



ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมส์ไว้ก่อนเป็นเจ้าของ

นายทวิศ ศรีเกตุ
วิทยาการปฏิบัติการ
กลุ่มงานกฎหมาย ๓ สำนักกฎหมาย

บทความใช้เพื่อการนำออกอากาศทางสถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา
รายการเจตนารมณ์กฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
วันออกอากาศ วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๙

เรื่อง ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมส์ไว่ก่อนเป็นเจ้าของ

นายทวิศ ศรีเกตุ
วิทยาการปฏิบัติการ
ผู้เรียบเรียง

คำนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ยิ่งจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นเท่าไร ความต้องการที่อยู่อาศัยย่อมเพิ่มขึ้นตามมา ทั้งนี้ เพราะการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรเป็นปัจจัยพื้นฐานที่บ่งชี้ถึงความต้องการด้านที่อยู่อาศัย จำนวนตัวเลขการเจริญเติบโตและการย้ายถิ่นฐานเข้ามาเพิ่มมากขึ้นทุกปี อีกทั้งครอบครัวในปัจจุบันมีขนาดเล็กลงจากเดิม ส่งผลให้จำนวนครัวเรือนเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นไปด้วย ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีบทบาทเพื่อรองรับความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยให้กับมนุษย์ในเมืองเป็นที่อยู่อาศัยแบบใหม่ที่กำลังเป็นที่นิยมสนใจในเมืองหลวงกันมาก เนื่องจากใช้งบประมาณต่ำกว่าการซื้อบ้าน อีกทั้งยังสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตแบบใหม่ที่เน้นที่อยู่อาศัยในรูปแบบเล็กๆ กระทัดรัด มีพื้นที่ที่พอเหมาะ มีความสะดวกสบายในการดูแลรักษาและการเดินทาง เนื่องจากมีระบบการดูแลจากส่วนกลาง มีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายที่ครบครัน เช่น สระว่ายน้ำ สโมสร ที่จอดรถ และห้องออกกำลังกาย นอกจากนั้นแล้ว ผู้ที่นิยมอยู่ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียมในปัจจุบันถือเป็นสังคมเล็ก ๆ สังคมหนึ่งของคนรุ่นใหม่ เนื่องจากผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียมเป็นคนหัวสมัยใหม่

การซื้อคอนโดใหม่จากเจ้าของโครงการ คงไม่มีอะไรที่ต้องเป็นห่วงมากเหมือนการซื้อมือสอง หรือมือสามจากเจ้าของห้องคนเดิม แต่หารู้ไม่ว่า เจ้าของโครงการมือใหม่ หรือพนักงานขาย ตัวแทนขายคอนโดของโครงการ ก็อาจไม่ตรงไปตรงมากับลูกค้าได้ แต่จริงๆ แล้วเจ้าของโครงการรายเล็ก หรือมือใหม่ที่ดีก็มี และอาจมีใช่เรื่องของการตั้งใจไม่ตรงไปตรงมา แต่อาจเป็นเรื่องของความพยายามที่จะรีบปิดการขาย ให้ข้อมูลกับผู้ซื้อไม่ครบ หรือไม่ยอมรับความเสี่ยงเองแต่ผ่านความเสี่ยงให้ผู้ซื้อรับไปในเรื่องบางเรื่องเสียมากกว่า

ประวัติอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

ในยุคหลังสงครามโลกครั้งที่ ๑ ได้มีการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยเฉพาะคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากในแถบทวีปทางยุโรป และเพิ่มจำนวนมากขึ้น ต่อมาหลังสงครามโลกซึ่งเคยอยู่ภายใต้ การปกครองของอเมริกาเกือบ ๕๐ ปี จึงได้นำเอารูปแบบของคอนโดมิเนียมและกฎหมายเกี่ยวกับ การถือครองในอาคารชุดของอเมริกามาใช้ หลังจากนั้นการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดก็เข้าสู่ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเหมาะสมกับภูมิประเทศมากเพราะมีพื้นที่น้อย ส่วนฮ่องกงซึ่งอังกฤษมาขอเช่าทั้งเกาะจากประเทศจีนโดยทำสัญญาเช่า ๙๙ ปี และได้หมดสัญญาลงเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ฮ่องกงมีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมมาก และอาคารค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่เพราะมีพื้นที่จำกัดและประชาชนหนาแน่นมาก ราคาแพงมาก ประชาชนมีความเข้าใจในการอยู่ร่วมกันเป็นอย่างดี มีสถาบันเปิด การเรียนการสอนเกี่ยวกับการจัดการด้านที่อยู่แบบอาคารชุดมานาน

คอนโดมิเนียมในประเทศไทย คำจำกัดความของคำว่า “อาคารชุด” หรือคอนโดมิเนียม คืออาคารที่สามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และอีกส่วนหนึ่งคือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งจะระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

คอนโดมิเนียมในประเทศไทยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ กลางกรุงเทพมหานคร ถนนราชดำริ แถวๆ สีแยกราชประสงค์ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมริเจนท์ กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันในยุคแรกๆ โครงการไม่ประสบความสำเร็จเพราะยังใหม่มากในการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดของสังคมไทย หลังจากนั้นในปี พ.ศ. ๒๕๑๖ ก็มีกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศทางด้านอสังหาริมทรัพย์แถบประเทศสิงคโปร์และฮ่องกงพยายามที่จะสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อสนองความต้องการของคนเมืองกรุงที่คาดว่าจะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและการเดินทางหลังจากประสบความสำเร็จตามที่คาดหวังเอาไว้เพราะยังติดปัญหาเรื่องกฎหมายสิทธิ การถือครองและอุปนิสัยของคนไทยที่ยึดติดกับการอยู่แบบครอบครัวใหญ่

แนวคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการ อาคารชุดในประเทศไทย

กฎหมายกับความเป็นจริงพระราชบัญญัติอาคารชุดได้มีการถูกเถียงกันอยู่เป็นเวลานาน และการที่มีการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดในอดีตก็เนื่องด้วยผู้บริหารหลายคนได้เห็นการพัฒนาบ้านเมืองในประเทศที่เจริญแล้ว มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดอันเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมให้มีกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน ส่งเสริมให้มีความเป็นอยู่หนาแน่นและส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง กฎหมายเหล่านี้ส่วนใหญ่มักจะเกิดกับสภาพบ้านเมืองที่มีการพัฒนาระดับสูง ประเทศที่มีภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคนำ หรือประเทศที่มีสถานะทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรือง เป็นต้น กฎหมายนี้ได้มีการริเริ่มพูดกันในประเทศไทยสมัยรัฐบาลของ จอมพล ถนอม กิตติขจร ได้มีการแต่งตั้งอนุกรรมการร่างพระราชบัญญัตินี้ขึ้นมาประกอบด้วยข้าราชการหลายฝ่าย มีนักกฎหมายหลายคน แต่ครั้งนั้นถูกโต้แย้งว่ากฎหมายอาคารชุดนี้ขัดแย้งกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นกฎหมายพื้นฐานที่ได้ใช้ปฏิบัติกันมาเป็นเวลานาน ที่ขัดแย้งกัน ก็คือว่ากฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นให้สิทธิอำนาจการเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารอย่างเต็มที่ แต่ผู้ใดแม้แต่รัฐเองก็ไม่มีอำนาจเหนือที่นั้นๆ และผู้ใดจะละเมิดสิทธิการเป็นเจ้าของย่อมมิได้ การให้อำนาจสิทธิเด็ดขาดเช่นนี้ทำให้คุณลักษณะของกฎหมายอาคารชุดนั้นไม่เป็นที่ยอมรับของนักกฎหมาย จึงทำให้ลักษณะของกฎหมายอาคารชุดถูกดึงเอาไว้

ระยะหนึ่ง จนกระทั่งไม่นานนี้การเคหะแห่งชาติได้หยิบยกเรื่องกฎหมายอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง โดยจะนำมาใช้กับอาคารชุดของการเคหะเองและได้ทำการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด จนกระทั่งเป็นที่ยอมรับกันในระหว่าง นักกฎหมายเมืองไทย และประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ในวันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีผลใช้บังคับได้เมื่อพ้นกำหนด ๑๘๐ วันนับตั้งแต่วันประกาศ คือ ๓๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๒๒ นี้

อนึ่งลักษณะการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารและที่ดินมิใช่ของใหม่ ทั้งการเป็นเจ้าของในอาคารและมีสิทธิในที่ดินก็ได้ทำกันมานานแล้วทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ในความคิดที่ว่า ที่ตั้งและที่ดินที่เหมาะสมมักจะมีการจำกัดจะเป็นเจ้าของบนที่ดินดังกล่าว มักจะถูกจำกัดในการเป็นเจ้าของที่อยู่บนดิน วิธีเดียวที่จะเป็นเจ้าของได้ก็คือ การก่อสร้างและเป็นเจ้าของในทางสูงหรือ เรียกกันว่า สิทธิบนอากาศ การจะเป็นเจ้าของที่บนอากาศดังกล่าว จึงจำเป็นต้องเป็นที่ยอมรับกันในภาครัฐบาลและเอกชน ดังนั้น รัฐจึงจะต้องออกกฎหมายมาเพื่อรับรองสิทธิดังกล่าว ในอดีตรัฐยังไม่มีกฎหมายรับรองสิทธิอาคารชุดก็ได้มีภาคเอกชนของบางกลุ่มได้ดัดแปลงกฎหมายที่มีอยู่แล้วให้มีการใช้เป็นรากฐานในการเป็นกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อนๆ กันในทางสูงได้วิธีหนึ่ง ซึ่งก็คือ การจดทะเบียนเป็นบริษัทร่วม โดยมีผู้ถือหุ้นเท่าจำนวนที่อยู่อาศัยในทางสูง และผู้ถือหุ้นหนึ่งๆ จะถือสัดส่วนการลงทุนเท่ากับจำนวนที่อยู่อาศัย ๑ ยูนิต บริษัทเองนั้นเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและรวมตัวอาคาร วิธีทำเช่นนี้จะเรียกได้ว่า ความเป็นเจ้าของบริษัท ซึ่งวิธีการเช่นนี้ ได้มีบริษัท สตรามิต บอร์ด ได้จัดทำอาคารประเภทนี้ขึ้นเกือบ ๑๐ ปีมาแล้วที่พญา การจัดการเช่นนี้จะไม่มีการสิทธิ์ส่วนบุคคลในตัวอาคาร และที่ดินเลยจะปรากฏแต่กรรมสิทธิ์รวมในการเป็น ผู้ร่วมทุนคนหนึ่งเท่านั้น อีกวิธีหนึ่งที่จะเป็น เจ้าของอาคารร่วมก็เห็นจะได้แก่ การเช่า ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เช่า ตั้งแต่เดือนต่อเดือน ปีต่อปี หรือทุก ๓๐ ปี ตามกฎหมายไทยอนุญาตหรือทุก ๙๙ ปี อย่างในฮ่องกง กรรมสิทธิ์เช่นนี้เป็นกรรมสิทธิ์ขั้นต่ำที่สุด และความแน่นอนในกรรมสิทธิ์น้อยที่สุดจะเกิดขึ้นในกรณีที่กำลังการซื้อและกำลังการเก็บเงินที่จะมาซื้อขั้นต่ำ ทำให้ผู้ต้องการครอบครอง ที่อยู่อาศัยไม่สามารถจะหาเงินก้อนหรือเครดิตมาซื้อได้จึงต้องเช่ากรรมสิทธิ์ในระยะสั้น

วิวัฒนาการอาคารชุด ถ้าหันกลับมามองในการร่างกฎหมายนี้ที่เพิ่งจะคลอดออกมา กฎหมายนี้เกิดจากลูกผสมของหลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามาซึ่งได้แก่ กฎหมาย คอนโดมิเนียมจากอเมริกา ออสเตรเลีย ฟิลิปินส์ เป็นต้น แล้วจึงได้นำมาผสมผสานกับกฎหมาย แพ่ง และพาณิชย์ของไทย กันับได้ว่าเป็นความพยายามที่ดีพอใช้ อย่างน้อยก็ได้ทำการลอกจากฝรั่ง มาทั้งมาทั้งฉบับอย่างที่เคยทำกันมา ข้อเสียในการร่างกฎหมายอาคารชุดที่มีการออกมาฉบับนี้ก็มีไม่น้อย นั่นก็คือ เหมือนกับกฎหมายหลายๆ ฉบับของไทยที่ผู้ร่างกฎหมายและกลุ่มผู้ร่างส่วนมากเป็น นักกฎหมายและนักบริหารราชการ วิธีการร่างก็มักจะมองแต่ทางฝ่ายรัฐเป็นประเด็นสำคัญ มิเคยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ อีกประการที่สำคัญก็คือ การจะร่างกฎหมายที่ดีมีความยุติธรรมและเหมาะสมและให้เกิดประสิทธิภาพในด้านการปฏิบัตินั้น คณะกรรมการร่างกฎหมายจะต้องประกอบหลายฝ่ายเข้ามาทำการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน กลุ่มคนพวกนี้ได้แก่

- (๑) ตัวแทนของรัฐ
- (๒) ผู้นำกฎหมายไปปฏิบัติ และ
- (๓) ผู้ที่อยู่ภายใต้กฎหมาย

ปัจจุบันนี้ มีเพียงตัวแทนเพียงกลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเท่านั้นพอคำ ประชาชนผู้จะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้มิได้ถูกปรึกษาหารือเลย หรือไม่ก็ปรึกษาน้อยมากจึงจะทำให้ภาคปฏิบัติของกฎหมายนี้จะไม่เป็นไปตามความคาดหวัง

ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งสำหรับกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย ก็คือ จุดมุ่งหมายที่จะออกมาใช้ในงานของการเคหะแห่งชาติเป็นประการแรก ดังนั้น แนวความคิดในการสร้างกฎหมายมักจะมีการเคหะแห่งชาติอยู่เบื้องหลังเสมอ เสมือนกับว่ากฎหมายนี้ออกมาเพียงเพื่อที่จะใช้กับ การเคหะแห่งชาติโดยตรง พอคำประชาชนคนอื่นที่อาจจะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้เป็นอันดับรอง หรือผลพลอยได้ที่ต่อเนื่อง

รัฐบาลได้เริ่มร่างกฎหมายอาคารชุดนี้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ แต่ประสบปัญหาเรื่องการมีนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่าย และทรัพย์สินของอาคารชุด เป็นต้น ทำให้การมีกฎหมายต้องล่าช้าออกไปถึงปี พ.ศ. ๒๕๑๙ กระทรวงมหาดไทย จึงได้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องดำเนิน การร่างให้กฎหมายนี้ออกมาให้ได้ โดยในที่นี้จะนำสาระสำคัญของเนื้อหาของกฎหมายมาลงไว้คือ

พระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดิน ที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ได้มีการแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ซึ่งเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

จากสาระสำคัญในพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ เจ้าของจะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตัวเอง โดยให้ถือกรรมสิทธิ์จากผนังกันข้างหนึ่งถึงผนังกันอีกข้างหนึ่ง ส่วนผนังนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย

(๑) ที่ดิน

(๒) โครงสร้าง หรือสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(๓) อาคารและอุปกรณ์มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม

(๔) เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๕) สถานที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมของอาคารชุด และ

(๖) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สาระที่สำคัญต่อมาก็คือ เจ้าของร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน

ส่วนกลาง ทั้งนี้หมายถึงกลุ่มของเจ้าของร่วมจะต้องร่วมจัดตั้งหน่วยบริหารงานจัดเป็นรูปนิติบุคคล หรือดำเนินการดูแลอาคารชุดร่วมกันและให้บริการด้าน “เคหะบาล” ต่อตัวอาคารชุด นั้นๆ โดยเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายจะต้องยินยอมออกค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งในพระราชบัญญัติระบุไว้นอกจากจะทำการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังต้องพร้อมใจกันจดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดด้วยเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำสุดจนในขณะนั้นจะเห็นว่าบริษัทและผู้ดำเนินธุรกิจต่างๆ ต้องปิดตัวเองลงเป็นจำนวนมากเป็นผลให้ตัวเลขคนไทยตกงานสูงมากขึ้น ผู้ที่ทำธุรกิจในศูนย์การค้าในอาคารชุดก็เช่นกันต้องเปิดกิจการมีให้เห็นไปทั่ว คอนโดมิเนียมหรือห้องชุดถูกยึด บริษัทย้ายออก หรือลดจำนวนพนักงานบางบริษัทตกแต่งห้องชุดไว้เรียบร้อยแล้วก็ต้องหยุดธุรกิจไปในกรุงเทพมหานคร มีนักบริหารกลุ่มหนึ่งที่จะต้องปรับกลยุทธ์การที่จะดำเนินกิจการคือ นักบริหารนิติบุคคลอาคารชุดต่างๆ เพราะขณะที่เจ้าห้องชุดมีสภาพคล่องดีการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางก็ไม่มีปัญหาแต่ผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เมื่อตกงานก็ไม่มีเงินพอที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเช่นกัน อีกกลุ่มหนึ่งคือพวกที่ซื้อคอนโดมิเนียมไว้เก็งกำไรกลุ่มนี้มีประมาณ ๒๐% เมื่อเจอสภาพเศรษฐกิจอย่างนี้ก็ขายไม่ได้ และเมื่อไม่ได้เข้ามาอยู่หรือเข้ามาประกอบการก็อย่าหวังว่าจะจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นผลให้ผู้ดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดประสบกับปัญหา สภาพคล่อง เช่น ค้างจ่ายบริษัทรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ฉะนั้นเพื่อให้ รอดพ้นช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเช่นนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการบริหาร อาคารชุดจะต้องใช้กลยุทธ์ต่างๆ อย่างจริงจังเพื่อให้สภาพอาคารชุดนั้นๆ เปิดกิจการต่อไปได้อย่างปกติและมีผลดีระยะยาว

ในช่วงที่สภาพเศรษฐกิจเริ่มดีขึ้นสามขั้นตอนของการที่สามารถจะมีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ซ้อนกันหลายๆ ชั้นได้ คือ (๑) กรรมสิทธิ์ระยะสั้น (การเช่า) (๒) กรรมสิทธิ์ร่วมในบรรษัท และ (๓) ที่กรรมสิทธิ์มากที่สุด คือ กรรมสิทธิ์โดยถือโฉนดของที่ดินบนฟ้า ที่เรียกกันว่า กรรมสิทธิ์อาคารชุดนั่นเองจาก ๓ ขั้นตอนของการเป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ สิทธิแตกต่างกันเป็นขั้นๆ เช่นนี้จะทำให้ความมั่นใจในความเป็นเจ้าของแตกต่างกัน การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ระยะสั้นนั้น หรือการเช่า ตามกฎหมายทั่วไปมักจะให้สิทธิกับเจ้าของเดิมที่จะไม่อนุญาต หรืออนุญาตให้มีการเช่าต่อหรือเช่าช่วงแม้กระทั่งยกเลิกสัญญาเช่าได้ ทำให้ขาดความมั่นคงอย่างมากในการที่จะเช่าอยู่อาศัย ส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในบรรษัทก็มีความมั่นคงขึ้นมาช่วงระยะหนึ่งก็ตรงที่มาเป็นเจ้าของร่วมกัน ในรูปของบริษัท ใครคนใดคนหนึ่งจะมาตัดสิทธิการเป็นเจ้าของเราเสียมิได้ ส่วนเสียก็มีคือ บริษัทจำเป็นต้องมีการจัดการดำเนินการซึ่งถึงแม้ว่าจะไม่นำเงินไปลงทุนในรูปอื่นๆ แต่ก็อาจจะสามารถทำให้บริษัทขาดทุนได้ถ้าการดำเนินงานเป็นไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพทำให้บริษัทล้มและจะทำให้การอยู่อาศัยของหุ้นส่วนของบริษัทคลอนแคลนไปได้ กรรมสิทธิ์ขั้นที่ให้ความมั่นคงสูงสุดเห็นจะได้ได้แก่ กรรมสิทธิ์อาคารชุดซึ่งแยกสิทธิกรรมสิทธิ์ของส่วนบุคคลคือ ตัวที่อยู่อาศัยออกจากกรรมสิทธิ์ส่วนร่วมซึ่งได้แก่ ที่ดินและทางเดินติดต่อทำให้มีกรรมสิทธิ์ถึงแม้เฉพาะส่วนที่เป็นยูนิต ที่อยู่อาศัยได้ให้ความมั่นคงในการเป็นเจ้าของอย่างสูง ถึงแม้ว่าบริษัทร่วมที่รับผิดชอบกรรมสิทธิ์ส่วนร่วมจะดำเนินการอย่างไม่มีประสิทธิภาพและขาดทุนไปก็หาได้กระทบกระเทือนกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลที่เป็นเจ้าของยูนิตโดยเฉพาะไม่ จึงเห็นได้ว่าจาก ๓ ขั้นตอนในการที่จะมีกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อนกันหลายชั้นนั้นในรูปของอาคารชุดจะให้ความมั่นคงแก่ผู้อยู่อาศัยสูงสุดวิธีหนึ่ง

พิจารณาในการร่างกฎหมายนี้ ที่เพิ่งจะคลอดออกมากฎหมายนี้เกิดจากผสมผสานกฎหมายของหลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามาซึ่งได้แก่ กฎหมายคอนโดมิเนียมจากอเมริกา ออสเตรเลีย ฟิlippินส์ เป็นต้น แล้วนำมาผสมผสานกันกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ก็นับได้ว่าเป็นความพยายามที่ดีพอใช้อย่างน้อยก็ได้ลอกจากมากกฎหมายต่างประเทศทั้งฉบับ อย่างที่เคยปฏิบัติกันมาก่อน ข้อเสียในการร่างกฎหมายอาคารชุดที่ออกมาฉบับนี้ก็ไม่น้อยนั่นก็คือเหมือนกับกฎหมายหลายๆ กฎหมายของไทยที่ผู้ร่างกฎหมายและกลุ่มผู้ร่างก็ส่วนมากเป็นนักกฎหมายและนักบริหารราชการวิธีการร่างก็มักจะมองแต่ทางฝ่ายรัฐเป็นประเด็นสำคัญมีเค้านึงถึงประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ อีกประการที่สำคัญก็คือ การจะร่างกฎหมายที่ดีมีความยุติธรรมและเหมาะสมและให้เกิดประสิทธิภาพในด้านการปฏิบัตินั้นคณะกรรมการร่างกฎหมายจะต้องประกอบหลายฝ่ายเข้ามาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน กลุ่มคนพวกนี้ได้แก่ (๑) ตัวแทนของรัฐ (๒) ผู้นำกฎหมายไปปฏิบัติ และ (๓) ผู้อยู่ใต้กฎหมายปัจจุบันมีเพียงตัวแทนเพียงกลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเท่านั้น พอคำ ประชาชนผู้จะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้ มิได้ถูกปรึกษาหารือเลย หรือไม่ก็ปรึกษาน้อยมาก จึงจะทำให้ภาคปฏิบัติของกฎหมายนี้จะไม่เป็นไปตามความคาดหมาย ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งสำหรับกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยก็คือ จุดมุ่งหมายที่จะออกมาใช้ในงานของการเคหะแห่งชาติเป็นประการแรก ดังนั้นแนวความคิดใน การสร้างกฎหมายมักจะมีการเคหะอยู่เบื้องหลังเสมอ เสมือนกับว่ากฎหมายนี้ออกมาเพื่อใช้กับการเคหะโดยตรง พอคำประชาชนคนอื่นที่อาจจะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้เป็นอันดับรองหรือผล อย่างต่อเนื่อง

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ นี้เท่านั้น ซึ่งปกติการจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เช่น บริษัทจำกัด หรือว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัดนั้น จะต้องไปจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทของกรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องจดทะเบียนที่สำนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้จดทะเบียนแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่โดยสภาพจะไม่เปิดช่องให้มีการกระทำได้ แต่ทั้งนี้ก็ต้องกระทำการใดๆ ภายในขอบเขตของวัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุด และข้อบังคับได้กำหนดไว้

วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด จากเหตุและผลรวมทั้งที่มาของนิติบุคคลอาคารชุด จึงสามารถแยกวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ ๒ ลักษณะ คือ วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ บัญญัติ “นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้” วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่ง

อาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจกำหนดไว้ในข้อบังคับที่ได้ยื่นทำการ ขอจดทะเบียนไว้ในขณะที่ยื่นทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมและได้ต้องนำทะเบียนข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว แต่ทั้งนี้วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ย่อมอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง สมควรจะกำหนดเรื่องการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอำนาจกระทำการต่างๆ ของทางด้านนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุด ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ให้ขัดต่อพระราชบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด

กฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้เด่นชัดถึงการมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด นอกจากนี้ในกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการมีนิติบุคคลในมาตรา ๔๐ โดยให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลเป็นตัวแทนในการดูแลรักษาอาคารชุดแทนผู้อยู่อาศัยเพื่อที่นำเงินดังกล่าวไปใช้สอยกิจการภายในอาคารชุด ส่วนผู้ดำเนินการของนิติบุคคล ได้แก่ ผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้ โดยจ้างด้วยเงินของผู้อยู่อาศัยนั่นเองได้กำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนเพื่อที่จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและยังได้กระทำการที่ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อบังคับที่ได้ทำการระบุไว้ในข้อบังคับนี้ ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับบทเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติม อื่นๆ โดยทั่วไปการจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้า-ออกและ การจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน ค่าจ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และกำหนดเงินค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้น

กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้ข้อบังคับไว้เป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิและหน้าที่ เจ้าของห้องชุดทุกคนต้องปฏิบัติตามข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการจัดกำหนดข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยที่ มิให้กระทบกระทั่งสิทธิของบุคคลอื่นโดยถือว่าข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสัญญาที่ต้องมีหน้าที่ ที่ต้องร่วมปฏิบัติตามสัญญา หรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเกิดขึ้นโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดประกอบด้วย คณะกรรมการควบคุมผู้จัดกานิติบุคคลอาคารชุด สิทธิของเจ้าของร่วม ทุกคน เมื่อกฎหมายกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นและมีอำนาจหน้าที่ที่จะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังที่ได้กล่าวไว้ในวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้วไม่สามารถดำเนินการนอกจากวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ เว้นแต่ในกฎหมายอาคารชุดจะได้ให้อำนาจไว้เป็นพิเศษยังมีอำนาจหน้าที่ในการออกข้อกำหนดข้อบังคับให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามรวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลง และยังมีความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกกับการกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และมาตรา ๓๙ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของ

เจ้าของร่วมทั้งหมดได้ เช่น การทำสัญญาจ้างและยังมีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินคดีฟ้องร้องในฐานะโจทก์และจำเลย แม้กับเจ้าของร่วมหรือบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการ ในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหายโดยนำบทลงโทษ การกำหนดเบี้ยปรับหรือได้กำหนดมาตรการ ในการดำเนินการให้กับทางเจ้าของร่วม และบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตตามข้อบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้นและรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับและหรือให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ในตัวบทกฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้อย่างเด่นชัด การมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วม เพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ความหมายของอาคารชุด

อาคารชุดหมายถึง อาคารที่มีความสูงโดยได้มีจำนวน ห้องอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน ซึ่งในแต่ละห้องพักอาศัยเป็นห้องชุดอันประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องน้ำ โดยที่ขนาดของห้องชุดไม่มีเกณฑ์กำหนดที่แน่นอน ทั้งนี้ห้องชุดอาจประกอบด้วยห้องชุดแต่ละห้องชุดไม่เท่ากัน หรือมีพื้นที่ใช้สอยในอัตราส่วนไม่เท่ากัน ฉะนั้น จากลักษณะทางกายภาพของห้องชุดจะมีความคล้ายคลึงกับคำที่เราได้ยินกันมานานอันได้แก่ แพลตห้องชุด อพาร์ทเมนต์ และคอร์ต เป็นต้น แต่ถ้าหากพิจารณาถึงความแตกต่างแล้ว อาคารชุดหรือที่เรียกว่า มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากคำเหล่านี้ ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยในแพลตห้องชุดและอพาร์ทเมนต์จะเป็นที่อยู่อาศัยแบบเช่า ซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักที่อยู่อาศัยของตน โดยอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้นโดยอยู่ชั่วคราวหรือจะเป็นการเช่าระยะยาว ซึ่งที่เรียกว่าการเช่าอันเป็นการอยู่อย่างถาวรก็ตาม ส่วนอาคารชุดหมายถึงอาคารที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ประการหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นอย่างถูกต้องตามกฎหมายโดยจะทำการซื้อขายได้ เพราะฉะนั้น “อาคารชุด” จึงหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง” โดยที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ตัวห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ ส่วนทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ บริเวณที่ใช้ร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามอาคารชุดจะมีผลบังคับใช้ปฏิบัติตามกฎหมายได้ จำเป็นจะต้องมีกฎหมายรองรับ ซึ่งในปัจจุบันนี้ประเทศไทยเราได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว

คำจำกัดความ และความหมายลักษณะของอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่าหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถที่จะแยกเอาการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยที่ แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง”

คำว่า อาคารชุด มาจากคำภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม ซึ่งคำว่า “Condominium” นี้ โดย มีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศสโดยคำว่า “Con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันใน

ลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่า ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์สินใดที่เป็นทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สำหรับในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้ให้คำจำกัดความ คอนโดมิเนียม หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วน และส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ระหว่างตัวผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านี้ คำว่า “อาคารชุด” ตามพจนานุกรม ได้ให้ความหมายไว้ว่า หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกที่ได้จากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลาย แต่ในขณะเดียวกันผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินกลาง

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายถึง อาคารชุดที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัวเฉพาะบุคคล

“ทรัพย์สินกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้อง ที่ดินตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“เจ้าของร่วม” หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละชุด

“หนังสือกรรมสิทธิ์อาคารชุด” หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ ๖๕-๕๕๗ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ค.ศ. ๑๙๖๕ ได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๑ ว่ากฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนรวมส่วนหนึ่งที่เป็นส่วนกลางถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจาก การจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลงๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว ไม่ว่าจะก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม

จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า ลักษณะที่สำคัญของอาคารชุดไม่ได้อยู่ที่รูปแบบของอาคารแต่ประการใด อาคารชุดจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรือหลายอาคารหลายชั้นก็ได้ เนื่องจากกฎหมายมิได้กำหนดห้ามไว้ แต่สิ่งสำคัญที่ทำให้อาคารชุดแตกต่างจากกรรมสิทธิ์แต่ละประเภทประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในส่วนกลาง หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวไปก็ไมอาจถือได้ว่าอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุดซึ่งกรรมสิทธิ์ ๒ ประเภทดังกล่าวนี้จะต้องควบคู่กันตลอดจะแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ ดังนั้น หากผู้เป็นเจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนบุคคลโดยไม่ได้เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลางได้แล้ว ลักษณะดังกล่าวก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุด ด้วยเหตุผลดังกล่าวความหมายของ “อาคารชุด” จึงหมายถึง การจัดการระบบกรรมสิทธิ์ที่ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แยกออกจากกันในส่วนกลางของอาคาร แต่ละห้อง และในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์

ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขที่สำคัญในการเป็นอาคารชุดอีกประการหนึ่งก็คือ จะต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตราบใดที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอาคารนั้นก็ยังไม่เป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุดแม้ว่าจะสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็น ๒ ส่วนก็ตาม

กล่าวโดยสรุปลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วย ๓ ประการ คือ

- ๑) เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วนๆ ได้
- ๒) กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ ๑ นั้นต้องประกอบด้วย
 - (๑) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และ
 - (๒) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ๓) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

สิทธิของเจ้าของห้องชุด

จากคำนิยามดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า เจ้าของอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งสอดคล้องกับ มาตรา ๑๓ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” ดังนั้นจึงสามารถแยกสิทธิของเจ้าของอาคารชุดออกได้เป็น ๒ ประเภท คือ สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แก่ ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย (มาตรา ๔) ส่วนคำว่า “ห้องชุด” ได้ให้คำจำกัดความว่า หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงถือเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้สอยและจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรี เช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์คือ มีสิทธิใช้สอยและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สิน กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา ๑๓๓๖ ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้องใช้สอยทรัพย์สินเหล่านี้ไม่ได้เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมไปถึงในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องระหว่างห้องชุด

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า “ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งที่ได้ปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” (มาตรา ๔) ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงแยกออกได้เป็น ๒ ส่วน คือ

๑. ห้องชุด
๒. สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล (มาตรา ๔) กล่าวคือ ในอาคารไม่ว่าจะเป็นแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ก็ตาม มีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยๆ ในแต่ละหน่วยนั้นอาจประกอบไปด้วยห้องหลายๆ ห้อง โดยที่ บุคคลสามารถเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหน่วยย่อยๆ เหล่านั้นได้ ซึ่งหน่วยย่อยๆ เหล่านั้นก็คือ ห้องชุด

สำหรับ “สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของแต่ละราย ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ไม่ใช่ส่วนของห้องชุด แต่อาจจะตกลงกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้โดยมีการระบุไว้ใน คำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖(๔) เช่น ที่จอดรถ ห้องใต้หลังคา ห้องใต้ถุน ที่สำหรับใช้ทำสวนหย่อม ส่วนสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายนี้ ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันเป็นอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ใช้สอย ให้เช่า หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ ตามหลักของกรรมสิทธิ์ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อย่างไรก็ตามใช้สิทธิต่างๆ ย่อมมีข้อจำกัดเสมอ

และในเรื่องการใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุดก็เช่นกัน กล่าวคือตามมาตรา ๑๓ วรรคท้าย บัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้”

นอกจากนั้นตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัตินี้ได้บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้”

กรรมสิทธิ์รวมในที่นี้หมายถึง กรรมสิทธิ์รวมตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ตั้งข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากันและเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกัน การใช้สิทธิต่างๆ ในพื้นที่ห้อง ผนังซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

กรรมสิทธิ์รวม คือที่เจ้าของห้องชุดมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางคือหมายถึงว่าทรัพย์สินใดที่ได้ จดทะเบียนไว้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้วเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็ย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๔ คือ อัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคาของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งราคาห้องชุดนั้นก็ถือเอาจากราคาในขณะที่มีการขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ใช่ราคาที่มีการซื้อขายกันภายหลัง

ทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ก็คือ ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับ เจ้าของร่วม ซึ่งสามารถยกให้เห็นได้ดังนี้

๑. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
๒. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน
๓. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร
๔. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
๕. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้ร่วมกัน
๖. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
๗. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนตัว

คำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” มีความหมายเฉพาะตามบทนิยามของคำจำกัดความในมาตรา ๔ ตามคำนิยามหรือคำจำกัดความดังกล่าวใช้สำหรับตีความหรือวินิจฉัยในกรณีที่มีปัญหาว่าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติในมาตรา ๑๕(๗) เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางจึงหมายถึงทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔ วรรคสี่ และมาตรา ๑๕(๑) ถึง (๗) ปัญหา ก็คือทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่างอาจจะไม่เป็นประโยชน์แก่ห้องชุดก็ได้ เช่น ลิฟท์อาจจะไม่เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของห้องชุดชั้นล่างสุด แต่ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในกรณีเช่นนี้น่าจะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะของห้องชุดที่ได้รับประโยชน์เท่านั้นคือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน ทั้งนี้โดยถือว่าไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทุกคนแต่สำหรับเจ้าของร่วมเพียงบางคนเท่านั้น

กรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมจึงทำให้บุคคลผู้นั้นมีทั้งสิทธิ และหน้าที่พร้อมกัน กล่าวคือ นอกจากจะมีกรรมสิทธิ์เป็นการเฉพาะในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้ว ยังร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางด้วยและการร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ก็ทำให้บุคคลผู้นั้นมีหน้าที่ต่อทรัพย์สินส่วนกลางอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

หน้าที่ที่สำคัญที่สุดของบุคคลต่อทรัพย์สินส่วนกลางคือ การออกเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาตัวอาคารเป็นส่วนรวม เช่น ค่าทาสีตัวตึก ค่าซ่อมแซมลิฟท์ ค่าน้ำที่ใช้รดต้นไม้ในสวน และ ค่าไฟฟ้าตามทางเดิน เป็นต้น มีเจ้าของห้องชุดบางคนไม่เข้าใจว่าได้จ่ายเงินผ่อนส่งค่าห้องชุดนั้น ไปแล้วทำไมยังต้องมาเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้อีก ที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องมาจากก่อนจะซื้อคอนโดมิเนียม ไม่ได้ศึกษาวิธีการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมให้ถ่องแท้ ที่สำคัญที่สุดก็คือลืมไปว่าคอนโดมิเนียมนั้นคือรูปแบบของการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้องระหว่างห้องชุด กรรมสิทธิ์ร่วมในที่นี้หมายถึง กรรมสิทธิ์ร่วมตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ต้องข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากันและเจ้าของรวมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกันการใช้สิทธิต่างๆ ในพื้นที่ห้อง ผนัง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมย่อมเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ทรัพย์สินส่วนตัว การจัดการและการใช้ประโยชน์ห้องชุด เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมและภายใต้กฎหมายที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนตัวตามอัตราที่ใช้จริงดังนี้

- ๑) ค่าน้ำประปาและค่าซ่อมแซมมิเตอร์หน้าห้องชุด
- ๒) ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการและซ่อมแซมเครื่อง
- ๓) ค่าบริการทำความสะอาดหรือรดน้ำต้นไม้ภายในห้องชุด
- ๔) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการและหรือผู้จัดการนิติบุคคลกำหนด

เจ้าของห้องชุดผู้ใช้หรือผู้เช่าจะต้องชำระค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ส่วนตัวโดยตรงกับพนักงานของรัฐ ในกรณีที่เจ้าของห้องชุด ผู้ใช้หรือผู้เช่า ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือส่วนตัว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจสงวนสิทธิ์งดเว้นไม่ให้เจ้าของห้องชุด ผู้ใช้หรือผู้เช่าบริการ สาธารณูปโภคของอาคารชุด

พ.ร.บ. อาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดที่บัญญัติขึ้นในปี พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล (ได้แก่ ห้องชุดและสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดิน) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ฉะนั้นอาคารชุดที่เราเห็น ไม่ว่าจะเป็นพาร์ทเมนต์ แพลต คอมเพล็กซ์ คอนโดมิเนียม หรือที่เรียกให้หรูว่า คอนโดเทล คอนโดทาวน์ ก็แล้วแต่จะเรียกกัน โดยทุกห้องชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

นอกจากความสะดวกในการมีที่พักอาศัยกลางเมืองแล้วอาคารชุดยังมักจะมีบริการด้านความปลอดภัย อาคารชุดจึงเป็นที่นิยมมากขึ้น ไม่เพียงแต่คนไทยด้วยกันที่ต้องการเป็นเจ้าของชาวต่างชาติที่มาทำงานเมืองไทยก็เรียกร้องขอสิทธินี้ด้วย จึงเกิดพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ ๒ ขึ้นมาในปี ๒๕๓๔ ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวมีสถานเป็นเจ้าของอาคารชุดตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อสนับสนุนนโยบายส่งเสริมการลงทุน

กรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด

ผู้ที่ซื้อห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ ๒ อย่าง คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน คือห้องชุดที่ซื้อ และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางหรืออาคารชุดนั้น ในความหมายที่ว่าพื้นห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด ซึ่งถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องที่อยู่สองข้างผนังนั้น

การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินให้เป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยส่งผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับไม่ได้

กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุด เช่น จดทะเบียนอาคารชุดในราคา ๔๕๐ ล้านบาท ราคาขายห้องชุดละ ๑ ล้านบาท (ราคาขณะจดทะเบียนอาคารชุด) ถ้าคุณซื้อห้องชุด ๑ ห้อง คุณจะได้เป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลางเท่ากับ ๑ ใน ๔๕๐

ทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ มีแจกแจงไว้ดังนี้

- ๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- ๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- ๓) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- ๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

- ๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- ๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด และ
- ๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ในเรื่องการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามที่กฎหมายและข้อบังคับกำหนด โดยเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด คนที่อยู่ห้องข้างล่างจะอ้างว่าไม่ได้ใช้ลิฟต์ของอาคารแล้วไม่ยอมร่วมจ่ายเงินด้วยไม่ได้ เพราะนี่คือค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องรับผิดชอบร่วมกัน

นอกจากนี้ยังต้องร่วมจ่ายค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ซื้อมาแล้วเกิดเปลี่ยนใจหรือคุณไม่พอใจอะไรก็ตามแล้วอยากขายห้องชุดของคุณอันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล คุณทำได้ แต่จะอ้างว่าคุณยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ไม่ได้ เพราะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดย่อมพ่วงไปกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังที่กฎหมายกำหนดว่าทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เวลาซื้อบ้านและที่ดินจะได้โฉนดมาเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ของตัวเองในบ้านและที่ดินนั้น เมื่อซื้อห้องชุดคุณก็จะได้หนังสือสำคัญทำนองนี้เช่นกัน แต่ไม่เรียกว่า โฉนดที่ดิน จะเรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” แทน และมีข้อแตกต่างที่นอกจากจะแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้วยังแสดงกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะออกให้เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเท่านั้น โดยสาระสำคัญในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องมีดังต่อไปนี้

๑. ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
๒. ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง
๓. อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
๔. ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
๕. สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
๖. ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
๗. ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานนั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

หากต้องการจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนรวมส่วนกลางจากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ที่ครบถ้วนแล้ว

นิติบุคคลอาคารชุด

ในการบริหารงานอาคารชุดต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดนี้ต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล อาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะถือว่ามี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดไม่ได้

นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีผู้จัดการหนึ่งคนซึ่งเจ้าของห้องชุดทั้งหลายลงมติเลือกขึ้นมาพร้อมให้อำนาจหน้าที่ดังนี้

๑. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๒. ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตน

๓. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

๔. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วม กำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของร่วมครอบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

๑. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

๒. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

๓. เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยคณะกรรมการไม่เกิน ๙ คน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของเจ้าของร่วมเสียงข้างมากในการประชุมใหญ่การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่

บุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

๑. เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสเจ้าของร่วม

๒. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์
๓. คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
๔. ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

การประชุมใหญ่

การประชุมใหญ่ต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดภายใน ๖ เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยจัดให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

องค์ประชุมต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๓ ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ พ.ร.บ.นี้จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมเกิน ๓ รายไม่ได้ และผู้จัดการ คู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดไม่ได้

ความรับผิดของเจ้าของโครงการ

เราจะได้ยินบ่อยเรื่องความบกพร่องหรือไม่รับผิดชอบของเจ้าของโครงการ เช่น การก่อสร้างค้างคาไม่เสร็จตามที่กำหนด หรือวัสดุที่ใช้ไม่เป็นไปตามข้อตกลง เป็นต้น อันที่จริงมีกฎหมายหลายฉบับที่คอยดูแลกำกับเรื่องความรับผิดของเจ้าของโครงการต่อผู้ซื้อ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้บัญญัติความรับผิดของเจ้าของโครงการในฐานะผู้ขายไว้ดังนี้

๑. ต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาต่อทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น ห้องชุดที่ซื้อบริเวณผนังมีรอยแตกร้าวเนื่องจากการใช้วัสดุก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน

๒. ต้องรับผิดในการรอนสิทธิ คือ เมื่อมีเหตุอะไรเกิดขึ้นรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือถูกโต้แย้งสิทธิการครอบครองจากบุคคลที่สามโดยบุคคลนั้นอ้างว่ามีสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายนั่นดีกว่าผู้ขาย เช่น ที่ดินที่อาคารชุดก่อสร้างเป็นที่ธรณีสงฆ์ แม้ผู้ซื้อจะสุจริตอย่างไรก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เท่ากับว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิไม่สามารถได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวเพราะผู้ขายไม่มีอำนาจขาย ผู้ขายต้องรับผิดต่อผู้ซื้อ

๓. ต้องรับผิดในการผิดสัญญา เช่น ไม่ก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ผู้ซื้อฟ้องเรียกค่าเสียหายได้

นอกจากนี้ยังมีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งบัญญัติให้ผู้บริโภค (ผู้ซื้อ) มีสิทธิรับความคุ้มครองตามกฎหมาย ถ้าถูกละเมิดสิทธิหรือถูกเอารัดเอาเปรียบสามารถร้องเรียนการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจได้

คนต่างด้าวและนิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้หรือไม่

ตามพ.ร.บ. อาคารชุด คนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละอาคารชุดรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น แต่ในกรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์ข้างต้นเกินร้อยละ ๔๙ อาคารชุดนั้นต้องตั้งอยู่ในเขต กทม. เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

คอนโดเสร็จแล้วแต่ไม่ตรงตามโฆษณา

เนื่องจากคอนโดส่วนใหญ่เปิดขายโดยที่ยังสร้างไม่เสร็จ จึงถือว่าการซื้อของบนกระดาด และบนความเชื่อคำโฆษณา หรือคำบอกเล่าของพนักงานขาย ดังนั้น ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นคือเมื่อสร้างเสร็จแล้ว คอนโดเราอาจไม่ได้เป็นไปตามที่โฆษณาเอาไว้ หรือไม่เป็นไปตามห้องตัวอย่างที่มักจะสร้างให้ดูสวยงาม เช่น ความสูง หรือแปลนห้องไม่ตรงตามโฆษณา ส่วนกลางน้อยกว่าที่โฆษณาไว้ หรือสเปคของที่ได้ไม่เหมือนห้องตัวอย่าง เป็นต้น ในเรื่องนี้ทางออกก็คือ เราควรคุยทำความเข้าใจให้ชัดเจนแต่แรก และเก็บโบรชัวร์เอกสารโฆษณาโครงการเอาไว้ให้หมด (เพราะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายด้วย) เพราะถ้าเกิดปัญหาขึ้นมาจริงๆ และเราสามารถพิสูจน์ได้ว่ากรณีแบบนี้ถือว่าผู้ประกอบการไม่ทำตามที่ได้ตกลงกันในสัญญา และเราไม่ประสงค์จะได้ห้องนี้อีกต่อไป เราอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาตามหลักกฎหมายทั่วไปได้ (ถึงแม้สัญญาจะซื้อจะขายอาจไม่ได้เขียนชัดเจนว่าเหตุพวกนี้เป็นเหตุเลิกสัญญาได้ก็ตาม) เพราะตามหลักกฎหมายทั่วไปนั้น หากผู้ขายผิดสัญญาไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตน เราก็มีสิทธิเลิกสัญญาไม่ซื้อคอนโดได้โดยแจ้งให้เจ้าของโครงการแก้ไขตามสมควร (เช่น ๓๐ วัน) ถ้าไม่แก้ไข เราก็เลิกสัญญาได้

ขายโดยยังไม่ได้รับใบอนุญาต

มีหลายโครงการที่เริ่มเปิดขายโดยยังไม่มีใบอนุญาตสำคัญที่ต้องมี ซึ่งถ้าเป็นเช่นนั้น การที่เราเข้าไปจองซื้อโครงการนั้นก็ถือเป็นความเสี่ยงของเราเองว่าถ้าซื้อแล้ว ในท้ายที่สุดอาจได้แค่กระดาดเปล่าไม่ได้ห้องชุดก็เป็นได้ ใบอนุญาตหลักสำคัญที่โครงการต้องมีเพื่อให้แน่ใจว่าโครงการสามารถเดินหน้าต่อไปได้แน่คือ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment (EIA) Report) ดังนั้นก่อนจองหรือลงนามในสัญญาก็ควรตรวจสอบกับโครงการว่าใบอนุญาตเหล่านี้ทางโครงการมีหรือยัง เพราะตัวอย่างเช่น ในกรณีถ้าสร้างไปแล้วแต่ EIA ไม่ผ่าน จะทำให้เกิดปัญหาโอนห้องชุดให้ผู้ซื้อไม่ได้ (ทั้งนี้ ในกรณีของ EIA จะต้องมีส่วนสำหรับโครงการที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ ๘๐ ยูนิตขึ้นไป) ไม่นานมานี้ ก็มีโครงการคอนโดบางรายเปิดจองไปแล้ว (แถวศรีนครินทร์ และสุรศักดิ์) แต่สุดท้ายต้องคืนเงินจองให้ลูกค้า เพราะไม่ผ่าน EIA

เริ่มขายโดยที่ยังไม่มีผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือผู้รับเหมาก่อสร้างล่าช้า

บางโครงการเมื่อออกแบบเสร็จก็เปิดขายเลย และเมื่อขายไปได้สักพัก หรือมียอดขายจำนวนหนึ่งแล้วค่อยจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง (เนื่องด้วยอาจจะยังหาผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาที่เจ้าของโครงการพอใจยังไม่ได้ หรือเพื่อผ่านความเสี่ยงไปยังผู้ซื้อว่าให้มีเงินเข้ามาก่อนแล้วค่อยทำสัญญากับ

ผู้รับเหมา) ซึ่งถ้าเจอเช่นนี้ เราต้องระวังว่า สุดท้ายเจ้าของโครงการจะจ้างผู้รับเหมาซ้ำหรือไม่ โครงการจะก่อสร้างล่าช้าหรือไม่ และถ้าจ้างแล้ว ผู้รับเหมารายนั้นจะนำเชื่อถือหรือไม่ ผลงานในอดีตเป็นอย่างไร เคยทำงาน หรือทำงานไม่เสร็จหรือไม่ เป็นต้น เพราะปัจจุบันผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ๆ ที่น่าเชื่อถือมีไม่มาก และมักจะมียานลั่นมือพอสมควร

โครงการหยุดชะงักเพราะไม่ผ่าน Financing

ในการสร้างคอนโด เจ้าของโครงการบางรายอาจขอเงินกู้จากธนาคารในลักษณะที่เรียกว่า "Project Financing" และวิธีการลดความเสี่ยงของธนาคารอย่างหนึ่งในการให้กู้คือ การกำหนดเงื่อนไขว่าเจ้าของโครงการจะได้เงินกู้ต่อเมื่อขายยูนิตในโครงการนั้นได้ในระดับหนึ่งแล้ว เช่น ขายได้เกินกว่า ๕๐% แล้ว และตราบไต่ที่ยังขายไม่ถึงจำนวนนี้ ก็ยังเบิกเงินจากธนาคารไม่ได้ ที่นี้ปัญหาคือ ถ้าเจ้าของโครงการเปิดขายแล้ว แต่ขายได้ไม่ถึง ๕๐% และเจ้าของโครงการเองก็ไม่มีเงินพอที่จะสร้างต่อ ลูกค้ายกซื้อไปแล้วก็จะเจอปัญหาแน่นอนว่า โครงการสร้างไปได้ครึ่งๆ กลางๆ แล้วต้องหยุดลง วิธีลดความเสี่ยงในเรื่องนี้หลักๆ เลยก็คือ การเลือกเจ้าของโครงการที่น่าเชื่อถือ และมีฐานะการเงินที่ดีในระดับหนึ่งที่จะประคองโครงการ หรือหาเงินมาสร้างต่อเองให้เสร็จได้หากเจอปัญหาทำไม่ได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนดแบบนี้

ทางเข้าออกคอนโดไม่ชัดเจน

ในบางกรณี ผู้ประกอบการเข้าซื้อที่ดินตาดบอด (เพราะราคาอาจต่ำกว่าที่ดินโดยรอบ) เพื่อหวังว่าจะนำมาพัฒนาโครงการ แล้วรีบเปิดขายโครงการเลยโดยที่ยังตกลงทางเข้า - ออกที่ชัดเจนกับเจ้าของที่ดินแปลงข้างๆ ที่จะใช้เป็นทางเข้า - ออกไม่ได้ (โดยปกติวิธีการขอทางเข้า - ออกที่ทำ และถูกต้องตามกฎหมายที่สุดคือในรูปแบบของ "ภาระจำยอม" คือที่ดินที่ติดกันนั้นตกลงยอมเป็นภาระจำยอมให้แก่ที่ดินแปลงโครงการคอนโดเรา) ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ พนักงานขายอาจบอกเราว่ามีทางเข้า-ออกผ่านที่ดินของคนอื่นที่ติดกัน แต่เราพอถามจ้ไปจ้มา ก็อาจได้รับคำตอบที่เริ่มอ้าอึ้ง ไม่ได้รายละเอียดที่ชัดเจนว่าถ้าทางเข้า - ออกไม่ใช่เป็นของโครงการแล้วเป็นของใคร และรูปแบบข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินแปลงที่ใช้เข้า - ออกนั้นเป็นอย่างไร เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในอนาคต เราควรขอให้เจ้าของโครงการแสดงเอกสารให้เราดูว่าได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินสองแปลงนี้กับกรมที่ดินแล้วหรือไม่ และอย่างไร ในทางปฏิบัติ โครงการแถบถนนรัชดาภิเษก หรือถนนพหลโยธินบางพื้นที่อาจต้องอาศัยทางเข้า - ออกจากการรถไฟแห่งประเทศไทย หรือที่ราชพัสดุ เราในฐานะคนซื้อควรต้องระวัง หรือสอบถามจากเจ้าของโครงการแถบพื้นที่เหล่านี้ให้ถี่ก่อนซื้อ

ที่ดินเปล่ารอบข้างจะมีตึกสูงขึ้นมาบ้าง

บางโครงการหากมีที่ดินว่างเปล่ารอบๆ ข้างอยู่ และพนักงานขายอาจจะรู้ข้อมูลล่วงหน้าแล้วว่า จะมีโครงการ หรือตึกสูงขึ้น แต่อาจไม่เปิดเผยข้อมูลเหล่านี้ให้ลูกค้าทราบ หรือเปิดเผยไม่หมด เพราะกลัวว่าห้องบางทีจะขายไม่ได้ กรณีแบบนี้ เราควรระวังนะครับ เพราะพอเราซื้อไปแล้วสักพัก อาจจะมีตึกสูงขึ้นมาอยู่ติดกัน หรือบังวิว ที่ผ่านมามีในอดีต ก็มีโครงการแถวๆ หลังสวน ราชเทวี ราชดำริ สุขุมวิท ๔๐ กว่าๆ ที่เกิดปัญหานานองนี้ว่า โครงการใหม่ๆ สร้างขึ้นมาบังวิวของคนอยู่คอนโดเก่าติดกัน ดังนั้น

หากเราเจอแบบนี้ เราควรต้องสืบหาข้อมูล หรือซักถามให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจนที่สุดก่อนตัดสินใจซื้อว่าที่ดินเปล่าเหล่านั้นจะเป็นอะไร หรือมีบริษัทก่อสร้างหรือทรัพย์สินอื่นซื้อไปแล้วหรือยัง เป็นต้น

สัญญาจองซื้อ และการโดนเซลล์ยกเงินจอง

บางโครงการกำหนดให้ลูกค้าทำสัญญาเรียกว่า "สัญญาจองซื้อ" (ซึ่งไม่ใช่สัญญาจะซื้อจะขายคอนโด / ห้องชุด) และในสัญญาจองซื้อนี้จะระบุให้ลูกค้าต้องผ่อนเงินดาวน์ไปเรื่อยๆ แล้วต่อมาก่อร่างกำหนดให้ลูกค้ามาทำ "สัญญาจะซื้อจะขาย" ภายหลัง ซึ่งถ้าเราเจอแบบนี้ เราต้องระวังนะครับ เพราะอาจเป็นไปได้ว่าเจ้าของโครงการจะยังไม่ยอมผูกมัดตัวเองด้วยการลงนามใน "สัญญาจะซื้อจะขาย" กับลูกค้า (อาจเป็นเพราะยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากราชการ เป็นต้น) ทางแก้คือ หากเจอแบบนี้ เราควรปฏิเสธไม่ลงนามในสัญญาจองซื้อ และไปลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทีเดียวไปเลย เพราะสัญญาจองซื้อไม่มีกฎหมายควบคุม และอาจเขียนอะไรที่เอาเปรียบลูกค้าได้ (เช่น บอกว่าสัญญานี้คือการจองซื้อเฉยๆ แต่ไม่ได้เป็นข้อผูกมัดว่าเจ้าของโครงการจะขายห้องชุดให้ เป็นต้น) อนึ่ง วิธีปฏิบัติปกติที่ปลอดภัยสำหรับคนซื้อก็คือ ถ้าผู้ซื้อตกลงใจซื้อแล้ววางเงินจอง เจ้าของโครงการจะออก "ใบรับเงินจอง" ให้ แล้ววันไหนทำ "สัญญาจะซื้อจะขาย" กันอีกไม่นานหลังจากนั้น ดังนั้นเราจะลงนามในสัญญาแค่ ๒ ครั้งเท่านั้นนะครับ คือสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาซื้อขาย ซึ่งสัญญาตัวหลังนี้จะทำและจดทะเบียนกันที่สำนักงานที่ดิน (เรียกเป็นทางการว่า "หนังสือสัญญาขายห้องชุด" (ฟอร์ม อ.ช. ๒๓)) และทั้งสองสัญญานี้กฎหมายกำหนดให้ต้องมีเนื้อหาตามสัญญามาตรฐาน นอกจากนี้เราควรระวังปัญหาอีกอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นบ่อยคือ พนักงานขายรับเงินจองจากเราเป็นเงินสด แล้วออกไปรับเงินจองหรือใบเสร็จในนามส่วนตัว แล้วต่อมาก็ลาออกไปทำให้ลูกค้ามีปัญหาเกี่ยวกับโครงการ กรณีแบบนี้ก็ต้องระวัง โดยเราควรจ่ายเป็นเช็คหรือบัตรเครดิต ส่งจ่ายโครงการโดยตรงหรือจ่ายบัตรเครดิต และให้โครงการออกไปเสร็จรับเงินในนามบริษัทเจ้าของโครงการจะดีกว่า

สัญญาไม่เป็นไปตามสัญญามาตรฐาน

หากเราจะซื้อคอนโด แล้วเมื่อถึงเวลานัดกันทำสัญญา เจ้าของโครงการ หรือเซลล์เอาสัญญาจะซื้อจะขายคอนโดมาให้ลงนาม แล้วสัญญานั้นมีเนื้อหา หรือหน้าที่แตกต่างจากสัญญามาตรฐานตามประกาศกระทรวงมหาดไทย (ดูได้จากประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ประกาศวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑) ให้ระวังนะครับว่าสัญญานั้นอาจมีเนื้อหา หรือข้อความที่เอาเปรียบ หรือไม่เป็นธรรมกับท่านได้ ทางออกในกรณีนี้คือท่านอาจขอชะลอการลงนาม ขอเวลาตรวจสอบสัญญาเพิ่มเติม และขอให้มีการแก้ไข หรือตัดออก และถ้าจำเป็นอาจร้องเรียนสคบ.ได้ เพราะจริงๆ แล้วถ้าเราเจอเจ้าของโครงการทำแบบนี้ ถือว่าเจ้าของโครงการทำผิดพรบ.อาคารชุด และมีโทษตามกฎหมายนะครับ นอกจากนี้ ถ้าเจ้าของโครงการไม่ยอมแก้ไข หรือตัดข้อสัญญาที่แปลกประหลาดแตกต่างจากสัญญามาตรฐานเหล่านี้ออกไป (และข้อสัญญาเหล่านี้ก็ไม่เป็นคุณกับเราในฐานะผู้ซื้อด้วย) ตามกฎหมายนั้น เราสามารถอ้างมาตรา ๖/๒ ของพรบ. อาคารชุดได้แน่ครับว่าข้อสัญญาประหลาดแตกต่างเหล่านี้จะไม่มีผลผูกพันใช้บังคับกับเรา และเราในฐานะผู้ซื้อจะไม่ถูกผูกพันโดยข้อสัญญาดังกล่าว (เสมือนหนึ่งว่าไม่มีข้อสัญญาเหล่านี้เลย)

สร้างเสร็จพื้นที่ออกมาไม่เท่ากับตอนซื้อ

คอนโดที่เปิดขายในระหว่างที่ยังสร้างไม่เสร็จ อาจมีประเด็นว่าจำนวนพื้นที่คอนโดต่อตารางเมตรหลังสร้างเสร็จแล้วออกมาไม่ตรงกับจำนวนพื้นที่ที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งผู้ซื้อบางคนอาจพยายามปฏิเสธไม่รับโอนห้อง เพราะได้ห้องขนาดเล็กลง หรือต้องจ่ายเงินมากขึ้น แต่ถ้าว่าตามหลักการสัญญามาตรฐานของกระทรวงมหาดไทยแล้ว สัญญากำหนดให้ผู้ซื้อจะต้องรับโอนห้องนั้นโดยให้คำนวณราคาใหม่ตามราคาต่อตารางเมตรที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงนั้นโดยที่ผู้ซื้อจะปฏิเสธไม่ซื้อไม่ได้นะครับ ข้อยกเว้นที่ผู้ซื้อจะสามารถปฏิเสธได้ก็คือกรณีที่จำนวนพื้นที่ซึ่งแตกต่างกันนั้นเพิ่มขึ้น หรือลดลงเกินกว่า ๕% ของพื้นที่เดิมที่ตกลงกันในตอนแรก (ตามหลักกฎหมายแพ่งทั่วไป) ดังนั้น ถ้าเกิน ๕% เราปฏิเสธไม่ซื้อได้ครับ

บังคับให้โอนแต่ห้องยังไม่เรียบร้อย

โดยปกติถ้าเจ้าของโครงการสร้างคอนโดเสร็จแล้ว ลูกค้าน่าจะต้องรับโอนคอนโดนั้น แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นบ่อยๆ ก็คือ คำว่า "เสร็จแล้ว" หรือคำว่า "เจ้าของโครงการได้ก่อสร้างอาคาร และห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญา" มักจะมีมุมมองที่ไม่เหมือนกันระหว่างลูกค้า และเจ้าของโครงการ ลูกค้าอาจมองว่าถ้าบ๊วพื้นติดไม่ดี หรือวอลล์เปเปอร์ติดไม่เรียบร้อย ถือว่ายังไม่เสร็จ และจะไม่รับโอนเลย แต่เจ้าของโครงการอาจมองว่าเรื่องเหล่านี้เป็นเรื่องเล็กน้อย และไม่ได้กระทบกับการอยู่อาศัยจึงถือว่าเสร็จแล้ว และลูกค้าต้องรับโอน ในทางปฏิบัติเรื่องแบบนี้ก็ไม่มีวิธีการลดความเสี่ยงที่เป็นสูตรตายตัว เพราะกรณีที่ดิน หรือสคบ. ก็ไม่ได้มีการกำหนดกฎหมายในเรื่องเหล่านี้ไว้ชัดเจน ดังนั้น คงต้องแล้วแต่การเจรจาระหว่างเจ้าของโครงการ และลูกค้า ณ ขณะนั้นๆ ว่าพร้อมรับโอนกันเมื่อใด และหากมีข้อขัดแย้งหรือข้อพิพาทจะแก้ไขกันเมื่อไร และอย่างไร หรือจะมีการให้ของแถม หรือส่วนลดเป็นการทดแทนเพื่อให้คนซื้อรับโอนคอนโดเร็วขึ้น เป็นต้น

สร้างคอนโดไม่เสร็จตามเวลา

ถ้าเจ้าของโครงการสร้างคอนโดล่าช้า หรือไม่เสร็จ และเมื่อถึงกำหนดเวลาที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายว่าเป็นวันโอนกรรมสิทธิ์แล้วก็ยังไม่โอนให้ลูกค้าไม่ได้ คำถามคือลูกค้าจะทำอะไรได้บ้าง กรณีนี้คงต้องแยกพิจารณาสองแบบ คือ ๑) ถ้าเห็นชัดเจนว่าไม่เสร็จ เช่น ตึกยังไม่สร้างเลย หรือสร้างได้แค่ครึ่งเดียว หรือเสร็จแค่โครงสร้าง แต่ข้างในยังไม่ได้ทำ กรณีนี้สัญญามาตรฐานกำหนดให้เรามีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยเจ้าของโครงการต้องคืนเงินที่เราชำระไปแล้วทั้งหมด พร้อมเบี้ยปรับในอัตราเดียวกับที่เจ้าของโครงการคิดจากเรากรณีที่เราระงาล่าช้า หรือถ้าเรายังไม่อยากเลิกสัญญา เราก็มีสิทธิหยุดชำระเงินค้างงวดได้เลย (เพราะสัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน ถ้าฝ่ายหนึ่งไม่ทำหน้าที่ อีกฝ่ายหนึ่งก็ไม่ต้องทำหน้าที่ หรือชำระหนี้ตอบแทนเช่นกัน) และเรียกค่าปรับเป็นรายวันได้ในอัตราไม่ต่ำกว่า ๐.๐๑% ของราคาห้องชุดแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกิน ๑๐% ของราคาห้องชุด และ ๒) ถ้าคำว่าเสร็จ หรือไม่เสร็จนั้นเป็นเรื่องที่ไม่ชัดเจน เช่น ห้องเสร็จหมดแต่ส่วนกลางยังไม่เรียบร้อย หรือโครงสร้างห้องเสร็จหมดแต่รายละเอียดเล็กน้อยภายในห้องยังเก็บ หรือแก้ไขให้ไม่เรียบร้อย กรณีเหล่านี้เป็นเรื่องที่มักเป็นประเด็นกันในทางปฏิบัติ และคงเป็นเรื่องที่ต้องพิสูจน์ หรือเจรจากันเป็นกรณีๆ ไประหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อ ไม่มีสูตรตายตัวครับ

รู้จักสัญญาจะซื้อจะขายคอนโด

ในขั้นตอนหนึ่งของการซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม นั้น เมื่อผู้ซื้อตกลงปลงใจที่จะซื้อห้องชุดสักแห่งหนึ่งแล้ว ก็จะแจ้งความประสงค์ต้องการจะซื้อห้องชุดดังกล่าวไปยังเจ้าของห้องชุดนั้น แต่เพียงการบอกกล่าวด้วยวาจา นั้นไม่ทำให้เกิดผลผูกพันทางกฎหมายขึ้น ถึงขั้นที่ทำให้ทั้งสองฝ่ายต้องรักษาสัญญาต่อกันที่จะไม่ขายห้องชุดนั้นให้กับคนอื่น หรือจะมีการซื้อห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาที่กล่าวไว้ จึงต้องมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันขึ้นเพื่อให้สามารถบังคับใช้ตามกฎหมายได้ คราวนี้ DDproperty อยากชวนคุณมาทำความรู้จักสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และในตอนท้ายเรามีตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดให้ดาวน์โหลดด้วยครับ

สัญญาจะซื้อจะขายคืออะไร และมีจุดประสงค์ใด

สัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาที่สร้างขึ้นเพื่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้จะซื้อห้องชุดและผู้จะขายห้องชุด เพื่อเป็นการแสดงเจตนาของฝ่ายผู้จะซื้อว่าต้องการจะซื้อห้องชุดของผู้จะขาย พร้อมวางเงินมัดจำไว้เป็นประกันว่าจะมีการทำสัญญาซื้อขายระหว่างกัน และเกิดการโอนกรรมสิทธิ์ขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ขณะเดียวกันก็แสดงเจตนาของผู้จะขายที่จะไม่ขายห้องชุดนั้นให้บุคคลอื่นนอกจากผู้จะซื้อในช่วงเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา

หากมีการผิดสัญญาจะซื้อจะขายจะมีผลอย่างไร

หากพ้นจากช่วงเวลาดังกล่าวไปแล้วไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น เพราะผู้จะซื้อเปลี่ยนใจไม่ซื้อ ถือว่าผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาและให้ฝ่ายผู้จะขายริบเงินมัดจำนั้นได้ ส่วนฝ่ายผู้จะขายนั้นมีหน้าที่ไม่ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นให้กับผู้จะซื้อรายอื่นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาผู้จะซื้อไม่เพียงแต่เรียกเงินมัดจำคืนเท่านั้น แต่สามารถฟ้องร้องให้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่ตนได้ รวมไปถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายอื่นๆ แต่ถ้ามมีการซื้อขายกันเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วก็ให้นำเงินมัดจำนี้ไปหักออกจากราคาขาย ผู้จะซื้อจะจ่ายเพิ่มเฉพาะส่วนที่เหลือหลังหักเงินมัดจำออกไปแล้วเท่านั้น

ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ควรมีการวางมัดจำเท่าไร

กรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์มือสองนั้นโดยทั่วไปแล้วจะวางเงินมัดจำอยู่ในช่วง ๑๐,๐๐๐ – ๒๐,๐๐๐ บาท หรือบางทีก็คิดในอัตราร้อยละ ๕-๑๐ จากราคาขาย แต่ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์มือหนึ่งมัดจำในที่นี้คือเงินจองอาจจะเก็บเพียงร้อยละ ๑-๕ ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของแต่ละโครงการ ซึ่งทั้งนี้ทั้งนั้นเงินมัดจำจะมีจำนวนมาน้อยเพียงใดจะขึ้นอยู่กับการตกลงระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นหลัก

ควรกำหนดระยะเวลาเท่าไร

โดยทั่วไปแล้วจะกำหนดระยะเวลาให้ผู้สัญญาทำสัญญาซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์กัน พร้อมทั้งชำระเงินในส่วนที่เหลือจากมัดจำ ในช่วงเวลา ๑-๓ เดือนนับจากทำสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งเป็นระยะเวลาที่มากพอที่ฝ่ายผู้จะซื้อจะสามารถติดต่อสถาบันการเงินเพื่อจัดหาสินเชื่อต่างๆ ได้

ส่วนประกอบของสัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนั้นจะประกอบไปด้วย ๑๐ ส่วน ได้แก่ รายละเอียดการจัดทำสัญญา รายละเอียดของคู่สัญญา รายละเอียดของห้องชุดและอาคารชุด ราคาขายและรายละเอียดการชำระเงิน รายละเอียดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายละเอียดการส่งมอบห้องชุด การโอนสิทธิและคำรับรองของผู้จะขาย ผลจากการผิดสัญญาและการระงับไปของสัญญา ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นๆ และจบท้ายด้วยการลงชื่อของคู่สัญญาและพยาน ซึ่งในแต่ละองค์ประกอบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ส่วนที่ ๑ รายละเอียดการจัดทำสัญญา

ส่วนนี้จะปรากฏเป็นส่วนแรกของสัญญา เพื่อบันทึกข้อมูลวันเวลาที่มีการทำสัญญาขึ้น รวมไปถึงสถานที่ที่มีการจัดทำสัญญานับนี้ ถ้าหากไม่มีการกำหนดเวลาเริ่มต้นที่ให้สัญญามีผลบังคับใช้ ก็จะถือว่าสัญญามีผลนับตั้งแต่วันที่มีการทำสัญญาขึ้นซึ่งก็คือวันที่ซึ่งปรากฏอยู่ในส่วนที่ ๑ นี้

ส่วนที่ ๒ รายละเอียดของคู่สัญญา

คู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีที่เป็นการซื้อขายกันโดยตรงนั้นจะประกอบไปด้วย ๒ ฝ่าย ฝ่ายหนึ่งคือผู้จะซื้อ และอีกฝ่ายคือผู้จะขาย ในส่วนนี้จะระบุข้อมูลที่แสดงตัวตนของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตั้งแต่ชื่อ-นามสกุล อายุ และที่อยู่ โดยจะใช้รายละเอียดตามที่แสดงบนบัตรประชาชน โดยจะใช้สำเนาบัตรประชาชนเป็นเอกสารแนบท้ายของสัญญาจะซื้อจะขาย

ส่วนที่ ๓ รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนนี้จะแสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อจะขาย สำหรับห้องชุดนั้นจะระบุถึงรายละเอียดของห้องชุดได้แก่ ชื่อโครงการ ชื่ออาคารที่ห้องชุดตั้งอยู่ ชั้นที่ห้องชุดตั้งอยู่ เลขที่ของห้องชุด เนื้อที่ห้อง ความสูง ความยาว ความกว้างของห้องชุด พร้อมแนบแผนผังแสดงที่ตั้งบนชั้นของอาคารและแบบแปลนภายในของห้องชุด นอกจากนั้นยังต้องระบุรายละเอียดของอาคารที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่ ได้แก่ หมายเลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน ตำบล อำเภอ และจังหวัดซึ่งที่ดินตั้งอยู่ โดยรายละเอียดเกือบทั้งหมดจะปรากฏอยู่แล้วบนหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒)

ส่วนที่ ๔ ราคาขายและรายละเอียดการชำระเงิน

ในส่วนนี้จะระบุว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะซื้อจะขายห้องชุดในราคาเท่าไร โดยมีการระบุจำนวนเงินเป็นตัวเลขและตัวอักษร พร้อมกันนั้นก็มีการแจกแจงอย่างชัดเจนว่าในราคาที่จะซื้อจะขายนี้มีส่วนที่แบ่งออกมาเพื่อเป็นมัดจำก็บาท วิธีการชำระเงินเป็นการชำระด้วยเงินสด หรือถ้าชำระด้วยเช็คธนาคารก็ให้ระบุธนาคาร สาขา เลขที่เช็ค วันที่และจำนวนเงินที่ส่งจ่าย และระบุถึงจำนวนเงินส่วนที่เหลือที่จะให้มีการชำระในวันทำสัญญาซื้อขายหรือโอนกรรมสิทธิ์

ส่วนที่ ๕ รายละเอียดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ใจความสำคัญของส่วนนี้คือการระบุวัน ซึ่งจะให้มีการทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขึ้น ซึ่งอาจจะกำหนดเป็นวันที่แน่นอน หรือจะกำหนดเป็นจำนวนวันนับจากที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันก็ได้ แต่จะต้องมีการกำหนดวันที่สามารถรู้ได้แน่ชัดว่าจะต้องมีการทำสัญญาซื้อขายกันเมื่อใด ซึ่งในส่วนนี้ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย นอกจากนี้ก็จะมีการระบุให้ทำสัญญาซื้อขายกันที่สำนักงานที่ดินแห่งไหนอย่างชัดเจน อีกทั้งมีการกล่าวถึงเรื่องค่าใช้จ่ายในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากร ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่า

นายหน้า รวมไปถึงภาษีหัก ณ ที่จ่าย และภาษีเงินได้ โดยกำหนดอย่างชัดเจนว่าฝ่ายผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบในส่วนบ้างและรับผิดชอบเท่าไร และผู้จะขายจะรับผิดชอบส่วนใดและจำนวนเท่าใด ซึ่งตรงนี้ต้องกำหนดให้ชัดเจนครอบคลุมค่าใช้จ่ายทุกอย่าง เพื่อที่ว่าเมื่อถึงวันที่ทำสัญญาซื้อขายกันจะได้ไม่ต้องมีการตกลงอะไรกันอีก ซึ่งเสี่ยงที่จะไม่สามารถตกลงกันได้ภายหลัง

ส่วนที่ ๖ รายละเอียดการส่งมอบห้องชุด

ในส่วนนี้จะระบุว่าผู้จะขายจะส่งมอบห้องชุดให้กับผู้จะซื้อภายในระยะเวลาเท่าไร หลังจากที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จะเปิดโอกาสให้ผู้จะซื้อเข้าตรวจสอบห้องชุดได้เมื่อไร ซึ่งถ้าตรวจสอบแล้วพบว่าถูกต้องตรงตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาฯ ก็จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

ส่วนที่ ๗ การโอนสิทธิและคำรับรองของผู้จะขาย

บางกรณีจะมีการกำหนดจากผู้จะขายเกี่ยวกับการโอนสิทธิของผู้จะซื้อไปยังบุคคลอื่น โดยผู้จะขายสามารถระบุในสัญญาจะซื้อจะขายบังคับไม่ให้ผู้จะซื้อโอนสิทธิไปยังคนอื่นได้ เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย นอกจากนี้บางรายยังระบุเพิ่มเติมไปด้วยว่าถ้าผู้จะซื้อต้องการโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิให้แก่ผู้จะขายในอัตราร้อยละกี่บาท และผู้ที่รับโอนสิทธิก็ต้องอยู่ภายใต้ข้อตกลงของสัญญาฯ นี้เช่นกัน ส่วนคำรับรองของผู้จะขายนั้นเป็นการเรียกร้องจากผู้จะซื้อให้ผู้จะขายรับรองว่าห้องชุดที่จะซื้อจะขายนั้นไม่มีภาระผูกพันใดๆ อยู่ รวมถึงบังคับผู้จะขายว่าจะต้องไม่นำห้องชุดไปก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เพิ่มขึ้นอีกนับแต่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน

ส่วนที่ ๘ การผิดสัญญาและการระงับสัญญา

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงการบังคับใช้ของสัญญาจะซื้อจะขายว่าจะเกิดผลต่อคู่สัญญาอย่างไรเมื่อฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา โดยจะแบ่งการผิดสัญญาออกเป็นสองกรณี กรณีแรกเป็นการผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้จะซื้อ ถ้าหากผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินส่วนที่เหลือ ในกรณีนี้สัญญาฯ ให้ผู้จะขายริบเงินมัดจำที่วางไว้ตอนทำสัญญาจะซื้อจะขายทั้งหมดได้ อีกกรณีหนึ่งคือกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อ สัญญาฯ ให้สิทธิผู้จะซื้อสามารถฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญาฯ ได้ รวมไปถึงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ

ส่วนที่ ๙ ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นๆ

คือข้อตกลงเพิ่มเติมที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ล่วงหน้าเพื่อเป็นทางออกในกรณีที่มีปัญหาเกิดขึ้น เช่น กรณีที่ต้องมีการชำระเงินหรือคืนเงินล่าช้าให้ผู้สัญญามีสิทธิคิดดอกเบี้ยต่อกัน โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่จะใช้คำนวณและกำหนดให้เริ่มคิดดอกเบี้ยนับแต่วันที่ผิดนัด กรณีที่การเลื่อนหรือผ่อนผันเวลานั้นกระทบต่อสิทธิของแต่ละฝ่ายอย่างไรบ้าง และถ้ามีการทวงถามหรือการส่งเอกสารใดๆ จะให้ส่งไปยังที่ใด โดยมากกำหนดให้เป็นการส่งไปรษณีย์แบบลงทะเบียนไปยังที่อยู่ตามที่ระบุในส่วนแรกของสัญญาฯ และถือว่าผู้รับเอกสารรับรู้เมื่อมีการลงชื่อรับจดหมายดังกล่าวแล้ว เป็นต้น

ส่วนที่ ๑๐ การลงชื่อของคู่สัญญาและพยาน

หลังจากที่คู่สัญญาทราบและเข้าใจข้อความในสัญญาฯ ตลอดจนครบถ้วนดีแล้ว ในส่วนนี้คือส่วนสำคัญที่ทำให้เกิดการผูกพันกันขึ้นด้วยการแสดงเจตนาให้สัญญาฯ มีผลบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญา ด้วยการลงชื่อของผู้จะซื้อและผู้จะขายลงในสัญญาฯ พร้อมทั้งพยานอีกฝ่ายละ ๑

คนร่วมลงชื่อรับทราบ โดยสัญญาจะซื้อจะขายจะทำขึ้น ๒ ฉบับและมีข้อความถูกต้องตรงกัน มอบให้คู่สัญญาฯ เก็บไว้ฝ่ายละ ๑ ฉบับ

ถ้าคิดใคร่ครวญดีแล้วตัดสินใจว่าจะซื้อห้องชุดในอาคารชุดแนควพิจารณาและตรวจสอบห้องชุดที่จะซื้อโดยเลือกจากหลักเกณฑ์ดังนี้

ยังไม่สร้าง

๑. ตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างอาคารว่าได้รับอนุญาตหรือยัง โดยขอตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดและควรตรวจสอบอีกครั้งหนึ่งจากสำนักงานเขตของกรุงเทพมหานคร เทศบาล หรือกรมโยธาธิการ แล้วแต่กรณี

๒. ตรวจสอบชื่อผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แผนผังแสดงเขตที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารชุดเลขที่ของโฉนดที่ดิน ตรวจสอบได้จากกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด

๓. ตรวจสอบชื่อ ที่อยู่ และสถานภาพของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดว่า เป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารชุดหรือไม่ ถ้าเป็นนิติบุคคลได้จดทะเบียนบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนถูกต้องแล้วหรือไม่ มีทุนจะทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วเท่าใด ใครเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน ตรวจสอบได้จากกรมทะเบียนการค้า หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

๔. ตรวจสอบว่าที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารชุดมีภาระผูกพันกับนิติบุคคลหรือสถาบันการเงินใดหรือไม่ คือมีการนำโฉนดไปจำนองไว้กับธนาคารหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์หรือไม่ ตรวจสอบได้จากกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด

๕. สอบถามเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นๆ นอกเหนือจากค่าซื้อห้องชุดซึ่งจะต้องร่วมกันออกตามส่วนเช่า ค่าบริการทรัพย์สินส่วนรวม ค่าดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าภาษีอากร โดยสอบถามได้จากผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด

๖. สอบถามหรือขอคำรับรองจากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดด้วยว่า จะเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จเมื่อใด

สร้างเสร็จแล้ว

๑. ตรวจสอบว่าได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วหรือไม่ ใครเป็นผู้จดทะเบียน ตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด และจากกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด

๒. ตรวจสอบเลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่โครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดิน และที่ตั้งอาคารชุดว่าตรงกับที่จดทะเบียนไว้หรือไม่ ตรวจสอบได้จากกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด

๓. ตรวจสอบชื่อ ที่อยู่ และสถานภาพของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดว่า เป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ถ้าเป็นนิติบุคคลใครเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน หักข้อนี้ตรวจสอบได้จากกรมทะเบียนการค้า หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

๔. ตรวจสอบว่าที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารชุดมีภาระผูกพันกับนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดหรือไม่ ตรวจสอบได้จากกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด

๕. สอบถามเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอื่นนอกเหนือจากค่าซื้อห้องชุดซึ่งจะต้องร่วมกันออกตามส่วน เช่นค่าบริการทรัพย์สินส่วนรวม ค่าดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าภาษีอากร สอบถามได้จากผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดกรรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด

การซื้อที่อยู่อาศัยนั้นซื้อแล้วต้องผูกพันผ่อนชำระกันไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี และเมื่ออยู่อาศัยก็ผูกพันกับวิถีชีวิตเราไปนาน ฉะนั้นจึงควรคิดให้ถี่ถ้วนตัดสินใจซื้อ

สรุป

ทั้งหมดนี้คือเป็นประเด็นหลักๆ ที่ควรระวังเวลาจะซื้อคอนโด เพราะถึงแม้ธุรกิจคอนโดจะเป็นธุรกิจที่กำหนัดคุมที่ทั้ง สคบ. และกรมที่ดินให้ความสำคัญ แต่ในชีวิตจริงก็มีเรื่องต่างๆ มากมายที่กฎเกณฑ์ราชการอาจครอบคลุมไม่ถึง หรือเจ้าของโครงการสร้างสรรค์วิธีการขายใหม่ๆ ที่จะทำให้คอนโดของตัวเองขายเร็วขึ้น ซึ่งเรื่องเหล่านี้คงต้องฉกฉวย หรือระมัดระวังเอง

บรรณานุกรม

ชัย อนุวัตรอุดม, ๒๕๕๗, สิ่งที่คุณต้องระวังในการซื้อคอนโดใหม่, วันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๗, สืบค้นเมื่อวันที่....., เข้าถึงจาก <http://www.checkraka.com/knowledge/%E0%B8%84%E0%B8%AD%E0%B8%84%E0%B8%82%E0%B8%84%E0%B8%83%E0%B8%AB%E0%B8%A1%E0%B8%88-๑๖-๕๖/%E0%B8%82%E0%B8%88%E0%B8%AD%E0%B8%A1%E0%B8%B8%E0%B8%A5%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B8%A3%E0%B8%B8%E0%B8%88/%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%88%E0%B8%87%E0%B8%87%E0%B8%B5%E0%B8%88%E0%B8%8C%E0%B8%B8%E0%B8%88%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B8%88%E0%B8%AD%E0%B8%85%E0%B8%88%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%A7%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%83%E0%B8%88%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B8%88%E0%B8%AD%E0%B8%84%E0%B8%AD%E0%B8%88%E0%B8%82%E0%B8%84%E0%B8%83%E0%B8%AB%E0%B8%A1%E0%B8%88-๑๕๔๔๐๕/>