

การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด THE CONDOMINIUM LAW ENFORCEMENT

วิกรณ์ รัชพงษ์ชน*

บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่อง การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาลักษณะทั่วไปของอาคารชุด ตั้งแต่ความหมาย ประเภท ความเป็นมา วิวัฒนาการ การถือกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น ตลอดจนเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน (2) ศึกษาหลักเกณฑ์และมาตรการต่าง ๆ ของกฎหมายอาคารชุด ทั้งของไทยและต่างประเทศ (3) วิเคราะห์ปัญหาการใช้บังคับกฎหมายอาคารชุดและแสวงหาแนวทางการแก้ไขที่มีประสิทธิภาพ และ (4) เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาสำหรับการปรับปรุงและพัฒนากฎหมายอาคารชุดให้เหมาะสมต่อไป

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการวิจัยเอกสาร ซึ่งจะได้ศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ ตำรา เอกสาร บทความ รายงานการวิจัย ประมวลกฎหมาย คำพิพากษาของศาล วิทยานิพนธ์ รายงานการวิจัย ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ต และบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ทั้งของไทยและต่างประเทศ รวมทั้งการรวบรวมข้อมูล ความคิดเห็น และข้อเสนอจากการจัดกลุ่ม สัมมนาย่อยเพื่อปรึกษาหารือ โดยมีผู้ทรงคุณวุฒิ นักวิชาการ นักกฎหมาย และผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอาคารชุดเข้าร่วมสัมมนา

ผลการวิจัยพบว่า กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดใช้บังคับมาตั้งแต่ปี 2522 แก้ไขปรับปรุงถึง 3 ครั้ง แต่ก็ยังมีปัญหาเป็นอันมาก จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่องการห้ามจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ การแก้ไขหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าว การกำหนดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ การกำหนดให้มีคณะกรรมการกำกับดูแล ได้แก่ คณะกรรมการอาคารชุดกลาง และคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัด การกำหนดให้มีมาตรฐานของโครงการ รวมทั้งมาตรการทางสาธารณสุขโภชนาการและบริการสาธารณะ การกำหนดกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนีประนอมข้อพิพาท การห้ามละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและห้องชุด การกำหนดหลักเกณฑ์ให้มีที่จอดรถยนต์ให้เพียงพอ รวมทั้งที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ การเพิ่มมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด มาตรการป้องกันการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด มาตรการแก้ไขการค้างชำระค่าส่วนกลางและการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดให้มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด การแก้ไขปัญหาการไม่เข้าร่วมประชุมและปัญหาเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน การ

* สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ป้องกันกรณีผลประโยชน์ทับซ้อนและการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต การแก้ไขปัญหาความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือสิ่งก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่องในอาคารชุด รวมทั้งกรณีอาคารชุดเสียหาย การกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันอัคคีภัย การกำหนดอายุการใช้อาคารชุด ตลอดจนการแก้ไขหลักเกณฑ์การเลือกอาคารชุดโดยสมัครใจ

คำสำคัญ : กฎหมายอาคารชุด การใช้บังคับ

ABSTRACT

The objectives of this research, “*the Condominium Law Enforcement*”, are to (1) study the background and characteristics of the condominium with emphasis on the meaning, types, evolution, and the ownership acquisition; (2) study the principles and measures of condominium laws in Thailand and foreign countries; (3) analyze problems of the condominium law enforcement and ascertain effective legal solutions; (4) issue the guideline on problem solving mechanisms for improving the effectiveness and properly developing of the condominium law.

This research is the qualitative research conducted based on documentary research, including textbooks, academic journals, research reports, code of law, supreme court decisions, theses, electronic legal articles from the internet and related applicable provisions from Thailand and foreign countries as well as relevant scholarly academic viewpoints from experts and eminent persons, scholars, lawyers, and participants and stakeholders in condominium businesses through intensive group discussion seminars.

The results from this research revealed that although the amendment to the law governing condominiums, the Condominium Act, B.E. 2522 (1979), has been made for three times after it was firstly adopted in B.E. 2522, the problems were still found greatly. Thus, the further amendment was suggested to be made in the following issues, the prohibition against horizontal condominium registration, amending the provisions regarding the foreigner’s ownership acquisition, determining the limited common property, specifying the supervisory committees on the condominiums, including the central and provincial condominium committees, determining the standard on condominium building projects, public utility and public service, stipulating the reconcile and compromise mechanisms on any disputes, prohibition on any actions against the objectives of the condominium and units, stipulating the rules sufficiently assigning the parking spaces and handicap

parking spaces for every unit owner, adding legal measures of consumer protection for the condominium unit sale and purchase agreement, protection measures for any annoyance caused by the domestic animals, and problem solving measures for payment of the common area expenses and maintenance in arrears, stipulating the rule granting a condominium management license, solving the problem of not attending the meeting and voting, preventing the conflict of interest and misconduct in office, solving the problem of damage liability from any defective equipment or construction materials in condominium and the condominium defect, stipulating the prevention and fire safety measures, determine the lifespan of condominium building as well as solving the rule about voluntary condominium revocation.

Keywords: Condominium Law, Enforcement.

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รูปแบบอาคารชุดเกิดขึ้นมานานแล้ว ในยุโรปได้มีกฎหมายอาคารชุดบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารไว้โดยเฉพาะและถือปฏิบัติกันมาตั้งแต่สมัยกลาง (Middleages) แต่ยังไม่มีความชัดเจนที่ครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอ เมื่อความนิยมในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 จึงมีการพัฒนากฎหมายเป็นรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นในปัจจุบันและแพร่หลายไปในประเทศแถบลาตินอเมริกาและประเทศอื่น ๆ ทั่วโลก (Patrich J. Rohan, 1985) แม้การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเกิดขึ้นมากมายหลายรูปแบบ แต่รูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นที่นิยมและแพร่หลายมากที่สุด (Patrich E. Kehoe, 1974)

ประเทศไทยได้ตราพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้นตั้งแต่ปี 2522 ซึ่งใช้บังคับมาเป็นเวลานานพอสมควรและได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมถึง 3 ครั้ง แต่ในการใช้บังคับก็ยังมีปัญหาเป็นอันมาก ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ ซึ่งมีสาเหตุมาจากผู้ประกอบการต้องการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน เพื่อจะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานสาธารณสุขและบริการสาธารณะ รวมทั้งภาระการดูแลตามกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนเป็นช่องทางให้คนต่างด้าวเข้าถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ โดยผ่านกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งให้สิทธิคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถึงร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นและมิได้มีบทบัญญัติห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลที่เป็นที่ดินด้วย ปัญหาความไม่ชัดเจนว่าจะกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้หรือไม่ ซึ่งอาจเกิดความไม่เป็นธรรมในเรื่องค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางส่วนต่าง ๆ นั้น ปัญหาการไม่มีคณะกรรมการอาคารชุดกลางและคณะกรรมการอาคารชุดระดับจังหวัดในการกำกับดูแล ทำให้การกำหนดนโยบาย การวางระเบียบและข้อกำหนดต่าง ๆ ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ปัญหาการไม่มี

บทบัญญัติกำหนดมาตรฐานของโครงการ มาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ ทำให้อาคารชุดเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้ต่ำ มีมาตรฐานโครงการ มาตรฐานของโครงการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่ำกว่ามาตรฐานที่ควรจะเป็น

ปัญหาการขาดกลไกในการใกล้ชิดและประนีประนอมข้อพิพาทในเบื้องต้น ทำให้เกิดปัญหาความขัดแย้งและเกิดคดีข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลโดยไม่จำเป็น ปัญการละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและห้องชุด ทำให้การใช้ประโยชน์ในอาคารชุดไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ ขาดความเป็นระเบียบกระทบต่อการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งก่อความเดือดร้อนรำคาญ ซึ่งเป็นผลเสียต่อส่วนร่วม ปัญหาที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอ รวมทั้งไม่มีบทบัญญัติกำหนดให้มีที่จอดรถยนต์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการ ปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดทั้งกรณีการส่งมอบเนื้อที่ห้องชุดขาดหรือล่าช้าจำนวนและกรณีการระบุพื้นที่จอดรถยนต์ตามสัดส่วนจำนวนคันต่อจำนวนห้องชุด ปัญหาการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด ซึ่งเป็นปัญหาโดยทั่วไปของอาคารชุดเกือบทุกแห่ง

ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลางยังไม่มีมาตรการที่มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะแก้ไขได้ ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญอย่างยิ่งของนิติบุคคลอาคารชุดโดยทั่วไป เป็นผลต่อเนื่องทำให้เกิดปัญหาการขาดงบประมาณในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ปัญหาการขาดกองทุนในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในอนาคตอาคารชุดที่ชำรุดทรุดโทรมจะเพิ่มสูงขึ้นไปตามอายุการใช้งาน ปัญหาการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น ปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งในกรณีที่กฎหมายอาคารชุดมิได้มีบทบัญญัติการขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด และกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานซึ่งดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการตาย ลาออก หรือมีเหตุไม่อาจจะปฏิบัติหน้าที่แทนนิติบุคคลที่เป็นผู้จัดการนั้นทำให้เกิดปัญหาการขาดความต่อเนื่องในการดำเนินงาน ปัญหาเกี่ยวกับการประชุมและการออกเสียงลงคะแนน ทั้งปัญหาเจ้าของร่วมไปเข้าประชุม ปัญหาการลงมติยึดตามจำนวนคะแนนเสียงโดยไม่คำนึงถึงจำนวนเจ้าของร่วม รวมทั้งปัญหาสิทธิในการโต้แย้งหรือเพิกถอนมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม รวมทั้งปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนและการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติควบคุมเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนไว้เป็นการเฉพาะ และยังขาดมาตรการที่มีประสิทธิภาพในการป้องกันการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริตของผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือการก่อสร้างชำรุดบกพร่องในอาคารชุด ทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของห้องชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง ปัญหาช่องว่างทางกฎหมายกรณีอาคารชุดเสียหายครั้งหนึ่งพอดี จะใช้บังคับตามบทบัญญัติใดซึ่งมีเกณฑ์ที่แตกต่างกัน ปัญหาอัคคีภัย ซึ่งกรณีของอาคารชุดยังไม่มีมาตรการควบคุมและตรวจสอบอย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอเมื่ออาคารชุดมีอายุการใช้งานมากขึ้น อุปกรณ์เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าหรือการใช้เชื้อเพลิงย่อมมีความชำรุดบกพร่องไปตามกาลเวลา ความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุย่อมสูงขึ้น การเกิดอุบัติเหตุในอาคารสูงที่มีการ

อยู่อาศัยอย่างหนาแน่น จึงเสี่ยงต่อการเกิดโศกนาฏกรรมเป็นอย่างยิ่ง ปัญหาอายุการใช้งานของอาคารชุด ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติกำหนดอายุการใช้งานไว้เป็นการเฉพาะ รวมทั้งไม่ได้กำหนดมาตรฐานการตรวจสอบเพื่อรับรองคุณภาพของอาคารไว้แต่ประการใด สภาพอาคารชุดที่ชำรุดทรุดโทรมในปัจจุบันมีอยู่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอาคารชุดในระดับราคาปานกลางและราคาต่ำ หากอาคารชุดทรุดหรือพังทลายจะสร้างความเสียหายอย่างร้ายแรง นอกจากนี้ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ หากมีเจ้าของร่วมเพียงรายเดียวไม่ตกลงยินยอมด้วย ก็ไม่อาจเลิกอาคารชุดได้ไม่ว่าจะเกิดสถานการณ์วิกฤตใด บทบัญญัติเช่นนี้หากไม่มีการแก้ไขจึงเสมือนเป็นการ “ผูกปมปัญหา” ใหยากต่อการเยียวยาแก้ไขในอนาคต เหล่านี้เป็นปัญหาเดิมที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุงแก้ไข รวมทั้งเป็นปัญหาใหม่ที่จะเกิดเพิ่มทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องศึกษาวิจัยเพื่อแสวงหามาตรการปรับปรุงแก้ไขให้มีประสิทธิภาพและป้องกันหรือหามาตรการรับรองปัญหาร้ายแรงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

2. ความหมายและประเภทของอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” ตามBlack's Law Dictionary ได้ให้ความหมายไว้ว่าหมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนกลางของอาคารทั้งหลาย (System of separate ownership of individual units in multiple - unit building) แต่ในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ให้ความหมายคำว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

จะเห็นได้ว่าอาคารชุดนั้น เป็นเรื่องของการจัดการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่สำคัญ มิได้หมายถึง ลักษณะของอาคารที่แบ่งเป็นชุด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้โดยการกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็น 2 ส่วนคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) กรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กัน จะมีกรรมสิทธิ์เพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกกรรมสิทธิ์สองส่วนนี้ออกต่างหากจากกันไม่ได้ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังกล่าวด้วย

แต่เดิมอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น ต่อมาสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลายไปตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาคารชุดก็มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์หลากหลายตามไปด้วย จากการศึกษาอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ อาจสรุปได้เป็น 8 ประเภท ดังนี้

- (1) อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)
- (2) อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

- (3) อาคารชุดโรงแรม (Condotels)
- (4) อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium)
- (5) อาคารชุดพาณิชยกรรม (Commercial Condominium)
- (6) อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)
- (7) อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)
- (8) อาคารชุดแบบอื่น ๆ (Other types of Condominium)

3. ปัญหาและข้อเสนอแนะ

3.1 ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ เป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตามกฎหมายการจัดสรรที่ดินและหลีกเลี่ยงข้อจำกัดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากไม่มีการแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงดังกล่าวจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมนิยามของคำว่าอาคารชุด โดยจำกัดให้แคบลงในแนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม (Law No. 65/2014/QH 13 มาตรา 3 ข้อ 3)

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป ที่มีบันไดและทางเดินในอาคารร่วมกัน ซึ่งในอาคารแต่ละชั้นแต่ละห้องบุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

ห้ามมิให้จดทะเบียนอาคารชุดแก่อาคารเดี่ยว อาคารแฝด หรืออาคารแถว ที่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารแยกออกจากกันในแต่ละหลังหรือแต่ละคูหา”

3.2 ปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ ให้สิทธิคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถึงร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดนี้ทำให้คนต่างด้าวครอบงำการบริหารจัดการอาคารชุดได้ง่ายเกินไป ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรลดจำนวนลงให้เท่ากับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ (Republic Act No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 5) ซึ่งเป็นประเทศในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเช่นเดียวกัน นั่นคือให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของห้องชุดทั้งหมด รวมทั้งมีมาตรการห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นที่ดิน เพื่อมิให้คนต่างด้าวหลีกเลี่ยงหลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3.3 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน ซึ่งตามกฎหมายอาคารชุดของไทยยังไม่ชัดเจนว่าจะมีได้หรือไม่ หากไม่สามารถกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ก็อาจเกิดปัญหาความไม่เป็นธรรม ในเรื่องค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างและบำรุงรักษา รวมถึงปัญหาความขัดแย้งในการอยู่ร่วมกันนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้ชัดเจน ให้สามารถกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนได้ ไม่ต้องรอให้เกิดข้อพิพาทเป็นคดีขึ้นสู่ศาล โดยเพิ่มเติมในคำจำกัดความ ดังนี้

“ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน” หมายความว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือมีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมเฉพาะกลุ่มหนึ่งกลุ่มใด

3.4 ปัญหาการไม่มีคณะกรรมการกำกับดูแล ทำให้การกำหนดนโยบาย การวางระเบียบและข้อกำหนดต่าง ๆ ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร รวมทั้งมีปัญหาการกำหนดมาตรการต่าง ๆ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับในแต่ละพื้นที่ของประเทศ เพราะขาดกลไกดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรกำหนดให้มีคณะกรรมการอาคารชุดกลาง และคณะกรรมการอาคารชุดประจำจังหวัด ตามแนวของกำหนดว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 7 ถึง มาตรา 20)

3.5 ปัญหามาตรฐานของโครงการ และมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดมาตรฐานของโครงการและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้เป็นการเฉพาะ เป็นผลให้โครงการอาคารชุดเป็นจำนวนมากมีมาตรฐานของโครงการและมาตรฐานสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรกำหนดในเรื่องขนาดของโครงการอาคารชุด กำหนดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่น้อยที่สุดของห้องชุด ระบบมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ สัดส่วนต่ำสุดของพื้นที่โดยรอบอาคารชุด ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม ระบบการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และบริการชุมชนตามแนวของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

3.6 ปัญหาการขาดกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท ปัญหาข้อพิพาทในอาคารชุดที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเข้มแข็งของชุมชนและไม่เป็นผลดีต่อความมั่นคงของสังคมโดยรวมดังกล่าวมาแล้วนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรจัดให้มีคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดำเนินการระงับข้อพิพาทในเบื้องต้น ลดข้อพิพาทที่จะเป็นคดีไปสู่ศาล รวมทั้งป้องกันไม่ให้เกิดข้อพิพาทบานปลายขยายตัวไปสู่ความขัดแย้งในระดับชุมชน โดยจัดตั้งคณะผู้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทประจำจังหวัดขึ้นในทุกจังหวัด ข้อพิพาทในอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นข้อพิพาทในระหว่างเจ้าของห้องชุดด้วยกันเองหรือระหว่างเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำข้อพิพาทเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทได้

3.7 ปัญหาการละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและห้องชุด ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติข้อจำกัดสิทธิการใช้อาคารตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดไว้โดยตรง และอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่มีมาตรการใช้บังคับอย่างจริงจังในกรณีที่มีการฝ่าฝืน ทำให้เป็นปัญหาในการบริหารจัดการที่เกิดขึ้นโดยทั่วไป ผู้วิจัยเห็นว่า ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายโดยให้ระบุดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะตามแนวของกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น (Act on Building Unit Ownership (Act No. 69 of April 4, 1962) มาตรา 13) และกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ (Republic Act No. 4726 June 18, 1966 มาตรา 4 (e)) รวมทั้งกำหนดมาตรการใช้บังคับกรณีที่มีการฝ่าฝืน

3.8 ปัญหาที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอ อาคารชุดส่วนใหญ่พื้นที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีขนาดไม่ถึง 60 ตารางเมตร จึงไม่ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คันต่อ 1 ครอบครัว หรือ 1 คันต่อ 2 ครอบครัว แล้วแต่กรณี ตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 และกรณีนำที่จอดรถยนต์ไปใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ ทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอ ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 ข้อ 2 (2) จากกำหนดให้ใช้บังคับกับอาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละห้องชุดตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นให้ใช้บังคับกับอาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละห้องชุดตั้งแต่ 40 ตารางเมตรขึ้นไป เพื่อให้อาคารชุดระดับปานกลางอยู่ในการใช้บังคับของกฎหมายดังกล่าว แต่ไม่กระทบต่ออาคารชุดระดับล่างที่มีพื้นที่ห้องชุดไม่ถึง 40 ตารางเมตร ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่มีรถยนต์ใช้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการดูแลและคุ้มครองสวัสดิภาพของคนพิการ จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายตามแนวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ โดยกำหนดให้อาคารชุดต้องมีที่จอดรถยนต์ หรือยานยนต์สำหรับคนพิการ (Law No. 65/2014/QH 13 มาตรา 101 ข้อ 1 a))

3.9 ปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ไม่ได้ระบุการขาดหรือล่าช้าจำนวนที่ให้ผู้เช่าราคาตามส่วนนั้น ต้องไม่เกินร้อยละ 5 หรือต้องไม่ขาดตกบกพร่องหรือล่าช้าจำนวนถึงขนาด ทำให้เกิดปัญหาผู้ซื้อที่ไม่มีความรู้ทางกฎหมายต้องตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบ ผู้วิจัยจึงเห็นว่าควรระบุสิทธิการเลิกสัญญาในกรณีดังกล่าวไว้ในแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่รัฐมนตรีกำหนด (แบบ อ.ช. 22)

นอกจากนี้ ควรแจ้งข้อมูลในเรื่องที่จอดรถยนต์ เพื่อให้ผู้ซื้อประกอบการตัดสินใจว่าจะซื้อหรือไม่ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ (Law No. 65/2014/QH 13 มาตรา 101 (b)) โดยระบุเพิ่มเติมไว้ในแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (แบบ อ.ช. 22) ในข้อ 5.5

3.10 ปัญหาการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด การนำสัตว์เข้าไปเลี้ยงในอาคารชุด ก่อปัญหาความเดือดร้อนรำคาญ เป็นอันตรายต่อสุขภาพ อนามัย และความปลอดภัยนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรมีมาตรการห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้าไปเลี้ยงในอาคารชุด โดยให้มีโทษปรับในทางอาญา มิใช่ใช้เพียงมาตรการตามข้อบังคับซึ่งขาดประสิทธิภาพในการใช้บังคับ ยกเว้นให้นำสัตว์เข้าไปเลี้ยงได้ในอาคารชุดที่จัดพื้นที่ไว้สำหรับการเลี้ยงสัตว์เป็นการเฉพาะเท่านั้น

3.11 ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง

ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลางซึ่งมีผลกระทบต่อเนื่องทำให้เกิดปัญหาการขาดงบประมาณในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ นั้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ 3 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) การค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ตามบทบัญญัติแต่เดิมอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับนั้น ควรเพิ่มการระงับการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคให้ชัดเจน ตามแนวของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(2) ควรให้สิทธิประโยชน์แก่เจ้าของร่วมที่ไม่ค้างชำระค่าส่วนกลาง โดยให้ได้รับส่วนลดเป็นแรงจูงใจในเชิงบวกแก่เจ้าของร่วมที่ปฏิบัติตามหน้าที่ของเจ้าของร่วมโดยถูกต้องครบถ้วน

(3) ควรกำหนดให้มีการเก็บเงินประกันค่าส่วนกลางในขณะจดทะเบียนโอนห้องชุดครั้งแรก ซึ่งควรจัดเก็บเท่ากับจำนวนค่าส่วนกลางไม่น้อยกว่า 12 เดือน ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่ 12 เดือนขึ้นไป ให้นำจำนวนค่าส่วนกลางและเงินเพิ่มที่ค้างชำระไปหักจากเงินประกันค่าส่วนกลาง หากเงินค่าประกันดังกล่าวไม่เพียงพอกับค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ ให้นิติบุคคลอาคารชุดฟ้องร้องบังคับคดีโดยเร็ว เพื่อไม่ให้เงินค่าส่วนกลางค้างชำระสะสมเพิ่มมากขึ้นจนเป็นการยากที่จะชำระหนี้ได้

3.12 ปัญหาการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ปัญหาการบำรุงรักษาอาคาร สาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งปัญหาดังกล่าวจะยิ่งทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้นตามอายุการใช้งานของอาคารชุดนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะกำหนดให้มีเงินกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุด และเจ้าของร่วม ต้องออกเงินสมทบกองทุนตามอัตราที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด รวมทั้งเงินสมทบจากเงินรายได้อื่นของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กำหนดในข้อบังคับ

3.13 ปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขาดความรู้ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ขาดประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปัญหาเกี่ยวกับคุณธรรมและจริยธรรมในการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดื้อนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องขึ้นทะเบียนและได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการจัดการอาคารชุด โดยกำหนดให้ผ่านหลักสูตรการอบรมเกี่ยวกับกฎหมายและการบริหารจัดการอาคารชุดตามที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด หากฝ่าฝืนมีโทษปรับตามกฎหมาย

นอกจากนี้ กรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้จัดการไม่อาจดำเนินการแทนได้เพราะเหตุการณ์ตาย ลาออก หรือเหตุอื่น ๆ ทำให้เกิดปัญหาขาดความต่อเนื่องในการดำเนินการนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า เพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดมีความต่อเนื่องไม่ขาดตอน จึงควรกำหนดให้กรรมการผู้จัดการนิติบุคคลนั้นทำหน้าที่ผู้จัดการไปพลางก่อน จนกว่าจะแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น

3.14 ปัญหาการประชุมและการออกเสียงลงคะแนน การที่เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมเป็นจำนวนน้อย เป็นผลให้การประชุมขาดประสิทธิภาพ จำนวนเสียงไม่เพียงพอที่จะลงมติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายได้ เป็นปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุด รวมทั้งเป็นผลให้องค์กรชุมชนขาดความเข้มแข็งด้วย ผู้วิจัยเห็นว่า ควรใช้มาตรการเชิงบวกจูงใจให้เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุม โดยให้เจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมครบตามหลักเกณฑ์ได้รับส่วนลดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือได้รับสิทธิประโยชน์อย่างอื่น ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

นอกจากนี้ ควรให้สิทธิเจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงของตนโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น

สำหรับกรณีที่เจ้าของมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ให้เรียกประชุมใหม่ โดยการประชุมครั้งหลังไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรกำหนดองค์ประชุมไว้แม้จะเป็นจำนวนน้อยก็ตามแนวกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน นั่นคือ กำหนดให้การประชุมครั้งหลังต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

กรณีเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 522 มาตรา 45 วรรคสอง กำหนดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ รวมกันนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าของร่วมเพียงคนเดียวครอบงำการบริหารจัดการอาคารชุดได้โดยง่าย จึงควรแก้ไขให้เจ้าของร่วมที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งในการประชุมแต่ละครั้ง ให้ลดลงเหลือ 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมในการประชุมครั้งนั้น ๆ

สำหรับวัตถุประสงค์ของอาคารชุดเป็นเรื่องของการอยู่ร่วมกันมิใช่การประกอบกิจการร่วมกันเพื่อแสวงหากำไร ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายโดยให้ความสำคัญกับจำนวนเจ้าของร่วมด้วย ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น กล่าวคือ มติในเรื่องสำคัญ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของบรรดาเจ้าของร่วมและต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

การที่กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้ให้สิทธิในการโต้แย้งมติของที่ประชุม จึงเป็นช่องทางให้เจ้าของร่วมที่มีคะแนนเสียงข้างมากครอบงำการบริหารจัดการเพื่อเอื้อประโยชน์แก่กลุ่มของตนได้โดยง่าย ผู้วิจัยเห็นว่าในกรณีที่ไม่เป็นธรรมหรืออาจเกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุดควรให้สิทธิเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยมีสิทธิโต้แย้งมติของที่ประชุมได้ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส เพื่อเป็นการไม่ละเลยต่อเสียงส่วนน้อยและเป็นการเปิดช่องให้มีการระงับข้อขัดแย้งได้โดยชอบ

3.15 ปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนและการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต ปัญหาผู้ประกอบการโครงการอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีผลประโยชน์ทับซ้อน (Conflict of interests) ทำให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยเห็นว่า ควรมีมาตรการควบคุมในแนวเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส กล่าวคือ นิติกรรมการระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ประกอบการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น รวมทั้งบุคคลหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม หากฝ่าฝืนมีโทษปรับตามกฎหมาย

สำหรับปัญหาผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอาศัยอำนาจหน้าที่กระทำการโดยทุจริตนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรเพิ่มมาตรการป้องกันโดยการกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีรายการหน้าที่ประชุมเจ้าของร่วมถี่ขึ้นเป็นทุกรอบ 6 เดือน เพื่อให้การตรวจสอบกระทำได้ง่ายขึ้น

และควรเพิ่มโทษขึ้นอีกกึ่งหนึ่ง สำหรับความผิดนั้นแก่ผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่อาศัยอำนาจหน้าที่กระทำการโดยทุจริต เพื่อเป็นการป้องปรามไม่ให้กระทำการโดยทุจริตดังกล่าว

3.16 ปัญหาความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือสิ่งก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่องในอาคารชุด ปัญหาน้ำรั่วซึมหรือความเสียหายอื่น ๆ ที่เกิดจากอุปกรณ์หรือสิ่งก่อสร้างที่ชำรุดบกพร่องในอาคารชุดนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขเป็นการด่วน โดยใช้ค่าใช้จ่ายจากเงินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด หากตรวจสอบพบว่าความเสียหายเป็นความผิดของเจ้าของร่วมรายหนึ่งรายใด ก็ให้ไล่เบี้ยเอาจากเจ้าของร่วมนั้น นอกจากนี้ควรเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายจำนวนหนึ่งจากเจ้าของร่วม โดยเรียกเก็บในขณะจดทะเบียนโอนห้องชุดครั้งแรก

3.17 ปัญหาในกรณีอาคารชุดเสียหายครั้งหนึ่งพอที่จะใช้บังคับตามบทบัญญัติใด ปัญหากรณีอาคารชุดเสียหายครั้งหนึ่งพอที่จะใช้บังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50 วรรคหนึ่ง หรือวรรคสองนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้ชัดเจน โดยในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนตั้งแต่ครั้งหนึ่งขึ้นไป ให้ใช้บังคับตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง เพื่ออุดช่องว่างของกฎหมาย ไม่ต้องรอให้เกิดข้อพิพาทเป็นคดีความเสียก่อน

3.18 ปัญหาอัคคีภัย เรื่องอัคคีภัยและความเสี่ยงต่อการเกิดภัยพิบัติในอาคารสูงนั้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรมีมาตรการป้องกัน 2 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดให้ห้องชุดแต่ละห้องชุดมีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง รวมทั้งมีการตรวจสอบมาตรฐานการใช้งานของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบไฟฟ้าตามกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด

(2) กำหนดข้อห้ามมิให้ใช้พลังงานประเภทแก๊สหรือเตาถ่านในการให้พลังงานความร้อนหรือการหุงต้มในครัวเรือน หากฝ่าฝืนมีบทกำหนดโทษทางอาญา

3.19 ปัญหาอายุการใช้งานของอาคารชุด ตามกฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้กำหนดอายุการใช้งานของอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ รวมทั้งไม่ได้กำหนดมาตรการในการตรวจสอบเพื่อรับรองคุณภาพของอาคารด้วยซึ่งเสี่ยงต่อการเกิดความเสียหายดังกล่าวมาแล้ว ผู้วิจัยเห็นว่า กฎหมายอาคารชุดของไทยควรกำหนดอายุของอาคารในขณะจดทะเบียนอาคารชุด และกำหนดมาตรการในการตรวจสอบคุณภาพของอาคาร ตามแนวกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดที่คณะกรรมการอาคารชุดกลางกำหนด

3.20 ปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้การเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ ต้องเป็นมติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่มีความมุ่งหมายในทางคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อยในอาคารชุดมากจนเกินสมควร ซึ่งจะเป็นผลเสียมากกว่าผลดี ผู้วิจัยเห็นว่า ในการเลิกอาคารชุดไม่ควรใช้มติเอกฉันท์ อย่่างไรก็ตาม การเลิกอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญที่สุดในการออกเสียงลงมติ คะแนนเสียงในกรณีนี้จึงควรจะ

หนาแน่นกว่าคะแนนเสียงในกรณีทั่วไป ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรแก้ไขตามแนวของกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ซึ่งใช้คะแนนเสียงร้อยละ 80 ในการเลิกอาคารชุด

บรรณานุกรม

กฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 มกราคม 1965

กฎหมายอาคารชุดของญี่ปุ่น (Act on Building Unit Ownership 1962)

กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา (Session Laws of Hawaii 1961)

กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ (Republic Act No. 4726)

กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม (Law No. 65/2014/QH)

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

Black, Henry. C. (1979). *Black's Law Dictionary*. 5th ed. St. Paul Minn : West Publishing Co.

Kehoe, Patrick E. (1974). *Cooperatives and Condominiums*. New York: Oceana Publications Inc.

Rohan, Patrick J. (1985). *Condominium Law and Practice Form*, Volume 1, 1 Part 2, 1 Part 3, 1A, 1B, 1B Part 2 and IC. New York : Matthew Bender & Company Incorporated.