

## แนวทางพัฒนากฎหมายอาคารชุด : ศึกษาเฉพาะ กรณีที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า

รัฐภพ พงศ์ชัยประทีป\*

รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ\*\*

### บทคัดย่อ

การศึกษาแนวทางพัฒนากฎหมายอาคารชุด กรณีที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่าในบทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดโดยเฉพาะที่มีรูปแบบเป็นโครงการสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) เพื่อที่จะนำมาวิเคราะห์ปัญหาโดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ในการบังคับใช้กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และเพื่อเสนอแนะแนวทางหรือมาตรการประกอบการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันซึ่งเป็นแบบ (Freehold Condominium) ให้สามารถบังคับใช้ได้กับอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ได้ด้วย

จากการศึกษาพบว่ายังไม่สามารถบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นกับกรณีอาคารชุดที่เป็นโครงการแบบที่สิทธิการเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน 4 ประเด็นปัญหาอันได้แก่ (1) ปัญหาด้านการควบคุมอาคารที่พักอาศัย เนื่องจากยังไม่มีสภาพบังคับและยังไม่มีมาตรการจำกัดสัดส่วนการถือครองของชาวต่างชาติหรือนิติบุคคลต่างชาติ (2) ปัญหาด้านการจดทะเบียนจัดตั้งอาคารและนิติบุคคลอาคารชุด อันมีที่มาจากจากข้อจำกัดด้านกฎหมายที่ยังไม่เปิดช่องให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการทางทะเบียนให้แก่บุคคลอื่นนอกจากบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ (3) ปัญหาด้านการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง ซึ่งยังคงอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ในเรื่องการขอรับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเดิมตามหลักทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์ และ (4) ปัญหาการนำไปเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ซึ่งยังไม่มีรูปแบบเฉพาะที่เป็นเอกภาพอย่างชัดเจน

สำหรับการแก้ไขปัญหาค่าที่พบดังกล่าว สามารถแก้ไขได้ด้วยการวางระบบบริหารจัดการอาคารชุดขึ้นมาใหม่อีกหนึ่งลักษณะ เพื่อให้มีผลใช้บังคับกับกรณี “อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” เป็นการเฉพาะ โดยจะมีสถานะแยกต่างหากจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งระบบกฎหมายอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าที่จะมีขึ้นใหม่นี้ จะต้องมีเนื้อหา

ประกอบไปด้วย หลักการจัดสรรกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ให้แก่บุคคลผู้เป็นเจ้าของ “ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” ซึ่งสามารถแสดงออกผ่านรูปเอกสารสิทธิ์ที่เรียกว่า “หนังสือ

\* นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

\*\* ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

กรรมสิทธิ์ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” และเพื่อเป็นการวางระบบให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าสามารถจัดสรรระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารให้อยู่ในรูปแบบของ “นิติบุคคลอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า” จึงจำเป็นที่จะต้องวางหลักการสำคัญเพิ่มเติมโดยกำหนดให้ “ผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว” สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ด้วย อันมีลักษณะใกล้เคียงกับ “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร” ซึ่งสามารถขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และเห็นสิ่งอื่นใดเพื่อวางรูปแบบมาตรฐานทางกฎหมายให้สามารถนำห้องชุดแบบสิทธิการเช่าไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้กับสถาบันการเงินได้ในลักษณะของการจำนอง จึงสมควรออกข้อกำหนดไว้เป็นการเฉพาะโดยให้นำบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับกับ “อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ได้โดยอนุโลมไว้ด้วย ซึ่งเมื่อดำเนินการวางระบบอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ดังที่กล่าวมาข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้วก็ย่อมสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นทั้ง 4 ประการ อันเป็นการยกระดับให้อาคารชุดซึ่งเป็นโครงการแบบสิทธิการเช่าได้รับการคุ้มครองและมีฐานะเทียบเท่ากับโครงการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์ได้อย่างเป็นรูปธรรมต่อไป

## ABSTRACT

A study on leasehold of the Leasehold Residence in this Thesis aims to study legal measures in regard to condominium, especially in a type of Leasehold Condominium for the purpose of analyzing problems, together with considering a possibility of enforcement of rules and regulations in relation to Condominium Act 1979, and proposing guidelines or measures for amendment of the current Condominium Act 1979 which is a Freehold Condominium to be able to enforce with Leasehold Condominium.

From the study, it is discovered that the Condominium Act 1979 is still unenforceable for solving problems arising from Leasehold Condominium Projects; especially four problems in issues of (1) accommodation control because the Act still cannot execute the percentage of foreign ownership, (2) building and condominium registration because the limitation of law which do not allow land officer proceedings to register for people without ownership, (3) registration on the assignment of possessor that proceeded under Civil and Commercial Code, and (4) collateral for loans with financial institutions.

For solving problems. It can be modified by setting up a new condominium management system. To apply to the case. "Leasehold Condominium Right (Leasehold Condominium)" Specifically, it will have a separate Situation from the Condominium Act, 1979, which will be the new legal system of condominiums. Must have substantive content, which includes. Principle of Allocation of

Ownership in Leasehold Condominium To the owner. A "Leasehold Unit" which can be expressed through the document entitled the so-called. "Leasehold Certificate of Ownership" and to set up the system. Renting a condominium unit. Can allocate system maintenance costs to the building. And set control measures for the establishment of the building in the form of "Leasehold Condominium" It is therefore necessary to lay down additional principles by requiring "long-term land tenants" to apply for registration of condominiums and juristic persons.

The land official with. Similar to "The owner of land and buildings" can apply for registration of condominiums to the land. As set forth in Section 6 of the Condominium Act, 1979 and above, to put in place the standard legal form, The leasehold right is used as collateral for debt repayment with financial institutions in the manner of Mortgages it should be issued specifically to the provisions relating to mortgage real estate to apply. "Leasehold Condominium" By mutual consent. When the Leasehold Condominium system is completed, "as mentioned above, it will be able to solve the problem. The 4-storey condominium project is being protected and has the status equivalent to condominium project in the property system.

## 1. บทนำ

รูปแบบของการอยู่อาศัยในอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม "condominium" กำลังเป็นที่นิยมอย่างมากในสังคมไทยยุคปัจจุบัน โดยเมื่อกล่าวถึงลักษณะการถือครองห้องชุดนั้น คนส่วนใหญ่มักมีความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนว่ารูปแบบการเป็นเจ้าของห้องชุดจะมีได้ในลักษณะเดียวคือ การถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแบบ Freehold Condominium เท่านั้น แต่เมื่อการแสวงหาที่ดินเพื่อที่จะนำมาใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างอาคารชุดทำได้โดยยากมากขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนหนึ่งเป็นเพราะราคาแห่งที่ดินที่ขยับตัวสูงขึ้น รวมถึงปัจจัยด้านข้อจำกัดทางด้านกฎหมายอันห้ามมิให้บุคคลต่างตัว หรือนิติบุคคลต่างตัวถือครองห้องชุดเกินกว่าจำนวนร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายห้องชุดทั้งโครงการ จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการ (Developer) ต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการด้วยการลดต้นทุนในการซื้อหาที่ดินและหันมาทำโครงการในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว เรียกว่า Leasehold Condominium แทน อย่างไรก็ตามเมื่อคอนโดมิเนียมในระบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ยังไม่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย และไม่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงทำให้ไม่มีกฎหมายฉบับใดที่จะกำหนดสถานะให้คอนโดมิเนียมในระบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) มีสถานะทางกฎหมายเป็น "อาคารชุด" ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นช่องว่างทางกฎหมายในเรื่องการจำกัดสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติ นอกจากนั้นยังพบปัญหาในเรื่องการขอจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากคอนโดมิเนียมในลักษณะนี้ผู้เป็นเจ้าของจะมีเพียงสิทธิการเช่าระยะยาวเท่านั้น ดังนั้น เมื่อไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงไม่มีสถานะเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย อันก่อให้เกิดผลกระทบด้านการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบริหารงานขึ้นมาทำหน้าที่แทนนิติบุคคลอาคารชุด

จึงทำให้ลูกบ้านไม่สามารถใช้สิทธิออกเสียงควบคุมนิติบุคคลดังกล่าว และเหนือสิ่งอื่นใดเมื่อรูปแบบการถือครองห้องชุดเป็นไปในลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่าด้วยแล้ว จึงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะต้องขอรับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเดิมในการขอเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเมื่อมีการซื้อขายเปลี่ยนมือผู้ครอบครองสิทธิการเช่า ทุกครั้งก็ย่อมเป็นช่องโหว่ของกฎหมายที่ยังไม่มีควบคุมการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพื่อแลกกับความยินยอม จึงเป็นปัญหาการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครองเมื่อมีการโอนเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่า ไม่เพียงเท่านั้นเจ้าของห้องชุดแบบสิทธิการเช่าดังกล่าวยังจะต้องประสบกับปัญหาการนำห้องชุดไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน เพราะปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายฉบับใดบัญญัติให้อำนาจนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อรายบุคคล (Personal Loan) และ/หรือ นำไปเป็นหลักประกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วยวิธีการจำนำ/จำนอง ทั้งยังไม่สามารถจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ ไม่สามารถทำการจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมได้ด้วย จึงเป็นปัญหาการนำไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินที่นำมาศึกษา

## 2. วิวัฒนาการ ความหมายของอาคารชุด และแนวคิดในการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกัน

การพักอาศัยอยู่ร่วมกันบนอาคารเดียวกันและระบบกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารนั้นมีมาตั้งแต่สมัยอาณาจักรบาบิโลน เมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน ด้วยเหตุผลขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจำนวนมาก จึงเกิดจากการรวมตัวกันก่อสร้างบ้านพักและช่วยกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างดังกล่าว ทำให้เกิดระบบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารหลังเดียวกันขึ้น ซึ่งเมื่อรูปแบบการอยู่อาศัยดังกล่าวเป็นที่นิยมจึงนำไปสู่จุดเริ่มต้นของการออกกฎหมายอาคารชุดในเวลาต่อมา

ในประเทศสหรัฐอเมริกา เรียกรูปแบบการอยู่อาศัยแบบอาคารชุดว่า “คอนโดมิเนียม” ซึ่งมีที่มาจากกฎหมาย “รัฐบัญญัติบ้านพักอาศัยแห่งชาติ ค.ศ. 1961 (The National Housing Act 1961) โดยจะให้อำนาจการเคหะแห่งรัฐบาลกลาง (Federal Housing Administration) รับรองการจดทะเบียนจำนองห้องชุดในอาคารชุดได้ด้วย<sup>1</sup> และมีการวางรูปแบบการจัดตั้งการบริหารที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด (Federal Housing Administration Model Condominium Statute) ขึ้นในปี ค.ศ. 1962 จึงทำให้ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นที่นิยมแพร่หลายในสหรัฐอเมริกา<sup>2</sup> ภายหลังจากปี ค.ศ. 1980 จึงได้มีการยกร่างกฎหมายอาคารชุดฉบับใหม่ขึ้นโดย The National Conference of Commissioners on Uniform State Laws และรัฐบาลกลาง (Federal State) ได้มีการประกาศบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดฉบับที่แก้ไขโดยผ่านความเห็นชอบจากทุกมลรัฐภายใต้ชื่อที่บัญญัติใหม่ว่า “รัฐบัญญัติอาคารชุดต้นแบบ ค.ศ. 1980” (Uniform Condominium Act 1980)

<sup>1</sup> Boyer, Ralph E. *Survey of the Law of Property*, (1981), p. 659.

<sup>2</sup> Uniform Condominium Act 1980. Prefatory Note: p. 1.

อันมีผลบังคับใช้เป็นการทั่วไปกับทุกมลรัฐของสหรัฐอเมริกาจนถึงปัจจุบัน และสืบเนื่องเรื่อยมาจนถึงประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสาธารณรัฐสิงคโปร์ที่รับเอาแนวคิดกฎหมายอาคารชุดดังกล่าว มาบัญญัติไว้ในกฎหมาย 2 ฉบับ คือ (1) ส่วนที่วางหลักเกณฑ์เรื่องสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) ภายใต้กฎหมายที่เรียกว่า “The Land Titles (Strata) Act 1999” และ (2) ส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการบำรุงรักษาอาคาร ภายใต้กฎหมายที่เรียกว่า “Building Maintenance and Strata Management Act 2004” และเป็นที่แพร่หลายมาจนถึงเขตบริหารพิเศษฮ่องกงที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีนในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามเนื่องจากเขตบริหารพิเศษฮ่องกงเป็นประเทศที่มีข้อจำกัดในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแม้จะมีการพัฒนารูปแบบการอยู่อาศัยแบบอาคารสูงจำนวนมาก แต่ก็อยู่ภายใต้การปกครองตามสัญญาเช่าระยะยาว 99 ปี ของสหราชอาณาจักรที่ทำไว้กับสาธารณรัฐประชาชนจีน จึงทำให้บรรดาอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนเขตบริหารพิเศษฮ่องกงต้องรับเอารูปแบบการเมืองการปกครอง และกฎหมายของสหราชอาณาจักรมาใช้บังคับไปโดยปริยาย ทำให้ที่ดินแทบทั้งหมดซึ่งรวมถึงอาคารชุดตกอยู่ภายใต้ข้อตกลงการเช่ากรรมสิทธิ์ (Lease Agreement) ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าแทบทั้งสิ้น

สำหรับระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย มีลำดับความเป็นมาเฉกเช่นเดียวกับของต่างประเทศ ซึ่งมีจุดเริ่มจากการประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง เมื่อที่ดินมีจำนวนเท่าเดิมแต่พลเมืองมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นการที่จะขยายเมืองออกไปในทางราบก็ประสบปัญหาในด้านการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการและเป็นการสิ้นเปลืองพลังงานและเวลาในการคมนาคม ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการขยายบ้านเมืองในทางสูง เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่ามากที่สุด แต่เมื่อระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ยกมาบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชนที่ต้องการแยกขาดกรรมสิทธิ์จากกันเป็นสัดส่วน จึงเกิดแนวความคิดที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดที่ใช้อยู่ในต่างประเทศมาบังคับใช้ในประเทศไทยด้วย

กฎหมายอาคารชุดของไทยถือกำเนิดขึ้นครั้งแรกในปี พ.ศ.2511 โดยยกร่างและแปลมาจากกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ<sup>3</sup> แต่ร่างดังกล่าวยังไม่ได้มีการประกาศใช้อย่างเป็นทางการ ภายหลังจากเมื่อคณะแห่งชาติ มีนโยบายพัฒนาและขยาย “แฟลต” ให้กับประชาชนจึงนำร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขเสียใหม่ และตราออกเป็นกฎหมาย ภายใต้ชื่อ “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นมา

แนวคิดในการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาเป็นหลักประกันการชำระหนี้เกิดขึ้นครั้งแรกในระบบกฎหมายจารีตประเพณี ทั้งในสหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา โดยทั้งสองประเทศต่างยอมรับที่จะให้นำสิทธิเรียกร้องประเภทดังกล่าวมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ ซึ่งในสหราชอาณาจักรใช้วิธีที่เรียกว่าหลักประกัน (Charge) ด้วยการนำสิทธิการเช่ามาจดทะเบียนไว้เป็นหลักประกันอันมีลักษณะคล้ายคลึงกับการวิธีการโอนสิทธิเรียกร้องของไทยซึ่งจะเป็นการเฉพาะเจาะจง ซึ่งจะกำหนดว่าใช้ทรัพย์สิน

<sup>3</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ , คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด , (ม.ป.ท: ม.ป.พ, 2524) , น. 1.

ทั้งหมดที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคตก็ได้ ส่วนในกรณีที่ไม่เฉพาะเจาะจงเรียกว่า “หลักประกันลอย (Floating Charge)” ซึ่งนอกจากจะหมายถึงทรัพย์สินทั้งหมดที่ใช้ประกอบธุรกิจแล้ว จะหมายถึงทรัพย์สินประเภทใดประเภทหนึ่งของบริษัท (Class of assets of the company) ก็สามารถใช้เป็นประกันการชำระหนี้ก็ได้ ซึ่งรวมถึงสิทธิเรียกร้องต่าง ๆ และสิทธิการเช่าได้ด้วย และยังหมายความรวมถึง สินค้าคงคลัง (Stock-in-trade) บัญชีลูกหนี้ (Book debt) และกำไรจากการประกอบธุรกิจก็สามารถนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ด้วย

สำหรับสหรัฐอเมริกา ใช้ระบบหลักประกันการชำระหนี้ที่เรียกว่า “Mortgage” ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับการจำนองของประเทศไทย แต่หลักกฎหมายในเรื่อง leasehold Estate ของสหรัฐอเมริกาถือว่าเป็นสิทธิที่สามารถโอนให้แก่กันได้ (Assignable) และยังสามารถตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทได้ด้วย อย่างไรก็ตามเนื่องจากกระบวนการบังคับหลักประกันของ สหรัฐอเมริกา มีทั้งกระบวนการซึ่งต้องดำเนินการผ่านระบบศาล และการให้อำนาจแก่ผู้รับหลักประกันที่จะดำเนินการขายหลักประกันได้เอง<sup>4</sup> ที่เรียกว่า “Self Help” จึงอาจมีรายละเอียดปลีกย่อยที่แตกต่างในชั้นบังคับจำนองของประเทศไทย

ในประเทศไทยถือว่า สิทธิการเช่า เป็นสินทรัพย์อย่างหนึ่งที่มีมูลค่าที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกัน (Collateral Security)<sup>5</sup> เพื่อขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้ ภายใต้ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ แม้เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อและการกำหนดหลักประกันที่เป็นสิทธิการเช่าจะไม่ได้มีการระบุกำหนดไว้เป็นการเฉพาะก็ตาม แต่ธนาคารแห่งประเทศไทยก็ไม่ได้ห้ามมิให้สถาบันการเงินรับเอาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาเป็นหลักประกัน ดังนั้น สถาบันการเงินในประเทศไทยทุกแห่งย่อมสามารถรับเอาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้ประกอบการพิจารณาปล่อยสินเชื่อได้<sup>6</sup> ซึ่งส่วนมากจะเป็นสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินราชพัสดุ หรือ บนที่ดินของรัฐจำพวกอื่นอันได้แก่ ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ดินราชพัสดุ และที่ดินของกระทรวง ทบวง กรม หรือ มหาวิทยาลัย เป็นต้น ซึ่งลักษณะของการนำมาเป็นหลักประกันสำหรับที่ดินที่ว่ามานั้นสามารถเกิดขึ้นได้ใน 3 รูปแบบ คือ (1) วิธีการจำนอง<sup>7</sup> (2) วิธีการโอนสิทธิการเช่า<sup>8</sup> และ (3) วิธีการทำสัญญามอบสิทธิการเช่าไว้เป็นประกัน

<sup>4</sup> “ฉบับสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์,” วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเชีย, ปีที่ 5, ฉบับที่ 1, (มกราคม - เมษายน 2558): 206-207.

<sup>5</sup> เศรษฐชัย ศรีวีระกุล, “การทำสัญญาเช่าเพื่อประกันสินเชื่อ,” วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปีที่ 8, ฉบับที่ 1, (มิถุนายน 2526).

<sup>6</sup> อภิรดี พิบูลภาณุวัฒน์, “การพัฒนากฎหมายหลักประกัน,” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ มงคล มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2546), น. 72.

<sup>7</sup> ในที่นี้หมายถึง การจำนอง ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ดังที่ระบุไว้ในมาตรา 6

<sup>8</sup> อาชวิศร์ สหิบุญ, “การเช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554), น.53.

ทั้งนี้เนื่องจากสิทธิการเช่าที่จะนำมาจำนองได้นั้นกฎหมายเปิดช่องไว้เพียงวิธีการจำนองตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 และภายหลังในปี พ.ศ.2558 จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 ในฐานะเป็นกฎหมายเฉพาะอีกฉบับ ทำให้ในปัจจุบันเกิดการจำนองสิทธิการเช่าได้แต่เพียงในเชิงธุรกิจ จึงยังคงมีข้อจำกัดในทางกฎหมายที่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงมาตรา 5 วรรค 3 ซึ่งมีเพียงผู้ประกอบการขนาดใหญ่เท่านั้นที่สามารถนำสิทธิการเช่ามาจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้เป็นหลักประกัน ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ก็ยังคงมีข้อจำกัดในเชิงวัตถุประสงค์เฉพาะเช่นกัน ที่จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ในเชิงธุรกิจจึงทำให้สินเชื่อกู้ยืมเพื่อซื้อห้องชุดแบบสิทธิการเช่า Leasehold Condominium เป็นหนี้ภาคครัวเรือนแบบ (Personal Loan) ที่ไม่สามารถใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวได้เลย

รูปแบบของการโอนสิทธิการเช่าเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ นั้น หมายถึง การนำสิทธิการเช่าในที่ดินซึ่งตนมีอยู่ตามสัญญาเช่าไปตราไว้เป็นประกันให้ไว้แก่เจ้าหนี้ โดยนำหลักกฎหมายว่าด้วยการโอนสิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์มาใช้ภายใต้หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (Autonomy of will) และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of contract) โดยส่วนมากสถาบันการเงินผู้รับหลักประกันจะให้ลูกหนี้ (ผู้เช่า) ทำข้อตกลงกับธนาคารในรูปแบบ “สัญญามอบสิทธิการเช่าเป็นประกัน” ควบคู่กับ “หนังสือมอบอำนาจ” ให้ไว้แก่ธนาคาร<sup>9</sup> เพื่อมอบอำนาจให้แก่ธนาคารเป็นการล่วงหน้าเมื่อถึงคราวที่ลูกหนี้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ และธนาคารจะต้องบังคับกับสิทธิการเช่าดังกล่าว

การโอนสิทธิการเช่าเป็นการสละซึ่งสิทธิที่ตนมีอยู่ตามสัญญาในการที่จะได้ใช้ หรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ได้ใช้หรือรับประโยชน์แทนตนอันเป็นการที่ผู้รับโอนจะเข้ามาสวมสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน (แทนผู้เช่าเดิม) กล่าวคือ เมื่อมีการโอนสิทธิการเช่าเกิดขึ้นแล้ว ผู้รับโอนสิทธิการเช่าก็จะกลายเป็นผู้เช่าแทนผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามที่ได้มีการตกลงไว้ในสัญญาเช่าเดิมทุกประการ ส่วนผู้โอนสิทธิก็จะหลุดพ้นไปจากสัญญาเช่าเช่นว่านั้น ส่วนกรณีการมอบสิทธิการเช่าไว้เป็นประกันนั้นจะมีลักษณะพิเศษที่จะเกิดขึ้นในรูปของเงื่อนไขบังคับก่อน ดังนั้น หากเหตุการณ์เกิดขึ้นในอนาคต เช่น กรณีลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ ธนาคารก็จะสามารถฟ้องบังคับให้ลูกหนี้ผู้เช่า โอนสิทธิการเช่ามาเป็นของธนาคารภายหลังได้ อันเป็นความสัมพันธ์ระหว่างธนาคารเจ้าหนี้ในฐานะผู้รับหลักประกัน กับลูกหนี้ในฐานะผู้ให้หลักประกัน และผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้ความยินยอมนำสิทธิการเช่ามาเป็นหลักประกันภายใต้ข้อตกลงหรือสัญญาอุปกรณ์ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าธนาคารจะรับไปเฉพาะสิทธิแต่ไม่ได้รับเอาหน้าที่มาด้วยนั่นเอง<sup>10</sup>

<sup>9</sup> วราภรณ์ โจนนวรภรณ์, เพิ่งอ้าง, น. 11.

<sup>10</sup> วงศ์เกษม การณัต, “การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของธนาคาร,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532).

อนึ่ง ในแต่ละธนาคารอาจมีชื่อเรียกและวิธีการรับเอาสิทธิการเช่าไว้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ที่แตกต่างกันออกไป โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเรียกสินเชื่อประเภทนี้ว่า “โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน”<sup>11</sup> สำหรับธนาคารกรุงไทยได้มีการจัดประเภทสินเชื่อดังกล่าวไว้ในสินเชื่อจำพวกที่อยู่อาศัย อันเป็นการแสดงออกถึงการยอมรับระบบหลักประกันที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินได้เช่นกัน<sup>12</sup>

### 3. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดกับโครงการที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่าตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย

#### 3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของต่างประเทศ

##### 3.1.1 สหรัฐอเมริกา

รัฐบัญญัติอาคารชุดต้นแบบ ค.ศ.1980 (Uniform Condominium Act 1980) เป็นกฎหมายอาคารชุดฉบับเดียวที่บังคับใช้อยู่ในสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีเนื้อหาที่ครอบคลุมและวางหลักการสำคัญในเรื่องสิทธิหน้าที่ของผู้เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียม ตลอดจนวางระบบการบริหารจัดการอาคารภายใต้หลักกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารหลังหนึ่ง ๆ ซึ่งแบ่งได้ออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย 1.กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือห้องชุดของตน และ 2.กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับเจ้าของร่วมรายอื่น อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาคำนิยามศัพท์ คำว่า “เจ้าของห้องชุด (Unit Owner)” โดยละเอียดแล้วจะพบว่า การได้มาซึ่งความเป็นเจ้าของห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมของสหรัฐอเมริกา อาจมีได้ 2 รูปแบบ คือ การได้กรรมสิทธิ์โดย เป็นผู้ที่ยื่นจดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) หรือบุคคลใดก็ตามซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดกรณีหนึ่ง และ/หรือ ได้กรรมสิทธิ์มาโดยเป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภท “อาคารชุดเช่า (Leasehold Condominium)” ตามที่บัญญัติในมาตรา 1-103 แห่งรัฐบัญญัติอาคารชุดต้นแบบ ค.ศ.1980 (Uniform Condominium Act 1980)

##### 3.1.2 สาธารณรัฐสิงคโปร์

การเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสิงคโปร์นั้นถูกกำหนดให้ต้องมีการขึ้นทะเบียนการถือครองกับหน่วยงานรัฐภายใต้รัฐบัญญัติการถือครองที่ดิน (Singapore Land Authority act (chapter 301) ซึ่งรวมตลอดถึงกรณีแฟลต (Flat) หรือห้องชุดไว้ด้วย แม้ประเทศสิงคโปร์จะมีได้มีบทบัญญัติกฎหมายอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะโดยตรงเหมือนกับของสหรัฐอเมริกาและประเทศไทย แต่ก็มีมีการวางระบบกฎหมายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับกฎหมาย “อาคารชุด” ซึ่งจะต้องบังคับใช้กฎหมายควบคู่กันใน 2 รัฐบัญญัติ ประกอบด้วย

1) รัฐบัญญัติสิทธิที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) ((Land Titles (Strata) Act 1999) โดยในบทที่ 158 (Chapter 158) ได้วางหลักกฎหมายไว้ว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะได้รับสิทธิความเป็นเจ้าของที่ว่าง (Airspace) ของห้องชุด กับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common property) ซึ่งสิทธิดังกล่าวนี้ เรียกว่า “Strata Titles Plan” อันมีลักษณะเป็นการรวบรวมความเป็นเจ้าของไว้ 2 ส่วน เช่นเดียวกับกฎหมายอาคาร

<sup>11</sup> <https://www.ghbank.co.th/news/detail/announce/news-253>

<sup>12</sup> <http://www.ktb.co.th/product/detail/343>



ชุดของไทยที่บัญญัติให้ผู้เป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง  
นั่นเอง และ

2) รัฐบัญญัติการบำรุงรักษาและบริหารจัดการอาคารชุด (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) โดยในบทที่ 29 ได้บัญญัติให้มีบริษัทบริหารงานซึ่งทำหน้าที่จัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนด ซึ่งมีลักษณะเดียวกันกับการบริหารจัดการอาคารโดยนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย

### 3.1.3 เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน

“ฮ่องกง” มีสถานะเป็นเขตบริหารพิเศษโดยนับเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายพื้นฐานของเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ที่ใช้ในการปกครองตนเอง ที่เรียกว่า “The Basic Law of The Hong Kong Special Administrative Region of The People’s Republic of China” ปัจจุบันเขตบริหารพิเศษฮ่องกงยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่ว่าด้วย “อาคารชุด” แต่ก็อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ทั่วไปในเรื่องการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งกระทำผ่านรูปแบบการเช่าที่ดินโดยตรงจากรัฐบาลกลางซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่เพียงผู้เดียว โดยรัฐบาลกลางจะนำที่ดินดังกล่าวออกหาประโยชน์กับประชาชนได้ด้วยการทำสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งจะเรียกเก็บค่าตอบแทนการทำประโยชน์ในที่ดิน และ/หรืออาคาร ตามสัดส่วนหรือลักษณะมูลค่าตอบแทนที่ประชาชนสามารถนำออกหาประโยชน์ได้

13

เขตบริหารพิเศษฮ่องกงนำระบบการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามกฎหมายของสหราชอาณาจักรมาใช้โดยได้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาการจดทะเบียนที่ดิน ในปี ค.ศ.1844 จึงทำให้สิทธิการเช่าที่ดินเป็นสิ่งที่สามารถตกทอดเป็นมรดกไปยังทายาทของผู้เช่าได้ รัฐบาลฮ่องกงได้ใช้กลไกของสัญญาเช่าเป็นตัวจัดสรรที่ดิน ภายใต้ความสัมพันธ์ทางแพ่งระหว่างรัฐกับเอกชนโดยเปิดโอกาสให้เอกชนยื่นข้อเสนออย่างแข่งขันเพื่อตอบแทนค่าเช่าให้แก่รัฐ และในปัจจุบันการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และหลักฐานการซื้อขายสิทธิถูกทำขึ้นในรูปของสัญญาเช่าที่ดินทั้งสิ้น ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินได้ตราไว้ในรัฐกฤษฎีกาว่าด้วยเรื่องกรรมสิทธิ์ ค.ศ.1984 โดยกำหนดให้มีหน่วยงานกำกับดูแลกลางที่เรียกว่า “Buildings Department” ขึ้น เพื่อทำหน้าที่ในการรับรองการครอบครองที่ดินและการทำประโยชน์ Certification Compliance (CC) เอกสารการจัดสรรที่ดินใดที่ผ่านการรับรองจาก Buildings Department ดังกล่าวแล้ว ก็จะถูกเรียกว่า “ล็อต (LOT)” ซึ่งมีฐานะเสมือนหนึ่งเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือ หนังสือกรรมสิทธิ์อาคารชุด

### 3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของประเทศไทย

กฎหมายอาคารชุด คือ กฎหมายที่รองรับหลักการแบ่งแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งได้วางหลักความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใหม่ ในลักษณะที่แตกต่างจากระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวล

<sup>13</sup> Article 7 “The Basic Law of The Hong Kong Special Administrative Region of The People’s Republic of China”

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการอาคารชุดในรูปแบบที่เหมาะสมจึงมีการแบ่ง การถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และ กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่บริหาร จัดการทรัพย์สินส่วนกลางระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าว ทั้งนี้ ในประเทศไทยได้มีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ฉบับแรก เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2522 เป็นต้นไป ภายหลังจากได้มีการประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด เพิ่มเติมโดยปัจจุบันบังคับใช้เป็น (ฉบับที่ 4) ในปี พ.ศ.2551 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2551 ซึ่งได้ มีการเพิ่มเติมเรื่องแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุด รวมทั้งปรับปรุงอัตรา ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และได้มี การออกกฎหมายลำดับรองในรูปของกฎกระทรวง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในปี พ.ศ.2553 ประกอบด้วย

#### 4. บทวิเคราะห์

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายอาคารชุดยังมีข้อจำกัดอีกหลายประการ จึงทำให้ไม่มีการจัดสรร กรรมสิทธิ์และออกเอกสารสิทธิ์สำหรับโครงการอาคารที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่าได้ นอกจากนี้ การอยู่ ภายใต้อาคารชุดแบบสิทธิการเช่าส่งผลให้ไม่มีสถานะการซื้อขายตามบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายแห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้งยังไม่ได้รับการคุ้มครองในฐานะอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติอาคาร ชุด พ.ศ.2522 ด้วย จึงก่อให้เกิดปัญหา 4 ประการ ดังนี้

##### 4.1 ปัญหาการควบคุมอาคารที่พักอาศัยที่เป็นโครงการสิทธิการเช่า

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารที่พักอาศัย โดยมีฐานะเป็นกฎหมายเฉพาะที่วางหลักเกณฑ์ความเป็นเจ้าของและแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคาร ออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งจะมีการออก “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” เพื่อแสดงถึงความเป็นเจ้าของห้องชุด ทำให้ เจ้าของห้องชุด (Unit Owner) ได้รับการรับรองตามกฎหมายว่ามีกรรมสิทธิ์ใน “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” อันมี ความใกล้เคียงกับหลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายทั่วไป และผู้เป็น เจ้าของห้องชุดดังกล่าวก็ยังคงมีกรรมสิทธิ์ร่วมใน “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ร่วมกับเจ้าของรายอื่นภายในพื้นที่ โครงการตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

นอกจากอาคารชุดรูปแบบปกติ (Condominium) ที่ปรากฏโดยทั่วไปแล้ว ในประเทศไทยยังมี อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ด้วย ซึ่งจะเป็นการถือครองห้องชุดเป็นรูปแบบ สิทธิการเช่าระยะยาว แต่เนื่องจากการตีความคำนิยามของคำว่า “ห้องชุด” “อาคารชุด” และ “หนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุด” ภายใต้อาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ถูกจำกัดเพื่อให้สอดคล้องกับหลัก กรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพียงอย่างเดียว ทำให้อาคารชุดรูปแบบ สิทธิการเช่าไม่สามารถนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติ พ.ศ.2522 ได้ และทางราชการ

ก็ไม่สามารถออกเอกสารสิทธิเพื่อใช้ระบุตัวตนเจ้าของห้องชุดได้ ส่งผลให้เจ้าของห้องชุดดังกล่าวไม่ได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น แม้ในทางพฤตินัยจะมีการซื้อขายห้องชุดแต่ถือว่าเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงตัวบุคคลในฐานะผู้เข้าภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์เท่านั้น จากปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดและการออกเอกสารสิทธิในการแสดงความเป็นเจ้าของในโครงการอาคารที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่า ทำให้ไม่สามารถควบคุมหรือจำกัดสัดส่วนการถือครองห้องพักของชาวต่างชาติหรือนิติบุคคลต่างชาติได้

ข้อบังคับทางกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมีความแตกต่างกับข้อบังคับทางกฎหมายของต่างประเทศ เนื่องจากต่างประเทศเปิดกว้างและยอมรับอาคารชุดรูปแบบสิทธิการเช่า ทั้งในกรณีของสหรัฐอเมริกาที่กำหนดคำนิยามและบริบทของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate)” ว่าหมายถึง บรรดาสหสิทธิการเช่า หรือส่วนได้เสียอื่นใดที่ทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือที่ดิน และกำหนดความหมายคำว่า “เจ้าของห้องชุด” (Unit Owner) ว่าหมายถึง ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) หรือบุคคลใดก็ตาม ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือเป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภท “อาคารชุดที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)”<sup>14</sup>

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ ที่แม้จะไม่ได้มีการระบุคำนิยามของคำว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์ไว้อย่างชัดเจน แต่ในเมื่อเนื้อหาของประเทศในเรื่องสิทธิครอบครองที่ดิน (Singapore Land Authority) ได้วางระบบการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน ด้วยวิธีการให้เอกชนเช่าทำสัญญาเช่าจากรัฐบาลเป็นหลัก ซึ่งนโยบายดังกล่าวได้ครอบคลุมถึงรัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร) อันเปรียบเสมือนเป็นกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ ดังนั้น จึงแปลความได้ว่า บทนิยามศัพท์ของ “แฟลต (Flat)” หมายถึง ห้องชุดที่ตั้งอยู่บนสิงคโปร์ล้วนเป็นรูปแบบสิทธิการเช่าแทบทั้งสิ้นเช่นกัน

และสำหรับในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนที่ได้รับอิทธิพลและเอาแนวความคิดของระบบกฎหมายของสหราชอาณาจักรในเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินเข้ามาใช้ จึงทำให้เชื่อได้ว่า ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายฉบับใดที่จะมาควบคุมอาคารที่พักอาศัยที่เป็นโครงการสิทธิการเช่าที่มีอยู่

#### 4.2 ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อบริหารจัดการอาคารและการเรียกเก็บค่าส่วนกลาง

การบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดได้กำหนดให้มีผู้ดูแลทรัพย์ส่วนกลางที่เรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการปกป้องและคุ้มครองผลประโยชน์แทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกรายและเป็นการวางระบบในการบริหารจัดการอาคาร ซึ่งได้มีการให้คำนิยามศัพท์และเนื้อหาที่เกี่ยวข้องไว้ใน มาตรา 4 มาตรา 6 และ มาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทั้งนี้เพื่อให้การจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปอย่างสอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้มีการออกกฎกระทรวง ในปี พ.ศ.2553<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Uniform Condominium Act 1980: 1-103 (15) (21) (26)

<sup>15</sup> กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553

เมื่อมีการพิจารณาโดยผนวกข้อกำหนดและกฎกระทรวงดังกล่าวเข้าด้วยกันแล้ว ทำให้ทราบว่าบุคคลผู้ที่จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้น จะต้องยื่นคำขอตามแบบที่กำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ พร้อมแนบเอกสารแสดงหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด และสำเนาข้อบังคับ ตลอดจนรายชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย โดยกฎหมายก็ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด

อย่างไรก็ตามการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดยังไม่ครอบคลุมโครงการอาคารที่พักอาศัยแบบสิทธิการเช่า โดยจากกรณีศึกษาพบว่า

1) โครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี<sup>16</sup> ซึ่งมีสถานะเป็นสิทธิการเช่าที่ให้กรรมสิทธิ์ในห้องพักและกรรมสิทธิ์รวมในอาคารตกเป็นของผู้เป็นเจ้าของห้อง แต่เนื่องจากที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารเป็นที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นทรัพย์สินสมบัติของแผ่นดินจึงไม่สามารถซื้อขายกรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมาย เป็นผลให้ไม่สามารถทำการออกเอกสารสิทธิ์ให้แก่เจ้าของห้องได้ ซึ่งถูกยึดโยงไว้กับหลักฐานในการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องแสดงกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนจะขาดส่วนหนึ่งส่วนใดมิได้

2) โครงการจามจรี เรสซิเดนซ์ และโครงการหลังสวน วิลเลจ เป็นโครงการรูปแบบสิทธิการเช่าแบบไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และไม่มีกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร ซึ่งเจ้าของโครงการ (Developer) จะทำการขายห้องชุด<sup>17</sup> เสมือนหนึ่งเป็นทรัพย์สินที่อิงกับสิทธิการเช่าให้แก่ผู้สนใจ โดยประยุกต์ใช้ข้อกำหนดว่าด้วยการเช่าทรัพย์ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาบังคับใช้ จากการวิเคราะห์รูปแบบการดำเนินการแสดงให้เห็นว่าทั้ง 2 โครงการไม่ได้เกิดจากเจตนาที่ต้องการผูกพันผูกพันกันตามสัญญาเช่าที่ทำขึ้นกันจริงๆ เพราะมิได้มีการค้ำประกันถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ โดยต่างฝ่ายต่างยอมรับให้มีการตกทอดหรือขายสิทธิ์เปลี่ยนมือกันได้ตลอดระยะเวลาที่ทำสัญญาเช่าระยะยาว รวมถึงเจ้าของโครงการเองก็ได้รับคำตอบแทนการขายสิทธิ์ในคราวเดียว จึงไม่ต่างจากรูปแบบการขายห้องชุดในกรณีปกติ นอกจากนี้ยังมีการจัดตั้งบริษัทในเครือขึ้นมาทำหน้าที่ผู้บริหารจัดการอาคารในรูปบริษัทจำกัด (Management Corporation) มีสถานะเป็นนิติบุคคลทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุด แต่เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่มีเอกสารสิทธิ์แสดงความเป็นเจ้าของห้องชุด จึงไม่สามารถรวมตัวหรือใช้สิทธิ์ออกเสียงร่วมกันในการกำกับดูแลบริษัทบริหารจัดการอาคารได้ ดังนั้นเมื่อเกิดข้อขัดแย้งระหว่างลูกบ้านกับบริษัทบริหาร (Management Corporation) หรือกับเจ้าของโครงการก็ไม่อาจใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดไปบังคับใช้ในฐานะเป็นกลไกของระบบบริหารจัดการอาคารได้

จากกรณีศึกษาในประเทศไทยแสดงให้เห็นว่ากฎหมายไทยยังมีข้อจำกัด ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ ทั้งในสหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐสิงคโปร์ และเขตบริหารพิเศษฮ่องกง

<sup>16</sup> แผ่นพับโครงการ “บ้านธนารักษ์”

<sup>17</sup> คำว่า “ห้องชุด” ในความหมายนี้ เป็นคำที่ผู้เขียนใช้เพื่อสื่อให้เห็นถึงลักษณะทางกายภาพของห้องพักอาศัย ที่สามารถแยกการครอบครองออกได้เป็นส่วน ๆ ทั้งที่เป็นส่วนเฉพาะบุคคล และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

แห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ที่กำหนดคานิยามศัพท์คำว่า “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่ารวมถึง อาคารชุด บนสิทธิการเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนตามวิธีการที่กำหนดไว้ของประเทศนั้น ๆ สืบเนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดที่ปลูกสร้างอยู่บนพื้นฐานของที่ดินของภาครัฐ ซึ่งเอกชนผู้พัฒนาโครงการจะทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวจากรัฐบาลกลาง อีกทั้งกฎหมายอาคารชุดของทั้งสามประเทศยังกำหนดให้มี “บริษัทบริหารงาน” (Management Corporation) ขึ้นมาทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุด โดยมีลักษณะคล้ายคลึงกับ “นิติบุคคลอาคารชุด” มาใช้ควบคุมการบริหารจัดการอาคาร

#### 4.3 ปัญหาการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครอง เมื่อโอนเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่า

กฎหมายในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้กำหนดรูปแบบและแบบวิธีการซื้อขายเปลี่ยนมืออสังหาริมทรัพย์ว่าจะต้องกระทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 นั้น ถูกนำมาใช้ได้เฉพาะกรณีการซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดรูปแบบปกติ (Freehold Condominium) เท่านั้น โดยจะใช้ควบคู่กับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด<sup>18</sup>ให้แก่ผู้เป็นเจ้าของห้อง ซึ่งผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสามารถนำไปใช้การจดทะเบียนทำนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้อย่างอิสระ

สำหรับโครงการรูปแบบสิทธิการเช่าในประเทศไทย พบว่าในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายที่กำหนดรูปแบบวิธีการซื้อขายไว้โดยตรง และก็ไม่สามารถนำเอาวิธีการซื้อขายห้องชุดปกติมาใช้บังคับได้ ทำให้การเปลี่ยนมือห้องพักอาศัยแบบสิทธิการเช่าถูกจำกัดและจะต้องประยุกต์ใช้ตามหลักกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินแทน โดยจะใช้วิธีการเปลี่ยนแปลงเอกสารแนบท้ายรายชื่อของผู้เช่าช่วงฉบับใหม่ไปเรื่อย ๆ ส่งผลให้การซื้อขายเปลี่ยนมือผู้ทรงสิทธิการเช่าภายหลังเป็นไปโดยวิธีการของการโอนสิทธิการเช่าต่อ ๆ กัน ภายใต้ข้อผูกพันตามสิทธิหน้าที่ได้มีการตกลงไว้ในสัญญาเช่าเดิมทุกประการ รวมถึงในข้อสัญญาการซื้อขายห้องพักอาศัยแบบสิทธิการเช่าดังกล่าวก็ได้ระบุว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวห้ามมิให้มีการเปลี่ยนมือ เพียงแต่ระบุว่าต้องขอรับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งในกรณีนี้จึงมีส่วนคล้ายกับการซื้อขายเปลี่ยนมือหรือโอนเปลี่ยนใบจอง หรือการขายดาวน์ห้องชุดในกรณีห้องชุดปกติ และแม้ในกรณีศึกษาทั้งสามจะมิได้มีการออก “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ให้แก่ผู้ซื้อแต่ละราย แต่ในทางปฏิบัติก็จะออกเอกสารอื่นที่แสดงการครอบครอง อาทิ ทะเบียนบ้าน สัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน เป็นต้น<sup>19</sup> ให้แก่ผู้ซื้อไว้เป็นหลักฐานด้วยอย่างไรก็ตามการเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิการเช่าในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วนสามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา โดยผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) สามารถที่จะทำการโอนขายสิทธิเปลี่ยนมือให้แก่บุคคลอื่นได้ แต่ยังคงต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหลักเสียก่อน จึงเป็นช่องทางให้เจ้าของโครงการ (ผู้ให้เช่าหลัก) สามารถใช้เป็นช่องทางในการต่อรองเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพื่อแลกกับการยินยอมโอนสิทธิการเช่าเพื่อเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน และในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายฉบับใดจะมาควบคุมหรือจำกัดอัตราที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว

<sup>18</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 4 “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

<sup>19</sup> ตัวอย่างสำเนาทะเบียนบ้าน โครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี

ซึ่งในสาธารณรัฐสิงคโปร์และเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนที่รัฐบาลจะทำการจัดสรรที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้แก่เอกชนเข้าใช้ประโยชน์ระยะยาว มีหน่วยงานกำกับดูแล ทำหน้าที่จัดสรรและรับรองการครอบครองที่ดินหรือห้องชุดในแต่ละ “ล็อต (LOT)” และเปิดโอกาสให้ประชาชนสามารถนำที่ดินหรือ “ล็อต (LOT)” ที่ผ่านการขึ้นทะเบียนแล้ว ออกหาประโยชน์ด้วยการซื้อขาย เปลี่ยนมือภายหลังได้อย่างอิสระ

#### 4.4 ปัญหาการนำไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

การนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์สามารถกระทำได้ใน 2 รูปแบบ คือ 1) โดยลักษณะแห่งการจำนำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และ 2) ลักษณะแห่งการจำนองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถใช้ได้เฉพาะกับโครงการอาคารที่พักอาศัยรูปแบบปกติ เนื่องจากมีสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย

แม้ในประเทศไทยจะได้มีการบัญญัติกฎหมายไว้เป็นการเฉพาะให้สามารถจำนองสิทธิการเช่าได้ ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ.2558 และตามพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 แต่ก็มีวัตถุประสงค์สำหรับเพื่อประโยชน์ในการขอสินเชื่อและเป็นหลักประกันในเชิงธุรกิจ (Business Loan) เท่านั้น ไม่สามารถใช้ได้กับกรณีเพื่อประโยชน์ในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Personal Loan) ทั้งนี้ สถาบันการเงินแต่ละแห่งมีวิธีปฏิบัติในการรับสิทธิการเช่าไว้เป็นหลักประกันที่แตกต่างกัน จากการศึกษาพบว่าสถาบันการเงินของไทยเลือกใช้วิธีการที่อาศัยข้อกฎหมายดังต่อไปนี้

1) โครงการบ้านธนารักษ์ จังหวัดนนทบุรี ได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงินให้มีการจำนองเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในห้องพักแต่ละราย ตลอดจนส่วนอื่นของอาคารซึ่งเป็นส่วนที่เจ้าของอาคารทั้งหมดถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน)

2) โครงการจามจู้ สแควร์ เรสซิเดนซ์ และโครงการสินธร เรสซิเดนส์ (หลังสวนวิลเลจ) ได้รับการยินยอมจากสถาบันการเงิน โดยให้ผู้ขอสินเชื่อนำสิทธิการเช่าดังกล่าวมาผูกพันเงินกู้ที่มีต่อธนาคาร โดยการทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าให้แก่สถาบันการเงินล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงที่จะต้องบังคับหลักประกันในกรณีที่มีการผิดนัดชำระหนี้ในอนาคต

การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ยังคงมีปัญหาอีกหลายประการ โดยวิธีการจำนอง (เฉพาะส่วน) ยังไม่ครอบคลุมถึงที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร ส่วนวิธีการโอนสิทธิการเช่าแม้จะสามารถนำมาปรับใช้ได้แต่ก็เป็นประโยชน์แก่สถาบันการเงินเพียงอย่างเดียว มิได้เป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้อื่น ดังนั้น หากบุคคลภายนอกต้องมีการบังคับหลักประกันอันลูกหนี้ไม่ได้กระทำผิดต่อสถาบันการเงิน บุคคลภายนอกอาจไม่มีสิทธิบังคับคดีได้ เพราะการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าทำให้สถาบันการเงิน เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในระหว่างที่มีการผ่อนชำระหนี้ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าทั้งสองวิธียังมีวิธีการที่เหมาะสมเพียงพอในการใช้เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

## 5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่มีอยู่ในปัจจุบันยังไม่สามารถนำมาบังคับใช้ได้กับ “ห้องชุดที่เป็นโครงการสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ทำให้เกิดปัญหาที่ตามมาหลายประการ ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงเสนอแนะให้มีการแก้ไขด้วยการวางระบบบริหารจัดการอาคารชุดขึ้นมาใหม่อีกหนึ่งลักษณะ เพื่อให้มีผลใช้บังคับกับกรณี “อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” เป็นการเฉพาะ โดยจะมีสถานะแยกต่างหากจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งระบบกฎหมายอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าที่จะมีขึ้นใหม่นี้ จะต้องมีเนื้อหาสาระสำคัญซึ่งประกอบไปด้วยหลักการจัดสรรกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium) ให้แก่บุคคลผู้เป็นเจ้าของ “ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” ซึ่งสามารถแสดงออกผ่านรูปเอกสารสิทธิ์ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแบบสิทธิการเช่า” และเพื่อเป็นการวางระบบให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า สามารถจัดสรรระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารให้อยู่ในรูปแบบของ “นิติบุคคลอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า” จึงจำเป็นที่จะต้องวางหลักการสำคัญเพิ่มเติม โดยกำหนดให้ “ผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว” สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดแบบสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ด้วย อันมีลักษณะใกล้เคียงกับ “ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร” ที่สามารถขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และเหนือสิ่งอื่นใดเพื่อวางรูปแบบมาตรฐานทางกฎหมายให้สามารถนำห้องชุดแบบสิทธิการเช่าไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้กับสถาบันการเงินได้ในลักษณะของการจำนอง จึงสมควรออกข้อกำหนดไว้เป็นการเฉพาะโดยให้นำบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับกับ “อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ได้โดยอนุโลมไว้ด้วย ซึ่งเมื่อดำเนินการวางระบบอาคารชุดแบบสิทธิการเช่า (Leasehold Condominium)” ดังที่กล่าวมาข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้วก็ย่อมสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ทั้ง 4 ประการ อันเป็นการยกระดับให้อาคารชุดที่เป็นโครงการแบบสิทธิการเช่าได้รับการคุ้มครองและมีฐานะเทียบเท่ากับโครงการอาคารชุดในระบบกรรมสิทธิ์ได้อย่างเป็นรูปธรรมต่อไป

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

รายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ 2 ครั้งที่ 35/2551  
ในคราวประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 15 พฤษภาคม 2551.

“ฉบับสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์.” วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย. ปีที่ 5. ฉบับที่ 1.  
(มกราคม - เมษายน 2558).

โสภณ ชัยสุวรรณ. คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. ม.ป.ท: ม.ป.พ, 2524

วงศ์เกษม การณัต. “การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของธนาคาร.”  
วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.

วราภรณ์ โรจนวราภรณ์. “ปัญหากฎหมายในทางปฏิบัติของธนาคารพาณิชย์จากการรับสิทธิการเช่า เป็น  
หลักประกันการชำระหนี้.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,  
2550.

อภิรดี พิบูลภาณุวัฒน์. “การพัฒนากฎหมายหลักประกัน.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ ปรินซ์  
พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2546.

อาชวิศว์ สหิบุญ. “การเช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554.

### ภาษาต่างประเทศ

Black’s Law Dictionary.

Building Maintenance and Strata Management Act 2004; Chapter 30.

The Basic Law of The Hong Kong Special Administrative Region of The People’s Republic Of  
China”

Uniform Condominium Act 1980.