บทที่ 1

บททั่วไป

ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด

การพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศต่าง ๆ ในโลกนั้น ก่อให้เกิดการเจริญเติบโตที่รวดเร็วของเมืองหลวง หรือเมืองที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ อาทิเช่น เมืองธุรกิจ การค้าของประเทศ เมืองศูนย์การค้าระหว่างประเทศ หรือเมืองท่องเที่ยว และเมืองต่าง ๆ เหล่านี้เป็นเมืองหรือศูนย์ราชการ สถานศึกษา และเป็นแหล่งงานที่สามารถดึงดูดคนจากที่ต่าง ๆ เข้ามาอยู่อาศัยในเมืองเหล่านี้ ซึ่งเมื่อมีการหลั่งไหลของประชากรเข้ามาในเมืองหลวง หรือเมืองที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจมากเพียงใด ปัญหาที่เกิดขึ้นก็มากขึ้นเท่านั้น ซึ่งปัญหาที่อยู่อาศัยก็เป็นอีกปัญหาหนึ่ง เนื่องจากปัญหาด้านที่ดินที่จะใช้สอยในเมืองได้ลดน้อยลง ปัญหาทางด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยไม่เพียงพอ และยังมีปัญหาต่าง ๆ อีกมากมาย การที่เมืองมีการขยายตัวไปในแนวนอน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยอยู่ห่างจากแหล่งงานการเดินทางจากบ้านเข้ามายังแหล่งงานก็ใช้เวลายาวนานมากขึ้น เนื่องจากปัญหาทางด้านการจราจรซึ่งนับวันก็จะทวีความรุนแรงมากขึ้น อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้เข้ามามีบทบาทต่อการอยู่อาศัยและการใช้เป็นสถานที่ทำงาน โดยอาคารชุดสามารถเข้ามาแก้ปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยและปัญหาของการที่ที่ดินมีราคาสูงมากขึ้นโดยเฉพาะในย่านธุรกิจ จึงทำให้อาคารชุดเข้ามามีบทบาทโดยมีการนำอาคารชุดมาทำเป็นอาคารชุดสำนักงาน ซึ่งการก่อสร้างอาคารชุดนั้นเป็นการขยายตัวในแนวดิ่ง แทนที่จะเป็นการขยายตัวในแนวราบ ทำให้สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้มากขึ้น นอกจากนี้ ยังช่วยลดระยะเวลาการเดินทางจากที่อยู่อาศัยมายังแหล่งงานได้มากขึ้นอีกด้วย ซึ่งจะกล่าวถึงประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในต่างประเทศ

การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในต่างประเทศนั้น ถือเป็นแบบอย่างของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นในด้านรูปแบบประเภทของที่อยู่อาศัย สถาปัตยกรรม รวมตลอดถึงการจัดรูปแบบทางด้านผังเมืองต่าง ๆ นอกจากนั้นแล้ว ผลกระทบจากการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของโลก ทำให้เมืองใหญ่ ๆ ที่มีความสำคัญทางธุรกิจกลายเป็นจุดศูนย์รวมที่

ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และอีกเหตุผลหนึ่ง คือ อาคารชุดยังมีหลายระดับราคา ไม่เฉพาะผู้มีรายได้สูงเท่านั้นที่จะสามารถเป็นเจ้าของอาคารชุดได้ แม้แต่ผู้มีรายได้ระดับกลางจนถึงระดับล่างก็สามารถเป็นเจ้าของอาคารชุดที่มีราคาในระดับเดียวกับรายได้ของตน

อาคารชุดได้มีอัตราการเจริญเติบโตอย่างมากตั้งแต่ปี พ.ศ.2526-2527 และในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2531-ปัจจุบัน อาคารชุดก็มีการเจริญเติบโตอย่างสูงสุด จะเห็นได้ว่ามีโครงการในการก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้นมากมาย ตลอดจนมีการโฆษณาเปิดจองโครงการหลาย ๆ โครงการทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และเมืองท่องเที่ยวอื่น ๆ เช่น เชียงใหม่ พัทยา หัวหิน ชะอำ ภูเก็ต เป็นต้น

จากการที่อาคารชุดเป็นที่นิยมและมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายมาควบคุมดูแล โดยกฎหมายที่มีใช้เพื่อควบคุมดูแลอาคารชุดก็คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมปี 2534 กฎหมายอาคารชุดเป็นกฎหมายที่ใช้กำกับดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบุคคลที่อยู่ในอาคารชุด แต่ปัจจุบันได้เกิดปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารชุดมากมาย อันได้แก่ ปัญหาที่เกิดจากตัวบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดเอง

ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุด และปัญหาการบังคับใช้ให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยกฎหมายอาคารชุดดังกล่าวไม่สามารถแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นได้ เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดได้ถูกบัญญัติมานับว่าเป็นระยะเวลานานพอสมควร และตัวกฎหมายอาคารชุดก็มีความไม่สมบูรณ์และไม่ชัดเจนของกฎหมาย อันก่อให้เกิดช่องว่างของกฎหมาย ทำให้บุคคลบางกลุ่มอาศัยช่องว่างเหล่านี้ในการหลบเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย จึงจำเป็นต้องหาแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เพื่อให้กฎหมายอาคารชุดเป็นกฎหมายที่กำกับดูแลและสามารถแก้ไขปัญหาของผู้ประกอบการ เจ้าของห้องชุด และผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. วัตถุประสงค์ของการทำวิทยานิพนธ์

1. ศึกษาและวิเคราะห์สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด
2. ศึกษาและวิเคราะห์กฎหมายอาคารชุดว่ามีส่วนใดที่มีความไม่สมบูรณ์และความไม่ชัดเจน ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด
3. ศึกษาแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดให้เป็นกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ที่เป็นประโยชน์และมีประสิทธิภาพ

3. ขอบเขตและวิธีดำเนินการวิจัย

วิทยานิพนธ์นี้จะศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาของกฎหมายอาคารชุดว่ามีข้อบกพร่องและความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายอย่างไร ตลอดจนศึกษาแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดให้เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด

วิธีดำเนินการศึกษาวิจัย โดยทั่วไปจะเป็นการวิจัยแบบวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาค้นคว้าและวิเคราะห์ข้อมูลจากตำรา หนังสือ บทความ วารสาร ข่าวสารทางธุรกิจ ตัวบทกฎหมาย และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งของไทยและต่างประเทศ

4. สมมติฐาน

กฎหมายอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบันยังมีความไม่สมบูรณ์และไม่ชัดเจน และยังมิได้มีการปรับปรุงแก้ไขจึงก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ วิทยานิพนธ์นี้มุ่งที่จะศึกษาปัญหาดังนี้ คือ ปัญหาในเรื่องการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การจัดทำข้อบังคับในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยก การบริหารจัดการอาคารชุด การไม่กำหนดหลักเกณฑ์การประกันวินาศภัยในอาคารชุด และความรับผิดในเรื่องต่าง ๆ และในเรื่องค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด จากปัญหาดังกล่าวจึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดเพื่อให้มีความสมบูรณ์และมีประสิทธิภาพมากที่สุด

5. ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย

1. เพื่อทำให้ทราบถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด

2. เพื่อทำให้ทราบถึงความไม่สมบูรณ์และความไม่ชัดเจนของกฎหมายที่มีผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด

3. เพื่อเป็นแนวทางนำไปพิจารณาแก้ไขปรับปรุงกฎหมายที่มีอยู่แล้วให้มีผลบังคับใช้ที่เป็นประโยชน์มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถนำไปใช้บังคับตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

ประชาชนจากที่ต่าง ๆ หลั่งไหลเข้ามาหางานทำ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัย แม้กระทั่งในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นประเทศที่มีพื้นที่มากและชาวอเมริกันหลายคนฝันที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง ซึ่งในอดีตความฝันเหล่านั้นสามารถที่จะเป็นจริงได้ แต่ในปัจจุบันจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการขาดแคลนพื้นที่ของประเทศ ทำให้ในขณะนี้มีครอบครัวจำนวนน้อยมากที่สามารถใช้ชีวิตอยู่ในบ้านที่มีความหรูหราและมีสนามหญ้าหน้าบ้าน การสร้างบ้านจึงต้องคำนึงถึงผลทางเศรษฐกิจมากขึ้น นอกจากนี้ การเพิ่มสูงขึ้นของราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นจากเดิม อีกทั้งทัศนคติของประชาชนในประเทศสหรัฐอเมริกาก็เปลี่ยนแปลงไป การแยกครอบครัวของคู่สมรสที่แต่งงานใหม่ ทำให้ความต้องการมีที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ขนาดและพื้นที่ของที่อยู่อาศัยจะลดน้อยลงเนื่องจากคู่สมรสที่ต้องการมีบุตร 3-4 คน ได้เริ่มลดลงปัจจุบันต่างต้องการมีบุตรเพียง 1-2 คน หรือแม้กระทั่งการไม่ต้องการที่จะมีบุตรเลย นอกจากนั้น จุดมุ่งหมายทางด้านที่อยู่อาศัยของคนมีอายุเปลี่ยนไป เนื่องจากการแยกครอบครัวตามวัฒนธรรมตะวันตก ผู้สูงอายุที่เกษียณแล้วมักต้องการที่จะเลือกอยู่อาศัยในเขตพื้นที่ที่มีภูมิอากาศอบอุ่นและต้องการอยู่ในที่ ๆ พวกเขาได้ใช้ชีวิตอย่างสงบสุขในบั้นปลาย โดยมีแนวคิดต้องการที่จะอาศัยอยู่ในพื้นที่ ๆ มีเนื้อที่เล็กลง แต่มีความสะดวกสบายและลดพื้นที่การทำงานบ้านลง และจุดมุ่งหมายของคนที่ยังไม่แต่งงานเปลี่ยนไป ผู้หญิงที่อยู่เป็นโสด หย่า หรือเป็นหม้าย ซึ่งมักต้องการอยู่ในที่ ๆ มีความปลอดภัย และไม่มีปัญหาในการจัดการ แม้แต่กลุ่มชายโสดอาจมีความต้องการที่จะมีบ้าน แต่ก็ไม่ต้องการที่จะรับผิดชอบในเรื่องการดูแลบ้าน หรือการที่จะต้องออกไปอาศัยอยู่นอกเมือง จึงอยากที่จะอยู่อาศัยในเขตที่มีความสะดวก [1]

ส่วนในประเทศที่มีขนาดเล็กและมีจำนวนประชากรสูง อย่างเช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ และฮ่องกงซึ่งมีภูมิประเทศเป็นเกาะ พื้นที่มีจำนวนน้อย จึงทำให้มีราคาสูงประกอบกับการที่มีจำนวนประชากรเป็นอันมาก ย่อมเกิดปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยโดยการสร้างอาคารที่ให้มีเนื้อที่และประโยชน์สูงสุดในการอยู่อาศัย

จากเหตุผลดังกล่าวมาแล้วข้างต้น ทำให้มีการคิดค้นที่อยู่อาศัยที่จะสนองต่อความจำเป็นและความต้องการได้ ดังนั้น รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดได้เริ่มเข้ามามีบทบาทต่อการอยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปในทุกส่วนของโลก

---

[1] Institue of Real Estate Management of the National Association of Realtors Illinois, The Condominium Community A Guide for Owners, Boards and Managers, p.3-4.

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิวัฒนาการของอาคารชุดในต่างประเทศ

รูปแบบของอาคารชุดไม่ได้เกิดขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกาและไม่ได้เกิดขึ้นในคริสต์ศตวรรษที่ 20 แต่จริง ๆ แล้วรูปแบบของอาคารชุดเกิดขึ้นตั้งแต่ในสมัยจักรวรรดิโรมัน เมื่อมีการขาดแคลนที่ดิน ผู้นำของจักรวรรดิโรมันได้แก้ไขปัญหาโดยการออกกฎหมายให้ชาวโรมันสามารถเป็นเจ้าของหน่วยที่อยู่อาศัยในอาคารที่มีการอยู่ร่วมกันหลายครอบครัว แม้ว่าจะมีข้อสงสัยบางประการในกฎหมายโรมันเรื่องนี้ แต่ก็อาจเชื่อถือได้ว่าเป็นต้นกำเนิดของรูปแบบอาคารชุดที่รู้จักกันดีในปัจจุบัน อาคารชุดกลับมาเป็นที่นิยมอีกครั้งในยุคกลาง (Middle Ages) เมื่อเมืองต่าง ๆ (ในปัจจุบัน คือ ประเทศทางยุโรปตะวันตก) กลัวอันตรายจากข้าศึกภายนอก ความกลัวดังกล่าวทำให้ประชาชนอพยพเข้ามาอาศัยภายในเนื้อที่จำกัด โดยมีกำแพงที่ป้องกันข้าศึกล้อมรอบ เมื่อจำนวนประชากรมากขึ้น ทำให้ที่ดินที่ไม่สามารถขยายออกไปได้เกิดการขาดแคลนและที่ดินมีราคาสูงขึ้น จึงได้เกิดแนวคิดที่จะแบ่งอาคารเดี่ยวให้มีการเข้าอยู่อาศัยร่วมกันหลายครอบครัวรวมกัน

แนวคิดของอาคารชุดได้ถูกระงับลงไปจนกระทั่งต้นคริสต์ศตวรรษที่ 20 โดยเริ่มฟื้นฟูในยุโรป ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นและเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่นิยมใน สเปน อิตาลี เยอรมัน เบลเยี่ยม ฝรั่งเศส และสหราชอาณาจักร แต่ในประเทศสหรัฐอเมริกามิได้รับรูปแบบอาคารชุดมาจากยุโรป รูปแบบของอาคารชุดได้ขยายไปในอเมริกาใต้ เมื่อปี ค.ศ.1928 ประเทศบราซิลได้เป็นประเทศแรกในประเทศแถบอเมริกาใต้ที่ผ่านกฎหมายอนุญาตให้ขายทรัพย์สินในแนวราบ (Horizontal property) ซึ่งเป็นรูปแบบของอาคารชุดที่รู้จักกัน หลายทศวรรษต่อมาประเทศเปอโตริโกได้เกิดปัญหาการเพิ่มขึ้นของประชากร การขาดแคลนที่อยู่อาศัยและการขาดแคลนพื้นที่ที่จะให้ทำประโยชน์ จึงได้มีการออกกฎหมายเป็นรัฐบัญญัติทรัพย์สินในแนวราบ ในปี ค.ศ.1958 ซึ่งรัฐบัญญัตินี้ได้นิยามความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบของอาคารชุด จากการที่ประเทศเปอโตริโกได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดออกมา ทำให้ประเทศสหรัฐอเมริกาได้เริ่มที่จะสนใจในการออกกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด โดยในปี ค.ศ.1961 รัฐบัญญัติ The National Housing ได้ถูกปรับปรุงในมาตรา 234 โดย Federal Housing Authority (FHA) ซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้ The Department of Housing and Urban Development (HUD) ได้ร่างรัฐบัญญัติอาคารชุดโดยอาศัยข้อมูลจากรัฐบัญญัติ The Puertorican Horizontal Property โดยมุ่งใช้ให้เป็นแบบอย่างในการออกกฎหมายอาคารชุด ในปี ค.ศ.1968 ทุกมลรัฐได้ออกรัฐบัญญัติที่จะให้อาคารชุดสามารถก่อสร้างได้ การยอมรับสิ่งใหม่ที่แตกต่างจากกรรมสิทธิ์ ปกติไม่ได้เกิดขึ้นทันทีทันใด แต่อย่างไรก็ตามในปี ค.ศ.1970 อาคารชุดกลายเป็นที่ต้องการในหลายประเทศ ในประเทศสหรัฐอเมริกาอาคารชุดเป็นที่นิยมใน 10 รัฐ คือ ฟลอริดา, แคลิฟอร์เนีย, โอไฮโอ, เท็กซัส, อิลินอยส์, มิชิแกน, อริโซนา, นิวยอร์ก, เพนซิลวาเนีย และแมรีแลนด์ The HUD Condominium Cooperative Study ได้ถูกตีพิมพ์

ในปี ค.ศ.1975 ซึ่งในขณะนั้นใน 10 รัฐที่กล่าวมาข้างต้น มีจำนวนอาคารชุดเป็น 2 ใน 3 ของที่อยู่อาศัย โดยรัฐฟลอริดาและรัฐแคลิฟอร์เนียมีจำนวนมากที่สุด [2]

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าวิวัฒนาการของอาคารชุดในต่างประเทศนั้น มีความเป็นมาที่ยาวนานและก็มีเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องวางรูปแบบที่อยู่อาศัยที่อยู่ร่วมกัน โดยเป็นการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้ได้มากที่สุด ซึ่งนับวันอาคารชุดก็มีแนวโน้มที่จะมีความสำคัญมากขึ้น

1.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย

ในอดีตการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปยังไม่ได้รับความสนใจ ดังเช่น ในปัจจุบันครอบครัวไทยนิยมการอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวใหญ่ ๆ ไม่ค่อยมีการแยกครอบครัวออกไป หากแต่ต่อมาเมื่อมีการแต่งงานแล้ว คู่สมรสนิยมที่จะแยกครอบครัวออกไปอยู่ต่างหากจากครอบครัวรวมกลายเป็นครอบครัวเดี่ยว โดยระยะนั้นเริ่มมีการจัดสรรที่ดินแถบชานเมืองเกิดขึ้น บางแห่งได้เริ่มมีการดำเนินการปลูกบ้านขายพร้อมที่ดิน และได้วิวัฒนาการจนกลายเป็นธุรกิจ "หมู่บ้านจัดสรร" ซึ่งผู้ซื้อสามารถเลือกทำเล ขนาด และราคาบ้านได้ตามที่ผู้จัดสรรได้จัดทำขึ้น โดยบ้านเรือนที่อยู่อาศัยอาจแยกออกตามลักษณะการก่อสร้าง โดยแบ่งออกได้เป็น ดังนี้

1) บ้านเดี่ยว (Single house) ได้แก่ บ้านที่มีบริเวณโดยรอบ

2) บ้านแฝด หรือ แฝด 3, แฝด 4 (Duplex, Triplex, Quatrex) ได้แก่ บ้าน 2, 3, 4 ครอบครัวติดกันและมีบริเวณโดยรอบ

3) บ้านแถว (Row house) ได้แก่ บ้านหลาย ๆ หลังมาติดกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป บ้านแถวอาจจะเพิ่มมาตราฐานและคุณภาพดังที่เรียกว่า "ทาวน์เฮาส์ (Town house)" เช่นเดียวกับที่ในอเมริกาหรืออังกฤษที่เรียกว่า "เทเรสเฮาส์ (Terrace house)"

4) อพาร์ตเมนต์ (Apartment) หรือแฟลตเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้น ส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูงและมักจะอยู่ในบริเวณที่ที่ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน อพาร์ตเมนต์ในเมืองไทยมักจะมีความสูงประมาณ 4-10 ชั้น เป็นอย่างมาก ทางการเคหะแห่งชาติก็หันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตมากขึ้น เพื่อที่จะมีที่บนดินเว้นว่างให้มากขึ้น และทำให้ราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยถูกลงด้วย

5) อาคารชุด (Condominium) คือ ที่อยู่อาศัยประเภทที่ขึ้นในทางสูงนั่นเอง แต่มีข้อแตกต่างกับอพาร์ตเมนต์และแฟลตที่มีลักษณะการเป็นเจ้าของ คือ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

---

[2] Ibid., p.8-9.

สามารถจะเป็นเจ้าของได้ แต่แฟลตหรืออพาร์ตเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภทอาคารชุดนี้ มักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยจะมีสาธารณูปโภคและส่วนประกอบความสะดวกสบายที่อยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นสิ่งที่ดึงดูดให้ผู้มีรายได้สูงเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุด [3] แต่ในปัจจุบันอาคารชุดอาจไม่ได้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่ขึ้นในทางสูงแต่เพียงอย่างเดียว อาจมีอาคารชุดประเภทอื่น ๆ ที่ไม่ได้มีการขึ้นในทางสูงก็ได้การที่จะถือว่าอาคารใดเป็นอาคารชุดต้องพิจารณาว่า อาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางและอาคารชุดที่มีอยู่ในปัจจุบันมีทั้งอาคารชุดเพื่อการพักอาศัยและอาคารชุดสำนักงานด้วย

วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย

วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทยเกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนสร้างอาคารชุดแถบราชดำริ มีการโฆษณาทำแบบก่อสร้างและประโคมข่าวในตลาดเป็นการใหญ่ ราคาต่อหน่วยในขณะนั้นประมาณ 800,000-1,200,000 บาท ปรากฏว่ามีผู้สนใจมากมาย แต่ในที่สุดต้องเลิกล้มไปเพราะไม่มีลูกค้าจริงจังและส่วนใหญ่ยังเห็นว่าราคาแพง นอกจากนี้ กลุ่มผู้พัฒนายังไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 มีโครงการอาคารชุดอีกแห่งหนึ่งที่ถนนสาธรใต้ โดยมีบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์ ฮ่องกงมาร่วมกับบริษัทในประเทศไทยนำอาคารชุดมาเสนอขายในตลาดราคาปานกลาง คือ ประมาณ 500,000 บาทต่อหน่วย โครงการนี้เกือบจะลงมือก่อสร้างก็เกิดปัญหาสหรัฐอเมริกาพ่ายแพ้ในสงครามเวียตนาม และกัมพูชา โครงการนี้จึงได้ล้มเลิกไปอีกโครงการหนึ่ง

ออาคารชุดเริ่มมีบทบาทจริงจังในราวปี พ.ศ. 2519-2520 เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีปัญหาด้านการจัดหาดูแลที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนไปเลย แต่ยังติดขัดอยู่ว่าไม่สามารถทำได้เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ จึงได้มีการฟื้นฟู การร่างกฎหมายอาคารชุดอีกครั้ง หลังจากที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติเคยคิดจะร่างกันในอดีตครั้งหนึ่ง แต่ถูกค้านตกไปเนื่องจากข้อขัดแย้งบางประการเกี่ยวกับข้อกำหนดที่ขัดกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายหลักของไทย อย่างไรก็ตาม จากความพยายามอย่างมากในที่สุดสภานิติบัญญัติก็ได้ผ่านกฎหมายอาคารชุดออกมาในปี พ.ศ.2522 ทำให้มีผู้สนใจอาคารชุดมากยิ่งขึ้น และมีอาคารชุด

---

[3] มานพ พงศทัต, "ปัญหาผังเมืองกับที่อยู่อาศัย," รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย (กรุงเทพมหานคร, 2527), หน้า 2-16.

เกิดขึ้นมากมาย โดยเฉพาะอาคารชุดประเภทที่พักอาศัย ซึ่งอาจแบ่งช่วงการเจริญเติบโตของธุรกิจอาคารชุดออกได้เป็น 3 ยุค ดังนี้

1) ยุคแรกของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ.2525-2526)

ธุรกิจอาคารชุดเพิ่งเริ่มได้รับความสนใจอย่างจริงจังในระหว่างปี พ.ศ.2525-2526 ซึ่งการลงทุนในอาคารชุดยุคแรกนี้จะมีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย สำหรับคนที่มีรายได้ปานกลาง (Middle class) และรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) เป็นหลัก โดยราคาขายจะอยู่ระหว่าง 200,000-3,000,000 บาทต่อหน่วย ในระยะดังกล่าวโครงการส่วนใหญ่ไม่สู้ประสบความสำเร็จ มีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ตเมนต์ให้เช่า ทั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่าแฟลตหรืออพาร์ตเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่า อีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ ความเข้าใจที่ดีพอเกี่ยวกับอาคารชุด ส่วนการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ กอปรกับในช่วงปี พ.ศ.2526-2527 รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายการเงินค่อนข้างเข้มงวด เช่น มีการจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจก่อสร้างด้วย

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลางปี พ.ศ.2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวย และการสนับสนุนของรัฐที่ให้นำดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ก็ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการลงทุนในบ้านจัดสรร

2) ยุคที่สองของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ.2531-2532)

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี พ.ศ.2529-2530 ปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่ ราคาที่ดินที่ยังไม่สูงมากนัก ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ปรับตัวสูงขึ้น ค่านิยมของผู้บริโภค ภาวะการท่องเที่ยวที่คึกคักขึ้น ประกอบกับสภาพคล่องทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในระดับต่ำ ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ให้การสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเอื้ออำนวยต่อการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง แต่เป็นไปในรูปของบ้านจัดสรร และทาวน์เฮาส์เป็นสำคัญ

จนกระทั่งถึงปี พ.ศ.2531-2532 เมื่อเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูง การลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้นในขณะที่สภาพพื้นที่เขตเมืองมีจำกัด ราคาที่ดินขยับตัวสูงมากและอัตราการผ่อนชำระในบางท้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลต

และอพาร์ตเมนต์ ดังนั้น อาคารชุดจึงเริ่มเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวาง จนเรียกกันว่าเป็น "ยุคทองของอาคารชุด"

การตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ.2531 ถึงต้นปี พ.ศ.2532 เริ่มต้นจากโครงการขนาดใหญ่ สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูง (High & higher middle class) ราคาขายตั้งแต่ 500,000 ถึง 8,000,000 บาทต่อหน่วย

ช่วงกลางปี พ.ศ.2532 จากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพงส่งผลให้ประชาชนทั่วไปเริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น กอปรกับภาวะต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก อำนาจซื้อในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ลดลง ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้นโครงการอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) ที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่น คนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษาจึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นและมีการขยายตัวต่อไป [4]

3) ยุคที่สามของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ. 2534-ปัจจุบัน)

จากการตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดในยุคที่สองนั้น ก่อให้เกิดผู้ลงทุนในธุรกิจอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดความต้องการทางด้านอุปสงค์มากกว่าอุปทาน กล่าวคือมีผู้ประกอบการที่ก่อสร้างอาคารชุดเพื่อขายมากกว่าผู้ซื้อที่ต้องการจะซื้ออาคารชุด แม้ว่าจะมีการคาดเดาว่า ธุรกิจคอนโดมิเนียมจะเป็นที่สนใจของชาวต่างชาติที่จะเข้ามาอาศัย หรือเข้ามาทำงานในประเทศไทย แต่การเข้ามาซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติมีแนวโน้มชะลอตัวลง โดยสังเกตจากสถิติการขอรับการส่งเสริมการลงทุนตั้งแต่ไตรมาสแรก ปี พ.ศ.2531 เป็นต้นมา เริ่มชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด คือ ลดลงกว่าร้อยละ 60 ซึ่งเท่ากับเป็นดัชนีบ่งชี้ว่า กิจการชาวต่างชาติที่จะเข้ามาดำเนินการในประเทศไทยเริ่มลดลง [5] นอกจากนี้ ยังเกิดปัญหาที่ว่าอาคารชุดมีราคาสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนทางด้านที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอันเป็ผลมาจากการที่ราคาที่ดินขยับสูงขึ้น อีกทั้งราคาวัสดุก่อสร้างก็ได้มีการเพิ่มสูงขึ้นมาก เป็นเหตุให้อาคารชุดมีราคาแพงมากขึ้น เนื่องจากต้นทุนในการผลิตสูงขึ้น นอกจากนั้น มาตรการควบคุมสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีการจำกัดการปล่อยกู้

---

[4] ถนอม อังคณะวัฒนา, "ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต แผนกวิชาสถาปัตยกรรม บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า65-66.

[5] "ธุรกิจคอนโดมิเนียมนับแต่นี้เห็นทีจะหืดขึ้นคอ," ข่าวช่าง (มีนาคม 2534) : 34.

เพื่อที่อยู่อาศัยให้ลดน้อยลง ก็มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจอาคารชุดเป็นอย่างมากจะเห็นได้ว่ายุคทองของอาคารชุดเริ่มหมดไป ผู้ประกอบการที่จะสามารถดำรงอยู่ในธุรกิจอาคารชุดนั้น อาจจะมีแต่เฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีเงินทุนมาก และจะต้องเป็นผู้ประกอบการที่มีผลประกอบการที่ดี เป็นที่น่าเชื่อถือของผู้บริโภค โดยชื่อเสียงที่ผู้ประกอบการได้ดำเนินงานมาในอดีตจะมีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคเป็นอย่างมาก และในขณะนี้จากการที่เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศตกต่ำ รัฐบาลโดยอดีตนายกรัฐมนตรีนายบรรหาร ศิลปอาชา ได้ให้ความสำคัญและพยายามหาทางแก้ไขสถานการณ์ โดยในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 ได้ระบุที่จะพัฒนาคุณภาพของบุคคล และการดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยให้มีมาตรฐานการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น และได้พยายามแก้ไขปัญหาด้วยการลดขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินลง ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาใช้แทนประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 และการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้การขายห้องชุดให้ชาวต่างด้าวทำได้สะดวกมากขึ้น และยังรวมไปถึงการแก้ไขผ่อนปรนมาตรการทางการเงินและการคลังอย่างต่อเนื่อง [6]

จะเห็นได้ว่า ธุรกิจอาคารชุดหรือการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังอยู่ในช่วงฟื้นฟู การพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดคงจะต้องได้รับความช่วยเหลือจากบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชนต่อไป

1.3 ความสำคัญของที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

จากการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของโลก ทำให้เกิดการอพยพเข้ามาสู่เมืองที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ อีกทั้งการที่ในปัจจุบันมีจำนวนประชาชนที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เป็นเหตุให้เกิดความคิดที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูง ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่ไม่สามารถที่จะมีกำลังในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ นอกจากนั้นปัญหาการจราจรที่เข้าขั้นวิกฤติในปัจจุบันซึ่งเกิดจากการที่เมืองขยายขึ้น แหล่งงานหนาแน่นขึ้นในใจกลางเมืองที่เรียกกันว่า ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) แต่ที่อยู่อาศัยยิ่งไกลออกไปจากใจกลางเมือง [7] อาคารชุดกลางใจเมืองในแหล่งที่ทำงาน จึงเป็นทางแก้ไขปัญหานี้ได้ เพราะที่ดินในเมืองมักจะมีราคาแพง ทั้งจำนวนงานที่มีอยู่ในเมืองมักจะมีจำนวนมากจึง ต้องการที่อยู่

---

[6] "บรรหารกู้วิกฤติบ้านให้ต่างชาติซื้อเต็ม 100," ประชาชาติธุรกิจ (12 กรกฎาคม 2539) : 1,14.

[7] มานพ พงศทัต, ปัญหาผังเมืองกับที่อยู่อาศัย, หน้า 2-22.

อาศัยมาก ๆ บนพื้นที่น้อย ๆ และมีความหนาแน่นสูง อาคารที่อยู่อาศัยที่มีขนาดสูงในใจกลางเมืองจึงมีส่วนช่วยลดระยะเวลาการเดินทาง สร้างสุขภาพจิตที่ดีขึ้น และช่วยประหยัดเศรษฐกิจของชาติในส่วนรวมด้วย [8]

จากข้อเท็จจริงในปัจจุบันจะเห็นได้ว่า ในเมืองใหญ่ ๆ เช่น กรุงเทพมหานครนั้น ประสบกับปัญหาการจราจรและการขนส่งทวีความรุนแรงขึ้นทุกปี และถ้าปัญหาการจราจรยังเป็นเช่นนี้ ในอนาคตกรุงเทพมหานครซึ่งจะต้องมีประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 7.5-9 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2544 ตามที่มีผู้คาดการณ์ไว้ปัญหาการจราจรจะต้องรุนแรงและวิกฤติมากยิ่งขึ้น เพราะการพัฒนาถนนและระบบการคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างช้า ๆ และไม่สามารถจะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพสูงมากได้ด้วยข้อจำกัดของงบประมาณการเงิน ดังนั้น จึงควรต้องแก้ปัญหาโดยการลดการจราจรให้มีการลดระยะเวลา หรือระยะทางในการเดินทางลงให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ คือ วิธีการ "นำที่อยู่อาศัยมาใกล้ที่ทำงาน" ซึ่งเป็นมาตราการสนับสนุนให้ประชาชนจำกัดเขตการเดินทางประจำวันของตน โดยแต่ละคนจะเดินทางระยะสั้น ระบบการขนส่งก็จะกะทัดรัด เสียค่าใช้จ่ายน้อย นอกจากในกรุงเทพมหานครแล้วในเมืองใหญ่ของประเทศ เช่น เชียงใหม่ หาดใหญ่ การจราจรก็เริ่มที่จะมีปัญหาเหมือนเช่นในกรุงเทพมหานคร ทำให้เกิดการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นมากมายเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเมือง โดยมีรูปแบบและแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเหมือนเช่นในกรุงเทพมหานคร คือ การนำที่อยู่อาศัยมาใกล้ที่ทำงาน นอกจากนั้น ในปัจจุบันยังได้เกิดอาคารชุดราคาถูก เป็นการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย แต่การเกิดของอาคารชุดราคาถูกก็ได้นำมาซึ่งปัญหาต่าง ๆ อย่างมาก ซึ่งจะได้ทำการศึกษาในบทอื่นต่อไป จากสถานการณ์และภาวะต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้น อาคารชุดจึงมีความสำคัญที่จะมาช่วยในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี แต่การพัฒนาอาคารชุดนั้นจำต้องมีกฎหมายที่ออกมาเพื่อกำกับดูแลให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดไม่ให้เกิดเป็นปัญหาต่าง ๆ อย่างเช่นในปัจจุบัน ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น ได้มีช่องว่างของกฎหมายในหลายเรื่องหลายประการ อาทิ ช่องว่างที่เกิดจากการที่บทบัญญัติของกฎหมายไม่ชัดเจน หรือไม่มีบทบัญญัติที่จะควบคุมและคุ้มครองความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ตลอดจนการไม่มีบทบังคับในทางกฎหมายที่จะลงโทษแก่ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย จึงก่อให้เกิดปัญหาการบังคับใช้และการตีความอยู่ในขณะนี้ ซึ่งหากได้มีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดให้สามารถกำกับดูแลไม่ให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดปัญหาดังเช่นในปัจจุบัน และรักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการ ผู้บริโภคหรือรัฐได้ อาคารชุดก็จะเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมจากประชาชนมากยิ่งขึ้น และเมื่อประชาชนนิยมเข้าอยู่อาศัยใน

---

[8] เรื่องเดียวกัน, หน้า 2-23.

อาคารชุดมากขึ้น ก็จะเป็นการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนพื้นที่ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ปัญหาของการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประชาชนในประเทศ นอกจากนั้นในเมืองใหญ่ ๆ เช่น กรุงเทพมหานคร อาคารชุดก็จะเข้ามาช่วยลดปัญหาการจราจรได้อีกทางหนึ่งด้วย เนื่องจากการสำรวจพฤติกรรมของประชาชนที่อาศัยในอาคารชุดว่าเหตุใดจึงอาศัยในอาคารชุดได้พบสาเหตุของการเลือกอาศัยในอาคารชุด คือ ความต้องการที่จะอยู่อาศัยใกล้สถานที่ทำงานหรือสถานศึกษาของบุตร ตลอดจนการใกล้กับบริเวณศูนย์การค้า โรงพยาบาล ซึ่งจะได้ความสะดวกสบายกับชีวิตได้มากขึ้น

1.4 ความหมายของอาคารชุด

คำว่า "อาคารชุด" หรือ "คอนโดมิเนียม" เป็นคำภาษาอังกฤษที่มาจากคำว่า Co และคำว่า Domain ซึ่งใน BLACK'S LAW DICTIONARY Co หมายถึง ร่วมกัน Domain หมายถึง ความเป็นเจ้าของ Condominium จึงหมายถึงความเป็นเจ้าของร่วม

และใน BLACK'S LAW DICTIONARY ได้ให้ความหมายของคำว่าอาคารชุดว่า อาคารชุด หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง (System of Separate Ownership of Individual Unit in Multiple-Unit Building)

ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีคำจำกัดความว่า "อาคารชุด" หมายความว่า "อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง"

ส่วนในต่างประเทศ เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีคำจำกัดความว่า "อาคารชุด" หมายความว่า "อาคารชุด คือ อาคารที่เมื่อผู้ซื้อได้ซื้ออาคารชุดแล้วจะมีกรรมสิทธิ์ใน 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุด และกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมีการกำหนดไว้อย่างแน่ชัด" [9]

เมื่อพิจารณาในลักษณะทางกายภาพแล้ว อาคารชุด หมายถึง อาคารที่มีจำนวนห้องพักอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน ซึ่งในแต่ละห้องชุดพักอาศัยเป็นห้องชุด อาจประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องน้ำ โดยที่ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์กำหนดที่แน่นอน ทั้งนี้ ห้องชุดอาจจะมีห้องนอน 1 ห้อง 2 ห้อง หรือ 3 ห้องก็ได้ ฉะนั้น จากลักษณะทางกายภาพของห้องชุดจะมีความคล้ายคลึงกับคำที่เราได้ยินกันมานานแล้ว อันได้แก่ แฟลตห้อง

---

[9] Institute of Real Estate Management of the National Association of Realtors Illinois, The Condominium Community A Guide for Owners, Boards and Managers, p.4.

ชุด อพาร์ตเม้นท์ และคอร์ต เป็นต้น แต่ถ้าพิจารณาถึงความแตกต่างแล้วอาคารชุดหรือที่เรียกว่า Condominium มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากคำเหล่านี้ ทั้งนี้ ผู้อยู่อาศัยในแฟลต ห้องชุด และอพารต์เม้นท์ จะเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่าซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักที่อยู่อาศัยของตน โดยอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้นโดยอยู่ชั่วคราว หรือจะเป็นการเช่าระยะยาว ที่เรียกว่าการเช้งอันเป็นการอยู่หลายปีก็ตาม ส่วนอาคารชุด Condominium หมายถึง อาคารที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ประดุจหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นอย่างถูกต้องตามกฎหมายโดยจะทำการซื้อขายได้ ฉะนั้น "อาคารชุด" จึงหมายถึง "อาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง" โดยที่ทรัพย์ส่วนบุคคลหมายถึง ตัวห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ ส่วนทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ บริเวณที่ใช้ร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัย[10] ซึ่งการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารและที่ดินมิใช่ของใหม่ ทั้งการเป็นเจ้าของในอาคาร และมีสิทธิรวมในที่ดินก็ได้ทำกันมานานแล้วทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ในความคิดที่ว่าที่ตั้งและที่ดินที่เหมาะสมมักจะมีจำกัดการจะเป็นเจ้าของบนที่ดิน ดังกล่าวมักจะถูกจำกัดในการเป็นเจ้าของที่ที่อยู่บนดิน วิธีเดียวที่จะเป็นเจ้าของได้ก็คือ การก่อสร้างและเป็นเจ้าของในทางสูงหรือเรียกกันว่า สิทธิบนอากาศ (Air Right) การจะเป็นเจ้าของที่บนอากาศดังกล่าว จึงจำต้องเป็นที่ยอมรับกันในภาครัฐบาลและเอกชน ดังนั้น รัฐจึงจะต้องออกกฎหมายออกมาเพื่อรับรองสิทธิดังกล่าว ในอดีตรัฐยังไม่มีกฎหมายยอมรับสิทธิอาคารชุด ก็ได้มีภาคเอกชนบางกลุ่มได้ดัดแปลงกฎหมายที่มีอยู่แล้ว ให้มีการใช้เป็นรากฐานในการเป็นกรรมสิทธิ์ อาคารที่ซ้อน ๆ กันในทางสูงได้วิธีหนึ่งก็คือ การจดทะเบียนเป็นบริษัทร่วม โดยจะมีผู้ถือหุ้นเท่าจำนวนที่อยู่อาศัยในทางสูง และผู้ถือหุ้นหนึ่ง ๆ จะถือสัดส่วนการลงทุนเท่ากับจำนวนที่อยู่อาศัย 1 ยูนิต ตัวบริษัทเองนั้นเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและตัวอาคาร วิธีทำเช่นนี้เรียกว่า กรรมสิทธิ์ในบรรษัท (Corporate Ownership) วิธีการเช่นนี้ได้มีบริษัทสตรามิต บอร์ด ได้จัดทำอาคารประเภทนี้ขึ้นเกือบ 10 ปีมาแล้วที่พัทยา การจัดการเช่นนี้จะไม่มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในตัวอาคารและที่ดินเลย จะปรากฏแต่กรรมสิทธิ์รวมในการเป็นผู้ร่วมทุนส่วนหนึ่งเท่านั้น อีกวิธีหนึ่งที่จะเป็นเจ้าของอาคารร่วมก็เห็นจะได้แก่ การเช่าซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เช่า ตั้งแต่เดือนต่อเดือน ปีต่อปี หรือทุก 30 ปี ตามกฎหมายไทยอนุญาตหรือทุก 99 ปี อย่างในฮ่องกง กรรมสิทธิ์เช่นนี้เป็นกรรมสิทธิ์ขั้นต่ำที่สุด และความแน่นอนในกรรมสิทธิ์น้อยที่สุด จะเกิดขึ้นในกรณีที่กำลังการซื้อและกำลังการเก็บเงินที่จะมาซื้อนั้นต่ำ ทำให้ผู้ต้องการครอบครองที่อยู่อาศัยไม่สามารถจะหาเงินก้อนหรือเครดิตมาซื้อได้ จึงต้องเช่าโดยมีกรรมสิทธิ์ในระยะสั้น

---

[10] มานพ พงศ์ทัต, แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2524, หน้า 3-1,3-2.

จากสามขั้นตอนของการที่สามารถจะมีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ซ้อนกันหลาย ๆ ชั้นได้ คือ (1) กรรมสิทธิ์ระยะสั้น (การเช่า) (2) กรรมสิทธิ์ร่วมในบรรษัท และ (3) ที่มีกรรมสิทธิ์มากที่สุด คือ กรรมสิทธิ์ โดยถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ขั้นตอนทั้ง 3 ของการเป็นเจ้าของและมีกรรมสิทธิ์ สิทธิแตกต่างกันเป็นขั้น ๆ เช่นนี้จะทำให้ความมั่นใจในความเป็นเจ้าของแตกต่างกัน การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ระยะสั้นนั้น หรือการเช่า (Rent) ตามกฎหมายทั่วไปมักจะให้สิทธิกับเจ้าของเดิมที่จะไม่อนุญาตหรืออนุญาตให้มีการเช่าต่อ หรือเช่าช่วง แม้กระทั่งยกเลิกสัญญาเช่าได้ ทำให้ขาดความมั่นคงอย่างมากในการที่จะเข้าอยู่อาศัย ส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในบรรษัท (Corporate Ownership) ก็มีความมั่นคงขึ้นมานิดหนึ่งก็ตรงที่มาเป็นเจ้าของร่วมกันในรูปของบริษัท ใครคนใดคนหนึ่งจะมาตัดสิทธิการเป็นเจ้าของของเราเสียมิได้

ส่วนเสียก็มี คือ บริษัทจำต้องมีการจัดการดำเนินการ ซึ่งถึงแม้ว่าจะไม่นำเงินไปลงทุนในรูปอื่น ๆ แต่ก็อาจจะสามารถทำให้บริษัทขาดทุนได้ ถ้าการดำเนินงานเป็นไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทล้มและจะทำให้การอยู่อาศัยของหุ้นส่วนของบริษัทคลอนแคลนไปได้ กรรมสิทธิ์ชั้นที่ให้ความมั่นคงสูงสุดเห็นจะได้แก่ กรรมสิทธิ์อาคารชุด (Condominium) ซึ่งแยกสิทธิกรรมสิทธิ์ของส่วนบุคคล คือ ตัวที่อยู่อาศัยออกจากกรรมสิทธิ์ส่วนรวม ซึ่งได้แก่ ที่ดินและทางเดินติดต่อ ทำให้มีกรรมสิทธิ์ถึงแม้เฉพาะส่วนที่เป็นยูนิตที่อยู่อาศัยได้ให้ความมั่นคงในการเป็นเจ้าของอย่างสูง ถึงแม้ว่าบริษัทร่วม (นิติบุคคลอาคารชุด) ที่รับผิดชอบกรรมสิทธิ์ส่วนรวมจะดำเนินการอย่างไม่มีประสิทธิภาพและขาดทุนไป ก็หาได้กระทบกระเทือนกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลที่เป็นเจ้าของ ยูนิตโดยเฉพาะไม่ จึงเห็นได้ว่าจาก 3 ขั้นตอนในการที่จะมีกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อนกันหลายชั้นนั้น ในรูปของอาคารชุด (Condominium) จะให้ความมั่นคงแก่ผู้อยู่อาศัยสูงสุดวิธีหนึ่ง [11]

ในปัจจุบันอาคารชุดได้เข้ามามีบทบาทสำคัญต่อการอยู่อาศัยของคนไทย โดยเฉพาะคนในกรุงเทพมหานคร ปัจจัยที่ทำให้อาคารชุดเป็นที่นิยมของผู้บริโภค เนื่องจากราคาที่ถูกกว่า (ในทำเลและพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกัน) แม้ว่าผู้ซื้อจะต้องยอมรับพื้นที่อยู่อาศัยที่เล็กลง และต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับผู้อื่นในอาคารเดียวกัน ตลอดจนไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเองเหมือนที่อยู่อาศัยประเภทอื่นก็ตาม

---

[11] มานพ พงศทัต, "อาคารชุดในประเทศไทย : กฎหมายกับความเป็นจริง," ใน รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย (กรุงเทพมหานคร, 2527), หน้า 1-1, 1-2, 1-3.

ประเภทของอาคารชุดในต่างประเทศ

คำว่า 'อาคารชุด' ทำให้หลายคนเข้าใจว่าเป็นอาคารที่มีความสูงและมีความหรูหรา แต่ในความเป็นจริงแล้วอาคารชุดที่มีความสูงนั้นเป็นที่นิยมแต่อาคารชุดที่เกิดขึ้นในต่างประเทศมีหลายรูปแบบ ดังต่อไปนี้

1) High-rise Condominium คือ อาคารชุดที่อยู่ในแนวตั้งหรือแนวดิ่ง ประกอบด้วยจำนวนชั้นตั้งแต่ 20-30 ชั้นขึ้นไป โดยปกติอาคารชุดประเภทนี้จะถูกสร้างอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่จะต้องมีการใช้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีราคาสูง คือ อยู่บริเวณกลางใจเมือง

2) Mid-rise Condominium มีจำนวนชั้นประมาณ 6-9 ชั้น ลักษณะโดยทั่วไปของอาคารชุดแบบนี้ จะเป็นอาคารที่มีทางเข้าออกตัวอาคารเพียงทางเดียว มีห้องรับรองแขกอยู่ทางด้านล่างมีลักษณะคล้ายอพาร์ทเม้นท์

3) The garden Condominium บางแห่งเรียกว่า Low-rise Condominium ซึ่งมีความสูงของอาคารไม่เกิน 3 ชั้น การสร้างจะเป็นรูปแบบของอาคารชุดในแนวราบมากกว่าอาคารชุดในแนวดิ่ง และมักจะมีการก่อสร้าง สวน สนามกีฬา และสนามหญ้า อยู่ล้อมรอบตัวอาคาร

4) A townhouse Condominium เป็นการสร้างอาคารชุดโดยมีการติดต่อเชื่อมโยงกันทั้ง 2 ด้าน โดยเป็นอาคารติดกันโดยใช้ผนังร่วมกัน และยังคงมีการอยู่อาศัยเพียงครอบครัวเดียวในบ้านแถว แต่ละอาคารมีทางเข้าของตนเองและบางครั้งมีระเบียงหรือสนามหญ้าให้ในแต่ละอาคาร

5) อาคารชุดที่มีลักษณะแฝดสอง บางครั้งอาจเรียกว่า A Duplex Condominium และอาจมีแฝด 3 Tripex, แฝด 4 Quadrapex, แฝด 5 Fivepex ซึ่งสามารถปรับใช้เป็นกลุ่มย่อยของบ้านเดี่ยว แต่ผู้เป็นเจ้าของแต่ละคนไม่มีสิทธิในการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจริง ๆ แล้วก็คือรูปแบบของอาคารชุดปกตินั่นเอง [12]

จะเห็นได้ว่า อาคารชุดของไทยได้แบบอย่างของอาคารชุดในต่างประเทศมาบางส่วน โดยได้มีการนำมาประยุกต์ใช้เพื่อความเหมาะสมต่อรูปแบบการใช้งานในประเทศไทย ซึ่งอาคารชุดในประเทศไทยนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ ตามลักษณะการใช้งาน คือ

---

[12] Institute of Real Estate Management of the National Assoclation of Realtors Illinois, The Condominium Community A Guide for Owners, Boards and Managers, p.6-8.

1) อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Condominium)

เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์หลัก คือ เพื่อเป็นที่พักอาศัยซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดทั้งในต่างประเทศและในประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากสามารถบรรจุหน่วยที่พักอาศัยจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็กโดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งมีที่ดินราคาแพงอาคารชุด เพื่อการพักอาศัยในระยะแรกเป็นตลาดของคนรวย และชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเองก็ยังไม่มีความมั่นใจว่าเป็นที่ยอมรับของคนไทยเพียงใด แต่จนถึงขณะนี้การยอมรับมีแนวโน้มสูงขึ้นมาก ซึ่งเห็นได้จากการที่นักลงทุนได้พากันสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำกันมากขึ้น อาคารชุดประเภทนี้มักตั้งอยู่ในย่านการค้าสำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ สโมสรกีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีอาคารชุดที่มีลักษณะเพื่อการพักอาศัยเช่นเดียวกัน แต่ทำเลที่ตั้งนั้นจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะกับการพักผ่อนมากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ โดมชมวิว เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้อมิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวร เพียงแต่ต้องการสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ของครอบครัว หรือบริษัท ซึ่งพร้อมจะใช้งานได้ตลอดเวลา นิยมเรียกอาคารชุดลักษณะนี้ว่า อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

2) อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้า (Commercial Condominium)

เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ร้านสรรพสินค้าหรือเพื่อธุรกิจการค้าอื่น ๆ มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานให้เช่าทั่วไป แต่อาคารชุดสำนักงานนี้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของได้และถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้น อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้าจึงมีแนวโน้มจะขยายตัวออกไปได้อีกมาก เนื่องจากธุรกิจขยายตัวทำให้ผู้ประกอบการจำนวนมากจำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจ ซึ่งการเช่าไม่ได้เป็นการเพิ่มสินทรัพย์ของบริษัท ไม่สามารถนำไปค้ำประกันเพื่อขยายธุรกิจของตนได้ ประกอบกับปัญหาค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ก็เป็นปัญหาของผู้ประกอบการอยู่มาก ดังนั้น อาคารชุดสำนักงานจึงเป็นโอกาสใหม่สำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานของตน ซึ่งในอนาคตโอกาสที่อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นจะแปรรูปจากอาคารให้เช่าเป็นอาคารชุดสำนักงานจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นมาก

3) อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)

เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้ามาอยู่ในอาคารเดียวกันเกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ฮ่องกง สิงคโปร์ เป็นต้น ซึ่งโดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อมที่จะต้องอยู่ในเมืองและไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น โรงงานทำของเล่นด้วยไม้ โรงงานทำตุ๊กตาผ้า โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้จะซ้อนกันเป็นชั้น ๆ ในทางสูงได้ สำหรับประเทศไทยยังไม่มีอาคารชุดประเภทนี้ที่เริ่มประกอบการแล้ว แต่เริ่มมีการเสนอความคิดและมีนักลงทุนเปิดขายโครงการในลักษณะนี้บ้างแล้ว ทั้งนี้ จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดไว้ คือ จะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีปัญหามลพิษ หรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรง และต้องไม่มีกากอุตสาหกรรม [13]

แม้ประเภทของอาคารชุดของไทยจะมีการแยกตามลักษณะการใช้งาน แต่เนื่องจากมีผู้ประกอบการบางรายนำเอาอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยไปอยู่ปะปนกับอาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้าซึ่งอาจเกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางว่าผู้ที่ใช้อาคารชุดในการอยู่อาศัย จะต้องแบกภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้อาคารชุดไปในเชิงธุรกิจการค้าหรือไม่ หรือปัญหาในเรื่องความสงบสุขที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยต้องการ แต่กลับไม่ได้รับเนื่องจากการใช้อาคารชุดเพื่อการค้าจะต้องมีการติดต่อจากบุคคลตลอดเวลา ซึ่งปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้จะได้มีการศึกษาในบทต่อไป เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงให้มีการใช้อาคารชุดได้อย่างถูกต้องตามลักษณะของอาคาร อันจะก่อให้เกิดผลดีต่อผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น

---

[13] ถนอม อังคณะวัฒนา, ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดที่พักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในกรุงเทพมหานคร, หน้า 38, 67.