

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดของคนต่างด้าว  
ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

วัชพล วรห้บัณฑิตวิทย์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์  
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์  
พ.ศ. 2563

**Legal Issues in Condominium Management of Aliens under the Act of  
Eastern Special Development Zone B.E. 2018**

**Vachapol Varabuntoonvit**



**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**

**2020**



## ใบรับรองวิทยานิพนธ์

คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดของคนต่างด้าว  
ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2561

เสนอโดย นายวัชพล วรหัตถ์บุรุษวิทย์

สาขาวิชา นิติศาสตร์

หมวดวิชา กฎหมายเอกชนและกฎหมายธุรกิจ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ศาสตราจารย์ ดร.ไพศิษฐ์ พิพัฒน์กุล


ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐ โขกเหมาะ)

  
..... กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์  
(ศาสตราจารย์ ดร.ไพศิษฐ์ พิพัฒน์กุล)

  
..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วรรณวิภา เมืองถ้ำ)

คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมมยงค์ รับรองแล้ว

  
..... คณบดีคณะนิติศาสตร์ปริธี พนมมยงค์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมชาย รัตนชื่อสกุล)  
วันที่ .....

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญญากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุด ของคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก พ.ศ.2561
ชื่อผู้เขียน	วัชพล วราห์บัณฑิตพิชญวิทย์
อาจารย์ที่ปรึกษา	ศาสตราจารย์ ดร. ไพศิษฐ์ พิพัฒน์กุล
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2562

### บทคัดย่อ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้คนต่างด้าว และ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ภายใต้ข้อจำกัดบางประการ แต่การที่จะต้องจำกัดการให้สิทธิประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัยในการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการลงทุนของคนต่างด้าวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ประกอบกับปัจจุบันมีคนต่างด้าวเป็นจำนวนมากที่เข้ามาลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจที่สงวนไว้ตามพระราชบัญญัติประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 โดยไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ การกระทำดังกล่าวถือเป็นการดำเนินการประกอบธุรกิจโดยหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ทำให้ไม่สามารถบังคับใช้ได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย การควบคุมตรวจสอบ และกำกับดูแลการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวทำได้ยาก ประกอบกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้บังคับใช้มาเป็นเวลานาน ทำให้มีบทบัญญัติบางประการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันของการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยประเด็นสำคัญ คือ บทนิยาม “คนต่างด้าว” ไม่รัดกุม ครอบคลุมแก่กรณีที่เกิดขึ้น

อีกทั้ง เมื่อพิจารณาถึงพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับเฉพาะในพื้นที่ภาคตะวันออก 3 จังหวัดเท่านั้น คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง ได้กำหนดให้ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ดังนั้น จากกรณีศึกษาและจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ จะเห็นได้ว่า ไม่มีข้อห้าม หรือข้อจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่ชัดเจนเท่าใดนัก ดังนั้น งานวิจัยฉบับนี้จึงเป็นการศึกษาวิจัยเพื่อนำเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

นิยาม “คนต่างด้าว” รวมทั้ง เงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้มีความเหมาะสม อันจะทำให้มีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในการลงทุนจากต่างประเทศ



Thesis Title	Legal issues in Condominium Management of Aliens Under the Act of Eastern Special Development Zone B.E.2018
Author	Vachapol Varabuntoonvit
Thesis Advisor	Prof. Dr.Paisit Pipattanakul
Department	Law
Academic Year	2018

### ABSTRACT

CONDOMINIUM ACT, B.E. 2522 (1979) and amended. Stipulates that aliens and juristic persons considered to be foreigners may hold ownership in apartments under certain restrictions. But to restrict the provision of housing benefits in the ownership of apartments of foreigners and juristic persons, which are considered to be aliens considered as a hindrance to foreign investment in the Thai property market. In addition, there are now many foreigners investing in the business reserved under the Foreign Business Act B.E. 2542 Without permission from the responsible department. Such actions are regarded as conducting business by avoiding or violating the provisions of the Foreign Business Act B.E. 2542 Causing unable to enforce the spirit of the law. Check control and supervising business operations of foreigners is difficult. Combined with the Foreign Business Act B.E. 2542 Has been enforced for a long time Causing some provisions that are inconsistent with the current state of the business that has changed. The important point is that the definition of “Foreigner” is not concise, covering the case.

In addition, considering the Eastern Special Development Zone Act B.E. 2561, This is a law that applies only in three eastern provinces: Chachoengsao, Chonburi and Rayong it is designated for entrepreneurs in special economic promotion zones, legal entities and aliens under the law that condominium buildings have the right to hold ownership in the condominium room. Exemption from restricting alien rights under the law of condominium building.

Therefore, based on case studies and analysis compared to foreign laws, there are no prohibitions or restrictions on ownership in the alien suite and how clear alien entities are. Therefore, this research is a research study to propose an amendment to the definition. “Foreigner” Including the conditions of ownership in the apartments of foreigners and juristic

persons, which the law considers to be foreigners to be suitable. Which will be consistent with the economic conditions of foreign investment.



### กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง ต่อท่านศาสตราจารย์ ดร.ไพศิษฐ์ พิพัฒน์กุล อาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าของท่าน เพื่อให้คำแนะนำ คำชี้แนะต่างๆ อย่างใกล้ชิด และเอาใจใส่ เป็นผลให้ผู้วิจัยเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้

ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อท่านรองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ ที่รับเป็นประธานกรรมการ ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วรรณวิภา เมืองถ้ำ กรรมการ ซึ่งท่านทั้งสองได้สละเวลาอันมีค่า ในการพิจารณาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยให้ข้อคิดในการปรับปรุงแก้ไข ให้ความรู้ต่างๆ รวมทั้งชี้แนะ แนวทางอันเป็นประโยชน์สูงสุดในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ไม่อาจสำเร็จลงได้หากผู้วิจัยไม่ได้รับกำลังใจสนับสนุนจนเกิดความมานะพากเพียรจากครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งบิดา มารดา ซึ่งคอยสนับสนุนกำลังใจและกำลังใจทรัพย์ต่อผู้วิจัยตลอดมาจนทำให้ผู้วิจัยเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จสมตามความประสงค์

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่บัณฑิตมหาวิทยาลัยที่คอยอำนวยความสะดวกและให้คำปรึกษา ในขั้นตอนการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้และอีกหลายท่านที่ผู้วิจัยมิได้กล่าวถึงในที่นี้ ที่มีส่วนในการช่วยเหลือให้คำแนะนำ ให้การสนับสนุน รวมทั้งเป็นกำลังใจสำคัญ คอยผลักดันให้ผู้วิจัยสามารถทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นผลสำเร็จ อนึ่งหากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษา ค้นคว้า ตลอดจนพัฒนาคุณภาพต่อไปในอนาคต ผู้วิจัยขออุทิศเป็น กตเวทิตาให้แก่ บพการี คณาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่าน รวมถึงผู้แต่งตำรา บทความ งานวิจัย ที่ผู้วิจัยได้ใช้ศึกษาค้นคว้า และใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ หากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

วัชพล วรหัตถ์บุษกรวิทย์



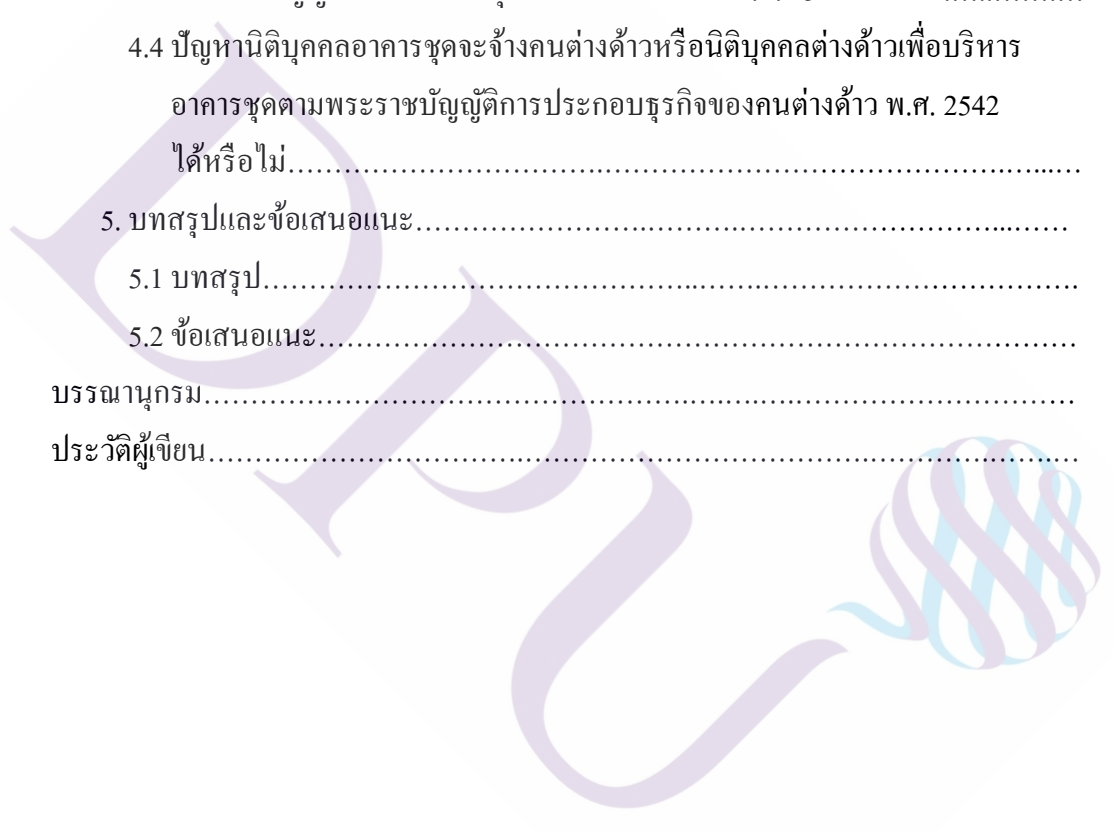
สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	๗
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๖
กิตติกรรมประกาศ.....	๗
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	3
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
2. แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด โดยคนต่างด้าว.....	5
2.1 ความเป็นมาอาคารชุด (Condominium) .....	5
2.2 ความหมายและลักษณะของอาคารชุด.....	7
2.3 รูปแบบของกฎหมายที่ให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการซื้อที่อยู่อาศัยและที่ดิน .....	13
2.4 สาระสำคัญของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 .....	13
3. มาตรการทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของต่างประเทศ .....	62
3.1 มาตรการทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ .....	62
3.2 มาตรการทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา .....	73
3.3 มาตรการทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น .....	81
4. วิเคราะห์ปัญหากฎหมายในการบริหารจัดการอาคารชุดของคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 .....	90
4.1 ปัญหาพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์เกินกว่าที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนด .....	90

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
4.2 ปัญหาการที่นิติบุคคลซึ่งคนต่างด้าวมีเสียงส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 50 ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ดังกล่าวจะถือว่าเป็นนิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือไม่ .....	97
4.3 ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าวจะต้องดำเนินการทำธุรกรรม เกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางตามข้อบังคับอาคารชุด จะถือว่าเป็นการขัดกับ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 หรือไม่ .....	98
4.4 ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดจะจ้างคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเพื่อบริหาร อาคารชุดตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้หรือไม่.....	106
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	110
5.1 บทสรุป.....	110
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	111
บรรณานุกรม.....	115
ประวัติผู้เขียน.....	118



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

โดยที่ประเทศไทยมีอัตราการขยายตัวของประชากรเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการอพยพประชากรจากต่างจังหวัดเข้าสู่เขตเมืองเพื่อมาหางานทำเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมต่อการดำรงชีวิต เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมทั้งปัญหาการจราจรติดขัด โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและเมืองขนาดใหญ่ในต่างจังหวัด เช่น พัทยา เชียงใหม่ เป็นต้น จึงทำให้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในเขตเมืองก้าวเข้ามามีบทบาทในการดำรงชีวิต เพื่อแก้ปัญหาการใช้ประโยชน์ของที่ดินในเขตเมืองให้คุ้มค่าที่สุด อีกทั้งระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งที่มีอยู่เดิม ไม่สามารถตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์แบบแยกส่วนเฉพาะบุคคลในอาคารสูงได้ รัฐบาลเล็งเห็นประโยชน์การนำระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาใช้ ซึ่งระบบนี้ประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ หลายๆ ประเทศ เช่น ประเทศฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น เป็นต้น รัฐบาลจึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดของต่างประเทศมาบังคับใช้เป็นกฎหมายในประเทศไทยจนมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วยเหตุผลที่ว่า “โดยที่ในปัจจุบันปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น” ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 และในเวลาต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ อีกหลายครั้ง คือพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2542, พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์และสภาพสังคมในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิของคนต่างด้าวให้สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ๆ มาตรา 19 ทวิ บัญญัติไว้ว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6” แต่หากพิจารณาพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 49 วรรคสอง จึงทำให้เกิดปัญหากฎหมายดังต่อไปนี้

ประการแรก การที่พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 ซึ่งเกินกว่าที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดย่อมจะส่งผลกระทบต่อการบริหารของ นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งส่วนใหญ่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในการเลือกนิติบุคคลเข้ามาบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งควรจะได้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ประการที่สอง หากกรณีนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีคนต่างด้าวมีเสียงส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 50 โดยอาศัยสิทธิตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ จดทะเบียนแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 ซึ่งมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา แต่การที่นิติบุคคลซึ่งคนต่างด้าวมีเสียง ส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 50 ในอาคารชุดดังกล่าวจะถือว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือไม่ ซึ่งจะต้องดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ประการที่สาม นิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าวจะต้องดำเนินการทำธุรกรรมในการให้เช่าพื้นที่ของอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารชุดสำนักงานอันเป็นพื้นที่ส่วนกลางตามข้อบังคับอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จะกระทำได้หรือไม่

ประการที่สี่ ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลต้องมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะ

ผู้จัดการ<sup>1</sup> หากนิติบุคคลอาคารชุดจะจ้างคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเพื่อบริหารอาคารชุดจะทำได้หรือไม่ตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

จากกรณีปัญหาดังกล่าวย่อมไม่สอดคล้องกับบริบททางเศรษฐกิจของไทยที่มุ่งส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในกรณีที่บริษัทต่างชาตินำเอาผู้เชี่ยวชาญและครอบครัวเข้ามาในประเทศไทยรวมทั้งโอกาสการลงทุนทางอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการในประเทศ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา เป็นต้น ซึ่งเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวเข้าถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและสามารถบริหารอาคารชุดได้

ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้ต้องศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการในอาคารชุด กรณีคนต่างด้าว เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้สอดคล้องกับบริบทในสังคมและเศรษฐกิจในการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา วิวัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและการบริหารจัดการอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าวของประเทศไทยและต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดโดยคนต่างด้าว โดยเปรียบเทียบประเทศไทยและต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา
4. เพื่อให้ได้แนวทางแก้ไขปัญหา ปรับปรุง และพัฒนากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของไทยในส่วนของการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าว

## 1.3 สมมุติฐานของการศึกษา

ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 49 จึงอาจก่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดโดยคนต่างด้าวรวมไปถึงการจ้างผู้จัดการนิติ

<sup>1</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 35 “ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้”

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ”.

บุคคลอาคารชุดที่เป็นคนต่างด้าว ซึ่งอาจมีปัญหาในการทำงานตามพระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องศึกษาโดยการเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการในอาคารชุดของคนต่างด้าวต่อไป

#### 1.4 ขอบเขตการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และหลักการที่สำคัญของการบริหารอาคารชุดโดยนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคล รวมทั้งหลักกฎหมายการบริหารอาคารชุดโดยคนต่างด้าว โดยการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างพระราชบัญญัติอาคารชุดของไทยกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา

#### 1.5 วิธีการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จะใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Documentary Research) เป็นหลัก โดยศึกษาจากบทบัญญัติของกฎหมาย วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ งานวิจัย คำพิพากษาของศาล เอกสารทางวิชาการ บทความวารสารทางกฎหมาย การสืบค้นข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบองค์ความรู้เกี่ยวกับประวัติความเป็นมา วิวัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและการบริหารจัดการอาคารชุด
2. ทำให้ทราบหลักกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าวของประเทศไทยและต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา
3. ทำให้ทราบปัญหาเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดโดยคนต่างด้าว โดยเปรียบเทียบประเทศไทยและต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา
4. ทำให้ทราบแนวทางในการแก้ไขปัญหา ปรับปรุง และพัฒนากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของไทยในส่วนของการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าว

## บทที่ 2

### แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดโดยคนต่างด้าว

ในบทนี้จะศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับความเป็นมา ความหมายและลักษณะของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สาธารณสุขของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตลอดจนการบริหารอาคารชุดของคนต่างด้าวดังจะได้พิจารณาตามลำดับ

#### 2.1 ความเป็นมาของอาคารชุด (Condominium)

อาคารชุด (Condominium) มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีโครงสร้างของอาคารไม่สามารถแยกออกจากกันได้อย่างอาคารบ้าน เพราะโครงสร้างจะมีลักษณะซ้อนกันอยู่หลายชั้น ตั้งเป็นแนวสูงขึ้นจากพื้นดิน อาคารชุดจึงเป็นเรื่องของการจัดการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่สำคัญ มิได้หมายถึงลักษณะของอาคารที่แบ่งเป็นชุด ๆ โดยการกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็น 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง กรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กัน จะมีกรรมสิทธิ์เพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกกรรมสิทธิ์สองส่วนนี้ออกต่างหาก จากกันไม่ได้ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังกล่าวด้วย<sup>1</sup> รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดจึงเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือน มีอาณาเขตและอาคารเดียวกัน ทรัพย์สินกลางของอาคารชุดจึงไม่ใช่ห้องชุด แต่หมายถึงที่ดินที่ตั้งอาคารชุด หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม<sup>2</sup>

อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดหลักเกณฑ์สำคัญในการแบ่งแยกทรัพย์สินเป็นสองส่วน คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และทรัพย์สินกลาง<sup>3</sup> (Common Property) การถือกรรมสิทธิ์จึงต้องแบ่งเป็น 2 รูปแบบตามลักษณะทรัพย์สินด้วย

<sup>1</sup> วิกรณ์ รักรัชปวงชน, “กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์บัณฑิตยวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2560), น. 178-180.

<sup>2</sup> กรุณา ทาแก้ว, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา,” (วิทยานิพนธ์บัณฑิตยวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552), น. 57.

<sup>3</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 4 “ในพระราชบัญญัตินี้



คือ การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และการถือกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง ซึ่งจะแตกต่างจากการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่จะมีลักษณะการถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลคนเดียว หรือการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น

สำหรับในต่างประเทศได้มีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นกฎหมายเฉพาะมาหลายทศวรรษแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่สามารถแยกออกจากกันเป็นสัดส่วนได้ ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาความเจริญเติบโตของเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดิน ปัญหาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และปัญหาอื่น ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยทำให้ต้องขยายเมืองออกไปทางสูงก็คือการก่อสร้างอาคารสูง เมื่อกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแฟ่งซึ่งมีอยู่เดิมไม่สามารถตอบสนองความต้องการในการมีกรรมสิทธิ์แยกส่วนเฉพาะบุคคลในอาคารสูงได้ จึงมีการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นทำให้รูปแบบอาคารชุดได้รับความนิยมขึ้นอย่างต่อเนื่อง และในหลายประเทศได้มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์อาคารชุดขึ้นทั้งในยุโรป ฝรั่งเศส อเมริกา หลาย ๆ ประเทศในแถบลาตินอเมริการวมถึงประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เช่น ประเทศฟิลิปปินส์ ได้มีการนำกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้ จึงนำรูปแบบของอาคารชุดเข้ามาใช้ด้วย<sup>4</sup>

ในประเทศไทยก็เหมือนประเทศอื่นที่ประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานคร อันเนื่องมาจากความเจริญของเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่มีนักลงทุนจำนวนมากพร้อมที่จะลงทุนก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเสนอขายแก่ประชาชนแล้ว แต่ยังไม่กล้าดำเนินการเพราะเกรงว่าจะยังไม่ได้รับความเชื่อมั่นจากประชาชน เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายออกมารองรับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและอุปนิสัยของคนไทยที่ยึดติดกับการอยู่แบบครอบครัวใหญ่

---

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ทรัพย์สินกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม”.

<sup>4</sup> กรุณา ทาแก้ว, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา,” (วิทยานิพนธ์บัณฑิตวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552),



## 2.2 ความหมายและลักษณะของอาคารชุด

### 2.2.1 ความหมายของอาคารชุด

เมื่อพิจารณาในลักษณะกายภาพ อาคารชุดหมายถึง อาคารที่มีความสูงโดยได้มีจำนวนห้องอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน ซึ่งในแต่ละห้องพักอาศัยเป็นห้องชุดอันประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องน้ำ โดยที่ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์กำหนดที่แน่นอน ทั้งนี้ห้องชุดอาจประกอบด้วยห้องชุดแต่ละห้องชุดไม่เท่ากัน หรือมีพื้นที่ใช้สอยในอัตราส่วนไม่เท่ากัน ฉะนั้นจากลักษณะทางกายภาพของห้องชุดจะมีความคล้ายคลึงกับคำที่เราได้ยินกันมานาน อันได้แก่ แฟลต ห้องชุด อพาร์ทเมนต์ และคอร์ต เป็นต้น แต่ถ้าหากพิจารณาถึงความแตกต่างแล้ว อาคารชุดหรือที่เรียกว่า มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากคำเหล่านี้ ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตห้องชุดและอพาร์ทเมนต์ จะเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่า ซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักที่อยู่อาศัยของตน โดยอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้น โดยอยู่ชั่วคราวหรือจะเป็นการเช่าระยะยาว ซึ่งที่เรียกว่าการเช่าอันเป็นการอยู่อย่างถาวรก็ตาม ส่วนอาคารชุดหมายถึงอาคารที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ประจักษ์หนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยจะทำการซื้อขายได้ เพราะฉะนั้น “อาคารชุด” จึงหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง” โดยที่ทรัพย์ส่วนบุคคลหมายถึง ตัวห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ ส่วนทรัพย์ส่วนกลางได้แก่ บริเวณที่ใช้ร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามอาคารชุดจะมีผลบังคับใช้ปฏิบัติตามกฎหมายได้จำเป็นจะต้องมีกฎหมายรองรับ ซึ่งในปัจจุบันนี้ประเทศไทยเราได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว<sup>5</sup>

คำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่าหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถที่จะแยกเอากรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยที่แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง”

คำว่า อาคารชุด มาจากคำภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม ซึ่งคำว่า “Condominium” นี้ โดยมีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศส โดยคำว่า “Con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันในลักษณะที่

<sup>5</sup> มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, (กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527), น. 1 - 3.

สามารถแบ่งแยกได้ว่า ทรัพย์ส่วนใดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และ ทรัพย์ส่วนใดที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน<sup>6</sup>

สำหรับในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “คอนโดมิเนียม” หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วน และส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ระหว่างตัวผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านี้ คำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรม ได้ให้ความหมายไว้ว่า หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกที่ได้จากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง (System of Separate Ownership of Individuals Units in Multiple Unit Building) แต่ในขณะเดียวกันผู้ที่ได้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็ได้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง<sup>7</sup>

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายถึง อาคารชุดที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนเฉพาะบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้อง ที่ดินตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

“หนังสือกรรมสิทธิ์อาคารชุด” หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม ค.ศ.1965 (พ.ศ. 2508) ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่ากฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วนๆ โดย แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนรวมส่วนหนึ่งที่เป็น

<sup>6</sup> อนันตพร นคะจัด, “การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุด ของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542,” (วิทยานิพนธ์บัณฑิตวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542), น. 16.

<sup>7</sup> สุันทา เขียรถาวร, “ความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์บัณฑิตวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2540), น. 5.

ส่วนกลางถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจาก การจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลงๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว ไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม<sup>8</sup>

จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า ลักษณะที่สำคัญของอาคารชุดไม่ได้อยู่ที่รูปแบบของอาคารแต่ประการใด อาคารชุดจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรือหลายอาคารหลายชั้นก็ได้ เนื่องจากกฎหมายมิได้กำหนดห้ามไว้ แต่สิ่งสำคัญที่ทำให้อาคารชุดแตกต่างจากกรรมสิทธิ์แต่ละประเภทประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในส่วนกลาง (Common Property) หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวไปก็ไม่อาจถือได้ว่าอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุด ซึ่งกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทดังกล่าวนี้จะต้องควบคู่กันตลอดจะแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ ดังนั้น หากผู้เป็นเจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนบุคคล โดยไม่ได้เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางได้แล้ว ลักษณะดังกล่าวก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดด้วยเหตุผลดังกล่าวความหมายของ “อาคารชุด” จึงหมายถึง การจัดการระบบกรรมสิทธิ์ที่ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แยกออกจากกันในส่วนกลางของอาคาร แต่ละห้อง และในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขที่สำคัญในการเป็นอาคารชุดอีกประการหนึ่งก็คือ จะต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตราใบที่ยังมีได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอาคารนั้นก็ยังไม่เป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดแม้ว่าจะสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ เป็น 2 ส่วนก็ตาม

กล่าวโดยสรุปลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วย 3 ประการ คือ

- 1) เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วนๆ ได้
- 2) กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ 1 นั้นต้องประกอบด้วย
  - (1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และ
  - (2) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

### 2.2.2 ประเภทของอาคารชุด

ในปัจจุบันอาคารชุดได้มีการพัฒนารูปแบบเพิ่มขึ้นนอกจากจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อปรับให้เข้ากับสภาพความเป็นอยู่และสังคมที่มีเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ด้วยการนำมาประยุกต์ใช้เพื่อประโยชน์ตามความเหมาะสมของลักษณะการใช้งาน ซึ่งสามารถแยกประเภทของอาคารชุด ได้เป็น 5 ประเภท ดังนี้

<sup>8</sup> สุรนันทา เขียรถาวร, “ความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์บัณฑิตวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2540), น. 6.

- (1) อาคารชุดพักอาศัย
- (2) อาคารชุดพาณิชย์กรรม
- (3) อาคารชุดสำนักงาน
- (4) อาคารชุดแบบผสมหรือแบบคอมเพล็กซ์
- (5) อาคารชุดอื่นๆ

(1) อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)

เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยโดยตรง ซึ่งส่วนใหญ่ มักจะตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงานหรือย่านสถานประกอบการบริเวณถนนสายสำคัญๆ ในเขตเมืองที่มี ราคาที่ดินแพง อีกทั้งมีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารให้อย่างครบ ครันตั้งแต่ห้องชุดต่างระดับอันทันสมัย สถานที่พักผ่อนส่วนรวม ห้องประชุม ที่จอดรถ สถาน บริหารร่างกาย ห้องอาหาร รวมทั้งระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทำให้ไม่ต้องสูญเสียเวลา ใน การเดินทางไกลในการทำงาน อันสืบเนื่องมาจากปัญหาการจราจรที่แออัดยัดเยียดภายในตัวเมือง ทั้งยังมีเวลาเพียงพอในการพักผ่อนหลังภารกิจประจำวัน

ทั้งนี้ อาคารชุดประเภทนี้อาจแบ่งออกได้ 4 กลุ่ม ตามระดับราคา ดังนี้<sup>9</sup>

1) กลุ่มระดับราคาสูง มีขนาดพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ราคาขาย ยูนิต ิตละประมาณตั้งแต่ 4 ล้านบาทถึง 10 กว่าล้านบาท มักจะตั้งอยู่ในย่านของผู้มีรายได้สูงหรือนักธุรกิจ ทั้งไทยและต่างประเทศที่ต้องการมีไว้เพื่อความความสะดวกสบายใกล้แหล่งธุรกิจ เช่น สุขุมวิท สาทร สี ลม เป็นต้น

2) กลุ่มระดับราคาปานกลาง มีขนาดพื้นที่ห้องชุดอยู่ระหว่างตั้งแต่ 80 ถึง 120 ตาราง เมตร ราคาขายยูนิตละประมาณตั้งแต่ 1 ล้านถึง 3 ล้านบาทกลุ่มนี้มีลักษณะเช่นเดียวกับ กลุ่มระดับ ราคาสูงเพียง แต่ขนาดและความหรูหรา หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้อาจจะลดลง หรือ แตกต่างไปบ้าง

3) กลุ่มระดับสตูดิโอ (ห้องชุดขนาดเล็ก) มีขนาดพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 30 ถึง 80 ตาราง เมตร ราคาขายยูนิตละ 500,000 บาท ถึงเกือบล้านบาท

4) กลุ่มระดับราคาต่ำซึ่งเป็นกลุ่มสุดท้าย ราคาขายยูนิตละประมาณ 200,000 ถึง 500,000 บาท กลุ่มนี้จะมีการสร้างกันมาก และมักจะกระจายอยู่ในย่านชุมชนผู้มีรายได้น้อยตามชานเมือง หรือเขตพื้นที่ชั้นนอกเป็นส่วนใหญ่ และมักมีมาตรฐานระบบสาธารณูปโภคค่อนข้างต่ำ หรือสิ่ง อำนวยความสะดวก ไม่เพียงพอ เมื่อเทียบกับกลุ่มระดับราคาต่างๆ ที่กล่าวมาแล้ว

<sup>9</sup> ไซยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายอาคารชุด ฉบับใหม่, ใน ความรู้ชุดกฎหมายชาวบ้าน เล่ม 13, (กรุงเทพมหานคร : สถาบันวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย กรมประชาสัมพันธ์, 2531), น. 10-17.

### (2) อาคารชุดพาณิชย์กรรม (Commercial Condominium )

เป็นอาคารชุดที่มีการจัดกลุ่มเหมือนกับอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมักจะตั้งอยู่บริเวณที่มีบรรยากาศตามธรรมชาติ เช่น บริเวณภูเขา แม่น้ำชายทะเลหรือแหล่งท่องเที่ยว พักตากอากาศที่สำคัญ โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ พร้อมทั้งจะใช้บริการได้ตลอดเวลา ซึ่งไม่แตกต่างจากโรงแรมหรือที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับราคาแพงที่มีอยู่ทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นระบบการรักษาความปลอดภัยต่างๆ สถานที่พักผ่อนหรือบริการส่วนรวม เป็นต้น จึงทำให้อาคารชุดประเภทนี้ได้รับการตอบสนองและกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับกลุ่มนักธุรกิจหรือครอบครัวของผู้มีรายได้ระดับสูง กล่าวอีกนัยหนึ่งกลายเป็นเครื่องประดับอันมีค่าราคาแพงของผู้มีรายได้สูงต้องมีไว้เพื่อสำหรับใช้เป็นสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์อีกทั้งยังเหมาะสำหรับการรับรองเพื่อการต้อนรับแขกส่วนตัว ทั้งในและต่างประเทศที่มาเยี่ยมเยือนหรือมาติดต่อธุรกิจ อันเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายอีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม อาคารชุดประเภทนี้ เนื่องจากเจ้าของร่วมไม่ได้มีวัตถุประสงค์ไว้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยถาวร ดังนั้นในช่วงขณะที่เจ้าของไม่ได้เข้าพักอาศัยนั้นเจ้าของร่วมอาจนำห้องชุดของตนเองออกไปให้คนอื่นเช่า หรืออาจมอบหมายให้เจ้าของโครงการนำไปดำเนินธุรกิจบริการลูกค้าชาวต่างชาติในช่วงที่ไม่อยู่ แล้วแต่กรณี ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น

### (3) อาคารชุดสำนักงาน

อาคารสำนักงานได้เกิดขึ้นมานานแล้ว ซึ่งมักเป็นรูปแบบอาคารให้เช่าเป็นส่วนใหญ่ แต่หลังจากมีกฎหมายอาคารชุดออกมาบังคับใช้ส่งผลให้อาคารชุดสำนักงานได้ มีการผลิตออกมาเข้าสู่ตลาดจนได้รับความนิยมอย่างมาก โดยเฉพาะในย่านธุรกิจสำคัญ เช่น ถนนสาทร สีลม สุรวงศ์ สุขุมวิท พหลโยธิน และรัชดาภิเษก เป็นต้น

อาคารชุดประเภทนี้ เกิดขึ้นหลังอาคารชุดพักอาศัยและพักตากอากาศเล็กน้อย วัตถุประสงค์ที่สร้างขึ้นก็เพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นสำนักงาน โดยเฉพาะ ส่วนสาเหตุของการเกิดอาคารชุดประเภทนี้ สืบเนื่องมาจากผลของการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศที่ผ่านมาทำให้ค่าเช่าอาคารสำนักงานต่างๆ ได้เพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลา ในขณะที่ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการธุรกิจมาแต่เดิมเป็นจำนวนมาก ได้เริ่มหันมาให้ความสนใจและต้องการมีอาคารชุดประเภทนี้เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะเล็งเห็นว่า การเช่าอาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมดังกล่าว แม้จะให้สิทธิผู้ลงทุนสามารถนำค่าเช่าที่เสียไปหักเป็นค่าใช้จ่าย หรือคำนวณเป็นค่าเสื่อมราคาในทางระบบบัญชีภาษีอากรได้ก็ตาม แต่ก็ไม่ได้ถือว่าเป็นการเพิ่มสินทรัพย์ให้แก่ผู้ลงทุนที่นำไปเป็นทุนหมุนเวียนหรือใช้เป็นหลักประกันหนี้เพื่อขยายธุรกิจของตนได้แต่อย่างใด ดังนั้น อาคารชุดประเภทนี้ จึงเป็นการเปิดโอกาสทางเลือกใหม่สำหรับผู้ลงทุนดังกล่าว ซึ่งคาดว่าแนวโน้มในอนาคตน่าจะมีการขยายตัว ออกไปได้อีกมาก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับตามภาวะเศรษฐกิจมากบ้างน้อยบ้างตามลำดับ



#### (4) อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)

เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้นอาจมีโครงการอื่นๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า พร้อมสรรพในตัวเองเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม โครงการนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางไปใช้บริการ หรือหาซื้อสินค้าใดๆ ตามสถานที่ต่างๆ

สาเหตุของการทำอาคารชุดแบบผสม หรือคอมเพล็กซ์เกิดจากปริมาณอาคารชุดในตลาด จะสิ้นเกินความต้องการ แต่นักลงทุนก็ไม่หยุดยั้งความคิดในการลงทุนที่จะหาส่วนแบ่งในตลาดให้ได้มากกว่า หรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุความสำเร็จได้จำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้น เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม ในการจัดส่วนของบริเวณสำนักงานหรือศูนย์การค้าจะต้องแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น การแยกลิฟต์ออกไปคนละตัว ซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียวหรือบริเวณส่วนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่นๆ ของส่วนที่พักอาศัยออกจากบริเวณที่ธุรกิจพลุกพล่าน เพื่อเน้นการอยู่อาศัยชัดเจน เป็นต้น แนวความคิดอาคารชุดแบบผสมนี้มีมากพอสมควร เช่น อโศกทาวเวอร์ โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ, สีสลมพลาซ่า, มินิออฟฟิศรัชดา คอมเพล็กซ์ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า การผสมของรูปแบบสำนักงาน, พลาซ่า, ที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกัน และ จะมีทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ลิฟต์ที่จอดรถ เป็นต้น ในการที่จะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่าย บางครั้งยังมีการจัดโครงการบ้านจัดสรรรวมอยู่ในโครงการอาคารชุดด้วย เช่น โครงการจัดสรรและอาคารชุดของ กลุ่มศรีวิราแลนด์แอนด์เฮาส์ ซึ่งเป็นการผสมระหว่างราคาประหยัดและระดับราคาสูง เพื่อดึงดูดตลาดลูกค้าหลายๆ ระดับเข้าไปในโครงการเดียวกัน เป็นต้น ส่วนโครงการอื่นๆ จะมีการผสมผสานกันไปในลักษณะพลาซ่า ศูนย์การค้า สำนักงานให้เช่า และบริการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องซักรีดมากมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อกำหนด เป้าหมายของรูปแบบการลงทุนแตกต่างกันออกไปแล้วแต่กรณี

#### (5) อาคารชุดแบบอื่นๆ (Other types of Condominium)

นอกจากอาคารชุดประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น คาดว่าต่อไปในอนาคตจะเกิดรูปแบบอาคารชุดใหม่ๆ ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่งโดยเฉพาะ เช่น อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อเป็นการตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่ต้องการจะอยู่รวมตัวกันในเมืองหรือใกล้แหล่งแรงงาน ทั้งนี้เพื่อจะช่วยเหลือค่าใช้จ่ายในด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนกระทั่งการขนส่งด้วยกัน ขณะนี้เริ่มมีผู้ลงทุนโดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อเป็นการตอบสนองต่อกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อม ที่ต้องการจะอยู่

รวมตัวกันในเมืองหรือใกล้แหล่งแรงงาน ทั้งนี้เพื่อจะช่วยเหลือค่าใช้จ่ายในด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนกระทั่งการขนส่งด้วยกัน ขณะนี้เริ่มมีผู้ลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมหลายรายได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในทางตลาด จนกระทั่งมีการเสนอแนวความคิดรูปแบบอาคารชุดดังกล่าว โดยเสนอเปิดขายโครงการในลักษณะนี้ให้แก่กลุ่มนักลงทุนอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์พื้นที่ในอาคารชุดและสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขยายการลงทุนต่อไปได้อีก ได้แก่ อาคารชุดอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

แต่ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดได้ กล่าวคือ จะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีมลพิษ หรือมีแต่เพียงเล็กน้อยไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรง และต้องไม่มีภาคอุตสาหกรรม

### 2.3 รูปแบบของกฎหมายที่ให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการซื้อที่อยู่อาศัยและที่ดิน

หากพิจารณารูปแบบของกฎหมายที่มีการให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการซื้อที่อยู่อาศัยและที่ดิน มีดังนี้<sup>10</sup>

- (1) ประเทศที่ชาวต่างชาติไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อินโดนีเซีย พม่า เกาหลีต่างๆ ในแปซิฟิกใต้ และบางประเทศในยุโรป
- (2) ประเทศที่ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ แต่ไม่สามารถซื้อที่ดินได้ สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ ไทย จีน (เฉพาะช่วงเวลาที่ยกเว้น)
- (3) ประเทศที่ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ แต่ไม่สามารถซื้อที่ดินได้แก่ ออสเตรเลีย เป็นต้น
- (4) ประเทศที่ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่อยู่อาศัยหรือที่ดินใหม่ได้ ได้แก่ มาเลเซีย เป็นต้น

### 2.4 สาระสำคัญของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

#### 2.4.1 สิทธิของเจ้าของห้องชุด

จากคำนิยามดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า เจ้าของอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งสอดคล้องกับ มาตรา 13 ของพระราชบัญญัติ

<sup>10</sup> Stephen Hodgson and Co, Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners, (Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). Legal Office, 1999), p. 42-45.

อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” ดังนั้น จึงสามารถแยกสิทธิของเจ้าของอาคารชุดออกได้ เป็น 2 ประเภท คือ สิทธิในทรัพย์ส่วนบุคคลและสิทธิในทรัพย์ส่วนกลาง<sup>11</sup>

ทรัพย์ส่วนบุคคลได้แก่ ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ส่วนคำว่า “ห้องชุด” ได้ให้คำจำกัดความว่า หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ทรัพย์ส่วนบุคคลจึงถือเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้สอยและจัดการทรัพย์ส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรี เช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์คือ มีสิทธิใช้สอยและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์ของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา 1336 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้องกับใช้สอยทรัพย์เหล่านี้ไม่ได้เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมไปถึงในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องระหว่างห้องชุด

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า “ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งที่ได้ปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” ดังนี้ ทรัพย์ส่วนบุคคลจึงแยกออกได้เป็น 2 ส่วน คือ

- 1) ห้องชุด
- 2) สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่าถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารไม่ว่าจะเป็นแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ ก็ตาม มีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อย ๆ ในแต่ละหน่วยนั้นอาจประกอบไปด้วยห้องหลายๆ ห้อง โดยที่ บุคคลสามารถเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหน่วยย่อย ๆ เหล่านั้นได้ ซึ่งหน่วยย่อย ๆ เหล่านี้ก็คือ ห้องชุด

สำหรับ “สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของแต่ละราย” ซึ่งถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลนี้ไม่ใช่ส่วนของห้องชุด แต่อาจจะตกลงกันให้เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลได้โดยมีการระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เช่น ที่จอดรถ ห้องใต้หลังคา ห้องใต้ถุน ที่สำหรับใช้ทำสวนหย่อม

<sup>11</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 4 “ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม”.



ส่วนสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายนี้ ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้<sup>12</sup>

ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่าย โอน ใ้ส่วย ให้เช่า หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ ตามหลักของกรรมสิทธิ์ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ตามใช้สิทธิต่าง ๆ ย่อมมีข้อจำกัดเสมอ และในเรื่องการใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุดก็เช่นกัน กล่าวคือตามมาตรา 13 วรรคท้าย บัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้”

ทั้งนี้ ตามมาตรา 12 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดแบ่งแยกไม่ได้ ซึ่งเป็นบทบัญญัติพิเศษ โดยเฉพาะ มีลักษณะแตกต่างกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นจึงต้องมีบทบัญญัติเฉพาะเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

ดังจะเห็นได้ว่าห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนถูกต้องตามมาตรา 5 และมาตรา 7 ผลคือสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละห้องชุด ผู้ใดเป็นเจ้าของห้องชุดใดก็จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นพร้อมกับมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้และทรัพย์สินส่วนกลางด้วย การแสดง ออกซึ่งความเป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดก็คือ เป็นผู้มีชื่อในเอกสาร “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ซึ่งมีค่า เท่ากับ โฉนดที่ดิน

เจ้าของห้องชุดนอกจากจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้วยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ด้วย ซึ่งทรัพย์สินทั้งสองชนิดดังกล่าวจะแบ่งแยกจากกันไม่ได้ตามมาตรา 13 และ

<sup>12</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 6 “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด
- (3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”.

เฉพาะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดก็แบ่งแยกไม่ได้ตามมาตรา 12 นี้ ซึ่งข้อนี้แตกต่างจากโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของร่วมสามารถขอให้แบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงเดียวออกเป็นหลาย ๆ แปลงหรือหลาย ๆ ส่วนได้ แต่อาคารชุดนั้นจะแบ่งแยกไม่ได้เลย อย่างไรก็ตามบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปอาจจะถือกรรมสิทธิ์รวมในห้องชุดห้องเดียวกันได้ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่จะขอให้แบ่งทรัพย์คือห้องชุดนั้นไม่ได้ คงทำได้แต่เพียงขายห้องชุดนั้นแล้วนำเงินมาแบ่งกันตามส่วนเท่านั้น

ทั้งนี้ ในประเด็นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง มีข้อพิจารณาดังนี้

1) กรรมสิทธิ์ในห้องชุดประกอบด้วยทรัพย์หลายอย่าง

กล่าวคือ มาตรา 13 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่าง ห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตน อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

กรรมสิทธิ์ในแต่ละห้องชุดประกอบด้วยทรัพย์หลายอย่างมิใช่เฉพาะตัวห้องชุดเท่านั้น ตาม มาตรา 13 ระบุว่าเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตนและยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางด้วย สำหรับทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นตามมาตรา 4 หมายถึงห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย สำหรับทรัพย์ส่วนกลางนั้นหมายถึงส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามที่อธิบายไว้ในมาตรา 4 หัวข้อ 4 ผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุด ห้องใดห้องหนึ่งจึงมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นซึ่งได้แก่ทรัพย์ต่าง ๆ ที่ประกอบเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลและ ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางซึ่งได้แก่ทรัพย์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้

สำหรับพื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดแต่ละห้องนั้นกฎหมายถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดแต่ละห้องชุด กล่าวคือ เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่มีพื้นห้องและผนังกันห้องติดกันหรือใช้ร่วมกันแต่เจ้าของห้องชุดจะขอแบ่งแยกทรัพย์ส่วนนี้ไม่ได้และการใช้ ทรัพย์ส่วนนี้ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุดจะต้องอยู่ในบังคับของมาตรา 13 วรรคท้าย

พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดแต่ละห้องชุดไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคลและไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนกลางด้วย กล่าวคือ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เจ้าของห้องชุดแต่ผู้เดียวที่มีสิทธิจะใช้แต่ผู้เดียว แต่เจ้าของห้องชุดข้างเคียง ติดต่อกันซึ่งมีพื้นห้องและหรือผนังกันห้องร่วมกันก็มีสิทธิใช้ด้วยแต่เจ้าของห้องชุดห้องอื่นซึ่งไม่มีพื้นห้องหรือ ผนังห้องร่วมกันหรือติดต่อกันก็ไม่มีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินนี้ ดังนั้น ทรัพย์สินนี้จึงไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ทรัพย์สินนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดที่มีพื้นห้อง หรือผนังกันห้องติดต่อกันหรือที่แบ่งระหว่างห้องชุดของตน ฉะนั้น เจ้าของห้องชุดที่ติดต่อกัน โดยมีพื้นห้อง หรือผนังกันห้องร่วมกันเท่านั้นจึงจะมีสิทธิใช้ทรัพย์สินนี้ได้ และการใช้ทรัพย์สินทั้งสองอย่างดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ทั้งนี้ตามมาตรา 13 วรรค 2 เช่นหากข้อบังคับกำหนดห้ามมิให้ตั้งตู้เกาะฝ้าผนังหรือห้ามมิให้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศเกาะตามพื้นห้องหรือฝ้าผนังกันห้องหรือห้ามเจาะรูหรือตอกตะปูฝ้าผนังกันห้องหรือพื้นห้อง เจ้าของ ห้องชุดนั้น ๆ ก็ต้องงดเว้นไม่กระทำการดังกล่าวตามข้อห้ามในข้อบังคับที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามมาตรา 13 วรรค 2

นอกจากเจ้าของห้องชุดจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวแล้ว มาตรา 13 วรรคท้าย ยังมีข้อจำกัดการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลห้องชุดแต่ละห้องชุดว่าต้องไม่กระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการฉีดอื่นที่กำหนดไว้ในข้อบังคับด้วย เช่น หากข้อ บังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมีข้อกำหนดห้ามมิให้ตั้งโรงงานหรือเครื่องจักรผลิตสินค้าในห้องชุดของตน หรือ ห้ามตั้งวงดนตรีหรือห้ามใช้เป็นห้องกีฬาหรือห้ามทำเป็นร้านค้าขายอาหาร เจ้าของห้องชุดนั้นก็ต้องงดเว้นไม่ ฝ่าฝืนตามข้อบังคับนั้น ๆ ถ้าฝ่าฝืนผู้ที่ได้รับความเสียหายก็มีสิทธิที่จะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและขอให้ศาล สั่งงดการกระทำเช่นนั้น หรือหากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมีมาตรการอย่างไรก็สามารถนำข้อบังคับ นั้นมาใช้ได้ทันที<sup>13</sup>

<sup>13</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 13 “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้”.

## 2) อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

มาตรา 14 บัญญัติว่า “อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามอัตรา ส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอยึด ทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”<sup>14</sup>

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีคำสั่งรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามมาตรา 7 วรรค 3 แล้ว ก็จะเก็บโฉนดที่ดินซึ่งปลูกสร้างอาคารชุดนั้นไว้ และจะออกหนังสือแสดง กรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกห้องชุดให้แก่ผู้ขอยึดทะเบียนอาคารชุด แล้วจะบันทึกจดทะเบียนไว้ในสารบัญชทะเบียนโฉนด ว่าที่ดินโฉนดนั้นๆ อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติ นี้ หลังจากนั้นโฉนดดังกล่าวก็จะถูกเก็บไว้ที่สำนักงาน ที่ดินตามมาตรา 9 และห้ามมิให้เจ้าพนักงาน ที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน โฉนดดังกล่าว อีกต่อไปตามมาตรา 10 ผลแห่งการ นี้คือ เมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว อาคารชุดนั้นก็จะมียุทธสิทธิ์ 2 ส่วน คือ สิทธิส่วนบุคคลและ สิทธิส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและ ขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นไม่มี ปัญหาเพราะมาตรา 13 วรรคแรก ระบุว่าเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน แต่ กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นกฎหมายระบุว่าเจ้าของห้องชุดทุกห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมใน สิทธิส่วนกลาง ดังนั้นจึง จำเป็นต้องระบุอัตราส่วนความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ไว้ให้แน่ชัดว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง ชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอยู่เท่าใด ซึ่งมาตรา 14 ได้กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุด ทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ณ ขณะที่ขอยึดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตามมาตรา 5 หมายความว่าขณะที่ผู้ ขอยึดทะเบียนเป็นอาคารชุดยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะต้องระบุอัตราส่วนที่เจ้าของห้อง ชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ปรากฏให้ชัดเจนโดยทำเป็นบัญชี แสดงรายการ แนบติดไปด้วยตามแบบพิมพ์ อ. ช. 1 ข้อ 6 (5) ทั้งนี้ตามมาตรา 6 (3) ด้วยเสมอ

อัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่รวมของห้องชุดทั้งหมด หมายความว่าต้อง กำหนดว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดมีเนื้อที่เท่าใด โดยไม่ต้องคำนึงว่าแต่ละห้องชุด จะมีราคาแตกต่างกันหรือเท่า กันเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดก็คือเอาเนื้อที่ของห้องชุดทุกห้องชุดมา รวมกันแล้วคิดเป็นอัตราส่วนระหว่างห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ห้องชุดทุกห้องชุดรวมกัน

<sup>14</sup> มาตรา 14 ถูกยกเลิกและใช้ข้อความใหม่ตามที่ปรากฏ โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 มาตรา 7 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2551 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 120 วัน นับแต่วันประกาศดังกล่าว (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551)

ดังนั้นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอัตราส่วนเท่าใดก็ขึ้นอยู่กับจำนวนเนื้อที่ของห้องชุดนั้น ๆ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ จำนวนเนื้อที่ห้องชุดเป็นเครื่องกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวจะต้องกำหนดไว้ตายตัวขณะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (3) (4) ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงในภายหลังแม้จะซื้อขายห้องชุดดังกล่าวในราคาสูง ขึ้นหรือต่ำลงก็ตาม ก็ไม่มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ เพิ่มขึ้นหรือลดลงด้วย

เหตุที่กฎหมายบัญญัติกำหนดให้ต้องระบุนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดแต่ละห้องชุดโดยเทียบอัตราส่วนจากเนื้อที่ห้องชุดกับเนื้อที่ห้องชุดรวมทั้งหมดในขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุด เพราะเมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โฉนดซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดนั้นก็จะถูกเก็บรักษาไว้ตั้งแต่ขณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และโฉนดดังกล่าวนั้นจะถูกนำมาใช้อีกต่อเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว ในกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินฉบับนั้น โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดนั้นตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ตามมาตรา 55 กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละห้องชุดก็จะถูกยกเลิกไปด้วยแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องประกาศเลิกอาคารชุดแห่งนั้นในราชกิจจานุเบกษาตามมาตรา 56 การแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องแบ่งตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ตนมีอยู่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 14 นี้ กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วก็จะต้องมีผู้ชำระบัญชีซึ่งมีอำนาจจำหน่าย ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ได้ และต้องชำระบัญชีหากมีทรัพย์สินเหลืออยู่ก็ต้องแบ่งให้แก่เจ้าของร่วม คือ แบ่งให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในมาตรา 14 ทั้งนี้ตามความในมาตรา 50

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมหรือห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 นี้จะต้องนำไปใช้เป็นเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในการคิดคำนวณสำหรับให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดออกค่าภาษีอากร
- (2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
- (3) นำไปใช้ในการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องว่าตนมีสิทธิ์ลงคะแนนเสียงในที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดได้กี่คะแนนเสียงตามมาตรา 45 ด้วย



(4) นำไปใช้ในการกำหนดอัตราส่วนการแบ่งหรือถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุดเมื่อ มีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแห่งนั้น กล่าวคือผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางมากก็จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นั้นมากตามส่วนทั้งนี้ตามความในมาตรา 59

เป็นที่น่าสังเกตว่ามาตรา 14 เดิม ก่อนที่จะมีการแก้ไขตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 (มีผล ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551) กำหนดกรรมสิทธิ์ทรัพย์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยให้คิดตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด หมายความว่า ต้องกำหนดว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดมีราคาเท่าไร เพราะราคาห้องชุด แต่ละห้องชุดอาจจะแตกต่างกัน แล้วเอาราคาห้องชุดทุกห้องชุดมารวมกัน แล้วคิดคำนวณเจ้าของห้องชุด แต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยเอาราคาห้องชุดของตนเป็นตัวตั้งหารด้วยราคาห้องชุดทุกห้องชุดทั้งหมด ตัวอย่าง เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งมีห้องชุดรวม 20 ห้องชุด ห้องชุดหมายเลขที่ 1 ถึง หมายเลขที่ 90 รวม 10 ห้อง มีราคาห้องชุดละ 5 แสนบาท ห้องชุดหมายเลข 11 ถึงหมายเลข 20 รวม 20 มีราคาห้องชุดละ 1 ล้านบาท ทั้งนี้การคิดอัตราส่วนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ก็ให้เอาราคาห้องชุดทั้งหมดมารวมกัน ซึ่งจะเท่ากับ 15 ล้านบาท เจ้าของห้องชุดหมายเลข 1 ถึงหมายเลข 10 แต่ละห้องจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเท่ากับ 1 ต่อ 30 หรือ 1 ใน 30 ส่วนของราคาห้องชุดทั้งหมด ส่วนเจ้าของห้องชุดหมายเลขที่ 11 ถึง 20 ก็จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง คิดเป็นอัตราส่วนห้องชุดละ 2 ต่อ 15 หรือ 2 ใน 15 ส่วน ของราคาห้องชุดทั้งหมด ส่วนเจ้าของห้องชุดหมายเลขที่ 11 ถึง 20 จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางคิดเป็นอัตราส่วนห้องชุดละ 1 ต่อ 15 หรือ 1 ใน 15 ส่วนของราคาห้องชุดทั้งหมด แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ได้แก้ไขกฎหมายมาตรา 14 ใหม่ โดยกำหนดว่าอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมหรือในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วม ให้คิดตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ตามที่ได้อธิบายมาแล้วข้างต้น กล่าวโดยสรุปก็คือ แต่เดิมกำหนดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางโดยคิดคำนวณจากราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดในขณะที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเกณฑ์ ซึ่งหมายความว่า ห้องชุดที่มีราคาแพงย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางมากแต่ตามกฎหมายใหม่กำหนดให้คิดคำนวณกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยถือเอาพื้นที่ห้องชุดแต่ละห้องชุดเป็นเกณฑ์ กล่าวคือ ห้องชุดใดมีพื้นที่มากก็จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางมาก

อย่างไรก็ตาม เกณฑ์การคิดคำนวณกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของกฎหมายใหม่ดังกล่าวนี้ ก็ไม่มี ผลย้อนหลัง คือไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยคิดคำนวณตามราคาของห้องชุด เพราะมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติยกเว้นไว้ว่า บทบัญญัติตามกฎหมายใหม่ดังกล่าวนี้ไม่มี

ผลใช้บังคับกับเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับ<sup>15</sup>

#### 2.4.2 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ความหมายของคำว่า “ข้อบังคับ” ตามที่ปรากฏในพระราชบัญญัตินี้ หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุด เหตุที่ต้องมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากกฎหมายกำหนดว่าอาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นแล้วจะต้องมี “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้เพื่อเป็นองค์กรจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยมีผู้จัดการและคณะกรรมการเป็นผู้บริหารจัดการ ทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะต้องมีการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการและมีการประชุมใหญ่ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมี “ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด” เพื่อเป็นหลักปฏิบัติใน การดำเนินกิจการซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และตามมาตรา 32 ได้กำหนดว่าข้อบังคับ อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วยเสมอ คล้ายกับการจดทะเบียนบริษัทจำกัด ซึ่งกฎหมายบังคับว่าจะต้องขึ้นต้นและลงท้ายด้วยคำว่า “บริษัทจำกัด” เช่น “ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดบางกอก รีเวอร์พาร์ค” เป็นต้น

(2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33

(3) ที่ตั้งของทำเนียบงานนิติบุคคลอาคารชุด

(4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(6) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียน อาคารชุด

(8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18

(9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ระบุไว้ในมาตรา 32 ดังกล่าว ซึ่งถือว่าเป็นข้อสำคัญที่ต้องเขียนไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่ง เพื่อให้

<sup>15</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2551 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 120 วันนับแต่วันประกาศดังกล่าว (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551)

เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องยึดถือปฏิบัติต่อกันคล้ายกับเป็นกฎหมายรัฐธรรมนูญของอาคารชุดแห่งนั้น อย่างไรก็ตามข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุดอาจจะมีมากกว่านี้ก็ได้แล้วแต่เจ้าของโครงการ ซึ่งเป็นผู้ริเริ่มร่างขึ้น แต่เจ้าของร่วมจะตกลงกันร่างเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นก็ไม่ได้เพราะอาคารชุดแต่ละแห่งมีสภาพและวัตถุประสงค์ในการใช้งานไม่เหมือนกัน กฎหมายจึงเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมสามารถร่างข้อบังคับตามความจำเป็นและเหมาะสมได้ ข้อบังคับที่ร่างขึ้นแล้วต้องจดทะเบียนไว้กับเจ้าของพนักงานที่ดิน โดยยื่นพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หากภายหลังจากนั้นมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่จดทะเบียนไว้แล้วก็ต้องนำข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวนั้นไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย ข้อบังคับที่แก้ไขจึงจะมีผลใช้บังคับได้สมบูรณ์ ทั้งนี้ตามมาตรา 32 วรรคท้าย

#### 2.4.3 การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

คำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” มีความหมายเฉพาะตามบทนิยามของคำจำกัดความในมาตรา 4 ตามคำนิยามหรือคำจำกัดความดังกล่าวใช้สำหรับตีความหรือวินิจฉัยในกรณีที่มีปัญหาว่าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติในมาตรา 15 (7) เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะ

ทรัพย์สินส่วนกลางจึงหมายถึงทรัพย์สินตามมาตรา 14 วรรคสี่ และมาตรา 15(1) ถึง (7) ปัญหาก็คือทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่างอาจจะไม่เป็นประโยชน์แก่ห้องชุดก็ได้ เช่น ลิฟท์อาจจะไม่เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของห้องชุดชั้นล่างสุด แต่ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในกรณีเช่นนี้น่าจะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะของห้องชุดที่ได้รับประโยชน์เท่านั้น คือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน ทั้งนี้โดยถือว่าไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทุกคนแต่สำหรับเจ้าของร่วมเพียงบางคนเท่านั้น<sup>16</sup>

ดังได้กล่าวมาแล้วว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารชุดประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมจึงทำให้บุคคลผู้นั้นมีทั้งสิทธิและหน้าที่พร้อมกัน กล่าวคือ นอกจากจะมีกรรมสิทธิ์เป็นการเฉพาะในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้ว ยังร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยและการร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ก็ทำให้บุคคลผู้นั้นมีหน้าที่ต่อทรัพย์สินส่วนกลางอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ในการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ และตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเป็นทรัพย์สินซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ และมีสิทธิ์ใช้ทรัพย์สิน

<sup>16</sup> วิชัย ตันตกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม, พิมพ์ครั้งที่ 9, (กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2559), น. 36.



ส่วนกลางร่วมกัน การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สิน ส่วนกลางจึงแตกต่างกับการจัดการทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งเป็นของเจ้าของรวมหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อความที่ระบุว่าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้นั้น หมายความว่าต้องจัดการตามบทกฎหมายที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้แก่ มาตรา 32 (5) ข้อบังคับต้องกำหนดเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางว่าจะจัดการอย่างไรบ้าง และในมาตรา 32 (2) ข้อบังคับต้องระบุว่าการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางมีหลักเกณฑ์อย่างไร มาตรา 33 กำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรา 35 กำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ เพื่อทำหน้าที่จัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และมาตรา 36 (3) กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางส่วนใหญ่จึงมักจะให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเพราะข้อบังคับนั้นสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมและตามกาลเวลา ซึ่งง่ายกว่าการบัญญัติไว้ในตัวบทกฎหมาย ข้อบังคับที่กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การใช้สระว่ายน้ำ สนามกีฬา หรือห้องออกกำลังกาย ซึ่งข้อบังคับอาจจะกำหนดว่าต้องใช้ระหว่างวันเวลาใด ตลอดจนข้อกำหนดอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดก็ต้องปฏิบัติตามนั้น แต่นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่รักษาทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ ห้องชุดของเจ้าของแต่ละห้อง ดังนั้น การที่คนร้ายเข้าไปลักทรัพย์ในห้องชุดนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่ต้องรับผิดชอบละเมิดต่อเจ้าของห้องชุดนั้น เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่โดยกฎหมายบัญญัติตาม มาตรา 17 ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง กรณีดังกล่าวไม่ใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญาจึงมิใช่เรื่องสัญญา ต่างตอบแทน ดังนั้น เจ้าของห้องชุดจะปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยอ้างว่าเนื่องจาก นิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามสัญญา คือ ไม่เปิดไฟฟ้าทรัพย์สินส่วนกลางและเครื่องปรับอากาศบริเวณ ส่วนกลางของชั้นที่ 24 ซึ่งเป็นชั้นที่ทำงานของเจ้าของห้องชุดนั้นตั้งอยู่ เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิ์ไม่ชำระค่าทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ หากนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติผิดสัญญาอย่างหนึ่งอย่างใด ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของ ห้องชุดที่จะต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก<sup>17</sup>

สำหรับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นก็ยังมีมาตรา 13 วรรคสาม บัญญัติว่า ห้ามมิให้เจ้าของห้องชุด กระทำการใด ๆ อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายที่ อาจเกิดแก่อาคารหรือการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับก็ได้ นอกจากนี้ยังมีข้อกำหนดตามมาตรา 17/1 ห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดประกอบกิจการค้าในอาคารชุด เว้นแต่จะเป็นการประกอบกิจการค้าในพื้นที่ที่จัดไว้

<sup>17</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3220/2553, 1143/2541 และ 10230/2553, เนติบัณฑิตยสภา  
ในพระบรมราชูปถัมภ์.

หน้าที่ที่สำคัญที่สุดของบุคคลต่อทรัพย์สินส่วนกลางคือ การออกเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาตัวอาคารเป็นส่วนรวม เช่น ค่าทาสีตัวตึก ค่าซ่อมแซมลิฟท์ ค่าน้ำที่ใช้รดต้นไม้ในสวน และค่าไฟฟ้าตามทางเดิน เป็นต้น มีเจ้าของห้องชุดบางคนไม่เข้าใจว่าได้จ่ายเงินผ่อนส่งค่าห้องชุดนั้นไปแล้วทำไมยังต้องมาเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้อีก ที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องมาจากก่อนจะซื้อคอนโดมิเนียมไม่ได้ศึกษาวิธีการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมให้่องแท้ ที่สำคัญที่สุดก็คือลืมไปว่าคอนโดมิเนียมนั้นคือรูปแบบของการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันจ่ายเป็นไปตามมาตรา 18

“มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14<sup>18</sup>

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแล รักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง ตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอน กรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งและต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุด ดังกล่าวด้วย”

เจ้าของห้องชุดต้องออกค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง จะต้อง ช่วยกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม 5 ชนิดด้วยกันคือ

1) ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีอากรที่จะต้องจ่ายในนามของอาคารชุดและที่เกิดจากการ ดูแลรักษาและดำเนินกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องร่วมกัน ออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีพื้นที่มากก็จะต้องออกค่าภาษีอากรส่วนนี้มากกว่าห้องชุดที่มีพื้นที่น้อยกว่าตามอัตราส่วนที่ กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับ สำหรับค่าภาษีอากรดังกล่าวนี้ มีข้อสังเกต กล่าวคือ ค่าภาษีอากรซึ่งเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดจะต้องร่วมกันออก

<sup>18</sup> มาตรา 14 ถูกยกเลิกและใช้ข้อความใหม่ตามที่บัญญัติขึ้นใหม่โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ประกาศใน ราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2551 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 120 วันนับแต่วันประกาศดังกล่าว (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551)

ตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะต้องเป็นค่าภาษีที่เกิดจากเงินได้ของนิติบุคคลอาคารชุด หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินได้ ก็ไม่ต้องเสียภาษี<sup>19</sup>

2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมการบริการส่วนรวมหมายถึงการบริการเพื่อประโยชน์ ของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง เป็นเรื่องการบริหารต่างกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งทุกห้องชุดจะต้องได้ รับประโยชน์จากบริการนี้เท่ากัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคาร (นอกห้องชุด) เช่น ระเบียงบันได โรงจอดรถซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยสำหรับตรวจตราดูแลรักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ดูแลความปลอดภัยให้แก่บุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้น ตลอดจนการตรวจตราบุคคลภายนอกที่จะเข้าออกในอาคารชุด ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าจ้างที่เกิดจากการบริการ ส่วนนี้เจ้าของห้องชุดทุกห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หมายความว่า ห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงว่าแต่ละห้องชุดจะมีพื้นที่หรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากน้อยเพียงใดก็ตาม อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องระบุหรือกำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

3) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อ ประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ได้แก่ เช่น เครื่องมือที่ใช้ในการทำ ความสะอาด ทรัพย์สินส่วนกลาง น้ำยาหรืออุปกรณ์รักษาความสะอาดห้องน้ำ สระว่ายน้ำ ทางเดินราบบันได ซึ่งเป็น ทรัพย์สินส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ เช่น กระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศ อาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท์ เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายตามที่กล่าวมาแล้ว ถือว่าเป็น ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของห้องชุดจะต้อง ร่วมกันหรือช่วยกันออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากันทุก ๆ ห้อง เพราะเป็นประโยชน์ที่ทุกห้องชุดได้รับเท่ากัน อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย มิฉะนั้น เจ้าของ ร่วมต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

4) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมเครื่องไฟฟ้าอาคารชุดที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด

<sup>19</sup> กรมสรรพสามิต, “(คำพิพากษาฎีกาที่ 4674-4677/2539),” สืบค้นเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 , จาก

สะอาดอาคารชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนของพื้นที่ห้องชุดซึ่งมากหรือน้อยแล้วแต่กรณีตามมาตรา 14 หรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

5) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนิน กิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในบทพิเคราะห์ทรัพย์สิน คำว่า นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นบุคคลตามกฎหมาย และพระราชบัญญัตินี้บังคับว่า เมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วจะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้มาทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีค่า ใช้จ่ายต่างๆ เกิดขึ้น เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่างๆ ในทำนงงานหรือ ห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด ก็จะต้องออกตามอัตราส่วน ของพื้นที่ห้องชุด ซึ่งมากน้อยต่างกันตามที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 14 หรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

6) อายุความฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งกำหนดให้ชำระเป็นรายเดือนหรือรายปีก็ตาม หากเจ้าของห้องชุดไม่ชำระตามกำหนดถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนที่ผิดนัดจึงถือว่าเป็นเงินค้างจ่ายซึ่งถือว่าเป็นเงินค้างจ่ายมีกำหนดอายุความ 5 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (4) ถือเป็นอายุความที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ จึงไม่อาจนำ บทกฎหมายอายุความทั่วไป 10 ปี ตามมาตรา 193/30 มาใช้บังคับ<sup>20</sup>

นอกจากนี้ เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดยังต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกรณีการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารชุดเกิดความเสียหายตามมาตรา 50 วรรคสาม ซึ่งหากเป็นการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดทุกห้องก็ต้องเฉลี่ยกันออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 คือ ห้องชุดที่มีพื้นที่มากก็ต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้มากกว่าห้องชุดที่มีพื้นที่น้อยกว่า ถ้าเป็น การซ่อมแซมหรือก่อสร้างอาคารส่วนที่เสียหายซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ค่าใช้จ่ายดังกล่าวก็เป็นหน้าที่ของ เจ้าของห้องชุดที่จะต้องจ่ายแต่ผู้เดียว

ข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 คือค่าภาษีอากร ข้อ 4 คือค่าใช้จ่ายเกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และข้อ 5 คือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีพื้นที่มากก็ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนนี้มากกว่าห้องชุดที่มีพื้นที่น้อยกว่า สำหรับค่าใช้จ่ายตามข้อ 2 คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และข้อ 3 คือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจน สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อ

<sup>20</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1735/2551 และ 4712/2554, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

ประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่าย 2 ข้อนี้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อ ประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่าย 2 ข้อนี้  
เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกในอัตราส่วนเท่า ๆ กันทุกห้องชุด

(2) เจ้าของโครงการหรือผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่ยังไม่ได้จำหน่ายห้องชุด ก็ต้อง  
ออกค่าใช้จ่ายในฐานะเป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ ตามความในมาตรา 14 วรรคท้าย ให้ถือว่าเจ้าของ  
โครงการคือผู้เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ที่ดินและเจ้าของอาคารตามมาตรา 6 ซึ่งยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์  
ห้องชุดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง เจ้าของโครงการนั้นเป็นเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดเหล่านั้น  
หมายความว่า ห้องชุดใดที่เจ้าของโครงการ ยังไม่ได้จำหน่ายให้แก่บุคคลใดก็ถือว่าเจ้าของโครงการ  
นั้นเป็นเจ้าของห้องชุดนั้น เมื่อเป็นเจ้าของห้องชุด นั้นก็มีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่า  
ภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่นเดียวกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ตามมาตรา 14 วรรคแรก และวรรคสอง  
ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเพราะเป็น หน้าที่กำหนดโดยบทบัญญัติของ  
กฎหมายอาคารชุด มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญาจึงไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทน จำเลยจะอ้างว่านิติ  
บุคคลอาคารชุด โจทก์ ปฏิบัติผิดสัญญา จำเลยจึงมีสิทธิ์ไม่ชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ตามหลัก  
สัญญาต่างตอบแทนไม่ได้<sup>21</sup>

(3) ค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดจะต้องช่วยกันออกตามสัดส่วนที่ตนมี  
กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินรวมตามมาตรา 14 จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น  
นิติบุคคลจะกำหนดหรือเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้ เช่น พื้นที่จอดรถ  
รถยนต์ซึ่งจัดไว้และกำหนด ให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดใดตามที่ปรากฏในหนังสือ  
กรรมสิทธิ์ห้องชุดย่อมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล นิติบุคคลอาคารชุดจะออกกระเปียบหรือกระทำใด  
ๆ เกี่ยวกับพื้นที่จอดรถดังกล่าวให้เป็นที่เสื่อมความ สะดวกแก่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์พื้นที่จอดรถ  
นั้นไม่ได้ แต่นิติบุคคลสามารถออกกระเปียบกำหนดให้รถยนต์ จะเข้ามาจอดในอาคารจอดรถนิติ  
บุคคลอาคารชุดต้องติดสติ๊กเกอร์ได้ แต่จะออกกระเปียบว่าเจ้าของห้องชุด จะขอรับสติ๊กเกอร์ติดหน้า  
รถยนต์ต้องไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกิน 6 เดือนไม่ได้ เพราะการค้างชำระ ค่าใช้จ่ายทรัพย์สิน  
ส่วนกลางนั้นต้องไปฟ้องร้องเป็นคดีต่างหากตามมาตรา 36 (2)<sup>22</sup>

(4) ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางเป็นหนี้เกิดขึ้นตามมาตรา 14 การบังคับให้ชำระหนี้ต้องใช้  
สิทธิทางศาล และตามพระราชบัญญัติอาคารชุดก็ไม่ได้บัญญัติให้บังคับการชำระหนี้โดยวิธีอื่นหรือ  
โดยพลการ เจ้าของห้องชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง  
ย่อมมีสิทธิ์ใช้สอยทรัพย์สิน ส่วนกลางได้ นิติบุคคลอาคารชุดจะใช้วิธีขัดขวางการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

<sup>21</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4712/2558, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

<sup>22</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1013/ 2550, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.



เพื่อเป็นมาตรการบังคับให้เจ้าของ ห้องชุดชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ถือว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด<sup>23</sup>

(5) ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 14 วรรค 2 เรียกเก็บตามที่ระบุในมาตรานี้ ซึ่งเป็นคนละส่วนกับการเรียกเก็บกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 40 (2)<sup>24</sup>

(6) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน โดยเจ้าของห้องชุดต้องออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตนตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 14 วรรค 1 ซึ่งสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ ตามมาตรา 32 (10) ประกอบมาตรา 44 (1) หน้าที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระตามมาตรา 14 วรรค 1 ถือว่า เป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 259 (1) และอยู่เหนือบุริมสิทธิสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุดของตน<sup>25</sup>

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการเจ้าของห้องชุดในมาตรา 18/1 บัญญัติว่า “ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มใน อัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”<sup>26</sup>

บทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด ต้องชำระค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในมาตรา 14 ภายในเวลาที่กำหนดคือ ภายในเวลาตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับ หากไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดดังกล่าว ก็จะมีบทลงโทษดังนี้

<sup>23</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10230/2553, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

<sup>24</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1472/2559, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

<sup>25</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7644/2559, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

<sup>26</sup> มาตรา 18/1 นั้น เป็นบทบัญญัติขึ้นใหม่ โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2551 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้น 120 วันนับแต่วันประกาศดังกล่าว มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551)

1) กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ถึง 5 เดือน ก็ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อ ปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ซึ่งอัตราดังกล่าวจะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับนั้นด้วย

2) กรณีที่เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป จะต้องถูกลงโทษดังนี้

(1) ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี

(2) อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม

(3) อาจถูกระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

(4) ไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่

เฉพาะเงินที่ต้องเสียเพิ่มในอัตราดังกล่าว และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กล่าวมาแล้วนั้นต้องระบุไว้ในข้อบังคับด้วย มิฉะนั้นก็ไม่สามารถที่จะบังคับได้

อนึ่ง เงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีก็ดี ไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปีก็ดี จะต้องระบุหรือกำหนด ไว้ในข้อบังคับนั้นด้วย และเงินเพิ่มดังกล่าวนี้ ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามความในมาตรา 18 หมายความว่า เงินเพิ่มดังกล่าวนี้ไม่ใช่เบี้ยปรับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 374 ดังนั้น ศาลไม่มีอำนาจที่จะลดเงินเพิ่มดังกล่าวลงตามมาตรา 343

3) เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18/1 นอกจากจะถูกลงโทษตามที่กล่าวมาแล้ว ยังมีบทลงโทษตามตามมาตรา 29 วรรคสอง และตามมาตรา 41 โดยกฎหมายถือว่าในกรณีดังกล่าวมีผลดังนี้

(1) ตามมาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายมาตรา 14 โดย ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าพนักงานที่ดินก็จะไม่ดำเนินการให้ เว้นแต่เจ้าของห้องชุดนั้นจะมีหนังสือรับรองจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้นมาแสดงว่า ตนมิได้ค้างชำระหนี้ตามมาตรา 18

(2) ตามมาตรา 41 นิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้นมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุด และมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดนั้น หมายความว่า มีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือ ทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดซึ่งเป็นลูกหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 14 ในฐานะเป็นเจ้าหนี้ผู้มีบุริมสิทธิ คือ จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ

ทั้งนี้ เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องระหว่างห้องชุด กรรมสิทธิ์รวมในที่นี้หมายถึง กรรมสิทธิ์รวมตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ กล่าวคือ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ต้องข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากันและเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกันการใช้สิทธิต่างๆ ในพื้นที่ห้อง ผนัง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ทรัพย์สินส่วนตัว การจัดการและการใช้ประโยชน์ห้องชุด เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมและภายใต้กฎเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวตามอัตราที่ใช้จริง

นอกจากนี้ เจ้าของห้องชุดผู้ใช้หรือผู้เช่าจะต้องชำระค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ส่วนตัว โดยตรงกับพนักงานของรัฐ ในกรณีที่เจ้าของห้องชุด ผู้ใช้หรือผู้เช่าค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือส่วนตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจสงวนสิทธิงดเว้นไม่ให้เจ้าของห้องชุด ผู้ใช้หรือผู้เช่าใช้บริการสาธารณูปโภคของอาคารชุด

นอกจากนี้ ในบางอาคารชุด ได้มีข้อกำหนดการประกอบการค้าในอาคารชุด กล่าวคือ

“มาตรา 17/1 ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้า ออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม<sup>27</sup> ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

ข้อกำหนดการประกอบการค้าในอาคารชุด ตามมาตรา 32 (2) บัญญัติว่า ข้อบังคับขอนิติบุคคล อาคารชุดจะต้องมีรายการเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น วัตถุประสงค์ของอาคารชุดหรือห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบธุรกิจการค้าประเภทใดประเภทหนึ่ง เพราะการประกอบการค้า ในอาคารชุดนั้น มาตรา 17/1 บังคับว่า จะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุด ที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า จะต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ของอาคารชุดเฉพาะผู้ที่มาติดต่อ เกี่ยวกับธุรกิจการค้า ทั้งนี้เพื่อให้เป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ

ข้อสังเกต บทบัญญัติมาตรา 17/1 มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ที่อาศัยอยู่ใน อาคารชุดนั้น เพื่อมิให้เจ้าของห้องชุดอื่นประกอบธุรกิจการค้าซึ่งจะมีลักษณะเป็นการรบกวนความเป็นอยู่ โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมอื่น ๆ ดังนั้น มาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 จึงกำหนดบทลงโทษผู้ฝ่าฝืน กล่าวคือ หากอาคารชุดใดมิได้จัดให้มีพื้นที่

<sup>27</sup> มาตรา 17/1 บัญญัติขึ้นใหม่โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2551 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 120 วันนับแต่วันประกาศดังกล่าว (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551)



ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าก็ดี หรือได้จัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า แต่ไม่จัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าว เป็นการเฉพาะ เพื่อไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมก็ดีหรือผู้ใดประกอบการค้า ในอาคารชุดในพื้นที่ของ อาคารชุดที่มีใช้จัดไว้เพื่อประกอบการค้าก็ดี ผู้นั้นก็มีความผิดตามบทกฎหมายดังกล่าว ซึ่งมีโทษปรับไม่เกิน 5 พันบาท และยังถูกปรับอีกวันละไม่เกิน 5 พันบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

หมายเหตุ ข้อกำหนดการประกอบการค้าในอาคารชุดตามมาตรา 17/1 ซึ่งมีโทษตามมาตรา 65 ด้วยนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ สำหรับข้อบังคับที่อาคารชุดแห่งนั้นมีอยู่ก่อนที่พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 จะมีผลใช้บังคับ คือ ไม่มีผลย้อนหลัง ไม่สามารถใช้บังคับกับข้อบังคับอาคารชุดที่ออกก่อน วันที่ 5 กรกฎาคม 2551 ทั้งนี้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ซึ่งบัญญัติใจความสำคัญดังนี้ “มิให้นำบทบัญญัติมาตรา 17/1 และมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ” มาตรา 18 เจ้าของห้องชุดต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่าย ค่าภาษีอากรสำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง

#### 2.4.4 การออกเสียงลงคะแนนตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

การเป็นเจ้าของห้องชุดอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นมีสภาพของเจ้าของร่วมจำนวนมาก การบริหารจัดการหรือดำเนินการต่าง ๆ จึงต้องผ่านความเห็นของที่ประชุมเจ้าของร่วม กฎหมายจึงบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้

##### (1) การประชุมใหญ่ครั้งแรก

การประชุมใหญ่ครั้งแรก เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 42 กล่าวคือ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ไต่ขึ้นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

จากบทบัญญัติดังกล่าว จะเห็นได้ว่า การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกนั้นผู้จัดการให้มีการประชุมใหญ่ คือ ผู้จัดการ และต้องจัดการประชุมใหญ่ภายใน 5 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุด โดยวัตถุประสงค์ของการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก คือ

ก. เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ

ข. เพื่อพิจารณาในความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้มีการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลไว้แล้ว

การพิจารณากรณีข้อบังคับและผู้จัดการนั้น ที่ประชุมใหญ่สามัญมีอำนาจที่จะพิจารณาแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการได้ เพราะข้อบังคับที่มีอยู่และผู้จัดการนั้นเป็นการดำเนินการโดยผู้ประกอบการอาคารชุดในตอนขอจดทะเบียน ที่ประชุมใหญ่จึงอาจเห็นเป็นแตกต่างได้<sup>28</sup>

เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับก็ต้องมีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง ซึ่งตามกฎหมายได้กำหนดไว้ในข้อ 16 ว่า

ข้อ 16 นิติบุคคลอาคารชุดใดประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง ข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

(2) การประชุมใหญ่สามัญประจำปี

เมื่อมีคณะกรรมการแล้ว การประชุมใหญ่สามัญก็เป็นเรื่องที่คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยบทบัญญัติมาตรา 42/1 กำหนดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละ 1 ครั้ง โดยประชุมภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับวัตถุประสงค์ของการประชุมใหญ่สามัญประจำปีนั้นก็เพื่อ

- (1) พิจารณานอมนุติงบุคคล
  - (2) พิจารณารายงานประจำปี
  - (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
  - (4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ
- (3) การประชุมใหญ่วิสามัญ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/1 บัญญัติว่า

มาตรา 42/2 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

<sup>28</sup> กรณีผู้จัดการฝ่าฝืนบทบัญญัติ มาตรา 42 วรรคหนึ่ง กฎหมายบัญญัติให้ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท ตามมาตรา 69

## 1) ผู้จัดการ

2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

บทบัญญัติมาตรา 42/2 เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการเรียกให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

## 1) เหตุในการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ

กฎหมายบัญญัติเหตุในการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญไว้เพียงกว้างๆว่า เป็นกรณีมีเหตุจำเป็น ดังนั้น จึงอาจเป็นเรื่องราวกรณีใดก็ได้ หากเป็นกรณีเข้าเหตุจำเป็นก็สามารถเรียกให้ประชุมใหญ่วิสามัญได้

## 2) ผู้มีสิทธิเรียกประชุม

กฎหมายบัญญัติแยกบุคคลผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ คือ ผู้จัดการ คณะกรรมการ และเจ้าของร่วม กรณีของคณะกรรมการนั้น จะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้ก็ต้องเป็นกรณีที่มีมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ ส่วนกรณีของเจ้าของร่วมนั้น ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด สามารถลงชื่อทำหนังสือขอให้เปิดประชุมเสนอต่อคณะกรรมการ เมื่อเป็นเช่นนี้แล้ว กฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใน 15 วัน นับแต่วันรับคำร้องขอ

ในกรณีที่คณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมในกำหนด 15 วัน นับแต่เจ้าของร่วมร้องขอกรณีนี้กฎหมายให้อำนาจเจ้าของร่วมมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 667/2561

พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2 บัญญัติให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการและให้กรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้ากรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมวิสามัญโดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม แต่ไม่ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องลงลายมือชื่อแต่งตั้งตัวแทนในการร้องขอเปิดประชุม ดังนั้น แม้ไม่มี

เจ้าของร่วมลงลายมือชื่อแต่งตั้งจำเลยที่ 2 เป็นตัวแทนในการยื่นเรื่องร้องขอให้เปิดประชุมใหญ่วิสามัญ เนื่องจากเป็นเพียงการดำเนินด้านธุรการซึ่งไม่ใช่เป็นเงื่อนไขที่เป็นเหตุให้ไม่สามารถจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญตามที่เจ้าของร่วมร้องขอได้ การประชุมใหญ่วิสามัญของนิติบุคคลอาคารชุดตามฟ้องจึงชอบด้วยกฎหมาย

หนังสือเชิญประชุมของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดวาระการประชุมเรื่องการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ ซึ่งมีโจทก์ที่ 1 เป็นเพียงกรรมการซึ่งทำหน้าที่รักษาการรักษาราชการผู้จัดการเท่านั้น ในการประชุมสามารถแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลได้ ประกอบกับผลการลงคะแนนเสียงได้คะแนนเกินหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 วาระการประชุมเป็นเพียงกำหนดหัวข้อว่ามีเรื่องอะไรบ้างและไม่จำเป็นต้องประชุมตามวาระการประชุมเนื่องจากต้องพิจารณาความสำคัญของหัวข้อประชุมและความเกี่ยวพันกัน ดังนั้น การแต่งตั้งให้จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามฟ้องจึงชอบด้วยกฎหมาย

### 3) วิธีการเรียกประชุมใหญ่

กฎหมายบัญญัติว่าการเรียกประชุมใหญ่นั้น ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม<sup>29</sup>

### 4) องค์ประชุมและประธานของการประชุมใหญ่<sup>30</sup>

กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับองค์ประชุมของการประชุมใหญ่ว่า การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้วรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้อง ครบองค์ประชุม

สำหรับผู้ที่จะเป็นประธานในการประชุมใหญ่นั้น กฎหมายบัญญัติห้ามไว้เฉพาะผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการนั้นจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ไม่ได้

### 5) การลงคะแนนเสียง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการลงคะแนนเสียงในที่ประชุมไว้ ตั้งแต่ มาตรา 45 ถึงมาตรา 47 ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้

#### 5.1) เกี่ยวกับคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละราย

<sup>29</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 42/3

<sup>30</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 43

มาตรา 45 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม โดยให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมี คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมา เหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

5.2) กรณีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะ

กรณีที่มีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการ โดยเฉพาะกรณีนี้ มาตรา 46 บัญญัติเกี่ยวกับการออกเสียงโดยให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง

6) การมอบฉันทะให้ออกเสียงแทน

ในการเข้าประชุมและออกเสียงนั้น อาจมีการมอบฉันทะได้ มาตรา 44 จึงบัญญัติไว้ว่าเจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ โดยต้องทำเป็นหนังสือและมีข้อจำกัดไว้คือ

ก. ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกิน 3 ห้องชุดมิได้

ข. การมอบฉันทะนั้นมอบผู้ใดก็ได้ ยกเว้นบุคคลต่อไปนี้ กฎหมายห้ามเป็นผู้รับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วม กล่าวคือ

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของจัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4301/2554

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดระบุว่า กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 และ พ.ร.บ. อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 รวมถึงกฎหมายอาคารชุดที่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า ตลอดจนบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับ เมื่อ พ.ร.บ. อาคารชุด มิได้มีบทบัญญัติให้มีการขอให้เพิกถอนมติ ที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ซึ่งกรณีนี้ได้แก่มาตรา 1176 และมาตรา 1195 เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตามคำพิพากษา ศาลชั้นต้นว่า การมอบฉันทะให้ อ. ซึ่งเป็นบุคคลต้องห้ามที่

จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเป็นการไม่ชอบด้วย พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 47 วรรคสอง (ที่แก้ไขใหม่) จึงเป็นกรณีที่การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมเป็นการประชุมซึ่งมีบุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนอันเป็นการฝ่าฝืนต่อ ป.พ.พ. มาตรา 1176 การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและการลงมติของที่ประชุมดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย มติของที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมย่อมเสียไปทั้งหมด หากใช้มีผลเพียงไม่นับการออกเสียงลงคะแนนของ อ. เป็นองค์ประชุมและคะแนนที่จะใช้ลงมติไม่

โจทก์ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมภายในกำหนดหนึ่งเดือน นับแต่วันลงมติดังตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ประกอบมาตรา 1195 เมื่อศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ทำคำฟ้องมา ยื่นใหม่แทนคำร้องเดิม การนับกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ประกอบมาตรา 1195 ต้องนับถึงวันยื่นคำร้องเดิม มิใช่วันยื่นคำฟ้องที่ทำมา ยื่นใหม่ตามคำสั่งศาล คำฟ้องของโจทก์จึงอยู่ในกำหนดเวลาตามกฎหมาย

#### 7) การออกเสียงลงมติในกรณีต่าง ๆ

การออกเสียงลงมติดังกรณีต่าง ๆ ของที่ประชุมนั้น อาจต้องการคะแนนเสียงมากน้อยต่างกัน ตามความสำคัญของเรื่องที่มีการพิจารณา พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการออกเสียงลงมติในกรณีต่าง ๆ ดังนี้

##### 7.1) กรณีทั่วไป

บทบัญญัติมาตรา 44 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการลงมติดังกรณีทั่วไปไว้ว่า มติของที่ประชุมใหญ่ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

##### 7.2) กรณีต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

กรณีนี้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 44 โดยเป็นกรณีเรื่องที่มีความสำคัญ กฎหมายจึง บัญญัติว่า มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้ตนเอง



ในกรณีที่เจ้าของร่วมกันดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) นี้ มาตรา 72 บัญญัติให้ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8716/2554

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้การใช้กรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะเป็นการจำกัด การใช้แดนกรรมสิทธิ์ของบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารชุดให้น้อยลงซึ่งแตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์ โดยทั่วไป การที่จำเลยซื้อห้องชุดในอาคารชุด เป็นการสมักรใจของจำเลยเองที่จะต้องรับรู้ข้อจำกัดและต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของโจทก์

ระเบียบเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุดที่ยื่นออกไปนอกฝาและเป็นส่วนที่มีการเปิดโล่ง เป็นการออกแบบเพื่อความสวยงามและเป็นเอกลักษณ์สำหรับอาคารชุดนั้น และผู้ออกแบบประสงค์ให้ใช้ประโยชน์แบบพื้นที่นอกอาคาร ไม่ใช่ส่วนของห้องชุดที่จะมาใช้ประโยชน์แบบเดียวกับส่วนของห้องชุดที่อยู่ภายในหรือจะดำเนินการดัดแปลงต่อเติมโดยพลการได้ เว้นแต่จะปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่ กฎหมายกำหนดการต่อเติมของจำเลยต้องขอมติต่อเจ้าของร่วมและได้รับอนุญาตเป็นคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดแล้วจึงจะกระทำได้ การต่อเติมห้องชุดของจำเลยจึงมีผลกระทบต่อลักษณะภายนอกและ โครงสร้างของอาคารจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และฝ่าฝืนข้อบังคับของโจทก์

โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องว่า หากจำเลยไม่รู้ถนอนผนังห้องชุด ขอให้เอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยให้โจทก์เป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนโดยให้จำเลยเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย กรณีเป็น เรื่องในชั้นบังคับคดีซึ่ง โจทก์ชอบที่จะขอต่อศาลให้มีคำสั่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ดำเนินการตาม ป.วิ.พ. มาตรา 296 ทวิ วรรคหนึ่ง ศาลฎีกาไม่อาจมีคำพิพากษตามคำขอส่วนนี้ของโจทก์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8719/2554

แม้โจทก์จะฟ้องทั้งเรื่องเป็นละเมิด แต่ตามทางบรรยายฟ้องเป็นกรณี โจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่า จำเลยก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตและเป็นการฝ่าฝืนต่อข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุดและ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้ไม่ใช่ฟ้องเรื่องละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา 448 หากแต่เป็นการฟ้องโดยอาศัยข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและพ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด เป็นสำคัญ โจทก์จึงฟ้องบังคับให้จำเลยรื้อถอนส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมโดยฝ่าฝืนข้อบังคับและบทกฎหมายดังกล่าวได้เสมอตราบเท่าที่การก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมอาคารของจำเลยยังคงอยู่

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (4)

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8558/2554

การที่คณะกรรมการมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการจัดให้มีการประชุมในบางเรื่องย่อมกระทำได้ ดังนั้น การมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจออกหนังสือเชิญประชุมใหญ่ย่อมกระทำได้และไม่ถือว่าขัดต่อกฎหมาย ทั้งไม่ทำให้การเรียกประชุมใหญ่เสียไปแต่อย่างใด การจัดให้มีการประชุมใหญ่ แม้พินกำหนดเวลาหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีย่อมเป็นผลดีแก่ผู้เป็นเจ้าของร่วม หากมีการประชุมตามวาระและลงมติโดยถูกต้องแล้ว การประชุมใหญ่อ้างว่าขัดด้วยกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงไม่อาจรับฟังได้ว่าขัดและรายงานประจำปี 2555 ไม่ถูกต้อง และที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2555 มีมติรับรองแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ ส่วนการประชุมวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ปรับขึ้นค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 (5) จึงไม่มีเหตุให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สามัญ ประจำปี 2555 ในวาระดังกล่าว

นอกจากนี้แล้ว กฎหมายยังบัญญัติไว้ด้วยว่า ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวมาแล้วให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้ง ก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ดังกล่าว ในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อย กว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 44 วรรคท้าย)

8) การประชุมเพื่อการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6162/2559

อาคารชุดตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชุดดังกล่าว ทั้งอาคารเป็นอาคารเพื่อประกอบกิจการ โรงแรม จึงทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมภายในอาคารดังกล่าวจะต้องดำเนินการตามที่ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 (4) บัญญัติไว้ กล่าวคือ จะต้องกระทำโดยการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดของจำเลยที่ 1 ด้วยการลงมติ

ของเจ้าของร่วมและ จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้ลงมติแต่เพียงอนุมัติให้จำเลยที่ 1 ไปยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเท่านั้น และการลงมติดังกล่าวก็ไม่อาจถือได้ว่าที่ประชุมใหญ่ได้อนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจาก อาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นอาคารชุดเพื่อประกอบกิจการโรงแรมไปในตัว เนื่องจากการอนุมัติให้มี การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งจะต้องกระทำด้วย การแก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 48 (4) ดังนั้น ก่อนที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะลงมติในการประชุมวาระที่ 7 จึงไม่จำเป็นที่จะต้องมีการลงมติด้อนุมัติให้จำเลยที่ 1 เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือต้องทำการแก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ 1 เสียก่อน การลงมติเจ้าของ ร่วมด้วยเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม จึงชอบด้วย พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา 44 แล้ว จึงไม่มีเหตุให้ต้องเพิกถอนการลงมติในวาระนี้

ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้ลงมติให้นิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 1 มีสิทธิสั่งปรับผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับได้ครั้งละไม่เกิน 2,000 บาท มีลักษณะเช่นเดียวกับการตกลงว่าจะให้เบี้ยปรับตาม ป.พ.พ. มาตรา 375 ไม่เป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยจึงมีผลใช้บังคับได้

9) กรณีต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่

มาตรา 44 ได้บัญญัติเกี่ยวกับกรณีที่ต้องใช้มติ โดยได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด คือกรณีต่อไปนี้

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

เกี่ยวกับมติในกรณีต่าง ๆ ตามมาตรา 48 และมาตรา 44 นี้ เป็นกฎเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ จะมีการกำหนดในข้อบังคับให้เป็นประการอื่นไม่ได้ หากกำหนดในข้อบังคับแตกต่างไป ก็จะเป็นข้อบังคับที่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมาตรา 3 บัญญัติว่า บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับกำหนดให้ใช้มติแตกต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติ มตินั้นก็จะไม่ชอบด้วยกฎหมาย (เทียบฎีกาที่ 7874/2545 วินิจฉัยตามกฎหมายเดิมก่อนแก้ไข)

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีโดยแจ้งให้เจ้าของร่วมเข้าประชุมโดยกำหนดวัน เวลา เดือน ปี และสถานที่ที่จัดให้มีการประชุมแต่ละครั้งแต่ก็เจอปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม กรณีครบองค์ประชุมตามที่พระราชบัญญัติไว้และไม่มีการมอบฉันทะให้ตัวแทนเข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง ปัญหาว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ไม่สนใจตาม และอีกกรณีเจ้าของห้องไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการใดๆ

หรือจะมีการชี้แจงเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินการในอาคารชุดเพื่อให้เจ้าของรับทราบ หรือที่จะลงมติพิเศษในวาระการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและมติพิเศษเจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่เจ้าของร่วมกันปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดที่จำเป็นต้องได้รับมติเสียงข้างมาก จากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้นซึ่งในทางปฏิบัติส่วนใหญ่แล้วเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้นๆ มักจะไม่มาเข้าร่วมประชุมใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดมิได้อยู่อาศัยเองแต่ให้ผู้อื่นเช่า หรือเจ้าของห้องชุดซื้อห้องชุดไว้เพื่อขายต่อเพื่อรอถึงกำไรเป็นต้น ดังนั้นจึงไม่เห็นถึงความสำคัญในการประชุมใหญ่ เมื่อมีการประชุมใหญ่จึงไม่ครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนดหรือมีประชุมใหญ่แต่ไม่สามารถลงมติเพื่อที่จะแก้ปัญหาได้ตามคะแนนเสียงที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังนั้นจึงเป็นปัญหาทางกฎหมายว่าหากมีความจำเป็นใดๆ ที่ต้องการให้มีมติเพื่อให้มีการตัดสินใจในการดำเนินการใดๆ กรณีที่ไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดในที่ประชุมได้ ก็ย่อมเป็นอุปสรรคในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดได้ และเป็นเรื่องสำคัญต่อการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนของการกำหนดบทลงโทษเรียกเก็บเบี้ยปรับ กรณีมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลอาคารชุด และมีการเปลี่ยนแปลงนอกเหนือจากพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเมื่อพิจารณาให้ดีแล้วจะเห็นได้ว่าผู้ที่มีหน้าที่บริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่แท้จริงก็คือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพียงแต่จะมีผู้ควบคุมดูแลอีก 2 ระดับ คือ ระดับแรก จะถูกควบคุมโดยคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในชั้นแรก และซึ่งในส่วนของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการอาคารชุด ดังนั้นนอกเหนือจากบรรดาคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นแล้ว บุคคลที่จะเป็นผู้ควบคุมการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอำนาจมากที่สุดก็คือ “เจ้าของร่วม” หรือเจ้าของห้องชุด แต่การที่เจ้าของร่วมจะมีอำนาจในการสั่งการใดๆ ต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ ก็จะต้องมี “มติ” ตามที่กฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติไว้ซึ่งโดยปกติแล้วการที่จะมีมติขึ้นมาได้ก็ต้องมีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก่อน ระดับที่สอง จะถูกควบคุมโดยเจ้าของร่วมทั้งหมด เมื่อเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมในองค์ประชุม ปัญหาการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วมเพราะการดำเนินการภายในอาคารชุดเป็นอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ทำการจดทะเบียนไว้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับและมติที่ประะใหญ่เจ้าของร่วมตามวาระการประชุม

เมื่อกฎหมายกำหนดไว้เช่นนั้น แต่ก็มีปัญหาต่อการดำเนินของนิติบุคคลอาคารชุด เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ที่กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 เมื่อเกิดปัญหาเกี่ยวกับการเรียกค่าบำรุงรักษาและการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 ไม่ได้เป็นจำนวนมาก นิติบุคคลอาคารชุดนั้นก็ต้องประสบปัญหาด้านการเงิน เพราะวานิติบุคคลอาคารชุดต้องนำเงินที่ได้จากชำระตามมาตรา 18 มาดำเนินการของนิติบุคคลนั้น นิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้มีการประชุมใหญ่เพื่อที่จะเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือถือเอาที่มติประชุมใหญ่ครั้งเป็นที่สิ้นสุดให้ถือเป็นมติของประชุมใหญ่เมื่อไม่มีเจ้าของร่วมเข้าประชุมตามที่ได้แจ้งและไม่สามารถลงมติได้ดังนั้นก็เกิดปัญหาต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อเกิดปัญหา แล้วถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและ นิติบุคคลอาคารชุดจะเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการเรียกเบี้ยปรับกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระ ค่าส่วนกลาง คณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดร่วมมือกันเมื่อเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือนำบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดโดยถือเอาช่องโหว่ของกฎหมายมาเป็นเครื่องมือในการดำเนินกิจการ ถือเอามติที่ใหญ่เป็นเสียงข้างมากเป็นมติพิเศษต่อการประชุมใหญ่ถ้าเจ้าของร่วม

ปัญหาความไม่ชัดเจนของพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนี้จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมและผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์คณะซึ่งคงจะทำให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดและ ผู้อาศัย เพราะกฎหมายให้ถือเอามติที่ประชุมเจ้าของร่วมเป็นเสียงเอกฉันท์ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางและค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคเจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติถือว่าเป็นสัญญาร่วมกัน ถ้าเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อบังคับหรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วมก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีกับเจ้าของห้องชุดที่ได้มีมติที่ประชุมเจ้าของร่วม

#### 2.4.5 การดำเนินกิจการของอาคารชุด

##### (1) นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นี้เท่านั้น ซึ่งปกติการจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เช่น บริษัทจำกัด หรือว่าห้างหุ้นส่วนจำกัดนั้น จะต้องไปจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทของกรมทะเบียนการค้า



กระทรวงพาณิชย์ แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องจดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่อาคารชุดนั้น ตั้งอยู่

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้จดทะเบียนแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่โดยสภาพจะไม่เปิดช่องให้มีการกระทำได้ แต่ทั้งนี้ก็จะต้องกระทำการใดๆ ภายในขอบเขตของวัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุด และข้อบังคับได้กำหนดไว้

วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดจากเหตุและผลรวมทั้งที่มาของนิติบุคคลอาคารชุด จึงสามารถแยกวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ 2 ลักษณะ คือ วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมาย กำหนดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 บัญญัติ “นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียน ตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแล รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติ ของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้” วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุด กำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจกำหนดไว้ในข้อบังคับที่ได้ยื่นทำการ ของจดทะเบียนไว้ในขณะที่ยื่นทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมและได้ต้อง นำทะเบียนข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว แต่ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ย่อมอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง สมควร จะกำหนดเรื่องการจัดการ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอำนาจกระทำการต่างๆ ของทางด้าน นิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุดในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ให้ขัดต่อพระราชบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด

อนึ่ง การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทั้งนี้ ตามมาตรา 49 นิติบุคคล อาคารชุดถือว่าเป็นนิติบุคคลประเภทหนึ่ง แต่ต้องมีผู้จัดการมาบริหารดูแลกิจการโดยมี ฐานะเป็น ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการดังกล่าวนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอีก ชั้นหนึ่ง ก็ได้ เช่น เป็นบริษัทสีขาว จำกัด ซึ่งกรณีดังกล่าว บริษัท สีขาว จำกัด จะต้องมีการผู้มี อำนาจกระทำ การแทน เช่น นาย ก. เป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท สีขาว จำกัด ดังนี้ นาย ก. จึงบริหารกระทำการกิจการ ต่าง ๆ ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ในนามของบริษัท สีขาว จำกัด



เท่ากับ นาย ก. มีอำนาจกระทำการ ใด ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้น และนาย ก. ย่อมมีอำนาจแต่งตั้งให้ นาย ข. เป็นผู้ดำเนินคดีแทน ในนามผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวได้<sup>31</sup>

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 4 และมีอำนาจดำเนินการใด ๆ แทนนิติบุคคล อาคารชุดตามมาตรา 36 ซึ่งเป็นอำนาจที่กฎหมายบัญญัติไว้ว่าไม่มีใครลบล้างได้ แม้ข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุดจะกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินคดีแก่บุคคลภายนอกที่ท่าละเมิดต่อ ททรัพย์สินส่วนกลางเพื่อเรียกค่าเสียหาย ข้อบังคับดังกล่าวไม่สามารถลบล้างอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดซึ่งมีอยู่ตามกฎหมาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจฟ้องคดีได้ และสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นฟ้องคดีแทนได้ด้วย<sup>32</sup>

กฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้ถึงการมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด นอกจากนี้ในกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการมีนิติบุคคลในมาตรา 40 โดยให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลเป็นตัวแทนในการดูแลรักษาอาคารชุดแทนผู้อยู่อาศัยเพื่อที่นำเงินดังกล่าวนำไปใช้สอยกิจการภายในอาคารชุด ส่วนผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล ได้แก่ ผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้ โดยจ้างด้วยเงินของผู้อยู่อาศัยนั่นเองได้กำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนเพื่อที่จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและยังได้กระทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อบังคับที่ได้ทำการระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับบทเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่นๆ โดยทั่วไปการจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้า-ออกและการจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน ค่าจ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และกำหนดเงินค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้น

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้ข้อบังคับไว้เป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิและหน้าที่ เจ้าของห้องชุดทุกคนต้องปฏิบัติตาม ข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการจัดกำหนดข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยที่ มิให้กระทบกระทั่งสิทธิของบุคคลอื่น โดยถือว่าข้อบังคับ

<sup>31</sup> คำพิพากษาฎีกาประชุมใหญ่ที่ 17/2543, เล่มที่ 4, น. 1.

<sup>32</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4292/2543 และ 1472/2559, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

ของอาคารชุดเป็นสัญญาที่ต้องมีหน้าที่ ที่ต้องร่วมปฏิบัติตามสัญญา หรือข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุดเกิดขึ้น โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดประกอบด้วย คณะกรรมการควบคุมผู้จัดกานิติบุคคลอาคารชุด สิทธิของเจ้าของร่วมทุกคน เมื่อกฎหมายกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นและมีอำนาจหน้าที่ที่จะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังที่ได้กล่าวไว้ในวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินกิจการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้วไม่สามารถดำเนินการนอกจากวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ เว้นแต่ในกฎหมายอาคารชุดจะได้อำนาจไว้เป็นพิเศษยังมีอำนาจหน้าที่ในการออกข้อกำหนดข้อบังคับให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามรวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลง และยังมีความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกกับการกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และมาตรา 39 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้อยเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ เช่น การทำสัญญาจ้างและยังมีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินคดีฟ้องร้องในฐานะโจทก์และจำเลย แม้กับเจ้าของร่วมหรือบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการ ในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหายโดยนำบทลงโทษที่กำหนดเบี้ยปรับหรือได้กำหนดมาตรการ ในการดำเนินการให้กับทางเจ้าของร่วม และบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตตามข้อบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้นและรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับและหรือให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตั้งขึ้นมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำ การอื่น ๆ ตามกฎหมายและข้อบังคับ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หากนิติบุคคลอาคารชุดปล่อยปะละเลยเป็นเหตุให้ทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดบกพร่องและก่อความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด เช่น ท่อ ระบายน้ำอุดตันเป็นเหตุให้น้ำท่วมห้องชุด ดังนี้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดนั้นกระทำละเมิดต่อเจ้าของห้องชุด นั้น โดยการละเว้น ต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้น<sup>33</sup>

ในทางตรงข้ามนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจออกระเบียบหรือบังคับเจ้าของห้องชุด ที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยไม่ยอมส่งมอบกุญแจหรือบัตรผ่านประตูนรภัยให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้น เพราะเจ้าของห้องชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจที่จะเข้าไปใช้สอยหรือได้มาซึ่งประโยชน์ในห้องชุดนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 การกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวเป็น การรบกวนและทำให้ความสะดวกแห่งสิทธิของเจ้าของห้องชุดเสื่อมเสียไป เป็นการกระทำละเมิดต้องชดเชย ค่าเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด ส่วนเรื่องเรียกร้อยให้เจ้าของห้อง

<sup>33</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4493/2543, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

ชุดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น นิติบุคคล อาคารชุดต้องไปว่ากล่าวฟ้องร้องเป็นคดีต่างหากตาม มาตรา 36 (2) แต่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถออกระเบียบกำหนดให้รถยนต์ที่จะให้เข้าจอดใน อาคารจอดรถยนต์ของอาคารชุด ต้องได้รับสติ๊กเกอร์ติดหน้ารถยนต์ก่อน ซึ่งเป็นการดูแลจัดการ ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างหนึ่ง แต่จะออกระเบียบว่าผู้จะรับสติ๊กเกอร์ต้องไม่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกิน 6 เดือน ไม่ได้ เพราะเป็นหนี้ที่ต้องไปฟ้องร้องบังคับ ตามกฎหมายมาตรา 36 (1) การออกระเบียบ ดังกล่าวเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ใช้สิทธิให้ถูกต้องและมีเจตนาบีบบังคับเข้าห้องชุดโดยไม่ชอบ<sup>34</sup>

## (2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุด กฎหมายกำหนดให้นิติ บุคคลต้องมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็น ผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะ ผู้จัดการ ดังนั้นทุกนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีผู้จัดการทำการแทน เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว จะมีการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปพร้อมกัน การจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการอาคารชุดครั้งแรกนั้นส่วนใหญ่จะเป็นบุคคลที่ผู้ประกอบการหรือ ผู้พัฒนาอาคารชุดเป็น ผู้กำหนดบุคคลในการเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากเมื่ออาคารชุดเริ่มดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้กับเจ้าของร่วมผู้ซื้อห้องชุดแล้ว การ บริหารจัดการอาคารชุดก็เริ่มดำเนินการทันทีเช่นกัน แม้ว่าอาคารชุดบางโครงการอาจมีการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในระยะเวลาอันตามสมควร หรือตามจำนวนยอดขาย แต่ผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุดคนแรกที่ทางผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดจะเป็นผู้กระทำการไปตลอดในช่วง ระยะเวลาหนึ่ง คือประมาณ 6 เดือน หรือยาวนานกว่านั้น และเมื่อมีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรก ที่ออกเป็นมติ ด้วยพร้อมกัน<sup>35</sup>

เมื่อกฎหมายกำหนดว่าบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นได้ทั้ง บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ กฎหมายกำหนดคุณสมบัติไว้ ดังนี้

มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะ ต้องห้าม ดังต่อไปนี้

### (1) เป็นบุคคลล้มละลาย

<sup>34</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5512/2553 และ 1013/2550, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

<sup>35</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 35 “ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติ บุคคลในฐานะผู้จัดการ”.

- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18
- ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย
- ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 แล้ว และผู้จัดการนิติบุคคลไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามมาตรา 35/1 ผู้จัดการนิติบุคคลผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งจะต้องนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ<sup>36</sup>
- (3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดตามกำหนด แต่การใช้อำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดก็ต้องทำตามกรอบที่กำหนดไว้เช่นกัน โดยผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้<sup>37</sup> (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36)
- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
  - (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนพึงจะรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
  - (3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
  - (4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
  - (5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน สิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องปิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

<sup>36</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 35/2.

<sup>37</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2522 มาตรา 36.

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ถ้าหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบริหารอาคารชุด ไม่สุจริต ไม่เป็นธรรม และไม่มีความโปร่งใส เจ้าของร่วมก็สามารถถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ ได้ ทั้งนี้การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ มติต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมาก ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

จากบทบัญญัติข้างต้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ ปฏิบัติการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการกรณีอาคารถูกเวนคืนบางส่วนโดย ทำหน้าที่ในการจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปเนื่องจากถูกเวนคืนห้องชุด

5) หน้าที่เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

มาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติว่าให้ เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า  
(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตาม ข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ ประชุมใหญ่กำหนด

จากบทบัญญัติข้างต้น เมื่อได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวย่อมมีหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง คือ เพื่อจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นการทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวย่อมจะต้องมีค่าใช้จ่ายต่างๆเกิดขึ้น เช่น ค่าจ้างหรือเงินเดือนของผู้จัดการ พนักงาน หรือค่าใช้จ่ายที่จะต้องใช้ในกิจการตามข้อบังคับหรือมติ ของที่ประชุมใหญ่ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจำเป็นที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต้องชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของห้องชุดจะต้อง ชำระล่วงหน้า กล่าวคือ ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดขณะยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคาร



ชุดจะต้องระบุจำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วม ในแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า ว่าเป็นจำนวนเงินเท่าใด หากผู้ใดได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด มาแล้ว ก็จะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ล่วงหน้าด้วย เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดจะได้มีเงินเพื่อใช้ จ่ายในค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น เงินค่าจ้างพนักงาน ค่าซื้อวัสดุต่างๆ ค่าไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่างๆ อัน เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นต้น เหตุที่จะต้องชำระเงินส่วนนี้ล่วงหน้าเนื่องมาจากเพื่อให้กิจการของ นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินกิจการต่อไปได้ จึงจำเป็นที่จะต้องเก็บล่วงหน้าในทันทีจะรอเก็บในภายหลัง

2) เงินทุนเมื่อเริ่มกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่สำหรับเงินทุนส่วนนี้จะเรียกได้ต่อเมื่อระบุนิติบุคคลอาคารชุด หรือมีมติของที่ประชุมใหญ่ให้สามารถเก็บได้

3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่ได้ กำหนดไว้เงินส่วนนี้หมายถึงเงินอื่นๆ ซึ่งต้องดำเนินไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ เช่น การขึ้นเงินเดือนผู้จัดการหรือพนักงาน การที่จะใช้เงินส่วนนี้ได้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ เจ้าของห้องชุดเสียก่อน

4) การออกหนังสือรับรองการชำระหนี้

มาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจาก ค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

จากบทบัญญัติข้างต้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วม หรือเจ้าของห้องชุดดังกล่าว ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ ได้รับคำร้องขอและ เจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ครบถ้วนแล้ว ในกรณีพนักงานที่คืนมีความสงสัยหรือมีความจำแนกก็มีอำนาจ เรียกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปสอบถามเกี่ยวกับรายการหนี้ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 ได้คำ



พิพากษาฎีกาที่ 3264/2554 หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะมีอำนาจและมิโทษตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 500 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาทตลอดระยะเวลาที่ยังมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

อย่างไรก็ดี สืบเนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น โดยบทบัญญัติของกฎหมายไม่มีเงินทุนหรือทรัพย์สินและคณะบุคคลใด ๆ ในขณะที่จัดตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีคณะบุคคลใดๆที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะต้องว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเข้ามาทำหน้าที่ต่างๆ รวมตลอดทั้งบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่ในฐานะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดจดทะเบียนตามกฎหมายแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของร่วม และบรรดาความประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมแสดงออกโดยผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น แต่สิทธิและหน้าที่ในเรื่องความรับผิดชอบตามกฎหมายนั้น นิติบุคคลอาคารชุดสามารถรับผิดชอบในฐานะส่วนตัวได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา กล่าวคือในกรณีที่ผู้จัดการได้ปฏิบัติหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ หรือตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดและได้ทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ซึ่งทำให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องรับผิดชอบตามกฎหมายในฐานะส่วนตัวและต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหาย แต่ทั้งนี้ ไม่สูญเสียสิทธิที่จะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายนั้น ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76 และสำหรับความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการซึ่งเป็นลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด และได้กระทำละเมิดในทางการที่จ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 425 นั้น ให้ใช้บังคับตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวการและตัวแทน โดยอนุโลม ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 427 กล่าวคือ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตามกฎหมายในฐานะเป็นตัวการและจะต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความรับผิดที่มีต่อบุคคลภายนอกจากการกระทำความผิดของผู้จัดการซึ่งเป็นตัวแทนในทางการที่จ้างนั้น ดังนั้น ความรับผิดทางแพ่งของนิติบุคคลอาคารชุดสามารถ แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือความรับผิดทางสัญญาและความรับผิดทางละเมิด ดังนี้

#### **กรณีความรับผิดทางสัญญา**

โดยที่สัญญา (Contract) เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของบุคคลฝ่ายหนึ่งเพื่อตกลงผูกนิติสัมพันธ์กับบุคคลอีกคนหนึ่งที่จะกระทำการหรือไม่กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตและ

บุคคลอีกคนหนึ่งนั้นมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้กระทำการหรือไม่กระทำการตามสัญญาให้สำเร็จได้ และโดยที่นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงสามารถทำสัญญากับบุคคลภายนอกเพื่อผูกนิติสัมพันธ์อย่างใดอย่างหนึ่งได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา ส่วนความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดกรณีผิดสัญญาทางแพ่งนั้นย่อมสามารถเกิดขึ้นได้จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด สืบเนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามบทบัญญัติของกฎหมาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางนั้น จะพบว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่มีคณะบุคคลใดๆ ในองค์กรที่จะมาทำหน้าที่บริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย ทั้งนี้เนื่องจากไม่มีคณะบุคคลเป็นผู้ร่วมจัดตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น ในการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด จึงมีความจำเป็นที่จะต้องว่าจ้างบุคคลภายนอกมาจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นลูกจ้างเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถทำหน้าที่ได้ตามกฎหมาย รวมทั้งบุคคลที่ทำหน้าที่ในฐานะเป็นผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดก็มีความจำเป็นที่จะต้องว่าจ้างบุคคลภายนอกให้เข้ามาทำหน้าที่ในตำแหน่งดังกล่าวด้วยเช่นกัน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะเป็นผู้จัดการนั้นตามบทบัญญัติกฎหมายถือว่าเป็นการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด<sup>38</sup> ดังนั้น ในการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องกระทำโดยผ่านผู้จัดการในกิจการทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้ว ผู้จัดการจะต้องปฏิบัติหน้าที่และมีนิติสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอกด้วย ดังนั้น ผู้จัดการจึงต้องกระทำการการต่างๆ ในฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดในกิจการทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก อาทิเช่น ทำสัญญาว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการรักษาความสะอาดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือทำสัญญาว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการรักษาความปลอดภัยในอาคารชุด เป็นต้น การที่ผู้จัดการทำสัญญาต่างๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะเป็นผู้แทนตามกฎหมายนั้น สัญญานั้นย่อมจะต้องผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดและเมื่อสัญญามีผลผูกพันต่อกันแล้วจึงทำให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิและหน้าที่ที่ต่างตอบแทนซึ่งกันและกันในการที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ และหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาก็ถือได้ว่าฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่ผู้จัดการหรือนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ผู้จัดการได้ทำไว้โดยไม่มีมูลเหตุที่จะอ้างตามกฎหมายได้นั้น ย่อมถือได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นฝ่ายทำผิดสัญญา ซึ่งการทำผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้บุคคลภายนอกได้รับความเสียหาย ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องรับผิดชอบตามกฎหมายเพื่อชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหายตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

<sup>38</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 23(3).

มาตรา 76 ความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวมานี้ โดยผู้จัดการจะต้องกระทำตามหน้าที่ภายในขอบวัตถุประสงค์หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น หากผู้จัดการได้กระทำการดังกล่าวนอกวัตถุประสงค์หรือนอกเหนือจากข้อบังคับที่กำหนดไว้แล้วนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นตัวละครแต่อย่างใด จึงกล่าวโดยสรุปได้ว่า เมื่อผู้จัดการได้เข้าทำสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดและมีผลผูกพันกับบุคคลภายนอกในฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว และต่อมาเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการทำผิดสัญญาเกิดขึ้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องรับผิดชอบตามกฎหมายแต่อย่างไรก็ดี นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิไล่เบียดเอาแก่ผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายในทางกฎหมายเช่นนั้นได้<sup>39</sup>

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่ามีคดีที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการในฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดทำผิดสัญญาทางแพ่งเกี่ยวกับการทำสัญญาว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเข้ามาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดเป็นฝ่ายผิดสัญญาโดยไม่ชำระค่าจ้างให้กับบุคคลภายนอกที่เข้ามาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้มีการฟ้องร้องบังคับคดีเอาค่านิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในที่สุดศาลได้มีคำพิพากษาให้นิติบุคคลอาคารชุดรับผิดชอบตามกฎหมาย ดังตัวอย่างคดีแพ่งที่มีการฟ้องร้องบังคับคดีกันที่ศาลแพ่งและคดีถึงที่สุดในศาลชั้นต้น ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

คดีหมายเลขดำที่ 19344/2540 และคดีหมายเลขแดงที่ 22755/2540 คำฟ้องของโจทก์มีใจความว่า โจทก์เป็นบริษัทจำกัด รับจ้างทำความสะอาดใช้ชื่อในทางการค้าว่า บริษัท พี.เอส.เจเนอเรชั่น จำกัด จำเลยเป็นนิติบุคคลประเภทนิติบุคคลอาคารชุด ใช้ชื่อว่า นิติบุคคลอาคารชุด เกศรีคอนโดมิเนียม โครงการ 3 คดีนี้จำเลยเป็นนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีผู้จัดการเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำสัญญาว่าจ้างโจทก์ทำความสะอาดในบริเวณอาคารชุดของจำเลย ตกลงอัตราค่าจ้างรวมภาษีมูลค่าเพิ่มเดือนละ 31,672 บาท มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2538 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2539 ชำระค่าจ้างทุกวันที่ 7 ของเดือนถัดไป โจทก์ได้ส่งพนักงานไปทำความสะอาดตลอดมาจนถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2539 จำเลยได้บอกเลิกสัญญาดังกล่าว ปรากฏว่าจำเลยค้างชำระค่าจ้างโจทก์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2539 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2539 เป็นเงิน 143,038.84 บาท โจทก์บอกกล่าวทวงถามให้จำเลยชำระค่าจ้างแต่จำเลยเพิกเฉย ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยจึงต้องชำระค่าจ้างจำนวน 143,038.84 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2539 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดชำระเงินตามหนังสือทวงถามเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ คิดถึงวันฟ้องเป็นเงิน 10,521.62 บาทรวมเป็นเงิน 153,560.46 บาท

<sup>39</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76.

ศาลพิเคราะห์พยานหลักฐานโจทก์แล้ว โจทก์มีนายสมชาย สุขสมบูรณ์ผล ผู้รับมอบอำนาจเบิกความประกอบเอกสารรวม 12 ฉบับ ขอให้จริงรับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2538 จำเลยทำสัญญาว่าจ้าง โจทก์ทำความสะอาดบริเวณอาคารชุดของจำเลย ตกลงค่าจ้างรวม ภาษีมูลค่าเพิ่มเดือนละ 31,672 บาท โจทก์ได้ส่งพนักงานไปทำความสะอาดตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2538 จนถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2539 จำเลยได้บอกเลิกสัญญาดังกล่าวปรากฏว่าจำเลยค้างชำระค่าจ้างโจทก์เป็นเงิน 143,034.84 บาท โจทก์บอกกล่าวทวงถามแล้ว แต่จำเลยเพิกเฉยไม่ชำระแก่โจทก์จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัดต้องชำระเงินจำนวน 143,034.84 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2539 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

พิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 143,034.84บาทพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2539 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ แต่ดอกเบี้ยคิดถึงวันฟ้อง<sup>40</sup> ต้องไม่เกิน 10,521.62 บาท ก้บให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนด ค่าทนายความ 4,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

คดีดังกล่าวเมื่อศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาแล้วจำเลยไม่ได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลจึงทำให้คดีถึงที่สุดศาลชั้นต้นและเมื่อคดีดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว โจทก์ไม่สามารถบังคับคดีกับทรัพย์สินของจำเลยได้ เนื่องจากจำเลยมีทรัพย์สินไม่พอเพียงที่จะรับผิดชอบตามกฎหมายจึงขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบังคับคดีเอาที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดเกสรีคอนโดมิเนียม โครงการ 3 แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถดำเนินการบังคับคดีให้ตามที่โจทก์ร้องขอได้ โดยอ้างว่าเจ้าของร่วมไม่ได้เข้ามาเป็นคู่ความในคดี และคำพิพากษาของศาลไม่มีผลผูกพันเจ้าของร่วม จึงไม่ดำเนินการบังคับคดีให้โจทก์ ทำให้โจทก์ไม่สามารถที่จะบังคับคดีเอาที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดทุกคนได้และในปัจจุบันคดีดังกล่าวยังไม่สามารถบังคับคดีเอาจากทรัพย์สินที่เป็นของจำเลยได้

อย่างไรก็ดี หากปรากฏว่าการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลมีผลประโยชน์ขัดแย้ง ผู้มีส่วนได้เสียอาจขอให้อัยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลได้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15195/2551 ร้องคัดค้านได้ร่วมก่อตั้งบริษัท อ. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ม. โดยผู้ร้องคัดค้านเป็นผู้ถือหุ้นการที่ผู้ร้องคัดค้านซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการใดๆ กับบริษัท ม.ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นจำนวนมากนั้น เนื่องจากคำนึงถึงผลกระทบที่จะมีต่อเครือญาติและตนเองในบริษัทดังกล่าวอันเป็นการกระทำที่เป็นปฏิปักษ์ต่อผลประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทล ถือได้ว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลในเรื่องดังกล่าว เมื่อไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้กรณีดังกล่าวได้ ทั้งไม่ปรากฏ

<sup>40</sup> ฟ้องเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2540.

ว่ามีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นในกรณีเช่นนี้ จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 4 ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดย่อมร้องขอให้ศาลแต่งตั้ง ช. เป็นผู้แทนเฉพาะการเพื่อดำเนินการในเรื่องการทวงถามค่าใช้จ่ายส่วนกลางตลอดจนการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทลได้ตามป.พ.พ. มาตรา 75

#### กรณีความรับผิดทางละเมิด

ความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดในการทำละเมิดต่อกฎหมายนั้น เป็นการกระทำ ความผิดทางแพ่งอย่างหนึ่งที่ผู้จัดการมีเจตนาจงใจหรือกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อก็ตาม โดยหลักกฎหมายทั่วไปแล้วผู้กระทำจะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหายตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 420 แต่ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดและได้ทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกในทางการที่จ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 425 ได้บัญญัติให้นิติบุคคล อาคารชุดในฐานะเป็นนายจ้างต้องร่วมรับผิดกับผู้จัดการในผลแห่งละเมิดซึ่งผู้จัดการได้กระทำไปในทางการที่จ้างนั้น ดังนั้น ความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนี้ ผู้จัดการได้กระทำละเมิดในฐานะที่เป็นลูกจ้าง (Employee) และได้กระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกในทางการที่จ้าง (Commit a wrongful act against the third persons In the course of employment) ทั้งนี้ โดยนายจ้างต้องร่วมกันรับผิดกับลูกจ้างในผลแห่งละเมิด ซึ่งลูกจ้างได้กระทำไปในทางการที่จ้างนั้น ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 425

การกระทำในทางการที่จ้าง หมายถึงการที่คู่สัญญามีความสัมพันธ์กันทางกฎหมายตามสัญญาจ้างแรงงาน (Hire of Services) ตามที่บัญญัติในประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 575 โดยนายจ้างจะต้องจ่ายสินจ้าง (Remuneration) ให้ลูกจ้างและลูกจ้างจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของนายจ้าง ดังนั้น หากลูกจ้างได้กระทำละเมิดในทางการที่จ้างแล้ว นายจ้างจะต้องร่วมรับผิดกับลูกจ้าง ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 425 ไม่ว่าจะกระทำละเมิดของลูกจ้างนั้นจะเกิดขึ้นในลักษณะใดก็ตาม ส่วนการพิจารณาว่าลูกจ้างได้กระทำไปในทางการที่จ้างหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาว่าการที่ลูกจ้างกระทำไปนั้นเป็นการปฏิบัติงานที่จ้างให้ลุล่วงไปและเหตุที่เกิดขึ้นเป็นผลจากการปฏิบัติงานในหน้าที่ของลูกจ้างหรือไม่ ถ้าลูกจ้างได้ทำละเมิดเป็นผลของการปฏิบัติงานในหน้าที่แล้วไม่ว่าวิธีปฏิบัติงานของลูกจ้างจะเป็น โดยการกระทำโดยจงใจก็ดีหรือ โดยฝ่าฝืนคำสั่งของนายจ้างก็ดี ก็ยังเป็นการทำละเมิดในการปฏิบัติงานในหน้าที่ซึ่งถือว่าเป็นการกระทำในทางการที่จ้าง และนายจ้างซึ่งได้ชดใช้ค่าสินไหม



ทดแทนให้แก่บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหายแล้วนั้น ชอบที่จะได้รับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจากลูกจ้าง โดยนำหลักกฎหมายว่าด้วยตัวการและตัวแทนมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ดังที่กล่าวมาแล้วว่านิติบุคคลอาคารชุดจัดตั้งขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมาย และเมื่อมีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้วจะพบว่า ในความเป็นจริงนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีบุคคลทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุด เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย ดังนั้น ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุด จึงมีความจำเป็นที่จะต้องว่าจ้างบุคคลภายนอก เพื่อให้มาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการและเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดไปในขณะเดียวกัน ทั้งนี้เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดมิได้มีคณะบุคคลร่วมกันจัดตั้งเป็นนิติบุคคล เช่นเดียวกับนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด และโดยที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้แทนนิติบุคคลตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งได้แก่ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 ซึ่งในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนั้นอาจก่อให้เกิดหนี้จากการทำละเมิดในทางการที่จ้างเกิดขึ้นได้ อาทิเช่น ผู้จัดการซึ่งเป็นลูกจ้างได้ขับรถจักรยานยนต์ของนิติบุคคลอาคารชุดไปในทางการที่จ้างและได้ชนคันรถยนต์ของบุคคลภายนอกเป็นเหตุให้รถยนต์ของบุคคลภายนอกได้รับความเสียหายโดยผู้จัดการเป็นฝ่ายประมาท ในกรณีดังกล่าวนี้นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะเป็นนายจ้างจะต้องร่วมรับผิดชอบผู้จัดการซึ่งเป็นลูกจ้างในผลแห่งละเมิด ซึ่งผู้จัดการได้กระทำไปในทางการที่จ้างและเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะนายจ้างซึ่งได้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลภายนอกเพื่อละเมิดอันลูกจ้างได้ทำขึ้นชอบที่จะได้ชดใช้จากผู้จัดการที่ทำละเมิดนั้น และความรับผิดชอบในกรณีดังกล่าวนี้ต้องบังคับใช้ตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวการและตัวแทน โดยอนุโลม กล่าวคือนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ในฐานะเป็นตัวการและผู้จัดการจะอยู่ในฐานะเป็นตัวแทน ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะตัวการจะต้องมีความผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลายที่ผู้จัดการในฐานะ เป็นตัวแทนได้กระทำไปในขอบอำนาจแห่งฐานตัวแทน

ปัญหาความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก ดังที่กล่าวมานั้น เป็นวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการที่ปฏิบัติหน้าที่ภายในวัตถุประสงค์หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 76 หรือร่วมกันรับผิดชอบกับผู้จัดการ ที่เป็นลูกจ้างในทางการที่จ้างตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 425



#### 2.4.6 การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

(1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 47 และมาตรา 44 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย (4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามา ในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

ตามบทบัญญัติดังกล่าว จะเห็นได้ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 59 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่ง ในขณะที่ขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามมาตรา 6 ทั้งนี้ ตามมาตรา 19 ทวิ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 มาตรา 4 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

คนต่างด้าว หมายถึง บุคคลธรรมดาที่มีได้มีสัญชาติไทยตามความในพระราชบัญญัติสัญญา พ.ศ. 2508 มาตรา 4 และหมายถึงนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เช่น นิติบุคคลที่คนต่างด้าวเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 49 ตามความแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 94 เป็นต้น

คนต่างด้าวซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดแต่ละแห่งได้ โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับความอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้า เมือง คือ พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522 ปกติคนต่างด้าวที่เข้ามาในราชอาณาจักรจะไม่ได้รับ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ เพราะไม่ใช่บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวที่ต้องการมีใบสำคัญถิ่นที่อยู่จะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ซึ่งจะต้องดำเนินการขออนุญาตตามขั้นตอนและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาต ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะอนุญาตได้ก็ต่อด้วยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีและตามความในมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติคนเข้า

เมืองยังกำหนดว่าแต่ละปีจะอนุมัติให้คนต่างด้าวมีใบสำคัญสิ่งที่อยู่ในราชอาณาจักรได้ไม่เกิน 900 คนต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาคนต่างด้าวตามมาตรา 5 มีจำนวน 9 คน และเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ อธิบดีกรมแรงงาน อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เลขาธิการสภาความมั่นคงแห่งชาติ ผู้อำนวยการองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการและผู้บัญชาการกองตรวจคนเข้าเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

ตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง กำหนดให้คณะรัฐมนตรีอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรได้ปีละไม่เกิน 900 คนต่อปี และสำหรับคนไร้สัญชาติไม่ให้เกิน 50 คนต่อปี แต่ก็มีข้อยกเว้นในมาตรา 43 ว่า ถ้าคนต่างด้าวนั้นนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรเป็น จำนวนไม่น้อยกว่า 90 ล้านบาท คณะกรรมการโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จะอนุญาตให้คนต่างด้าวนั้นมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร นอกเหนือจากจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา 40 ก็ได้ แต่ในปีหนึ่ง ๆ จะต้องไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนดังกล่าว เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรแล้ว ก็ต้องขอรับใบสำคัญถิ่นที่อยู่จากผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติตามมาตรา 47 ด้วย

คนต่างด้าวที่ได้รับใบสำคัญถิ่นที่อยู่จากผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติแล้ว ย่อมมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดในอาคารชุดได้ กล่าวคือ สามารถซื้ออาคารชุดได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 19 (1)<sup>41</sup>

2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มาตรา 24 และมาตรา 25 มีสิทธิซื้อห้องชุดได้

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนมาตรา 24 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง เพียงเท่าที่พระราชบัญญัตินี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้คนต่างด้าวเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อศึกษาหาทุนหรือกระทำการอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนได้ ตามกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร

การขออนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและแบบที่คณะกรรมการกำหนด และในการอนุญาต คณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขตามที่พิจารณาเห็นสมควรไว้ด้วยก็ได้”

<sup>41</sup> ศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7500/2552, เนติบัณฑิตยสภา ในพระบรมราชูปถัมภ์.

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนมาตรา 25บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง เพียงเท่าที่พระราชบัญญัตินี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็น

(1) ช่างฝีมือ

(2) ผู้ชำนาญการ

(3) คู่สมรส หรือบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลใน (1) และ (2) เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินอัตราจำนวนหรือระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง”

คนต่างด้าวที่เข้ามาในราชอาณาจักรโดยได้รับความอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ดังกล่าว เพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุนหรือกระทำการอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนย่อมมีสิทธิถือ กรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้ นอกจากนี้คนต่างด้าวที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนแล้ว ก็มีสิทธิ ที่จะนำคนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติต่อไปนี้เข้ามาด้วย คือ (1) ช่างฝีมือ (2) ผู้ชำนาญการ (3) คู่สมรส บุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลใน (1) และ (2) เข้ามาในราชอาณาจักรได้ ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลา ให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอนุญาต ดังนั้น คนต่างด้าวตาม (1) (2) (3) ดังกล่าว เมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้เข้ามาในราชอาณาจักรแล้ว ก็ย่อม กรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้ด้วยเช่นกัน

3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ก็มีสิทธิซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้

นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 47 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คือ นิติบุคคลที่จดทะเบียนเป็น บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนแล้ว ซึ่งมีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 มีผู้ถือหุ้น เป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด หรือบริษัทที่ออกไปหุ้นชนิดให้แก่ผู้ถือเกินกว่ากึ่ง หนึ่ง หรือสมาคม หรือสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่ง หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์ คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือมูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือ เป็นส่วนใหญ่ นิติบุคคลดังกล่าวปกติจะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ แต่ถ้านิติบุคคลดังกล่าวนั้นได้จดทะเบียนเป็น นิติบุคคลตามกฎหมายไทยแล้ว คือ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย ก็มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อ ห้องชุดในอาคารชุดได้

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 94 นิติบุคคลตามมาตรา 97 เข้าไปเป็นเจ้าของทุนหรือ ผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนแล้วแต่กรณีในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวไว้ในมาตรา 47 ปกติ

นิติบุคคลนั้นจะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ แต่ถ้านิติบุคคลนั้นได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทยแล้ว ก็มีผลตามมาตรา 19 (3) คือ ถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 251 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนคือพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ย่อมมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

นิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าวตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 251 ดังกล่าว ได้แก่ นิติบุคคลตามความ ในข้อ 2 ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ซึ่งได้แก่นิติบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย และรวมถึง

- (1) นิติบุคคลซึ่งมีทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว
- (2) นิติบุคคลซึ่งคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนหรือเป็นสมาชิกตั้งแต่กึ่งหนึ่งของจำนวน ผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือเป็นสมาชิกไม่ว่าคนต่างด้าวนั้นจะลงทุนทำใดหรือไม่
- (3) ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการหรือผู้จัดการเป็นคนต่างด้าว

5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศก็สามารถที่จะนำเอาเงินดังกล่าวนี้ไปซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

อย่างไรก็ดี ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ ได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6<sup>42</sup>

ทั้งนี้ คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกิน 49% คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวรายเดียวหรือรายหลายรวมกันแล้ว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารชุดแต่ละแห่งได้ไม่เกินร้อยละ 44 ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นๆ เนื้อที่หรือพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่งมีอยู่เท่าใดก็ให้ถือตามความเป็นจริงขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 5 เป็นเกณฑ์

<sup>42</sup> มาตรา 18/1 นั้น เป็นบทบัญญัติขึ้นใหม่ โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2551 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้น 120 วันนับแต่วันประกาศดังกล่าว (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2551)

โดยกฎหมายให้ถือเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดเป็นเกณฑ์ โดยมีได้ค้ำนึ่งว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีราคา ต่างกันหรือไม่เพียงใดอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมีห้องชุดจำนวนหลายๆ ห้องชุด และแต่ละห้องชุดอาจจะ มีราคาแตกต่างกัน หรือมีพื้นที่ห้องชุดแตกต่างกันได้ คนต่างค้ำวมีสิทธิ์ซื้อห้องชุดได้ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด ตัวอย่าง เช่น อาคารชุดมีห้องชุด 900 ห้อง แต่ละห้องชุดมีเนื้อที่ 900 ตารางเมตร รวมพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดก็เท่ากับ 90,000 ตารางเมตร ในกรณีดังกล่าวคนต่างค้ำวรวมกันแล้วมีสิทธิ์ซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ 4,900 ตารางเมตร หรือ 49 ห้องชุด โดยไม่ค้ำนึ่งว่าราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีราคาแตกต่างกันเพียงใดหรือไม่ก็ตาม

#### 2.4.7 กรณีอาคารชุดเสียหาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 บัญญัติว่า

“ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของ จำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วน ที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ นั้นถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้นำมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อยุติเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่ท่า



พนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา”

กรณีอาคารชุดเสียหายก็ต้องมีการจัดการ โดยอาจจะต้องมีการซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่ซึ่ง ความเสียหายนั้นอาจเกิดจากกรณีใด ๆ ก็ได้ เช่น การผุพังเสียหายตามกาลเวลา หรือจากเหตุใด ๆ ทำให้เสียหาย มาตรา 50 จึงบัญญัติเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวไว้ ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้

(1) เกี่ยวกับระดับของความเสียหาย

ความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น กฎหมายบัญญัติว่าเป็นความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนแต่เกิน ครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด การดำเนินการเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว กฎหมายบัญญัติให้ เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมว่าจะมีการก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี หากมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมก็ดำเนินการตามมติซึ่งเป็นมติตามมาตรา 44 คือ ต้องได้รับความเห็นเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

สำหรับในกรณีที่เสียหายบางส่วนและน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด กรณีนี้กฎหมายบัญญัติว่า ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซม กรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายให้คืนดี

(2) เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

กฎหมายบัญญัติแยกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารออกเป็นสองส่วน กล่าวคือ

ก. กรณีทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข. กรณีที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซม

(3) สถานะของห้องชุดที่สร้างขึ้นใหม่

สถานะของห้องชุดที่สร้างขึ้นใหม่นั้น กฎหมายบัญญัติให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์สำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ซึ่งหาก รายละเอียดของห้องเดิมกับห้องใหม่ไม่ตรงกัน กฎหมายก็บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

(4) กรณีมีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย

กรณีนี้กฎหมายบัญญัติให้นำบทบัญญัติมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม กล่าวคือ นำเรื่องกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนมาใช้บังคับ ผลจากกรณีนี้ก็คือ เจ้าของร่วมห้องชุดที่เสียหายหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลืออยู่ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่ห้องชุดไม่



เสียหาย ร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดเสียหาย โดยเป็นไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเมื่อมีการชดใช้แล้ว มาตรา 50 วรรคท้าย ก็บัญญัติให้เจ้าของ ห้องชุดที่ได้รับการชดใช้ส่งคืนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลาง และกฎหมายให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นเป็นอันยกเลิก พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะหมายเหตุการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับของเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องประกาศการยกเลิกหนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษาต่อไป



## บทที่ 3

### มาตรการทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของต่างประเทศ

โดยที่การบริหารจัดการอาคารชุดในต่างประเทศก็ต้องมีองค์กรทางกฎหมายที่ทำหน้าที่จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ในบทที่ 3 นี้ จะเป็นการศึกษากฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา รัฐสวาย และญี่ปุ่น ทั้งนี้ ผู้เขียนจึงขออธิบายถึงลักษณะของการควบคุมและการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุดของทั้งสามประเทศ โดยลำดับ

#### 3.1 มาตรการทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์

สาธารณรัฐสิงคโปร์มิได้มีการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดไว้โดยตรง แต่ได้บัญญัติกฎหมายที่สร้างระบบเช่นเดียวกับอาคารชุดที่เรียกว่า The Land Titles (Strata) Act ,1988 (พ.ศ. 2531) ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในปี 2009 ได้บัญญัติหลักกฎหมายไว้ว่าผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะได้รับสิทธิความเป็นเจ้าของที่ว่าง (Airspace) ของห้องชุด กับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common property) ซึ่งสิทธิดังที่กล่าวมานี้เรียกว่า “Strata Titles Plan”<sup>1</sup>

##### 3.1.1 บทนิยามคำศัพท์

ในมาตรา 3 ซึ่งได้บัญญัตินิยามคำศัพท์ของกฎหมาย The Land Titles (Strata) Act ,1988 (พ.ศ. 2531) ไว้ดังนี้

“ทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property)” หมายความว่า

(ก) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ซึ่งปรากฏ อยู่ในแบบแปลนที่ได้รับอนุมัติและมีชื่อว่า “คอนโดมิเนียม” และออกให้โดย เจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องนั้น จะหมายถึงส่วนใหญ่ของที่ดินในเวลานั้นที่ไม่รวมอยู่ในปร (Lot = ส่วน) ที่แสดงไว้ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตอร์ตา (strata = ชั้นหรือลำดับชั้น) หรือในส่วนของหน่วยอาคาร (ที่ได้สร้างขึ้นบางส่วนหรือที่จะสร้างขึ้น) ซึ่งมีความมุ่งหมายที่จะให้รวมอยู่เป็นล็อต (Lot) ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตอร์ตา ซึ่งจะมีการยื่นเสนอต่อนายทะเบียนหลังจากการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ของสเตอร์ตาของหน่วยอาคาร ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องแล้ว...

<sup>1</sup> ธนพล อินทนนท์. “เจ้าของร่วมอาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), น. 37.

ในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ซึ่งรวมอยู่ใน แบบแปลนที่ได้รับ อนุมัติจากเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากแบบแปลนที่มีชื่อว่า “คอนโดมิเนียม” แล้วนั้นจะ หมายถึงส่วนใหญ่ของที่ดินในขณะนั้นที่มีได้รวมอยู่ในล็อต (Lot) ใดซึ่งปรากฏอยู่ในแบบแปลน แสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาและประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้ ยกเว้นจะได้ระบุไว้เป็นการเฉพาะ เป็นอย่างอื่นตามที่ประกอบอยู่ในล็อต (Lot) ใดของแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาและ แสดงไว้ว่าสามารถประกอบรวมอยู่ในล็อต (Lot) ดังกล่าวได้

1) ฐานราก เสา คาน ส่วนสนับสนุน ผนัง หลังคา ลีบบีทางเดินในตึก บันได ทางหนี ไฟ ทางเข้าและทางออกของอาคารและหน้าต่างที่ติดตั้งอยู่ในกำแพงด้านนอกของอาคาร

2) ที่จอดรถยนต์ ส่วนนันทนาการหรือชุมชน สวน พื้นที่ จอดรถยนต์ หลังคา พื้นที่ จัดเก็บและห้องที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการใช้ประโยชน์ของบริษัท บริหารงานและสมาชิก

3) ส่วนติดตั้งต่าง ๆ ในส่วนกลางและส่วนต่อเนื่องเพื่อให้บริการต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า แสงสว่าง แก๊ส น้ำร้อนเย็น เครื่องทำความร้อน เครื่องทำความเย็น เครื่องปรับอากาศ และเตาเผาขยะ

4) บันไดเลื่อน ลิฟต์ (Lift) ถังบรรจุ เครื่องสูบน้ำ มอเตอร์ พัดลม เครื่องอัดอากาศท่อ และเครื่องประคิษฐ์และสิ่งติดตั้งทั่วไปที่มีอยู่เพื่อการใช้ประโยชน์ของส่วนกลาง

5) ท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ ท่อสิ่งโสโครก ท่อแก๊ส และสายไฟฟ้า ที่ให้บริการตั้งแต่ 2 ล็อต (Lot) ขึ้นไป

6) สิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าวที่เรียกว่าเป็น “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ในแบบแปลนที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการพัฒนาคอนโดมิเนียม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่อาจจะแสดงไว้ในประวัติของแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และ

7) ส่วนอื่น ๆ ของที่ดินทั้งหมด ทั้งนี้ไม่รวมถึงที่ดินแปลงใด ๆ ที่จำเป็นหรือให้ความสะดวกและเพื่อความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ร่วมกันและเพื่อความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง

“คณะกรรมการ (Council)” หมายถึง ในส่วนที่เกี่ยวกับบริษัทบริหารงานจะหมายถึง คณะกรรมการของบริษัทบริหารงาน

“ล็อต (Lot)” หมายถึง สเตรตา (Stratum = ชั้นหรือลำดับชั้น) ซึ่งแสดงไว้ว่าเป็นล็อต (Lot) ที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาและรวมถึงล็อต (Lot) ที่ระบุว่าเป็นล็อต (Lot) เพิ่มเติมใดในแบบแปลนดังกล่าวด้วย

“บริษัทบริหารงาน (Management Corporation)” หมายถึงในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ซึ่งแสดงไว้ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรดานั้น จะหมายถึงบริษัทบริหารงานที่จดทะเบียนบริษัทขึ้นสำหรับอาคารดังกล่าว “เจ้าของ (Proprietor)” หมายถึง ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งประกอบอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรดานั้น จะหมายถึงบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดิน ที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาโดยตรงก่อนหน้าที่จะมีการจดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาตามความในมาตรา 9

“สเตรตัม (Stratum)” หมายถึงส่วนของที่ดินที่ประกอบด้วยพื้นที่ ซึ่งมีรูปร่างดังปรากฏเบื้องล่างซึ่งอยู่บนหรืออยู่เหนือพื้นผิวของที่ดินหรือมีบางส่วนอยู่ใต้และบางส่วนอยู่เหนือพื้นผิวของที่ดินโดยมีการร่างภาพของขนาดต่างๆ ไว้ด้วย

“อาคารที่มีการแบ่งย่อย (Subdivided Building)” หมายถึงอาคารใด ตั้งแต่หนึ่งแห่งขึ้นไปซึ่งประกอบอยู่ในแบบแปลนแสดงการแบ่งย่อยของสเตรตาที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง

“เจ้าของห้องชุด (Subsidiary Proprietor)” หมายถึงเจ้าของห้องชุดที่จดทะเบียนไว้ในเวลานั้นของที่ดินทั้งหมดในล็อต (Lot) รวมทั้งที่ดินสำหรับการดำรงชีวิต ที่ดินที่เหลืออยู่ หรือที่ดินคืนกลับ

### 3.1.2 การจัดตั้งบริษัทบริหารงาน

กฎหมาย The Land Titles (Strata) Act 1988 (พ.ศ. 2531) ได้มีบทบัญญัติให้มีการจัดตั้งบริษัทบริหารงาน (Management Corporation) เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (Subdivided Building) หรือเรียกได้ว่า เป็นอาคารชุดนั่นเอง

อย่างไรก็ดี บริษัทบริหารงานจะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีการจดทะเบียน Strata Titles Plan เมื่อบริษัทบริหารงานเกิดขึ้นแล้วก็จะคงมีอยู่ตลอดไปจนกว่าจะมีการเลิกเมื่อศาลมีคำสั่ง ให้เลิกเมื่อบุคคลใดเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็จะเข้าเป็นสมาชิก (Members) ของบริษัทบริหารงานโดยอัตโนมัติ ดังนั้น บริษัทบริหารงานจึงประกอบไปด้วยบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน Strata Titles Plan ที่จดทะเบียนแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทบริหารงานมีหน้าที่บริหารงานใน Strata Titles Plan ซึ่งรวมถึงการควบคุม การและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ในการบริหารจัดการดังกล่าวข้างต้น กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิกและให้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการ (Council) ในอันที่จะตัดสินใจแทนสมาชิกในการประชุมใหญ่ด้วย การจัดตั้งบริษัท บริหารงาน ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ในมาตรา 33 ดังนี้<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Lim Lan Yuan, *A Guide to Management Corporation*, Singapore National Printers, 1989, p. 31-32.

1) เจ้าของห้องชุดของล็อต (Lot) ต่างๆ ที่อยู่ในอาคาร ที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ซึ่งปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา เป็นครั้งคราวนั้นจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้เมื่อมีการจดทะเบียนแบบแปลนแสดง กรรมสิทธิ์ของสเตรตา โดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัตินี้ก่อตั้งเป็นนิติบุคคลที่มีความสามารถฟ้องร้องและ ถูกฟ้องร้องได้และมีการรับช่วงกันได้อยู่ตลอดเวลา และมีตราประทับไว้เป็นสำคัญ และถูกเรียกว่า “บริษัทบริหารงาน-แบบแปลนแสดง กรรมสิทธิ์ของสเตรตาเลขที่.” (หมายเลขที่ต้องระบุเป็นหมายเลขจดทะเบียนของแบบ แปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา)

2) บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการ ดังต่อไปนี้ได้

- (1) ฟ้องและถูกฟ้องจากสัญญาที่ได้กระทำไป
- (2) ฟ้องร้องและถูกฟ้องร้องได้จากเรื่องใดก็ตามที่มีผลกระทบกับทรัพย์สินกลาง
- (3) ฟ้องร้องในเรื่องความสูญเสียหรือเสียหายของบริษัทบริหารที่เกิดจากสัญญาหรือโดยประการอื่น และ
- (4) ถูกฟ้องร้องได้ในเรื่องใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดินซึ่งเจ้าของห้องชุดร่วมกันรับผิดชอบอยู่

3) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) โฉนดที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตานั้น บริษัทบริหารงานที่เกี่ยวข้อง ต้องมีอำนาจหน้าที่และการทำงานที่ให้ไว้หรือที่กำหนดให้มี โดยภายใต้พระราช บัญญัตินี้หรือโดยข้อบัญญัติ และภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้จะต้องมีอำนาจใน การควบคุมจัดการและบริหารทรัพย์สินกลางได้

4) เมื่อมีการชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดนายทะเบียน สามารถออกหนังสือรับรองให้กับบริษัทบริหารงานที่แสดงว่าบริษัทบริหารงานนั้น เป็นนิติบุคคลซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นภายใต้พระราชบัญญัตินี้ ณ วันที่ระบุไว้

5) ความในมาตรานี้มิได้เป็นการห้ามมิให้บริษัทบริหารงาน เพิ่มชื่อของอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) เข้าไปในชื่อที่เป็นทางการนั้น

6) ในมาตรานี้ “เจ้าของห้องชุดต่างๆ” หมายความว่ารวม ถึงบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินซึ่งมีอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) นั้นตั้งอยู่สืบเนื่องจาก การสิ้นสุดของโครงการแบ่งแยกสเตรตาภายใต้มาตรา 78 หรือ 81

จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าว จะพบว่าบริษัทบริหารงานที่จัดตั้งขึ้นนั้นเป็นนิติบุคคลที่สามารถที่จะฟ้องหรือถูกฟ้องตามกฎหมายได้ ทั้งนี้ ก็เพื่อปกป้องความเสียหายต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับทรัพย์สินกลางของอาคารชุด ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับ นิติบุคคลอาคารชุดตาม

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39 ที่บัญญัติให้ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมได้

เมื่อมีการจัดตั้งบริษัทบริหารงานแล้ว กฎหมายยังได้บัญญัติหน้าที่ของเจ้าของที่ดินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาไว้ในมาตรา 34 ดังนี้

มาตรา 34 เมื่อมีการก่อตั้งบริษัทบริหารงาน (Management Corporation) ของที่ดิน (Proprietor) ต้องดำเนินการต่อไปนี้<sup>3</sup>

1) เปิดบัญชีธนาคารทันทีในชื่อของบริษัทบริหารงานและต้องจ่ายเงินส่วนเกินในกองทุนบำรุงรักษาเข้าไว้ในบัญชี กองทุนดังกล่าวก่อตั้งโดย เจ้าของตามความในมาตราที่ 9 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง การบำรุงรักษาและการบริหาร เพื่อการบำรุงรักษาอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) และทรัพย์สินส่วนกลางก่อนหน้าที่จะมีการก่อตั้งบริษัทบริหารงาน และ

2) ให้มีการเก็บรักษาบัญชี และบันทึกอื่นๆ ที่ชี้แจงธุรกรรม (Transaction) ต่างๆ รวมทั้งสถานะทางการเงินของบริษัทบริหารงาน และสามารถจัดทำ บัญชีกำไรขาดทุนและงบดุลที่เป็นจริงและชอบธรรม รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่จะต้องแนบ ไปด้วยนั้นสำหรับงวดเวลาที่เริ่มต้นตั้งแต่วันที่จดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาและสิ้นสุดในวันที่ไม่เกิน 3 เดือน ก่อนหน้าการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกจะได้จัดขึ้นนั้นได้และต้องจัดให้บันทึกต่างๆ ดังกล่าวมีการเก็บรักษาในลักษณะที่สามารถมีการตรวจสอบบัญชีได้อย่างสะดวกและถูกต้อง

### 3.1.3 คณะกรรมการและอำนาจหน้าที่

คณะกรรมการ (Council)<sup>4</sup> เป็นกลุ่มของสมาชิกเจ้าของห้องชุด (Council Members) ที่เลือกโดยมติแห่งที่ประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงาน หน้าที่หลักของคณะกรรมการก็คือ การปฏิบัติหน้าที่เป็นประจำ ตามนโยบายของที่ประชุมเจ้าของร่วมและจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการภายหลังการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน หรืออาจจะแต่งตั้งก่อนประชุมก็ได้ หลักเกณฑ์ในการเลือกตั้งคณะกรรมการของ บริษัทบริหารงานได้บัญญัติไว้ในมาตรา 60 ดังนี้

1) ภายใต้บังคับมาตรานี้บริษัทบริหารงานทุกแห่งต้อง มีคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วยจำนวนสมาชิกตามที่บริษัทบริหารงานจะได้กำหนด ในการประชุมใหญ่แต่จำนวนสมาชิกทั้งหมดจะต้องไม่เกิน 14 คน

2) สมาชิกของคณะกรรมการต้องได้รับการเลือกตั้งในการประชุมใหญ่ประจำปีแต่ละครั้ง

<sup>3</sup> Ibid.,p. 41.

<sup>4</sup> กฎหมายสิงคโปร์ ผู้ดำเนินงานบริหารได้แก่ คณะกรรมการ (Council)



3) ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) การประชุมใหญ่ประจำปี ครั้งที่ 1 ยังมิได้จัดขึ้น หรือ

(2) มีเจ้าของห้องชุดไม่เกิน 3 คน

คณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่มีซึ่งเป็นเฉพาะรายบุคคล และผู้ได้รับแต่งตั้งของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่มีซึ่งเป็นบริษัท

3) สมาชิกของคณะกรรมการต้องพ้นจากตำแหน่งเมื่อสิ้นสุดการประชุมใหญ่ประจำปี ครั้งต่อไปของบริษัทบริหารงานและสมาชิกของคณะกรรมการที่พ้นตำแหน่งไปแล้วมีสิทธิได้รับเลือกตั้งใหม่กลับเข้ามาอีกได้

4) บุคคลไม่มีสิทธิได้รับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการ ยกเว้นบุคคลนั้น เป็น

(1) เฉพาะรายบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดเฉพาะรายบุคคลซึ่งได้รับการเสนอชื่อให้รับเลือกตั้ง โดยเจ้าของห้องชุดซึ่งเป็นบริษัทหรือ

(2) สมาชิกของครอบครัวของเจ้าของห้องชุดโดยตรง ซึ่งได้รับการเสนอชื่อให้ได้รับเลือกตั้ง โดยเจ้าของห้องชุดนั้น ซึ่งมีได้เป็นผู้สมัครรับเลือกตั้ง

5) บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของร่วมของล็อต (Lot) ไม่สามารถ สมัครรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการได้หากเข้าร่วมอีกคนหนึ่งของล็อต (Lot) นั้นเป็นผู้สมัครหรือได้เสนอชื่อบุคคลอื่นให้รับเลือกตั้ง

6) เจ้าของห้องชุดที่เป็นเจ้าของล็อต (Lot) ตั้งแต่ 2 ล็อต (Lot) ขึ้นไปในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) และเป็นผู้สมัครหรือได้เสนอ ชื่อเฉพาะรายบุคคลใดให้เป็นผู้สมัครรับเลือกตั้ง เป็นสมาชิกของคณะกรรมการจะไม่มีสิทธิเสนอชื่อเฉพาะรายบุคคลอื่นใด เพื่อรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการ

7) ในกรณีที่ไม่มีคณะกรรมการของบริษัทบริหารงานอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) จะต้องได้รับการบริหารงานโดยบริษัทบริหารงาน แต่ความในอนุमतรานี้จะไม่เป็นการขัดขวางมิให้ตัวแทนบริหารงานที่ได้รับแต่งตั้ง ตามความในพระราชบัญญัตินี้ใช้หรือปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่หรือการทำงานที่ได้รับหรือกำหนดให้กระทำนั้นได้

ทั้งนี้ กฎหมาย The Land Tides Strata Act 1988 (พ.ศ. 2531) ได้บัญญัติให้คณะกรรมการ (Council) มีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1) การตัดสินใจของคณะกรรมการถือเป็นการตัดสินใจของบริษัทบริหารงาน

(1) ภายใต้บังคับของข้อกำหนดต่างๆ ในรัฐบัญญัตินี้ การตัดสินใจของคณะกรรมการในเรื่องใดที่มีใช้เรื่อง ซึ่งมีข้อจำกัดถือเป็นการตัดสินใจของบริษัทบริหารงาน

(2) แม้จะมีคณะกรรมการดำรงตำแหน่งอยู่ แต่ในการประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการใช้หรือปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ และการทำงานต่างๆ ที่ได้รับหรือกำหนดให้บริษัทบริหารงานกระทำตามรัฐบัญญัตินี้ หรือข้อบัญญัติต่อไปได้

(3) คณะกรรมการต้องไม่ทำการตัดสินใจในเรื่องใด หากก่อนทำการตัดสินใจนั้นมีการส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังเลขานุการของคณะกรรมการ ซึ่งเป็นหนังสือจากเจ้าของห้องชุดต่างๆ ที่เป็นเจ้าของล็อต (Lot) รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของล็อต (Lot) ทั้งหมดในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) โดยระบุว่าเจ้าของห้องชุดดังกล่าวขอคัดค้านการตัดสินใจนั้นและหากคณะกรรมการมีการตัดสินใจอย่างใดก็จะมีผลบังคับ

(4) ตามจุดมุ่งหมายของอนุมาตรา (1) นั้น “เรื่องที่มีข้อจำกัด” ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการจะหมายถึง

(4.1) เรื่องใดก็ตามที่การตัดสินใจนั้นสามารถกระทำ โดยบริษัทบริหารงานตามมติที่เป็นเอกฉันท์หรือมติพิเศษหรือในที่ประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานเท่านั้น โดยเป็นไปตามข้อกำหนดใดของรัฐบัญญัตินี้หรือ ข้อบัญญัติ และ

(4.2) เรื่องใดก็ตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 64 และระบุไว้ในมติของบริษัทบริหารงานนั้น ซึ่งมีการลงมติกันตามจุดมุ่งหมายของมาตรานั้น

2) หน้าที่และความรับผิดชอบของสมาชิกคณะกรรมการและเจ้าหน้าที่

(1) สมาชิกคณะกรรมการต้องกระทำด้วยความซื่อสัตย์และใช้ความพากเพียรตามสมควรในการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งของตนอยู่เสมอ

(2) สมาชิกคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่หรือตัวแทน หรือตัวแทนบริหารของบริษัทบริหารงานจะต้องไม่ใช่ตำแหน่งของตนในฐานะสมาชิกคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ ตัวแทนหรือตัวแทนบริหารของบริษัทบริหารงานในการรับผลประโยชน์ใดไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเพื่อตนเองหรือเพื่อบุคคลอื่นใดหรือก่อความเสียหายให้กับบริษัทบริหารงาน

(3) บุคคลใดที่กระทำผิดข้อกำหนดใดในมาตรานี้จะต้อง (ก) รับผิดชอบต่อบริษัทบริหารงานในผลกำไรใดที่ตนทำได้หรือความเสียหายใดที่บริษัทบริหารงานได้รับอันเนื่องมาจากการกระทำผิดข้อกำหนดใดดังกล่าว และ (ข) ถู้อำนาจระงับและต้องรับผิดชอบตามคำพิพากษา ลงโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) หรือโทษจำคุก เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน

(4) ความในมาตรานี้เป็นการเพิ่มเติมและมีได้เป็นการยกเลิกกฎหมายหรือกฎข้อบังคับตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่หรือความรับผิดชอบของสมาชิกคณะกรรมการ

(5) ในมาตรานี้

“ตัวแทน” หมายความว่ารวมถึงนายธนาคาร ทนายความหรือผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท บริหารงาน และบุคคลใดที่ได้เป็นนายธนาคาร ทนายความ หรือผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท บริหารงานเมื่อใดก็ตาม

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่ารวมถึงบุคคลที่ได้เป็นเจ้าหน้าที่ของบริษัทบริหารงานเมื่อใดก็ตาม

### 3.1.4 อำนาจหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน

กฎหมาย The Land Titles Strata Act 1988 (พ.ศ. 2531) ได้บัญญัติเรื่องอำนาจของบริษัทบริหารงานไว้<sup>5</sup> ดังนี้

1) ในกรณีมีเจ้าหน้าที่ของรัฐส่งหนังสือแจ้งมายังเจ้าของห้องชุดของล๊อต (Lot) เพื่อให้เจ้าของห้องชุดนั้นดำเนินการใดในล๊อต (Lot) นั้นหรือที่เกี่ยวข้องกับล๊อต (Lot) นั้น แต่ไม่มีการปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวดังกล่าว บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการนั้นได้

2) ในกรณีที่เจ้าของห้องชุด ผู้รับจ้างที่มีสิทธิครอบครอง ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองล๊อต (Lot) มิได้ดำเนินการใดหรือเพิกเฉยงานใด ดังนี้

(2.1) ที่กำหนดให้ตนต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขหรือ ข้อกำหนดของข้อบัญญัติใดที่กล่าวไว้ในมาตรา 41 (8)

(2.2) จำเป็นต้องแก้ไขการกระทำผิดหน้าที่ที่กำหนดให้ตนต้องกระทำตามมาตรา 57 (ก) หรือ

(2.3) แก้ไขการชำรุดของท่อน้ำ ท่อสิ่งโสโครก ภายในล๊อต (Lot) ของตน หรือรอยแตกร้าวที่ผนังหรือพื้นภายในล๊อต (Lot) ของตน บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการดังกล่าวได้

3) ในกรณีที่บริษัทบริหารงานดำเนินการใดที่อยู่ในหรือที่เกี่ยวข้องกับล๊อต (Lot) หรือทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้อนุมาตรา (1) หรือ (2) บริษัทบริหารงานสามารถได้รับชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวโดยถือว่าเป็นหนี้

ในการจัดตั้งบริษัทบริหารงานขึ้นมานั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น กฎหมาย The Land Titles Strata Act 1988 (พ.ศ. 2531) จึงได้บัญญัติให้บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ตามมาตรา 48 ดังนี้

1) ควบคุม จัดการและบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด

<sup>5</sup> วิกิรณ รัชย์ปวงชน, “กรรมสิทธิ์อาคารชุด,” (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528).

2) บำรุงรักษาสิ่งต่อไปนี้อย่างถูกต้องและดูแลให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีการซ่อมแซมให้ใช้งานได้

- (1) ทรัพย์สินส่วนกลาง และ
- (2) ทรัพย์สินใดที่เป็นของบริษัทบริหารงาน
- 3) เปลี่ยนใหม่หรือเปลี่ยนสิ่งติดตั้งเครื่องประดับหรือ เครื่องประกอบที่อยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จำเป็น และทรัพย์สินใดที่เป็นของบริษัทบริหารงาน
- 4) ติดตั้งหรือจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทั้งหลายเมื่อมีคำสั่ง โดยมีมติพิเศษ
- 5) จัดให้มีการประกันภัยตามความในรัฐบัญญัตินี้
- 6) ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวหรือคำสั่งใดของ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือ เจ้าพนักงานตามกฎหมายที่กำหนดให้ระงับความเดือดร้อนรบกวนในทรัพย์สินส่วนกลางหรือสั่งให้ซ่อมแซมหรือทำงานอื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารใดหรือการปรับปรุงอื่นใดกับพื้นที่ดิน
- 7) ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวหรือคำสั่งใดตามที่กล่าวไว้ในวรรค (จ) ซึ่งเกี่ยวกับล็อต (Lot) ใด หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามภายในเวลาอันสมควร
- 8) จ่ายค่าเช่าที่อาจมีกับที่ดินซึ่งมีการสร้างอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด)
- 9) จัดให้มีการบันทึกหนังสือบอกกล่าวต่างๆ ที่มีมายังบริษัทบริหารงานภายใต้รัฐบัญญัตินี้หรือกฎหมายใดหรือคำสั่งใดของศาลที่มีมายังบริษัทบริหารงาน
- 10) จัดให้มีการทำสมุดบัญชีเกี่ยวกับเงินต่างๆ ที่ได้รับ หรือที่ใช้จ่ายไปของบริษัทบริหารงาน โดยแสดงรายการต่างๆ ที่มีการรับหรือใช้จ่ายเงินไปนั้น
- 11) จัดให้มีการทำงบบัญชีของบริษัทบริหารงานจากสมุดบัญชีต่างๆ ที่กล่าวไว้ในวรรค (ญ) ในแต่ละงวดเวลาที่เริ่มต้นในวันที่จดทะเบียน แบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาหรือวันที่บังคับกล่าวได้จัดทำขึ้นครั้งล่าสุด และสิ้นสุดในวันที่ไม่เกิน 3 เดือน ก่อนหน้าที่จะมีการประชุมใหญ่ประจำปีแต่ละครั้ง
- 12) จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีตามบัญชี
- 13) กำหนดจำนวนเงินที่เห็นว่าจำเป็นที่ต้องจัดให้มีขึ้นจากเงินสมทบเป็นครั้งคราวในการประชุมใหญ่เพื่อจุดมุ่งหมายในการนำมาใช้กับหนี้สินต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดไว้

### 3.1.5 การประชุมบริษัทบริหารงาน

ในการบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานมีความจำเป็นที่จะต้อง ประชุมเจ้าของห้องชุด เพื่อให้การบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ดังนี้

1) การประชุมใหญ่ครั้งแรกภายหลังจากการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบริหารงานในการบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานจะต้องมีการประชุมใหญ่ เจ้าของห้องชุดในครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน โดยจะต้องมีหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 37 ภายใน 1 เดือนหลังจากการสิ้นสุดของระยะเริ่มแรก หรือภายใน 6 สัปดาห์ หลังจากได้รับหนังสือร้องขอจากเจ้าของห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนล็อต (Lot) ทั้งหมดที่อยู่ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ที่เกี่ยวข้องนั้น แต่แต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อนเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุดในขณะนั้นหรือไม่ก็ตามจะต้องจัดให้มีการประชุมบริษัทบริหารงานภายในเดือนนั้นหรือระยะเวลา 6 สัปดาห์ ดังกล่าวแล้วแต่กรณี

2) ระเบียบวาระการประชุมของการประชุมที่จัดขึ้น ตามความในอนุมาตรา (1) จะต้องประกอบด้วยรายการ ดังต่อไปนี้

(ก) การตัดสินใจว่าการประกันภัยของบริษัทบริหารงาน ควรได้รับการเปลี่ยนแปลงหรือขยายออกไป

(ข) กำหนดจำนวนเงินกองทุนการบริหารและกองทุนสะสมเพื่อชำระหนี้

(ค) กำหนดจำนวนสมาชิกของคณะกรรมการและเลือกตั้งคณะกรรมการในกรณีมีเจ้าของห้องชุดเกินกว่า 3 คน

(ง) ตัดสินใจว่าเรื่องใดที่อาจมีขึ้นนั้นต้องได้รับการ ตัดสินใจโดยบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่เท่านั้น

(จ) แต่งตั้งตัวแทนการบริหาร หากบริษัทบริหารงาน ประสงค์เช่นนั้น และกำหนดว่าควรมอบอำนาจหน้าที่หรือกิจการงานใดของ บริษัทบริหารงาน ให้กันตัวแทนดังกล่าว และ

(ฉ) รับและใช้บัญชีที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของ บริษัทบริหารงาน หากเห็นว่าเหมาะสมสำหรับระยะเวลาที่เริ่มตั้งแต่วันที่จดทะเบียน แบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาและสิ้นสุดในวันที่ไม่เกิน 3 เดือน ก่อนหน้าที่จะมีการประชุม

3) การประชุมที่จัดขึ้นตามความในอนุมาตรา (1) ถือเป็นการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน

4) เจ้าของที่ดินที่รวมอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาต้องส่งมอบรายการดังต่อไปนี้ให้กับบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่ ประจำปีครั้งแรก

(ก) แบบแปลนทั้งหมด ข้อกำหนดรายละเอียดหนังสือรับรอง (นอกเหนือจากหนังสือรับรองแสดงกรรมสิทธิ์ในล็อต) แผนผัง และเอกสารอื่นๆ ที่ได้รับหรือรับโดยเจ้าของและเกี่ยวข้องกับพื้นที่ดินหรืออาคาร และ

(ข) หนังสือบอกกล่าวหรือบันทึกอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) หากอยู่ในความครอบครองหรือภายใต้การควบคุมของตน

นอกเหนือจากเอกสารต่างๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงสิทธิ หรือข้อผูกพันของเจ้าของ (Proprietor) เป็นการเฉพาะและที่ไม่สามารถนำไปใช้เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทบริหารงานหรือเจ้าของห้องชุดรายใด นอกเหนือจากเจ้าของ (Proprietor) คนดังกล่าว

5) หากไม่มีการจัดประชุมของบริษัทบริหารงานตาม ความในอนุมาตรา (1) กรรมการสามารถออกคำสั่งแต่งตั้งบุคคลให้จัดการประชุมของบริษัทบริหารงานขึ้นภายในเวลาตามที่ระบุไว้ในคำสั่งได้เพื่อกรรมการได้รับคำขอจากเจ้าของห้องชุดหรือผู้รับจ้างง้อถ้อ (Lot) และการประชุมที่จัดขึ้นโดยบุคคลดังกล่าวจะถือเป็นการประชุมที่จัดขึ้นภายใต้อนุมาตรา (1) เพื่อจุดมุ่งหมายตามอนุมาตรา (3)

6) คำสั่งที่มีขึ้นตามความในอนุมาตรา (5) อาจหมายความว่ารวมถึงข้อกำหนดสนับสนุน หรือที่เกิดขึ้นภายหลังตามที่กรรมการ (Commissioner) เห็นสมควร

7) แม้จะมีข้อกำหนดของบัญชีรายการที่ 3 อยู่ในขณะที่มีคำสั่งตามความในอนุมาตรา (5) กำหนดเรื่องดังกล่าวไว้แล้วนั้น

โดยที่บริษัทบริหารงานมีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และในการทำหน้าที่บริหารงานย่อมจะต้องมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น ดังนั้น บริษัทบริหารงานจึงต้องเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ จากเจ้าของห้องชุด ซึ่งตามกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ เรียกว่า “เงินสมทบ (Levies)” ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทั้งนี้เพื่อนำมาเป็นเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารงานจัดการอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

### 3.1.6 ความรับผิดชอบของบริษัทบริหารงาน

จากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทบริหารงานเพื่อให้มีหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 48 และกฎหมาย ยังบัญญัติให้บริษัทบริหารงานมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33(1) และในมาตรา 33(2) (ก) (ข) (ค) และ (ง) ที่บัญญัติให้อำนาจบริษัทบริหารงานมีอำนาจฟ้องและถูกฟ้องคดีในกิจการที่บริษัทบริหารงานได้กระทำไปที่เกี่ยวข้องกับสัญญาหรือทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนความเสียหายที่เกิดจากสัญญาหรือโดยประการอื่นหรือความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันรับผิดชอบกันสำหรับในกรณีที่บริษัทบริหารงานไปฟ้องบุคคลภายนอกที่ตนไม่มีปัญหา แต่จะมีปัญหาเฉพาะในกรณีที่บริษัทบริหารงานถูกฟ้องและจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ซึ่งคำพิพากษาของศาลในกรณีดังกล่าวมานั้นกฎหมาย The Land Tides Strata Plan



### 3.1.7 การถือครองกรรมสิทธิ์อาคารชุดของคนต่างด้าว

อสังหาริมทรัพย์ที่จำกัดการถือครองของคนต่างด้าวคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจำกัดสิทธิการถือครองและต้องอนุมัติภายใต้ Residential Property Act ได้แก่

- (ก) ที่ดินว่างเปล่า
- (ข) บ้านพร้อมที่ดิน เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือ ทาวน์เฮาส์
- (ค) Strata Landed House (บ้านที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ที่ไม่ได้รับอนุญาตภายใต้ Planning Act (รัฐบัญญัติการวางแผน)

(ง) อาคาร (ไม่ได้ใช้เพื่อการพาณิชย์) หากคนต่างด้าวต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องยื่นขออนุญาตจาก Singapore Land Authority ซึ่งสามารถขออนุญาตแบบออนไลน์ ซึ่ง SLA จะพิจารณาเป็นกรณีไป แต่คนต่างด้าวไม่สามารถครอบครองได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ห้องชุดการเคหะ อาคารพาณิชย์การเคหะ และห้องชุดคอนโดมิเนียมการเคหะ เป็นต้น

### 3.1.8 การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

สาธารณรัฐสิงคโปร์ให้การสนับสนุนการลงทุน ทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อส่งเสริมให้ธุรกิจขยายตัวทั้งบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง ไปจนถึงบริษัทขนาดใหญ่ที่มีสาขาหรือเครือข่ายพันธมิตร นอกจากนี้ ยุทธศาสตร์ที่ตั้งของสิงคโปร์พร้อมในการรองรับชาวต่างชาติให้เข้ามาจัดตั้งสำนักงานใหญ่ในภูมิภาค โดยภาครัฐให้การสนับสนุนเพื่อให้ได้รับผลประโยชน์ที่ดีต่อการลงทุน จึงทำให้สิงคโปร์เป็นที่น่าสนใจในการจัดตั้งธุรกิจเป็นอย่างยิ่ง โดยผู้ประกอบการต่างชาติที่เข้ามาลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและเงินช่วยเหลือในการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

#### 1) Enterprise investment incentive (Eii) Scheme

เป็นการให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหุ้นในปีที่เริ่มกิจการ และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (Paid-up capital) ไม่น้อยกว่า 10,000 เหรียญสิงคโปร์

2) tax Exemption for Start-ups สำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในสิงคโปร์ และมีผู้ถือหุ้นไม่เกิน 20 รายโดยทุกรายเป็นบุคคลธรรมดา สามารถขอรับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้ โดยเงินได้จำนวน 1 แสนเหรียญสิงคโปร์แรกได้รับยกเว้นไม่ต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ประจำปีเป็นเวลา 3 ปี

## 3.2 มาตรการทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา

### 3.2.1 การจดทะเบียนอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกาใช้ตามแบบ 2 กล่าวคือ กฎหมายบัญญัติไว้ว่าระบบควบคุมอพาร์ทเมนต์ตามรัฐบัญญัตินี้จะพึงใช้บังคับแก่ทรัพย์สินได้ก็ต่อเมื่อ

เจ้าของหรือผู้เช่าอพาร์ทเมนต์หนึ่ง หรือเจ้าของหรือผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ทั้งหลายได้แสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง โดยการปฏิบัติและโดยการจดบันทึกไว้ในเอกสาร รวมทั้งตราสารแสดงรายละเอียดไว้ ซึ่งเจตนาในอันที่จะมอบทรัพย์สินให้แก่การควบคุมซึ่งได้จัดตั้งขึ้นตามความในหมวดนี้ (Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 3) ในกรณีที่ได้จดทะเบียนเอกสารสำคัญไว้ การจดทะเบียนเอกสารสำคัญนั้นถือว่าการเพียงพอที่จะแสดงว่าได้มอบทรัพย์สินให้อยู่ในระบบการควบคุมอพาร์ทเมนต์นี้แล้ว ตามบทบัญญัตินี้ให้สิทธิแก่เจ้าของหรือผู้เช่าเลือกที่จะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ หากประสงค์ที่จะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดก็สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

ประกาศ (Declaration) ดังกล่าว หมายถึง เอกสารซึ่งมอบที่ดินและอาคารให้อยู่ภายในบังคับตามกฎหมายอาคารชุด<sup>6</sup> (Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 2(k)) ตราสารจะต้องแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้<sup>7</sup> (Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 11)

- 1) ลักษณะของที่ดินซึ่งอาคารและส่วนที่ต่อเติมจะให้ถูกก่อสร้างขึ้น ไม่ว่าจะได้มาโดยสัญญาเช่าหรือ โดยการทรงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์
- 2) ลักษณะของอาคาร จำนวนชั้นและชั้นใต้ดิน จำนวนอพาร์ทเมนต์ และวัสดุสำคัญที่ใช้ในการก่อสร้าง
- 3) จำนวนอพาร์ทเมนต์ของอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่ง บรรยายถึงที่ตั้ง เนื้อที่โดยประมาณ จำนวนห้องและทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อเหตุฉุกเฉินซึ่งมีทางเข้าสู่ได้ และรายละเอียดอันจำเป็นอื่น ๆ เพื่อแสดงถึงสำเนา (identification) อันแท้จริง
- 4) ลักษณะของทรัพย์สินส่วนกลาง
- 5) ลักษณะของทรัพย์สินส่วนกลางภายในวงจำกัด (Limited Common Element) (ถ้ามี) และบอกได้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางนี้ได้จำกัดไว้เพื่อประโยชน์ของอพาร์ทเมนต์ใดบ้าง
- 6) ผลประโยชน์อันยังไม่ได้แบ่งกันนในทรัพย์สินส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์แต่ละอพาร์ทเมนต์และของบุคคลผู้เป็นเจ้าของที่จะนำไปใช้จ่ายเพื่อวัตถุประสงค์ทั้งปวง รวมทั้งยอดเงินที่ได้รับอนุมัติด้วย
- 7) วัตถุประสงค์ของข้อจำกัดในการใช้อาคารและอพาร์ทเมนต์แต่ละอพาร์ทเมนต์
- 8) ชื่อบุคคลที่จะเป็นผู้ดำเนินกิจการทั้งหลายดังที่จะได้กำหนดไว้ต่อไปข้างหน้า ที่อยู่หรือสำนักงานของบุคคลนั้น ซึ่งทั้งนี้จะต้องอยู่ในเมืองซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ด้วย

<sup>6</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 2.(k)

<sup>7</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 11.

9) ข้อกำหนดว่าด้วยคะแนนเสียง (Vote) ของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ซึ่งจะเป็นเครื่องชี้ขาดตัดสินว่าจะทำการก่อสร้างใหม่ ซ่อมแซม หรือบูรณะทรัพย์สิน ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นเกิดเสียหาย หรือถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วน

10) รายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ผู้ซึ่งกระทำการเกี่ยวกับอาคารจะพิจารณาเห็นสมควรให้ชี้แจง โดยไม่ขัดต่อรัฐธรรมนูญนี้

11) วิธีการ (Method) ในการแก้ไขเพิ่มเติมตราสาร อันไม่ขัดต่อบทแห่งรัฐธรรมนูญนี้ การบันทึกและรายละเอียดแห่งประกาศ (Recordation and Contents or Declaration) นั้น สำนักงานการโอนและสภาพที่ดิน (The bureau of conveyances and the land court) จะได้ตั้งผู้เชี่ยวชาญและกำหนดวิธีการบันทึกเพื่อการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสัญญาและตราสารขึ้น และจะได้วางบทบัญญัติกำหนดวิธีการบันทึกเอกสารเกี่ยวกับการขายต่อ (Resale) จำนอง และสิทธิยึดทรัพย์สินอื่น ๆ<sup>8</sup>

สำหรับการยื่นสำเนาแผนผังการก่อสร้าง (Copy of the floor plans to be filed) แผนผังการก่อสร้าง (Floor plan) ของอาคารนั้นจะต้องยื่นพร้อมทั้งบันทึกตราสารต่อสำนักงาน เจ้าหน้าที่บันทึก แสดงแบบ ที่ตั้ง จำนวน และขนาดของอพาร์ทเมนต์ ชื่อของทรัพย์สิน หรือในกรณีที่ไม่มีชื่อ ก็ให้จดแจ้งว่าไม่มีชื่อ จำนวน 1 ชุด พร้อมด้วยคำแถลงอันตรงกับความเป็นจริงของสถาปนิกที่ได้จดทะเบียนแล้ว หรือวิศวกรอาชีพ รับรองว่าเป็นแผนผังที่มีส่วนถูกต้องตรงกันกับแผนผังของอาคารที่ได้ยื่นและได้รับอนุมัติจากเจ้าหน้าที่ของเมืองหรือรัฐผู้มีอำนาจในการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารแล้ว ในกรณีที่สถาปนิกที่ได้จดทะเบียนแล้ว หรือวิศวกรอาชีพไม่ได้ออกไปรับรอง เช่นว่านั้น จะต้องทำการบันทึกเพิ่มเติมตราสารเสียก่อน การโอนหรือการให้เช่าครั้งแรก พร้อมด้วยคำรับรองอันตรงกับความเป็นจริงของสถาปนิกที่ได้จดทะเบียนแล้วหรือวิศวกรอาชีพ รับรองว่าได้ยื่นแผนผังโดยถูกต้องตรงกันอย่างบริบูรณ์กับแบบที่ตั้ง จำนวน และขนาดของอพาร์ทเมนต์ที่ได้ก่อสร้างขึ้นแล้วนั้น ต่อเจ้าหน้าที่ของเมืองหรือรัฐผู้มีอำนาจออกใบอนุญาตก่อสร้างพร้อมกันกับการเพิ่มเติมตราสารด้วยแล้ว ให้เจ้าหน้าที่บันทึกเก็บแผนผังดังกล่าวขึ้นไว้ในที่เก็บเอกสารโดยแยกเก็บเป็นราย ๆ ไป และทำสารบัญโดยวิธีเดียวกันกับการบันทึกการโอนเรียงหมายเลขตามลำดับที่ได้รับก่อนและหลังให้ตั้งชื่อเรื่องว่า “กรรมสิทธิ์อพาร์ทเมนต์ (Apartment Ownership)” พร้อมด้วยชื่อของทรัพย์สิน (ถ้ามี) แต่ละรายจะต้องมีหลักฐานอ้างอิง (Reference) ตามควรแก่การบันทึกตราสาร และในทางที่กลับกัน ในบันทึกตราสารนั้นก็จะต้องจดแจ้งหมายเลขเก็บเอกสาร (File number) แผนผังการก่อสร้างอาคารนั้นไว้เป็นหลักฐานอ้างอิงด้วย<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 11.

<sup>9</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 13.

กรณีการจ้างและสิทธิยึดทรัพย์อื่น ๆ อันกระทบถึงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในขณะที่มีการโอนหรือการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกนั้น จะต้องได้ชำระหนี้สินและภาระติดพันอื่น ๆ ที่มีอยู่ต่ออสังหาริมทรัพย์นั้นและอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ และแก้ไขทางทะเบียนเสียก่อน หรือมิฉะนั้นก็จะต้องปลดเปลื้องหนี้ให้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนหรือให้เช่าและผลประโยชน์ร่วมของอสังหาริมทรัพย์นั้นตามส่วนแห่งหนี้สินที่ได้ชำระและแก้ไขทางทะเบียนเสียก่อน<sup>10</sup> กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา มีมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคอย่างเข้มงวดมาก กล่าวคือ ก่อนที่จะมีการเสนอโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งโครงการจะต้องแสดงความจำนงในการขายนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรต่อคณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ<sup>11</sup> โดยคณะกรรมการฯ จะต้องทำการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์<sup>12</sup> และจะต้องทำรายงานแจ้งข้อเท็จจริงจากการตรวจสอบอย่างถูกต้องชัดเจน ห้ามเปิดรับการตั้งจองจนกว่าคณะกรรมการฯ จะได้ออกรายงานครั้งสุดท้ายแล้ว<sup>13</sup> ผู้ก่อตั้งโครงการจะทำสัญญาหรือข้อตกลงขาย อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ผู้หนึ่งผู้ใดมิได้จนกว่า<sup>14</sup>

- 1) ได้แจกจ่ายรายงานขั้นสุดท้ายอันถูกต้องแท้จริงของคณะกรรมการหรือกลุ่มบับของรายงานเช่นว่านั้น พร้อมด้วยรายงานเพิ่มเติม (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว
- 2) ผู้จะซื้อมีโอกาสอ่านรายงานหรือกลุ่มบับนั้นแล้ว
- 3) ได้รับใบตอบรับรายงานหรือกลุ่มบับนั้นจากผู้จะซื้อแล้ว ผู้ใดกระทำการหรือช่วยเหลือในการประกาศ โฆษณา แจกจ่าย หรือเผยแพร่รายงานหรือข้อความเกี่ยวกับโครงการที่ได้ยื่นเพื่อขายหรือให้เช่าอันเป็นเท็จ และบุคคลผู้ที่รู้อยู่แล้วว่าประกาศโฆษณา สuibัตร หนังสือชี้ชวนหรือจดหมายเกี่ยวกับโครงการดังกล่าวมีข้อความอันเป็นเท็จ หรือหลอกลวง กระทำการเผยแพร่โฆษณา หรือแจกจ่าย หรือบุคคลผู้ที่กระทำการฝ่าฝืน ละเว้น หรือละเลยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการฯ ถือว่าเป็นความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 เหรียญ หรือจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ<sup>15</sup>

<sup>10</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 14.

<sup>11</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 27.

<sup>12</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 29.

<sup>13</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 32.

<sup>14</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 170 A – 34.

<sup>15</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 แก้ไขเพิ่มเติม

### 3.2.2 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา เรียกเอกสารนี้ว่า “เอกสารสำคัญ<sup>16</sup> (Master Deed or Master Lease)” ได้แก่ โฉนดหรือสัญญาเช่าอพาร์ทเมนต์นั่นเอง ในโฉนดหรือสัญญาเช่าอพาร์ทเมนต์ (Contents of deeds or leases of apartments) ดังกล่าวต้องมีรายละเอียดตามที่กฎหมายกำหนด ดังต่อไปนี้<sup>17</sup>

- 1) ลักษณะของที่ดินที่ได้บัญญัติไว้ แห่งรัฐบัญญัตินี้หรือตำบลที่อยู่ของที่ทำการไปรษณีย์ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ รวมตลอดทั้งการบันทึกตราสารอันพึงใช้เพื่อการอ้างอิงตามสมควร
- 2) จำนวนอพาร์ทเมนต์ของอาคารชุดในตราสาร และยอดจำนวนอื่น ๆ อันจำเป็นแก่การแสดงสัญฐาน (Identification) อันแท้จริงของอพาร์ทเมนต์นั้น
- 3) ความมุ่งหมายในการใช้อพาร์ทเมนต์และข้อจำกัดของการใช้
- 4) ผลประโยชน์ในอพาร์ทเมนต์
- 5) ภาระติดพันทั้งหลายเหนืออพาร์ทเมนต์และรายละเอียดอื่น ๆ ซึ่งผู้ให้และผู้รับหรือผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะพึงเห็นว่าเป็นการสมควรที่จะแถลง โดยไม่ขัดกับตราสารและพระราชบัญญัตินี้

### 3.2.3 กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา มิได้ให้คำจำกัดความของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลไว้โดยตรง แต่ได้กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สิน (Property) ของอาคารชุด<sup>18</sup> ทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ได้แก่ “อพาร์ทเมนต์ (Apartment)” ซึ่งหมายความถึงทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์อย่างหนึ่งอย่างใดเป็นเอกเทศ เช่นที่อยู่อาศัย สำนักงาน การประกอบการอุตสาหกรรมหรือธุรกิจ หรือประโยชน์อย่างอื่น ๆ ไม่ว่าจะ เป็นอาคารทั้งหลัง หรือห้อง ๆ หนึ่ง หรือหลายห้อง หรือที่ว่างอันมีขอบเขต ซึ่งอยู่บนอาคารชั้นหนึ่งหรือหลายชั้น (หรือส่วนหนึ่งหรือหลายส่วน) และมีทางออกสู่ถนนสาธารณะหรือทางหลวง หรือทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Element) ซึ่งอยู่ติดกับถนนหรือทางหลวงนั้น โดยตรง และหมายความรวมถึงที่ว่างในอาคารอันไม่มีขอบเขตซึ่งอยู่ติดต่อ และอาจจะเข้าไปได้โดยตรงจากห้องใดห้องหนึ่งหรือหลายห้อง หรือที่ว่างอันมีขอบเขตในอพาร์ทเมนต์นั้นด้วย และกฎหมายกำหนดให้เจ้าของอพาร์ทเมนต์เป็นผู้ทรงไว้ซึ่งสิทธิแต่เพียงผู้เดียวเหนืออพาร์ทเมนต์นั้น แต่บุคคลมากกว่าคนหนึ่งขึ้นไปก็อาจมีกรรมสิทธิ์ร่วมในอพาร์ทเมนต์ได้<sup>19</sup>

มาตรา 170 A – 39.

<sup>16</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 2 (0).

<sup>17</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 12.

<sup>18</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 2 (r).

<sup>19</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 5.



กฎหมายใช้คำว่าอพาร์ตเมนต์ในความหมายของหน่วยหนึ่งในอาคารชุด (ห้องชุด) แต่ในบางกรณีกฎหมายก็ใช้คำว่าอพาร์ตเมนต์ในความหมายที่หมายถึงอาคารชุดด้วย มีข้อน่าสังเกตประการหนึ่ง คือ คำว่า “อพาร์ตเมนต์” ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกานั้น หมายถึงหน่วยหนึ่งในอาคารชุด<sup>20</sup>

### 3.2.4 ธรรมเนียมที่ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ได้ให้คำจำกัดความทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Elements) ไว้ว่า เว้นแต่จะได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ทรัพย์สินส่วนกลางหมายถึง และประกอบด้วย<sup>21</sup>

- 1) ที่ดินซึ่งอยู่ในระบบการควบคุมของอพาร์ตเมนต์ ไม่ว่าจะได้มาโดยสัญญาเช่าหรือโดยการทรงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์
- 2) ฐานราก เสา คาน รอด ค้ำยัน ฝ้าผนังรอบนอก หลังคา ห้องโถง เฉลียง ห้องรับแขก บันได ทางเดินสู่บันได บันไดลูกฉิ่ง ทางเข้าและทางออกของอาคาร
- 3) ชั้นใต้ดิน หลังคา สนาม สวน สถานที่หย่อนใจ ที่จอดรถ และห้องเก็บของ
- 4) โรงเรือนสำหรับเจ้าหน้าที่ หรือคนงานที่ทำงานเกี่ยวกับบ่อส่งหรือทรัพย์สินนั้นอยู่อาศัย
- 5) เครื่องบริการต่าง ๆ ทั้งที่เป็นประธาน และที่ใช้เป็นส่วนประกอบ เช่น พลังงาน แสงสว่าง แก๊ส น้ำร้อน น้ำเย็น การทำความร้อน การทำความเย็น การปรับอากาศ และเตาเผาขยะ
- 6) ลิฟท์ บันไดเลื่อน ถังน้ำ บัมปี เครื่องยนต์ พัดลม เครื่องอัด ท่อ เครื่องมือ เครื่องใช้ทุกชนิด และอื่น ๆ ที่มีอยู่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- 7) สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งได้ระบุไว้ในตราสารว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 8) ส่วนอื่น ๆ ของทรัพย์สินอันจำเป็น หรือเหมาะสมแก่การดำรงอยู่ การบำรุงรักษา และความปลอดภัย หรือมีสภาพปกติเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

นอกจากนั้น ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ยังมีบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนไว้เป็นการเฉพาะ นั่นคือบัญญัติให้มี “ทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด”(Limited Common Elements) แยกออกจากทรัพย์สินส่วนกลาง โดยให้ความหมายทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดว่า หมายความถึงและประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหลาย ซึ่งได้ระบุไว้ในตราสาร จำกัดให้ใช้เพื่อประโยชน์ของอพาร์ตเมนต์ใดอพาร์ตเมนต์หนึ่ง หรือหลายอพาร์ตเมนต์

<sup>20</sup> Patrick J. Rohan, Bernard H. Goldstein, Charles S. Bobis. Real Estate Brokerage Law and Practice, (New York: Mathew Bennder, 1985), p.1-5.

<sup>21</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 2 (e).



เป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากอพาร์ทเมนต์อื่น ๆ<sup>22</sup> กรณีบทบัญญัติเช่นนี้เป็นผลให้อาจมีทรัพย์สินส่วนกลางใดทรัพย์สินส่วนกลางหนึ่ง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนของเจ้าของ อพาร์ทเมนต์ หรือเจ้าของอาคารชุดหลังใดหลังหนึ่งเท่านั้นก็ได้ ไม่จำเป็นว่าทรัพย์สินส่วนกลางทุกอย่างจะต้องเป็นเจ้าของอพาร์ทเมนต์หรือเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด

ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดให้มีสภาพเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน และไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะมาแบ่งแยกออกจากกันได้ เว้นแต่จะมีบทบัญญัติกำหนดไว้เป็นประการอื่น<sup>23</sup>

### 3.2.5 การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง

ส่วนในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในรูปของผลประโยชน์ร่วม (Common Interest) ซึ่งจะใช้วิธีการกำหนดอัตราส่วนอย่างไรก็ได้ แต่ต้องระบุไว้ในตราสารจัดตั้ง (Declaration)<sup>24</sup> ผลประโยชน์ร่วมของอพาร์ทเมนต์แต่ละอพาร์ทเมนต์ดังที่ได้ระบุไว้ในตราสารนั้นมีลักษณะถาวร และไม่อาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ทุกคน โดยการแสดงออกในตราสารฉบับแก้ไขเพิ่มเติมอันได้บันทึกไว้อย่างถูกต้อง ผลประโยชน์ร่วมนี้ ไม่อาจแยกออกจากอพาร์ทเมนต์ซึ่งเกี่ยวข้องอยู่ได้ และถือว่าได้โอนหรือมีการติดพันไปกับอพาร์ทเมนต์นั้นตลอดไป ถึงแม้ว่าผลประโยชน์ร่วมเช่นนั้นจะไม่ได้กล่าวไว้อย่างชัดเจนในเอกสารการโอนหรือเอกสารใด ๆ ก็ตาม<sup>25</sup>

### 3.2.6 นิติบุคคลอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการ (Board of Directors) เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอพาร์ทเมนต์ในการจัดการทรัพย์สินนั้น<sup>26</sup> คณะกรรมการอำนวยการทรงไว้ซึ่งสิทธิอันสมบูรณ์ในอันที่จะเข้าไปในอพาร์ทเมนต์แต่ละอพาร์ทเมนต์ได้เป็นครั้งคราวในเวลาอันควรตามความจำเป็น เพื่อการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น หรือเพื่อการซ่อมแซมทางออกในเวลาฉุกเฉิน เพื่อป้องกันภัยอันตรายที่จะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือแก่อพาร์ทเมนต์อื่น ๆ<sup>27</sup> กรณีเจ้าของ อพาร์ทเมนต์ฝ่าฝืนข้อบังคับ ตลอดจนขูดตกลง เจียนไขและข้อจำกัดอันได้ระบุไว้ในตราสาร คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจฟ้องร้องดำเนินคดี

<sup>22</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 2 (m).

<sup>23</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 6 (c)

<sup>24</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 6 (a)

<sup>25</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 6 (b).

<sup>26</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 2 (p).

<sup>27</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 (พ.ศ. 2504) มาตรา 6 (f).

เพื่อเรียกค่าเสียหายหรือขอให้ปลดเปลื้องเพื่อประโยชน์แก่ภาคีเจ้าของอพาร์ตเมนต์ (The Association of Apartment Owner) คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจที่จะนำคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรืออพาร์ตเมนต์ ซึ่งมีจำนวนมากกว่าหนึ่งอพาร์ตเมนต์ขึ้นไปขึ้นสู่ศาลแทนเจ้าของอพาร์ตเมนต์ผู้มีส่วนได้เสียตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิของเจ้าของอพาร์ตเมนต์ที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีตามลำพังตนเอง<sup>28</sup>

นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุดของรัฐบาล สหรัฐอเมริกา ยังได้กำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจในการทำประกันภัยด้วย กล่าวคือ ในกรณีที่ตราสารหรือกฎข้อบังคับได้กำหนดไว้ หรือเป็นความประสงค์ของเจ้าของอพาร์ตเมนต์ส่วนข้างมาก คณะกรรมการอำนวยการมีอำนาจหน้าที่จะเอาทรัพย์สินนั้นไปประกันความเสียหายหรือภัยอันตรายจากอัคคีภัยหรือภัยอันตรายอื่น ๆ ทำนองเดียวกัน ตามข้อสัญญาและภายในวงเงินตามที่จะได้กำหนดหรือเรียกร้อง

นอกจากนั้นคณะกรรมการอำนวยการยังอาจถือกรรมสิทธิ์ในอพาร์ตเมนต์ในนามของคณะกรรมการอำนวยการเองได้ ในกรณีที่เจ้าของอพาร์ตเมนต์คนใดคนหนึ่ง โอนอพาร์ตเมนต์และผลประโยชน์ร่วมของตนให้แก่คณะกรรมการอำนวยการ เพื่อเป็นการปลดเปลื้องค่าใช้จ่ายร่วมซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการโอนนั้น<sup>29</sup>

### 3.2.7 ผู้จัดการอาคารชุด

อย่างไรก็ตาม ในกฎหมายอาคารชุดของรัฐบาล สหรัฐอเมริกา นี้ โดยทั่วไปในกฎหมายอาคารชุดของรัฐบาล สหรัฐอเมริกา มิได้บังคับให้ต้องมีผู้จัดการกล่าวคือ คณะกรรมการอำนวยการจะจ้างผู้จัดการ หรือตัวแทนผู้จัดการหรือทั้งสองมาเป็นผู้ทำงานแทนได้หรือไม่ ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ สำหรับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนั้นกฎหมายของรัฐบาล สหรัฐอเมริกา มิได้กำหนดในรายละเอียดไว้ ดังเช่นในกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส แต่ให้เป็นไปตามข้อบังคับ กล่าวคือ หากในข้อบังคับกำหนดให้มีผู้จัดการ ก็ให้ระบุอำนาจหน้าที่ ซึ่งคณะกรรมการอำนวยการจะได้มอบหมายให้ผู้จัดการหรือตัวแทนผู้จัดการคนใดคนหนึ่งหรือทั้งสองเป็นตัวแทนไว้ในข้อบังคับ<sup>30</sup>

### 3.2.8 การถือครองกรรมสิทธิ์อาคารชุดของคนต่างด้าว

กฎหมายของสหรัฐอเมริกา ไม่มีบทบัญญัติห้ามมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในประเทศแต่อย่างใด รัฐบาลของสหรัฐอเมริกามุ่งเน้นนโยบายสนับสนุน

<sup>28</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 25.

<sup>29</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 24.

<sup>30</sup> Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 มาตรา 18 (a).

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ มีการจำกัดการลงทุนในธุรกิจบางประเภทที่กระทบต่อความมั่นคงของประเทศ สิ่งแวดล้อม หรือจารีตประเพณีเท่านั้น โดยสหรัฐอเมริกา มีบทกฎหมายเฉพาะที่กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการพิจารณาสัญชาติของนิติบุคคล คือ The Communications Act of 1934 และ Guidelines for FCC Common Carrier and Aeronautical Radio licenses ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์การพิจารณาสัญชาติของนิติบุคคลที่มีความรัดกุมมากกว่าหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และประมวลกฎหมายที่ดินของประเทศไทย เนื่องจากพิจารณาสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละลำดับขั้นและพิจารณาถึงอำนาจควบคุมกิจการของนิติบุคคลด้วย

### 3.2.9 การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

สหรัฐอเมริกาไม่มีบทบัญญัติที่เป็นกฎหมายทั่วไปเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว บัญญัติจำกัดความของคำว่า “คนต่างด้าว” แต่มีบทบัญญัติของกฎหมายเฉพาะบางเรื่องที่กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการพิจารณาสัญชาติของนิติบุคคล เช่น The Communications Act of 1934 หรือพระราชบัญญัติกิจการโทรคมนาคม ค.ศ. 1934 กำหนด ข้อจำกัดการออกใบอนุญาตสำหรับผู้ที่ยอมรับใบอนุญาตการประกอบกิจการโทรคมนาคมและสถานีวิทยุ และมีการออก Guidelines for FCC Common Carrier and Aeronautical Radio licenses หรือคู่มือการคำนวณสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติในนิติบุคคลที่ยอมรับใบอนุญาตการประกอบกิจการโทรคมนาคมและสถานีวิทยุ

## 3.3 มาตรการทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น

### 3.3.1 การจดทะเบียนอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น การก่อตั้งอาคารชุดใช้แนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุด ของประเทศสาธารณรัฐฝรั่งเศส กล่าวคือ อาคารที่มีหลาย ๆ ส่วนอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งมีโครงสร้างอาคารแบ่งแยกเป็นส่วนอิสระจากกัน สำหรับการอยู่อาศัย ร้านค้า สำนักงาน โกดังเก็บสินค้า หรือที่ว่างส่วนอื่นใดที่ถูกนำมาใช้เสมือนกับเป็นตัวอาคาร ซึ่งในแต่ละส่วนนั้น ๆ อาจถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนได้ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด<sup>31</sup>

เจ้าของห้องชุดทั้งหมดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งสมาคม (Association) เพื่อการจัดการอาคาร พื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด โครงการจัดประชุม จัดทำข้อบังคับ แต่งตั้งและมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการ และจะนำไปใช้เมื่อทรัพย์สินส่วนกลางนั้นมีวัตถุประสงค์สำหรับการใช้งานร่วมกันของบรรดาเจ้าของห้อง

<sup>31</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 1

ชุด<sup>32</sup> อย่างไรก็ดี สมาคมดังกล่าวยังไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมการจัดการขึ้น (Incorporated Management Association)<sup>33</sup>

### 3.3.2 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น มิได้มีบทบัญญัติในเรื่องการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกำหนดไว้เป็นการเฉพาะแต่ประการใด

### 3.3.3 กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดค่านิยมของ “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารซึ่งเป็นส่วนสำคัญของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด<sup>34</sup> และให้ค่านิยม “กรรมสิทธิ์ในห้องชุด” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของส่วนสำคัญของห้องชุด ซึ่งมีใช้ส่วนที่ถูกกำหนดให้เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลตามกฎหมาย<sup>35</sup> สำหรับ “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่า “บุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด”<sup>36</sup>

### 3.3.4 กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนบุคคล

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้ “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ไม่ใช่ทรัพย์ส่วนบุคคล และส่วนเพิ่มเติมอื่นใดที่ไม่ได้รวมอยู่ในทรัพย์ส่วนบุคคล รวมถึง ส่วนภายนอกอาคารที่ได้รับการดูแลรักษาแบบทรัพย์ส่วนบุคคลตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย<sup>37</sup> และกำหนดรายละเอียดดังต่อไปนี้ ถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลด้วย<sup>38</sup>

1) ทางเดินหรือบันไดที่นำไปสู่บรรดาทรัพย์ส่วนบุคคลหรือส่วนอื่น ๆ ของอาคารที่จัดให้มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของเจ้าของห้องชุด

2) ส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่อาจถูกใช้ได้ดังเช่นทรัพย์ส่วนบุคคล รวมทั้ง ส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่แม้ไม่ได้ถือสิทธิอย่างทรัพย์ส่วนบุคคลแต่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

นอกจากนี้ ยังกำหนดให้พื้นที่ของอาคาร (grounds of building) และพื้นที่อาคาร (building's grounds) ซึ่งหมายถึงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและที่ดินที่ถือว่าเป็นพื้นที่ของอาคาร

<sup>32</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 3

<sup>33</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 47

<sup>34</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 2 (3)

<sup>35</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 2 (1)

<sup>36</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 2 (2)

<sup>37</sup> Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 2 (4)

<sup>38</sup> Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 4

เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย<sup>39</sup> โดยพื้นที่ต่อไปนี้จะถือว่าเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ<sup>40</sup>

1) ส่วนทางเดินและที่ดินอื่น ๆ ที่มีการจัดการหรือใช้โดยเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของอาคารและที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร อาจถือได้ว่าเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ

2) กรณีอาคารถูกทำลาย ที่ดินนั้นจึงกลายเป็นที่ดินที่มีใช้ที่ตั้งอาคาร ก็ให้ถือว่าที่ดินนั้นเป็นพื้นที่ของอาคารตามข้อบังคับ

บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวเป็นของเจ้าของร่วมกันโดยเจ้าของห้องชุดทั้งหมด อย่างไรก็ตามก็ดี กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่นเปิดช่องให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ในลักษณะเดียวกับทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดของกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กล่าวคือทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนอาจจะเป็นของเจ้าของร่วมกันเฉพาะเจ้าของห้องชุดที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะแต่ละส่วนนั้น<sup>41</sup>

การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นก็กำหนดหลักการเช่นเดียวกับหลักการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา นั่นคือ เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะแยกการถือครองสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้<sup>42</sup>

### 3.3.5 การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามขนาดพื้นที่ของห้องชุด กล่าวคือ สัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละคนเป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ (floor space) ของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถืออยู่<sup>43</sup> นั่นคือ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างพื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องกับพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นนั่นเอง

สำหรับพื้นที่ดังกล่าวอาจคิดคำนวณจากพื้นที่แนวราบที่ล้อมรอบด้วยโครงสร้างของกำแพงและสิ่งอื่น ๆ<sup>44</sup>

### 3.3.6 สมาคมการจัดการอาคารชุดซึ่งมีสถานะเป็นนิติบุคคล

<sup>39</sup> Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 2 (5)

<sup>40</sup> Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 5

<sup>41</sup> Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 11 (1)

<sup>42</sup> Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 15 (2)

<sup>43</sup> Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 14 (1)

<sup>44</sup> Act on Building Unit Ownership (Act. No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 14 (3)



เจ้าของห้องชุดทั้งหมดอาจจัดตั้งสมาคมการจัดการอาคารชุดขึ้นเพื่อบริหารจัดการอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อดำเนินการจัดการประชุมกำหนดกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องมอบหมายงานซึ่งสมาคม สมาคมการจัดการอาคารชุดจะมีสถานะเป็นนิติบุคคลก็ต่อเมื่อผ่านมติที่ประชุมที่ยอมรับโดยเจ้าของอาคารชุดสามในสี่ส่วนของจำนวนบุคคลและจำนวนเสียงที่ลงคะแนนได้โดยระบุชื่อ และสถานที่ทำการและจดทะเบียนในสถานที่ที่เป็นที่ทำการแห่งสำคัญ

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้มีการจัดตั้งสมาคมการจัดการ (Incorporated Management Association) ขึ้น โดยมีหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้<sup>45</sup>

(1) สมาคมการจัดการอาคารชุด<sup>46</sup> จะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายต่อเมื่อมีมติที่ประชุมรับรองอย่างน้อย 3 ใน 4 ของบรรดาเจ้าของห้องชุด และต้องเป็นจำนวน 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดด้วย โดยระบุชื่อและสำนักงาน และจดทะเบียน ณ สำนักงานใหญ่ของท้องถิ่นนั้น

(2) นิติบุคคลดังกล่าวเรียกว่า “สมาคมการจัดการ”

(3) ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย อาคารที่มีการจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์อาคารชุด จะต้องจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเป็นการเฉพาะตามที่ระบุไว้ในคำสั่งของคณะรัฐมนตรี

(4) หากยังมีได้จดทะเบียนสมาคมการจัดการดังกล่าว ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้กับบุคคลภายนอกได้

(5) มติที่ประชุมตามข้อบังคับ การใด ๆ ที่กระทำภายในขอบเขตหน้าที่ของผู้จัดการ ก่อนที่จะมีการจัดตั้งสมาคมการจัดการ ให้มีผลถึงสมาคมการจัดการด้วย

(6) สมาคมการจัดการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการในฐานะเป็นตัวแทนของบรรดาเจ้าของห้องชุด จะนำไปใช้ได้เช่นเดียวกันกับกรณีการเรียกร้องและการได้รับเงินประกันตามสัญญาซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย รวมทั้งการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางและการคืนเงินจากการกระทำที่ไม่ชอบ

(7) ข้อจำกัดเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของสมาคมการจัดการจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่ไม่ทราบถึงข้อจำกัดนั้น ๆ หาได้ไม่

(8) สมาคมการจัดการที่จัดตั้งขึ้นตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมสามารถเป็นโจทก์หรือจำเลยในคดีแทนเจ้าของห้องชุดในกิจการที่เกี่ยวข้องได้

(9) เมื่อสมาคมการจัดการได้ทำหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลยดังกล่าวในข้อ (8) จะต้องแจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบโดยไม่ชักช้า

<sup>45</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 27.

<sup>46</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 3.



(10) ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยสมาคมและมูลนิธิมาใช้บังคับกับสมาคมการจัดการที่ตั้งขึ้นโดยอนุโลม และให้นำบทบัญญัติว่าด้วยล้มละลายมาใช้บังคับกับการคงอยู่ของสมาคมการจัดการโดยอนุโลม

(11) ให้ยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อบังคับโดยผู้จัดการ เพราะเมื่อมีการจัดตั้งสมาคมการจัดการ ผู้อำนวยการจะทำหน้าที่ดังกล่าวแทนผู้จัดการ

(12) เมื่อจัดตั้งสมาคมการจัดการขึ้นแล้ว บรรดาบทบัญญัติทั้งหลายที่ใช้คำว่า “ผู้จัดการ” ให้แทนที่ด้วยคำว่า “ผู้อำนวยการ” (Director) ซึ่งเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการในฐานะเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการดังกล่าว

(13) ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยภยานิติบุคคล (พระราชบัญญัติฉบับที่ 34 ปี 1965) รวมทั้งกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัภยานิติบุคคล สมาคมการจัดการถือได้ว่าเป็นรูปแบบหนึ่งของนิติบุคคลตามที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว ฉะนั้น กรณีบทบัญญัติตามมาตรา 37 ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวใช้คำว่า “บริษัทมหาชน” ให้รวมถึงสมาคมการจัดการด้วย และบทบัญญัติตามมาตรา 66 ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวที่ใช้คำว่า “บริษัทจำกัด” ให้รวมถึงสมาคมการจัดการด้วย

(14) กรณีบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยภาษีการบริโภค (พระราชบัญญัติฉบับที่ 108 ปี 1988 (พ.ศ. 2531)) ให้สมาคมการจัดการถือเป็นนิติบุคคล ตามที่กำหนดไว้ในตารางแนบท้ายฉบับที่ 3 ของพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

สมาคมการจัดการดังกล่าว ให้ใช้ชื่อเรียกว่า “kanrikumiaihoujin” ห้ามมิให้ผู้ใดใช้ชื่อดังกล่าว นอกจากสมาคมการจัดการ<sup>47</sup> ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับทางอาญาเป็นจำนวน 100,000 เยน<sup>48</sup>

สมาคมการจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับรายการทรัพย์สินและของเจ้าของอาคารชุด ดังต่อไปนี้<sup>49</sup>

(1) สมาคมการจัดการจะจัดเตรียมความพร้อมของสินทรัพย์คงคลังในช่วงเวลาของการก่อตั้งและในเวลาใด ๆ ระหว่างเดือนมกราคมถึงมีนาคมของทุกปี และจะต้องเก็บไว้ที่สำนักงานใหญ่ แต่เมื่อใดที่สมาคมการจัดการจัดตั้งกิจการเฉพาะ จะต้องเตรียมความพร้อมของสินทรัพย์ทั้งช่วงเวลาของการก่อตั้งและช่วงปลายปีของกิจการ ผู้มีหน้าที่ดังกล่าวละเลยในการเตรียมสินทรัพย์

<sup>47</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 48

<sup>48</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 72

<sup>49</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 48 - 2

คงคลัง หรือละเมิดในการทำรายการหรือบันทึกอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษปรับทางอาญาเป็นจำนวน 200,000 เยน<sup>50</sup>

(2) สมาคมการจัดการจะต้องทำการขึ้นทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ และการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับเจ้าของห้องชุด

สำหรับการจัดการกิจการ กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดให้การกระทำใด ๆ ของสมาคมการจัดการจะต้องดำเนินการบนพื้นฐานของมติที่ประชุม เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตามข้อบังคับ นอกจากนี้ สมาคมการจัดการจะต้องมีผู้ตรวจสอบบัญชี โดยผู้ตรวจสอบบัญชีจะต้องไม่ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการหรือพนักงานของสมาคมการจัดการ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ตรวจสอบบัญชีให้เป็นไป ดังต่อไปนี้<sup>51</sup>

(1) การตรวจสอบสถานะการจัดการทรัพย์สินของสมาคมการจัดการ

(2) การตรวจสอบสถานะของการจัดการกิจการโดยผู้อำนวยการ

(3) แจ้งรายงานในที่ประชุม เมื่อผู้ตรวจสอบบัญชีพบการละเมิดต่อกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือการอื่นใดที่ไม่ถูกต้อง โดยมีนัยสำคัญเกี่ยวกับสถานะของสินทรัพย์ หรือการจัดการกิจการดังกล่าว และ

(4) เจ้าของห้องชุดสามารถแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และกรณีผู้ตรวจสอบบัญชีมีเจตนากระทำโดยมิชอบหรือประพฤติน่าไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าของห้องชุดอาจยื่นถอดถอนได้

### 3.3.7 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้เจ้าของห้องชุดทั้งหมดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งสมาคมเพื่อการจัดการอาคาร พื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เป็นไปตามตามพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยการจัดประชุมจัดทำข้อบังคับอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งและมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการ<sup>52</sup>

การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการ มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้<sup>53</sup>

(1) เจ้าของห้องชุดอาจแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการตามมติของที่ประชุม เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ

<sup>50</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 71 (VI)

<sup>51</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) (พ.ศ. 2505) มาตรา 50

<sup>52</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505), มาตรา 3

<sup>53</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505), มาตรา 25

(2) เมื่อผู้จัดการมีเจตนากระทำการโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือประพฤติกฎปฏิบัติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอาจยื่นเรื่องเพื่อถอนผู้จัดการนั้นได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้<sup>54</sup>

(1) ผู้จัดการมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารตามบัญญัติแห่งกฎหมาย

(2) ผู้จัดการในการปฏิบัติหน้าที่ ถือว่าเป็นตัวแทนของบรรดาเจ้าของห้องชุดในการเรียกร้องและได้รับเงินประกันตามสัญญา ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เช่นเดียวกันกับการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางและการคืนเงินจากการกระทำที่ไม่ชอบ

(3) ข้อจำกัดเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่ไม่ทราบถึงข้อจำกัดนั้นหาได้ไม่

(4) ผู้จัดการตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม อาจเป็นโจทก์หรือจำเลยแทนเจ้าของห้องชุดต่าง ๆ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ

(5) เมื่อผู้จัดการได้ทำหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลยดังกล่าวในข้อ (4) จะต้องแจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบโดยไม่ชักช้า

นอกจากนี้ กรณีที่มีข้อจำกัดไว้เป็นการเฉพาะตามข้อบังคับ ให้ถือว่าผู้จัดการเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง และถือว่าหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด<sup>55</sup>

สมาคมของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมาแล้ว เมื่อนำไปจดทะเบียนตามมติของที่ประชุมในกรณีพิเศษ เรียกว่า สมาคมการจัดการ มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยมีผู้อำนวยการ (director) ทำหน้าที่ในการจัดการแทนผู้จัดการของเจ้าของห้องชุดแต่เดิม

ในเรื่องผู้อำนวยการดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้<sup>56</sup>

(1) สมาคมการจัดการจะมีผู้อำนวยการ 1 คน

(2) กรณีมีผู้อำนวยการหลายคน กิจการของสมาคมการจัดการจะต้องได้รับการตัดสินใจโดยเสียงข้างมากของบรรดาผู้อำนวยการนั้น เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(3) ผู้อำนวยการเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ

(4) กรณีมีผู้อำนวยการหลายคน ผู้อำนวยการแต่ละคนเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ

<sup>54</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505), มาตรา 26

<sup>55</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505), มาตรา 27

<sup>56</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505), มาตรา 49

(5) ความดังกล่าวในข้อข้างต้น ไม่ขัดแย้งกับการที่สมาคมจะแต่งตั้งผู้อำนวยการในการกระทำการใด ๆ แทนสมาคม หรือกรณีมีผู้อำนวยการหลายคน มติของที่ประชุมจะเลือกกรรมการคนหนึ่งจากบรรดาผู้อำนวยการทั้งหลายให้ดำเนินกิจการในฐานะเป็นตัวแทนสมาคมการจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับก็ได้

(6) ผู้อำนวยการมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับอาจกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งไว้แตกต่างไปจากนี้ก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี

(7) กรณีตำแหน่งผู้อำนวยการว่างลง หรือไม่ครบตามจำนวนองค์ประชุมผู้อำนวยการคนใดเกษียณหรือลาออกจากตำแหน่ง จะต้องอยู่รักษาการต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้อำนวยการคนใหม่

(8) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้อำนวยการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น และกรณีผู้จัดการกระทำโดยมิชอบหรือประพฤติดุกปฏิบัติไม่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอาจยื่นเรื่องเพื่อถอดถอนผู้จัดการนั้นได้ ผู้อำนวยการอาจมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนได้ แต่การนั้นจะต้องไม่ต้องห้ามตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุม

กรณีตำแหน่งผู้อำนวยการว่างลง เมื่อเกิดความเสียหายขึ้นจากความล่าช้าในการดำเนินกิจการ ศาลจะแต่งตั้งผู้อำนวยการชั่วคราวขึ้นเพื่อดำเนินกิจการแทน เมื่อมีการร้องขอจากผู้มีส่วนได้เสียหรืออัยการ<sup>57</sup>

อย่างไรก็ดี การใดที่ข้อบังคับให้อำนาจผู้อำนวยการตัดสินใจ การนั้นผู้อำนวยการจะต้องตัดสินใจบนพื้นฐานของการสงวนรักษา<sup>58</sup>

อนึ่ง หากมีกรณีผลประโยชน์ทับซ้อน (conflict of interests) ระหว่างสมาคมการจัดการกับผู้อำนวยการ ให้ผู้ตรวจสอบบัญชีเป็นตัวแทนของสมาคมการจัดการ<sup>59</sup>

### 3.3.8 การถือครองกรรมสิทธิ์อาคารชุดของคนต่างด้าว

ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่ไม่มีข้อห้าม หรือข้อจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นมีราคาสูงมากจึงไม่ค่อยมีแรงดึงดูดผู้ซื้อชาวต่างชาติเท่าใดนัก นอกจากนี้ แม้ประเทศญี่ปุ่น จะเป็นประเทศที่มีความเจริญก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยี ระบบขนส่งสาธารณะ และสภาพแวดล้อมที่สะอาดปลอดภัยแล้ว

<sup>57</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505), มาตรา 49 - 4

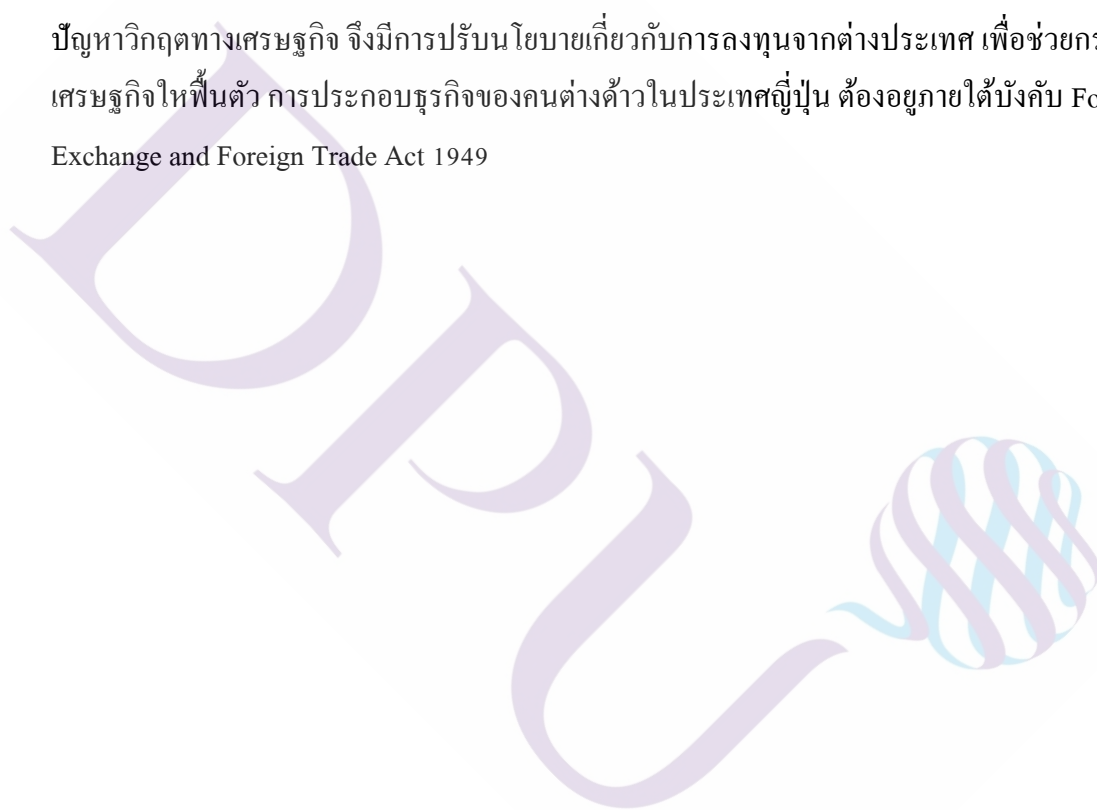
<sup>58</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505), มาตรา 52 (2)

<sup>59</sup> Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 April 4, 1962) (พ.ศ. 2505), มาตรา 51

แต่ประเทศญี่ปุ่น มักจะประสบกับภัยทางธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว สึนามิ อยู่เสมอ จึงไม่เหมาะแก่การย้ายถิ่นฐาน หรือซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### 3.3.9 การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

ประเทศญี่ปุ่น มีกฎหมายที่กำกับควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและการค้าต่างประเทศ หรือ Foreign Exchange and Foreign Trade Act 1949 (FEFTA) ซึ่งมีการแก้ไขหลายครั้งจากเดิมที่ประเทศญี่ปุ่นมีความเข้มงวดและกีดกันไม่ให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจในประเทศญี่ปุ่น เพื่อสงวนอุตสาหกรรมสำคัญไว้ให้นักธุรกิจชาวญี่ปุ่น จนกระทั่งประเทศญี่ปุ่น ประสบปัญหาวิกฤตทางเศรษฐกิจ จึงมีการปรับนโยบายเกี่ยวกับการลงทุนจากต่างประเทศ เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นตัว การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในประเทศญี่ปุ่น ต้องอยู่ภายใต้บังคับ Foreign Exchange and Foreign Trade Act 1949



## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหากฎหมายในการบริหารจัดการอาคารชุดของคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

4.1 ปัญหาพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์เกินกว่าที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดการถือครองอาคารชุดของคนต่างด้าว<sup>1</sup>

กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดได้จัดระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยให้มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถที่จะจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ ยังได้มีการวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้มีความเหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

ในส่วนของ การถือครองห้องชุดในอาคารของนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าว โดยกฎหมายกำหนดให้ถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ต้องเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มี ถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทยเท่านั้นจึงจะมีสิทธิยื่นคำร้องขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ และรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด<sup>2</sup> ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้<sup>3</sup>

(1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

---

<sup>1</sup> ปิยะนุช ไปตะวณิช รายงานการวิจัยฉบับสมบูรณ์ เรื่อง ตัวแทนอำพราง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. 2554

<sup>2</sup> มาตรา 19 ทวิ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, น. 35-36.

“อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”

<sup>3</sup> มาตรา 19 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522



(2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดให้ถือเสมือนเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งหมายถึงคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

เมื่อพิจารณาถึงการถือครองอาคารชุดของคนต่างด้าวที่เป็นนิติบุคคลนั้น จะเห็นว่าการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดทางกฎหมาย คือ ข้อจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งการจำกัดการถือครองกรรมสิทธิ์ดังกล่าวนี้ จะเห็นได้ว่าเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการซื้อห้องชุดของผู้ซื้อต่างชาติรายย่อยและการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในธุรกิจอาคารชุดของประเทศไทย โดยประเทศไทยเป็นประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจแบบเปิดและต้องพึ่งพาการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งรัฐบาลไทยได้มีการพยายามส่งเสริมการลงทุนภายในประเทศเพื่อดึงเงินลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติเข้ามาหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ อีกทั้งนโยบายในการให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ถือได้ว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ก็เป็นสิทธิประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัยที่สามารถดึงดูดการซื้อและการลงทุนจากต่างประเทศได้ ดังนั้น การที่มีข้อจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวจึงเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการลงทุนในประเทศเป็นอย่างมาก ขัดขวางต่อการเจริญเติบโตของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ และเป็นมาตรการที่ไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมและสภาพเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน

ปัจจุบันมีคนต่างด้าวก่อนข้างมากที่เดินทางเข้ามาและอยู่อาศัยในประเทศไทยไม่ว่าจะเป็นเดินทางเข้ามาเพื่อเข้ารับการศึกษาหรือเข้ารับการรักษาพยาบาลในประเทศไทย คนต่างด้าวเหล่านี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยและสถานที่สำหรับประกอบกิจการในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและเมืองใหญ่ที่มีชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยว ทำงาน และอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก เมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยและถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวมี

มากแต่ถูกจำกัดด้วยบทบัญญัติของกฎหมายตามมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงมีความพยายามที่จะหลีกเลี่ยงข้อจำกัดทางกฎหมายเพื่อเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดด้วยวิธีต่างๆ เช่น ให้นำบุคคลอื่นมีชื่อทางทะเบียนถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแทน หรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในนามนิติบุคคลสัญชาติไทย อีกทั้งยังไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันที่ประเทศไทยเข้าสู่การเป็นสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC) ทั้งที่ประเทศไทยมีความได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์เนื่องจากประเทศไทยตั้งอยู่ในบริเวณจุดศูนย์กลางของกลุ่มประเทศ CLMV (กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม) ซึ่งควรได้รับประโยชน์จากการเคลื่อนย้ายทุน ขยายตลาด และความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น แต่ประเทศไทยกลับยังขาดการผลักดันนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจึงทำให้ไม่ได้รับประโยชน์จากเปิดตลาดในระดับภูมิภาคมากเท่าใดนัก และมาตรการดังกล่าวยังก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งต้องถูกบังคับให้จำหน่ายห้องชุด<sup>4</sup> เนื่องจากเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ ถือเป็นการขัดต่อเจตนาของเจ้ามรดกและบังคับให้ทายาทต้องจำหน่ายห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกที่ตกทอดมาจากบรรพบุรุษของตน

จากปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ย่อมสะท้อนที่มาจากปัญหาจากบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมและสภาพเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบันเท่าไรนัก เนื่องจากอาจถือได้ว่าเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างชาติในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และความเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจไทย และไม่มีประสิทธิภาพในการป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยมิชอบ

#### **การจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม**

การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทยของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะอยู่ภายใต้ข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมด้วยกัน 3 ประการ ดังนี้

<sup>4</sup> การบังคับจำหน่ายห้องชุดที่ได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม มี 2 กรณี คือ กรณีตามมาตรา 19 เบญจ (1) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กล่าวคือ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม แต่เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ และกรณีตามมาตรา 19 สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กล่าวคือ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมต้องจำหน่ายห้องชุดโดยไม่มีข้อยกเว้น

1. เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งมีการกำหนดไว้ใน มาตรา 19 ดังนี้

(1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 (ปัจจุบันประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542) และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

2. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 โดยข้อจำกัดตามมาตรา 19 ทวิ มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมไม่ให้เกิดปัญหาคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่เข้ามาซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีจำนวนมากเกินสมควร ซึ่งจะ使人ต่างด้าวมีอำนาจในการบริหารจัดการอาคารชุดผ่านมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและเพื่อรักษาความมั่นคงของประเทศ

การที่เจ้าของร่วมซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง นอกจากจะสามารถใช้สิทธิของตนโดยตรงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 แล้ว เจ้าของร่วมยังสามารถใช้สิทธิโดยอ้อมผ่านผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมได้อีกด้วย โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงเป็นผู้ควบคุมการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางผ่านการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมเจ้าของร่วม โดยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้หลักเกณฑ์กำหนดคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุด

ทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ดังนั้น หากเจ้าของร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมากกว่ากึ่งหนึ่งของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ย่อมทำให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวมีคะแนนเสียงข้างมากในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและสามารถควบคุมมติของที่ประชุมใหญ่ ในเรื่องต่างๆ เช่น แต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงเรื่องสำคัญเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ และการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้ ซึ่งมติของเจ้าของร่วมหรือมติที่ประชุมใหญ่อย่อมมีผลผูกพันตามกฎหมายให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องปฏิบัติตามทั้งเจ้าของร่วมที่ออกเสียงเห็นด้วยและไม่เห็นด้วย

อย่างไรก็ตาม ถ้าหากเกิดกรณีที่เจ้าของร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวครอบงำการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางผ่านการลงมติที่ประชุมใหญ่โดยฝ่าฝืนต่อกฎหมาย หรือข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่ที่ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย จนเกิดความเสียหายต่อเจ้าของร่วมอื่นๆ เจ้าของร่วมที่ได้รับความเสียหายจากมติที่ประชุมใหญ่นั้นก็มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่นั้น ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1821/2558<sup>5</sup>

3. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 เบญจ ฉ สัตต อภิรัฐ นว ทศ และเอกาทศ ซึ่งหนึ่งใน

<sup>5</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1821/2558

“...ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติเรื่องให้มีการขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กรณีมีการนัดเรียกประชุมใหญ่และลงมติที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายและข้อบังคับ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 4 ในกรณีนี้ได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 ที่บัญญัติว่า การประชุมใหญ่นั้น ถ้าได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกัน หรือได้ลงมติฝ่าฝืนบทบัญญัติในลักษณะนี้ก็ดี หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของบริษัทก็ดี เมื่อกรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขึ้นแล้ว ให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสีย แต่ต้องร้องขอภายในกำหนดเดือนหนึ่งนับแต่วันลงมตินั้น...”

กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นอันเนื่องมาจากได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่มาตรา 19 ทวิ กำหนด คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจึงต้องถูกบังคับจำหน่ายห้องชุดออกไปภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และหากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว อธิบดีกรมที่ดินก็มีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้นโดยนำวิธีการบังคับจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การบังคับจำหน่ายห้องชุดด้วยโดยอนุโลม

ปัจจุบันกฎหมายไทยได้เปิดโอกาสให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิเสมือนคนต่างด้าวสามารถได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใต้แนวคิดพื้นฐาน<sup>6</sup> ดังนี้

(1) แนวความคิดว่าด้วยหลักสิทธิมนุษยชน (Human Right) เช่น คนต่างด้าวที่มีฐานะเป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(2) แนวความคิดว่าด้วยหลักการรับรองสิทธิของบุคคลที่ได้มาโดยชอบอยู่ก่อน (Acquired Right) เช่น คนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับตามมาตรา 6 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(3) แนวความคิดว่าด้วยหลักผลประโยชน์นิยม (Utility) หรือการส่งเสริมการลงทุน เช่น คนต่างด้าวที่นำเงินเข้ามาลงทุนในประเทศไทยตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(4) แนวความคิดว่าด้วยหลักต่างตอบแทน (Reciprocity) หรือหลักการถ้อยทีถ้อยปฏิบัติ เช่น คนต่างด้าวที่มีสัญชาติของรัฐที่มีสนธิสัญญากับประเทศไทยกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตาม มาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อพิจารณาเหตุผลในการปรับปรุงหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล โดยกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19 และมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะเห็นว่าเหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติดังกล่าวเป็นไปเพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนซึ่งจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสถานะชบเซา อันเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ดังนั้น การให้สิทธิคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและ

<sup>6</sup> วรรณญา เจนจบ, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2561), น. 67.



ที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงมีความเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่เน้นแนวความคิดว่าด้วยความมั่นคงปลอดภัยของประเทศเป็นการมุ่งเน้นนโยบายส่งเสริมการลงทุนตามแนวความคิดว่าด้วยหลักผลประโยชน์นิยม (Utility) หรือการส่งเสริมการลงทุนมากขึ้น

จะเห็นได้ว่า วัตถุประสงค์ในการบังคับข้อจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ได้วางกฎเกณฑ์ในการอยู่อาศัยร่วมกันระหว่างเจ้าของร่วมไว้ในข้อบังคับอาคารชุด หากเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ต้องการจะแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับที่จดทะเบียนไว้ก็สามารถทำได้ โดยลงมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับโดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ แต่หากการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับดังกล่าวนั้น เป็นการขัดต่อกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะปฏิเสธการรับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น หรือหากพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ขัดต่อกฎหมาย เจ้าของร่วมก็สามารถโต้แย้งเป็นคดีขึ้นสู่ศาล เพื่อให้ศาลพิจารณาและเพิกถอนข้อบังคับอันขัดต่อกฎหมายได้ จึงเป็นไปได้ยากที่การได้เสียงข้างมากของเจ้าของร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะเป็นการครอบงำการบริหารจัดการอาคารชุดจนเกิดความเสียหายใหญ่หลวงต่อผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดและกระทบต่อความมั่นคงของประเทศ ประโยชน์ในการรักษาการอำนาจบริหารจัดการอาคารชุดที่กฎหมายมุ่งคุ้มครองโดยจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

สำหรับพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ออกใช้บังคับไม่นานมานี้ เป็นกฎหมายที่ออกใช้บังคับในเขตภาคตะวันออกเพื่อให้เกิดการลงทุนพัฒนา และต่อยอดอุตสาหกรรมเดิมในพื้นที่โครงการพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก (Eastern Seaboard) จึงเกิดเป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกขึ้นมา เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพทางการผลิต การบริการต่างๆ ควบคู่กับการลงทุน อุตสาหกรรมใหม่โดยใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีขั้นสูง เพื่อให้เกิดความทันสมัย มีต้นทุนการผลิตที่เหมาะสม เกิดผลิตภัณฑ์และบริการที่มีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถยกระดับเศรษฐกิจของประเทศแบบก้าวกระโดด และตอบสนองยุทธศาสตร์ชาติภายใต้ไทยแลนด์ 4.0 ได้

ฉะนั้น การที่ผู้ประกอบการในเขตพื้นที่ดังกล่าวจะเข้ามาลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกย่อมจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจในพื้นที่ กฎหมายฉบับนี้จึงกำหนดผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในเขตพื้นที่ดังกล่าวได้ ซึ่งการที่จะมีการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้นั้น จำต้องพิจารณาถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่



แก้ไขเพิ่มเติม ด้วย เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เปรียบเสมือนกฎหมายหลักของการที่บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว จะถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 49 กำหนดให้ “ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าว ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ผู้ประกอบการซึ่งจะมีสิทธิ และจำนวนที่ดินหรือห้องชุดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหรือกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย”

กรณีจะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 49 ได้บัญญัติยกเว้นหลักเกณฑ์ในการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงไม่ถือว่ากฎหมายทั้ง 2 ฉบับ เป็นการขัดหรือแย้งกัน เพียงแต่พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 กำหนดยกเว้นการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น

#### 4.2 ปัญหาการที่นิติบุคคลซึ่งคนต่างด้าวมีเสียงส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 50 ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ดังกล่าวจะถือว่ามีนิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือไม่

ตามที่ได้พิจารณาไปในข้อ 4.1 ว่า การที่บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ได้รับการยกเว้นหลักเกณฑ์ในการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ที่กำหนดให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็น คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะจดทะเบียนอาคารชุด

ตามมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 กำหนดให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมาตรา 49 ฉะนั้น การที่บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมากกว่าหรือเกินกว่าร้อยละ 50 ก็ไม่ได้หมายความว่า การเป็นบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวย่อมสลายไปโดยการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมากกว่าหรือเกินกว่าร้อยละ 50

หากพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในการบังคับข้อจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ได้วางกฎเกณฑ์ในการอยู่อาศัยร่วมกันระหว่างเจ้าของร่วมไว้ในข้อบังคับอาคารชุด หากเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ต้องการจะแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับที่จดทะเบียนไว้ก็สามารถทำได้โดยลงมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ โดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ แต่หากการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับดังกล่าวนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะปฏิเสธการรับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น หรือหากพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ขัดต่อกฎหมาย เจ้าของร่วม ก็สามารถโต้แย้งเป็นคดีขึ้นสู่ศาล เพื่อให้ศาลพิจารณาและเพิกถอนข้อบังคับอันขัดต่อกฎหมายได้ ดังนั้น การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมากกว่าหรือเกินกว่าร้อยละ 50 อาจมีผลเพียงแก่บุคคลต่างด้าวหรือ นิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมมากขึ้นกว่าเดิมเท่านั้น

#### 4.3 ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าวจะต้องดำเนินการทำธุรกรรมเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางตามข้อบังคับอาคารชุด จะถือว่าเป็นการขัดกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 หรือไม่

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แต่เดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีการวางหลักเกณฑ์ไว้สำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุดไว้โดยแบ่งโครงสร้างของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- กรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

- กรรมสิทธิ์ในพื้นที่และผนังกันห้องระหว่างห้องชุด

โดยในเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง และได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ได้มีการขอ จดทะเบียนอาคารชุด

ต่อมาพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางใหม่โดยให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด และเดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่<sup>7</sup>

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
3. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร
4. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
5. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้เพิ่มทรัพย์สินอีกสี่ประเภทให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

8. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
9. อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48
10. สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายใน

อาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11. ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

เมื่อพิจารณาถึงทรัพย์สินส่วนกลางข้างต้นแล้ว อาจสรุปได้ ดังนี้

1. อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

<sup>7</sup> รุ่ง ศรีสมวงษ์, การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด The Developmental Project of the Condominium Act, (มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2554), น. 5.

2. ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือ บังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้

3. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

4. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจาก เครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของ ร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้อง ชุม ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ในส่วน of ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้มีการเปลี่ยนแปลงการกำหนด เนื้อหาสาระในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33<sup>8</sup>
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
6. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
7. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จดทะเบียน อาคารชุด
8. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
9. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

สำหรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในเนื้อหาของข้อบังคับเดิมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่าต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะมีผลสมบูรณ์เท่านั้น แต่ ต่อมาพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้มีการเพิ่มหลักเกณฑ์การเปลี่ยนแปลงและ

<sup>8</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 33 “นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตาม มาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการ ใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้”.

ระยะเวลาการจดทะเบียนโดยกำหนดให้การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ หากผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

**ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542** กระแสธุรกิจในยุคแห่งความก้าวหน้าด้านข้อมูลข่าวสารและความเจริญก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีการสื่อสาร ทำให้แนวโน้มการค้าโลกจะเป็นการค้าเสรีไร้พรมแดน มีการผลักดันให้มีการเปิดการค้าเสรี มีการแข่งขันทางการค้าอย่างรุนแรง ส่งผลให้ประเทศไทยต้องแก้ไขกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในประเทศไทย ให้คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจในประเทศไทยได้สะดวกและมีความยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น ประกอบกับประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 มีหลักการบางประการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและการลงทุนและการค้าระหว่างประเทศ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 เป็นกฎหมายที่มีหลักการ "ควบคุม" มิให้คนต่างด้าวเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศไทยโดยง่าย ซึ่งไม่สอดคล้องกับนโยบายเปิดเสรีการค้า และนโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศต่างๆ ในปัจจุบันที่ส่งเสริมให้นักลงทุนจากประเทศต่างๆ เข้ามาลงทุนในประเทศของตน และเพื่อให้มีการส่งเสริมให้มีการแข่งขันกันในการประกอบธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการชาวไทย และผู้ประกอบการหรือนิติบุคคลที่เป็นชาวต่างประเทศเพื่อประโยชน์แก่ประเทศไทยโดยรวม และเพื่อการปรับปรุงจุดด้อยที่ไม่มีมาตรการที่จะควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวที่ดี และรัดกุมเพียงพอ เช่น

(1) ไม่มีบทบังคับให้คนต่างชาติที่เข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศไทย ต้องนำเงินลงทุนเข้ามาจากต่างประเทศ เนื่องจากปรากฏว่ามีคนต่างชาติเป็นจำนวนมากที่เข้ามาประกอบธุรกิจโดยไม่นำเงินลงทุนมาจากต่างประเทศ แต่กลับมาแย่งกู้เงินจากสถาบันการเงินของไทยเพื่อใช้เป็นทุนในการดำเนินธุรกิจ

(2) ไม่มีการวางกรอบในการพิจารณาอนุญาต ให้คนต่างด้าวเข้ามาประกอบธุรกิจที่สงวนไว้อย่างชัดเจนเหมือนกฎหมายต่างประเทศ

(3) การเปิดให้คนต่างชาติที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาประกอบธุรกิจสามารถถือหุ้นได้ถึงร้อยละร้อย โดยไม่มีข้อจำกัดการถือหุ้น หรือต้องร่วมทุนกับคนไทย แม้ว่าธุรกิจนั้นเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคง

(4) ให้การยกเว้นสำหรับกรณีที่คนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบธุรกิจโดยได้รับอนุญาตจากรัฐบาลหรือได้รับสิทธิตามสนธิสัญญาโดยไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย และกรณีรับรอง



สิทธิให้ คนต่างชาติเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศตามสนธิสัญญาที่ประเทศไทยทำไว้กับต่างประเทศฝ่ายเดียว เป็นต้น

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มีหลักการที่เป็นสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้<sup>9</sup>

1. ได้กำหนดคำนิยามคำว่า “คนต่างด้าว” ไว้ในมาตรา 4 โดยเกณฑ์ที่ใช้พิจารณาความเป็น คนต่างด้าวสำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย จะนับพิจารณาจากจำนวนทุนของคนต่างด้าว ในนิติบุคคลนั้น

2. ผู้ที่เข้ามาประกอบธุรกิจโดยได้รับอนุญาตจากรัฐบาลหรือมีสิทธิตามข้อตกลง หรือสนธิสัญญาระหว่างประเทศจะไม่ได้รับยกเว้นจากกฎหมายเหมือนกับประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 แต่ให้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายเช่นเดียวกับคนต่างด้าวอื่น มีภาระหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและเงื่อนไข ที่รัฐบาลกำหนด และคนต่างด้าวจะอ้างสิทธิตามสนธิสัญญาเข้ามาประกอบธุรกิจในไทยได้ก็ต่อเมื่อประเทศของคนต่างด้าวนั้น ได้ดำเนินการเปิดให้คนของประเทศคู่สัญญาสามารถเข้าไปประกอบธุรกิจในประเทศนั้น ได้แล้วด้วย

3. คนต่างด้าวที่จะขออนุญาตประกอบธุรกิจตามกฎหมายนี้จะต้องมีทุนขั้นต่ำมาจากต่างประเทศตามจำนวนที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ซึ่งจะมีการกำหนดตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทธุรกิจและสถานะความจำเป็นของประเทศ

4. จัดทำบัญชีธุรกิจสงวนใหม่ โดยพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้กำหนดธุรกิจบางประเภทที่ “คนต่างด้าว” ไม่สามารถประกอบกิจการได้ หรือประกอบกิจการได้โดยมีเงื่อนไขไว้ตามบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติ (บัญชี 1-3) ซึ่งหากไม่ใช่ธุรกิจตามบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ย่อมสามารถประกอบกิจการได้เช่นเดียวกับคนไทยโดยที่ไม่ต้องขออนุญาต และ ไม่มีเงื่อนไข หรือ ข้อจำกัดใดๆ โดยในบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้กำหนดประเภทธุรกิจที่ประสงค์จะควบคุมการประกอบกิจการโดยคนต่างด้าวไว้เป็น 3 บัญชี ดังต่อไปนี้

**บัญชีหนึ่ง** เป็นธุรกิจที่ห้ามคนต่างด้าวประกอบการ โดยเด็ดขาดด้วยเหตุผลพิเศษ เช่น การทำกิจการหนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ อันก่อให้เกิดการครอบงำทางความคิด อาจก่อความไม่สงบในสังคม การทำนา ทำไร่ ทำสวน ซึ่งเป็นอาชีพหลักสำคัญของคนไทย เปรียบเสมือนกระดูกสันหลังของชาติ การเลี้ยงสัตว์และป่าไม้อันเป็นทรัพยากรธรรมชาติ ตามมาตรา 8 (1)

<sup>9</sup> นราฤทธิ์ กาแก้ว, “การศึกษาปัญหาของข้อกฎหมายบางประการเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554), น. 96.



**บัญชีสอง** เป็นธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัย หรือความมั่นคงของประเทศ หรือมีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี หัตถกรรมพื้นบ้าน หรือทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม คนต่างด้าวจะประกอบธุรกิจตามบัญชีสองไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ โดยการอนุมัติของคณะกรรมการ (ตามมาตรา 8 (2)) โดยนิติบุคคลต่างด้าวที่จะประกอบธุรกิจตามบัญชีสอง จะต้องมิคนไทยหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในนิติบุคคลนั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร รัฐมนตรี โดยการอนุมัติของคณะกรรมการผ่อนผันสัดส่วนการถือหุ้นนี้ให้น้อยลงได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 และต้องมีกรรมการที่เป็นคนไทยไม่น้อยกว่า 2 ใน 5 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ตามมาตรา 15 บัญญัติไว้

**บัญชีสาม** เป็นธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมจะแข่งขันกับคนต่างด้าว คนต่างด้าวจะประกอบธุรกิจนี้ได้ ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (กรมทะเบียนการค้า) โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวซึ่งมีปลัดกระทรวงพาณิชย์เป็นประธานกรรมการ (ตามมาตรา 8 (3))

ในการพิจารณาคำขออนุญาตประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ที่จะประกอบธุรกิจตามบัญชีสองหรือ บัญชีสาม จะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ขออนุญาตในมาตรา 16 โดยจะไม่นำเรื่องบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัตินี้ตามมาตรา 8 ไปใช้บังคับ ดังนี้

(1) มาตรา 6 คนต่างด้าวที่ถูกเนรเทศ หรือรอการเนรเทศ ตามพระราชบัญญัติการเนรเทศ พ.ศ. 2499 หรือเป็นคนต่างด้าวที่เข้ามาอยู่ในราชอาณาจักร โดยไม่ได้รับอนุญาตจึงไม่สามารถประกอบธุรกิจใดๆ ในประเทศไทยได้เลย

(2) มาตรา 7 คนต่างด้าวที่เกิดในราชอาณาจักรแต่ไม่ได้รับสัญชาติไทย หรือคนต่างด้าวโดยผลของการถูกถอนสัญชาติ จะสามารถประกอบธุรกิจได้ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตจากอธิบดีฯ เฉพาะประเภทธุรกิจ และในท้องที่ที่รัฐมนตรีฯ ได้ประกาศกำหนด โดยการอนุมัติของคณะกรรมการโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเท่านั้น

(3) มาตรา 10 กรณีมาตรา 10 วรรคหนึ่ง เป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจตามบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัตินี้เป็นการเฉพาะกาล ย่อมไม่นำมาตรา 5, มาตรา 8, มาตรา 15, มาตรา 17 และมาตรา 18 มาใช้บังคับกับคนต่างด้าวประเภทนี้ กล่าวคือ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะกาลนี้สามารถประกอบธุรกิจใดๆ แม้จะเป็นธุรกิจตามบัญชีหนึ่ง บัญชีสองหรือบัญชีสาม เพียงแต่ดำเนินการขอหนังสือรับรองจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้าตามมาตรา 11 เท่านั้น

กรณีตามมาตรา 10 วรรคสอง เป็นกรณีคนต่างด้าวที่ประกอบธุรกิจตามบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัตินี้ โดยผลแห่งสนธิสัญญาที่ประเทศไทยเป็นภาคี หรือมีความผูกพันตามพันธกรณี

เช่น พันธกรณีตาม GATS ย่อมไม่นำมาตราต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับคนต่างด้าวประเภทนี้เช่นเดียวกับคนต่างด้าวตามมาตรา 10 วรรคแรก โดยให้เป็นไปตามบทบัญญัติและเงื่อนไขแห่งสนธิสัญญาดังกล่าว

(4) มาตรา 12 คนต่างด้าวที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 หรือได้รับอนุญาตเป็นหนังสือให้ประกอบอุตสาหกรรม หรือประกอบการค้าเพื่อส่งออก ตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 หรือตามกฎหมายอื่นในธุรกิจตามบัญชีสอง หรือบัญชีสาม เพียงแต่ดำเนินการขอหนังสือรับรองจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเท่านั้น

นอกจากนี้ไม่ว่าจะเป็นการประกอบธุรกิจซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตตามบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ กฎหมายก็ได้กำหนดให้คนต่างด้าวที่ประกอบธุรกิจในประเทศไทยจะต้องมีทุนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ตามมาตรา 14 กล่าวคือ กรณีที่เป็นการประกอบธุรกิจที่ไม่ต้องได้รับอนุญาตตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ ต้องมีทุนขั้นต่ำที่ใช้ในการเริ่มต้นประกอบธุรกิจในประเทศไทย เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่น้อยกว่าสองล้านบาท ส่วนกรณีธุรกิจที่ต้องได้รับอนุญาตตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ ทุนขั้นต่ำที่กำหนดสำหรับแต่ละธุรกิจต้องไม่น้อยกว่าสามล้านบาท

อีกทั้ง ตามมาตรา 18 ยังได้กำหนดว่า ในการออกใบอนุญาตสำหรับธุรกิจตามบัญชีสอง หรือธุรกิจตามบัญชีสาม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดเงื่อนไขให้คนต่างด้าวผู้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตาม ดังต่อไปนี้

- (1) อัตราส่วนทุนกับเงินกู้ที่จะใช้ในการประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาต
- (2) จำนวนกรรมการที่เป็นคนต่างด้าวซึ่งจะต้องมีภูมิลำเนาหรือที่อยู่ในราชอาณาจักร
- (3) จำนวนและระยะเวลาการดำรงไว้ซึ่งทุนขั้นต่ำภายในประเทศ
- (4) เทคโนโลยีหรือทรัพย์สิน
- (5) เงื่อนไขอื่นที่จำเป็น

ปัจจุบันนี้ยังไม่มีกฎกระทรวงกำหนดเงื่อนไขที่คนต่างด้าวจะต้องปฏิบัติตามทั้ง 5 ข้อ มาใช้บังคับ ดังนั้น ตามบทเฉพาะกาลจึงกำหนดให้ใช้กฎกระทรวงที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ที่กำหนดไปพลางก่อน คือ กฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2516) ออกตามความในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ที่กำหนดเงื่อนไข ดังนี้

(1) ว่าอัตราส่วนทุนกับเงินกู้ที่จะใช้ในการประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาตที่กำหนดว่าเงินกู้ทั้งสิ้นที่จะใช้ในการประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาตต้องไม่เกิน 7 เท่าของเงินทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือเจ้าของกิจการแล้วแต่กรณี

(2) จำนวนกรรมการที่เป็นคนต่างด้าวซึ่งต้องมีภูมิลำเนาหรืออยู่ในราชอาณาจักร กำหนดให้กรรมการที่เป็นคนต่างด้าวซึ่งต้องมีภูมิลำเนาหรือที่อยู่ประเทศไทยอย่างน้อย 1 คน ส่วนในเงื่อนไข (3) - (5) นั้น ยังไม่มีกฎกระทรวงกำหนดเงื่อนไขบังคับ และไม่มีกฎกระทรวงตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 กำหนดเงื่อนไขในกรณีนี้ไว้

ในการสงวนอาชีพมิให้คนต่างด้าวกระทำได้ดังที่กล่าวมาข้างต้น ถือเป็นการจำกัดเสรีภาพในการแข่งขัน โดยเสรีระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทย อาจจะได้ด้วยเหตุผลในเรื่องการรักษาความมั่นคงเศรษฐกิจของประเทศ การจัดระเบียบในประเทศไทยเนื่องจากการให้เสรีภาพแก่คนต่างด้าวในการประกอบธุรกิจตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัติฯ นี้ อาจส่งผลเสียต่อประเทศชาติมากกว่าผลดี ส่วนเรื่องกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้มีการกำหนดโทษทางอาญา (จำคุก หรือปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับ) และให้ศาลสั่งให้เลิกการกระทำสำหรับคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัตินี้ แต่ไปร่วมประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวรายอื่นซึ่งไม่ได้รับอนุญาตหรือประกอบธุรกิจที่คนต่างด้าวรายอื่นเป็นเจ้าของร่วม โดยแสดงออกว่าเป็นธุรกิจของตนแต่เพียงผู้เดียว และสำหรับกรณีคนไทยที่ให้การสนับสนุนการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวซึ่งเป็นธุรกิจตามบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติ โดยที่คนต่างด้าวนั้นไม่ได้รับอนุญาต และคนไทยที่ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว (Nominee) ในนิติบุคคลใดๆ เพื่อให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้ด้วย

ความหมายของคนต่างด้าวตาม พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 นี้คล้ายคลึงกับในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 กรณีสัดส่วนหุ้นส่วนต่างชาติจะพิจารณาจากการถือหุ้นและการลงทุน โดยตรงเท่านั้นเช่นกัน แต่จะต่างกันเพียงเล็กน้อยที่กฎหมายฉบับใหม่ไม่มีเงื่อนไขว่านิติบุคคลที่มีสัญชาติไทยต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง เนื่องจากในทางปฏิบัติจำนวนผู้ถือหุ้น ไม่มีผลอย่างใดต่อการเป็นเจ้าของหรือการมีอำนาจในการบริหารจัดการนิติบุคคลหากผู้ถือหุ้นไทยถือหุ้นจำนวนน้อยมาก แม้ในกฎหมายฉบับนี้จะไม่ได้เข้มงวดเรื่องการถือหุ้นทางอ้อมของ คนต่างด้าว แต่การถือหุ้นแทนมีความผิดทางอาญาสำหรับทั้งผู้ถือหุ้นต่างชาติและผู้ถือหุ้นไทยที่เป็นนอมินี ซึ่งมาตรา 36 กำหนดว่าบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลไทยที่ให้ความช่วยเหลือคนต่างด้าวในการฝ่าฝืนกฎหมายมีโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับระหว่างหนึ่งแสนถึงหนึ่งล้านบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ มาตรา 37 กำหนดบทลงโทษสำหรับคนต่างด้าวเช่นเดียวกับในมาตรา 36 แต่ในทางปฏิบัติก็ยังมีกรณีถือหุ้นแบบนอมินีกันอย่างแพร่หลาย

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า ตามบทบัญญัติของกฎหมายทั้ง 2 ฉบับ ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 โดยเฉพาะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ที่ได้บัญญัติเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางว่าหมายถึงทรัพย์สินอะไรบ้าง และข้อบังคับของอาคารชุดนิติบุคคลต้องมีรายละเอียดอะไรบ้างที่เป็นสาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคล ซึ่งหนึ่งในสาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคล คือ ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ นั่นก็หมายความว่านิติบุคคลต้องมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนิติบุคคลทั้งหมด

และเมื่อพิจารณาประกอบกับบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ในเรื่องข้อห้ามที่นิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นนิติบุคคลต่างด้าวห้ามประกอบกิจการหรือธุรกิจในประเทศไทย ก็ไม่มีบทบัญญัติที่ต้องห้ามไว้อย่างชัดเจนว่า นิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นนิติบุคคลต่างด้าวห้ามประกอบธุรกิจเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด เพราะฉะนั้นแล้ว การที่นิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าวจะดำเนินการทำธุรกรรมเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางตามข้อบังคับอาคารชุด ซึ่งเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม อยู่แล้ว กรณีจึงไม่ถือว่าเป็นการขัดกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 แต่อย่างใด

#### 4.4 ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดจะจ้างคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเพื่อบริหารอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้หรือไม่

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 กำหนดว่า คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

หากเมื่อพิจารณาถึงหลักเกณฑ์ที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ “การเป็นผู้จัดการนิติบุคคล” ตามพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเดิมเพียงแต่ กำหนดให้นิติบุคคลอากรชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งมิได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติ การแต่งตั้งและการพ้นจากตำแหน่ง อันก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ พระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จึงได้ทำการเพิ่มเติมในเรื่องดังกล่าว โดยได้กำหนดให้ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

1. เป็นบุคคลล้มละลาย
2. เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
3. เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
4. เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
5. เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี หรือ
6. มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งในกรณีต่อไปนี้

1. ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
2. ลาออก
3. สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
4. ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1
5. ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49 หรือ
6. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน



เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะในกรณีการจัดทำและแสดงบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและการดูแลความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด อันเป็นปัญหาที่ได้รับการร้องเรียนมากที่สุด พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จึงได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น โดยกำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

2. ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

3. จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

4. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

5. จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

6. พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

7. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

การแต่งตั้งผู้จัดการต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งต้องนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้าง ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 อย่างที่กล่าวไปในข้อ 4.3 ข้างต้นแล้ว จะเห็นได้ว่า สาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดให้มีการจัดทำบัญชีธุรกิจสงวนใหม่ โดยได้กำหนดธุรกิจบางประเภทที่ “คนต่างด้าว” ไม่สามารถประกอบการได้ หรือประกอบการได้โดยมีเงื่อนไขไว้ตามบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติ (บัญชี 1-3)



ซึ่งหากไม่ใช่ธุรกิจตามบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติดังกล่าว ย่อมสามารถประกอบการได้ เช่นเดียวกับคนไทย โดยที่ไม่ต้องขออนุญาต และไม่มีเงื่อนไข หรือข้อจำกัดใดๆ โดยในบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ได้กำหนดประเภทธุรกิจที่ประสงค์จะควบคุมการประกอบการโดยคนต่างด้าวไว้เป็น 3 บัญชี ดังต่อไปนี้

**บัญชีหนึ่ง** เป็นธุรกิจที่ห้ามคนต่างด้าวประกอบการโดยเด็ดขาดด้วยเหตุผลพิเศษ เช่น การทำกิจการหนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ อันก่อให้เกิดการครอบงำทางความคิด อาจก่อความไม่สงบในสังคม การทำนา ทำไร่ ทำสวน ซึ่งเป็นอาชีพหลักสำคัญของคนไทย เปรียบเสมือนกระดูกสันหลังของชาติการเลี้ยงสัตว์และป่าไม้อันเป็นทรัพยากรธรรมชาติ ตามมาตรา 8 (1)

**บัญชีสอง** เป็นธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัย หรือความมั่นคงของประเทศ หรือมีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี ทัศนคติกรรมพื้นบ้าน หรือทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม คนต่างด้าวจะประกอบธุรกิจตามบัญชีสองไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ โดยการอนุมัติของคณะรัฐมนตรี (ตามมาตรา 8 (2)) โดยนิติบุคคลต่างด้าวที่จะประกอบธุรกิจตามบัญชีสอง จะต้องมีคนไทยหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในนิติบุคคลนั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร รัฐมนตรีโดยการอนุมัติของคณะรัฐมนตรีอาจผ่อนผันสัดส่วนการถือหุ้นนี้ให้น้อยลงได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 และต้องมีกรรมการที่เป็นคนไทยไม่น้อยกว่า 2 ใน 5 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ตามมาตรา 15 บัญญัติไว้

**บัญชีสาม** เป็นธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมจะแข่งขันกับคนต่างด้าว คนต่างด้าวจะประกอบธุรกิจนี้ได้ ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (กรมทะเบียนการค้า) โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวซึ่งมีปลัดกระทรวงพาณิชย์เป็นประธานกรรมการ (ตามมาตรา 8 (3))

ดังนั้น กรณีจึงไม่มีผลต่อการอำนาจในการบริหารจัดการนิติบุคคลแต่ประการใด ประกอบกับถ้าคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ก็ย่อมมีสิทธิตามกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้ห้ามคนต่างด้าวเป็นกรรมการหรือผู้จัดการบริหารนิติบุคคล แต่อย่างไรก็ดี ก็สามารถกำหนดลงในข้อบังคับได้ ซึ่งกรรมการหรือผู้จัดการนิติบุคคลก็มาจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ถ้าที่ประชุมไม่เห็นด้วยก็เป็นไม่ได้ที่จะเข้ามาบริหารนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

ประเทศไทยมีการเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวเข้าอยู่อาศัยในประเทศไทยเพื่อแสวงหาประโยชน์จากการค้าการลงทุนเพิ่มขึ้น เนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเหล่านั้น มีองค์ความรู้ทางด้านวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและนวัตกรรมที่มีความทันสมัย มีความได้เปรียบในค่าอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และความพร้อมทางการเงินมากกว่าคนไทย เมื่อคนต่างด้าวเหล่านี้หรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเหล่านั้นเข้ามามากขึ้นย่อมทำให้คนไทยต้องเสียเปรียบในการแข่งขัน ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันและควบคุมการเข้ามาประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเพื่อไม่ให้คนไทยเกิดความเสียเปรียบมากนัก จึงได้มีการตรากฎหมายขึ้นเพื่อป้องกันและควบคุมจำนวนหลายฉบับ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อคนต่างด้าวในการเข้ามาลงทุนและการแข่งขันทางการค้า

**ปัญหาเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว**

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ได้กำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทโดยอนุโลม ซึ่งจะทำให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์ กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา โดยที่อยู่อาศัยมิได้ครอบครัวยุติไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรมไม่เกิน 1 ไร่ และที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกิน 10 ไร่

แต่เนื่องจากการกำหนดหลักเกณฑ์โดยใช้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้นไม่สอดคล้อง กับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด จึงได้มีการกำหนดคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมไว้ในมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2)

พ.ศ. 2534 ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 ได้มีการแก้ไขปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าวอีก เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยและอนุญาตให้คนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติในการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด เนื่องจากมีผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดบางรายต้องการใช้สิทธิตามกฎหมายอาคารชุดซึ่งอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 เพื่อขายห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวและเพื่อประโยชน์ในธุรกิจของตนเอง โดยการนำอาคารในแนวราบที่มีลักษณะเป็นบ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดซึ่งชาวต่างชาตินิยมมากกว่าห้องชุด โดยทั่วไปมาจดทะเบียน และสามารถหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน อันอาจนำไปสู่ปัญหาในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวที่มากเกินไปและไม่เป็นการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยภายในเมืองตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด

แต่เนื่องจากหลักการสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม คือการรับรองการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดส่วนบุคคลและการสร้างหลักกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ด้วยเหตุนี้หากอาคารดังกล่าวสามารถแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างชัดเจนและผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดได้ดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนย่อมไม่สามารถปฏิเสธการรับจดทะเบียนอาคารชุดในลักษณะเช่นนี้ได้

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นสิทธิที่มีข้อจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อจำกัดเรื่องอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ซึ่งเป็นอุปสรรคขัดขวางการซื้อห้องชุดของผู้ซื้อต่างชาติรายย่อยและการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในธุรกิจอาคารชุดของประเทศไทย อีกทั้ง ประเทศไทยยังขาดการผลักดันนโยบายด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและเพื่อรองรับความเจริญเติบโตของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ดังนั้น ประเทศไทยจึงควรแก้ไขข้อจำกัดตามมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยเพิ่มเติมมาตรการทางกฎหมายอื่น ๆ ที่มีประสิทธิภาพในการควบคุมพฤติกรรมการณ์การอยู่อาศัยและพฤติกรรมการณ์การทำธุรกรรมเกี่ยวกับห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวขึ้นมาแทนที่เพื่อป้องกันปัญหาการเก็งกำไรห้องชุดที่

จะส่งผลให้เกิดสภาวะฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยได้ในอนาคต

จากการวิเคราะห์ปัญหาดังกล่าวข้างต้น เห็นสมควรยกเลิกข้อจำกัดตามมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งทำการจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเสีย เพื่อเปิดช่องให้โอกาสแก่คนต่างด้าวและนิติบุคคลดังกล่าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เต็มอัตราห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น เพื่อให้มีความสอดคล้องกับพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ที่กำหนด ยกเว้นให้บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้โดยไม่จำกัดสิทธิ์ รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ และเพิ่มเติมมาตรการควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เห็นควรให้มีการยกเว้นมาตรา 19 ทวิ ใหม่ และ/หรือออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว<sup>1</sup> ได้แก่

1. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอาคารชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์

1.1 ต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง

1.2 ต้องไม่อยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหาร

1.3 ต้องเป็นอาคารหรือกลุ่มอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ห้าชั้นขึ้นไป โดยแต่ละอาคารต้องประกอบด้วยห้องชุดไม่น้อยกว่าสี่สิบห้องชุดรวมกันในอาคารเดียว มีทางเดินภายในซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเชื่อมแต่ละห้องชุด

เนื่องด้วยอาคารชุดในประเทศไทยมักอยู่ภายในเมืองและมุ่งวางระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดให้ ผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแยกจากกันเป็นสัดส่วนอาคารชุดจึงควรเป็นอาคารแนวสูงหรือมีหลายชั้น (High Rise Building) สำหรับประชาชนอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารเดียวกันอาคารที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดจึงไม่ควรเป็นอาคารแนบราบซึ่ง

<sup>1</sup> วรรยัญญา เจนจบ, “ข้อจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าว นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,” วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์, ปีที่ 12, ฉบับที่ 2, น. 13-18 (เมษายน – มิถุนายน 2562).

สามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ควรกำหนดให้เป็นอาคารแนวสูงซึ่งจะเกิดผลดีมากกว่า อันทำให้เกิดการใช้สอยประโยชน์ในที่ดินอย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)<sup>2</sup> ซึ่งจะช่วยลดปัญหาอันเกิดจากเจ้าของโครงการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นอาคารแนวราบแตกต่างจากอาคารชุดต่างๆ ไปมายื่นคำขอจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด และควรกำหนดให้เป็นอาคารแนวสูงที่มีความสูงตั้งแต่ห้าชั้นขึ้นไป เพื่อไม่ให้เป็นการจำกัดอาคารซึ่งสามารถนำมายื่นขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดมากเกินสมควรและไม่ให้เป็นภาระแก่ผู้ประกอบการในการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมากจนเกินไป ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา<sup>3</sup> ที่เคยพิจารณาเรื่อง การจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และมีจำนวนห้องชุดมากพอสมควรไม่น้อยกว่า 40 ห้องชุด เนื่องจากหากไม่มีการกำหนดจำนวนห้องชุดที่เหมาะสมอาจทำให้เกิดปัญหาการนำอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดและขายแก่คนต่างชาติเพื่อหลีกเลี่ยงข้อจำกัดตามกฎหมายที่ดินและกฎหมายจัดสรรที่ดินได้

## 2. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการอยู่อาศัยของคนต่างด้าว

2.1 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องใช้ห้องชุดโดยไม่ขัดต่อจารีตประเพณีวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น และไม่ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย

2.2 ห้ามคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวรายใดรายหนึ่ง ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น หรือได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินในลักษณะทรัพย์สินส่วนบุคคล

3. แก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “คนต่างด้าว” ทั้งในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เกิดความชัดเจน สอดคล้องเป็นแนวทางเดียวกัน และครอบคลุมนิติบุคคลซึ่งอำนาจในการบริหารจัดการเป็นของคนต่างด้าว ตามแนวทางการพิจารณาการเป็นนักลงทุนต่างด้าวของประเทศญี่ปุ่นและความตกลงตกลงทั่วไปว่าด้วยการค้าบริการ (General Agreement on Trade in Service หรือ GATS) อันจะส่งผลดีให้รัฐสามารถควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวได้ ตลอดจนให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์การพิจารณาหรือตรวจสอบความเป็น นิติบุคคลต่างด้าวที่ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดโดยกำหนดให้พิจารณาสัดส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวในนิติบุคคลที่ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

<sup>2</sup> วิวัช ศรีเจริญวงศ์ และพัลลภ กฤตยานวัช, กฎหมายอาคารชุดและการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท มาสเตอร์ คีย์ จำกัด, 2560), น. 15.

<sup>3</sup> หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/0169 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553

ในที่ดินหรือห้องชุดในหลายลำดับชั้น ตามแนวทางการคำนวณสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติในนิติบุคคลที่ขอรับอนุญาตการประกอบกิจการโทรคมนาคมและวิทยุของสหรัฐอเมริกา

นอกจากนี้ เห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรการทางภาษีสำหรับควบคุมการดำเนินธุรกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ซึ่งเป็นมาตรการที่สามารถลดแรงจูงใจในการเก็งกำไรของนักลงทุนต่างชาติได้ เพื่อเป็นการป้องกันผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยจากการที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่จำกัดจำนวน และเพื่อควบคุมปริมาณการซื้อห้องชุดและระดับราคาห้องชุดไม่ให้ปรับตัวสูงขึ้นมากเกินไป ดังนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับบทบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีจากคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทย
2. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับกฎหมายภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งปัจจุบันกฎหมายดังกล่าวยังไม่มีประสิทธิภาพในการลดแรงจูงใจในการเก็งกำไรได้เท่าที่ควร
3. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับกฎหมายอากรแสตมป์ ซึ่งจัดเก็บจากการทำธุรกรรมที่มีการออกตราสารหรือเอกสาร โดยวิธีการปิดหรือประทับแสตมป์เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการทำธุรกรรม โดยทำการจัดเก็บจากคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวในอัตราที่สูงกว่าคนไทยและนิติบุคคลสัญชาติไทยและกำหนดอัตราภาษีแบบหลายอัตราขึ้นอยู่กับจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่คนต่างด้าวนั้นถือกรรมสิทธิ์





**บรรณานุกรม**

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

- กรรณา ทาแก้ว. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552.
- ไชยยศ เหมะรัชตะ. “กฎหมายอาคารชุด ฉบับใหม่.” ในความรู้ชุดกฎหมายชาวบ้าน. เล่ม 13. กรุงเทพมหานคร : สถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย กรมประชาสัมพันธ์, 2531.
- ชนพล อินทนนท์. “เจ้าของร่วมอาคารชุด.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ม.ป.ป.
- นราฤทธิ กาแก้ว. “การศึกษาปัญหาของข้อกฎหมายบางประการเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554.
- ปิยะนุช โปตะวณิช. ตัวแทนอำพราง. กรุงเทพมหานคร : สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน, 2554.
- มานพ พงศทัต. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.
- รุ่ง ศรีสมวงษ์. การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด The Developmental Project of the Condominium Act. เชียงราย: มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง, 2555.
- วรัญญา เจนจบ. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2561.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. “กรรมสิทธิ์อาคารชุด.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528.
- วรัญญา เจนจบ. “ข้อจำกัดอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว.” วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์. ฉบับที่ 12. เล่มที่ 2. น. 13-18(2562).
- วิชัย ตันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2559.

วิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์ และพัลลภ กฤตยานวัช. กฎหมายอาคารชุดและการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด.

กรุงเทพมหานคร : บริษัท มาสเตอร์ คีย์ จำกัด, 2560.

สุนันทา เขียรถาวร. “ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด.”

วิทยานิพนธ์บัณฑิตวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2540.

อนันตพร นคะจัด. “การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุด

ของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542.” วิทยานิพนธ์บัณฑิตวิทยาลัย

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542.

### ภาษาต่างประเทศ

Lim. Lan Yuan. “A Guide to Management Corporations.” Singapore: Singapore National Printers, 1989.

Patrick J. Rohan, Bernard H. Goldstein, Charles S. Bobis. Real Estate Brokerage Law and Practice. New York: Mathew Bennder, 1985.

Stephen Hodgson and Co. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners. Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO): Legal Office, 1999.

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล  
ประวัติการศึกษา

วัชพล วรหับบัณฑิต  
พ.ศ. 2551 นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

