

การบังคับชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด: กรณีสังหาริมทรัพย์

Execution of Central Property of Condominium:

Case Study of Moveable Properties

กิตติ สุวรรณะ / Kitti Suwanna

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ / School of Law, Assumption University, Thailand

E-mail: kittiswn@au.edu

บทคัดย่อ

ด้วยปัจจุบันประเทศไทยมีอาคารชุดเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในย่านใจกลางเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครและจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เพื่อรองรับประชาชนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติได้พักอาศัยโดยมิต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายสำหรับการเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองและได้รับความนิยมจากประชาชน นอกจากนี้ การก่อสร้างอาคารชุดถือว่าเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศด้วย ดังนั้น ข้อกฎหมายที่รองรับอาคารชุด ควรเป็นสากลที่คุ้มครองทรัพย์สินส่วนกลางทุกประเภทมิให้ถูกแบ่งแยกออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ไม่ว่าโดยกรณีใดๆ แต่ปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติคุ้มครองเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ จึงอาจเป็นปัญหาสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการที่กฎหมายมิได้บัญญัติให้ความคุ้มครองทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ว่า จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เช่นทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้คนที่พักอาศัยในอาคารชุดที่จะได้รับความเดือดร้อน หากถูกเจ้าหนี้เจ้าของร่วมรายใดรายยัดทรัพย์สินส่วนกลางประเภทที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเสนอแนะว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางทุกประเภทให้ได้รับการคุ้มครองที่มีอาจถูกฟ้องให้แบ่งแยก หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เพื่อเป็นหลักประกันให้กับผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุด และเพื่อพัฒนากฎหมายอาคารชุดให้ทัดเทียมนานาประเทศและเป็นที่ยอมรับของบุคคลทั่วไป

คำสำคัญ: การบังคับชำระหนี้, ทรัพย์สินส่วนกลาง, อาคารชุด

Abstract

In response to the increasing number of tourists and Thai locals living in the capital city of Bangkok and in some tourist areas, Condominiums in Thailand have been being proliferated according to people's new style of living to shorten their time on street and save costs. Such the proliferation, to some extent, also has economic implication on the country. Laws and regulations related to condominium juristic person are therefore playing its important functions and roles that should be legislated in a way to protect all types of its central properties against individuals' properties in order to make them universally accepted and standardized. Nonetheless, according to the Condominium Act B.E. 2522 (1979), it turns out that the protection over central properties of condominium juristic person is limited to, per se, only immovable properties that cannot legally be executed by means of

mortgage enforcement or market auction for performance of obligation of any individuals. The law excludes moveable properties from its protection that will allow them to be able to be enforced for paying debts. This thesis has its objective to analyze impacts resulted from the shortage of such protection in Thai law on moveable properties of condominium juristic persons comparing to immoveable properties. Likely, residents will be unavoidably and directly affected from compulsory execution on moveable properties if the loophole exists. It is the author's argument that debts of any individuals should not be executed from central properties of condominium juristic person even they are movable properties. The author therefore hereby provides recommendations that the Condominium Act shall accordingly be revised in response to such need. Protection from compulsory execution of individuals' debts should be extended over moveable properties as to guarantee and ensure that residents living in the place will be able to exploit facilities equipped at the best level and in order to standardize our Thai law to be internationally and generally accepted in the future.

Keywords: Execution, Central Property, Condominium

บทนำ

ด้วยปัจจุบันในประเทศไทย มีอาคารชุดเกิดขึ้นมากมาย ทั้งที่เป็นอาคารขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่ และนับวันจะมีเพิ่มมากขึ้น เหมือนเช่นในหลายๆ ประเทศทั่วโลก สาเหตุมาจากหลายปัจจัย ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มจำนวนของประชากรภายในประเทศที่มีอย่างต่อเนื่อง แต่มีทรัพยากรพื้นดินที่จำกัด ที่พักอาศัยจึงจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปแบบจากที่เป็นแนวราบมาเป็นแนวสูงแทน เพื่อให้สามารถรองรับกับความต้องการได้อย่างเพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง หรือเมืองท่องเที่ยว พื้นที่ดินมีราคาแพงมาก และมีจำกัด ไม่เหมาะกับการปลูกสร้าง ที่พักอาศัยในแนวราบ อาคารชุดนับว่าเป็นที่พักอาศัยเหมาะสำหรับทำให้คนที่ทำงานในเมืองมาก เพราะไม่ต้องเสียเวลากับการเดินทางที่มีการจราจรคับคั่ง ติดขัดเป็นประจำ คนไทยมีจำนวนไม่น้อยที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุด เพราะเห็นว่ามีความสะดวกสบาย และปลอดภัยสูง นอกจากนี้ก็ยังมีชาวต่างชาติที่เข้ามาพำนักในประเทศไทยแต่ครั้งละนานๆ เป็นประจำ เพื่อประกอบธุรกิจ หรือท่องเที่ยว ซึ่งชาวต่างชาตินี้มีโอกาสในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่พักอาศัยในลักษณะของบ้านเดี่ยวหรืออาคารพาณิชย์ได้น้อยมากส่วนใหญ่จึงเลือกซื้ออาคารชุดไว้เป็นที่พักอาศัยแทน ซึ่งขณะนี้ กฎหมายเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติ ถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ใกล้เคียงกับสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนไทยมาก คือร้อยละ 49 และคาดว่าในปี พ.ศ.2558 เมื่อประเทศไทยเข้าสู่สังคมประชาคมอาเซียน ก็จะมีการเปิดกว้างทางการค้า การลงทุน และตลาดแรงงานจะมีชาวต่างชาติจากประเทศกลุ่มสมาชิกอาเซียนเอง และชาวต่างชาติจากประเทศคู่ค้าอื่นเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นหลายเท่าตัว เพื่อมาทำการค้า การลงทุน และรับจ้างแรงงาน เพราะมีความสะดวกและลดขั้นตอนการผ่านพิธีการตรวจคนเข้าเมือง ดังนั้น เมื่อมีชาวต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยมาก ความต้องการด้านที่พักอาศัยก็ต้องเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ส่งผลให้มีการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านอาคารชุด และธุรกิจวัสดุก่อสร้างให้เจริญเติบโตอีก ทางหนึ่ง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ใช้บังคับในปัจจุบันกำหนดให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางตามมาตรา 14 บัญญัติว่า อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้อง กับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนี้ ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- 3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- 4) อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 9) อสังหาริมทรัพย์ ที่ซื้อ หรือได้มา ตามมาตรา 48 (1)
- 10) สิ่งก่อสร้าง หรือระบบที่สร้างขึ้น เพื่อรักษาความปลอดภัย หรือสภาพแวดล้อม ภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11) ทรัพย์สินที่ใช้เงิน ตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522: 4)

มาตรา 16 ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ (พระราชบัญญัติอาคารชุด, 2522: 4)

เมื่อพิจารณาถึงทรัพย์สินส่วนกลางที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้วเห็นว่า มีทั้งประเภทที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นประเภทสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ แต่กฎหมายมิได้บัญญัติห้ามถึงทรัพย์สินส่วนกลางประเภทที่เป็นสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีจำนวนมาก อาทิ ลิฟท์โดยสาร เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องอิเล็กทรอนิกส์เกี่ยวกับระบบป้องกันรักษาความปลอดภัย ฯลฯ ไว้ในลักษณะทำนองเดียวกันว่าจะถูกฟ้องให้แบ่งแยกหรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล มิได้ จึงทำให้เกิดช่องว่างเป็นปัญหาในการตีความข้อกฎหมายได้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นประเภทสังหาริมทรัพย์นี้สามารถบังคับ ให้ขายทอดตลาด แยกออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้หรือไม่อย่างน้อยคาดว่าจะมีความเห็นเป็น 2 แนวทางคือ เห็นว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นประเภทสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้กับเห็นว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นประเภทสังหาริมทรัพย์สามารถบังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ โดยแต่ละฝ่ายต่างมีเหตุผลที่สนับสนุน กล่าว คือ ฝ่ายอ้างว่าทรัพย์สินส่วนกลางประเภทที่เป็นสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถบังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ก็ เพราะทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่แล้วเป็นทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่ในอาคารชุดเพราะฉะนั้นถือว่าเป็นทรัพย์สินอุปกรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 147 ว่า อุปกรณ์ หมายความว่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโดยปกตินิยมเฉพาะถิ่นหรือโดยเจตนาขัดแย้งของเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นประธานเป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นประธานเป็นอาสิน เพื่อประโยชน์แก่การจัดดูแล ใช้สอย หรือรักษาทรัพย์สินที่เป็นประธาน และเจ้าของทรัพย์สินได้นำมาสู่ทรัพย์สินที่เป็นประธาน โดยการนำมาติดต่อ หรือปรับเข้าไว้ หรือทำโดยประการอื่นใด ในฐานะเป็นของใช้ ประกอบกับทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ที่แยกออกจากทรัพย์สินที่เป็นประธานเป็นการชั่วคราว ก็ยังไม่ขาดจากการเป็นอุปกรณ์ ของทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น อุปกรณ์ย่อมติดติดไปกับทรัพย์สินที่เป็นประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เพราะฉะนั้น เมื่อทรัพย์สินประธานคือ โครงสร้างอาคารชุด และพื้นดินต่อเนื่องกับที่ตั้งอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์ ที่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 16 ได้บัญญัติไว้แล้วว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับ จำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ แล้วทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สิน อุปกรณ์ ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินประธานก็ไม่สามารถที่จะบังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ทำนอง เดียวกัน

ส่วนฝ่ายที่อ้างว่า ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ สามารถถูกบังคับยึดขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้ก็ เพราะ เมื่อพิจารณาจาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 15 (4) (5) (7) และ (11) แล้วทรัพย์ส่วนกลางใน อนุมาตราเหล่านี้ส่วนใหญ่ล้วนเป็นทรัพย์ส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์แทบทั้งสิ้น และเมื่อกฎหมายเฉพาะไม่ได้บัญญัติ ห้ามไว้ก็ถือว่าเป็นข้อยกเว้นและไม่ควรตีความขยายออกไปเพราะอาจเป็นโทษแก่บุคคลภายนอก จึงต้องใช้หลักตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาบังคับใช้ทำให้ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ก็จะถูก พ้องให้บังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้

ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมในอาคารชุดทุกคน หากไม่มีกฎหมายบัญญัติ ห้ามบังคับยึดขาย ทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลไว้อย่างชัดเจน หากเกิดปัญหาพิพาทแล้วศาลอาจใช้ดุลพินิจตีความว่าทรัพย์ส่วนกลาง ที่เป็นสังหาริมทรัพย์สามารถบังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้แล้ว ก็จะกระทบต่อเจ้าของร่วมรายอื่น เช่น กรณีเจ้าของร่วมรายใดเป็นหนี้บุคคลภายนอกแล้วไม่ชำระก็จะถูกฟ้องและถูกบังคับยึดห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลมา ขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้และหากไม่เพียงพอบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็มีสิทธิที่จะนำยึดทรัพย์ ส่วนกลางของอาคารชุด ประเภทที่เป็นสังหาริมทรัพย์มาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามส่วนของลูกหนี้ได้เพราะเจ้าของ ร่วมรายที่เป็นหนี้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเจ้าของร่วมรายอื่น หรือนิติบุคคลอาคารชุดก็มิอาจโต้แย้งหรือคัดค้าน การนำยึดเพื่อขายทอดตลาดได้ คงมีสิทธิแต่เพียงการขอถอนส่วนของตนได้เท่านั้น

อาคารชุดมีเจ้าของร่วมจำนวนมากพักอาศัย ถือว่าเป็นชุมชนหนึ่ง ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์นับว่ามีความสำคัญ ไม่ต่างไปจากทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพราะ มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ในชีวิตประจำวัน หรือเพื่อ ป้องกันรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินฉะนั้น หากกฎหมายไม่ชัดเจนและเปิดโอกาสให้ใช้ดุลพินิจตีความแล้วอาจ มีแนวโน้มที่จะถูกบังคับคดี ยึดมาขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้ก็จะส่งผลให้เจ้าของร่วมที่พักอาศัยรวมกันใน อาคารชุดได้รับความเดือดร้อน

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีของกฎหมายอาคารชุด
2. เพื่อศึกษากฎหมายอาคารชุดต่างประเทศเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด
3. เพื่อศึกษาปัญหาการตีความการบังคับชำระหนี้กับทรัพย์ส่วนกลางตาม พระราช บัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522
4. เพื่อศึกษาแนวทางการแก้ไขปรับปรุง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ปัญหาการวิจัย

1. ปัญหาการตีความเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางเพื่อชำระหนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ปัจจุบันนับว่ายังคงมี ปัญหาต้องตีความเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อชำระหนี้โดยเฉพาะทรัพย์ส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมาย ยังคงมิได้บัญญัติ ยกเว้นไว้ชัดเจน ดังเช่น ทรัพย์ส่วนกลางประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายบัญญัติว่าไม่สามารถบังคับ ชำระหนี้ได้ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องตีความเพื่อค้นหาเหตุผลอันแท้จริงในกฎหมายหรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า เจตนารมณ์ของ กฎหมาย (The spirit of the Law) หรือวัตถุประสงค์ของกฎหมาย (The objectives of the Law) เพื่อจะได้ใช้กฎหมายได้อย่าง ถูกต้องเป็นธรรม หรือบรรลุถึงความยุติธรรม ดังพระบรมราโชวาทของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ซึ่งทรงมีพระราชกระแส ในเรื่องการใช้กฎหมายดังนี้ คือ กฎหมายทั้งปวงจะชำระความยุติธรรมและประสิทธิภาพเต็มเปี่ยมอยู่ได้หรือไม่เพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับการใช้ คือ ถ้าใช้ให้ได้ถูกวัตถุประสงค์ หรือเจตนารมณ์ของกฎหมายนั้นๆ จริงแล้วก็จะทรงความศักดิ์สิทธิ์และ ประสิทธิภาพอันสมบูรณ์ไว้แต่หากนำไปใช้ผิดวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ โดยการพลิกแพลงบิดพลิ้ว ให้ผืนผวนไปด้วย

ความหลงผิด ด้วยอคติ หรือด้วยเจตนาอันไม่สุจริตต่าง ๆ กฎหมายก็เชื่อมความศักดิ์สิทธิ์และประสิทธิภาพลงทันที และกลับกลายเป็นพิษเป็นภัยแก่ประชาชนอย่างใหญ่หลวง (สุเมธ จานประดับ, 2553: 21)

1) **ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์จะถูกบังคับชำระหนี้ได้หรือไม่** พระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทยได้ยกร่างครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ.2517 โดยกรมที่ดิน ซึ่งร่างพระราชบัญญัติฉบับนั้นชื่อว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิในอาคารชุด โดยได้บัญญัติเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการชำระหนี้ไว้ในมาตรา 10 ว่า ทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกฟ้องแบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ และได้ส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาร่างและในที่ประชุมก็ได้ถกเถียงกันในเรื่องของนิติบุคคลอาคารชุดว่า เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดมีสภาพบุคคลแล้ว สามารถมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่ามีสภาพบุคคลแล้ว ก็สามารถมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้ แต่ผู้ร่างในขณะนั้น เห็นว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เท่านั้น จึงไม่สามารถที่จะมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้ คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้ให้กรมที่ดินกลับไปพิจารณาทำร่างใหม่ และระหว่างที่นำร่างกลับไปแก้ไขปรับปรุง กรมที่ดินเห็นว่า การเคหะแห่งชาติ ซึ่งขณะนั้นเป็นหน่วยงานในสังกัดกระทรวงมหาดไทยควรเป็นเจ้าภาพในการร่าง เพราะเป็นผู้มีประสบการณ์ในการจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยในรูปแบบของแฟลตและการเคหะแห่งชาติ ก็ได้ดำเนินการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด ทำให้มาตรา 10 มีข้อความเปลี่ยนไป จากเดิมที่กรมที่ดินร่างไว้ โดยบัญญัติว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล มิได้ และได้ส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาร่าง ซึ่งในประเด็นนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการกฤษฎีกา เห็นว่า ถ้อยคำที่บัญญัติไว้มีเจตนารมณ์เพื่อป้องกันมิให้เจ้าหนี้ฟ้องขอให้แบ่งแยก บังคับจำนองหรือบังคับ ให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารชุดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้น แต่ถ้า นิติบุคคลอาคารชุดมีหนี้สินจากการบริหารงานและเจ้าของร่วมมีมติโดยเสียงข้างมากในที่ประชุมใหญ่ให้แบ่งขายที่ดิน ดังกล่าว แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล เพื่อชำระหนี้ก็มีสิทธิที่จะทำได้ ทำให้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ปัจจุบันมีความชัดเจนในการตีความว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถที่จะถูกบังคับชำระหนี้ได้ ตามมาตรา 16 บัญญัติว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล มิได้ แต่ยังคงต้องพิจารณาต่อไปว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือถูกบังคับชำระหนี้ได้หรือไม่

ผู้เขียนมีความเห็นว่า อาคารชุดเปรียบเหมือนชุมชน ชุมชนหนึ่งเพราะมีผู้พักอาศัย อยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ และผู้ถือกรรมสิทธิในห้องชุดก็มีทั้งคนไทยและคนต่างชาติจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายอาคารชุดรองรับโดยเฉพาะ เพราะระบบกรรมสิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมมีกรรมสิทธิห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนเองแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารได้

พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับปัจจุบันบัญญัติชาวต่างชาติมีสิทธิที่จะถือกรรมสิทธิในอาคารชุดแต่ละแห่งได้ร้อยละ 49 เพราะฉะนั้น บทบัญญัติต่าง ๆ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ควรเป็นสากลและที่สำคัญถ้อยคำควรบัญญัติให้ชัดเจนเหมือนกับบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุดประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก เพื่อชาวไทยเองและชาวต่างชาติที่ถือกรรมสิทธิในอาคารชุดจะได้เข้าใจโดยชัดเจน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ฉบับปัจจุบันกำหนดว่าเจ้าของร่วมในอาคารชุดมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะฉะนั้นกรรมสิทธิในทรัพย์สินทั้ง 2 ประเภทนี้ จะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดของทุกประเทศทั่วโลก ก็มีทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด

ประเทศไทยได้บัญญัติไว้เฉพาะว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือ บังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ แต่มีได้บัญญัติถึงทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ว่า จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้หรือไม่

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติในลักษณะนี้ หากตีความตามตัวอักษรแล้วก็หมายความว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ แต่ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ สามารถที่จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ก็จะทำให้ขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ที่กำหนดว่า เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง และทำให้กระทบกระเทือนต่อการดำรงชีพของผู้พักอาศัยเป็นอย่างมากผู้เขียนเห็นว่าแม้ว่ากฎหมายจะบัญญัติไว้ชัดเจนให้เรื่องถ้อยคำแต่ก็ยังต้องตีความถึงถ้อยคำที่ว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้หรือไม่ เพียงใดเนื่องจากมีข้อสงสัย หรืออาจมีความหมายหลายนัย ทำให้เกิดปัญหาโต้เถียงกันหาข้อยุติไม่ได้ เพราะทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ลิฟท์โดยสาร บันได เครื่องบันไฟ และอื่นๆ อีกหลายรายการถือว่าเป็นสิ่งสำคัญขั้นพื้นฐาน ที่จำเป็นแก่ผู้พักอาศัยในอาคารชุด กฎหมายจึงควรให้ความคุ้มครองลูกหนี้ หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด เช่นเดียวกับกรณีที่ถูกกฎหมายให้ความคุ้มครองลูกหนี้ว่าทรัพย์สินของลูกหนี้ที่จำเป็นต่อการดำรงชีพประจำวันเจ้าหนี้ไม่อาจบังคับชำระหนี้ได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 285 ดังนั้น จึงต้องตีความเพื่อให้ได้ความหมายที่แท้จริงของถ้อยคำหรือข้อความนั้น จากที่กล่าวแล้วข้างต้นว่าคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นเบื้องต้นว่าเหตุที่บัญญัติถ้อยคำเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ นั้น เพียงเพื่อป้องกันมิให้ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุดถูกเจ้าหนี้ฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้น อาจมองข้ามไปว่า ในอาคารชุดยังมีทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย กฎหมายจึงมีช่องว่างเสมอไม่สามารถที่จะยกสร้างให้สมบูรณ์แบบในครั้งเดียว ดังคำกล่าวของท่านศาสตราจารย์ ธาณินทร์ กรัยวิเชียร ว่า ถ้าหากว่าฝ่ายนิติบัญญัติสามารถล่วงรู้เหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นภายหลังทุกกรณี และบัญญัติกฎหมายไว้อย่างแจ่มชัดรัดกุม ครอบคลุมทุกกรณีก็ไม่จำเป็นต้องตีความกฎหมาย แต่เรื่องดังกล่าวเป็นการพนันวิสัยที่จะทำได้แม้จะใช้ความพยายามอย่างไร ก็ไม่อาจทำได้ นอกจากนี้ยังมีนักกฎหมายชาวอังกฤษคือ ลอร์ด เดนนิ่ง ได้กล่าวว่า การที่กฎหมายตราไว้โดยมีความหมายไม่แน่นอนหรือเคลือบคลุม นั้นก็เพราะเราต้องระลึกละเลาะอยู่เสมอว่า ผู้บัญญัติกฎหมายเองก็เป็นปุถุชน ซึ่งไม่อาจเล็งเห็นข้อเท็จจริงอันสลับซับซ้อน ซึ่งจะเกิดเป็นกรณีพิพาทขึ้นในภายภาคหน้า หรือแม้ว่าอาจจะเล็งเห็นได้ ก็เป็นเรื่องพนันวิสัยที่จะบัญญัติกฎหมายให้ครอบคลุมกรณีเหล่านั้น ทั้งหมดอย่างปราศจากความเคลือบคลุม

เมื่อกฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ย่อมทำให้เกิดปัญหาการตีความเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สินส่วนกลางที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ อย่างแน่นอนเพราะทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด เจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน แต่มีได้หมายความว่าเจ้าของร่วมทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในส่วนเท่าๆ กัน เพราะกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เป็นไปตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือ

อาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มีผลบังคับ (วันที่ 4 กรกฎาคม 2551) เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคา รวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะจดทะเบียนอาคารชุด และอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุด แต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุด

2) การตีความส่วนแบ่งของเจ้าของร่วมแต่ละรายที่ได้รับจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนกลาง ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้ถูกกำหนดไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิในห้องชุดว่า เจ้าของร่วม หรือแต่ละห้องชุด มีอัตราส่วนกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางเท่าใด แต่ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในอาคารชุด ก็มีอยู่จำนวนมากหลายรายการ แต่มิได้ระบุอัตราส่วนกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ไว้ว่าห้องชุดแต่ละห้องมีอัตราส่วนกรรมสิทธิในทรัพย์สินแต่ละประเภทเท่าใด และหากมีการบังคับชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ก็ไม่สามารถทราบได้ว่าลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดรายที่ถูกเจ้าหนี้ฟ้องให้แบ่งแยกให้บังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น เมื่อขายทอดตลาดแล้วเจ้าหนี้ของเจ้าของห้องชุดรายนั้นจะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินนั้นเป็นจำนวนเท่าใด และเจ้าของร่วมรายอื่น เมื่อใช้สิทธิตามกฎหมายขอขึ้นส่วนแบ่งของตนจากเงินที่ขายทอดตลาดแล้ว เจ้าของร่วมแต่ละรายจะได้ส่วนแบ่งเท่าใด เพราะอัตราส่วนกรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ปัจจุบัน กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แต่ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นไม่อาจนำพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดมาคำนวณหาส่วนแบ่งได้ นอกจากนี้ เมื่อทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ถูกยึดขายทอดตลาดแล้ว เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องร่วมกันออกเงินซื้อทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินส่วนกลางที่ถูกยึดไป และจะเป็น อย่างนี้ตลอดไป ทำให้กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยไม่ได้รับการยอมรับจากต่างประเทศกระทบต่อการพัฒนาประเทศในด้านที่อยู่อาศัย เพราะประชาชนจะไม่นิยมพักอาศัยในอาคารชุดอีก และจะกระทบต่อการลงทุนจากชาวต่างชาติได้ เพราะชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในประเทศส่วนใหญ่จะซื้อห้องชุดไว้พักอาศัย

3) เจ้าของร่วมรายที่ถูกนำยึดทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่อเจ้าของร่วมรายอื่น หรือไม่ โดยปกติทรัพย์สินส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์จะมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกรายและสามารถใช้ได้ตลอดเวลา แต่เมื่อมีเจ้าหนี้ของเจ้าของร่วมรายใด บังคับคดีนำยึดทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปขายทอดตลาดแล้วทำให้เจ้าของร่วมรายอื่นไม่สามารถใช้งานในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้อีกต่อไปจะถือว่า เจ้าของร่วมรายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายและเจ้าของร่วมรายนั้น ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนหรือไม่

ผู้เขียนเห็นว่า หลักกรรมสิทธิร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น แตกต่างกับหลักกรรมสิทธิร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1363 บัญญัติว่า เจ้าของร่วมคนหนึ่งๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งแยกทรัพย์สินได้ และให้สันนิษฐานว่าเจ้าของร่วมแต่ละรายมีส่วนเท่าๆ กัน แต่นำมาใช้กับกรรมสิทธิร่วมกันตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ไม่ได้ เพราะเจตนารมณ์ของกรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด มีไว้เพื่อเจ้าของร่วมทุกรายในอาคารชุดนั้น ไว้ใช้ประโยชน์และทรัพย์สินที่เจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ก็ล้วนแล้วแต่เป็นทรัพย์สินที่สำคัญจำเป็นต้องมีไว้ในอาคารชุด ต่างกับทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปถือกรรมสิทธิร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะการถือกรรมสิทธิร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เกิดจากความสมัครใจและเป็น นิติกรรมอย่างหนึ่งที่ทั้งสองฝ่ายผูกนิติสัมพันธ์ต่อกันในการ ก่อเปลี่ยนแปลงโอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธินั้น และเมื่อถือกรรมสิทธิร่วมกันแล้ว ไม่ว่าจะแต่ละฝ่ายออกเงินเป็นค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนเท่าใด กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า เจ้าของร่วมแต่ละรายมีสิทธิในทรัพย์สินที่ถือกรรมสิทธิร่วมเท่ากัน นอกจากนี้เจ้าของร่วมรายใดจะขอให้แบ่งส่วนของตนเมื่อใดก็ได้ โดยไม่ต้องก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ที่ถือกรรมสิทธิร่วมกัน แต่การถือกรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น เจ้าของร่วมแต่ละรายมิได้มีเจตนาสมัครใจที่จะถือกรรมสิทธิในทรัพย์สินร่วมกันในลักษณะของนิติกรรม แต่ถือกรรมสิทธิร่วมกันโดยผลของกฎหมาย เพราะเมื่อบุคคลใดเข้ามาเป็นเจ้าของถือกรรมสิทธิห้องชุดในอาคารชุดใดก็ต้องถือกรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของ

อาคารชุดนั้น โดยปริยายทันทีและมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามกฎหมายเพื่อดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และ สัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางนั้น เจ้าของร่วมแต่ละรายมีสิทธิในทรัพย์สินไม่เท่ากัน เป็นไปตามอัตราส่วน ระหว่างเนื้อที่ห้องชุดกับเนื้อที่ห้องชุดนั้นทั้งหมด ในกรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่า การถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด ยิ่งใหญ่กว่าการถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของร่วมรายที่ถูก เจ้าหนี้ยึดทรัพย์ส่วนกลางไปขายทอดตลาด น่าจะอยู่ในข่ายเป็นผู้ทำละเมิด โดยประมาทเลินเล่อให้ผู้อื่นได้รับความเสียหายต่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงจำต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อเจ้าของร่วมรายอื่นที่ไม่สามารถได้ประโยชน์จากทรัพย์ส่วนกลางที่ถูกยึดไปขายทอดตลาดได้ นอกจากนี้ ผู้เขียนเห็นว่า เจ้าของร่วมรายนั้นยังต้องรับผิดชอบในความเสียหายพิเศษอันควร คาดหมายได้ ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ที่บัญญัติว่า การเรียกเอาค่าเสียหายนั้นได้แก่ เรียกค่าสินไหมทดแทน เพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้ นั้น เจ้าหนี้ย่อมเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ แม้กระทั่งเพื่อความเสียหาย อันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว อีกด้วย เช่นในกรณีที่มีการนำยึดทรัพย์ส่วนกลางไปออกขายทอดตลาดและเจ้าของร่วมแต่ละรายได้ชดเชยส่วนของตนไว้ แล้ว และถึงเวลาที่ต้องซื้อทรัพย์สินใหม่มาทดแทน เมื่อเจ้าของร่วมแต่ละรายออกเงินเป็นค่าใช้จ่ายแล้ว มีส่วนต่างเท่าใดไม่ว่าจะเป็นค่าสินค่าหรือค่าติดตั้งเจ้าของร่วมรายที่ถูกเจ้าหนี้ยึดทรัพย์ส่วนกลาง จะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนต่างนั้น ทั้งหมด เพราะถือว่าเป็นค่าเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษที่เจ้าของร่วมรายที่ถูกเจ้าหนี้ยึดทรัพย์ส่วนกลาง คาดหมายล่วงหน้าได้

4) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง จะถูกบังคับชำระหนี้ได้หรือไม่ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด มีได้ทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ เช่น อาคารที่ทำเป็นในรูปแบบคล้ายตู้คอนเทนเนอร์ เคลื่อนย้ายได้ เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ และเมื่อตัวสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เป็นทรัพย์ส่วนกลางแล้ว เครื่องอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ด้วยหรือไม่

ผู้เขียนเห็นว่า สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ที่คล้ายตู้คอนเทนเนอร์เคลื่อนย้ายได้เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เครื่องอุปกรณ์ต่างๆ ของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ก็เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ด้วย นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่บริหารงานอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด คือ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ตามมติของเจ้าของร่วม และวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว ก็สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด คือ การมีอำนาจในการใช้สิทธิแทน เจ้าของร่วมในกรณีที่บุคคลภายนอกทำให้ทรัพย์ส่วนกลางได้รับความเสียหาย และมีอำนาจหน้าที่รับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมเป็นค่าส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีทรัพย์สินใดเป็นของตนเอง อุปกรณ์สำนักงานต่างๆ ของนิติบุคคลของอาคารชุดทุกรายการ ก็ล้วนแล้วแต่ได้มาจากเงินที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจ่ายเป็นค่าส่วนกลาง ดังนั้น จึงถือได้ว่า อุปกรณ์สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ก็เป็นทรัพย์ส่วนกลางประเภทที่เป็นสังหาริมทรัพย์ด้วย หากตีความว่า ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง บังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้ อุปกรณ์สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ก็เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่ถูกบังคับชำระหนี้ได้ เช่นกัน ดังนั้น เมื่ออุปกรณ์สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ถูกบังคับชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ของเจ้าของร่วมรายใดแล้ว ก็จะกระทบต่อการดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด และต้องจัดหาอุปกรณ์ใหม่มาทดแทนและต้องกระทบทุกราวที่มีการนำยึดทรัพย์สิน

5) เงินกองทุน หรือเงินฝากในธนาคารในนามของนิติบุคคลอาคารชุด จากการที่เจ้าของร่วมแต่ละรายออกเป็นค่าใช้จ่ายทุกเดือน จะถูกบังคับชำระหนี้ได้หรือไม่ ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อพิจารณาถึงทรัพย์ส่วนกลางแล้ว หมายความว่า ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม เพราะฉะนั้นเงินกองทุนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายออกร่วมกัน

เป็นทุนสำรองไว้บริหารจัดการและค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายออกใช้ร่วมกันเพื่อเป็นค่าดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ก็เป็นสังหาริมทรัพย์และเป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยเพราะเงินเหล่านี้มีไว้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม แม้ว่าเงินกองทุนหรือเงินฝากในธนาคารในนามนิติบุคคลอาคารชุด เพราะนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถมีทรัพย์สินเป็นของตนเองได้ ดังนั้นเมื่อถูกเจ้าหนี้ไถ่ถอนเงินกองทุนหรือเงินฝากในนามของนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว จะทำให้กระทบต่อการบริหารจัดการ ไม่มีเงินที่จะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างพนักงาน ทำให้อาคารชุดเสื่อมโทรมไม่มีความปลอดภัย และผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้พักอาศัยที่จะพักอาศัยต่อไป จนกลายเป็นการติดค้างค่าส่วนกลางและขาดสภาพคล่องทางการเงิน อันทำให้เกิดภาระแก่นิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องฟ้องคดีตามหนี้สินโดยฟ้องร้องเอากับเจ้าของห้องชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังไม่มีความชัดเจนว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย บังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้หรือไม่ เนื่องจากการตีความกฎหมาย ซึ่งบางครั้งมีใช้การตีความตามตัวอักษรอย่างเดียว จำเป็นต้องพิจารณาจากบริบทของกฎหมายนั้นด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 171 บัญญัติว่า ในการตีความการแสดงเจตนานั้น ให้ฟังถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษรเพราะ หากมีปัญหาเกิดขึ้นและจำเป็นต้องตีความถ้อยคำ ตามตัวอักษรโดยเคร่งครัดแล้ว ก็ต้องกลายเป็นว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่ายบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลเพื่อชำระหนี้ได้ทันที ก็จะทำให้เกิดปัญหาตามมาหลายประการดังที่กล่าวแล้วข้างต้น ซึ่งแตกต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสที่บัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า ทรัพย์สินส่วนกลางและสิทธิที่เป็นอุปกรณ์ของส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากส่วนเฉพาะตัวไม่ได้ นอกจากนี้ ยังได้บัญญัติเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งไม่ได้ระหว่างเจ้าของร่วม (วิกอร์น รัชส์ปวงชน, 2528: 114) ดังนั้น เมื่อพิจารณาแล้ว ก็หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดทุกประเภททั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอุปกรณ์ของทรัพย์สินส่วนกลางจะไม่สามารถถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้

ส่วนกฎหมายอาคารชุด ของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ก็ได้บัญญัติไว้ชัดเจนทำนองเดียวกันว่าเมื่อได้บันทึกตราสารตั้งที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนี้ และทราบเท่าที่ทรัพย์สินยังอยู่ในความควบคุมของระบบควบคุมนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ นอกจากนี้ ยังบัญญัติเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นมีสภาพเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ไม่มีสิทธิใดๆ ที่จะมาแบ่งแยกออกจากกันได้ เว้นแต่กฎหมายนี้จะบัญญัติไว้เป็นประการอื่น (วิกอร์น รัชส์ปวงชน, 2528: 115) ดังนั้น เมื่อพิจารณาถ้อยคำที่บัญญัติไว้แล้ว ก็หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางทุกประเภททั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ จะไม่สามารถถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย บังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้เช่นเดียวกัน

บทสรุป

อาคารชุด คือ อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัวได้ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง จากคำจำกัดความข้างต้นจะเห็นได้ว่า ลักษณะสำคัญของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทเสมอ คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หากผู้เป็นเจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคลเท่านั้น โดยไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ไม่ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะเป็นของผู้ลงทุนก่อสร้างหรือเป็นของบุคคลอื่น ซึ่งยอมให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ได้ภาระจำยอมหรือสิทธิในการใช้สอยเหนือทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นก็ตาม หรือแม้แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นของสมาคม สหกรณ์ บริษัท หรือนิติบุคคลที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งมีผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นสมาชิก หรือเป็นผู้ถือหุ้นอยู่ก็ตาม ลักษณะดังกล่าวยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุด

อาคารชุดหนึ่งๆ อาจจะประกอบด้วยตัวอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังก็ได้และจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรืออาคารหลายชั้นก็ได้ แต่ตัวอาคารนั้นจะต้องมีการแบ่งออกเป็นส่วนๆ ให้อยู่คนละแยกถือกรรมสิทธิ์ได้เฉพาะบุคคลและต้องมีส่วนที่เป็นส่วนกลาง ซึ่งเป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะบุคคลเหล่านั้น อย่างไรก็ตามมีเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ อาคารชุดจะต้องจดทะเบียน ดังนั้น ตราใบที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุดได้ ก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับกฎหมายอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นมา เพื่อบริหารระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตน แยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน นอกจากนั้น สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัย จะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดมุ่งที่จะคุ้มครองสิทธิ และกำหนดหน้าที่ของผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุด เพื่อให้มีความมั่นใจว่า เมื่อซื้อห้องชุดในอาคารชุดใดแล้ว สามารถถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นได้ และสามารถพักอาศัยได้อย่างมีความสุข

อาคารชุดมีทรัพย์สิน 2 ประเภท ดังที่กล่าวแล้วข้างต้น คือทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง และที่สำคัญทรัพย์สินส่วนกลางก็มีทั้งประเภทที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวที่จะจำหน่ายจ่ายโอนและก่อให้เกิดภาระติดพันใดๆ ได้รวมถึงเจ้าหนี้มีสิทธิที่จะยึดเพื่อบังคับชำระหนี้ได้ แต่ทรัพย์สินส่วนกลางผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันกับเจ้าของร่วมรายอื่นๆ และเป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมโดยผลของกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติไว้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ ซึ่งหมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิที่จะยึดเพื่อบังคับชำระหนี้แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้บัญญัติไว้ว่าจะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ทำนองเดียวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากตีความตามตัวอักษรแล้วก็หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้มีสิทธิยึดเพื่อบังคับชำระหนี้แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เมื่อเป็นเช่นนี้ก็จะทำให้ระบบกฎหมายของประเทศไทยมีช่องว่างที่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในอาคารชุดให้ได้รับความเดือดร้อน ซึ่งต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ซึ่งเป็นต้นแบบในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทย ที่กำหนดไว้ชัดเจนว่าทรัพย์สินส่วนกลางและสิทธิที่เป็นอุปสรรคของทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งแยก หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ นอกจากนี้ยังได้กำหนดเพิ่มเติมอีกว่า ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ที่แบ่งไม่ได้ระหว่างเจ้าของร่วม หรือเจ้าของร่วมแต่เพียงบางคน การดำเนินการและการใช้สิทธิต้องเป็นไปตามกฎหมาย และกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นต้นแบบในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทย เช่นกัน ก็ได้กำหนดว่า เมื่อได้บันทึกตราสาร ดังที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนี้และตราใบที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในการควบคุมของระบบควบคุมนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ในระหว่างเวลาเช่นนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้ก็แต่เหนืออพาร์ทเมนต์ทั้งหลายและผลประโยชน์ร่วมแห่งอพาร์ทเมนต์เหล่านั้น เท่านั้น นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดอีกว่า ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นมีสภาพเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ไม่มีสิทธิใดๆ ที่จะแบ่งแยกออกจากกันได้ เว้นแต่กฎหมายนี้จะบัญญัติไว้เป็นประการอื่น ข้อความใดขัดกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้เป็นโมฆะ จึงเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดทั้งสองประเทศ ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าทรัพย์สินส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้ไม่สามารถยึดเพื่อบังคับชำระหนี้แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ อันเป็นการคุ้มครองสิทธิและสร้างหลักประกันให้กับผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดว่า เมื่อ

มีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแล้วสามารถพักอาศัยได้อย่างมีความสุข โดยไม่ต้องกังวลว่าจะถูกเจ้าหนี้ของเจ้าของร่วมอื่นนำยึดทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้

ข้อเสนอแนะ

ปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้เปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดต่าง ๆ ได้มากถึงร้อยละ 49 เพราะฉะนั้นบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด ควรเป็นสากลที่เหมือนกับหลายประเทศทั่วโลก เพื่อสร้างหลักประกันให้แก่ผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและพักอาศัย แต่ปัจจุบันผู้เขียนเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีข้อบกพร่องอยู่ โดยเฉพาะบทบัญญัติในเรื่องการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด กรณีทรัพย์ส่วนกลางประเภทสังหาริมทรัพย์ควรจะต้องแก้ไขปรับปรุง เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดว่าสามารถพักอาศัยได้อย่างมีความสุข กล่าวคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ควรที่จะแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 16 ใหม่ จากเดิมที่บัญญัติว่าทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้ เป็น ทรัพย์ส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้ ทำให้หมายความว่า ทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดทุกประเภทของอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถถูกเจ้าหนี้ยึดบังคับ ชำระหนี้แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้ เพื่อคุ้มครองสิทธิอย่างแท้จริงให้เหมือนกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส และกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา

เอกสารอ้างอิง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.

สุเมธ จานประดับ. 2553. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการตีความกฎหมาย. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: บริษัท แชนโพร์พรินติ้ง จำกัด,

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. 2528. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.