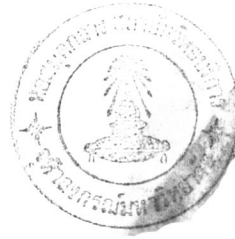


บทที่ ๕

บทสรุปและเสนอแนะ



จากการศึกษาและเปรียบเทียบการจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กับการจัดการอาคารชุดตามกฎหมายของฝรั่งเศสและกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ดังกล่าวในบทที่ ๒, ๓ และ ๔ นั้นได้พบข้อสรุปและปัญหาหลายประการ บางปัญหาที่เกิดจากความไม่ถูกต้องหรือความไม่ชัดเจนของตัวบทในพระราชบัญญัติ บางปัญหาที่เกิดจากการที่กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ ซึ่งจำเป็นจะต้องแก้ไขเพื่อให้ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดขึ้นบรรลุความสำเร็จตามเจตนารมณ์ของการออกกฎหมายอาคารชุดมาใช้บังคับ โดยจะแยกสรุปเป็นเรื่อง ๆ พร้อมทั้งปัญหาและข้อเสนอนำเสนอการแก้ปัญหาต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

#### ๑. ปัญหาเกี่ยวกับการก่อตั้งอาคารชุด

โดยหลักการทั่วไปพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดวิธีการก่อตั้งอาคารชุดไว้คล้ายกับของสหรัฐอเมริกาและของฝรั่งเศส คือต้องมีการจดทะเบียนก่อตั้งเป็นอาคารชุด และผู้มีสิทธิจดทะเบียนจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดนั้นด้วย แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดรายละเอียดไว้ชัดเจนว่าตัวอาคารชุดนั้นจะต้องก่อสร้างถึงขั้นใดจึงจะขอจดทะเบียนได้ ซึ่งปัญหาเรื่องนี้เกี่ยวพันไปถึงปัญหาอื่น ๆ หลายประการ กล่าวคือ หากตีความว่าตัวอาคารชุดจะต้องก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ทุกอย่าง จึงจะขอจดทะเบียนอาคารชุดได้ ก็จะเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อ เพราะเท่ากับมีเจ้าหน้าที่ช่วยตรวจสอบความเรียบร้อยของอาคารให้และเป็น การเร่งให้ผู้ก่อสร้างรีบทำการก่อสร้างเพื่อจะได้จดทะเบียนและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้โดยเร็ว แต่ในขณะเดียวกันการดำเนินการออกหนังสือสำคัญห้องชุดของกรมที่ดินก็ต้องใช้เวลานานหลาย เดือน<sup>๑</sup> ซึ่งทำให้ผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารชุดต้องรับภาระหนี้เกี่ยวกับค่าก่อสร้างอาคารชุด

<sup>๑</sup>ผู้เขียนเคยทราบจากผู้ก่อสร้างอาคารชุด "บ้านปรีดา" ว่าต้องใช้เวลาราว ๖ เดือน

เพราะไม่สามารถจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อและเรียกเก็บเงินได้ ถึงแม้ว่าอาคารชุดนั้นจะได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วก็ตาม

ในปัญหานี้ผู้เขียนขอเสนอแนะวิธีการแก้ไขดัง เช่นที่กำหนดไว้ในกฎหมายของสหรัฐอเมริกา กล่าวคือให้กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดชั้นตอนที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้ให้แน่นอนว่า ถ้าอาคารชุดได้ก่อสร้างโครงสร้างและระบบเครื่องกลไกต่าง ๆ เสร็จเรียบร้อยแล้วก็สามารถจะยื่นขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ วิธีนี้จะช่วยแก้ปัญหาได้ กล่าวคือ กรมที่ดินจะได้มีเวลาดำเนินการออกหนังสือห้องชุดได้ทันกับการเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ของอาคารชุด ในขณะที่เดียวกันผู้ก่อสร้างก็มีเวลาก่อสร้างตกแต่งส่วนที่ไม่ใช่โครงสร้างของตัวอาคารชุด เช่น การตกแต่งภายในห้องชุดต่าง ๆ เป็นต้น เมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วก็พอดีได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สามารถจะโอนกรรมสิทธิ์และรับเงินจากผู้ซื้อได้ทันที ส่วนปัญหาคำว่า "โครงสร้างและระบบเครื่องกลไก" ของอาคารชุดนั้น จะมีความหมายแค่นี้เพียงไรย่อมเป็นหน้าที่ของวิศวกรและสถาปนิกที่จะให้คำจำกัดความได้ นอกจากนั้นในกฎกระทรวงจะต้องกำหนดได้ด้วยว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อจะกระทำได้ต่อเมื่อห้องชุดนั้นได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ทุกอย่างแล้วเท่านั้น ทั้งนี้ก็เพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อนั่นเอง วิธีการดังกล่าวนี้ย่อมจะเป็นประโยชน์ทั้งฝ่ายผู้ก่อสร้างและฝ่ายผู้ซื้อซึ่งผู้เขียนเห็นว่าสมควรจะนำมาใช้ในกฎหมายอาคารชุดของไทยด้วย

## ๒. ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด

บทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดในเรื่องการจัดตั้ง สถานะ วัตถุประสงค์ อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น หลักการส่วนใหญ่คล้ายคลึงกันทั้งกฎหมายของฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา และของไทย จะแตกต่างกันบ้างก็ไม่มากนัก เช่น ของสหรัฐอเมริกา กำหนดให้จัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุดได้หลายรูปแบบและให้อำนาจไว้ค่อนข้างจะกว้างขวางมาก นอกจากนี้ในเรื่องความรับผิดชอบของสมาคมเกี่ยวกับการผิดสัญญาและการทำละเมิดนั้น กฎหมายของสหรัฐอเมริกากำหนดไว้ชัดเจนว่าค่าเสียหายที่สมาคมชำระ เงินจะมีผลผูกพันเหนือห้องชุดทั้งหมดด้วย ตามสัดส่วนค่าใช้จ่ายร่วมของแต่ละห้องชุด ส่วนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีบทบัญญัติในลักษณะนี้ หากจะพิจารณาในส่วนของบุคคลภายนอกผู้เสียหายก็อาจเกิดปัญหาได้หลายประการ เช่น กรณีลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดไปกระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกในทางการที่จ้าง

นิติบุคคลอาคารชุดถูกฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนในฐานะนายจ้าง และถูกพิพากษาให้ชำระค่าสินไหมทดแทนให้ผู้เสียหาย ค่าสินไหมทดแทนนี้ผู้เขียนเห็นว่าเป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันตามมาตรา ๑๔ วรรค ๒ ซึ่งเจ้าของร่วมทุกคนจะต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (แต่มีสิทธิไล่เบียดเอาจากลูกจ้างได้ในภายหลัง) สมมติว่าค่าสินไหมทดแทนนั้นเป็นเงินจำนวนมาก เช่นกรณีที่ถูกจ้างนิติบุคคลอาคารชุดขับรถไปชนผู้อื่นถึงแก่ความตายหรือต้องพิการ ถ้าเจ้าของห้องชุดแต่ละคนไม่สามารถจะหาเงินมาจ่ายส่วนของตนให้นิติบุคคลอาคารชุดได้ บุคคลภายนอกผู้เสียหายจะทำอย่างไร จะยึดทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดก็ทำไม่ได้ เพราะไม่มีอะไรให้ยึด จะฟ้องเจ้าของห้องชุดก็ฟ้องไม่ได้เพราะเจ้าของห้องชุดไม่ใช่ นายจ้าง ปัญหาเช่นนี้อาจจะเกิดขึ้นได้ ผู้เขียนเห็นว่า หลักการที่กำหนดไว้ในกฎหมายของสหรัฐอเมริกาสมควรจะนำมาใช้แก้ปัญหานี้ได้ กล่าวคือ กำหนดให้คำพิพากษาที่ให้นิติบุคคลอาคารชุดชำระเงินมีผลผูกพันเหนือห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นด้วย ตามสัดส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หากเจ้าของห้องชุดคนใดไม่ยอมชำระค่าสินไหมทดแทนส่วนที่ตนจะต้องออก โจทก์ผู้เสียหายก็สามารถจะบังคับเอาจากห้องชุดได้ตามสัดส่วนที่ผูกพันเหนือห้องชุดนั้น

ปัญหาอีกประการหนึ่งเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดก็คือ เรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการ ซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ทางปฏิบัติของกรมที่ดินจะต้องแต่งตั้งผู้จัดการตั้งแต่เริ่มจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แต่ตามตัวบทในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๔ (๓) กำหนดว่าผู้จัดการจะถูกแต่งตั้งหรือถอดถอนได้ก็ด้วยมติที่ประชุมใหญ่ที่ได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ผู้เขียนเห็นด้วยในหลักการว่าจะต้องมีผู้จัดการตั้งแต่เริ่มจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด แต่มีปัญหาว่า การแต่งตั้งผู้จัดการก่อนการประชุมใหญ่ครั้งแรกนั้นกระทำไต่หรือไม่และมีผลอย่างไร ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า การแต่งตั้งผู้จัดการเช่นนี้จะมีผลไม่สมบูรณ์ ดังที่เคยกล่าวไว้ในบทที่ ๔ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะได้ให้สัตยาบันการแต่งตั้งนั้นในภายหลัง ถ้าเกิดที่ประชุมเจ้าของร่วมไม่ให้สัตยาบัน การแต่งตั้งผู้จัดการก็จะเป็นโมฆะมาแต่ต้น ซึ่งจะเป็นปัญหาเกี่ยวพันไปถึงกิจการต่างๆ ที่ผู้จัดการได้กระทำไปแล้วในฐานะผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

ดังนั้นเพื่อตัดปัญหายุ่งยากดังกล่าว ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะให้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดให้ชัดเจนว่า ผู้ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (ตามมาตรา ๓๑ คือผู้ขอโอน

และผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในท้องซุด) มีอำนาจแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวได้ และเมื่อมีการประชุมใหญ่ครั้งแรกจึงให้ที่ประชุมแต่งตั้งผู้จัดการต่อไป ตามมติที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ (๓)

### ๓. ปัญหาเกี่ยวกับข้อบังคับ

วิธีดำเนินการจัดการภายในอาคารซุดนั้นกฎหมายอาคารซุดทั้งของฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา และไทยยึดถือหลักการเช่นเดียวกัน กล่าวคือกฎหมายปล่อยให้ เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันเองภายในอาคารซุดของตนและกำหนดขึ้นไว้เป็นข้อบังคับ โดยกฎหมายจะกำหนดแต่เพียงหลักกว้าง ๆ ว่า ข้อบังคับนั้นควรมีสาระสำคัญหรือเกี่ยวกับเรื่องอะไรบ้าง ยกเว้นในกรณีที่กฎหมายเห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญมาก ก็จะวางหลักเกณฑ์ไว้โดยตรง ดังนั้นข้อบังคับจึงเป็นหลักหรือกฎเกณฑ์ที่สำคัญในการจัดการอาคารซุด บางที่อาจจะกล่าวได้ว่าข้อบังคับมีความสำคัญสำหรับอาคารซุดมากกว่าตัวบทกฎหมายเสียอีก เพราะข้อบังคับจะกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ในการจัดการไว้ ส่วนในตัวบทกฎหมายโดยตรงไม่มีเช่นนั้น

หลักการดังกล่าวนี้ผู้เขียนเห็นด้วย และคงจะถูกต้องเหมาะสมสำหรับสภาพสังคมของฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกา ซึ่งประชาชนมีประสบการณ์และได้ผ่านกระบวนการพัฒนาต่าง ๆ ของระบบกรรมสิทธิ์อาคารซุดมาเป็นเวลานานแล้ว แต่สำหรับสังคมไทยประชาชนยังไม่เคยมีประสบการณ์และไม่มีความรู้มาก่อนผู้เขียนเห็นว่ากฎหมายอาคารซุดจำเป็นจะต้องมีบทบัญญัติที่แน่ชัดให้มากกว่า การปล่อยให้ประชาชนจัดการในสิ่งที่ไม่มีประสบการณ์และความรู้มาก่อนอาจก่อให้เกิดผลเสียแก่ระบบกรรมสิทธิ์อาคารซุดได้ เรื่องที่ผู้เขียนใคร่ขอเสนอแนะประการหนึ่งก็คือเรื่องเกี่ยวกับบัญชีการเงินของนิติบุคคลอาคารซุด ซึ่งตามกฎหมาย Horizontal property Act ของฮาวายได้กำหนดเรื่องนี้ไว้โดยตรงในตัวบทด้วย ผู้เขียนเห็นว่ากฎหมายอาคารซุดของไทยก็จำเป็นจะต้องกำหนดไว้เช่นกันเพื่อให้นิติบุคคลอาคารซุดทั้งหลายปฏิบัติในแนวทางเดียวกันเพราะนิติบุคคลอาคารซุดมีฐานะ เป็นนิติบุคคลและต้องเกี่ยวข้องกับคนจำนวนมาก การดำเนินการต่าง ๆ มีลักษณะคล้ายคลึงกับบริษัท จึงควรต้องจัดทำบัญชีการเงินต่าง ๆ ไว้เป็นหลักฐานด้วย ตามตัวบทในพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวถึงเรื่องการบัญชีของนิติบุคคลไว้เฉพาะกรณีเลิกอาคารซุดเท่านั้นว่า ให้จัดการชำระบัญชีนิติบุคคลอาคารซุดโดยทั้งผู้ชำระบัญชีขึ้นภายใน ๑๔ วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารซุด และให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยการชำระบัญชีของห้างหุ้นส่วนและบริษัท มาใช้บังคับ

โดยอนุโลม แต่ไม่ได้กำหนดรายละเอียดว่านิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดทำบัญชีอะไรบ้างและต้องดำเนินการอย่างไร

การแก้ปัญหานี้ผู้เขียนเห็นว่า สามารถกระทำได้โดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือโดยการออกเป็นกฎกระทรวงก็ได้ โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำบัญชีการเงินขึ้นไว้ด้วย ส่วนหลักเกณฑ์ต่าง ๆ นั้น อาจจะนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบัญชีการเงินของบริษัทที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย หุ้นส่วนและบริษัทมาใช้บังคับโดยอนุโลม และผู้เขียนขอเสนอแนะว่า ควรกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการ ที่จะต้องจัดทำบัญชีการเงินต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น และจัดเก็บรักษาหลักฐานไว้เพื่อให้เจ้าของห้องชุดสามารถตรวจสอบได้ตามเวลาอันสมควร เมื่อครบรอบปีก็ให้จัดทำงบดุลและงบการเงินอื่น ๆ ที่จำเป็นขึ้น เสนอให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณาอนุมัติ โดยต้องผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตด้วย เมื่อที่ประชุมใหญ่อนุมัติแล้ว ให้ผู้จัดการนำส่งสำเนางบดุล และงบการเงินเหล่านั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง เพื่อไว้เป็นหลักฐานให้ประชาชนทั่วไปสามารถตรวจสอบได้ เช่นเดียวกับของบริษัท

#### ๔. ปัญหาเกี่ยวกับการประชุมเจ้าของร่วม

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้คล้ายคลึงกับของสหรัฐอเมริกาและฝรั่งเศส เช่น กำหนดให้มีการประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง เป็นต้น แต่การเรียกประชุม และวิธีบอกกล่าวนัดประชุม นั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดไว้ในกฎหมายโดยตรง แต่ปล่อยให้เป็นที่ของเจ้าของร่วมจะตกลงกันเอง โดยกำหนดไว้ในข้อบังคับและถือเป็นสาระสำคัญอย่างหนึ่งของข้อบังคับด้วย ตามมาตรา ๓๒ (๔)

อย่างไรก็ตามปัญหาเกี่ยวกับการเรียกประชุม และวิธีการบอกกล่าวนัดประชุมนั้น ผู้เขียนเห็นว่าสมควรจะกำหนดไว้ในกฎหมายด้วย เพื่อเป็นแนวทางให้อาคารชุดทั้งหลายได้ใช้ปฏิบัติดังเหตุผลที่กล่าวไว้ในเรื่องปัญหาเกี่ยวกับข้อบังคับข้างต้น โดยผู้เขียนขอเสนอแนะว่า การเรียกประชุมควรให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ถ้าไม่มีคณะกรรมการก็ให้เป็นอำนาจของผู้จัดการ ทั้งนี้เพราะคณะกรรมการฯ หรือผู้จัดการย่อมจะทราบดีว่าสมควรจะเรียกประชุมเมื่อใด นอกจากนั้นควรให้เจ้าของร่วมมีสิทธิร้องขอให้เรียกประชุมได้ด้วย โดยกำหนดคะแนนเสียงขั้นต่ำไว้ หากคณะกรรมการฯ หรือผู้จัดการไม่ยอมเรียกประชุมก็ให้เจ้าของร่วม

เหล่านั้นเรียกประชุมตัวเอง เช่นเดียวกับหลักการที่กำหนดไว้ในกฎหมายฝรั่งเศส และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัท มาตรา ๑๑๓๓ และมาตรา ๑๑๓๔

ส่วนการบอกกล่าวนัดประชุมนั้นผู้เขียนเห็นว่าควรจะบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน โดยเสนอให้ใช้วิธีส่งหนังสือนัดประชุมด้วยมือ ถ้าไม่สามารถส่งให้ได้ก็ให้ปิดหนังสือนัดประชุมไว้หน้าห้องชุด และให้ถือว่าเจ้าของห้องชุดผู้นั้นได้ทราบแล้ว เว้นแต่เจ้าของห้องชุดผู้ใดได้แจ้งให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปถึงที่อยู่แห่งอื่น ก็ให้ส่งหนังสือนัดประชุมนั้นทางไปรษณีย์ จำหน้าของตามที่อยู่เป็นเจ้าของห้องชุดได้แจ้งไว้นั้น อนึ่ง หนังสือนัดประชุมจะต้องระบุวันเวลาและสถานที่ประชุม รวมทั้งระเบียบวาระการประชุม และรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับเรื่องที่จะพิจารณาในที่ประชุม ในกรณีที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมข้อบังคับก็ต้องส่งร่างข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติมพร้อมด้วยเหตุผลไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุมด้วย

อย่างไรก็ตามรายละเอียดบางอย่างเช่น สถานที่ประชุม กำหนดเวลาบอกกล่าวล่วงหน้า หรือวิธีการส่งหนังสือนัดประชุม เป็นต้น ผู้เขียนเห็นว่าไม่ใช่เรื่องสำคัญมากจนถึงขนาดต้องบังคับปฏิบัติตาม ดังนั้นจึงควรกำหนดให้เจ้าของร่วมมีสิทธิจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นได้ด้วย กล่าวคือกฎหมายเพียงแต่วางแนวทางไว้เป็นตัวอย่างเท่านั้น ถ้ามีข้อบังคับกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ก็ให้เป็นไปตามข้อบังคับ ต่อเมื่อไม่มีในข้อบังคับจึงให้ถือตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้

#### ๕. ปัญหาเกี่ยวกับมติที่ประชุมและการกำหนดคะแนนเสียง

หลักการต่าง ๆ เกี่ยวกับมติที่ประชุม เจ้าของร่วม หรือที่ประชุมใหญ่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนใหญ่ได้รับเอามาจากกฎหมายของฝรั่งเศส และมีกฎหมายของฮาวายบ้างเป็นบางส่วน มีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมประการหนึ่ง ซึ่งนำมาจากหลักการของกฎหมายฝรั่งเศส แต่ผู้เขียนเห็นว่าข้อความในฉบับที่ไม่ถูกต้องกล่าวคือกรณีตามมาตรา ๔๖ บัญญัติว่า "เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา ๑๔ วรรค ๑" ซึ่งบทบัญญัตินี้ทำให้เข้าใจว่า การกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะนั้นกระทำได้เฉพาะกรณีค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรค ๑ คือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันเท่านั้น แต่ผู้เขียนเห็นว่า ค่าใช้จ่าย

ตามมาตรา ๑๔ วรรค ๒ คือคำภาสีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางก็สามารถจะกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายโดยเฉพาะได้ เช่น กรณีอาคารชุดแห่งหนึ่งประกอบด้วยอาคาร ก.มี ๑๐๐ ห้องชุด อาคาร ข.มี ๕๐ ห้องชุด ข้อบังคับอาจจะกำหนดว่าคำภาสีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคาร ก. เจ้าของห้องชุดในอาคาร ก. จะต้องเป็นฝ่ายออก เข้าเป็นของอาคาร ข. เจ้าของห้องชุดในอาคาร ข. ต้องเป็นฝ่ายออก ซึ่งการกำหนดในข้อบังคับเช่นนี้ผู้เขียนเห็นว่าย่อมกระทำได้โดยไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดหรือความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ตรงกันข้ามกลับจะให้ความยุติธรรมมากกว่าเพราะการให้เอาค่าใช้จ่ายดังกล่าวของอาคาร ก. ซึ่งย่อมมาจากอาคาร ข. มาให้เจ้าของห้องชุดในอาคาร ข. ต้องเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายด้วยยอมไม่ยุติธรรม ดังนั้นถ้าเป็นกรณีค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรค ๒ การกำหนดคะแนนเสียงเจ้าของร่วมก็ต้องกำหนดตามมาตรา ๑๔ วรรค ๒ ด้วย กล่าวคือต้องกำหนดตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ใช่กำหนดตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดเหมือนกับกรณีตามมาตรา ๑๔ วรรค ๑ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายของฝรั่งเศสดังกล่าวข้างต้น

นอกจากที่กล่าวนี้แล้วมาตรา ๔๖ ควรกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคะแนนเสียงที่ลงมติไว้ด้วยว่าจะต้องมีเจ้าของร่วมที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการนั้นมาประชุมด้วยจำนวนเท่าใดและมติจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเท่าใด มิฉะนั้นจะเกิดปัญหาว่าจะถือมติตามคะแนนเสียงอย่างไร หากให้ถือมติตามคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม ผู้เขียนก็เห็นว่าไม่ถูกต้อง เช่นกรณีตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น ถ้าอาคารชุดประกอบด้วยอาคาร ก. หลังเดียว เมื่อจะปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางในอาคาร ก. นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๔ (๔) แต่ถ้าอาคารชุดประกอบด้วยอาคาร ก. และอาคาร ข. เมื่อจะปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางในอาคาร ก. นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับกลับใช้เพียงมติตามคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมก็จะเป็นการไม่ยุติธรรมและขัดกันเองในกฎหมายผู้เขียนจึงเห็นว่ากรณีตามมาตรา ๔๖ ควรจะกำหนดคะแนนเสียงลงมติไว้ด้วยโดยขอเสนอว่าให้อนุโลมตามที่กำหนดไว้ในเรื่องมติของที่ประชุมใหญ่

สรุปแล้วผู้เขียนเห็นว่าศัพท์ในมาตรา ๔๖ ควรจะแก้ไขใหม่และใคร่เสนอแนะดังนี้

"มาตรา ๔๖ เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องออกค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายใน

การนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่ตนจะต้องออก

มติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในพรรคแรกให้ถือตามคะแนนเสียงที่กำหนดไว้สำหรับมติของ  
ที่ประชุมใหญ่โดยอนุโลม ทั้งนี้ต้องมีเจ้าของร่วมที่มีส่วนออกค่าใช้จ่ายเข้าร่วมประชุมมีคะแนน  
เสียงรวมกันไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๓ ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมที่มีส่วนออก  
ค่าใช้จ่ายนั้น”<sup>๑</sup>

## ๖. ปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายร่วม

หลักการในเรื่องค่าใช้จ่ายร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้หลักการเดียวกับกฎหมายของฝรั่งเศสตั้งที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔ และมาตราอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของสหรัฐอเมริกาแล้ว ผู้เขียนได้พบปัญหาสองประการที่จำเป็นจะต้องแก้ไข คือ

๑. การกำหนดให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะกระทำได้ก็โดยที่ประชุมใหญ่ และจะต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียง ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา ๔๔ (๑) ซึ่งเหมาะสมสำหรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมในกรณีปกติทั่วไป แต่มีกรณีพิเศษซึ่งเมื่อเกิดขึ้นแล้ว อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมจะต้องถูกเปลี่ยนแปลงไปได้แก่ กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามมาตรา ๓๔ และกรณีอาคารชุดเสียหายบางส่วนโดยเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้น ตามมาตรา ๕๐ วรรค ๔ ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้จำเป็นจะต้องปรับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมโดยอัตโนมัติ เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งประกอบด้วยห้องชุด ๑๐๐ ห้องชุดและอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของห้องชุดแต่ละคนกำหนดไว้เท่ากันหมด คือ ๑ ใน ๑๐๐ ส่วน ต่อมาเมื่ออาคารชุดแห่งนั้นถูกเวนคืนไปบางส่วนหรือเสียหายบางส่วนโดยเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ สมมติว่าเหลือห้องชุดเพียง ๕๐ ห้องชุด อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมจะต้องถูกเปลี่ยนไปเป็น ๑ ใน ๕๐ ส่วนทันที ซึ่งกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นจะต้องให้ที่ประชุมใหญ่ลงมติ เพราะเป็นเรื่องที่เห็นได้ชัดแจ้งแล้วว่าจะต้องเปลี่ยนแปลง

---

<sup>๑</sup>ที่ขีดเส้นใต้ทั้งหมดคือส่วนที่เสนอแนะเพิ่มเติมและผู้เขียนเปลี่ยนคำว่า "เสีย" เป็น "ออก" เพื่อให้สอดคล้องกับคำว่า "ออก" ในมาตรา ๑๔



แก้ไขอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ผู้เขียนจึงเสนอแนะว่าควรกำหนดไว้ในกฎหมายให้ชัดเจนว่าเมื่อเกิดกรณีดังกล่าวขึ้นให้ถือว่าอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมที่กำหนดไว้ในข้อบังคับเปลี่ยนแปลงไปโดยอัตโนมัติตามสัดส่วนเดิมของแต่ละคน และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการที่จะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วม ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับได้โดยไม่ต้องมีมติของที่ประชุมใหญ่

๒. บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายร่วม ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๑ วรรคหลังว่า "บุริมสิทธิ์ตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง" โดยไม่ได้ระบุว่า การส่งรายการหนี้ นั้นจะต้องส่งเมื่อใด ซึ่งหมายความว่า ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หนี้ค่าใช้จ่ายทั้งหลายตามมาตรา ๑๔ วรรค ๒ คือ ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางสามารถจะเรียกชำระหนี้เอาจากห้องชุดได้ก่อนเจ้าหนี้จํานองเสมอ เช่นเดียวกับบุริมสิทธิ์ในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๔๗ โดยไม่ต้องพิจารณาว่าการส่งรายการหนี้หรือการจดทะเบียนจํานอง อย่างไรก็ดีจะเกิดขึ้นก่อนกัน<sup>๑</sup> ซึ่งผลดังกล่าวนี้เองทำให้ปัจจุบันนี้สถาบันการเงินต่าง ๆ ไม่ยอมรับการจํานองห้องชุดเป็นประกันหนี้ ทั้งนี้เพราะเห็นว่าหลักประกัน คือ ห้องชุดมีมูลค่าไม่แน่นอนแม้ว่าจะจดทะเบียนจํานองไว้ก่อนแล้วก็ตาม ก็อาจมีหนี้บุริมสิทธิ์ที่บังคับได้ก่อนจํานองตามมาตรา ๔๑ วรรคหลัง เกิดขึ้นเมื่อใดก็ได้ นอกจากนั้นรายการหนี้ที่ผู้จัดการส่งไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ไม่แน่นอนว่าจะถูกต้องเสมอไป เจ้าของห้องชุดที่เป็นลูกหนี้ อาจจะมีข้อโต้แย้งอย่างใด ๆ ก็ได้ เพราะรายการหนี้ นั้นไม่ได้ระบุว่า จะต้องได้รับการรับรองจากเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้ หรือผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตก่อน

ในปัญหานี้ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะว่า บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายร่วมตามมาตรา ๑๔ วรรค ๒ นั้น ควรจะอยู่ในลำดับก่อนจํานอง เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ก่อนการ

---

<sup>๑</sup>ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้, พิมพ์ครั้งที่ ๒ (กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, ๒๕๒๐), หน้า ๑๑๔๐.



จดทะเบียนจำนวนเท่านั้น ถ้าผู้จัดการส่งรายการหนี้หลังการจดทะเบียนจำนวนแล้วก็ควรจะอยู่ในลำดับหลังจำนวนหรืออย่างมากที่สุดก็อยู่ในลำดับเดียวกัน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับเจ้าหนี้จำนวนและจะเป็นประโยชน์แก่โครงการอาคารชุดทั้งหลายด้วย เพราะผู้ซื้อส่วนมากจำเป็นต้องได้รับเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน นอกจากนั้นก่อนที่ผู้จัดการจะนำส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ รายการหนี้ควรจะได้รับ การรับรองจากเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้หรือผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตก่อน ทั้งนี้เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายการหนี้ดังกล่าว

๗. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีในอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กล่าวถึงเรื่องการจัดเก็บภาษีในอาคารชุดไว้โดยตรงว่าจะต้องจัดเก็บอย่างไร เช่นเดียวกับกฎหมายของฝรั่งเศส แต่กฎหมายของสหรัฐอเมริกาบัญญัติไว้ชัดเจนว่า ภาษีในอาคารชุดนั้นให้แยกออกจากกันเป็นแต่ละห้องชุด และไม่มีการเก็บภาษีทรัพย์สินส่วนกลางจากสมาคม หรือเจ้าของห้องชุดอีก เพราะถือว่า ภาษีของแต่ละห้องชุดได้รวมเอาภาษีของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ด้วยส่วนหนึ่งแล้ว

การจัดเก็บภาษีของไทยที่จะเกี่ยวข้องกับอาคารชุดในปัจจุบันนี้ ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น<sup>๑</sup> ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งมาตรา ๔๐ ของพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสียค่าภาษี แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นของคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ต้องเสียค่าภาษีทั้งสิ้น และมาตรา ๑๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินแก้ไขเพิ่มเติม

---

<sup>๑</sup>ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หมายความว่า ที่ดินซึ่งใช้ปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และบริเวณต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ด้วย (พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ มาตรา ๖ วรรค ๒)

พุทธศักราช ๒๔๗๔ กำหนดว่า "โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้เป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรม ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี" ปัญหาจะไม่เกิดขึ้น ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้น เป็นของบุคคลคนเดียว แต่สำหรับอาคารชุดหลังหนึ่ง ๆ นั้น กฎหมายบัญญัติให้แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ได้หลายส่วนมีเจ้าของหลายคน และแต่ละส่วน เจ้าของมีกิจกรรมสิทธิ์ เฉพาะในทรัพย์สินส่วนบุคคล กิจกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางและยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินบางอย่างอีกด้วย หากเจ้าของห้องชุดทุกคนอยู่อาศัย เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษาเหมือนกันหมด ก็คงไม่มีปัญหา เพราะทุกคนได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีดังกล่าวหรือหากเจ้าของห้องชุดไม่ได้อยู่เองและไม่ได้ให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษาเหมือนกันหมด ก็จะไม่มีปัญหาเช่นกัน เพราะต้องเสียภาษีเหมือนกันทั้งหมด ซึ่งสามารถประเมินภาษีและแบ่งกันออกตามสัดส่วนได้ แต่ถ้าเจ้าของห้องชุดอยู่เองบ้างให้คนอื่นเช่าบ้าง หรือใช้เก็บสินค้าบ้าง ใช้ประกอบอุตสาหกรรมบ้าง ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีก็ต้องเกิดขึ้นแน่ เพราะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๔ วรรคสองบัญญัติไว้แต่เพียงว่า "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร...เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง..." เท่านั้น แต่ไม่ได้กำหนดวิธีการประเมินและการจัดเก็บภาษีว่าจะแยกออกเป็นภาษีของทรัพย์สินส่วนบุคคลกับภาษีของทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ ถ้าแยกจะแยกได้อย่างไร และจะเรียกเก็บจากใคร เป็นต้น

การแก้ปัญหาเรื่องนี้ผู้เขียนขอเสนอแนะวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา คือ ให้แยกการประเมินและเรียกเก็บภาษีออกเป็นส่วน ๆ ตามห้องชุด โดยไม่มีการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สินส่วนกลางอีก เพราะถือว่า ภาษีของแต่ละห้องชุดได้รวมเอาภาษีของทรัพย์สินส่วนกลางเข้าไว้ด้วยส่วนหนึ่งแล้ว การเรียกเก็บก็เรียกเก็บโดยตรงจากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ถ้าห้องชุดใดเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา ห้องชุดนั้นก็ไม่ต้องเสียภาษี ซึ่งวิธีการนี้ผู้เขียนเห็นว่าเหมาะสมที่สุดและจำเป็นจะต้องบัญญัติไว้ในกฎหมายให้ชัดเจน ซึ่งอาจจะกระทำโดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือแก้ไขเพิ่มเติมในกฎหมายภาษีอากรโดยตรงก็ได้ แต่การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดจะเป็นประโยชน์ดีกว่า เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับอาคารชุดโดยตรงและเมื่อแก้แล้วก็สามารถใช้ได้ทั่วไป ไม่ต้องตามไปแก้กฎหมายภาษีอากรอื่น ๆ ที่อาจจะเกี่ยวข้องกับอาคารชุดอีก

## ๘. ปัญหาเกี่ยวกับการประกันภัยอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กล่าวถึงเรื่องการประกันภัยอาคารชุดไว้ต่างกับกฎหมายของสหรัฐอเมริกาซึ่งบัญญัติเรื่องนี้ไว้โดยตรง โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด และยังกำหนดให้สมาคมต้องจัดการทำประกันภัยอาคารชุดไม่ช้ากว่าการโอนห้องชุดให้ผู้ซื้อในครั้งแรกด้วย การบังคับให้ประกันภัย ผู้เขียนเห็นว่าเป็นหลักการที่ดี แต่อาจจะไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมไทยในปัจจุบันนี้ อย่างไรก็ตาม การประกันภัยก็เป็นเรื่องจำเป็นสำหรับอาคารชุดอย่างหนึ่ง โดยเฉพาะเกี่ยวกับการให้กู้ยืมเงินของสถาบันการเงินต่าง ๆ นั้นมักจะกำหนดให้ต้องทำประกันภัยด้วย เพราะมูลค่าของหลักประกันย่อมอยู่ที่ตัวอาคารชุดมากกว่าที่ดินที่ตั้งอาคารชุด การที่พระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้กำหนดเรื่องประกันภัยไว้โดยตรง จึงทำให้เกิดปัญหาว่า การประกันภัยในอาคารชุดจะทำได้อย่างไร และใครจะมีอำนาจเอาประกันภัยทรัพย์สินส่วนใดได้บ้าง นักกฎหมายบางท่านเห็นว่าการประกันภัยอาคารชุดทั้งหมดสามารถกระทำได้โดยนิติบุคคลอาคารชุด<sup>๑</sup> ซึ่งผู้เขียนเห็นด้วยสำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ แต่ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล จะถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีส่วนได้เสียตามกฎหมายประกันภัยและสามารถเอาประกันภัยได้ด้วยนั้น ผู้เขียนยังไม่เห็นด้วยนัก แม้ว่าทรัพย์สินส่วนบุคคลกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยสภาพจะแยกออกจากกันไม่ได้ก็ตาม เพราะวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดจำกัดเฉพาะการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ถ้าก้าวล่วงไปจัดการถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดด้วยโดยกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ ก็จะกลายเป็น เรื่องนอกขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดไป เว้นแต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำในฐานะตัวแทนของเจ้าของห้องชุดเท่านั้น ซึ่งหมายความว่าที่ประชุมใหญ่ต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้นำอาคารชุดไปทำประกันภัย ถ้าบางคนเห็นด้วย บางคนไม่เห็นด้วยก็จะมีปัญหา นอกจากนี้ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการตีราคามูลประกันภัยสำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลอีกด้วย เพราะเจ้าของห้องชุดอาจจะทำการปรับปรุงหรือตกแต่งต่อเติมห้องชุดของตนต่าง ๆ กันไปตามความพอใจของแต่ละคน

<sup>๑</sup>พิเศษ เสตเสถียร, "ระบบกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม", วารสารกฎหมาย :

ดังนั้นในปัญหาเรื่องประกันภัย ผู้เขียนจึงเห็นว่า กฎหมายอาคารชุดควรจะกำหนดไว้ให้ชัดเจนและขอเสนอแนะหลักการว่า ควรให้เป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ที่จะจัดการทำประกันภัยได้ทั้งทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล ทั้งนี้ เมื่อที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มีมติให้ทำประกันภัยอาคารชุด ส่วนเมื่เป็นที่ประชุมนั้นผู้เขียนเห็นว่าควรได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมด เช่นเดียวกับมติให้ก่อสร้างอาคารชุดชั้นใหม่ กรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุด ตามมาตรา ๕๐ วรรคแรก สำหรับปัญหาการตีราคาห้องชุดนั้นก็ให้ถือเอาตามสภาพการก่อสร้างในครั้งแรก โดยไม่รวมถึงสิ่งปรับปรุงหรือตกแต่งต่อเติมที่เจ้าของห้องชุดกระทำขึ้นเอง อย่างไรก็ตามต้องกำหนดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีสิทธิจะทำประกันภัยอาคารชุด เฉพาะส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้ด้วย ทั้งที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง โดยกำหนดให้ตีราคาทรัพย์สินส่วนกลางที่เอาประกันภัยตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่ผู้เอาประกันภัยมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น หากเกิดภัยขึ้นทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางที่ระบุไว้ในสัญญาประกันภัยเสียหาย แม้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้เอาประกันภัยจะไม่ได้เสียหายด้วย บริษัทประกันภัยก็ต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้ตามส่วนความเสียหายของผู้เอาประกันภัยนั้น ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาได้ ในกรณีที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติไม่ประกันภัยอาคารชุด หรือแม้จะทำประกันภัยอาคารชุดทั้งหมดแล้ว แต่เจ้าของห้องชุดเห็นว่าทรัพย์สินของตนมีค่ามากกว่าที่เอาประกันภัยไว้ จะเป็นโดยการเอาประกันภัยต่ำกว่ามูลค่าของอาคารชุดหรือเจ้าของห้องชุดได้ทำการปรับปรุงตกแต่งต่อเติมขึ้นภายหลังก็ตาม เจ้าของห้องชุดก็สามารถจะแยกทำประกันภัยส่วนของตนต่างหากได้อีก

#### ๔. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดการกรณีอาคารชุดถูกเวนคืน

การจัดการกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๔ ว่า ถ้าอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนให้เจ้าของร่วมที่ถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน และให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่ไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าบทบัญญัติดังกล่าวนี้ยังคงครอบคลุมไม่เพียงพอ เพราะไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับเงินค่าทดแทน ซึ่งอาจจะได้จากการเวนคืนไว้ด้วย เงินค่าทดแทนนั้นถ้าเป็นส่วนของทรัพย์สินส่วนบุคคลเพียงอย่างเดียวก็ไม่มี

ปัญหาเพราะต้องจ่ายให้แก่เจ้าของห้องชุดทั้งหมด แต่เงินค่าทดแทนดังกล่าวจะมีทั้งส่วนที่เป็นของทรัพย์ส่วนบุคคลและส่วนที่เป็นของทรัพย์ส่วนกลางด้วย จึงมีปัญหาว່ว่าส่วนที่เป็นของทรัพย์ส่วนกลางนั้นจะจัดการอย่างไร วิธีแก้ปัญหานี้ อาจจะทำได้โดยการตีราคาทรัพย์ส่วนกลางที่เหลือแล้วนำมารวมกับเงินค่าทดแทนส่วนที่เป็นของทรัพย์ส่วนกลาง จากนั้นก็คำนวณว่าเจ้าของห้องชุดที่ถูกเวนคืนทั้งหมดจะมีสิทธิได้รับชดใช้ราคาเท่าใด เมื่อได้ยอดออกมาแล้วก็ให้นำเงินค่าทดแทนส่วนที่เป็นของทรัพย์ส่วนกลางซึ่งได้จากการเวนคืนนั้น มาจ่ายให้แก่เจ้าของห้องชุดที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วนของแต่ละคนก่อน หากเงินค่าทดแทนนั้นไม่พอ เจ้าของห้องชุดที่ไม่ถูกเวนคืน จะต้องช่วยกันออก แต่ถ้าเหลือก็จะต้องจ่ายคืนให้กับเจ้าของห้องชุดที่ไม่ถูกเวนคืนนั้นด้วย ทั้งนี้ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของแต่ละคนมีอยู่ในทรัพย์ส่วนกลางที่คงเหลืออยู่ ซึ่งหมายความถึงอัตราส่วนที่ได้จัดใหม่แล้วไม่ใช่อัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับเดิมก่อนอาคารชุดจะถูกเวนคืนบางส่วน และการกำหนดอัตราส่วนใหม่ในกรณีเช่นนี้ จะต้องถือว่าเป็นไปโดยอัตโนมัติ ดังที่อธิบายมาแล้วในเรื่องปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายร่วม

ดังนั้นบทบัญญัติเกี่ยวกับกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามมาตรา ๓๔ นี้จึงควรจะต้องแก้ไขปรับปรุงตามวิธีการดังกล่าว การกำหนดให้เจ้าของร่วมที่ไม่ถูกเวนคืนห้องชุด ต้องชดใช้ราคาทรัพย์ส่วนกลางที่เหลืออยู่ให้แก่เจ้าของห้องชุดที่ถูกเวนคืนอาจไม่ถูกต้องเสมอไป เพราะต้องนำเอาเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนส่วนที่เป็นของทรัพย์ส่วนกลางมาพิจารณาประกอบด้วย

ส่วนในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดอันเป็นเหตุให้ต้องเลิกอาคารชุด ตามมาตรา ๕๑ วรรค ๔ นั้น จะไม่มีปัญหาเหมือนกับการถูกเวนคืนบางส่วนดังกล่าวข้างต้น และต้องจัดการไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในส่วนที่ว่าด้วยการเลิกอาคารชุด

#### ๑๐. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดการกรณีอาคารชุดเสียหาย

การจัดการกรณีอาคารชุดเสียหายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดหลักเกณฑ์ไว้เช่นเดียวกับกฎหมายของฝรั่งเศสเป็นส่วนใหญ่ คือ ปล่อยให้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่ของสหรัฐอเมริกาแม้แนวโน้มไปในทางต้องซ่อมแซมหรือสร้างชิ้นใหม่เสมอ โดยเฉพาะอาคารชุดประเภทเอนท์ออสัย เพราะกฎหมายสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ต้องทำประกันภัยอาคารชุดด้วย เมื่อเกิดความเสียหายขึ้นก็จะได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย การซ่อมแซมหรือก่อสร้างชิ้นใหม่จึงไม่เป็นภาระแก่เจ้าของห้องชุดมากนัก

การจัดการกรณีอาคารชุดเสียหายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๐ นั้น ผู้เขียนพบว่ามีปัญหาสำคัญที่ควรจะต้องแก้ไขคือ กรณีอาคารชุดเสียหายแล้ว เจ้าของร่วมมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย โดยแบ่งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมออกเป็น ๒ ส่วน คือ ส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องเฉลี่ยกันออกตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของห้องชุดที่เสียหายจะต้องออกทั้งหมด ปัญหาก็คือ ถ้าเจ้าของห้องชุดที่ไม่ต้องการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ จะด้วยเหตุผลทางการเงินหรือเหตุผลอื่นก็ตาม และได้ลงมติไม่เห็นด้วยกับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมนั้น ไม่ยอมชำระเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมนิติบุคคลอาคารชุดจะหาอย่างไร จะเอาเงินจากไหนมาเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมนั้นโดยเฉพาะเมื่ออาคารชุดไม่ได้ทำประกันภัยไว้ ปัญหาเช่นนี้อาจเกิดขึ้นได้โดยง่าย เพราะเจ้าของห้องชุดบางคนอาจจะมียุทธศาสตร์อยู่แค่เพียงห้องชุดเท่านั้น บางคนอาจจะยังผ่อนชำระราคาไม่หมดก็ได้ หากเกิดความเสียหายขึ้น เจ้าของห้องชุดนั้นก็จะมีเงินหรือทรัพย์สินใด ๆ มาเป็นทุนก่อสร้างได้อีก อนึ่ง มติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ก็กำหนดไว้แต่เพียงว่าต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมดสำหรับกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเสียหายบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเป็นกรณีเสียหายบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ก็ถือตามมติเสียงข้างมากของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายเท่านั้น ดังนั้นเจ้าของห้องชุดที่ลงมติเห็นด้วยกับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่กับที่ลงมติไม่เห็นด้วยอาจจะต่างกันเพียง ๕๑ กับ ๔๙ เท่านั้น ปัญหาดังกล่าวข้างต้นจึงยิ่งจะเกิดขึ้นได้โดยง่ายยิ่งขึ้นและผู้เขียนเห็นว่ามติที่ประชุมที่ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ตามมาตรา ๕๐ นั้น ไม่สามารถจะบังคับให้เจ้าของร่วมที่ลงมติไม่เห็นด้วยต้องออกค่าใช้จ่ายได้โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้นั้น หากเจ้าของห้องชุดที่เสียหายต้องการย้ายไปอยู่บ้านเช่าเพราะไม่มีเงินทุนจะก่อสร้าง เจ้าของห้องชุดผู้นั้นก็ควรมีเสรีภาพที่จะกระทำเช่นนั้นได้ การบังคับให้ต้องก่อสร้างจึงเท่ากับบังคับให้คนเป็นหนี้ ดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่า มติที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๕๐ นี้ไม่เหมาะสมและอาจจะนำมาใช้ในทางปฏิบัติไม่ได้

วิธีแก้ปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้เขียนใคร่เสนอแนะเป็นข้อ ๆ ดังนี้

๑. ถ้าอาคารชุดทำประกันภัยไว้และได้รับค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ควรจะบังคับให้ต้องจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่เพราะเจ้าของห้องชุดไม่ต้องรับภาระมากนัก หรืออาจจะไม่ต้องรับภาระเลย ถ้าค่าสินไหมทดแทนพอเพียงกับค่าก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ ทั้งนี้หมายความว่า การประกันภัยอาคารชุดเป็นการประกันภัยรวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลดังที่กล่าวมาแล้วใน เรื่องการประกันภัยอาคารชุด อย่างไรก็ตามควรให้สิทธิเจ้าของห้องชุดได้เลือกที่จะไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ได้ด้วย โดยกำหนดคิดไว้ด้วยคะแนนเสียงที่ค่อนข้างสูง เช่น ของสหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ ๘๐% ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดและในจำนวนนี้จะต้องรวมถึงเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้นทุกคน

๒. ถ้าอาคารชุดไม่ได้ทำประกันภัยไว้ มติที่ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่อาจจะใช้ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๐ ก็ได้ แต่มตินั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของอาคารชุดที่เสียหายทุกคน หรืออาจจะใช้วิธีแก้ปัญหาดำเนินการตามกฎหมายของฝรั่งเศส คือ ให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายและลงมติไม่เห็นด้วยมีสิทธิฟ้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ได้ ภายในกำหนดเวลาหนึ่ง ซึ่งจะไม่เป็นภาระแก่เจ้าของห้องชุดนั้น เกินไปนักและอาจกำหนดให้ต้องชำระดอกเบี้ยด้วย โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายร่วม แม้ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลก็ตาม แต่วิธีของกฎหมายฝรั่งเศสนี้ค่อนข้างจะเป็นปัญหายุ่งยาก เพราะนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดหาเงินทุนมาเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ก่อน

นอกจากปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว กรณีที่เจ้าของห้องชุดลงมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่และไม่ได้เลิกอาคารชุด ก็อาจจะนำวิธีการชุดใช้ราคากรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนมาใช้บังคับได้เหมือนกับที่มาตรา ๕๐ วรรค ๕ กำหนดไว้ แต่จะต้องนำค่าสินไหมทดแทนอาคารชุดส่วนที่เสียหาย (หากมี) มาประกอบการพิจารณาชุดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่เจ้าของห้องชุดที่ไม่ได้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ด้วย รวมทั้งอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียงและอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมจะต้องถูกเปลี่ยนแปลงไปโดยอัตโนมัติ เช่นเดียวกับที่กล่าวมาแล้วในปัญหา เรื่องการจัดการกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน แต่ถ้าตกลงเลิกอาคารชุดก็ต้องดำเนินการไปตามบทบัญญัติว่าด้วยการเลิกอาคารชุด



อนึ่ง ยังมีข้อบกพร่องจากถ้อยคำในตัวของมาตรา ๕๐ นี้อยู่อีกประการหนึ่ง คือ ข้อความในวรรคแรกกำหนดเกี่ยวกับการถืออาคารชุดเสียหายบางส่วนแต่ "เกินครึ่งหนึ่ง" ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ส่วนในวรรคสองกำหนดเกี่ยวกับการถืออาคารชุดเสียหายบางส่วน แต่ "น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง" ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ซึ่งทำให้เกิดปัญหาจากช่องว่างว่า ถ้าเกิดอาคารชุดเสียหายครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดพอดีจะทำอย่างไร เพราะเป็นเรื่อง ก้ำกึ่งระหว่างมาตรา ๕๐ วรรคแรกกับวรรคสองซึ่งกำหนดวิธีการลงมติไว้ต่างกัน และไม่สามารถจะตีความเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ว่า จะเอาอย่างไรแน่ ปัญหาดังกล่าวนี้อาจยากที่จะเกิดขึ้น แต่มีได้หมายความว่า จะเกิดขึ้นไม่ได้ ดังนั้นผู้เขียนจึงขอเสนอแนะให้แก้ไขเสียให้ชัดเจน โดยใช้ถ้อยคำว่า "เกินครึ่งหนึ่ง" กับ "ไม่เกินครึ่งหนึ่ง" เท่านั้น

#### ๑๑. ปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุด

การเลิกอาคารชุดที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๑ ที่น่าสนใจคือ กรณีการเลิกอาคารชุดโดยมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตกลงให้เลิก ซึ่งกำหนดว่า จะต้องมิตีเป็นเอกฉันท์ถ้าเปรียบเทียบกับของสหรัฐอเมริกา ซึ่งกำหนดไว้เพียง ๘๐% ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด จะเห็นว่าหลักการค่อนข้างจะแตกต่างกันมาก กล่าวคือของสหรัฐอเมริกา การเลิกอาคารชุดโดยมติที่ประชุมเจ้าของห้องชุดสามารถกระทำได้ง่ายกว่า แต่การเลิกอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ คงจะทำได้ยากมากทั้งนี้อาจเป็นเพราะกฎหมายไม่ต้องการให้มีการเลิกอาคารชุด อย่างไรก็ตามการกำหนดเช่นนี้อาจจะมีผลเสียมากกว่าผลดี เพราะหากเจ้าของร่วม ๘๘% ตกลงให้เลิกอีกเพียง ๑% ไม่เห็นด้วยก็ไม่สามารถจะเลิกได้ กรณีเช่นนี้ผู้เขียนเห็นว่าไม่เป็นธรรมสำหรับเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ และการจัดการอาคารชุดซึ่งต้องอาศัยความร่วมมือของเจ้าของร่วมทุกคนก็คงจะมีปัญหา ในเมื่อเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ไม่ต้องการจะให้ เป็นอาคารชุดอีกต่อไป ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะว่าควรจะลดมติดังกล่าวลงมาให้เหลือเพียง ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เช่นเดียวกับมติที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๔

#### ๑๒. ปัญหาเกี่ยวกับการฟ้องคดีและอายุความ

การจัดการต่าง ๆ ในอาคารชุดซึ่งเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายคนย่อมจะเกิดข้อพิพาทขึ้นได้ ผู้ที่ถูกโต้แย้งสิทธิย่อมมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาล อย่างไรก็ตามในบางเรื่องจำเป็นจะต้อง

จำกัดอายุความฟ้องร้องไว้ภายในกำหนดเวลาที่เหมาะสมด้วย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับอายุความฟ้องร้องไว้โดยตรง จึงต้องใช้อายุความทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔ คือ ๑๐ ปี ซึ่งในเรื่องนี้บางกรณีอาจจะเหมาะสม แต่บางกรณีก็ไม่เหมาะสมและอาจก่อให้เกิดปัญหายุ่งยากในการจัดการอาคารชุดได้ ได้แก่การฟ้องร้องที่เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ หรือการลงมติจัดการในเรื่องต่าง ๆ หากปล่อยให้เวลาผ่านไปเนิ่นนานแล้วจึงมาฟ้องกันก็จะเป็นปัญหายุ่งยากมาก ดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่า ควรจะกำหนดอายุความฟ้องคดีไว้โดยเฉพาะ และขอเสนอแนะให้ใช้อายุความเช่นเดียวกับการจัดการบริษัทที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๑๔๕ กล่าวคือการฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ที่ประชุมหรือลงมติโดยฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับจะกระทำได้ภายในกำหนด ๑ เดือน นับแต่วันลงมติเท่านั้น

นอกจากปัญหาและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่กล่าวมาในบทนี้ทั้งหมดแล้วผู้เขียนยังได้พบปัญหาในเรื่องอื่น ๆ อีกหลายประการที่เกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุด เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้ซื้อ การควบคุมการขายอาคารชุด และการควบคุมคุณภาพของตัวอาคารชุด เป็นต้น แต่ปัญหาเหล่านั้นไม่เกี่ยวกับการจัดการอาคารชุดโดยตรง และอยู่นอกเหนือขอบเขตของวิทยานิพนธ์นี้จึงมิได้นำมากล่าวไว้ ยกเว้นปัญหาหนึ่งซึ่งสำคัญและจำเป็นจะต้องกล่าวถึงด้วยแม้ว่าจะไม่เกี่ยวกับตัวบทกฎหมายโดยตรงก็ตาม นั่นก็คือปัญหาเกี่ยวกับการขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมายอาคารชุดของประชาชน ผู้เขียนเห็นว่าจำเป็นจะต้องเผยแพร่ให้ประชาชนได้เข้าใจถึงระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด วิธีการจัดการตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของ การเผยแพร่ควรกระทำทั้งในภาคเอกชนและภาครัฐบาล รวมทั้งในส่วนของสถาบันการศึกษาด้วย หากปล่อยให้ประชาชนเกิดความคิดว่าตนเองเป็นเจ้าของแต่ตอนเข้ามาอยู่กลายเป็นผู้เช่าเพราะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนเช่นนี้แล้ว ในที่สุดอาคารชุดที่สร้างขึ้นมากมายก็อาจจะประสบปัญหาทางการขาย เพราะไม่มีคนนิยมซื้อและผู้ลงทุนอาจจะต้องล้มละลายทำให้ภาวะการลงทุนชะงักงันไปด้วย ผลสุดท้ายระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดขึ้นมาก็จะล้มเหลวโดยสิ้นเชิง เหตุการณ์เช่นนี้อาจจะเกิดขึ้นได้โดยเฉพาะในสภาพของประเทศไทยเราปัจจุบันนี้ซึ่งผู้เขียนเห็นว่ายังไม่มีควมจำเป็นถึงขนาดจะต้องใช้ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาแก้ปัญหา เรื่องที่อยู่อาศัย ยกเว้นแต่ในเขตเมืองของกรุงเทพมหานครเท่านั้น ดังนั้นจึงจำเป็นจะต้องรีบแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้โดยเร็วต่อไป