

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

การเคหะแห่งชาติได้มีหนังสือ ที่ มท ๕๖๐๔/๒๑๔๔ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๓๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงมหาดไทย จัดตั้งขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ มีวัตถุประสงค์ประการหนึ่ง เพื่อจัดสรรที่อยู่อาศัยให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ซึ่งในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้จัดที่อยู่อาศัยบางโครงการในลักษณะอาคารชุดโดยได้ออกแบบวางผังสาธารณูปโภคต่าง ๆ และทรัพย์สินส่วนกลางรวมไว้ด้วยกันในระหว่างอาคารหลายอาคารซึ่งอาคารแต่ละอาคารจะประกอบด้วยห้องพักอาศัยจำนวนหลายหน่วย ทั้งนี้ โดยกำหนดให้กลุ่มอาคารในลักษณะเดียวกันนั้นรวมกันเป็นหนึ่งอาคารชุด เพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและให้ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาคารสามารถเฉลี่ยภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารอาคารชุดได้ถูกต้องตามเป้าหมายของการจัดทำโครงการลักษณะนี้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยได้ ทั้งนี้ การก่อสร้างอาคารชุดในลักษณะดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการมาแล้วหลายโครงการ และในบางโครงการได้นำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว

ต่อมากรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๙๙๗ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕ แจ้งต่อผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดว่า การนำอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลายหลังมาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดไม่อาจกระทำได้ จึงมีผลกระทบต่อโครงการของการเคหะแห่งชาติ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วซึ่งจะต้องดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินใหม่ให้เป็นที่ดินหนึ่งแปลงต่อหนึ่งอาคาร และโครงการในอนาคตซึ่งจะต้องมีค่าใช้จ่ายต้นทุนในโครงการสูงขึ้น เพราะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละอาคาร ทำให้เป็นภาระของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง การเคหะแห่งชาติได้มีหนังสือขอให้กรมที่ดินผ่อนผันให้การเคหะแห่งชาติ แต่กรมที่ดินแจ้งว่าไม่สามารถผ่อนผันได้ การเคหะแห่งชาติจึงได้มีหนังสือถึงกระทรวงมหาดไทย ขอให้ทบทวนเรื่องดังกล่าวโดยขอความเห็นจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติหรือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อให้ได้ข้อยุติและถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

การเคหะแห่งชาติจึงขอหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาในประเด็นข้อกฎหมายว่า กรณีการนำอาคารหลายอาคารจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดจะกระทำได้อหรือไม่ และในกรณีที่กฎหมายมิได้กำหนดไว้ชัดเจน กรมที่ดินจะสามารถวางแนวปฏิบัติประการใดได้หรือไม่

ในการพิจารณาปัญหาดังกล่าวคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๒) ได้เชิญผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและการเคหะแห่งชาติ) ไปชี้แจง

ข้อเท็จจริง ซึ่งผู้แทนการเคหะแห่งชาติชี้แจงว่า การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดสรรที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในลักษณะอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ประการหนึ่งของการเคหะแห่งชาติมาตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และการเคหะแห่งชาติมีความเข้าใจตลอดมาว่าตามกฎหมายดังกล่าวอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ โดยในทางปฏิบัติก็ได้ดำเนินการในลักษณะนี้ และได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินให้จดทะเบียนอาคารชุดที่ประกอบด้วยอาคารหลายอาคารมาแล้วหลายโครงการ เช่น โครงการพิบูลพัฒนาซึ่งประกอบด้วยอาคาร ๓ อาคาร มีที่อยู่อาศัย ๔๑๐ หน่วย จดทะเบียนเป็นอาคารชุดเมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๙ และโครงการบางบัวซึ่งประกอบด้วยอาคาร ๗ อาคาร มีที่อยู่อาศัย ๖๘๔ หน่วย จดทะเบียนเป็นอาคารชุดเมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๒ เป็นต้น นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติเห็นว่าไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะต้องมีอาคารเพียงอาคารเดียว และตามกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศซึ่งประเทศไทยใช้เป็นแบบอย่างในการยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ คือ กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส (Loi No. ๖๕-๕๕๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ค.ศ. ๑๙๖๕) ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะประกอบด้วย “อาคาร” หรือ “กลุ่มอาคาร” ก็ได้ ซึ่งแสดงว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะมีอาคารหลายอาคารก็ได้ การเคหะแห่งชาติจึงมีความเห็นว่า การวางแผนปฏิบัติของกรมที่ดินที่กำหนดให้การจดทะเบียนเป็นอาคารชุดต้องมีอาคารเพียงหนึ่งอาคารต่อหนึ่งอาคารชุดนั้นไม่น่าจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดระบบกรรมสิทธิ์แตกต่างไปจากที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมุ่งที่จะให้บุคคลที่อยู่รวมกันในอาคารเดียวกันสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของแต่ละบุคคลได้ รวมทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบริหารดูแลรักษาอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และมีได้มีบทบัญญัติห้ามการนำอาคารหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด ดังนั้น ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์ให้มีอาคารหลายอาคารที่จัดสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางใช้ร่วมกันรวมเป็นอาคารชุดเดียวกันก็น่าจะกระทำได้ ดังเช่นที่กรมที่ดินได้เคยปฏิบัติรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดมาแล้ว

ผู้แทนกรมที่ดินชี้แจงว่า กรมที่ดินเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเป็นการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งประกอบด้วยห้องชุดหลายห้องชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์แยกกันและมีส่วนของอาคารที่ไม่ใช่ห้องชุดและที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน อาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจึงมีอาคารเพียงหนึ่งอาคาร ในกรณีของอาคารหลายอาคารที่สร้างบนที่ดินซึ่งสามารถแยกกรรมสิทธิ์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรมที่ดินจะไม่รับจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด แต่สามารถแยกจดทะเบียนเป็นหลายอาคารชุดได้ ทั้งนี้ โดยกรมที่ดินได้พิจารณานิยามของคำว่า “อาคารชุด” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวซึ่งระบุว่า “...โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจ

สนองตามความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน...” แล้วเห็นว่า หากสามารถจัดระบบกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แล้ว ย่อมไม่เข้าลักษณะอาคารชุด ดังนั้นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะมีอาคารเพียงอาคารเดียว นอกจากนี้ หากแปลความว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดมีหลายอาคารได้แล้วจะมีการเลี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวโดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีเงื่อนไขการจำหน่ายว่าผู้ซื้อแต่ละรายต้องซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในอาคารและที่ดินได้ ซึ่งผิดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องชุดบางส่วนในอาคารชุดเท่านั้น และการยอมให้จดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นหนึ่งอาคารชุดในลักษณะนี้ยังจะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งบังคับให้การจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินและต้องจัดสร้างสาธารณูปโภคในที่ดินด้วย กรมที่ดินจึงไม่รับจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นหนึ่งอาคารชุด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวข้างต้นประกอบกับคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและการเคหะแห่งชาติ) แล้ว มีความเห็นว่าอาคารซึ่งจะได้ชื่อว่าเป็น “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องเป็นอาคารที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วและตั้งอยู่บนที่ดินที่มีโฉนดและได้จดทะเบียนที่ดินและอาคารให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว กฎหมายจะให้สิทธิบุคคลแต่ละคนสามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ๒ ประเภทด้วยกันคือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุดแต่ละห้องชุดและอาจรวมถึงสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละราย หรือที่ดินที่จัดไว้ให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางอันได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น โครงสร้างตัวอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ปลูกสร้างอาคาร และทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น บันได ระเบียง กันสาด ดาดฟ้า ฯลฯ

เมื่อเจ้าของโครงการได้จดทะเบียนอาคารชุดและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ถ้าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดจะต้องจัดให้มีองค์กรหนึ่งเพื่อดูแลจัดการรักษาทรัพย์ส่วนกลางซึ่งเรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” โดยขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และจะต้องมีผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด การดำเนินงานของผู้จัดการหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดและเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่งโดยเลือกจากเจ้าของห้องชุดด้วยกันเองจำนวนไม่เกิน ๙ คน เพื่อทำ

หน้าที่ควบคุมดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดครบถ้วนแล้ว อาคารชุดแห่งนั้นจะตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กล่าวคือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละฉบับจะมีค่าเท่ากับโฉนดสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกประเภทได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน และมีบทบัญญัติว่าด้วยการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน การเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันเพื่อการบริการส่วนรวมและค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับตัวโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องหยุดใช้ชั่วคราว โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องบันทึกไว้ในโฉนดและเก็บโฉนดต้นฉบับนั้นไว้ตราบเท่าที่อาคารดังกล่าวยังเป็นอาคารชุด จนกว่าจะมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดจึงจะนำโฉนดเดิมมาใช้ตามปกติต่อไป

จากลักษณะของอาคารชุดดังได้กล่าวมาข้างต้น และเมื่อได้ตรวจสอบบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยตลอดแล้วปรากฏว่า

(ก) ในส่วนที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด ไม่มีมาตราใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า การจดทะเบียนอาคารชุดจะจดทะเบียนอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น ยิ่งกว่านั้น กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติความที่ทำให้เข้าใจได้ว่าอาจจดทะเบียนอาคารชุดหลายอาคารชุดได้ดังปรากฏตามข้อ ๒ (๒) ซึ่งบัญญัติความว่า “แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ...” และในแบบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดก็ยังมีข้อความที่สนับสนุนว่าจะจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารก็ได้ดังปรากฏตาม ๔. ว่า “ในที่ดินดังกล่าวใน ๒. และ ๓. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวนหลัง” และตาม ๖. (๒) ที่ว่า “แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลังและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน” และในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ก็มีข้อความที่สนับสนุนว่าในการจดทะเบียนอาคารชุดอาจมีอาคารหลายอาคารก็ได้ดังเช่นในบัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จะปรากฏข้อความว่า

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารหลังที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ของแต่ละห้องชุด	หมายเหตุ

คำว่า “อาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน....หลัง” ในแบบคำขอจดทะเบียน และ “อาคารหลังที่” ในช่องแรกแสดงให้เห็นว่าจะมีอาคารหลายอาคารก็ได้แต่ละอาคารจะมีที่ชั้น และที่ห้องก็ได้

(ข) ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางก็ไม่มีบทบัญญัติใด ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่เป็นอุปสรรคแก่การจดทะเบียนอาคารชุดหลายอาคาร มาตรา ๑๔ ได้บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา ๑๔”

ในเบื้องต้นพึงเข้าใจว่าผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ (เจ้าของโครงการผู้จดทะเบียนอาคารชุด) และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นครั้งแรก (ผู้ซื้อห้องชุดคนแรกหรือถ้ามีผู้ซื้อหลายคน หมายถึงผู้ซื้อกลุ่มแรก) ต้องร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและในการยื่นคำขอดังกล่าวจะต้องยื่นสำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนด้วย

ดังนั้น เจ้าของอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคาร จะต้องตราข้อบังคับในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้สอดคล้องกับสภาพของจำนวนอาคารที่มีอยู่ในที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โดยเฉพาะอาคารแต่ละอาคารซึ่งมีขนาดไม่เท่ากันหรือสภาพของอาคารแตกต่างกันในด้านคุณภาพและราคา กล่าวคือ จะต้องกำหนดให้เจ้าของห้องชุดทุกอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดินที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดร่วมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวม เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ห้องเล่นกีฬาในร่ม ค่าใช้จ่ายสำหรับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลานจอดรถ สวนดอกไม้ และค่าใช้จ่ายสำหรับเครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เสาไฟฟ้า โคมไฟ เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น และจะต้องแยกกำหนดไว้ในข้อบังคับให้ชัดเจนว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละอาคารต้องรับผิดชอบในส่วนต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารซึ่งตนเป็นเจ้าของร่วมกันและกฎหมายกำหนดให้เป็นทรัพย์สินกลางโดยใช้คำว่า “ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด” เช่น ฐานรากของอาคาร เสาหลังคา ดาดฟ้า บันไดขึ้นลงไปสู่อาคารทุกชั้น ลิฟต์ของอาคารแต่ละหลัง

จากบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รวมทั้งกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และระเบียบของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดตั้งได้กล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) จึงมีความเห็นว่าการจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้

(นายไมตรี ดันเต็มทรัพย์)

รองเลขาธิการฯ
ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ธันวาคม ๒๕๓๖