



บทที่ 3

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอาคารชุด

ในการประกอบธุรกิจอาคารชุดมีกฎหมายที่ควบคุมอาคารชุดโดยตรงคือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 ส่วนกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้แก่ กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมืองและกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจะต้องทำตามแบบอย่างไร การจัดการเรื่องกรรมสิทธิ์รวมค่าเน้นการอย่างไร เป็นต้น

ในขณะที่การประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน มีกฎหมายที่ควบคุมคือประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ.2515 ในบทนี้ผู้วิจัยจะได้ศึกษาขั้นตอนข้อกฎหมายที่รัฐควบคุมการประกอบธุรกิจอาคารชุดว่าเป็นอย่างไร โดยจะเปรียบเทียบกับขั้นตอนข้อกฎหมายของกฎหมายจัดสรรที่ดินที่มีความเหมือนกันหรือแตกต่างกันอย่างไร เพื่อจะให้เห็นแนวทางว่ารัฐมีมาตรการทางกฎหมายควบคุมการประกอบธุรกิจทั้งสองประเภทในประเด็นใดบ้าง เพื่อให้ความคุ้มครองต่อผู้บริโภค(ผู้ซื้อ) มีให้ผู้ประกอบการเออาร์คเอาเปรียบ

3.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติม) พ.ศ.2534

3.1.1 แนวความคิดและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมายอาคารชุด

จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมือง การที่จะขยายเมืองออกไปในทางราบก็ประสบปัญหาในด้านการบริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การสิ้นเปลืองพลังงานและเวลาในการเดินทาง ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปในทางสูง ซึ่งได้แก่การก่อสร้างอาคารขึ้นไปในทางสูง เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด แต่อาคารสูงดังกล่าวก็ประสบปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารเพราะกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนที่ต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยรวมกันมีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นแยกจากกัน เป็นสัดส่วนได้¹

¹ มานพ พงศทัต, "ปัญหาผังเมืองกับที่อยู่อาศัย" ในรวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด รวบรวมโดยการเคหะแห่งชาติและสมาคมหอการค้าไทย, (กรุงเทพมหานคร, 2518) หน้า 11 (อัคราเนนา)

จากปัญหาดังกล่าวจึงทำให้มีการออกกฎพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ขึ้นมาใช้ บังคับโดยในเหตุผลว่า " เนื่องจากปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกัน เป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้จะมาซื้อห้องชุด เพื่ออยู่อาศัย"*

3.1.2 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ออกมาใช้เป็นกฎหมายควบคุมการประกอบธุรกิจอาคารชุดโดยมีเจตนารมณ์หรือวัตถุประสงค์ในการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกออกจากกัน เป็นสัดส่วนและวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันแก่ผู้ที่จะมาซื้ออาคารชุด มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) วางหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ทรัพย์ส่วนบุคคล) แต่ละคนโดย เอกเทศ และขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งต่างจากกรรมสิทธิ์รวม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งไม่อาจแบ่งแยกออกจากกันได้

(2) บัญญัติเกี่ยวกับการใช้สอย ทรัพย์ส่วนกลางบัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

* หมายเหตุ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522

(3) ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด เพื่อให้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนสิทธินิติกรรม เมื่อมีการจำหน่ายจ่ายโอนซึ่งหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์นี้ใช้เป็นหลักประกันกับบุคคลทั่วไปได้ ดังเช่นโฉนดที่ดิน²

3.1.3 หลักเกณฑ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

การจดทะเบียนอาคารชุด

อาคารชุดนอกจากจะต้องเข้าหลักเกณฑ์ตามคำจำกัดความในมาตรา 4* แล้ว ยังต้องมีการจดทะเบียนให้ เป็นอาคารชุดตามกฎหมายนี้ด้วย ทั้งนี้ กฎหมายมิได้บังคับให้อาคารที่มีเจ้าของรวมหลายคนต้องอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์อาคารชุด แต่ให้เป็นความสมัครใจของบรรดาเจ้าของร่วมหากประสงค์จะให้อาคารและที่ดิน เข้าไปอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์อาคารชุดก็ต้องดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด³

การจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6 ได้บัญญัติว่า "ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด
- (3) อัตราส่วนที่เจ้าของอาคารชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

² คำอธิบายพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยย่อคณะนิติกร กองวิชาการ กรมที่ดิน พิมพ์ครั้งที่ 1 บริษัท สิ่งพิมพ์ไทย จำกัด (มิถุนายน 2531)

* มาตรา 4 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

³ วิกรณ์ รัชษ์ปวงชน, "ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ ?," บทบัญญัติ เล่มที่ 44 ตอน 3 (กันยายน 2531) : หน้า 58.

- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ตราสารจัดตั้ง (Declaration) หรือคำขอจดทะเบียนดังกล่าวข้างต้นเป็นพื้นฐานในเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางว่าเป็นเช่นไร และสิทธิเบื้องต้นต่าง ๆ เหล่านี้ นับว่าเป็นกรอบหรือกติกาในการเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งผู้ซื้อจะต้องพิจารณาใคร่ครองก่อนซื้อห้องชุด

เมื่อก่อตั้งกรรมสิทธิ์อาคารชุดขึ้นแล้ว กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้ต้องมีการจัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้น เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของอาคารชุด ทั้งนี้ เพราะการเข้าอยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้นจะต้องมีหลักปฏิบัติเพื่อความเรียบร้อยและเป็นปกติสุขในการอยู่ร่วมกัน อีกทั้งอาคารชุดแต่ละแห่งก็มีสภาพที่แตกต่างกันออกไป กฎหมายจึงไม่สามารถที่จะกำหนดรายละเอียดทั้งหมดในการอยู่ร่วมกันในกฎหมายได้ สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย เป็นเพียงการวางกรอบไว้ ส่วนรายละเอียดในหลักปฏิบัติเพื่อการอยู่ร่วมกันนั้น เจ้าของอาคารชุดจะต้องตกลงร่วมกันไว้ในข้อบังคับ ข้อบังคับจึงเปรียบเสมือนธรรมนูญที่ใช้เป็นหลักในการอยู่ร่วมกันของประชาชนคนหนึ่ง⁴ ข้อบังคับนี้จะสมบูรณ์ก็คือ เมื่อได้จดทะเบียนแล้ว และอาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้เฉพาะบางเรื่องตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 49 เท่านั้น⁵ ในกรณีแก้ไข

⁴ วิกรณ์ รัชชปวงชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด," (วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์, 2528) น.70-71

⁵ วิชัย ตันติกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม, (กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2535), หน้า 55

เปลี่ยนแปลงใด ๆ ก็จะต้องเปลี่ยนแปลงในทางทะเบียนด้วย⁶

นิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดแล้ว อาคารชุดแต่ละแห่งจะต้องจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น ทั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีสิทธิและหน้าที่ เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่โดยสภาพจะไม่เปิดช่องให้ทำได้ แต่ทั้งนี้ต้องกระทำภายในขอบเขตเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ และตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (มาตรา 33) นอกจากนั้นนิติบุคคลอาคารชุดยังสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือ เรียกร้องเอาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ด้วย

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดมีสถานเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย การกระทำใด ๆ จึงย่อมต้องกระทำผ่านผู้แทน เช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ๆ กฎหมายจึงกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35) ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 36)

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 กำหนดว่า "การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้ต่อ เมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดคือพนักงานเจ้าหน้าที่"

⁶ วิจารณ์ รักษ์ปวงชน, "ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ของว่างในอากาศ ?," บทบัญญัติ เล่มที่ 44 ตอน 3 (กันยายน 2531 หน้า 57)

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ก็เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด กฎหมายจึงกำหนดให้การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำได้อีกคือ เมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของร่วมอาคารชุดรายแรก (ตีความตามมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ) โดยกำหนดให้ผู้ขอโอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.3 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ และเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนแล้วก็จะรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมทั้งออก"หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด"ให้ไว้ เป็นหลักฐาน(กฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ.2523) ข้อ 14) หลังจากนั้นผู้ก่อตั้งอาคารชุดก็สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ แต่ถ้าห้องชุดติดจำนองจะต้องจัดการให้ปลอดจำนองก่อนสำหรับการโอนในครั้งแรก(พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 23) อนึ่ง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาด้วย (มาตรา 31 วรรคสอง)

อำนาจหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีดังต่อไปนี้

อำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น

นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น ภายใต้การควบคุมหรือครอบงำของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาคารชุด ซึ่งมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด 2522 ได้บัญญัติว่า "นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้"

อำนาจใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วมในการฟ้องร้องบังคับคดี

นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะ เป็นนิติบุคคลมีอำนาจหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ๗ ดังนั้น มาตรา 39 แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดในการใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุด ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกหรือ เรียกร้องเอาทรัพย์สินกล่าวคือ สามารถที่จะฟ้องร้องเรียกทรัพย์สินส่วนกลางคืน หรือฟ้องเรียกค่าเสียหายในกรณีที่มีผู้ผิดสัญญาหรือทะเลาะ เม็ดต่อทรัพย์กลาง หรือต่อสู้คดีในกรณีที่เจ้าหนี้ฟ้องเรียกค่าเสียหาย หรือหนี้สินซึ่งถือว่าเป็นของทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

อำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 36

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 36 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังนี้ "ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมร่วมหรือคณะกรรมการ
- (2) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารดัง เช่น วิทยุชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 (3) กำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้"

หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 34

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 34 บัญญัติว่า "ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของร่วม ซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายราคาให้ เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่านี้ เพื่อซื้อขายราคาดังกล่าวมีบริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของ เจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง"

หน้าที่เก็บค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40

เมื่อได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว ย่อมมีหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง ในการทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวย่อมต้องมีการใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าจ้างหรือเงินเดือนของผู้จัดการหรือค่าใช้จ่ายที่จะต้องใช้ในกิจการตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต้องชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาตรา 40 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมชำระ เงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการออกหนังสือรับรองการชำระหนี้

ในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา 29 วรรค 2 ซึ่งบัญญัติว่า "ในกรณีที่ยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอทำหนังสือรับรองรายการหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว"

หน้าที่จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุด

อาคารชุดที่ก่อสร้างขึ้นและได้รับอนุญาต เรียบร้อยแล้วอาจได้รับความเสียหายดังนี้

- (1) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด
- (2) อาคารชุดเสียหายเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด
- (3) อาคารชุดเสียหายน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเสียหายบางส่วนแต่ เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 คือ เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา 50 วรรคแรก)

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหาย เป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา 50 วรรคสอง)

ข้อบังคับอาคารชุด

เมื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดแล้วก็จำเป็นต้อง จัดทำข้อบังคับของอาคารชุดขึ้น เพื่อใช้เป็นหลักในการดำเนินงานของอาคารชุดต่อไป เนื่องจากการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเป็นเรื่องของคนจำนวนมากมาอยู่รวมกันติดต่อกัน จำเป็นต้องมีกฎ กติกาและข้อบังคับให้ปฏิบัติเพื่อความสงบสุข พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จึงกำหนดว่าขณะยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยื่นข้อบังคับ เข้าไปพร้อมกันด้วย ในข้อบังคับอาคารชุดส่วนใหญ่ได้แก่ เรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายร่วม เป็นต้น สำหรับการจัดทำข้อบังคับนั้น กฎหมายกำหนดเป็นเพียงหลักกว้าง ๆ ว่าจะต้องมีรายละเอียดอะไรบ้างตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 32 วรรคแรก ซึ่งกำหนด "ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
- (6) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (8) อัตราส่วนที่ เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
- (9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- (10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- (11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ
- (12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กรณีเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนข้อบังคับ เป็นเหตุให้เจ้าของห้องชุดอื่นเดือดร้อนหรือเสียหาย ผู้ที่จะเป็นโจทก์ฟ้องร้องคือนิติบุคคลอาคารชุดและหรือเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหายหรือเจ้าของห้องชุดทุกห้องในกรณีก่อความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง

การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 แล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) ทั้งหมด ซึ่งเรียกว่า "ประชุมใหญ่" การประชุมใหญ่ของสมาชิกในอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญและจำเป็นจะต้องจัดขึ้น เพราะเป็นโอกาสเดียวที่สมาชิกผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจะได้สิทธิในการออกความเห็น การประชุมปรึกษาหารือ และการออกเสียง

การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมมีรายละเอียดดังนี้

ต้องประชุมใหญ่ครั้งแรกภายใน 6 เดือน และครั้งต่อไปอย่างน้อยปีละครั้ง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42 ได้กำหนดว่า "ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่าประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้ง เป็นอย่างน้อย"

สำหรับการเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมหรือผู้เป็นเจ้าของห้องชุดทั้งหมดนั้นจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 32 (9)

องค์ประชุม

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 ได้บัญญัติว่า "การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม"

องค์ประชุมใหญ่จะต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะถือว่าเป็นองค์ประชุม หากมีผู้มาประชุมไม่ครบตามจำนวนดังกล่าวก็ไม่สามารถจะประชุมและลงมติใด ๆ ทั้งสิ้น

จำนวนผู้ที่มาประชุมก็นับตามคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ที่มีสิทธิลงคะแนนเสียง ซึ่งตามมาตรา 45 วรรคต้น บัญญัติว่า "ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของ

ร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง" ซึ่งอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นไปตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งบัญญัติว่า "กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยื่นอาคารชุดตามมาตรา 6" ดังนั้น จำนวนผู้ที่มาประชุมใหญ่ก็ดี การลงคะแนนเสียงก็ดี ต้องนับตามจำนวนคะแนนเสียงซึ่งเจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีสิทธิลงคะแนนเสียง เป็นเกณฑ์ มิฉะนั้นนับตามจำนวนคนที่มาประชุม

สำหรับกรณีที่ห้องชุดมีบุคคลหลายคน เป็นเจ้าของร่วมกัน พระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ดังนั้น การลงคะแนนเสียงจะต้องเป็นไปตามคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของผู้เป็นเจ้าของร่วมกันในห้องชุด ในทางปฏิบัตินิยมแต่งตั้งให้เจ้าของร่วมคนหนึ่ง เป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียง

มติที่ประชุมใหญ่

มติหรือคะแนนเสียงของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดซึ่งวินิจฉัยหรือตัดสินปัญหาแต่ละข้อ จะต้องมิคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 44) กล่าวคือ ถือเอาคะแนนเสียงข้างมากของผู้ที่มาร่วมประชุมทั้งหมดเป็นเกณฑ์ในการชี้ขาดตัดสินปัญหาต่าง ๆ ที่เข้าสู่วาระการประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัติอาคารชุดจะได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

มติที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ได้แก่ กรณีเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดบางห้อง เท่านั้นที่มีสิทธิลงคะแนนเสียงในมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเพื่อการใดโดยเจเพาะตามมาตรา 46 หรือกรณีมติที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งหรือเกิน 1 ใน 2 ตามมาตรา 48 หรือกรณีมติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ตามมาตรา 49

มติที่เจ้าของห้องชุดบางห้อง เท่านั้นมีสิทธิลงคะแนนเสียง

ปกติเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีสิทธิลงคะแนนเสียงในที่ประชุมได้เสมอ เว้นแต่กรณีตามมาตรา 46 คือ หากมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเจเพาะ เช่น ค่าใช้จ่ายสำหรับผู้ที่เป็นสมาชิกของสรวายน้ำของอาคารชุด กรณีนี้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นที่มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

ในการนั้น เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องคนอื่นซึ่งไม่ได้ เป็นสมาชิกของสรวายน้ำไม่มีสิทธิออกเสียง
 อนุมัติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในเรื่องดูแลรักษาสรวายน้ำ และการออกเสียงในกรณีเช่นนี้ กฎหมายให้
 แต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง คือแต่ละ
 ห้องชุดมี 1 เสียงเท่านั้นเอง

มติพิเศษซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งหรือเกิน 1 ใน 2 ของ
 จำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วม

มติที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งหรือเกิน 1 ใน 2 ของจำนวน
 คะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมคือมติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ (มาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติ
 อาคารชุด พ.ศ. 2522)

- (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อ
 ทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้
 นั้นเอง
- (2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
 มติพิเศษซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน
 คะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วม

มติที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียง
 ทั้งหมดของเจ้าของร่วมได้แก่ มติเกี่ยวกับเรื่องต่าง ๆ ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 49(1) ถึง (5) คือ

- (1) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา
 32 (10)
- (2) การซื้อหรือรับให้สิ่งหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระคิดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วน
 กลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

จำนวนคะแนนเสียงของแต่ละห้องชุด

ปกติการออกเสียงในการประชุมทั่วไปนั้น ผู้มาประชุมแต่ละคนจะมีสิทธิออกเสียงได้ 1 เสียงเท่าเทียมกัน แต่ในเรื่องการออกเสียงเกี่ยวกับการประชุมเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดนั้นไม่ถือเอาตัวเจ้าของห้องชุดที่มาประชุมเป็นหลักในการนับคะแนนเสียง แต่ให้ถือตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเสียงลงคะแนนเสียงของคุณมาตรา 45 วรรคแรก ซึ่งกำหนดว่า "ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับ อัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง" ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 14)

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด มาตรา 45 วรรคสองได้บัญญัติว่า "ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน" กล่าวคือ ในกรณีเช่นนี้ก็ให้ผู้นั้นมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมดนั้นเอง และเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ รวมกันมีคะแนนเสียงเท่ากับกึ่งหนึ่ง

ค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนบุคคลของอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องค่าใช้จ่ายไว้ดังนี้ "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและเกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ" และวรรคท้ายของมาตราเดียวกันได้บัญญัติว่า "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14" จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีหลักเกณฑ์ในเรื่องค่าใช้จ่าย 2 ประการคือ

1. ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด กล่าวคือ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ค่าใช้จ่ายในการดูแล

รักษาความสะอาด ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัย ค่ากระแสไฟฟ้าในการใช้ลิฟท์ เป็นต้น เจ้าของร่วมที่ใช้บริการดังกล่าวจะต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ได้รับประโยชน์ตามข้อบังคับ ส่วนเจ้าของร่วมที่มีได้เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ด้วยกันไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ในลำดับเดียวกันกับการค้างค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์) และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุดของตน (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522) มาตรา 41(1)

2. ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง กล่าวคือเจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์กลาง ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ เช่นค่าซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ในลำดับเดียวกับมูลหนี้ในการรักษาอสังหาริมทรัพย์) และมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิตามข้อนี้ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41(2))

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมในอาคารชุด เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการจะต้องจัดการคำนวณและเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของแต่ละคน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมชำระ เงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40) ดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- (2) เงินทุน เมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

- (3) เงินอื่น ๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดประสงค์จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้บุคคลอื่น เจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้มีให้เจ้าของห้องชุดผู้โอนมีหนี้ค้ำกับนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป มิฉะนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องลำบากในการติดตามหนี้ที่ค้างชำระ

การ เลิกอาคารชุด

เหตุในการ เลิกอาคารชุด

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วอาจจะ เลิกได้ด้วยเหตุใด เหตุหนึ่งดังนี้

- ก. กรณีขอเลิกอาคารชุดตามมาตรา 51 (1)

ภายหลังจากจดทะเบียน เป็นอาคารชุดและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้วก่อนจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนห้องชุดทั้งหมดตามมาตรา 20 วรรคสองคือกรณีผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียว หรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วแต่กรณี ย่อมมีสิทธิขอ เลิกอาคารชุดนั้นได้ ทั้งนี้ เพราะบุคคลคนเดียว เป็นเจ้าของห้องชุดทั้งหมดโดยที่ยังไม่ได้จำหน่ายห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งให้แก่บุคคลอื่น

ข. กรณีเจ้าของร่วมหรือห้องชุดทั้งหมดมีมติ เป็น เอกฉันทให้ เลิกอาคารชุด กรณีนี้เป็นกรณีที่อาคารชุดนั้นได้จดทะเบียน เป็นอาคารชุด ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเสร็จเรียบร้อยแล้วทุกประการและมีการจำหน่ายห้องชุดให้แก่บุคคลอื่นตามมาตรา 20 วรรคสอง ต่อมาเจ้าของห้องชุดทั้งหมดมีมติ เป็น เอกฉันทให้ เลิกอาคารชุดนั้น (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 51 (2))

ค. กรณีอาคารชุด เสียหายทั้งหมดและ เจ้าของร่วมหรือ เจ้าของห้องชุดทั้งหมด มีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่

กรณีนี้ เป็นกรณีที่สืบเนื่องมาจากมาตรา 50 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 นั้นเอง และต้องปฏิบัติ เช่นเดียวกับการเลิกอาคารชุดในข้อ 1.2 กล่าวคือ เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องยื่นคำขอจดทะเบียน เลิกอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ง. กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กรณีนี้ เป็นกรณีตามมาตรา 51(4) แห่งพ.ร.บ.อาคารชุดฯ ในการเลิกไม่ ต้องขอความเห็นการทางพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นผลของกฎหมายโดยตรงและมีผลตามมาตรา 56 และ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติดังนี้

- (1) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ เป็นอันยกเลิก
- (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียน เลิกอาคารชุดนั้น
- (3) ประกาศการจดทะเบียน เลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ผลการจดทะเบียน เลิกอาคารชุด

เมื่อได้จดทะเบียน เลิกอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 52 หรือมาตรา 53 แล้ว มีผลดังนี้

1. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นอันยกเลิก พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องหมายเหตุ และเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืน (มาตรา 54)
2. โฉนดที่ดินฉบับเดิมนำกลับมาใช้ได้อีก

การถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว

แต่เดิมคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าว ไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติพ.ศ.2522 ได้ ต่อมาได้มีการแก้ไขให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่เป็นคน ต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 มาตรา 19 และมาตรา 19 ทวิ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2534 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2534

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 มีสาระสำคัญดังนี้
คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้ (มาตรา 19)

1.1 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มียื่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่า
ด้วยคนเข้าเมือง คือพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ.2522

1.2 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่า
ด้วยการส่งเสริมการลงทุนคือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนพ.ศ.2520 มาตรา 24 และ 25

1.3 นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 98 และ 98 แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย อันได้แก่ บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วน สมาคม
สหกรณ์ มูลนิธิ

1.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่
24 พฤศจิกายน 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
คือพระราชบัญญัติพ.ศ. 2520

1.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตรา
ต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด

อาคารชุดแต่ละอาคารชุด จะมีคนต่างด้าวและ/หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน
มาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้องชุด
ทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (มาตรา 19 ทวิ)

3.2 ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ.2515 เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

3.2.1 แนวคิดและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เจตนารมณ์ของการออกกฎหมายจัดสรรที่ดิน สืบเนื่องจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจบ้านจัดสรร อีกทั้งในโครงการบางแห่งมีการประกาศสิ่งจูงใจผู้ซื้อต่าง ๆ เพื่อแข่งขันในเชิงธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นการให้คำรับรอง เชื้อชวนต่าง ๆ แก่ผู้ซื้อโครงการจัดสรร อาทิ เช่น การให้คำมั่นที่จะจัดให้มีการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ถนนหนทาง ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า เป็นการจูงใจผู้ซื้อในระยะแรก หากว่าการดำเนินการในเชิงธุรกิจดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อในภายหน้า หากคำมั่นนั้นมิได้เป็นไปตามคำเชื้อชวนแต่เริ่มแรกก่อให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้จัดสรรและผู้ซื้อ อีกทั้งในเวลานั้นก็ไม่มีกฎหมายที่สามารถรองรับหรือควบคุมการดำเนินการดังกล่าว จนกระทั่งเป็นผลให้เกิดปัญหาตามมา อาทิ เช่น ผู้ซื้ออาจผ่อนชำระเงินแก่โครงการหมดแล้ว แต่ยังไม่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

3.2.2 สาระสำคัญของกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่ออกมาใช้บังคับกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเจตนารมณ์หรือวัตถุประสงค์ของการประกาศใช้บังคับควบคุมการจัดสรรที่ดินก็เพื่อมุ่งคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนที่ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบหรือถูกหลอกลวงจากผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดลักษณะการกระทำใดที่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน
- (2) ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของการ เคหะแห่งชาติและของทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดที่ดินตามกฎหมาย
- (3) มีการควบคุมในรูปคณะกรรมการ เรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน

(4) กำหนดวัตถุประสงค์ในการวางข้อกำหนด เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมือง

(5) ผู้ใดจะทำการจัดสรรที่ดินมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการถ้าผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(6) ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ คณะกรรมการจะออกใบอนุญาตให้ไม่ได้ เว้นแต่ผู้ขอจะได้ จัดการให้ที่ดินขอจัดสรรนั้น มีชื่อผู้ขอ เป็นผู้มืกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อน

(7) ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบัน การเงินใดที่คณะกรรมการ เห็นชอบมากทำสัญญาค้ำประกัน การจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการ สาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการและแผนผังที่ได้รับอนุญาต เว้นแต่รายที่ผู้ขอได้จัดให้มี สาธารณูปโภค หรือปรับปรุงที่ดินตามโครงการ และแผนผังเสร็จแล้ว จึงไม่ต้องจัดหาธนาคารหรือ สถาบันการเงินมาค้ำประกันก่อน จึงจะออกใบอนุญาตให้ผู้ขอได้

(8) ผู้จัดสรรที่ดินจะแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือ วิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

(9) ถ้ามิได้รับอนุญาต เป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ผู้ได้รับ ใบอนุญาตจากคณะกรรมการจะทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นมิได้

(10) การซื้อขายที่ดินระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้ที่ดินตามหนังสือสัญญานั้นโอนไปยัง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดิน เท่าที่ ยังก้างชำระอยู่และให้ถือว่า เป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

(11) สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้อาศัยอยู่ ใญ่การกระจายอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้ เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้องสภาพดัง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำ การใด ๆ อัน เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการกระจายอมลดไปหรือ เสื่อมความสะดวกมิได้

(12) ไม่บังคับผู้ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะ ปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการ พาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน แต่ทั้งนี้ผู้นั้นจะต้องยื่นรายการและแสดง หลักฐานต่อคณะกรรมการ ภายในวันที่ 29 มีนาคม 2516

(13) กำหนดโทษสำหรับการฝ่าฝืนบทบัญญัติในเรื่องการควบคุม การจัดสรรที่ดิน เช่น ห้ามโฆษณาการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือการโฆษณา แผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

3.2.3 หลักเกณฑ์สำคัญของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เกี่ยวกับการควบคุมการ จัดสรรที่ดิน(พ.ศ.2515)

ความหมายของการจัดสรรที่ดิน

ความหมายของการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ข้อ 1. ให้ความหมายของการจัดสรรที่ดินว่า หมายถึงการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกับ เป็น แปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม เป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูป- โภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้น เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการ อุตสาหกรรม

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(1) องค์ประกอบของคณะกรรมการ

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 3. กำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินประกอบไปด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดิน เป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

นอกจากนี้ก็ยังมิฉะนั้นกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 7 กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้มีหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ และรวมถึงอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วยคือ

1. การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
2. การพิจารณาขายอนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
3. การตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
4. การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งให้บุคคลดังกล่าวส่ง เอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น

การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ที่มีความประสงค์จะจัดสรรที่ดินจะต้องยื่นขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เสียก่อน จึงจะทำการจัดสรรที่ดินได้ หากทำการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จะต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 10 และข้อ 35

การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่นำมาจัดสรร

ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่นำมาจัดสรรโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หากยังไม่มีกรรมสิทธิ์หรือมีภาระผูกพันอยู่ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จะไม่ออกใบอนุญาตจัดสรรให้ ตามประกาศคณะกรรมการปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 12 ทั้งนี้ก็ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อนั้นโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ

ข้อกำหนด เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค

๖ การควบคุมการโฆษณา

ประกาศคณะกรรมการปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 40 ได้บัญญัติห้ามทำการโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินห้าพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และในข้อ 39 ได้บัญญัติห้ามทำการโฆษณา แผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินห้าพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

การควบคุมการทำนิติกรรมสัญญา

ประกาศคณะกรรมการปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 19 ได้กำหนดการทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่า จะต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ว่าจะยังไม่มีการออกโฉนดที่ดิน ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาไม่ครบถ้วนก็ตาม กรณียังค้างชำระราคาอยู่ ผู้จัดสรรที่ดินก็มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เท่าราคาที่ยังค้างชำระอยู่นั้น ถือเป็นมาตรการที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินทันทีที่เข้าทำนิติกรรมกับผู้จัดสรร

การป้องกันผู้ซื้อสูญเสียเงินชำระล่วงหน้า

นอกจากการทำสัญญาซื้อขายซึ่งต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การผ่อนชำระเงินล่วงหน้าของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกครั้งที่ยังชำระต่อผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดทำ



บัญชีการรับเงินล่วงหน้าของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกครั้งชำระต่อผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดทำบัญชีการรับเงินดังกล่าวส่งไปพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อจดแจ้งการชำระเงินนั้นในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินทุกเดือน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจนำหลักฐานการชำระเงินนั้นไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการชำระราคาไว้ ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินก็ได้ ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 25

การควบคุมด้านสาธารณูปโภค

(1) มาตรฐานของสาธารณูปโภค

การกำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภค โดยคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินไว้ ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ ในสิ่งต่อไปนี้ด้วยคือ

1. ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
2. ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้า ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
3. ระบบการระบายน้ำ
4. ระบบและมาตรฐานของสิ่งอื่น เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

(2) การจัดทำสาธารณูปโภค

ก่อนที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะออกใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามแผนผัง โครงการที่ยื่นขออนุญาต เสร็จเรียบร้อยเสียก่อน หากยังจัดทำไม่เสร็จก็จะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกัน การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตนั้น เสียก่อน ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 13 ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องได้รับสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะนั้น ๆ

นอกจากนั้น เมื่อสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยแล้ว ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 30 ก็บัญญัติให้สาธารณูปโภคเหล่านั้นตกอยู่ใน การจ่ายออม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรอีกด้วย

(3) การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จัดทำเสร็จแล้วนั้น เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดัง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป จะกระทำการใด ๆ เป็นเหตุ ให้ประโยชน์ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้รับนั้นลบล้างไป หรือ เสื่อมความสะดวกไม่ได้จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะ ได้อุทิศให้ เป็นสาธารณประโยชน์หรือโอนแก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่ง ท้องที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ หลังจากนั้นก็เป็นหน้าที่ของหน่วยงานต่าง ๆ เหล่านี้ที่รับโอนจะต้อง บำรุงรักษาต่อไปตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ข้อ 30 วรรคสอง⁷

3.3 เปรียบเทียบข้อแตกต่างในความมุ่งหมายและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุดและ ประกาศคณะปฏิวัติในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เมื่อ เปรียบ เทียบความแตกต่างระหว่างกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมาย จัดสรรที่ดินแล้วจะ เห็นว่า กฎหมายทั้งสองฉบับมีความแตกต่างกันดังต่อไปนี้

3.3.1 ในค่านแนวคิดและเจตนารมณ์ของรัฐในการบัญญัติกฎหมาย

เจตนารมณ์ของการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดขึ้น เพื่อจัดระบบกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของที่ต้องอาศัยอยู่ในอาคารเดียวกัน โดยมีระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้น แยก เป็นสัดส่วน ให้ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน และมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วน บุคคลแยกจากกันได้ ซึ่งแต่ เดิมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจนำมาใช้กับสถานะดังกล่าวได้ จึงมี แนวคิดในการบัญญัติกฎหมายอาคารชุดขึ้นมา เพื่อตอบสนองการจัดระบบกรรมสิทธิ์ที่ต้องอยู่อาศัยใน อาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในอาคารนั้นแยก เป็นสัดส่วน จึงได้บัญญัติกฎหมาย อาคารชุด เป็นกฎหมายพิเศษ ซึ่งมุ่ง เน้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดิน เป็นสำคัญ

⁷ อธิติธรรม อารัมวิโรจน์ "มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดินเอกชน" วิทยานพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2533 หน้า 41-44

ส่วนแนวความคิด และเจตนารมณ์ ของการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 นั้น เกิดขึ้นมาเนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจจัดสรรที่ดินและการจัดสรรที่ดินพร้อมกับการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแบ่งขาย โดยจัดให้มีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอำนวยความสะดวกภายในหมู่บ้านอันเป็นการจูงใจให้ผู้ซื้อ ซึ่งเป็นลักษณะของการแข่งขันทางธุรกิจ แต่ต่อมาได้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อและโดยที่กฎหมายในขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายคุ้มครองไว้โดยเฉพาะ เมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้นระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เช่น การผ่อนชำระเงินหมดแล้ว ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาแล้ว แต่ไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภคตามที่สัญญาไว้ นอกจากนั้นหากมีปัญหามาในเรื่องการควบคุมในเรื่องการแบ่งแปลงย่อย การวางผังแบ่งแปลง และการจัดทำสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ อาจทำให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม และเกิดอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย รัฐจึงได้คิดค้นวิธีป้องกันและควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ยังไม่ถูกต้อง รวมทั้งขจัดปัญหาข้อพิพาท จึงได้ออกกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นที่เรียบร้อยของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน

จากการพิจารณาเจตนารมณ์ระหว่างกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินข้างต้น สรุปได้ว่ากฎหมายอาคารชุดมุ่งเน้นกรรมสิทธิ์ในอาคาร และที่ดินเป็นสำคัญ ในขณะที่กฎหมายจัดสรรที่ดินมุ่งเน้นการจัดวางโครงสร้างในการจัดสรรที่ดิน ดังนั้นเจตนารมณ์ของกฎหมายทั้งสองฉบับจึงแตกต่างกัน

3.3.2 ในด้านเนื้อหาและมาตรการของรัฐในการควบคุม

กฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดินมีเนื้อหาและมาตรการของรัฐในการควบคุมแตกต่างกันดังต่อไปนี้

1. หลักกรรมสิทธิ์

กฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีเนื้อหาเกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนบุคคล) แต่ละคนโดยเอกเทศ ในขณะที่เดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งเป็นหลักกรรมสิทธิ์พิเศษ ส่วนการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เป็นการใช้หลักกรรมสิทธิ์เดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2. การขออนุญาต

พระราชบัญญัติอาคารชุด มิได้กำหนดโครงสร้าง แผนผัง โครงการและมาตรฐานของอาคารในการก่อสร้างไว้ เนื่องจากการประกอบธุรกิจดังกล่าวจะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 ซึ่งการจะกำหนดโครงสร้าง แผนผัง โครงการและมาตรฐานอาคารขึ้นอยู่กับกฎหมายดังกล่าว ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะแยกต่างหาก

ส่วนการจัดสรรที่ดิน ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 กำหนดให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน จะต้องจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายโดยขออนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

3. การคุ้มครองของผู้ซื้อ

พระราชบัญญัติอาคารชุด มิได้บัญญัติบทบัญญัติคุ้มครองผู้ซื้อไว้แต่อย่างใด ส่วนกฎหมายจัดสรรที่ดินมีข้อกำหนดคุ้มครองผู้ซื้ออยู่หลายประการ เช่น ใน เรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ การโฆษณาขายที่ดินจัดสรร, การป้องกันผู้ซื้อสูญเสียเงินชำระล่วงหน้า

จากความแตกต่างกันระหว่างกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายจัดสรรที่ดินดังกล่าวทำให้ในปัจจุบันผู้ประกอบการก่อสร้างหิรมทรัพย์หันมาประกอบธุรกิจอาคารชุด เพื่อหลีกเลี่ยงการประกอบธุรกิจในรูปแบบการจัดสรรที่ดิน เพราะการประกอบการจัดสรรที่ดินนั้นผู้ประกอบการจะต้องมีภาระดังต่อไปนี้

1. การจัดสรรที่ดินต้องขออนุญาตตามกฎหมายสองเรื่องคือ การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และจะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นขั้นตอนทางกฎหมายที่ค่อนข้างจะยุ่งยาก^๘

2. การจัดสรรที่ดินต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับมาตรการทางกฎหมายจัดสรรที่ดินซึ่งกำหนดมาตรฐานขนาดแปลงที่ดิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการไว้สูงมากได้แก่ ในเรื่องมาตรฐานขนาดแปลงที่ดิน บ้านเดี่ยวต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวาต่อแปลง บ้านแถว

^๘ ธนพล อินทนนท์ "เจ้าของร่วมอาคารชุด" วิทยานพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2534 หน้า 126

หรือทาว์นเฮ้าส์แต่ละหลังจะต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา ในส่วนของมาตรฐานในสาธารณูปโภค ถนนเอกจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 17 เมตร ถนนโทจะต้องมีความกว้างของขอบเขตไม่น้อยกว่า 14-16 เมตร ในเรื่องบริการสาธารณะ การจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวน 100-200 แปลง จะต้องจัดพื้นที่ไว้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แปลง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา ใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และใช้เป็นที่ตั้งร้านค้าย่อย 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา เป็นต้น เมื่อผู้ประกอบการเสี่ยงไปจดทะเบียนอาคารชุดก็จะสามารถตัดการะดั่งกล่าวออกไปได้

3. ในการจัดสรรที่ดิน เมื่อทำการก่อสร้างและจำหน่ายหมดแล้ว ผู้ทำการจัดสรรยังคงต้องมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ ต่อไป แต่ในกรณีที่จดทะเบียนอาคารชุดการะหน้าที่ดังกล่าวจะตกอยู่กับนิติบุคคลอาคารชุดทำให้ผู้ประกอบการตัดการะในเรื่องนี้ไปได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นผู้ประกอบการจึงหันมาประกอบธุรกิจอาคารชุดกันมากขึ้น จนก่อให้เกิดปัญหากับผู้ซื้อว่าผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองจากการเอาเปรียบของผู้ประกอบการอย่างไรบ้าง ซึ่งผู้วิจัยจะได้ทำการวิจัยต่อไปในบทที่ 3 และบทที่ 4

3.4 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง

3.4.1 กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างทุกชนิดโดยตรง ปัจจุบันกฎหมายควบคุมอาคารเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารที่สำคัญมี 2 ฉบับ คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)

ก. แนวความคิดและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522 เกิดขึ้นเนื่องจากในปัจจุบันบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้า และขยายตัวมากขึ้น เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย

การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร สมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและการก่อสร้างอาคารและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ เสียใหม่

ส่วนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) บัญญัติขึ้นเนื่องจากในปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทรวมกัน เพิ่มมากขึ้น โครงสร้างและอุปกรณ์อื่นเป็นส่วนประกอบของอาคารจะแตกต่างกันไปตามประเภทของการใช้ สมควรควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยเฉพาะเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการวางแผนการพัฒนาศาธารณูปโภคของรัฐจึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ข. หลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติฉบับนี้ เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารทุกชนิดโดยตรง เพราะการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นอาคารที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียมหรืออาคารที่อยู่อาศัยประเภทอื่น อาจจะต้องอยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างพ.ศ. 2522 ด้วย ถ้าอาคารเหล่านั้น ซึ่งได้แก่ ตึก บ้านเรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลหรือใช้สอยอย่างอื่นด้วย ถ้าอาคารนั้นอยู่ในเขตควบคุมการก่อสร้าง ซึ่งได้แก่ เขตเทศบาลและเขตสุขาภิบาล ก่อนที่ผู้เป็นเจ้าของอาคารเหล่านั้นจะก่อสร้างอาคารจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หลังจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอก่อสร้างอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณา และออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ และถ้ามีเหตุจำเป็น เจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งตามปกติได้แก่ นายกเทศมนตรีไม่อาจมีคำสั่งอนุญาตหรือไม่อนุญาตได้ภายใน 45 วัน ก็อาจขยายระยะเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 คราว คราวละ 45 วัน โดยมีหนังสือแจ้งขั้ของไปให้ผู้ขออนุญาตทราบ ซึ่งในทางปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างแต่ละรายคาดว่าจะได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจะต้องใช้เวลาประมาณ 4 - 6 เดือน และถ้าหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้ว เห็นว่า รายการที่ประกอบแบบแปลนรายการคำนวณแผนผังบริเวณหรือรายการที่ขออนุญาตรายใดไม่ถูกต้อง แบบเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วนกว่าจะมีหนังสือ เรียกร้องให้ส่งเอกสารหนังสือโต้ตอบไปมากก็อาจต้องใช้เวลามากกว่า 6 เดือน การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารผู้ครอบครองอาคารผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงานแล้วแต่กรณีระงับการก่อสร้างได้ และหากอาคาร

นั้นมีสภาพที่ไม่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมด หรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนดก็ได้ ถ้าผู้รับคำสั่งไม่ยอมรื้อถอน เจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น ๆ ก็อาจดำเนินการรื้อถอนเองโดยเรียกเอาค่าใช้จ่ายทั้งหมดจากเจ้าของอาคารได้ การฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้กระทำความผิดต้องมีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท ค่าการฝ่าฝืน 1 ครั้ง หรืออาจต้องโทษปรับเป็นรายวัน ๆ ละ 500 บาท หรือ 1,000 บาท ได้ ในกรณีที่มีการก่อสร้างผิดแบบไปจากที่ได้รับอนุญาต

สำหรับการก่อสร้างอาคารชุดที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้ ปรากฏว่ามีทั้งที่ต้องขออนุญาตก่อสร้างและที่ไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง เพราะอยู่นอกเขตที่กฎหมายกำหนด ทำให้เจ้าพนักงานไม่สามารถเข้าไปควบคุมมาตรฐานและความปลอดภัยของอาคารได้⁹

3.4.2 กฎหมายผังเมือง

ก. แนวคิดและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

แต่เดิมกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องนี้มีพระราชบัญญัติผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 มาบังคับใช้ แต่เนื่องจากใช้บังคับเป็นเวลานานไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ เพราะมีการพัฒนาทางด้านเกษตรกรรม พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมขึ้นอย่างรวดเร็วประกอบกับจำนวนประชากรในท้องที่ต่าง ๆ ได้ทวีความหนาแน่นมากยิ่งขึ้น มาตรการและโครงการที่กำหนดไว้ในกฎหมายไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาจึงปรับปรุงเสียใหม่ ให้สอดคล้องกับการผังเมืองและสภาพท้องที่จึงได้ตรากฎหมายผังเมืองใหม่คือ พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518¹⁰

ข. หลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 มีสาระที่สำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการผังเมือง การสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ การวางและจัดทำผังเมืองรวม การใช้บังคับผังเมืองรวม การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น การรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร และการอุทธรณ์

⁹ เรวัติน้ำเฉลิม, คอนโดมิเนียมกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ เอกสารวิจัยวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร พ.ศ. 2532 หน้า 38-39

¹⁰ "พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518" ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 92 ตอน 33

กำหนดให้มีคณะกรรมการผังเมือง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม ผู้อำนวยการสำนักงานประมาท เลขานุการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้ทรงคุณวุฒิทางการผังเมืองหรือสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมืองไม่เกินเจ็ดคนและผู้แทนสถาบันองค์การอิสระและบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองไม่เกินเจ็ดคน เป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง เป็นกรรมการและเลขานุการ

กรณีที่เป็นการวางและจัดทำ หรืออนุมัติผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการร่วมด้วย

กำหนดให้มีการวางผัง 2 ลักษณะคือผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะรายละเอียดและขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวมกำหนดไว้ในหมวด 3 และ 4 ผังเมืองเฉพาะกำหนดไว้ในหมวด 5 และ 6

การวางและจัดทำผังเมืองรวม กำหนดในมาตรา 18 ให้เป็นหน้าที่โดยตรงของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องการจะวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ของตนก็ได้ แต่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการผังเมืองเสียก่อน

การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ กำหนดในมาตรา 29 ให้เป็นหน้าที่โดยตรงของเจ้าพนักงานท้องถิ่นวาง และจัดทำขึ้น ในท้องที่ซึ่งได้มีการประกาศกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวม หรือจะขอให้สำนักผังเมือง เป็นผู้วางและจัดทำผังให้ก็ได้

3.4.3 ความเกี่ยวพันระหว่างกฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมืองและกฎหมายอาคารชุด

ในการประกอบธุรกิจอาคารชุดผู้ที่เกี่ยวข้อง จะต้องพิจารณากฎหมายทั้งสามฉบับควบคู่กันไป เริ่มจากในส่วนของผู้ประกอบการ เมื่อเริ่มจะดำเนินการก่อสร้างอาคารจะต้องพิจารณากฎหมายผังเมืองว่า บริเวณที่ก่อสร้างถูกควบคุมตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่ เนื่องจากกฎหมายผังเมืองออกมาเพื่อควบคุมการจัดรูปการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับท้องที่นั้น ต่อจากนั้นจะต้องพิจารณาในกฎหมายควบคุมอาคารถึงลักษณะการปลูกสร้างอาคารว่า ได้มาตรฐานตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้หรือไม่ จากนั้นก็จะพิจารณากฎหมายอาคารชุด หากผู้ประกอบการนั้นมีความประสงค์จะจดทะเบียนอาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชุดตามกฎหมาย ก็จะต้องยื่นหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุด ส่วนหลักเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร และหลักเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกันของเจ้าของร่วม