

บันทึก

เรื่อง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๒/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๓๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุด “สยาม” “ซีไซด์ คอนโดมิเนียม” ได้มีหนังสือถึงกรมที่ดินกรณีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับบางหัวข้อที่ยังไม่ถูกต้องและชัดเจนซึ่งรวมถึงการแก้ไขอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีมติที่ประชุมใหญ่เห็นชอบให้ดำเนินการได้ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดว่าเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้ให้เจ้าหน้าที่พิจารณากรณีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว มีความเห็นเป็นสามฝ่ายดังนี้

๑. ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า มิใช่เป็นเรื่องการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับตามมาตรา ๔๙ (๑)^๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่เป็นเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔^๒ ซึ่งมาตรา ๓๒ (๔)^๓ กำหนดให้ระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และผู้ขอจะต้องแสดงไว้ต่อ

^๑พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๑๐)

(๒) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๓) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๔) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(๕) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

^๒พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๑๔ กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

^๓พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

พนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะที่จะเป็นเป็นอาคารชุดและมาตรา ๒๑^๔ ได้กำหนดให้ต้องระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย ดังนั้นหากจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางก็ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๔^๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

๒. ฝ่ายที่สอง เห็นว่า เมื่อมาตรา ๓๒ (๘)^๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญในเรื่องอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ดังนั้น จึงถือได้ว่าอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ แต่จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๒ วรรคท้าย^๗ และเป็นไปโดยมติที่ประชุมใหญ่ซึ่งได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่

(๘) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ฯลฯ

ฯลฯ

“พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด

(๒) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาวและความสูง

(๓) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ

ฯลฯ

“พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้ แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

^๖โปรดดูเชิงอรรถที่ (๓)

^๗พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

เข้าประชุมเท่านั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มิได้กำหนดคะแนนเสียงในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไว้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

๓. ฝ่ายที่สามเห็นว่า อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๑๔^๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม หรือการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางในข้อบังคับ ต้องมีมติโดยได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๙ (๑) (๓) และ (๕)^{๑๐} แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ แต่ในเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่มีกำหนดไว้แต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อพิจารณาเจตนารมณ์ของกฎหมายแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่สามารถจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้

กรมที่ดินจึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาดังกล่าวเพื่อจะได้ถือปฏิบัติต่อไป

ในการพิจารณาปัญหาที่ขอหารือมานี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) สรุปความได้ว่า ตามมาตรา ๖^{๑๑} แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เจ้าของที่ดินและอาคารที่ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารของตนเป็นอาคารชุดจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยจะต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

“พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้อำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

“โปรดดูเชิงอรรถที่ (๒)

๑๐โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑)

๑๑พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด

(๓) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ด้วย ซึ่งอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยอดจดทะเบียนอาคารชุด^{๑๒} เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ก็จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดแต่ละห้องชุดให้กับเจ้าของอาคารชุด โดยในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องระบุอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดนั้นไว้ด้วย^{๑๓} เมื่อเจ้าของอาคารชุดจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับผู้ซื้อห้องชุดคนแรก เจ้าของอาคารชุดและผู้ซื้อห้องชุดคนแรกจะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ กล่าวคือจะต้องยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจะระบุอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้ด้วย อัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนี้จะใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในเรื่องต่างๆ เช่น อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายร่วมกันที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะต้องออกหรือจะแนบเลี้ยงที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีในการประชุมเจ้าของห้องชุด เป็นต้น สำหรับกรณีที่ปัญหานี้ นิติบุคคลอาคารชุดสยามซีไซด์คอนโดมิเนียม ได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอจดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับบางหัวข้อซึ่งรวมถึงขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย โดยมีเหตุผลว่าอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้ระบุไว้นั้นคลาดเคลื่อน ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดซึ่งได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงเกินสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ไม่อาจทำได้ จึงไม่ยอมรับจดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดสยามซีไซด์คอนโดมิเนียมจึงมีหนังสือถึงกรมที่ดินขอหารือปัญหาเรื่องนี้ ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นแบ่งเป็นสามฝ่ายดังกล่าวข้างต้น จึงเห็นสมควรขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาดังกล่าว เพื่อกรมที่ดินจะได้ถือปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาที่ขอหารือมาประกอบกับคำชี้แจงเพิ่มเติมของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้วมีความเห็นว่า ประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเรื่องนี้คือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้กำหนดไว้เมื่อขอจดทะเบียนอาคารชุดและเป็นสาระสำคัญที่ต้องระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำหรือไม่ ถ้ากระทำได้ จะต้องดำเนินการอย่างไร เมื่อพิจารณาบทบัญญัติต่างๆ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่า ตามมาตรา ๒๔

^{๑๒}โปรดดูเชิงอรรถที่ (๒)

^{๑๓}โปรดดูเชิงอรรถที่ (๔)

แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ถ้าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขได้ โดยที่อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้แก่อัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด เป็นรายการที่ต้องแสดงไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และเป็นสาระสำคัญประการหนึ่งที่ต้องระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าของห้องชุดหรือผู้มีส่วนได้เสียในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางว่า อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ปรากฏในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือไม่ตรงกับสภาพความเป็นจริง เช่น การกำหนดราคาของห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งหรือหลายห้องชุดสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เป็นจริงซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยไม่มีเจตนาหรือมีเจตนาทุจริตเพื่อให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดได้ประโยชน์โดยมิชอบ ในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าของห้องชุดหรือผู้มีส่วนได้เสียในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง ย่อมมีสิทธิที่จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องตรงกับสภาพความเป็นจริง หรือเพิกถอนการจดทะเบียนอาคารชุดหรือการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นได้ โดยแสดงเหตุผลของความคลาดเคลื่อนหรือความไม่ชอบด้วยกฎหมายไว้ในคำขอ แต่จะอ้างเหตุผลขอแก้ไขความคลาดเคลื่อนโดยอาศัยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง หาได้ไม่ เพราะมาตรา ๒๔ ไม่ได้บัญญัติให้กระทำได้

สำหรับการดำเนินการเพื่อแก้ไขอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางให้ถูกต้องนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำร้องแล้วจะต้องสอบสวนว่าอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดไว้นั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่และจะต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ทราบเพื่อให้สามารถคัดค้านได้ ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านและพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ หรือในกรณีที่ผู้คัดค้านก็อาจนำคดีขึ้นฟ้องต่อศาล ถ้าศาลมีคำสั่งให้แก้ไข พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการตามคำสั่งศาล ในการแก้ไขอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาทำการแก้ไขให้ถูกต้องก่อน แล้วจึงทำการแก้ไขอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้ถูกต้องและสอดคล้องกับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ดังนั้น สำหรับกรณีของนิติบุคคลอาคารชุดสยามซีไซด์คอนโดมิเนียมที่หารือมานี้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดไว้คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายจริง ก็สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยดำเนินการตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่จะทำการแก้ไขโดยอาศัยมติของที่ประชุมเจ้าของห้องชุดให้แก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดดังเช่นที่ได้กระทำมานี้ไม่ได้

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นว่า ถ้าอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้กำหนดไว้ขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าของห้องชุดหรือผู้มีส่วนได้เสียในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางก็อาจขอแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้แก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่จะแก้ไขโดยอาศัยมติของที่ประชุมเจ้าของห้องชุดให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหาได้ไม่

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

รองเลขาธิการ ฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มิถุนายน ๒๕๓๔