



ความหมายและประเภทของคอนโดมิเนียม

ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เริ่มมีขึ้นเป็นครั้งแรกในประเทศสหรัฐอเมริกา^{1/} โดยที่ทางรัฐบาลอเมริกาได้เล็งเห็นว่า ความหนาแน่นของประชากรตามเมืองใหญ่ ๆ ได้เพิ่มขึ้นในอัตราสูง ความจำเป็นทางด้านที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งสำคัญ และคอนโดมิเนียมเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีความหนาแน่นได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้เพราะคอนโดมิเนียมใช้เนื้อที่ในการก่อสร้างน้อยกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ และช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางแก่ผู้อยู่อาศัยอีกด้วย

ความหมายของคอนโดมิเนียม

ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 ได้ให้คำจำกัดความเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม ดังนี้คือ^{2/}

ก. "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

^{1/} ชัยนันท์ แยมสะอาด, "ธุรกิจคอนโดมิเนียม สภาพปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต" วารสารบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปีที่ 7 ฉบับที่ 25 เมษายน - มิถุนายน 2525 หน้า 40

^{2/} โสภณ ชัยสุวรรณ, "คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด" พิมพ์ที่ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์ พาณิชย พ.ศ. 2524 หน้า 2 - 4

อาคารในที่นี้หมายความว่า ต้องเป็นอาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ที่แยกออกได้นั้นจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal property) กับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common property)

ข. "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

เรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ ความหมายตรงตัวคือ หมายถึง "ห้องชุด" แต่ยังมีความหมายรวมถึงทรัพย์สินอย่างอื่นด้วย คือ

1. สิ่งปลูกสร้างอื่นที่ให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ควบไปกับห้องชุด เช่น โรงเก็บรถเฉพาะห้องชุดนั้น ๆ
2. ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่ดินที่ใช้ปลูกสวนดอกไม้หรือปลูกผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดนั้น เป็นต้น

ค. "ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

คำว่าห้องชุดได้แก่ ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด กล่าวคือ อาจมีห้องนั่งเล่นหรือห้องรับแขก (รวมกันหรือแยกกันแล้วแต่ผู้ออกแบบ) ห้องครัว ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องเก็บของและห้องคนใช้ (อาจแยกต่างหากจากที่ตั้งบริเวณห้องชุด ซึ่งแล้วแต่ผู้ออกแบบ) ใครเป็นเจ้าของห้องชุดใด ก็มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าถ้าไม่ใช้กฎหมายนี้ กรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันย่อมเป็นกรรมสิทธิ์รวมของผู้เป็นเจ้าของรวมทุกคน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้าได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ตึกหลังเดียวกันต่างคนต่างมีกรรมสิทธิ์แยกออกจากกันได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

ง. "ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

คำวิเคราะห์ศัพท์ "ทรัพย์สินส่วนกลาง" นี้แยกได้ 3 ประการ คือ

1. ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา คานฟ้า หรือบันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรง ที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น
2. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้น รวมถึงบริเวณติดต่อกันด้วย เช่น อาคารชุดในที่ดินแปลงหนึ่งมีสนามหญ้าและมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณอาคารนั้นเอง ทั้งนี้ เป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุด เว้นแต่ข้อบังคับอาคารชุดจะได้ออกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
3. ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งแยกได้เป็น 2 อย่าง คือ ที่ดิน และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

สำหรับ "ที่ดิน" มีความหมายตรงตัวอยู่แล้ว ส่วนทรัพย์สินอื่นอาจเป็นสิ่งหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องพิมพ์ดีด ลิฟท์ เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ หรืออาจเป็นสิ่งหาริมทรัพย์ก็ได้ เช่น สระว่ายน้ำ รั้ว สะพาน โรงเก็บรถส่วนรวม เป็นต้น

"ที่ดินกับทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม" ข้อความดังกล่าวแยกได้เป็น 2 กรณีคือ มีไว้เพื่อใช้ กับมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันนั้นเป็นอย่างไร

มีไว้เพื่อใช้ เช่น ลิฟท์ บันได ระเบียง เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่ทุกคนใช้ร่วมกันได้ ส่วนกรณีที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น หลังคา หรือคานฟ้า เสา ฐานรากของอาคาร เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่เจ้าของห้องชุดไม่ได้ใช้เอง แต่ต้องมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า คอนโดมิเนียมประเภทบ้านพักอาศัย หมายถึง^{1/} ที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่ง ที่ผู้อยู่อาศัยจะมีกรรมสิทธิ์ที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนเอง และมีความรับผิดชอบในด้านค่าใช้จ่ายของการบำรุงรักษาคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยจำนวนเงินของค่าใช้จ่ายร่วม จะขึ้นอยู่กับอัตราส่วนของเนื้อที่ห้องชุดของแต่ละเจ้าของ นอกจากนี้คอนโดมิเนียมยังมีอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ที่จอดรถ ลิฟท์ ยามรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย สระว่ายน้ำ และสถานที่สำหรับการออกกำลังกาย เป็นต้น

^{1/} ชัยนันท์ แยมสะอาด, "ธุรกิจคอนโดมิเนียม สภาพปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต"

สภาพปัจจุบันของธุรกิจคอนกรีตเสริมในประเทศไทย

หลังจากที่ได้มีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุดในปี พ.ศ. 2522 จนถึงสิ้นปี พ.ศ. 2526 ได้มีการลงทุนในโครงการคอนกรีตเสริมกันอย่างมากมาย ซึ่งสามารถแยกประเภทของคอนกรีตเสริมที่ได้มีการก่อสร้างในประเทศไทยออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้คือ

ก. คอนกรีตเสริมประเภทที่อยู่อาศัย คอนกรีตเสริมประเภทนี้เป็นคอนกรีตเสริมประเภทแรก ที่เริ่มมีขึ้นในประเทศไทย วัตถุประสงค์สร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น โดยมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัยให้ และคอนกรีตเสริมรุ่นแรกที่เกิดขึ้นหลังจากมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกาศใช้ได้ไม่นานมีทั้งหมด 5 โครงการ คือ สยามเพนท์เฮาส์ 1 สยามเพนท์เฮาส์ 2 สังสิทธิ์คอนกรีตเสริม แกรนด์วิลล่าเฮาส์ 1 และคลองตันคอนกรีตเสริม คอนกรีตเสริมทั้ง 5 แห่งนี้มีทั้งระดับราคาสูงและระดับราคากลาง แต่ทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ

หลังจากโครงการ 5 แห่งนี้ ธุรกิจคอนกรีตเสริมแบบที่พักอาศัยก็ได้เติบโตขึ้นเรื่อย ๆ จนถึงปลายปี 2525 มีทั้งหมด 77 โครงการ

ข. คอนกรีตเสริมประเภทสำนักงาน ในขั้นต้น ๆ นั้น คนส่วนใหญ่ไม่ค่อยเข้าใจหลักการของคอนกรีตเสริมดีนัก มักจะเข้าใจว่าคอนกรีตเสริมมีอยู่ประเภทเดียว คือ แบบที่อยู่อาศัย แต่โดยข้อเท็จจริงแล้ว ยังมีคอนกรีตเสริมในรูปแบบอื่น ๆ อีกมาก อย่างเช่นคอนกรีตเสริมประเภทสำนักงาน

คอนกรีตเสริมประเภทสำนักงานนี้ หมายถึง คอนกรีตเสริมที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสถานที่ทำงานของบริษัทต่าง ๆ โดยมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ เกี่ยวกับการใช้งานเป็นสำนักงานเท่านั้น

คอนกรีตเสริมที่ทำเพื่อเป็นสำนักงานเพิ่งจะเริ่มมีในปี 2522 ซึ่งจากการสำรวจ เมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2526 มีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งสิ้นจำนวน 10 โครงการ และมีโครงการที่ระงับชั่วคราวอีก 3 โครงการ นอกจากนี้ยังมีโครงการที่ยกเลิกอีก 1 โครงการ

1. โครงการที่ดำเนินการอยู่ ได้แก่
 - 1.1 อรกานต์ ออฟฟิศ คอนกรีตเสริม
 - 1.2 มโนรมย์ ออฟฟิศ คอนกรีตเสริม
 - 1.3 สาธารณย์ ออฟฟิศ คอนกรีตเสริม

- 1.4 ชาญฮิสระ ทาวเวอร์
- 1.5 สาธร ทาวเวอร์
- 1.6 MPD ทาวเวอร์
- 1.7 การูณี ออฟฟิศ คอนโดมิเนียม
- 1.8 ดึกทอง ออฟฟิศ คอนโดมิเนียม
- 1.9 ไทยวา ออฟฟิศ คอนโดมิเนียม
- 1.10 วอลล์ สตรีท ทาวเวอร์
2. โครงการที่ระงับชั่วคราว ได้แก่
 - 2.1 เอเชคคิวทิว คอนโดมิเนียม
 - 2.2 บางกอก ออฟฟิศ คอนโดมิเนียม
 - 2.3 สุรวงศ์ ทาวเวอร์
3. โครงการที่ยกเลิกแล้ว ได้แก่
 - 3.1 รตนโกสินทร์ ทาวเวอร์

ค. คอนโดมิเนียมแบบผสม เนื่องจากคอนโดมิเนียมในประเทศไทยได้มีปริมาณมากโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมแบบที่พักอาศัย นักลงทุนจึงได้พยายามหาแนวทางแปลกใหม่ เพื่อให้ได้ส่วนแบ่งตลาดมากกว่าผู้อื่น จึงได้เกิดแนวความคิดใหม่ โดยเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ออกไป เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด นั่นคือ ที่มาของโครงการคอนโดมิเนียมแบบผสม โดยเป็นทั้งที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าพร้อมสรรพในตัวเอง จากการสำรวจเมื่อปลายปี 2526 พบว่า มีโครงการประเภทนี้ทั้งหมด 6 โครงการ คือ

1. ไทมอนต์ทาวเวอร์
2. สวนพสุธา เลข
3. สยามพาเลข
4. อโศกทาวเวอร์
5. คริสตัลทาวเวอร์
6. สุขุมวิลล์

ง. คอนโดมิเนียมประเภทหัก่อน หมายถึง คอนโดมิเนียมที่สร้างขึ้นเป็นสถานที่พักก่อน มีทำเลที่ตั้งแถบชายทะเลหรือภูเขา คอนโดมิเนียมประเภทนี้เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีในประเทศไทยประเภทที่ 2 ซึ่งเริ่มด้วยโครงการ ลลิลทิพย์คอนโดมิเนียม ที่พัทยา จากการสำรวจเมื่อสิ้นปี 2526 พบว่า มีโครงการคอนโดมิเนียมประเภทนี้ 9 โครงการ โดยมีโครงการดังต่อไปนี้

1. การ์เดนคิลฟคอนโดมิเนียม
2. ลลิลทิพย์คอนโดมิเนียม
3. บางเสร่คอนโดมิเนียม
4. สยามเพนท์เฮาส์ 3
5. สุขสบายบีชรีสอร์ท
6. เข็มที่พัทยารีสอร์ทคอนโดมิเนียม
7. พิงผา
8. พัทยาบีชทาวเวอร์
9. จอมเทียนคอนโดเทล

ความจริงแล้วลักษณะหรือประเภทของคอนโดมิเนียมไม่ได้มีเพียงตามที่กล่าวมานี้ แต่ยังมีคอนโดมิเนียมอีกประเภทหนึ่งซึ่งยังไม่ปรากฏในเมืองไทย ได้แก่ คอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรม^{1/} คอนโดมิเนียมประเภทนี้มีในฮ่องกงและสิงคโปร์ บางแห่งที่ดินไม่มากเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม ทั้งจะต้องอยู่ในเมือง และไม่ก่อให้เกิดมลภาวะมากนัก โรงงานเหล่านี้จะอยู่ซ้อนกันในทางสูง ข้ำในการมาอยู่ร่วมตัวกันเช่นนี้ จะลดต้นทุนในการผลิตการกำจัดของเสีย การดูแลรักษาและต้นทุนในการจัดหาพนักงาน ซึ่งในปัจจุบันโรงงานเหล่านี้ในกรุงเทพฯ ปรากฏอยู่ในลักษณะที่กระทำกันอยู่ในห้องแถวติด ๆ กัน ซึ่งถ้ามีที่ดินน้อยลงและจับมาซ้อนกันทางสูงก็จะสามารถจัดกลุ่มคอนโดมิเนียมเพื่อการอุตสาหกรรมได้

^{1/}มานพ พงศ์ทัต, "คอนโดมิเนียมแนวทางในอนาคต" วารสารพัฒนาที่ดิน ปีที่ 1 ฉบับที่