



โดย นายวรชัย แสสนีระ
นิติกร สำนักกฎหมาย

“ พ.ร.บ. อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ความพยายามอีกครั้งในการคุ้มครองมนุษย์คอนโด ”

๑. บทนำ

เมื่อกล่าวถึง “คอนโดมิเนียม” (Condominium) หรืออาคารชุดแล้ว คิดว่าคงไม่มีบุคคลใดโดยเฉพาะ ผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองขนาดใหญ่ทั้งหลาย ดังเช่น กรุงเทพมหานคร จะไม่รู้จัก หรือไม่เคยเห็น เป็นแน่แท้ เพราะไม่ว่าจะอ่านหนังสือพิมพ์ ดูโทรทัศน์ หรือออกเดินทางไปนอกบ้าน ท่านก็ จะต้องได้พบเห็นกับภาพโฆษณาไม่ว่าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ที่มีรูปอาคารสูง ๆ หลากรูปแบบ พร้อมทั้ง คำบรรยายการให้บริการความสะดวกสบายใน ด้านต่าง ๆ ที่ทางผู้ซื้อหรือผู้ที่อยู่อาศัยจะได้รับ

เมื่อได้ตัดสินใจเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารนั้น ๆ อย่างมากมายหลายโครงการ ซึ่งแต่ละ โครงการก็ขายหมดในเวลาไม่นานหลังเปิดให้จองหรือขาย โดยเฉพาะในย่านทำเลทอง ที่อยู่ใกล้กับเส้นทางที่รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนวิ่งผ่าน สะท้อนให้เห็นว่าปัจจุบัน คอนโดมิเนียมกำลังเป็นที่นิยมและได้รับความสนใจของบรรดาผู้ที่ประสงค์จะหา ที่อยู่อาศัยในเมืองมากกว่าโครงการบ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮ้าส์ ตามย่านชานเมือง ที่จะต้องเผชิญกับปัญหาการจราจรติดขัด รวมทั้งปัญหาความไม่ปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ที่มีข่าวถูกโจรกรรมอยู่เป็นประจำ

แต่เมื่อได้มีการตั้งประเด็นคำถามที่ควรต้องทราบ อาทิ เมื่อซื้อห้องชุด คอนโดมิเนียมจากผู้ประกอบการแล้วจะได้รับกรรมสิทธิ์ในส่วนไหนบ้าง ใครเป็นผู้มีอำนาจจัดการบริหารและใช้อำนาจตามกฎหมายใด กับบรรดาผู้ที่กำลังตัดสินใจ ที่จะซื้ออาคารชุด หรือแม้กระทั่งผู้ที่ได้เข้าไปพักอาศัยแล้ว หลายคนกลับตอบไม่ได้ หรือตอบได้แต่ไม่ถูกต้องครบถ้วนทั้งหมดอันสะท้อนให้เห็นว่ายังมีบุคคล อีกหลายคนที่ยังไม่ทราบและไม่เข้าใจในระบบการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม



ดีพอเช่นกัน ทั้ง ๆ ที่ประเทศไทยได้มีการออกกฎหมายอาคารชุด (กฎหมายคอนโด) มาบังคับใช้แล้วเป็นระยะเวลาเกินกว่า ๒๙ ปี แล้ว ซึ่งอาจจะเป็นเพราะมีเนื้อหาหลายหมวดหลายมาตรา ยกแก่การทำความเข้าใจและไม่ค่อยได้มีผู้หยิบยกขึ้นมากล่าวเป็นประเด็นมากนัก

ผู้เขียนจึงเห็นว่าในเรื่องต่าง ๆ เหล่านี้เป็นเรื่องที่สำคัญและน่าสนใจ ประกอบกับล่าสุดได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๕๑) เพื่อมุ่งแก้ไขปัญหาลักษณะการบังคับใช้พระราชบัญญัติดังกล่าวในประเด็นสำคัญหลายประเด็น ดังนั้นจึงขอเสนอข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดในหัวข้อ “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ความพยายามอีกครั้งในการคุ้มครองมนุษย์คอนโด” เพื่อเป็นแนวทางแก่ผู้ที่สนใจในการใช้สิทธิ หน้าที่ตามกฎหมายดังกล่าว

๒. วิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุดหรือกฎหมายคอนโดมิเนียม

การริเริ่มต้นแนวความคิดที่จะให้มีกฎหมายเพื่อรับรองสิทธิของประชาชนในลักษณะการเป็นเจ้าของร่วมทั้งในที่ดินและตัวอาคารของประเทศไทยนั้น ได้เริ่มปรากฏมานานแล้วกล่าวคือ ตั้งแต่สมัยรัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร เป็นนายกรัฐมนตรี เนื่องจากสาเหตุที่ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น แต่จากจำนวนที่ดินที่มีเท่าเดิมและที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมมักจะมีจำกัด จึงจำเป็นต้องขยายที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานออกไปในทางสูงชันเหนือพื้นดิน โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงหลาย ๆ ชั้น แต่การที่จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อย่างเด็ดขาดในตัวอาคารบนที่ดินนั้น ๆ ก็ถูกจำกัด

ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในการที่ต้องเป็นเจ้าของที่ดินที่ได้ปลูกสร้างนั้นเท่านั้น จึงได้มีความพยายามในการออกกฎหมายมารับรองสิทธิบนอากาศ (Air Right) ดังกล่าว แต่ก็ถูกโต้แย้งว่าขัดแย้งกับหลักของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว ทำให้ลักษณะของกฎหมายอาคารชุดยังไม่เป็นที่ยอมรับของนักกฎหมายสมัยนั้น

จนกระทั่งต่อมากลางทศวรรษแห่งชาตินี้ ปัญหาด้านการจัดการดูแลที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายที่จะขายห้องชุดในแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนไปเลย แต่ยังคงติดอยู่ที่ว่ายังไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายรองรับ จึงได้มีการหยิบยกร่างกฎหมายคอนโดมิเนียม หรือที่เรียกกันว่า “กฎหมายอาคารชุด” มาพิจารณากันอีกครั้ง และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณายกร่างขึ้นใหม่ ในที่สุดได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ขึ้นบังคับใช้ (โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๒๒)





สำหรับสาระสำคัญของพระราชบัญญัติฉบับนี้ มีหลักการสำคัญที่จะเข้าลักษณะของอาคารชุด โดยต้องมีองค์ประกอบรวม ๒ ประการคือ

(๑) ต้องเป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วน ๆ ได้ โดยกรรมสิทธิ์แต่ละส่วนนั้นต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ๒ ชนิดด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล^๑ (Personal property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง^๒ (มาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ)

(๒) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว

โดยผู้มีสิทธิที่จะยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ได้ จะต้องเป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่และต้องเป็นเจ้าของอาคารชุด (อาคารที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องเป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ อาจจะเป็นอาคารเก่าซึ่งปลูกสร้างมานานแล้ว และมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารชุดก็ได้) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้นด้วย เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้วเจ้าของโครงการก็สามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายได้ (มาตรา ๖) หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วอนุญาตให้จดทะเบียนได้ ก็จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องชุดให้เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด”^๓ หรือที่เรียกกันว่า “โฉนดบนอากาศ” ซึ่งเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วม^๔ สามารถใช้เป็นหนังสือสำคัญในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ว่า ชาย จำนอง ชายฝากหรือให้เช่า ฯลฯ ได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินทั่วไป ส่วนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารชุดนั้นจะถูกงดใช้ชั่วคราว และจะนำมาใช้เพื่อจดทะเบียนสิทธิ

^๑ ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด (ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล) รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถหรือที่จอดรถส่วนตัวของเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ เป็นต้น (มาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ) โดยในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องสามารถใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้โดยลำพัง เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาร่วมด้วยไม่ได้ (ยกเว้นในส่วนของพื้นที่ห้อง ผังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดที่ให้อถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวนี้ต้องเป็นตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด) แต่เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง หรือขัดต่อการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมิได้ (มาตรา ๑๓).

^๒ ทรัพย์สินกลาง หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด (ซึ่งอาจจะมีหลายโฉนดหรือหลายแปลงก็ได้), ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่ บรรดาโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม คาดฟ้า บันได ระเบียง ฝาผนังด้านนอกโดยรอบ เป็นต้น และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ลานจอดรถร่วมกัน สระว่ายน้ำ สวนหย่อม ลิฟท์ ถังกักเก็บน้ำ เป็นต้น (มาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ).

^๓ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญซึ่งออกให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง) เพื่อแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (มาตรา ๔).

^๔ เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด (มาตรา ๔).



และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นต่อไปอีกไม่ได้ จนกว่าจะได้มีการเลิกอาคารชุด^๔แล้วจึงจะนำ โฉนดนั้นมาใช้ต่อไป (มาตรา ๙, ๑๐)

หลักการสำคัญประการต่อมาเมื่ออาคารชุดนั้น ๆ ตกอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายฉบับนี้ หลังจากที่ได้รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว เจ้าของโครงการนั้น ๆ จะต้องดำเนินการจดทะเบียนเป็น “นิติบุคคลอาคารชุด”^๖ เพื่อทำหน้าที่ดูแลจัดการรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้เนื่องจากทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกคน และแต่ละคนต่างก็มีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้เท่าเทียมกันทุกราย หากจะให้คนใดคนหนึ่งเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาอาจไม่เป็นธรรมและเกิดปัญหาตามมาได้ จึงต้องกำหนดให้มีผู้มาทำหน้าที่ดูแล รักษาหรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนี้ เพื่อให้เจ้าของห้องชุดได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดีที่สุด (มาตรา ๓๑, ๓๓) โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด(ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม) ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้จะเป็นผู้ที่ทำหน้าที่ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ทั้งนี้ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดทั้งหมด (มาตรา ๓๕, ๓๖) ในการนี้เจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่งโดยเลือกจากเจ้าของห้องชุด

ด้วยตนเองจำนวนไม่เกิน ๙ คน เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ (มาตรา ๓๗) โดยค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการบริการส่วนรวมและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหลาย เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะ ค่าจ้าง ร.ป.ภ. ค่าไฟฟ้าลิฟท์ เป็นต้น ให้ตกอยู่ในภาระความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุดทุกราย ตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง^๗ (มาตรา ๑๘)



สาระสำคัญประการสุดท้ายคือ การถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในกรณีของ “คนต่างด้าว”ตามที่แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้กำหนดให้คนต่างด้าว

^๔ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุ
(๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ขอเลิกอาคารชุด
(๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
(๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
(๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา ๕๑).
^๖ นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน (มาตรา ๔) ไม่ใช่กรณีการจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลเป็นบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ที่จะต้องไปดำเนินการจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทของกระทรวงพาณิชย์.
^๗ กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคาของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด (มาตรา ๑๔) โดยอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมหรือห้องชุดแต่ละคน



ไม่ว่าจะเป็นคนธรรมดาหรือนิติบุคคลสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและอาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ ๔๐ (ฉบับที่ ๒) และไม่เกินร้อยละ ๔๙ (ฉบับที่ ๓) ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นได้ โดยมีเงื่อนไขในการที่จะมีสิทธิดังกล่าว อาทิ ต้องเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับใบสำคัญถิ่นที่อยู่ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือเข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตาม พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุนฯ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อซื้อห้องชุดของอาคารชุดโดยเฉพาะ (ที่ผ่านมาเป็นเงื่อนไขข้อที่ชาวต่างชาตินิยมใช้กันมากที่สุด) เป็นต้น (มาตรา ๑๙, ๑๙ ทวิ) ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในสมัยนั้นที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

๓. ประเด็นที่แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑^๔

แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จะได้ผ่านการบังคับใช้มาเป็นระยะเวลากว่า ๒๙ ปีแล้วก็ตาม แต่จากปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับอาคารชุดจากการร้องเรียนผ่านทางกรมที่ดิน

นั้นมีเป็นจำนวนมากในแต่ละปี อันสะท้อนให้เห็นว่ากฎหมายที่มีอยู่ยังไม่สามารถที่จะคุ้มครองผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ได้รับความเป็นธรรม สมดังเจตนารมณ์ที่บัญญัติไว้ได้ ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่รับผิดชอบต่อหน้าที่ ทำผิดหรือทุจริตต่อหน้าที่ และเอาเปรียบเจ้าของห้องชุด อาทิ ไม่ยอมออกใบปลอดหนี้ให้เจ้าของห้องชุด ไม่ยอมติดตามทวงหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วม บางรายเพราะมีความผูกพันกันเป็นพิเศษ รวมทั้งนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้จ่ายในเรื่องส่วนตัว ฯลฯ

นอกจากนี้ยังมีปัญหาในด้านอื่น ๆ อีกมากมาย เช่น ปัญหาผู้ประกอบการไม่จัดตั้งที่ทำการสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือไม่ดำเนินการตามที่ได้โฆษณาไว้ ปัญหาความไม่เป็นระเบียบในการใช้พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ปัญหาทางเข้าออกอาคารชุดสู่ทางสาธารณะ ปัญหาการให้ร้านค้าเข้ามาใช้พื้นที่นอกเขตตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ฯลฯ



มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ นอกจากจะนำไปใช้ประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังนำไปใช้ในการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายว่ามีสิทธิลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ได้กี่คะแนนเสียง (มาตรา ๔๕) รวมทั้งในการกำหนดอัตราส่วนการแบ่งหรือการถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วด้วย (มาตรา ๕๙).

^๔ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการให้สอดคล้องภายใน ๓๖๐ วัน หลังจาก พ.ร.บ. ฉบับนี้มีผลบังคับใช้ แต่ได้ยกเว้นให้กับอาคารชุดที่จดทะเบียนก่อนที่พ.ร.บ. นี้จะมีผลใช้บังคับในเรื่องอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยยังใช้เป็นอัตราส่วนของราคาห้องชุดอยู่.



ประกอบกับช่องว่างและความไม่ชัดเจนของกฎหมายบางประการ

ดังนั้น กฎหมายฉบับนี้จึงได้มุ่งเน้นเพื่อที่จะหาทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าว และเพิ่มความคุ้มครองเจ้าของร่วม (ผู้ซื้อ) มากขึ้น โดยมีหลักการสำคัญจำแนกได้ ดังนี้

(๑) กำหนดแบบของสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ว่าต้องให้เป็นไปตามแบบสัญญามาตรฐานที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด หากไม่ได้ทำตามแบบและส่วนใดในข้อสัญญาไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลบังคับ (มาตรา ๖/๒)

(๒) ให้ถือว่าข้อความหรือภาพโฆษณาหรือหนังสือชักชวนขายห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพโฆษณาดังกล่าวไว้ในที่ทำการจนกว่าจะขายห้องชุดหมด พร้อมทั้งต้องสำเนาข้อความหรือภาพดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บไว้ด้วย (มาตรา ๖/๑)

(๓) การจดทะเบียนอาคารชุดนอกจากจะต้องแสดงแผนผังอาคารชุดแล้ว กฎหมายฉบับนี้ได้บังคับให้ต้องแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะด้วย (มาตรา ๖ (๒))

(๔) ในส่วนของพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องระบุไว้ให้ชัดเจนและต้อง



วางระบบทางเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ โดยไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมคนอื่น (มาตรา ๑๗/๑)

(๕) กำหนดให้ต้องมีการจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดที่มีที่ตั้งทำการอยู่ภายในอาคารชุดนั้น โดยให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา ๓๒ (๓))

(๖) กำหนดเวลาให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วม ภายใน ๑๕ วันนับแต่ได้รับคำร้องขอจากเจ้าของร่วม ในกรณีที่เจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายอันเกิดจากทรัพย์สินส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดครบถ้วนแล้ว (มาตรา ๒๙)

(๗) เปลี่ยนหลักเกณฑ์การคิดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม จากเดิมที่ใช้ราคาห้องชุดเป็นเกณฑ์ มาเป็นใช้อัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะจดทะเบียนแทน (มาตรา ๑๔)

(๘) การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมทุกราย (ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมของตน) สำหรับห้องชุดที่ยังจำหน่ายไม่หมด ให้เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ประกอบการที่ต้องออกค่าใช้จ่ายสำหรับห้องชุดส่วนนี้แทน โดยถือว่าเป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

โดยหากเจ้าของร่วมผู้ใดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวภายในกำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ ๑๒ ต่อปี และหากค้างชำระตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ ๒๐ ต่อปี และไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ รวมทั้งอาจถูกระงับ



การให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ (มาตรา ๑๘/๑)

(๙) การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับ ที่ได้จดทะเบียนไว้โดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำไปจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ จากเดิมที่มีได้ มีการกำหนดเวลาบังคับไว้ (มาตรา ๓๒)

(๑๐) กำหนดคุณสมบัติ การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดไว้อย่างชัดเจน อาทิ ผู้จัดการนิติบุคคล ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า ๒๕ ปี ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เคยถูกถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุ ทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย และไม่มีหนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยในการแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม (มาตรา ๓๕/๑, ๓๕/๓)

นอกจากนี้ยังได้เพิ่มหน้าที่ของผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด ที่ต้องจัดทำบัญชีรายรับ รายจ่ายประจำเดือนติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ และต้องฟ้องบังคับคดีต่อเจ้าของร่วมที่ค้างชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วย (มาตรา ๓๖)

(๑๑) กำหนดให้อาคารชุดทุกอาคาร ต้องมี “คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด” จากแต่เดิมจะมีหรือไม่มีก็ได้ โดยผู้มีสิทธิได้รับ แต่งตั้งเป็นกรรมการต้องมีคุณสมบัติเป็นเจ้าของ ร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม หรือผู้แทน โดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้พิทักษ์ (กรณีเจ้าของร่วม เป็นผู้เยาว์คนไร้หรือเสมือนไร้ความสามารถ)

ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เกิน ๗ วัน ให้กรรมการนิติบุคคลแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่ง ขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ชั่วคราว (มาตรา ๓๗, ๓๗/๑, ๓๘)



(๑๒) ในส่วนเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ ของเจ้าของร่วม ได้ลดจำนวนองค์ประชุมเหลือ เพียง ๑ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงลงคะแนน ทั้งหมด (จากเดิมที่กำหนดจำนวน ๑ ใน ๓ ของ จำนวนคะแนนเสียงลงคะแนนทั้งหมด ซึ่งโอกาส ที่จะครบองค์ประชุมเป็นไปได้ยาก) และถ้าไม่ ครบองค์ประชุมในครั้งแรกนี้ ยังกำหนดให้มีการ เรียกประชุมครั้งใหม่ได้ โดยในการประชุมที่ เรียกใหม่ครั้งหลังนี้ไม่จำเป็นต้องครบองค์ประชุม ก็สามารถเปิดประชุมและลงมติได้

นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วม เปิดประชุมใหญ่วิสามัญได้ด้วย จากเดิมที่กำหนด เพียงว่าต้องประชุมใหญ่ในครั้งแรกใน ๖ เดือน และครั้งต่อไปอย่างน้อยปีละครั้งเท่านั้น (มาตรา ๔๒, ๔๒/๑, ๔๒/๒, ๔๓)

(๑๓) แก้ไขมติในการลงคะแนนเสียง ในการแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด จากเดิมที่ต้องได้รับคะแนนเสียงจาก ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง โดยลดลงมาเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๔ ของคะแนนเสียงลงคะแนนทั้งหมด อันจะทำให้ การแต่งตั้งและการถอดถอนผู้จัดการเป็นไปได้ ง่ายขึ้น (มาตรา ๔๔ (๑))

(๑๔) บัญญัติให้อำนาจพนักงาน เจ้าหน้าที่ในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการเข้าไป ช่วยแก้ไขปัญหาคความเดือดร้อนของผู้อยู่อาศัย



ในโครงการไว้อย่างชัดเจน เช่น อำนาจในการออกหนังสือแจ้งให้บุคคลใดมาให้ถ้อยคำชี้แจงข้อเท็จจริง หรือส่งหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือสอบสวนได้ โดยให้ถือเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญา (มาตรา ๖๐/๑, ๖๐/๓)

(๑๕) มีการกำหนดบทลงโทษผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติต่าง ๆ ตามพ.ร.บ.นี้ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งแต่เดิมไม่มีกำหนดไว้ ซึ่งมีตั้งแต่โทษปรับ อาทิ ปรับตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐บาท ถึง ๑๐๐,๐๐๐บาท กรณีไม่ดำเนินการตามที่ได้โฆษณาไว้ (มาตรา ๖๔) หรือปรับไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ ๕,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ กรณีฝ่าฝืนข้อกำหนดเกี่ยวกับเขตพื้นที่ประกอบการค้าในอาคารชุดนั้น (มาตรา ๖๕) กระทั่งโทษจำคุก อาทิ จำคุกไม่เกิน ๒ ปี กรณีการถือครองกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว เป็นต้น (มาตรา ๖๗)

๔. สรุป

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ฉบับนี้ นับว่าเป็นผลงานที่เกิดจากความพยายามจากหลายฝ่ายทั้งฝ่ายบริหารและ

ฝ่ายนิติบัญญัติ ในการที่จะแก้ไขปัญหาโดยการอุดช่องว่างหรือความไม่ชัดเจนของกฎหมายรวมทั้งปัญหาในด้านต่าง ๆ ตามที่ปรากฏให้เห็นจากการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวตลอดระยะเวลา ๒๙ ปีเศษที่ผ่านมา ซึ่งภายหลังจากที่กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับไประยะหนึ่งแล้วก็น่าจะทำให้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอดีตคลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้น อันจะช่วยให้ผู้บริโภคมีความมั่นใจและกล้าตัดสินใจที่จะซื้อคอนโดมากขึ้น ซึ่งจะนำไปสู่การขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจของประเทศให้ก้าวไปข้างหน้าต่อไป แต่อย่างไรก็ตามหลักการดังกล่าวจะประสบผลสำเร็จมากน้อยเพียงใดนั้นไม่ได้ขึ้นอยู่กับกฎหมายเพียงอย่างเดียว แต่ยังขึ้นอยู่กับความร่วมมือของเจ้าของห้องชุดทั้งหลายด้วยว่าได้ให้ความร่วมมือในการเอาใจใส่ในการเข้าประชุม และควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่กฎหมายฉบับนี้ให้อำนาจไว้มากน้อยเพียงใดด้วย **จ**

เอกสารอ้างอิง

- วิชัย ตันติกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม), พิมพ์ครั้งที่ ๔, กรุงเทพฯ : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, ๒๕๔๑
- มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, พิมพ์ครั้งที่ ๑, ๒๕๒๗
- นคร มธุศรี, ไขปัญหาคอนโดฯ เล่มที่ ๑, พิมพ์ครั้งที่ ๑, กรุงเทพฯ : บริษัทบางกอกพับลิคมีเดียจำกัด, ๒๕๓๗
- ทีมงานหนังสือพิมพ์เดลินิวส์, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับแก้ไข), หนังสือพิมพ์เดลินิวส์, ๒๖ (กรกฎาคม ๒๕๕๑)
- ทีมงานหนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์, กม.คอนโดใหม่ คุมเข้มจัดระเบียบบ้านลอยฟ้า, หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์, ๒๔ (มิถุนายน ๒๕๕๑)
- พิสิฐ ชูประสิทธิ์, ผล สนช.แก้ไข พรบ.อาคารชุด จุดเปลี่ยนผู้ประกอบการหัวหมอ, ผู้จัดการรายวัน, ๒๔ (มกราคม ๒๕๕๑)
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔, (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
- www.thaicondo.net เว็บไซต์คอนโดไทย