238	B239	B240	B241	B242	B243	B244	B245	B246	B247	B248	B249	B250	B251	B252	B253	B254	B255	B256	B257	B258	B259	B260	B261	B262	B263	B264	B265	B266	B267	B268	B269	B270	B271	B272	B273	B274	B275	B276	B277	B278	B279	B280	B281	B282	B283	B284	B285	B286	B287	B288	B289	B290	B291	B292	B293	B294	B295	B296	B297	B298	B299	B300	B301	B302	B303	B304	B305	B306	B307	B308	B309	B310	B311	B312	B313	B314	B315	B316	B317	B318	B319	B320	B321	B322	B323	B324	B325	B326	B327	B328	B329	B330	B331	B332	B333	B334	B335	B336	B337	B338	B339	B340	B341	B342	B343	B344	B345	B346	B347	B348	B349	B350	B351	B352	B353	B354	B355	B356	B357	B358	B359	B360	B361	B362	B363	B364	B365	B366	B367	B368	B369	B370	B371	B372	B373	B374	B375	B376	B377	B378	B379	B380	B381	B382	B383	B384	B385	B386	B387	B388	B389	B390	B391	B392	B393	B394	B395	B396	B397	B398	B399	B400	B401	B402	B403	B404	B405	B406	B407	B408	B409	B410	B411	B412	B413	B414	B415	B416	B417	B418	B419	B420	B421	B422	B423	B424	B425	B426	B427	B428	B429	B430	B431	B432	B433	B434	B435	B436	B437	B438	B439	B440	B441	B442	B443	B444	B445	B446	B447	B448	B449	B450	B451	B452	B453	B454	B455	B456	B457	B458	B459	B460	B461	B462	B463	B464	B465	B466	B467	B468	B469	B470	B471	B472	B473	B474	B475	B476	B477	B478	B479	B480	B481	B482	B483	B484	B485	B486	B487	B488
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

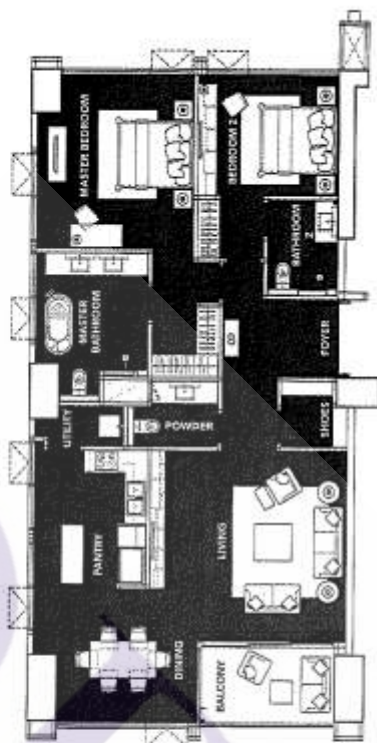




# TWO BEDROOM



Sample Floor Plan  
A-2E, 146 sq.m.



Building A  
Other Floor Plans Available include:  
A-2D, 116 sq.m.  
A-2C, 112 sq.m.

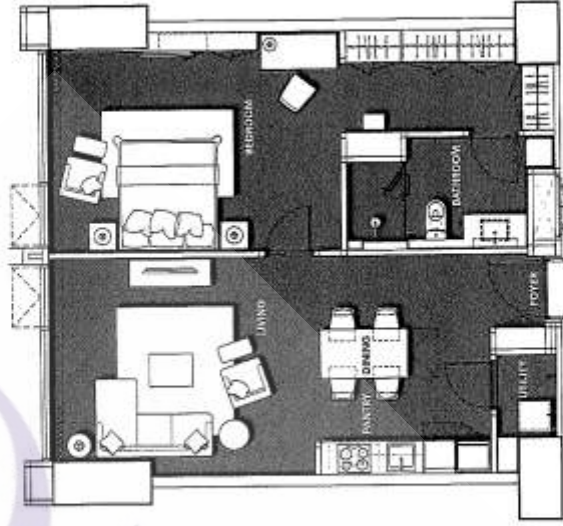
Building B  
Other Floor Plans Available include:  
B-2A, 147 sq.m.



# ONE BEDROOM & STUDIO



Sample Floor Plan  
A-1C, 73 sq.m.



Building A  
Other Floor Plans Available include:  
A-1B, 68 sq.m. | Studio  
A-1A, 35 sq.m.

Building B  
Other Floor Plans Available include:  
B-1A, 76 sq.m.



## GENERAL SPECIFICATIONS

<p><b>Structure</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reinforced concrete bored piles, columns and shear walls</li> <li>- Reinforced concrete flat slabs</li> </ul>	<p><b>Barrooms</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- High-quality sanitary fixtures and fittings</li> <li>- Flameless tempered glass shower cabinet</li> <li>- Water heater, STIEBEL ELTRON or equivalent</li> </ul>	<p><b>Fire Protection</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fully addressable fire alarm, fire hose cabinets, fire extinguishers and emergency light</li> <li>- Fully automated fire prevention and suppression with smoke/heat detectors and sprinkler system throughout the residential buildings</li> <li>- Fire stairs and fireman lift lobbies with pressurization system</li> </ul>
<p><b>Residential Unit</b></p> <p><b>Floors</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Living, Dining and Kitchen: Engineered wood floor and / or engineered marble tiles</li> <li>- Bedrooms: Engineered wood floor</li> <li>- Bathrooms: Engineered marble tiles and/or Granite tiles</li> <li>- Balcony: Non-slip Granite tiles</li> <li>- Maid room and Maid Bathroom: Granite tiles</li> </ul>	<p><b>Common Areas</b></p> <p><b>Main Lobbies, Mailrooms and Lobby Restrooms</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compressed marble and/or homogeneous floor tiles</li> <li>- Modern designed feature wall and/or plastered wall with paint finish</li> <li>- Modern designed feature ceiling and/or Gypsum board ceiling with paint finish</li> <li>- Up to 7.5 meter high ceiling in main lobbies</li> <li>- Automatic card control access to resident floor via elevators and for afterhours access to building</li> </ul>	<p><b>Electrical and Security System</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Advanced access control with security card access to main lobbies and in lifts</li> <li>- 24 hours on site security guards, with CCTV monitoring and recording</li> <li>- Energy efficient LED down lights in all units</li> <li>- Individual electrical meter for all residential units</li> <li>- Emergency power supply for common areas, essential systems and elevators</li> <li>- Standby generator with over 8 hour emergency supply capability</li> <li>- Battery emergency lighting in each residential unit (room entrances)</li> </ul>
<p><b>Wall and Doors</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unit partition wall: Double layered plastered wall with paint finish (200mm, nominal thickness)</li> <li>- Internal wall: Plastered wall with paint finish (100mm, nominal thickness)</li> <li>- Bathrooms: Engineered marble tiles and/or granite tiles</li> <li>- Aluminum window wall: Triple layered insulated glass unit with Low-E coating and aluminum frame</li> <li>- Balcony Door: Triple layered glass unit with Low-E coating and aluminum frame</li> <li>- Balustrade: Clear laminated glass with stainless ceiling</li> <li>- Entrance door: Fire resistant steel frame door with high-quality veneer finish and digital door lock: YALE, HAFELE or equivalent hardware or equipment</li> <li>- Internal doors: Timber door with laminated finish and HAFELE hardware or equipment</li> <li>- Maid room and maid bathroom: Granite tiles</li> </ul>	<p><b>Lift Lobbies and Corridors</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Homogeneous floor tiles</li> <li>- High quality veneer and/or laminated finish in lift lobbies</li> <li>- Plastered wall with paint finish in corridors</li> <li>- Gypsum board ceiling with paint finish</li> <li>- Air Conditioning in lift lobbies</li> <li>- Up to 2.0 m. wide single loaded corridors</li> </ul>	<p><b>Air Conditioning System</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energy efficient VRF system in 1 bedroom units and above (Energy efficient system split type in studio units)</li> <li>- Concealed throughout the internal private and common areas</li> </ul>
<p><b>Ceilings</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Up to 3.0 m. clear height in primary spaces (living/dining/bedrooms)</li> <li>- Gypsum board ceiling with paint finish</li> </ul>	<p><b>Fitness Centre, Changing and Locker Rooms</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fully equipped fitness center with featured glass wall, mirror, noise absorbing rubber floor and veneer finish ceiling</li> <li>- Sport club style changing and locker rooms</li> <li>- Sauna and Steam Rooms, Landscaped gardens and Terraces</li> <li>- Bridge-top 25 meter long swimming pool with kid's pool</li> <li>- Comfortable size pool terraces</li> </ul>	<p><b>Television and Telephone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TV outlets provided in living area and bedroom with local channels and provision for future cable connection</li> <li>- Telephone outlets provided in living area and all bedrooms</li> </ul>
<p><b>Kitchen, Utility room and Built-in Wardrobes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kitchen Cabinets with soft-close fittings and high-quality laminated finishes</li> <li>- Kitchen Appliances: SIEMENS or equivalent; Built-in oven, microwave, ceramic induction hob, exhaust hood, refrigerator, stainless steel sink and tap</li> <li>- Washer/Dryer in utility room for 1 bedroom units and above (Built-in washer/dryer for studio units)</li> <li>- Built-in Wardrobes with high-quality laminated finish</li> </ul>	<p><b>Car Parking</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Up to 342 covered car park spaces</li> <li>- Comfortable size parking slot, up to 2.5 m. x 5.5 m.</li> <li>- Automatic card control access gate to car park floors</li> </ul>	<p><b>Water System</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Main water supply with 2 day reserve water supply held on site treatment system</li> <li>- Individual water meters for all residential unit waste water</li> <li>- Fully-treated waste water discharged to public system</li> </ul>
	<p><b>Building Services</b></p> <p><b>Elevators</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Building A: 4 high-speed passenger elevators, 1 guest elevator, 1 service elevator and 1 fireman elevator, Mitsubishi or equivalent</li> <li>- Building B: 2 high-speed passenger elevators, 1 service and fireman elevator, Mitsubishi or equivalent</li> <li>- Security access control in all elevators</li> </ul>	<p><b>Lightning Protection System</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lightning protection system in accordance with international standards</li> </ul>



ภาคผนวก ง. สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พร้อมบันทึก  
ข้อตกลงต่อท้ายฯ และข้อตกลงการแบ่งทรัพย์สินบนที่ดินราชพัสดุ  
โครงการบ้านธนารักษ์จังหวัดนนทบุรี

**สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย**

**คำเตือน**

๑. การชำระค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าปีละ ๑ ครั้ง โดยจะต้องชำระค่าเช่าของแต่ละปีภายในเดือนกุมภาพันธ์ หากเกินกำหนดเวลาจะถือว่าชำระหนี้ (เพิ่มเป็นเบี้ยปรับอีกเมื่อชำระร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระค่าเช่าของเดือนให้ครบถ้วนแล้ว)
๒. ต้องเก็บรักษาสัญญาเช่าไว้ในที่ปลอดภัย บังคับ หรือสูญหาย ให้รีบแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ พนักงานราชการ หรือสำนักงานเขตพื้นที่ที่เช่าให้ขอไปรับสำเนาสัญญาเช่ามาโดยทันทีกรณีมีการคัดค้านหรือการเพิกถอนการเช่าของที่ดินผู้เช่าควรมีจดคัดค้านไว้ด้วย

ชื่อหน่วยงาน สำนักงานธนากิจที่ดินกรุงเทพฯ		เลขประจำตัวผู้เช่า 52472650	
นางราสนา ชัยประเสริฐ		ชื่อผู้เช่า	
ทะเบียนที่ราชพัสดุ ถนน	นบ.381	โฉนดเลขที่ ตำบล/แขวง	1852 บางกะซอ
อำเภอ/เขต	เมืองธนบุรี	จังหวัด	ธนบุรี
ทะเบียนราดตัวลัม	6	หน้า	52
21 พ.ค. 2550 วัน เดือน ปี		ฉบับผู้ให้เช่า	
		 ผู้ให้เช่า	



(แบบ ส. ๑/๒๑)

สัญญาที่ 1-นบ-371/2560  
 ราชตัวที่ 1-011201-6-52

**สัญญาเช่าที่ดินรกรงเพื่ออยู่อาศัย**

สัญญาที่ทำขึ้น ณ สำนักงานสหกรณ์ที่ดินแห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ระหว่าง  
 กระทรวงการคลัง โดย นายเอกวัฒน์ มานะภัก

ตำแหน่ง ธนาคารที่ดินแห่งประเทศไทย ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมสหกรณ์  
 ผู้รับมอบอำนาจตามคำสั่งกรมสหกรณ์ที่ 259/2549 ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2549

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ นางสาวนา ร้อยประเสริฐ  
 อายุ 51 ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย  
 อยู่บ้านเลขที่ 42 ตรอก/ซอย 55 (ทาวนเฮ้าส์) ใกล้เคียงกับ  
 ถนน ตำบล/แขวง คลองจั่น

อำเภอ/เขต บางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้  
 ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินรกรงที่ ตรอก/ซอย  
 ถนน ตำบล/แขวง บางกะปิ  
 อำเภอ/เขต เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี  
 ใกล้เคียงกับ ตรงตามแผนที่ระวาง  
 หมายเลขที่ดิน โฉนดที่ 1652  
 ทะเบียนราชการที่ดิน นบ.391 จำนวนเนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ - งาน 2.08 ตารางวา  
 ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้เพื่ออยู่อาศัยมีกำหนดเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เดือน มกราคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2562  
 โดยคิดอัตราค่าเช่าตารางวาละ 4.50 บาท สี่บาทห้าสิบลองกั ต่อเดือน  
 รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ บาท  
 หรือปีละ 120.00 บาท หนึ่งร้อยยี่สิบบาทถ้วน



แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เข้าทำสัญญา ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามหัวข้อ  
การปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ไว้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ข้อ ๒. ในวันที่ทำสัญญา ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่

ผู้เช่าประพฤติก่อเสียหายหรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น **เงินสด**

เป็นจำนวนเงิน **120.00 บาท** หนังสือยึดเงินบาทถ้วน

มอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ **ณจ-3-1017/2559**วันที่ **ลงวันที่**

**21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550** หลักประกันสัญญาเช่านี้ จะคืนให้ผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพัน

ตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ข้อ ๓. ในวันที่ทำสัญญา ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าส่วนหน้าตั้งแต่เดือน **มิถุนายน**

**พ.ศ. 2550** ถึงเดือน **ธันวาคม พ.ศ. 2550** เป็นเงิน **120.00 บาท**

หนังสือยึดเงินบาทถ้วน ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน

เลขที่ **ณจ-1-1545/2550** ลงวันที่ **21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550**

และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในมีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว **๓** ที่ทำการ  
สำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุก ๆ ปี

ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องเชียวภาวโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย  
ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะพึงใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น หรือหากมีบังคับใช้ต่อไป ในภายหน้าแทน

ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน **๑๕** วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ ๕. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตที่ดินที่ ตลอดจนบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพ  
เรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุดคู คลอง บ่อ สระ หรือแหล่งฝังน้ำใด ๆ หรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้น

ในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๖. ถ้าผู้เช่าจะปลูกสร้างหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมด  
หรือแต่บางส่วน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๗. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้  
ผู้อื่นไปประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้  
ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัยไม่ได้

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้ที่อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจที่ดินที่เช่าหรือสถานที่ได้สัมปทาน โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกให้ความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๐. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มซึ่งมีจำนวนดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระจนครบเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องไว้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐ หรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่านำของเคลื่อนที่สัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๓. เมื่ออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงในที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้หรือภัยพิบัติอื่นไป หรือถูกบังคับคดีให้ขายทอดตลาด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับทันที โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิออกส่วก่อน

ข้อ ๑๔. ผู้เช่าสัญญาว่าจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าผู้เช่าไม่ปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และใช้สิทธิคืนข้อ ๑๘ ได้

ข้อ ๑๕. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ได้รับชำระค่าเช่าใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ควบคุม
- (๒) ชื่อสถานที่ของผู้รับเงิน
- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ตายมือชื่อผู้รับเงิน

(๗) ประทับตราของ



ผู้มีเช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑๖. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของกรมสรรพากรดังนี้ ว่าด้วย การจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่รับบังคับอยู่แล้วในขณะนั้น หรือที่จะเป็นในภายหลังทุกประการ
- ข้อ ๑๗. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่งจนกว่าจะมีเหตุอันสมควร ผู้เช่าจะเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า
- ข้อ ๑๘. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าต่อไปได้ หรือในกรณีที่มีผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าก็ได้

ข้อ ๑๙. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเรียกประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๒๐. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๒๐. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงไปบนที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า บนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า หรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่า ออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่า ให้เสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคแรกมิให้รับบังคับในกรณีที่ผู้เช่ามีสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยมีหลักฐานครบถ้วนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมมอบกรรมสิทธิ์เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเวลาที่กำหนดตามความในวรรคแรก ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันในข้อ ๒๐. หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญาที่ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ..... ผู้ให้เช่า  
(นายเชกกีตวน นานะนกว)

ลงชื่อ..... ผู้เช่า  
(นางวาสนา ชัยประเสริฐ)

ลงชื่อ..... พยาน  
(นางวิสากร สุขช่วย)

ลงชื่อ..... พยาน  
(นางสมาลี โพธิ์ทอง)

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ๑. ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรม จึงจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี



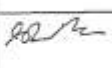
๒. ถ้าผู้เช่าทำการปลูกสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งลักษณะเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังสามารถมีอำนาจระงับการเช่าได้ด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินที่เช่าโดยมีผู้ได้รับอนุญาต ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังนี้

๒.๑ นอกเลิกสัญญาและหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วแต่กรณี หรือ

๒.๒ ถ้าผู้ให้เช่าไม่บอกเลิกสัญญา ผู้เช่ายินยอมออกกรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ผู้ให้เช่า พร้อมกับให้ผู้เช่าชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ในที่ดินที่เช่าอาคารและค่าปรับตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินที่ราชพัสดุ



## บันทึกการต่ออายุสัญญาเช่า

ว.ล.ป.	ระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า	เจ้าหน้าที่
8 ก.พ. 53	3ปี	1 ม.ค. 53 - 31 ธ.ค. 55			

การแก้ไขรายการนี้ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

## ฉบับผู้ให้เช่า

### บันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ (อาคารพักอาศัยรวม)

ผู้ให้เช่า และผู้เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ เลขที่ 371/2550 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2550 ทราบเงื่อนไขการเช่าที่ดินราชพัสดุตามสัญญาดีแล้วว่า เป็นการเช่าที่ดินราชพัสดุภายใต้โครงการบ้านธนารักษ์จังหวัดนนทบุรี ประเภทอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งจะต้องว่าจ้างบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ก่อสร้างอาคารตามโครงการ ดังนั้น ผู้ให้เช่า และผู้เช่า จึงได้ตกลงทำบันทึกข้อตกลงนี้ขึ้น ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

#### 1. สิทธิในที่ดินระหว่างก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม

ในระหว่างการก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม ผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยจำนวน 3 ฉบับ ดังนี้

1.1 สัญญาเช่าที่ดินที่จัดไว้เป็นที่ตั้งห้องพักอาศัย ชั้นที่ 7 ห้องหมายเลขที่ 2 ของอาคารหลังที่ 6 เนื้อที่ห้องพักอาศัย 59 ตารางเมตร โดยผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุตามสัญญาเลขที่ 371/2550 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2550 ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งห้องพักอาศัยเนื้อที่ 2.083 ตารางวา

1.2 สัญญาเช่าที่ดินที่จัดไว้เป็นที่ตั้งทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารหลังที่ 6 เนื้อที่รวมประมาณ 144.120 ตารางวา เป็นสัญญาเช่าร่วมกับผู้เช่าทุกรายในอาคารหลังที่ 6 รวม 78 ราย ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเลขที่ 371/2550 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2550 โดยผู้เช่าถือสิทธิการเช่าในสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางร้อยละ 1.171 ตามข้อ 3.2

1.3 สัญญาเช่าที่ดินนอกเหนือจากที่ตั้งอาคารพักอาศัยรวมทุกหลังในโครงการ เนื้อที่ประมาณ 7,023.896 ตารางวา เป็นสัญญาเช่าร่วมกับผู้เช่าทุกรายในอาคารทุกหลังรวม 624 ราย ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเลขที่ 371/2550 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2550 โดยผู้เช่าถือสิทธิการเช่าในสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อ 3.2 หาดด้วยจำนวนอาคารทั้งหมด

1.4 การโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ให้โอนได้เฉพาะกรณีที่ได้รับโอนเป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

#### 2. การก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม

2.1 ผู้เช่าต้องร่วมกับผู้เช่ารายอื่นดำเนินการปลูกสร้างอาคารพักอาศัยรวมในที่ดินราชพัสดุตามแบบแปลนและเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด โดยว่าจ้างบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ก่อสร้างแต่เพียงรายเดียว ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองทั้งสิ้น ทั้งนี้ เงื่อนไขการชำระเงินค่าก่อสร้างผู้เช่า และบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะได้ตกลงทำกันเป็นสัญญาว่าจ้างต่อไป

2.2 ในการก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม ผู้เช่าจะเป็นผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างร่วมกับผู้เช่ารายอื่น โดยมอบอำนาจให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแทน จนกระทั่งการก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวมตามโครงการแล้วเสร็จบริบูรณ์

ผู้เช่า

2.3 ในระหว่างการก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม ผู้เช่าตกลงที่จะให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่า และบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ทุกประการ

2.4 ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะให้ผู้ให้เช่าจัดหาสถาบันการเงินเพื่อให้สินเชื่อค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวมให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 7 วันนับแต่วันทำบันทึกนี้ และผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าในการขอสินเชื่อทุกประการ

### 3. สิทธิที่ผู้เช่าจะได้รับเมื่ออาคารพักอาศัยรวมก่อสร้างแล้วเสร็จ

เมื่อก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวมแล้วเสร็จ ผู้เช่าจะได้รับสิทธิดังนี้

3.1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องพักอาศัย ชั้นที่ 7 ห้องหมายเลข 2 ของอาคารหลังที่ 6 เนื้อที่ห้องพักอาศัย 59 ตารางเมตร

3.2 ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารพักอาศัยรวมหลังที่ 6 (นอกเหนือจากห้องพักอาศัยที่ได้รับกรรมสิทธิ์ตามข้อ 3.1)

ในอัตราส่วนร้อยละ =  $\frac{\text{ราคาขายห้องพักอาศัยครั้งแรกในแต่ละห้อง} \times 100}{\text{ราคาขายห้องพักอาศัยทั้งหมดครั้งแรก}}$

คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ = 1.171

3.3 ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในที่ดินนอกเหนือที่ตั้งอาคารพักอาศัยรวมทั้งหมด ในอัตราส่วนตามสิทธิการเช่าที่มีตามข้อ 1.3

3.4 ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินตามข้อ 1.1 มีกำหนด 30 ปี นับแต่ตั้งวันที่จัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเป็นต้นไป

3.5 ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินตามข้อ 1.2 มีกำหนด 30 ปี นับแต่ตั้งวันที่จัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเป็นต้นไป โดยผู้เช่าจะต้องโอนสิทธิการเช่าที่ได้รับการต่ออายุสัญญาให้แก่นิติบุคคลที่ผู้เช่าและผู้เข้าร่วมทุกรายของสัญญาเช่าตามบันทึกข้อ 1.2 จัดตั้งขึ้นมา โดยให้นิติบุคคลนั้นเป็นผู้เช่าแต่เพียงรายเดียว

3.6 ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินตามข้อ 1.3 มีกำหนด 30 ปี นับแต่ตั้งวันที่จัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเป็นต้นไป โดยผู้เช่าจะต้องโอนสิทธิการเช่าที่ได้รับการต่ออายุสัญญาให้แก่นิติบุคคลที่ผู้เช่าจัดตั้งตามข้อ 3.5 และให้นิติบุคคลนั้นเป็นผู้เข้าร่วมกับนิติบุคคลอื่นที่ผู้เช่าตามข้อ 1.3 ในอาคารหลังอื่นได้จัดตั้งขึ้นตามข้อ 3.5 ทั้งนี้ โดยแต่ละนิติบุคคลจะถือสิทธิการเช่าเท่ากัน

### 4. หน้าที่ของผู้เช่าเมื่ออาคารพักอาศัยรวมก่อสร้างแล้วเสร็จ

เมื่อก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวมแล้วเสร็จ ผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการ ดังนี้

4.1 จัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าของผู้เช่าตามข้อ 3.5 และ 3.6 รวมทั้งถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้เช่ามีตามข้อ 3.2 และ 3.3 ทั้งนี้ การจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนสิทธิ และถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว ก็เพื่อให้นิติบุคคลนั้นเป็นผู้บริหารอาคารพักอาศัยรวมหลังที่ 6 โดยออกกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ในการอยู่อาศัย เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน



-3-

ทั้งนี้ ผู้เช่าสัญญาว่าจะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่นิติบุคคลกำหนดตามความในวรรคก่อน และในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม ผู้เช่ายินยอมให้นิติบุคคลดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับได้ทันที

4.2 จัดทำสัญญาเช่าที่ดินซึ่งผู้เช่าได้รับสิทธิตามข้อ 3.4 และนำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนการเช่าที่ดินนานปีเพื่อให้อายุสัญญาเช่ามีผลบังคับตามกฎหมาย โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนทั้งสิ้น

4.3 ในกรณีจะขอรับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จะต้องขออนุญาตการเช่าไปผูกพันเงินกู้ และจะต้องดำเนินการจดทะเบียนจำนองห้องพักอาศัยที่ได้รับกรรมสิทธิ์ตามข้อ 3.1 หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่สถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ายินยอมที่จะชำระค่าธรรมเนียมตามระเบียบของผู้ให้เช่า และผู้เช่ายินดีให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่า บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวสัมฤทธิ์ผลโดยเร็วทุกประการ

4.4 ในการโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ เมื่อนิติบุคคลตามข้อ 4.1 จัดตั้งขึ้นแล้ว ทั้งผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงเป็นเงื่อนไขข้อหนึ่งว่า จะโอนได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลดังกล่าวแล้ว

## 5. ข้อบังคับกรณีผิดสัญญาเช่า หรือข้อตกลงตามบันทึกนี้

ในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดสัญญาเช่า หรือไม่ปฏิบัติตามข้อ 2.1 ข้อ 2.2 และข้อ 2.3 แห่งบันทึกข้อตกลงนี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุได้ รวมทั้งยินยอมให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด บอกเลิกสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวมได้ ทั้งนี้ เมื่อบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้บอกเลิกสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวมแล้ว ผู้เช่าตกลงว่าบรรดากรรมสิทธิ์ และสิทธิอื่น ๆ ที่ผู้เช่าพึงมีในอาคารพักอาศัยรวมตามบันทึกนี้ข้อ 3 ให้ตกเป็นของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ทั้งนี้โดยมีผู้เช่าต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่ายินยอมโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุในส่วนของผู้เช่าให้แก่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือบุคคลที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ระบุชื่อ

เพื่อเป็นประกันในการปฏิบัติตามความในวรรคก่อน ผู้เช่าได้ทำหนังสือมอบอำนาจมอบให้แก่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด รวม 2 ฉบับ เพื่อให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด นำไปใช้ดำเนินการแทนผู้เช่าทันทีที่บอกเลิกสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง ดังนี้

(1) ฉบับแรก มอบอำนาจให้ยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้ขออนุญาตก่อสร้างจากผู้เช่าเป็นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือบุคคลที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เห็นสมควร

(2) ฉบับที่สองมอบอำนาจให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ดำเนินการขออนุญาตโอนสิทธิการเช่าของผู้เช่า

## 6. การปฏิบัติเมื่อผู้เช่าผิดสัญญาผู้เงินกับสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ

ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หากสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อมีหนังสือแจ้งต่อผู้ให้เช่าว่า ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาผู้เงิน ผู้ให้เช่า และผู้เช่ามีหน้าที่ดังนี้

ช.ค./  
ช.ค./



## ฉบับผู้ให้เช่า



สัญญาเช่าทรัพย์สินส่วนกลาง

(แบบ ส.1/27)

สัญญาที่ 2/6 ชั้น 7/2

ราชตัว 1-011201-6-52

## สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

สัญญานี้ทำขึ้น ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี เมื่อวันที่ 21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550 ระหว่างกระทรวงการคลัง โดยนายเอกวัฒน์ มานะแก้ว ตำแหน่ง ธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมธนารักษ์ ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 259/2549 ลง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2549 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ นางวาสนา ชัยประเสริฐ อายุ 51 ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ 42 ซอย 55 (การทะเละฯ) ทรอก/ซอย ใกล้เคียงกับ ถนน - ตำบล/แขวง คลองจั่น อำเภอ/เขต บางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่งทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ทรอก/ซอย - ถนน รัตนธิเบศร์ ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต เมือง จังหวัด นนทบุรี ใกล้เคียงกับ ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี ตรงตามแผนที่ระวาง 5036 I 6232-12, 16 หมายเลขที่ดิน - โฉนดที่ - ทะเบียนราชพัสดุ ที่ นบ. 371, 381, 391 ที่ดินที่ดั่งทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารหลังที่ 6 เนื้อที่ประมาณ 144.120 ตารางวา เป็นสัญญาเช่าเพื่ออยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าทุกรายในอาคารหลังที่ 6 รวม 78 ราย ห้อง 7/2 ถูกรวมสิทธิร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางร้อยละ 1.171 มีกำหนดเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เดือน มกราคม พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 31 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2552 โดยคิดค่าเช่าตารางวาละ 4.50 บาทต่อเดือน รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ - บาท หรือปีละ 100.- บาท ( หนึ่งร้อยบาทถ้วน )

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าทำสัญญา ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะแลกเปลี่ยนหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามหัวข้อการปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุที่ใช้อยู่ในขณะนั้น

ข้อ 2. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่าหรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น เงินสด เป็นจำนวนเงิน 100.- บาท ( หนึ่งร้อยบาทถ้วน ) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ 181521 เล่มที่ 3631 ลงวันที่ 21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550 หลักประกันสัญญานี้ จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่ต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

๒๕ /

ข้อ 3. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ. 2550 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2550 เป็นเงิน 100.- บาท ( หนึ่งร้อยบาทถ้วน ) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ 181520 เล่มที่ 3631 ลงวันที่ 21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550 และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ณ ที่ทำการสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในเดือนคุณภาพันธุ์ ของทุก ๆ ปี

ข้อ 4. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่จับบังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไป ในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน 15 วัน นับแต่วัน ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดจนบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ใน สภาพเรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุดหลุม บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือ ตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 6. ถ้าผู้เช่าจะปลูกสร้างหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 7. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัยไม่ได้

ข้อ 8. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 9. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจที่ดินที่เช่าหรือสถานที่ได้เสมอ โดย ผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ 10. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตาม กำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

ข้อ 11. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการ รอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืน ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 12. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 13. เมื่ออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงในที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายสิ้นไปหรือถูกบังคับคดีให้ขายทอดตลาด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับทันที โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่บอกกล่าวก่อน

ข้อ 14. ผู้เช่าสัญญาว่าจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าผู้เช่าไม่ปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยภายใน 1 ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ 19 ได้

ข้อ 15. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ ได้รับชำระค่าเช่าใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ตราครุฑ
- (2) ชื่อสถานที่ของผู้รับเงิน
- (3) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (4) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (5) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (6) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- (7) ประทับตราของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะดังกล่าวนี้

ข้อ 16. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ 17. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่งไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า นั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 18. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง 3 ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ 19. ถ้าผู้เช่าคิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ 2. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 20. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์ เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการด้วยแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามในเวลาที่กำหนดตามความในวรรคแรก ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันในข้อ 2. หรือเรียกเอจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี


สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้ให้เช่า  
( นายเอกวัฒน์ มานะแก้ว )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้เช่า  
( นางวาสนา ชัยประเสริฐ )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( นางวิสากร สุขช่วย )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( นางสุมาลี โพธิ์ทอง )



๒๑ พ.ค. ๕๐

## ฉบับผู้ให้เช่า



สัญญาเช่าที่ดินนอกที่ตั้งอาคาร

(แบบ ส.1/27)

สัญญาที่ 3/6 ชั้น 7/2

รายตัว 1011201-6-52

## สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยู่อาศัย

สัญญานี้ทำขึ้น ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี เมื่อวันที่ 21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550 ระหว่างกระทรวงการคลัง โดยนายเอกวิทย์ มานะแก้ว ตำแหน่ง ธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมธนารักษ์ ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 259/2549 สั่ง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2549 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ นางวาสนา ชัยประเสริฐ อายุ 51 ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ 42 ซอย 55 (การทะเลฯ) ตรอก/ซอย ใกล้เคียงกับ ถนน - ตำบล/แขวง คลองจั่น อำเภอ/เขต บางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่งทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ตรอก/ซอย ถนน รัตนานิยมศรี ตำบล/แขวง บางกระสอ อำเภอ/เขต เมือง จังหวัด นนทบุรี ใกล้เคียงกับ ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี ตรงตามแผนที่ระวาง 5036 I 6232-12, 16 หมายเลขที่ดิน - โฉนดที่ - ทะเบียนราชพัสดุ ที่ นบ. 371, 381, 391 ที่ดินที่ตั้งอาคารพักอาศัยรวมทุกหลังในโครงการ เนื้อที่ประมาณ 7,023.896 ตารางวา เป็นสัญญาเช่าเพื่อยู่อาศัยร่วมกับผู้เช่าทุกรายในอาคารหลังที่ 6 รวม 624 ราย ห้อง 7/2 ถ้อยกรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางร้อยละ 0.146 มีกำหนดเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เดือน มกราคม พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 31 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2552 โดยคิดค่าเช่าตารางวาละ 4.50 บาทต่อเดือน รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ - บาท หรือปีละ 560.- บาท ( ห้าร้อยหกสิบบาทถ้วน )

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าทำสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะแลกเปลี่ยนหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามหัวข้อการปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ข้อ 2. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่าหรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น เงินสด เป็นจำนวนเงิน 560.- บาท ( ห้าร้อยหกสิบบาทถ้วน ) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ 181523 เล่มที่ 3631 ลงวันที่ 21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550 หลักประกันสัญญาเช่านี้ จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่ต้องชำระให้แก่ทางราชการอื่น เนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

10/10/1

ข้อ 3. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ. 2550 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2550 เป็นเงิน 560.- บาท ( ห้าร้อยหกสิบบาทถ้วน ) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ 181522 เลขที่ 3631 ลงวันที่ 21 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550 และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ณ ที่ทำการสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของทุก ๆ ปี

ข้อ 4. ผู้เช่าต้องเสียดำเนินโรงเรียนที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ใช้อยู่หรืออยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไป ในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุดคู คลอง บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 6. ถ้าผู้เช่าจะปลูกสร้างหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 7. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วงหรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัยไม่ได้

ข้อ 8. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือมาจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียงหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 9. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจที่ดินที่เช่าหรือสถานที่ได้เสมอ โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ 10. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

ข้อ 11. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น



- 3 -

ข้อ 12. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 13. เมื่ออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงในที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายสิ้นไปหรือถูกบังคับคดีให้ขายทอดตลาด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับทันที โดยผู้ให้เช่ามีพัคต้องบอกกล่าวก่อน

ข้อ 14. ผู้เช่าสัญญาว่าจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าผู้เช่าไม่ปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยภายใน 1 ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ 19 ได้

ข้อ 15. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ได้รับชำระค่าเช่าใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ตราครุฑ
- (2) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
- (3) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (4) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (5) รายการและจำนวนเงินที่ได้รับชำระ
- (6) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- (7) ประทับตราของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบใบใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะดังกล่าวนี้

ข้อ 16. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในราชพัสดุที่ใช้อยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ 17. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่งไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 18. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณี que ผู้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง 3 ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

- 4 -

ข้อ 19. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ 2. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 20. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์ เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการด้วยแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามในเวลาที่กำหนดตามความในวรรคแรก ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันในข้อ 2. หรือเรียกออกจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ..... ผู้ให้เช่า

( นายเอกวัฒน์ มานะแก้ว )

ลงชื่อ..... ผู้เช่า

( นางวาสนา ชัยประเสริฐ )

ลงชื่อ..... พยาน

( นางวิสากร สุขช่วย )

ลงชื่อ..... พยาน

( นางสาวลลิตา โพธิ์ทอง )

.....  
๒๑ มี.ย. ๕๖

ข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินบนที่ราชพัสดุ

ทำที่..... วันที่ 8 กรกฎาคม 2556

ตามที่กรมธนารักษ์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ร่วมมือกันจัดทำโครงการบ้านธนารักษ์ เพื่อเป็นสวัสดิการบ้านพักอาศัย ให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ทั้งในส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่นที่ได้รับคัดเลือกให้ได้รับสิทธิ ในโครงการฯ(ซึ่งต่อไปในข้อตกลงนี้เรียกว่า "ผู้ได้รับสิทธิ") ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ นบ. 371, 38 1,391 ตำบลบางแขวง บางกระสอบ อำเภอ/เขต เมือง จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ 24 ไร่- งาน- ตารางวา เป็นอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้นจำนวน 8 อาคาร ตามใบอนุญาตปลูกสร้างเลขที่ 233/2550 โดยผู้ได้รับสิทธิร่วมกับห้างบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และ/หรือผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารพักอาศัย และ สาธารณูปโภคบนที่ดินราชพัสดุที่กล่าวข้างต้นให้เป็นไปตามแบบแปลน และ เงื่อนไขที่โครงการฯ กำหนดไว้และเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จผู้ได้รับสิทธิทุกคนขอทำความตกลงกัน ดังนี้

- ข้อ 1 ผู้ได้รับสิทธิตกลงให้แต่ละคนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องพักอาศัยในแต่ละห้องในอาคารบนที่ดินราชพัสดุ จำนวน 624 ราย โดยมีตารางแสดงกรรมสิทธิ์โครงการบ้านธนารักษ์นนทบุรี รายละเอียดแนบ 1
- ข้อ 2 ผู้ได้รับสิทธิตกลงให้แต่ละคนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารที่เป็นทรัพย์สินนอกเหนือจากห้องพักอาศัย ตามข้อ 1 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่มีอยู่บนที่ดินราชพัสดุนอกเหนือจากที่ตั้งอาคารทั้งหมดตามอัตราส่วนที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายบันทึกข้อตกลงและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงนี้ด้วย
- ข้อ 3 ผู้ได้รับสิทธิยินยอมที่จะบำรุงรักษาซ่อมแซมห้องพักอาศัยให้มีมั่นคงเรียบร้อยอยู่เสมอด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง และมีหน้าที่รับผิดชอบในการซ่อมแซมอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันบนที่ดินราชพัสดุด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง โดยเฉลี่ยตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินตามข้อ 2
- ข้อ 4 กรณีที่มีการซื้อขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องพักอาศัยไม่ว่าด้วยประการใดๆ ก็ตาม ผู้ได้รับสิทธิตกลงให้ทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากห้องพักอาศัยตามข้อ 2 ซึ่งเป็นส่วนหรือกรรมสิทธิ์ของตน โอนไปยังผู้ซื้อหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ด้วย ทั้งนี้ โดยผู้ได้รับสิทธิตกลงที่จะไม่ยกขึ้น โฉนดแจ้งและ/หรือยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ข้อหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตาม
- ข้อ 5 ผู้ได้รับสิทธิตกลงแต่งตั้งให้ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้เก็บรักษาบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งให้มีอำนาจในการออกระเบียบที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารพักอาศัย และ ระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกันถือการดังกล่าวได้

กรณีที่ได้มีการจัดตั้งบุคคลหรือนิติบุคคล เพื่อดูแลบริหารอาคารพักอาศัยของโครงการขึ้นแล้ว ผู้ได้รับสิทธิตกลงให้ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด โอนบันทึกข้อตกลงและเอกสารตามวรรคแรกให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นเป็นผู้ที่ปรึกษาและให้มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกันต่อไป

ข้อ 6 กรณีที่มีการซื้อขายหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือจะขายทรัพย์สิน ของผู้ได้รับสิทธิตามข้อตกลงนี้ ผู้ได้รับสิทธิ จะแจ้งพร้อมนำส่งสำเนาเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการโอนและบันทึกข้อตกลงระหว่างผู้ได้รับสิทธิ และผู้รับโอนตามแบบที่ กำหนด ให้กับบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ 5 ให้ทราบภายใน 7 วัน นับแต่ วันทำนิติกรรมดังกล่าว

ข้อ 7 ผู้ได้รับสิทธิสัญญาว่าจะไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ยกเลิก หรือเพิกถอนข้อตกลงนี้  
ข้อตกลงนี้ ผู้ได้รับสิทธิทุกคน ได้อ่านและเข้าใจข้อความของข้อตกลงนี้โดยตลอดแล้วจึงลงลายมือชื่อเป็นสำคัญ ต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้น

รายชื่อ	1	ผู้ได้รับสิทธิ	นางสมศรี มีทรัพย์	เป็นเจ้าของห้องพักอาศัยบ้านเลขที่	201/1	อาคาร 1
ชั้น	2	ถนนรัตนธิเบศร์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ประมาณ			62	ตารางเมตร
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เป็นทรัพย์สินนอกเหนือจากห้องพักอาศัย					1.23	
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่อยู่บนที่ดินราชพัสดุนอกเหนือจากที่ตั้งอาคารทั้งหมด					0.154	

ลงลายมือชื่อ.....ผู้ได้รับสิทธิ  
(แทนตำแหน่งที่มอบอำนาจ ลว. ....)  
(นางสมศรี มีทรัพย์ )

ลงลายมือชื่อ.....พยาน  
(นายอวิชชัย ตั้งเจริญชัยวัฒนา)

ลงลายมือชื่อ.....พยาน  
(ท.ส. พิพวิไลศ ๗๐๖/๒๕๕๖)

(เอกสารแนบท้ายสัญญา)

ข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินบนที่ราชพัสดุ

## ตารางแสดงกรรมสิทธิ์

ผู้ได้รับสิทธิ์ โครงการบ้านชนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี

ลำดับที่	บ้านเลขที่	อาคาร หลังที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ใน อาคารที่เป็นทรัพย์สิน นอกเหนือจากห้องพักอาศัย	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ที่อยู่บนที่ดินราชพัสดุ นอกเหนือจากที่ตั้งอาคารทั้งหมด
1	201/1	1	1.230	0.154
2	201/2	1	1.171	0.146
3	201/3	1	1.171	0.146
4	201/4	1	1.171	0.146
5	201/5	1	1.171	0.146
6	201/6	1	1.230	0.154
7	201/12	1	1.230	0.154
8	201/11	1	1.171	0.146
9	201/10	1	1.171	0.146
10	201/9	1	1.171	0.146
11	201/8	1	1.171	0.146
12	201/7	1	1.230	0.154
13	201/13	1	1.230	0.154
14	201/14	1	1.171	0.146
15	201/15	1	1.171	0.146
16	201/16	1	1.171	0.146
17	201/17	1	1.171	0.146
18	201/18	1	1.230	0.154
19	201/24	1	1.230	0.154
20	201/23	1	1.171	0.146

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล

ประวัติการศึกษา

ตำแหน่งและสถานที่ทำงานปัจจุบัน

รัฐภพ พงศ์ชัยประทีป

พ.ศ. 2549 นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

พ.ศ. 2552 ประกาศนียบัตรหลักสูตรวิชาว่าความ

ตามข้อบังคับว่าด้วยการฝึกหัดงานในสำนักงานทนายความ

ครั้งที่ 2/2551 แห่งสำนักอบรมวิชาว่าความแห่งสภาทนายความ

พ.ศ. 2555 เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมกฎหมาย

แห่งเนติบัณฑิตยสภา สมัยที่ 65

พ.ศ. 2552 ทนายความที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท ที่ปรึกษากฎหมายวชิรประดิษฐ์ จำกัด

พ.ศ. 2555 เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายกฎหมาย

บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

พ.ศ. 2560 ผู้จัดการส่วนนิติกรรมสัญญาและวินัย

บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด