

วิถีชีวิตในชุมชนอาคารชุด: กรณีศึกษาหมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่ Living in Condominium Community: Case Study in Government Housing Complex, Chiang Mai Province

อจิรวดี เหลาอ่อน¹

Ajirawadee Lao-on

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ถ.ห้วยแก้ว ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50200
Faculty of Law, Chiang Mai University 239 Huay Kaew Road, Muang District,
Chiang Mai, Thailand, 50200

อีเมล: eng.ajirawadee@gmail.com

E-mail: eng.ajirawadee@gmail.com

บทคัดย่อ

บทความชิ้นนี้ได้เสนอชีวิตความเป็นอยู่อาศัยในอาคารชุดของหมู่บ้านเอื้ออาทรแห่งหนึ่ง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อแสดงให้เห็นถึงความไม่สอดคล้องของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กฎระเบียบของชุมชนและการอยู่อาศัยกับชีวิตจริง ว่ากฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ของชุมชนนั้น ส่งผลต่อสภาพความเป็นอยู่ในชีวิตประจำวันของประชาชนอย่างไร และเพื่อศึกษาทำความเข้าใจต่อปัญหาที่เกิดขึ้นของการอยู่อาศัย และท่าทีของสมาชิกในชุมชนที่มีต่อการบังคับใช้กฎหมาย กฎระเบียบในชุมชนอาคารชุด โดยใช้วิธีการศึกษาการสังเกตการณ์และการสัมภาษณ์เชิงลึกสมาชิกในชุมชนบางส่วน การศึกษาชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนอาคารชุดนี้จึงเป็นสิ่งสำคัญต่อการเรียนรู้ชุมชนเมือง เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาชุมชนหรือแก้ไข ปรับปรุงกฎหมาย กฎระเบียบของชุมชนให้มีความเหมาะสมกับสภาพของชุมชนต่อไป

คำสำคัญ: กฎหมายอาคารชุด; ชุมชนอาคารชุด; บ้านเอื้ออาทร; ชุมชนเมือง

1 นักศึกษาปริญญาโทหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต

Abstract

This article is a study of a living in condominium community; Government Housing Complex in Chiang Mai, to illustrate the inconsistency of the Condominium Act of 1979 with the regulations and the real life; in which these rules and regulations have an impact on people living there; also, to understand the problems of living in condominium including attitudes of community members on the enforcement of Condominium Act, versus condominium regulations. The author used an observational method and in depth interview selected community members. The study of living in condominium community is significance for urban community learning, as it can be used to improve the community and implementation of the Condominium Act by law.

Keywords: Condominium Act; condominium community; government housing complex; urban community

บทนำ

การอาศัยอยู่ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น มิได้ถือว่าเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นใหม่สำหรับสังคมไทย เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาทั้งรัฐและเอกชนต่างก็เคยสร้างที่อยู่อาศัยในแนวสูง²ให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อาทิ แฟลตดินแดง³ แฟลตปลาทอง⁴ เป็นต้น ซึ่งลักษณะของการอาศัยอยู่ในอาคารชุดนี้ สมาชิกในชุมชนทุกคนจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และกฎระเบียบของชุมชนที่สร้างขึ้นมาจากสมาชิกในชุมชน แต่อย่างไรก็ตาม การอาศัยอยู่ในอาคารชุดซึ่งมีห้องชุดหลายๆ ห้อง ภายในอาคารเดียวกัน และมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันนี้ กฎหมายหรือกฎระเบียบของชุมชนนั้นไม่

2 ในการจัดหาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เรียกโครงการจัดสร้างอาคาร ออกเป็น 2 แบบ คือ แนวราบ ซึ่งหมายถึงการปลูกสร้างบ้านเป็นหลัก กับแนวสูง ซึ่งหมายถึงการปลูกสร้างอาคารแบบอพาร์ทเมนต์ หรืออาคารชุด

3 การเคหะแห่งชาติ, การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย, รายงานประจำปี 2549, น. 2-3.

4 Think of Living, “แฟลตปลาทอง”, สืบค้นวันที่ 3 สิงหาคม 2560, จาก <http://thinkofliving.com/2013/12/28/แฟลตปลาทอง-รังสิตซีดี/>

สามารถใช้บังคับได้อย่างทันท่วงที เพราะในการดำเนินชีวิตประจำวันของสมาชิกในชุมชนนั้นมีโอกาสที่จะก่อให้เกิดการฝ่าฝืนกฎระเบียบอยู่ตลอดเวลา ทั้งข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ของการอยู่อาศัย ภูมิหลังและอัตลักษณ์ของสมาชิกในชุมชนแต่ละคน อันได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ เป็นต้น ซึ่งทำให้การอยู่ร่วมกันของสมาชิกในชุมชนมีความซับซ้อนของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัย โดยเฉพาะปัญหาข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ของห้องชุดที่กำหนดให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้เช่าอยู่อาศัยนั้นมีสิทธิเด็ดขาดเฉพาะในพื้นที่ห้องชุดของตนเท่านั้นส่วนพื้นที่ในส่วนกลางที่นอกเหนือไปจากนั้น สมาชิกทุกคนจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของชุมชน ซึ่งส่งผลให้ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยในห้องชุดและการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันนี้มีความเกี่ยวเนื่องกันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังเช่นเสียงสะท้อนของสมาชิกที่อาศัยอยู่ภายในหมู่บ้านเอื้ออาทรแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่

“อาคารนี้ ตอนเย็นเวลา3-4 ทุ่ม ทำกับข้าว เปิดทีวีเหมือนโรงหนัง ส่งเสียงดังทุกวัน กินเหล้าเสียงดังทุกวัน น่าเบื่อ”

“อาคารนี้ไม่ทะเลาะกันเสียงดัง ก็มีได้กร้องให้เสียงดังแทบทุกเช้า ช่วยเกรงใจคนรอบข้างบ้างเถอะค่ะ”⁵

“สูบบุหรี่ในอาคารหรือบริเวณระหว่างอาคารส่งกลิ่นเหม็นไปทั่ว เช้า-เย็นได้กลิ่นตลอด เปิดบานเกร็ดไม่ได้เลย รำคาญมากๆ”⁶

“ไม่รู้ห้องไหนเอามามาเลี้ยงบางวันเห่าตลอด ตอนนี่กลิ่นเหม็นเข้ามาถึงห้อง”⁷

“ผมพักอยู่ห้องติดบันได สมาชิกเอารถมาจอดตรงใต้บันไดบ้าง ตรงหัวนอนบ้าง ซี่รถเข้ามาเสียงดังหรือสตาร์ทออกไป ผมสะดุ้งตื่นประจำเพราะห้องห่างไม่เกิน 5 เมตร...” เป็นต้น⁸

จากข้อเท็จจริงในข้างต้น จะเห็นได้ว่าการอาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้น ในสภาพแห่งความเป็นจริง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยร่วมกัน บางครั้งแทบจะไม่มีการบังคับใช้ หรือมีการบังคับใช้ที่น้อยมาก ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาการอยู่อาศัยในอาคารชุด ทั้งการบริหารจัดการชุมชน การเคารพกฎระเบียบและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย ซึ่งปัญหาต่างๆ เหล่านี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งที่สมาชิกในชุมชนบางรายจะต้องพบเจอในแต่ละวัน

5 เก็บข้อมูลโดยวิธีการสังเกตการณ์, วันที่ 7 ธันวาคม 2559

6 เรื่องเดียวกัน

7 เก็บข้อมูลโดยวิธีการสังเกตการณ์, วันที่ 15 มกราคม 2560

8 เก็บข้อมูลโดยวิธีการสังเกตการณ์, วันที่ 26 มีนาคม 2560

ดังนั้น ในบทความนี้จึงมุ่งที่จะอธิบาย ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้คนในชุมชนอาคารชุด ว่ามีท่าทีต่อกฎหมายอาคารชุดและกฎระเบียบของชุมชนอย่างไร ผ่านคำบอกเล่าของประธานชุมชนแม่บ้านในชุมชน เจ้าของร้านเสริมสวยในห้องชุดและลูกบ้านที่อาศัยอยู่ในชุมชน ซึ่งทั้งหมดเป็นสมาชิกที่อาศัยอยู่ในชุมชน

1. ที่มาของกฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

สำหรับประเทศไทยการอาศัยอยู่ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม นั้น ถือได้ว่าพัฒนาการค่อนข้างช้ากว่าหลายๆ ประเทศในทวีปเอเชียอย่างเช่นประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ หรือฮ่องกง เนื่องจากสภาพภูมิศาสตร์และความเป็นอยู่ของสังคมไทยที่มีพื้นที่ประเทศกว้างใหญ่ อีกทั้งคนไทยเองก็มีขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมต่างๆ ที่แตกต่างกับชาวต่างประเทศอื่นๆ และนิยมอยู่เป็นครอบครัวใหญ่ แบบสังคมที่เป็นกลุ่มก้อนจึงทำให้มีความผูกพันกันมากกว่าในสังคมแบบยุโรปและอเมริกา⁹ ซึ่งทำให้อาคารชุดที่เกิดขึ้นในช่วงยุคแรกๆ (พ.ศ.2513) จึงไม่ประสบความสำเร็จ เพราะยังเป็นเรื่องที่ใหม่มากสำหรับการอยู่ร่วมกันของสังคมไทย¹⁰ อีกทั้งยังไม่มีกฎหมายรองรับจึงทำให้เกิดปัญหาว่าผู้ก่อสร้างและผู้ซื้อจะต้องยึดกฎหมายอะไร รวมถึงเรื่องกรรมสิทธิ์และการซื้อขายต่างๆ และหลักเกณฑ์สำหรับการบริหารงานต่างๆ ในอาคารชุด ซึ่งปัญหาการไม่มีกฎหมายเฉพาะใช้บังคับนี้ ส่งผลให้การทำธุรกิจอาคารชุดในขณะนั้นต้องนำหลักกฎหมายอื่นมาใช้เทียบเคียงเพื่อให้ธุรกิจอาคารชุดดำเนินการต่อไปได้ เช่น การใช้รูปแบบการถือกรรมสิทธิ์แบบบริษัทร่วมกรรมสิทธิ์” (Co-Operative Ownership) คือ ผู้ซื้อต้องมีการถือหุ้นในบริษัท ซึ่งหมายความว่าหนึ่งหุ้นเท่ากับการเป็นเจ้าของอาคารชุด 1 ห้อง¹¹ หรืออีกวิธีหนึ่งก็คือ การเช่าซึ่งถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ขั้นต่ำที่สุดและความแน่นอนในกรรมสิทธิ์ก็น้อยที่สุด เนื่องจากขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เช่าอาจจะเป็นในลักษณะเดือนต่อเดือน ปีต่อปี หรือทุก 30 ปีตามกฎหมายไทยอนุญาต เป็นต้น¹²

แนวคิดเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดนั้น ปรากฏขึ้นครั้งแรกในสมัยรัฐบาลของ จอมพลถนอม กิตติขจร (พ.ศ. 2511) เมื่อทางราชการได้ส่งเจ้าหน้าที่ 2 คน คือผู้อำนวยการสำนักผังเมืองและหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสัมพันธ์ในขณะนั้น ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับ condominium (อาคารชุด) ที่รัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา และเมื่อเจ้าหน้าที่ทั้งสองไปประชุม

9 ประสงค์ แสงพยับ, การบริหารคอนโดมิเนียม, กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2532, น. 3

10 ซอฟท์บิส พลัส, วิชาการคอนโดมิเนียม : แนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด, สืบค้นวันที่ 3 สิงหาคม 2560, จาก <http://www.softbizplus.com/condominium/693-concept-in-evolutionary-theory-and-operation-of-condominiums>

11 อ่างแล้ว, ประสงค์ แสงพยับ, การบริหารคอนโดมิเนียม, น. 4-5.

12 มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, ม.ป.ป., 2527, น. 1-2.

กลับมาได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบและได้เสนอความเห็น ว่า ในอนาคต จะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ขึ้นใช้บังคับ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละ unit ห้องชุด เป็นเอกเทศ โดย มีการแต่งตั้งให้คณะกรรมการและข้าราชการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วย งานร่วมกันพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ...¹³ ซึ่งในการพิจารณา ร่างกฎหมายดังกล่าวคณะกรรมการกฤษฎีกา เห็นว่ามีปัญหาหลายประการทั้งปัญหาข้อเท็จจริงใน ทางปฏิบัติและปัญหาข้อกฎหมาย โดยเฉพาะปัญหาเรื่อง ฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด¹⁴ จึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีให้ระงับร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะ หาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม แต่เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยได้นำบันทึกเสนอ คณะรัฐมนตรีและอ้างว่า คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า ไม่จำเป็นต้องจัดให้อาคารชุดมีสถานะเป็น นิติบุคคล เพราะบุคคลธรรมดาที่อาจจัดการได้ เจตนารมณ์ของร่างกฎหมายนี้เพียงเพื่อจะจัดระบบ การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนแยกจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชยเท่านั้น คณะรัฐมนตรีจึงได้ลงมติเห็นชอบและให้คณะกรรมการกฤษฎีการ่างพระราชบัญญัตินี้ ต่อไป แต่อย่างไรก็ตามร่างกฎหมายพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ... ยังคงมี ข้อขัดข้องหลายประการ อันจะทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้จึงได้มีการเสนอให้ปรับปรุงร่างกฎหมาย ดังกล่าว¹⁵ ซึ่งส่งผลให้ร่างกฎหมายฉบับนี้ค้างอยู่ที่กรมที่ดินผู้เป็นเจ้าของเรื่องเป็นเวลาประมาณ 8 ปี¹⁶

จนกระทั่งต่อมาในปี พ.ศ. 2519-2520 ร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ... ได้ถูกนำมาพิจารณาใหม่อีกครั้ง โดยการเคหะแห่งชาติซึ่งในขณะนั้นมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดการ ที่อยู่อาศัย และมีนโยบายที่จะขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชนแต่ไม่สามารถทำได้เนื่องจากติดขัด อยู่ที่ไม่มีข้อกฎหมายรองรับ การเคหะแห่งชาติจึงได้มีการฟื้นฟูการร่างกฎหมายคอนโดมิเนียมหรือ

13 โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ทางหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธพาณิชย์, 2524 น. 1 อ้างใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด, นิติศาสตร์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528, น.13.

14 บันทึกของเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง “การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ.” สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, กรกฎาคม 2517 อ้างใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด, นิติศาสตร์ มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528, น.14.

15 คำชี้แจงของนายสนั่น สดงคุณท์ ปรากฏในรายงานการประชุม คณะกรรมการร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ... ครั้งที่ 2 /2519 วันพุธที่ 15 ธันวาคม 2519 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุมสำนักนโยบายและแผนมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย อ้างใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด, นิติศาสตร์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์, 2528, น.14-15.

16 บันทึก มท.0606/1189 จากกองวิชาการกรมที่ดินเสนออธิบดีกรมที่ดิน เรื่องร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2519 อ้างใน วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด, นิติศาสตร์มหาบัณฑิต คณะ นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528, น.14-15

“กฎหมายอาคารชุด” ขึ้นใหม่อีกครั้งโดยได้ทำการศึกษากฎหมายอย่างละเอียดและมีการส่งผู้ชำนาญการเฉพาะเรื่องนี้เดินทางไปศึกษาและประชุมเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น พร้อมทั้งทำการเปรียบเทียบกฎหมายของต่างประเทศ เช่น ฝรั่งเศส อเมริกา อังกฤษและฟิลิปปินส์ เป็นต้น¹⁷ จนเป็นที่ยอมรับและมีการประกาศใช้ในพระราชกฤษฎีกาฉบับที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522¹⁸

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ “ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”¹⁹

ในปัจจุบันกฎหมายอาคารชุดได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ถึง 3 ครั้งด้วยกัน ได้แก่พระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 แก้ไขเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเหมือนคนต่างด้าวบางประเภท²⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 แก้ไขหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่อบำรุงความสะดวกในการซื้อห้องชุด²¹ และพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 แก้ไขหลักเกณฑ์หรือรายละเอียดบางประการที่ไม่สามารถใช้บังคับได้จริงและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย อาทิ เรื่องการประกอบการค้าในอาคารชุดและบทลงโทษ เป็นต้น²²

สาระสำคัญของกฎหมายอาคารชุด กล่าวถึงผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินและมีโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดนั้นๆ โดยมีหลักการสำคัญว่า บุคคลแต่ละคนสามารถแยกกันถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วนๆ และกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

17 อ้างแล้ว, ประสงค์ แสงพยับ, การบริหารคอนโดมิเนียม, หน้า 5-6.

18 ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ตอน 67 พ.ศ. 2522

19 หมายเหตุ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

20 หมายเหตุ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534

21 หมายเหตุ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542

22 หมายเหตุ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

จะประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) ห้องชุดแต่ละห้องชุด และกรรมสิทธิ์ส่วนร่วมในทรัพย์สินกลาง (Common Property) ได้แก่ โครงสร้างตัวอาคาร ที่ดินที่เป็นที่ปลูกสร้างอาคาร บันได ระเบียง ลิฟต์ สนามหญ้า ที่จอดรถ และอื่นๆ ที่กำหนดไว้ ซึ่งเมื่อจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายแล้ว เจ้าหน้าที่รัฐจึงสามารถออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือโฉนดบนอากาศให้กับเจ้าของห้องชุดแต่ละรายได้ ซึ่งโฉนดดังกล่าวมีค่าและสิทธิเท่ากับโฉนดบนพื้นดินทั่วไป กล่าวคือกฎหมายรับรองสิทธิในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดว่ามีอยู่จริงและสามารถใช้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ อาทิ ซื้อขาย จำนอง ให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้เรื่องของกรรมสิทธิ์กฎหมายอาคารชุดยังได้ระบุถึงการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงกำหนดภาระหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดและบทลงโทษอีกด้วย²³

ด้วยเหตุนี้ กฎหมายอาคารชุดจึงถูกร่างขึ้นมาเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ รวมทั้งกำหนดวิธีการบริหารจัดการอาคารชุด กำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดให้สามารถอยู่กันภายในอาคารชุดได้อย่างสงบสุขซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารชุด แต่ในทางตรงข้ามการอาศัยอยู่ร่วมกันของผู้คนจำนวนมากนี้ กฎหมายอาคารชุดมิได้เป็นสิ่งที่จะสามารถบังคับและกำหนดกฎเกณฑ์ในการอาศัยอยู่ร่วมกันของผู้คนได้อย่างตายตัว การมีกฎหมายอาคารชุด จึงเป็นเพียงแบบแผนที่ใช้เป็นแนวทางในการออกข้อบังคับหรือกฎระเบียบต่างๆ ในการอาศัยอยู่ร่วมกันภายในชุมชนเท่านั้น เพราะการเห็นอกเห็นใจกัน การรู้จักเข้าใจกันผ่องนั้ผ่องนั้และเกรงใจผู้ร่วมอาคารชุดด้วยกันนั้น²⁴ ถือได้ว่าเป็นธรรมเนียมปฏิบัติของการอาศัยอยู่ร่วมกันภายในอาคารชุด มากกว่าการคำนึงถึงแบบแผนตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่างๆ ซึ่งส่งผลให้การอาศัยอยู่ในอาคารชุดนอกจากจะประกอบไปด้วยกฎหมายอาคารชุด ข้อบังคับและกฎระเบียบของชุมชนแล้ว ยังหมายถึงความถึงกฎอื่นๆ ที่ไม่ใช่ว่าเป็นการสำหรับการอาศัยอยู่ร่วมกันภายในอาคารชุดอีกด้วย

2. กฎหมายกับชุมชนอาคารชุด

เมื่อกล่าวถึงการอาศัยอยู่ในอาคารชุด สิ่งแรกที่คนทั่วไปนึกถึงอาจเป็นภาพของตึกสูงหรือคอนโดมิเนียมที่หรูหรา มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี แต่เมื่อนั้นถึงความจริงเป็น “ชุมชน” ภาพที่ปรากฏเด่นชัดออกมากลับกลายเป็นแฟลตหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่รัฐได้จัดหาให้กับประชาชน ภาพของผู้คนอาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่นในอาคารชุดหรือ

23 วิชัย ตันติกุลนันท์ และจุฬาลักษณ์ ตันติกุลนันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม, กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2559, หน้า 1-4.

24 อ่างแล้ว, มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, หน้า 2-17, 2-18.

แพลตฟอร์มไม่ค่อยจะมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและไม่น่าอยู่อาศัยเอาเสียเลย อย่างไรก็ตาม ชุมชนอาคารชุดนี้ ยังคงมีข้อกังขาของความเป็นชุมชนว่าการอาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้น จะถือว่าเป็นชุมชนได้หรือไม่ หรือจะเป็นเพียงชุมชนเท่านั้น

สำหรับชุมชนอาคารชุด (หมู่บ้านเอื้ออาทรแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่) ในทัศนะของผู้เขียน เห็นว่า ชุมชนอาคารชุดมีลักษณะของความเป็นชุมชนตามแนวคิดของชุมชนเชิงสถาบัน กล่าวคือ ชุมชนเป็นองค์กรทางสังคมที่ผู้คนมารวมตัวกันโดยสมัครใจบนพื้นฐานของการร่วมมือ การเป็นเจ้าของร่วมกัน เน้นความเท่าเทียมกัน ยอมรับคุณค่าอันเดียวกันในการปกครองตนเอง โดยชุมชนดังกล่าวอาจเป็นได้ทั้ง ชุมชนในฐานะที่เป็นหน่วยของพื้นที่ ชุมชนที่เป็นโครงสร้างเชิงสถาบันหรือมองว่าชุมชนมีนัยครอบคลุมไปถึงประสบการณ์ของกลุ่มที่แตกต่างกัน ซึ่งทำให้ชุมชนตามแนวความคิดนี้สามารถผันแปรไปได้หลายรูปแบบ²⁵

เพราะเหตุนี้ ชุมชนอาคารชุดจึงถือได้ว่าเป็นชุมชนเชิงสถาบันอีกรูปแบบหนึ่ง อันเกิดขึ้นมาจากการรวมตัวกันของผู้คนที่มีความต่างกันและเข้ามาอาศัยอยู่ในอาคารชุดเดียวกันด้วยความสมัครใจ มีความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันและยอมรับในกฎหมายอาคารชุด ข้อบังคับและกฎระเบียบของชุมชนร่วมกัน รวมถึงการยอมรับในความเป็นหมู่บ้านเอื้ออาทรที่เป็นโครงการของรัฐ อันจัดทำขึ้นมาเพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยร่วมกัน ซึ่งการยอมรับในความเป็นชุมชนดังกล่าวของสมาชิกในชุมชนนี้ ส่งผลให้สมาชิกในชุมชนทุกคนต่างมีสิทธิและหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามต่อกฎกติกาด้วยกันและต่อชุมชนที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายอาคารชุด และกฎระเบียบของชุมชนที่กำหนดไว้

2.1 สิทธิของเจ้าของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และสิทธิในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง ซึ่งหมายถึงส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม²⁶ ได้แก่ ทรัพย์สินที่จัดไว้สำหรับเจ้าของห้องชุดใช้ร่วมกัน เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสาหลังคา ดาดฟ้า บันไดขึ้นลงสู่อาคารทุกชั้น และทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ลานจอดรถ สนามกีฬา สวนหย่อม บันได รั้ว เครื่องปั้มน้ำ ถังเก็บน้ำ เครื่องตัดหญ้า และทรัพย์สินอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น²⁷ ทั้งนี้ในการใช้

25 อานันท์ กาญจนพันธุ์, *ถกความคิดสังคมศาสตร์ในสังคมไทย*, เชียงใหม่:ภาควิชาสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2555, น.63-64.

26 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 4

27 อ่างแล้ว,วิชัย ดันติกุลานันท์ และ จุฬาลักษณ์ ดันติกุลานันท์, *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม*, หน้า 11.

สิทธิในทรัพย์สินส่วนตัว เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่กระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง หรือกระทบต่อการป้องกันความเสียหายที่ต่อตัวอาคารไม่ได้ หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ²⁸

2.2 หน้าที่ของ เจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วม

หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ได้แก่ การงดเว้นการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินกลาง อันอาจก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ความเดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนการอยู่อาศัยของผู้อื่น การงดเว้นการประกอบการค้าในอาคารชุดเว้นแต่ในพื้นที่ที่มีการจัดไว้เพื่อเป็นการเฉพาะ การเข้าร่วมประชุมของเจ้าของร่วมเพื่อพิจารณาเรื่องราวต่างๆ และลงมติตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับและระเบียบของอาคารชุด การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมและชำระเงินอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับและระเบียบของอาคารชุดหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่หรือมติของเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดภายในกรอบของกฎหมาย ข้อบังคับและระเบียบของอาคารชุด เป็นต้น²⁹

อย่างไรก็ตาม นอกจากสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายที่เจ้าของห้องชุดจะต้องปฏิบัติตามแล้ว ในการอาศัยอยู่ร่วมกันในชุมชนอาคารชุด พบว่ายังคงมีกฎระเบียบ ข้อบังคับอื่นๆ ในการอาศัยอยู่ร่วมกัน ซึ่งชุมชนอาคารชุดในแต่ละแห่งนั้นจะมีกฎระเบียบที่แตกต่างกันออกไป แต่โดยส่วนใหญ่แล้วมักจะสอดคล้องและเป็นไปตามที่กฎหมายอาคารชุดกำหนด อย่างเช่นระเบียบการอยู่อาศัยของโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทรแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งประกอบไปด้วยระเบียบเกี่ยวกับการใช้และการจัดการห้องพักของตนเอง ระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยภายในห้องชุดและระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินกลาง

ระเบียบเกี่ยวกับการใช้และการจัดการห้องพักของตนเอง อาทิ การเข้าอยู่อาศัยต้องใช้ห้องชุดสำหรับพักอาศัยเท่านั้นและต้องดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยดี หากเป็นห้องให้เช่าหรือให้ผู้อื่นพัก ขอให้แจ้งข้อมูลผู้พักและข้อมูลที่จำเป็นให้สำนักงานผู้จัดการบริหารงานโครงการบ้านเอื้ออาทรทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเช่น โรคประจำตัว ระยะเวลาการพัก การตกแต่งต่อเติมห้องชุด ต้องมีการขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากสำนักงานผู้จัดการบริหารโครงการบ้านเอื้ออาทรก่อนจึงจะดำเนินการได้ เจ้าของห้องชุดต้องไม่ใช่ห้องชุดกระทำการใดๆ อันส่อเจตนาไปในทางผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ใช่ห้องชุดเป็นที่

28 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 13 วรรคสอง

29 การเคหะแห่งชาติ, หนังสือมอบบ้าน ฉบับคู่มือการอาศัยในอาคารชุด, สืบค้นวันที่ 29 กรกฎาคม 2560, จาก <https://www.nha.co.th/assets/portals/1/files/download/arkanchood.pdf>, หน้า 24-27

เก็บศพ ทำพิธีศพ หรือพิธีกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับศพ

ระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยภายในห้องชุด อาทิจำของห้องชุดต้องไม่เลี้ยงสัตว์หรือส่งเสริมการเลี้ยงสัตว์ไม่ว่ารูปแบบใดๆ เช่นคอยให้น้ำแมว ให้อาหารนก ให้อาหารสุนัข เป็นต้น เจ้าของห้องชุดต้องแนะนำ ตักเตือนบริวารมิให้ส่งเสียงอึกทักจนเกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อาศัยใกล้เคียง เช่น การเปิดเสียงเครื่องรับวิทยุ โทรทัศน์เสียงดังหรือส่งเสียงดังเกินควร เป็นต้น เจ้าของห้องชุดต้องไม่วางถังขยะบริเวณทางเดินหน้าห้องชุดและควรใส่ถุงพลาสติก (ถุงดำ) หรือมัดปากถุงให้แน่นก่อนนำมาทิ้งถึงรับขยะ ณ จุดที่เตรียมไว้แต่ละอาคาร โดยแยกประเภทของขยะตามความเหมาะสมก่อนทิ้ง เจ้าของห้องชุดต้องไม่วางรองเท้า รวดตากผ้าหรือตากผ้า รวมทั้งอุปกรณ์อื่นๆ บริเวณทางเดินหน้าห้องชุด เจ้าของห้องชุดต้องไม่ตาก แขนว ผึ่ง หรือพาดสิ่งใดสิ่งหนึ่งหรือวางกระถางต้นไม้เหนือราวระเบียงของห้องชุด ผ่นงายนอกห้องชุด พื้นที่ด้านหลังอาคารชุดและพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ของชุมชน

ระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด อาทิจำที่ดินที่ตั้งของอาคารชุดหรือทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารชุด เช่น ระเบียง ทางเดิน โถงบันได ระบบไฟฟ้า ประปาประจำอาคาร สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น เป็นต้น ซึ่งในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของห้องชุด หรือผู้พักอาศัยจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของชุมชน ได้แก่ เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ละเมิดสิทธิการใช้ประโยชน์ จากทรัพย์สินส่วนกลางโดยมิได้รับอนุญาตและห้ามดำเนินการใดๆ ในลักษณะถือครอง เช่น ล้อมรั้ว กั้นเป็นแนว หรือดำเนินการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยอื่น เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ตั้งวาง ตอกตรึงสิ่งของบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น กระถางต้นไม้ ราวผ้า ฯลฯ เป็นต้น รวมทั้งต้องไม่ปิดแผ่นภาพ ป้ายชื่อหรือป้ายโฆษณา บริเวณผนังระเบียงนอกห้องชุด เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการตามความเหมาะสมหรือตามที่กำหนด บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่เจ้าของห้องชุดหรือบริวารจะเข้ามาในบริเวณอาคารชุดหรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลางโดยมิได้รับอนุญาตไม่ได้ หากเจ้าของห้องชุดได้อนุญาตบุคคลภายนอกเข้ามาต้องรับผิดชอบหากเกิดความเสียหายขึ้น กับทรัพย์สินส่วนกลางและเมื่อพบเห็นว่ามีกรบุกรุกใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือพบเห็นความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินส่วนกลางต้องแจ้งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไข เจ้าของห้องชุดและบริวารจะต้องไม่กระทำการใดๆ บริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง หรือในห้องชุดอันเป็นการก่อความวุ่นวายและสร้างความเดือดร้อนการอยู่อาศัยของผู้อื่น เช่น มั่วสุมดื่มสุราส่งเสียงดัง สูบบุหรี่ เปิดเสียงเครื่องใช้ไฟฟ้าดังเกินควร เป็นต้น³⁰

30 ระเบียบของโครงการบ้านเอื้ออาทรอาคารชุด ตามมติการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคล เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

จากกฎระเบียบต่างๆ ในข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงสภาพแห่งความเป็นจริงในการบังคับใช้กฎระเบียบของชุมชนอาคารชุด อย่างเช่นในกรณีของหมู่บ้านเอื้ออาทร พบว่ายังไม่ค่อยมีสภาพแห่งการบังคับเท่าที่ควร เนื่องจากวิถีแห่งการดำเนินชีวิตของผู้คนในชุมชนอาคารชุดแห่งนี้มีความหลากหลาย ทั้งในด้านสถานภาพ หน้าที่การงาน อายุ เพศ ภูมิหลัง ซึ่งทำให้ยากต่อการบังคับใช้กฎระเบียบ อีกทั้งในด้านของวัฒนธรรมทางสังคมในการอาศัยอยู่ร่วมกันภายในอาคารชุดยังคงมีความอะลุ่มอล่วยต่อการกระทำผิดกฎหมายและกฎระเบียบในการอยู่อาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก จนนำไปสู่การบังคับใช้กฎระเบียบอย่างไม่เป็นทางการของชุมชนอาคารชุดมากขึ้น ซึ่งสะท้อนผ่านการสังเกตการณ์โดยการเข้าพักอยู่อาศัยภายในชุมชนบ้านเอื้ออาทรของผู้เขียนระหว่างช่วงเดือนตุลาคม 2559-สิงหาคม 2560 ในการปฏิบัติตามระเบียบเกี่ยวกับการใช้และการจัดการห้องพักของตนเอง ระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยภายในห้องชุดและระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางพบว่า

สมาชิกที่อาศัยอยู่ภายในชุมชนมีมุมมองที่หลากหลายต่อกฎหมายอาคารชุดและกฎระเบียบของชุมชน อันประกอบไปด้วยสมาชิกที่เห็นว่าควรมีการปฏิบัติตามกฎระเบียบของชุมชนอย่างตรงไปตรงมา สมาชิกที่เห็นว่าควรมีการอะลุ่มอล่วยกันบ้างในบางกรณีและสมาชิกที่อาศัยอยู่ในห้องชุดอย่างเป็นเอกเทศโดยไม่มีความเห็นใดๆ ต่อกฎหมายหรือกฎระเบียบของชุมชน ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า มุมมองต่างๆ ของสมาชิกในชุมชนแห่งนี้ล้วนแต่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการอาศัยอยู่ร่วมกันในลักษณะที่จะต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เพื่อนบ้าน ซึ่งลักษณะร่วมดังกล่าวนี้ได้ส่งผลต่อสภาพแห่งการบังคับใช้กฎระเบียบของชุมชนในการอาศัยอยู่ร่วมกัน³¹ อาทิ

- กรณีห้องให้เช่าหรือให้ผู้อื่นพัก เจ้าของห้องชุดมีการแจ้งข้อมูลให้สำนักงานผู้จัดการบริหารงานโครงการบ้านเอื้ออาทรทราบน้อยมาก ซึ่งส่งผลให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถระบุได้ว่าในหมู่บ้านเอื้ออาทรแห่งนี้มีผู้เช่าหรือผู้อื่นพักอยู่อาศัยมีจำนวนเท่าใดและเป็นใครบ้าง อันส่งผลต่อความปลอดภัยในการพักอาศัยของสมาชิกในชุมชนคนอื่นๆ

- กรณีการเลี้ยงสัตว์ภายในห้องชุด แม้ว่าจะมีกฎระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยภายในห้องชุดห้ามไว้แล้วก็ตาม แต่ในสภาพแห่งความเป็นจริงยังคงมีการนำสัตว์มาเลี้ยงไว้ในห้องชุดและมีการอะลุ่มอล่วยให้กับผู้เลี้ยงสัตว์ที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ห้องข้างๆ และจะผิดกฎระเบียบเมื่อมีการร้องเรียนความเดือดร้อนเกี่ยวกับสัตว์นั้นต่อนิติบุคคลอาคารชุด

- การใช้พื้นที่ส่วนกลาง แม้ว่าจะมีกฎระเบียบเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางแล้วก็ตาม แต่ในการอยู่อาศัยนั้นพื้นที่ดังกล่าวมีความยืดหยุ่นสูง เช่น การอนุญาตให้วางรองเท้าหน้าห้องได้ไม่เกิน 3 คู่ (ซึ่งส่วนใหญ่เกิน) รวมทั้งการวางสิ่งของหรืออุปกรณ์ต่างๆ บริเวณทางเดินหน้าห้องชุด หรือ

31 ข้อมูลที่ได้จากการสังเกตการณ์ ของผู้เขียน จากการเข้าพักอาศัยในบ้านเอื้ออาทร เพื่อการเก็บข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้

แม้แต่การตากผ้ายื่นออกมาจนกระเบื้องหรือในพื้นที่ส่วนกลาง ปลุกต้นไม้หรือวางกระถางต้นไม้ เหนือราวระเบียงของห้องชุดก็มิได้ถือว่าเป็นการทำผิดกฎระเบียบของชุมชน และสามารถพบเห็นได้ทั่วไปตามอาคารต่างๆ รวมถึงการวางราวตากผ้าและสิ่งของต่างๆ ในลักษณะกึ่งถาวรในพื้นที่ส่วนกลาง (วางไว้โดยไม่เก็บเข้าห้องชุดของตนเอง) และการใช้พื้นที่ส่วนกลางเก็บทรัพย์สินของตนเอง เช่น จอรถยนต์ไว้ในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งลักษณะการอยู่อาศัยดังกล่าวแม้ว่าจะเป็นการกระทำที่ผิดกฎระเบียบของชุมชนโดยชัดแจ้งแล้วก็ตาม แต่เมื่อสมาชิกชุมชนโดยส่วนใหญ่ได้ใช้ประโยชน์ กฎระเบียบดังกล่าวก็สามารถละลือล่วยกันได้

อีกทั้งในการดำเนินชีวิตประจำวันของสมาชิกในชุมชนเอง ยังคงพบว่าการฝ่าฝืนกฎหมายอาคารชุด โดยเฉพาะเรื่องการประกอบอาชีพในห้องชุด เช่นร้านเสริมสวย ร้านเย็บผ้า ร้านซักผ้า หรือการใช้ห้องชุดเป็นที่ตั้งสำนักงาน เป็นต้น ซึ่งการใช้ห้องชุดนอกเหนือไปจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัยนี้ แม้ว่าจะเป็นการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 17/1 วรรคสอง กำหนดห้ามมิให้มีการประกอบการค้าในห้องพักของตนเอง³² แต่ในสภาพแห่งความเป็นจริงนั้น สมาชิกในชุมชนต่างได้ใช้ประโยชน์จากการประกอบอาชีพดังกล่าว และการประกอบอาชีพในห้องชุดนั้น ผู้ที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นผู้เปิดร้าน มีความเห็นว่า สิ่งที่ตนเองทำก็ได้ทำให้เพื่อนบ้านเดือดร้อน ในทางกลับกัน ผู้พักอาศัยคนอื่นๆ ที่มาใช้บริการ ก็ยังมองว่า เป็นการอำนวยความสะดวกแก่ตนเองในการอยู่อาศัยอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม การบังคับใช้กฎระเบียบต่างๆ นี้ ย่อมขึ้นอยู่กับนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและสมาชิกในชุมชนในแต่ละแห่ง ว่าต้องการให้ชุมชนอาคารชุดของตนเองมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยเพียงใด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการมีส่วนร่วมของสมาชิกในการตระหนักถึงปัญหาและหาวิธีการแก้ไข ซึ่งเห็นได้จากเรื่องเล่าของสมาชิกในชุมชนในหัวข้อถัดไป

3. ชีวิตในอาคารชุด ชีวิตในชุมชนบ้านเอื้ออาทร

การอาศัยอยู่ภายในชุมชนบ้านเอื้ออาทรแห่งนี้ สมาชิกของชุมชนแต่ละคนต่างมีภูมิหลังและเงื่อนไขของการดำเนินชีวิตที่แตกต่างกัน การอาศัยอยู่ในอาคารชุดสำหรับสมาชิกบางคนอาจเป็นเพียงจุดเริ่มต้นของการดำเนินชีวิตที่ยังไม่สมบูรณ์แบบ ตามความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ที่ต้องการมีบ้านสักหลังเป็นของตนเอง แต่สมาชิกบางคนอาจมองว่าการอาศัยอยู่ในอาคารชุดเป็นทางเลือกหนึ่งของชีวิตและอาจเป็นแหล่งที่พักพิงสุดท้ายยามแก่ชรา ซึ่งไม่ว่าจะมีทัศนคติแบบใดแต่เมื่อเข้ามาอยู่อาศัยภายในชุมชนบ้านเอื้ออาทรแล้วทุกคนต่างก็เป็นส่วนหนึ่งของชุมชน และจะต้องปฏิบัติ

32 พระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 17/1 วรรคสอง “ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้”

ตามกฎระเบียบในการอาศัยอยู่ร่วมกันของชุมชน ในการสัมภาษณ์สมาชิกที่เป็นตัวแทน จากผู้อยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทรนี้ ผู้เขียนได้พิจารณาจากผู้หญิงทั้งหมดโดยมีเงื่อนไขมาจากผู้ที่มีบทบาทที่โดดเด่น ในการทำกิจกรรมของชุมชน ซึ่งเรื่องราวต่อไปนี้จะเป็นการสะท้อนผ่านเรื่องเล่าการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดและชุมชนของโครงการบ้านเอื้ออาทรแห่งหนึ่ง ในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่

ปาร์ศมี(นามสมมุติ) ป้าจันทร์(นามสมมุติ) พี่สวຍ(นามสมมุติ) และพี่มะลิ (นามสมมุติ) ซึ่งบุคคลทั้ง 4 รายนี้ ถือได้ว่าเป็นตัวแทนของผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนโดยแท้³³ เนื่องจากการดำเนินชีวิตประจำวันของทั้ง 4 รายโดยส่วนใหญ่แอบอิงอยู่กับชุมชนตลอดเวลา กล่าวคือ ปาร์ศมีมีฐานะเป็นประธานชุมชนและเป็นแม่ค้าขายของในหมู่บ้าน ป้าจันทร์เป็นแม่บ้านของชุมชนซึ่งต้องทำงานอยู่ภายในชุมชนตั้งแต่วันจันทร์ถึงวันเสาร์ ส่วนพี่สวຍทำงานอยู่ในห้องชุดภายในชุมชนเปิดร้านเสริมสวยและซักผ้า สุดท้ายพี่มะลิเป็นสมาชิกชุมชนทั่วไปอาศัยอยู่ในชุมชนและไม่ได้ทำงาน ซึ่งแตกต่างไปจากสมาชิกในชุมชนส่วนใหญ่ทั้งผู้ชายและผู้หญิงที่ต้องออกไปทำงานนอกชุมชน อีกทั้งในการทำกิจกรรมหรือประกอบอาชีพในชุมชนส่วนใหญ่ผู้หญิงจะเข้ามามีบทบาทในการทำกิจกรรมมากกว่าผู้ชาย

3.1 ปาร์ศมี (นามสมมุติ)

ปาร์ศมีอาศัยอยู่ในชุมชนบ้านเอื้ออาทรแห่งนั้นนับตั้งแต่แรกเริ่มโครงการ ปัจจุบันอายุ 55 ปี เรียนจบชั้น ม.ศ.5 เป็นชาวจังหวัดลำปางมีอาชีพเป็นแม่ค้าและครูสอนรำให้กับโรงเรียนใกล้ๆ ชุมชนบ้านเอื้ออาทร ปาร์ศมีถือได้ว่าเป็นบุคคลหนึ่งที่มีความสำคัญต่อหมู่บ้านเอื้ออาทรในการช่วยพัฒนาและแก้ไขปัญหาของชุมชน และถือได้ว่าเป็นที่รู้จักทั้งสมาชิกในชุมชนและนอกชุมชน

“ตอนที่ป้าอยู่ที่มีช่วงหนึ่งที่ป้าไปเลี้ยงหลานที่กรุงเทพฯ และหมู่บ้านเรามีงานกีฬาพอดี ประธานชุมชนคนแรกก็โทรไปหาให้ป้าก็ช่วยประสานงานยืมของจากทางโรงเรียน จนหมู่บ้านเราได้รางวัลทองเขียวหรืออย่างสวนหย่อม ปลูกพืชผัก ปลูกดอกไม้ ป้าก็เป็นคนริเริ่ม ตอนนั้นได้งบประมาณจากบริษัทซีแพคที่อยู่ข้างหมู่บ้านเรา”

และด้วยลักษณะนิสัยของปาร์ศมีที่เป็นคนตรงๆ โผงผางไม่ยอมคน ไม่ชอบบออะไรก็มักจะค้านหัวชนผ้านั้น ทำให้ปาร์ศมีได้รู้จักกับหัวหน้าการเคหะ (ชุดแรก) จากการเข้าร่วมประชุมของหมู่บ้าน จึงได้ถูกชักชวนให้เข้ามาทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการชุมชน “ป้าทำงานตรงนั้นมา 7 ปีแล้วอยู่ในตำแหน่งทั้งคณะกรรมการชุมชน ประธานชุมชน กรรมการนิติบุคคลก็เห็นอะไรหลากหลาย” เพราะการอยู่อาศัยในชุมชนบ้านเอื้ออาทรในช่วง 5 ปีแรกนั้น การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ดูแลชุมชนในเชิงบูรณาการ คือมีการจ้างบริษัทนิติบุคคลอาคารชุดเข้ามาบริหารชุมชนและเข้มงวดต่อกฎระเบียบ

33 ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนโดยแท้ หมายถึง ผู้ที่พักอาศัยอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทร (อาคารชุด) และเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชนอยู่บ่อยครั้งหรือเป็นประจำ รวมถึงผู้ที่อาศัยที่ให้ความร่วมมือและช่วยเหลืองานของชุมชน

“เคยมีคนเปิดร้านมินิมาร์ทในอาคารชุด การเคหะสั่งให้รื้อเลย เพราะการทำกิจการในห้องชุดมันผิดกฎหมาย แต่ในปัจจุบันอย่างร้านเสริมสวย เจ้าของมันหัวแข็งไม่ยอม ก็เลยอะลุ่มอล่วยกันไป”

การอาศัยอยู่ในชุมชนและทำงานให้กับชุมชนแห่งนี้มาโดยตลอด ทำให้ปาร์ศมีพบเจอกับปัญหามากมาย “เพราะที่นี้อยู่กันเป็นสังคมเมืองแบบต่างคนต่างอยู่ ข้าไม่สน มีอะไรก็ไม่สน แต่พอมีเรื่องเดือดร้อนก็จะมาแสดงตัว” ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่ที่ปาร์ศมีพบเจอนั้น มักเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินชีวิตประจำวันของสมาชิกในชุมชน เช่น การจอดรถซ้อนคันโดยไม่ปลดเบรกมือ การตักน้ำพริกเสียงดัง การเปิดทีวีเสียงดัง การเลี้ยงสัตว์ในห้องชุด การวางราวตากผ้าไว้ในพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งปัญหาต่างๆ เหล่านี้จะถูกแจ้งให้ทราบผ่านแอปพลิเคชัน LINE กลุ่มของชุมชนหรือ LINE ส่วนตัว หรือพูดคุยผ่านทางโทรศัพท์หรือเดินมาบอกกับปาร์ศมีด้วยตนเอง ซึ่งปัญหาต่างๆ เหล่านี้เมื่อปาร์ศมีได้รับเรื่องก็มักจะดำเนินการด้วยวิธีการขึ้นเสียงตามสาย ขอความร่วมมือจากสมาชิกในชุมชนรวมทั้งอธิบายเรื่องกฎของชุมชนและพระราชบัญญัติอาคารชุดด้วยเสมอ รวมถึงการประสานงานกับนิติบุคคลอาคารชุดให้เข้ามาช่วยจัดการปัญหาต่างๆ

นอกจากแก้ไขปัญหาดังกล่าวแล้ว ปาร์ศมีในฐานะประธานชุมชนยังมีหน้าที่แจ้งข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของทางราชการให้สมาชิกในชุมชนทราบอีกด้วย “บ้านเอื้ออาทรเป็นลูกเมียน้อย” เสียงสะท้อนหนึ่งของปาร์ศมีต่อการได้รับข้อมูลข่าวสารที่ล่าช้าจากทางราชการ เนื่องจากหมู่บ้านเอื้ออาทรแห่งนี้ตั้งอยู่ในชุมชนดั้งเดิม การรับข้อมูลข่าวสารต่างๆ จึงถูกส่งผ่านผู้ใหญ่บ้านอีกที “เวลาที่มียงานอะไรป่าก็จะรู้ก่อน 1 วัน” ด้วยเหตุนี้ ทำให้ปาร์ศมีจึงมีความคิดที่จะลงสมัครผู้ใหญ่บ้านหรือได้รับเลือกเป็นผู้ช่วยผู้ใหญ่บ้าน เพื่อให้งบประมาณต่างๆ และข้อมูลข่าวสารได้เข้ามาถึงสมาชิกในชุมชน

ส่วนการจัดกิจกรรมต่างๆ หรือขอใช้พื้นที่ส่วนกลางชุมชนนั้น ปาร์ศมีในฐานะของคณะกรรมการนิติบุคคลได้รับหน้าที่ให้เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดกิจกรรมต่างๆ ซึ่งการจัดกิจกรรมต่างๆ ในหมู่บ้านเอื้ออาทรนี้ กำหนดให้มีการขออนุญาตการใช้พื้นที่จากการเคหะก่อนทุกครั้ง เพราะพื้นที่ส่วนกลางยังคงเป็นของการเคหะแห่งชาติ อย่างเช่น การจัดแข่งขันกีฬาเบตองเพื่อสามัคคีกันภายในชุมชน แต่งานครั้งนั้นเป็นงานใหญ่มีการเชิญคนจากเทศบาลและคนภายนอกเข้ามาร่วมแข่งขันด้วย โดยผู้จัดแข่งขันกีฬาไม่ได้แจ้งให้ปาร์ศมีทราบจึงให้ส่งเรื่องขอใช้พื้นที่ไม่ทัน ซึ่งจากเหตุการณ์ในครั้งนั้นทำให้ปาร์ศมีรู้สึกถึงความไม่ได้รับวางไว้วางใจจากเจ้าหน้าที่ของการเคหะเหมือนกับในอดีตที่ผ่านมา “ป่าเกิดปัญหากับการเคหะชุดใหม่ ขาดความน่าเชื่อถือและไม่ไว้วางใจป่าเหมือนเดิม” อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมาของปาร์ศมีและปัญหาต่างๆ ของชุมชนที่จะต้องพบเจอในแต่วัน รวมถึงการขาดความน่าเชื่อถือและความไม่ไว้วางใจ ส่งผลให้ปาร์ศมีเริ่มมีความคิดที่จะย้ายออกไปอยู่อื่นขึ้นมา

“ป่าเบื่อมากๆ บางครั้งอยากขายบ้านทิ้งแล้วย้ายไปอยู่ที่อื่น แต่ลุงไม่ยอมเพราะไม่

อยากไปเริ่มต้นใหม่อีก”³⁴

3.2 ป่าจันทร์ (นามสมมุติ)

“ การอยู่ที่นี่กับบ้านเดิมมันต่างกัน ถึงแม้ป่าจะเคยอยู่หอมาก่อนก็เถอะ เพราะอยู่ที่นี่จะทำอะไรก็ต้องเกรงใจ อยากเปิดทีวีดังก็ไม่ได้ บางครั้งก็อยากเปิดเสียงทีวีตามที่ต้องการบ้างแต่ก็ทำไม่ได้ หรืออย่างตึกที่ป่าอาศัยอยู่มีคนต้ำน้ำพริกทุกวันเลย เสียงดังก้องจนต้องออกไปยืนนอกอาคารว่าห้องไหนต้ำ ”

ป่าจันทร์เดิมเป็นคนละแถวนี้ เมื่อก่อนอาศัยอยู่อีกหมู่บ้านหนึ่งใกล้ๆ กับหมู่บ้านเอื้ออาทรที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน การที่ป่าจันทร์ตัดสินใจเข้ามาอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเอื้ออาทรนั้น ส่วนหนึ่งเกิดจากปัญหาทางบ้านทำให้ต้องออกมาหางานทำพร้อมๆ กับขายบ้านอันเป็นที่อยู่เดิมของตน ซึ่งเป็นช่วงเวลาเดียวกันกับการจับจองห้องชุดจากการประกาศของผู้ใหญ่บ้านในช่วงของรัฐบาลทักษิณเพื่อช่วยเหลือคนจน ปัจจุบันป่าจันทร์ทำงานเป็นแม่บ้านให้กับนิติบุคคลอาคารชุดในหมู่บ้านเอื้ออาทรแห่งนี้ พร้อมกับเป็นอาสาสมัครป้องกันภัยฝ่ายพลเรือน (อปพร.)

ป่าจันทร์ถือได้ว่าเป็นสมาชิกชุมชนรุ่นแรกๆ ของโครงการที่ยังคงอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเอื้ออาทรและไม่เคยย้ายออกไปอาศัยอยู่ที่อื่น การพักอาศัยอยู่ภายในชุมชนและทำงานในชุมชนนี้ ทำให้ป่าจันทร์พบเจอกับปัญหาเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะเรื่องเสียงดัง เสียงสัตว์เลี้ยง ท่อน้ำตัน น้ำซึม โดยเฉพาะชั้น 1 เพราะการใช้ท่อเดียวกันเวลาทำอาหารเศษไขมันจึงเข้าไปอุดตันท่อ ทำให้เกิดการอุดตันทุกอาคาร หรือบางครั้งป่าจันทร์เองก็ทำหน้าที่เช่นเดียวกันกับพนักงานรักษาความปลอดภัยของชุมชน ช่วยสอดส่องดูแลลูกบ้านเมื่อสมาชิกในชุมชนร้องขอ “บางคืนลูกบ้านก็โทรมาตามให้ป่าไปช่วยระงับเหตุการณ์ทะเลาะกันหน้าตึก คือนั่นฝนตกป่าก็ออกมาบอกเขา พอเขาไม่ฟังป่าก็เลยกลับป่าคิดว่าเขาคงเมาด้วย” หรือ “เรื่องการลักขโมยป่าก็เคยเจอห้องที่เสียหายอยู่ชั้น 4 ห้องติดกันเลย เพราะเขาไม่ทำเหล็กดัดทั้งคู่และมีรอยเท้าการปีนข้ามมาจาดประตูจากด้านหลัง และคนขโมยก็ยังไปจัดห้องข้างๆ จากข้างหน้าอีก ป่าก็ไปขอร้องให้น้องห้องที่เสียหายไปแจ้งความ” อย่างไรก็ตามภายหลังจากเหตุการณ์ดังกล่าวผู้กระทำความผิดได้ถูกตำรวจจับตัวไปดำเนินคดี พร้อมๆ กับการย้ายออกจากหมู่บ้านเอื้ออาทรของครอบครัวผู้กระทำความผิด เนื่องจากเป็นผู้มาเช่าอยู่อาศัยและทำความเดือดร้อนให้กับเพื่อนบ้านในอาคารชุด

จากประสบการณ์ที่ผ่านมาส่งผลให้ป่าจันทร์มีความคิดว่า “ปัญหาส่วนใหญ่มาจากคนเช่า” เนื่องจากผู้ที่มาเช่าพักอาศัยนั้นไม่ค่อยจะรู้จักกฎระเบียบเท่าที่ควร เช่น กรณีการเลี้ยงสัตว์ สุนัขและแมว เมื่อผู้มาเช่าพักอาศัยอยู่ประยะหนึ่งก็จะไปซื้อสัตว์มาเลี้ยงและเมื่อเลี้ยงดูไม่ไหวก็จะปล่อยไม่รับผิดชอบ เป็นต้น และเมื่อกล่าวถึงเรื่องผู้เช่าที่ทำให้เกิดปัญหานี้ การเช่าห้องชุดในโครงการบ้าน

34 สัมภาษณ์ป้าศรี (นามสมมุติ), วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2560 และวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

เอื้ออาทรในช่วงของสมัยรัฐบาลทักษิณป้าจันทร์เองคิดว่ามันเป็นสิ่งที่ดี เพราะวัตถุประสงค์ของรัฐคือต้องการช่วยเหลือคนจน แต่ช่วงหลังๆ เรื่องการให้คนอื่นเช่าห้องหรือปล่อยเช่าไม่ได้เป็นสิ่งที่ผิดแล้ว “บ้านเอื้ออาทรเอื้อให้คนรวย” เพราะเจ้าของห้องชุดในหมู่บ้านโดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีฐานะดี “ซื้อไว้แล้วปล่อยเช่า” เจ้าของห้องชุดบางคนถือกรรมสิทธิ์หลายห้องซึ่งแต่ละห้องก็มีการใช้ซื้อลูกหลานหรือญาติพี่น้องแทน

สำหรับการอยู่อาศัยและทำงานเป็นแม่บ้านอยู่ในชุมชนแห่งนี้ ทำให้ป้าจันทร์เองมีสถานะเป็นทั้งเจ้าของห้องชุดและลูกจ้างของสมาชิกในชุมชน ซึ่งเมื่อเกิดปัญหาจากการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ป้าจันทร์ก็มักจะถูกว่ากล่าวในนามของบริษัท อีกทั้งปัญหาของจำนวนแม่บ้าน 4 คนที่จะต้องดูแลทั้ง 20 ตึกและพื้นที่ส่วนกลางเองก็เป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการทำงานและอำนวยความสะดวกให้กับสมาชิกในชุมชน เนื่องจากป้าจันทร์ในฐานะของหัวหน้าแม่บ้านได้แบ่งการทำงานเป็น 2 ส่วน คือทำงานบนอาคาร 2 คน (1 คนต่อ 10 อาคาร) และอีก 2 คนจะทำงานนอกอาคาร ซึ่งถือว่าเป็นงานที่หนักพอสมควร นอกจากนี้ป้าจันทร์ยังให้เหตุผลว่า การที่บริษัทไม่จ้างพนักงานทำความสะอาดเพิ่มนั้นเป็นเพราะกำไรของบริษัทจะลดลงและเมื่อเทียบกับการบริหารจัดการของบริษัทก่อนหน้านี้ที่การเคหะฯ เป็นผู้จ้างบริหารโครงการนั้น ประสิทธิภาพในการดูแลพนักงานจะดีกว่า

อย่างไรก็ตาม สำหรับปัญหาต่างๆ ในการอาศัยอยู่ในอาคารนั้น จะเห็นได้ว่าป้าจันทร์สามารถแก้ไขปัญหาได้ด้วยตนเองในระดับหนึ่งทั้งในฐานะของเจ้าของห้องชุดและในฐานะของแม่บ้าน เว้นเสียแต่ว่าปัญหาดังกล่าวเป็นเรื่องที่ต้องอาศัยอำนาจการตัดสินใจจากคณะกรรมการนิติบุคคลทำให้ต้องรอรอการอนุมัติ เช่น การตัดต้นไม้ เป็นต้น และอีกช่องทางหนึ่งของการแก้ไขปัญหา คือส่งเรื่องให้ประธานชุมชน (ปาร์คมี่) เป็นผู้ดำเนินการแทน

“ตอนนี้ป้าไปซื้อที่ดินไว้ปลูกบ้านอยู่ที่อื่น ไม่ก็ตำราลงเมตรหรอก แต่ไกลจากที่นี่อยู่นอกๆ เมือง”³⁵

3.3 พี่สวย (นามสมมุติ)

“พี่ไม่ได้ตั้งใจมาซื้อ มาซื้อเล่นๆ ขำๆ และไม่เคยมคิดจะมาซื้อด้วย เพราะรู้สึกที่บ้านเอื้ออาทรกระจะจอกมาก ในความคิดพี่คือโลว์คลาสมากไม่น่าอยู่และอยู่ไกลมาก เพราะเมื่อ 6 ปีที่แล้วมันดูไกลเมืองมากไม่มีความคิด แต่ตอนนั้นเพื่อนชวนมาก็มาดูถ้ามีขึ้น 1 ก็จะไปเปิดร้านได้จะได้ไม่ต้องไปเช่าเขาไม่ได้คิดอะไรเลย”

พี่สวยเป็นชาวจังหวัดพิจิตร เคยแต่งงานและได้เลิกกับสามีไปนานแล้วมีลูกชาย 1 คน

35 สัมภาษณ์ป้าจันทร์ (นามสมมุติ), วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2560

ปัจจุบันอายุ 46 ปี เรียนจบชั้นม.ปลายและเคยไปเรียนเสริมสวยต่อที่กรุงเทพฯ จึงยึดอาชีพเป็นช่างเสริมสวยและซักรีดเสื้อผ้าเป็นอาชีพมาโดยตลอด ซึ่งก่อนที่จะเข้ามาอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเอื้ออาทรแห่งนี้ พี่สวยเคยเปิดร้านเสริมสวยและร้านซักรีดอยู่แถวหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และด้วยคำชักชวนของเพื่อนพี่สวยจึงได้ซื้อห้องชุดในหมู่บ้านเอื้ออาทรไว้ แม้ว่าในตอนนั้นพี่สวยจะไม่ค่อยสนใจเท่าไรแต่เมื่อมีห้องถูกใจและสามารถเปิดร้านเสริมสวยได้จึงได้ซื้อเก็บไว้เพราะราคาค่อนข้างถูก

ต่อมาด้วยเหตุจำเป็น พี่สวยจึงได้ขายบ้านที่ใช้เป็นร้านเสริมสวยและร้านซักรีดหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และย้ายเข้ามาอยู่อาศัยให้หมู่บ้านเอื้ออาทร พร้อมทั้งเปิดร้านเสริมสวยและร้านซักรีดในห้องชุด ซึ่งการพักอาศัยอยู่ในชุมชนแห่งนี้ตัวพี่สวยเองยังไม่เคยเจอปัญหาเรื่องร้องเรียนอะไร เพราะส่วนใหญ่เพื่อนบ้านข้างห้องของพี่สวยนั้น จะออกไปทำงานในช่วงตอนกลางวันและจะกลับเข้าที่พักอีกทีก็เป็นช่วงเวลาเย็น-กลางคืนซึ่งเป็นช่วงเวลาที่พี่สวยได้ปิดร้านแล้ว การเปิดร้านในห้องชุดนี้พี่สวยได้แจ้งให้ทางนิติบุคคลทราบเรื่องแล้ว และหากพิจารณาตามกฎหมายระเบียบแล้วพี่สวยไม่สามารถเปิดร้านเสริมสวยได้ แต่ด้วยลักษณะนิสัยของพี่สวยที่เป็นคนพูดจาฉะฉาน ไม่ยอมคน และเมื่อคิดว่าตัวเองไม่ได้ทำอะไรผิดและไม่ได้ทำให้ใครเดือดร้อน จึงทำให้พี่สวยกล้าที่จะเปิดร้านเสริมสวยในห้องชุดต่อไป โดยพี่สวยให้เหตุผลว่า

“เพราะพี่ต้องทำมาหากินอาชีพนี้พี่ทำมานานแล้ว ถ้าพี่ไปทำข้างนอกพี่ก็ต้องเสียค่าเช่ารายจ่ายมันก็ต้องเพิ่มขึ้น ในเมื่อพี่ซื้อและผ่อนธนาคารอยู่แล้วพี่ก็ต้องทำอะไรได้แต่ก็ต้องไม่ไปรบกวนคนอื่น แต่หากสมมุติว่าเป็นกฎระเบียบแล้วจะใช้กฎหมายมาบังคับโน้นนี่นั่น ถ้าว่าการเคหะสามารถบังคับการเคหะทั่วประเทศไม่ให้เปิดได้นั้นแหละพี่ถึงยอม เพราะมันเป็นสิทธิ์ของพี่ถ้าเขาออกกฎหมายมาจริงๆ แล้วมาบังคับพี่บอกไว้เลยที่อื่นก็มีเหมือนกันหมดนั่นแหละ ตอนที่พี่มาอยู่ใหม่ๆ เคยมีคนมาแจ้งบอกไม่ให้เปิด พี่บอกเลยถ้าการเคหะสามารถใช้กฎหมายบังคับไม่ให้เปิดร้านในการเคหะบังคับได้ทั่วประเทศ พี่ก็จะยอมที่อื่นก็เปิดร้านกฎระเบียบโน้นนี่นั่นถ้ามันห้ามได้ก็ต้องห้ามทั้งหมด”

อย่างไรก็ตาม นอกจากบ้านในชุมชนเอื้ออาทรที่ใช้เป็นที่ทำงานและที่พักอาศัยแล้ว พี่สวยยังได้ซื้อบ้านไว้หลังหนึ่งอยู่ที่สันป่าตอง นานๆ ทีถึงจะกลับไป³⁶

3.4 พี่มะลิ (นามสมมุติ)

ผู้เขียนได้รู้จักและมีโอกาสได้พูดคุยกับพี่มะลิในช่วงที่หมู่บ้านช่วยกันเตรียมงานทำบุญปีใหม่เมือง ระหว่างที่ช่วยกันเตรียมงานพี่มะลิได้เล่าถึงชีวิตและประสบการณ์ของการอยู่อาศัยอยู่ในชุมชนบ้านเอื้ออาทรให้ผู้เขียนฟังว่า

36 สัมภาษณ์พี่สวย (นามสมมุติ), วันที่ 2 สิงหาคม พ.ศ. 2560

พื้มะลิเดิมเป็นคนจังหวัดลำปาง อายุประมาณ 30 ปีต้นๆ พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเอื้ออาทร แห่งนี้กับแฟนมานานแล้วโดยห้องที่พักอาศัยอยู่ในปัจจุบันนั้นเป็นของญาติ(แฟนพื้มะลิ) โดยไม่ต้อง เสียค่าเช่าห้องและห้องพักยังใกล้กับที่ทำงานของแฟนที่อยู่ในเมือง จึงทำให้สะดวกในการเดินทาง ส่วนบ้านที่จังหวัดลำปางนั้นพื้มะลิจะเดินทางกลับไปบ้างเป็นบางครั้ง ในวันเสาร์อาทิตย์ การที่พื้มะลิอาศัยอยู่ที่บ้านเอื้ออาทรแห่งนี้เป็นเวลาานและไม่ได้ทำงาน จึงทำให้พื้มะลารู้จักและสนิทกับ คนในชุมชนพอสมควร โดยเฉพาะเจ้าของร้านขายอาหารที่ถือได้ว่าเป็นเพื่อนและช่วยเหลือกันมา ตลอด “พื้มะลิและที่พานิดเจ้าของร้านขายอาหารไปซื้อสูตรผัดไทยมาขายที่นี่” หรืออย่างป้ารัศมีเอง พื้มะลิก็อู้จักจึงได้ถูกชักชวนให้มาช่วยกิจกรรมของชุมชนอยู่บ่อยๆ

“พื้มะลิอยู่ที่นี้เบื่อกมากเลยอยากจะออก ยิ่งเรื่องขึ้นกพื้มะลิไม่ชอบเลยมันเยอะมาก ห้องพื้มะลิติดกรงลวดหมดแล้วมันขี้อยู่ด้านบนมาติดที่ลูกกรงพื้มะลิคือกลิ่นเหม็นมากมันเหม็นจริง ๆ หน้าต่างนี่เปิดไม่ได้เลยยังวันไหนฝนตกกลิ่นยิ่งออก แฟนพื้มะลิเคยคิดจะไปทำกับดักข้างบนด้วยเพราะทนไม่ได้และมีอยู่วันหนึ่ง ห้องข้างบนล้างขึ้นกแล้วน้ำไหลมาทางห้องพื้มะลิ (ขึ้นกไหลลงมาในจานผัดกระเพราะ) กระเพราะพื้มะลิแต่ขึ้นก ได้เททิ้งหมดเลย (พร้อมกับหัวเราะออกมา) พื้มะลิเลยตะโกนบอกเขาว่ากระเพราะเรามีแต่ขึ้นกหมดแล้ว เขาก็ตะโกนขอโทษเราใหญ่เลยแต่ก็ไม่ทันแล้ว ใจ ก็เซ็งๆ แต่ก็ต้องทนๆ ไป เพราะยังไม่มีเงินซื้อบ้าน นอกจากเรื่องนี้แล้ว เรื่องห้องข้างๆ พื้มะลิเบื่อกมาก ทั้งเลี่ยนหมาเลี่ยนแมว กลิ่นของสัตว์เหม็นมาก ไหนจะเสียงร้องมันอีก คือลูกของห้องข้างๆ ปากติมาก ใครทำอะไรเสียงดังมันก็ด่าเขาไปหมด ยิ่งตึกที่พื้มะลิอยู่สกปรกมาก คนเช่าอยู่เยอะ ยิ่งพวกคนงานไทใหญ่ ถอดรองเท้าถุงเท้าไว้หน้าห้องกลิ่นออกแบบเหม็นมาก พื้มะลิเคยกลิ่นหายใจก่อนเข้าห้องด้วยเพราะทนไม่ไหวจริงๆ”

อย่างไรก็ตาม เรื่องราวที่พื้มะลิสะท้อนเกี่ยวกับปัญหาของการอยู่อาศัยนั้น จึงเป็นเพียงการจับกลุ่มพูดคุยถึงปัญหาของการอยู่อาศัยในชุมชนอย่างไม่เป็นทางการ รวมทั้งแสวงหาคำตอบในการจัดการจากกลุ่มผู้ร่วมพูดคุยเท่านั้น³⁷ เพื่อที่พื้มะลิเองจะได้คลายปัญหาความทุกข์ใจให้กับคนที่พักอาศัยอยู่ในชุมชนเดียวกันได้รับฟังและอาจนำไปสู่หนทางการแก้ไขต่อไป

จากตัวอย่างของทั้ง 4 คน เป็นเรื่องเล่าประสบการณ์ในการดำเนินชีวิตของสมาชิกในชุมชนอาคารชุดของรัฐทั้ง 4 รายในข้างต้น จะเห็นได้ว่า การอาศัยอยู่ในชุมชนอาคารชุดนั้นนอกจากการมีกฎหมายอาคารชุดและกฎระเบียบของชุมชนที่บังคับใช้ภายในชุมชนแล้ว ยังมีปัจจัยอื่นๆ เข้ามาเกี่ยวข้องทั้งด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมและด้านวัฒนธรรม อันส่งผลให้การบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดหรือกฎระเบียบต่างๆ ของชุมชนจึงมีความยืดหยุ่นต่อการบังคับใช้สูง อีกทั้งการอาศัยอยู่ในอาคาร

37 สัมภาษณ์พื้มะลิ (นามสมมุติ), วันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2560

ชุดของรัฐที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยด้วยแล้วนั้น ทำให้สมาชิกในชุมชนโดยส่วนใหญ่ตกอยู่ในสถานะของผู้มีรายได้น้อยไปจนถึงฐานะปานกลาง ซึ่งทำให้มีความเห็นอกเห็นใจในการอยู่อาศัยร่วมกันมากกว่าการอาศัยอยู่ในอาคารชุดที่มีราคาแพงของบริษัทเอกชน สะท้อนออกมาให้เห็นผ่านมุมมอง การกระทำและวิธีคิดในการอยู่อาศัยของสมาชิกในแต่ละราย

กรณีของป้าจันทร์ ซึ่งมีอาชีพเป็นแม่บ้านทำให้พบเจอปัญหาเกี่ยวกับการฝ่าฝืนกฎระเบียบของชุมชนอยู่เป็นประจำ มองว่าปัญหาในการฝ่าฝืนกฎระเบียบหรือการก่อความเดือดร้อนรำคาญสำหรับการอยู่อาศัยในห้องชุดนั้น มักเกิดจากผู้เช่าอยู่อาศัยที่ไม่ค่อยรู้เรื่องกฎระเบียบหรืออาจจะรู้แต่ไม่ปฏิบัติตาม ซึ่งการมองว่าผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้กระทำผิดกฎระเบียบของป้าจันทร์ได้สะท้อนภาพของความเป็นอื่นระหว่างเจ้าของห้องชุดที่อาศัยอยู่ในชุมชนกับผู้เช่าอยู่อาศัยได้เป็นอย่างดีพร้อมๆ กับการแบ่งแยกสถานะทางสังคมของชุมชนอาคารชุดระหว่างเจ้าของห้องชุดกับผู้เช่าพักอาศัย และสะท้อนให้เห็นถึงสถานะแห่งการจัดการและอำนาจที่ไม่เท่าเทียมกันระหว่างสมาชิกในชุมชน กล่าวคือผู้เช่าพักอาศัยจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของชุมชนอย่างไม่มีเงื่อนไข เพราะเมื่อใดก็ตามที่ผู้เช่าอยู่อาศัยได้สร้างปัญหาให้กับสมาชิกในชุมชน ผู้เช่าอยู่อาศัยอาจจะต้องเป็นฝ่ายที่ย้ายออกไปจากชุมชน อย่างเช่น กรณีที่ผู้เช่าพักอาศัยทำความเดือดร้อนให้กับชุมชนโดยการลักขโมยของของเพื่อนบ้าน และเมื่อถูกจับได้ครอบครัวของผู้กระทำผิดก็ต้องย้ายออกจากห้อง หรือในกรณีที่ผู้เช่าเลี้ยงสัตว์และสร้างความเดือดร้อนให้แก่เพื่อนบ้าน เมื่อถูกแจ้งเตือนและไม่ปรับปรุงก็ต้องย้ายออกไปเช่นกัน แต่ในทางตรงกันข้ามหากสถานะความเป็นเจ้าของห้องชุดเป็นผู้กระทำผิดกฎระเบียบหรือกฎหมายเสียเอง อำนาจแห่งการต่อรองในการอยู่อาศัยก็จะมากกว่าผู้เช่าอยู่อาศัย ซึ่งเห็นได้ชัดในกรณีของพี่สวที่ใช้ห้องชุดเป็นร้านเสริมสวย หรือ กรณีของพี่มะลิ ที่ห้องข้างๆ ห้องเลี้ยงสัตว์และส่งเสียงดังรบกวน แม้ว่าจะมีการแจ้งให้เจ้าของห้องทราบแล้วก็ตาม อีกทั้งตัวของพี่มะลิเองก็ไม่ได้อยู่ในสถานะเป็นเจ้าของห้องชุด วิธีการจัดการปัญหาจึงเป็นไปในลักษณะแบบไม่เป็นทางการ ซึ่งสะท้อนผ่านเรื่องเล่าของพี่มะลิในข้างต้น เช่นการชูปูนินทาเพื่อนบ้าน เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม มุมมองหรือท่าทีต่อการอยู่อาศัยของสมาชิกในชุมชนอาคารชุดนั้น ย่อมแตกต่างกันออกไปตามสภาพแห่งการอยู่อาศัยในอาคารชุดแต่ละแห่งและภูมิหลังของแต่ละคน และนั่นอาจหมายความว่า การฝ่าฝืนกฎระเบียบหรือการก่อความเดือดร้อนรำคาญให้กับเพื่อนบ้านนั้น อาจจะมีได้เกิดจากผู้เช่าอยู่อาศัยเท่านั้นแต่ยังรวมถึงเจ้าของห้องชุดเองก็สามารถก่อความเดือดร้อนและการฝ่าฝืนกฎระเบียบได้ด้วยเช่นกัน แต่ไม่ว่าอย่างไรการฝ่าฝืนกฎระเบียบต่างๆ ของชุมชนทั้งจากเจ้าของห้องชุดเองหรือจากผู้เช่าพักอาศัยนั้น ยังคงมีความอะลุ้มอล่วยต่อกฎเกณฑ์ มีการแจ้งเตือน การกระทำความผิดเพื่อให้โอกาสในการปรับปรุงแก้ไขซึ่งถือว่าเป็นธรรมเนียมปฏิบัติของการบังคับใช้กฎระเบียบของชุมชน มีการผ่อนหนักผ่อนเบาต่อการกระทำความผิดที่สามารถเป็นที่ยอมรับได้และไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่สมาชิกคนอื่นๆ

และในทางกลับกันหากมองในเชิงทฤษฎีว่าด้วยพื้นที่ (space) อาคารชุดเปรียบเสมือนกับ “พื้นที่ชีวิต” (lived space)³⁸ ซึ่งเป็นปฏิบัติการเชิงพื้นที่ในระดับชีวิตประจำวันของสมาชิกในการอยู่อาศัยอยู่ในชุมชน เป็นกลุ่มคนสามัญชนที่ในแต่ละวันจะต้องผจญกับชีวิตประจำวันอันแปลกแยกและน่าเบื่อของเมืองสมัยใหม่ โดยเฉพาะการมีชีวิตอยู่ภายใต้ข้อจำกัดและการถูกจองจำผ่านการจัดการเชิงพื้นที่ การตกแต่งสิ่งปลูกสร้างทางกายภาพ เช่น ห้องเล็กๆ ให้กลายเป็นสถานที่ที่เรียกว่า “บ้าน” ไม่ว่าจะเป็น แพลต คอนโด ได้กลายเป็นเงื่อนไขที่ผู้คน (เช่น แรงงานอพยพ คนต่างด้าว คนจนเมือง เป็นต้น) จำเป็นต้องต่อรอง ต่อต้าน ผ่านการดัดแปลง ตกแต่ง ต่อเติมหรือสร้างสถานที่ที่เรียกว่า “บ้าน” รวมไปถึงจนึงความเป็นเพื่อนบ้านและ “ชุมชน” ขึ้นมาใหม่ ซึ่งการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบของชุมชน เช่น การเลี้ยงสัตว์ในห้อง การเปิดทีวีเสียงดัง การตักน้ำพริกเสียงดัง การสังสรรค์ในห้องชุด การเอาชั้นรองเท้าวางไว้หน้าห้องอันเป็นพื้นที่ส่วนกลาง การวางราวตากผ้าในพื้นที่ส่วนกลาง การเปิดร้านเสริมสวย เป็นต้น จึงเป็นการต่อต้านกฎระเบียบของชุมชนไปพร้อมๆ กับการต่อรองให้สามารถดำเนินชีวิตในห้องชุดเฉกเช่นเดียวกันกับการอาศัยอยู่ใน “บ้าน” แม้ว่าการทำผิดกฎระเบียบของชุมชนจะเป็นความผิด แต่เมื่อความผิดดังกล่าวไม่ได้สร้างความเดือดร้อนให้กับเพื่อนบ้าน ซึ่งลักษณะร่วมดังกล่าวของสมาชิกในชุมชนนี้จึงถือได้ว่าเป็นการต่อรองในการดำเนินชีวิตในอาคารชุด เช่น สามารถเลี้ยงแมวหรือสุนัขได้หากไม่ทำให้เพื่อนบ้านเดือดร้อน เป็นต้น

และในกรณีของพี่สวีย์ที่มองว่า การเปิดร้านเสริมสวยและร้านซักรีดในอาคารชุดนั้นเป็นสิทธิที่จะกระทำได้และไม่ใช่ว่าสิ่งที่ผิดกฎหมายเพราะไม่ได้ทำให้ใครเดือดร้อนนั้น นอกจากจะเป็นการต่อต้านในเชิงพื้นที่ชีวิตเกี่ยวกับอาชีพที่พี่สวีย์ทำมานานแล้ว เพราะหากพี่สวีย์ไม่ทำในพื้นที่ตรงนี้(ห้องชุด) พี่สวีย์เองก็จะมีรายจ่ายที่เพิ่มมากขึ้นและไม่สามารถหาเงินผ่อนธนาคารได้ตามที่ตั้งใจไว้ การปฏิบัติการเชิงพื้นที่นี้ของพี่สวีย์จึงทำให้ในปัจจุบันพี่สวีย์ยังคงสามารถเปิดร้านเสริมสวยและรับซักรีดในห้องชุดได้ต่อไป อีกทั้งการกระทำดังกล่าวยังสะท้อนให้เห็นถึงสำนึกทางกฎหมายของพี่สวีย์ที่มีต่อกฎหมายอาคารชุดและการบังคับใช้กฎหมายของหน่วยงานรัฐที่แทบจะไม่เคยถูกบังคับใช้โดยเจ้าหน้าที่ของรัฐเลย “ถ้าว่าการเคหะสามารถบังคับการเคหะทั่วประเทศไทยไม่ให้เปิดได้นั้นแหละ พี่ถึงยอม” ถ้อยคำดังกล่าวได้แสดงให้เห็นถึงการฝ่าฝืนข้อกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบอาชีพในห้องชุดที่มีได้มีเพียงเฉพาะในชุมชนที่พี่สวีย์อยู่เท่านั้น แต่ยังมีกรทำในลักษณะเดียวกันกับพี่สวีย์อย่างกว้างขวางและมีได้มีความหวั่นเกรงต่อบทลงโทษที่กฎหมายได้บัญญัติไว้แต่อย่างใด ด้วยเหตุนี้ทำให้ของพี่สวีย์ที่มีต่อกฎหมายอาคารชุดในการฝ่าฝืนกฎหมายเปิดร้านเสริมสวยโดยไม่กลัวบทลงโทษทางกฎหมายนั้น จึงเป็นนิติสำนึก (legal consciousness) ที่พี่สวีย์รับรู้และเข้าใจสภาพแห่งการบังคับของกฎหมายอาคารชุดที่ไม่สามารถกระทำต่อตัวพี่สวีย์ได้³⁹

38 วสันต์ ปัญญาแก้ว, *วัฒนธรรมศึกษาเบื้องต้น*, เชียงใหม่:คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2560, น.98.

39 สมชาย ปรีชาศิลปกุล, *พรมแดนความรู้ของการศึกษากฎหมายแนวคิดสำนึกในสังคมไทย*, *วารสารนิติสังคมศาสตร์*

นอกจากนี้ในมุมมองทางด้านสังคม การเปิดร้านเสริมสวยดังกล่าวของพี่สวีย ยังสามารถยกสถานะให้ห้องชุดของพี่สวียที่เป็นพื้นที่ส่วนตัวให้กลายเป็นพื้นที่กึ่งส่วนตัวที่ใครๆ ก็สามารถเข้าถึงได้หมายถึงการเข้า-ออกห้องชุดของพี่สวียโดยไม่ต้องขออนุญาตในช่วงเวลาของการเปิดร้าน และด้วยลักษณะการอยู่อาศัยของพี่สวียที่ทำงานอยู่ในห้องชุดตลอดเวลา พี่สวียจึงเสียสละค่าไฟและพื้นที่ห้องบางส่วนเพื่อติดตั้งกล่องวงจรปิดทั้งตึก จึงทำให้สมาชิกในตึกโดยส่วนใหญ่ต่างให้การยอมรับพี่สวีย แม้ว่าพี่สวียจะใช้พื้นที่ส่วนกลางวางราวตากผ้าในลักษณะกึ่งถาวร (วางไว้ตลอดเวลา) และเปิดร้านเสริมสวยในอาคารชุดอันเป็นการทำผิดกฎหมายอาคารชุดและกฎระเบียบของชุมชนก็ตาม แต่ด้วยสถานะทางสังคมในชุมชนของพี่สวียจึงทำให้พี่สวียไม่เคยถูกร้องเรียนใดๆ จากสมาชิกในอาคารชุดของตนเลย

หรือในกรณีของป้ารัศมี การอาศัยอยู่ในชุมชนอาคารชุดยังเป็นการสร้างตัวตนใหม่ให้กับสมาชิกในชุมชน โดยที่ไม่ต้องคำนึงถึงภูมิหลังใดๆ เพราะทุกคนต่างเป็นผู้อยู่อาศัยหน้าใหม่ด้วยกันทั้งสิ้น ซึ่งแตกต่างไปจากการอาศัยอยู่ในชุมชนแนวราบหรือชุมชนดั้งเดิมของไทย เนื่องจากการก้าวเข้ามาเป็นผู้นำของชุมชนได้นั้นต้องมีภูมิหลังที่ดีและเป็นที่รู้จักของชุมชนมาก่อน ซึ่งสะท้อนให้เห็นผ่านกรณีของป้ารัศมีที่นอกเหนือจากการเป็นแม่ค้าและคุณครูสอนรำแล้ว การเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลและประธานคณะกรรมการชุมชน ยังสามารถสร้างตัวตนใหม่ให้กับป้ารัศมีได้เป็นที่รู้จักนับหน้าถือตาและไว้วางใจในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ในชุมชน รวมถึงการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายนอก เช่น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น จากสถานภาพทางสังคมในชุมชนอาคารชุดนี้ ป้ารัศมีจึงกลายเป็นพลเมืองที่ตระหนักรู้ถึงสิทธิของตนตามกฎหมายอาคารชุดและกฎระเบียบของชุมชน รวมถึงการเข้าไปมีบทบาทในการแก้ไขปัญหาของชุมชนร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุดในการบริหารจัดการชุมชนและรัฐ ซึ่งต่างไปจากการอยู่อาศัยในชุมชนเดิมของป้ารัศมีที่มีได้มีบทบาทใดๆ ในชุมชน

ด้วยเหตุนี้ การอาศัยอยู่ในชุมชนอาคารชุดทั้งของป้ารัศมี ป้าจันทร์ พี่สวียและพี่มะลิ นับตั้งแต่แรกเริ่มของการตัดสินใจเข้าอยู่อาศัยไปจนถึงการคิดที่จะย้ายออกจากชุมชนนั้น พบว่ามีปัจจัยหลายอย่างเข้ามาเกี่ยวข้องทั้งสถานะทางเศรษฐกิจของสมาชิกในชุมชน ราคาของที่อยู่อาศัย การเคยสูญเสียที่อยู่อาศัย สถานภาพทางสังคมในชุมชน สภาพแวดล้อมและข้อจำกัดของการอยู่อาศัยในอาคารชุด รวมไปถึงความแตกต่างทางวัฒนธรรมในการใช้ชีวิตของแต่ละบุคคล ซึ่งทั้งหมดนี้ล้วนแต่เป็นหนึ่งในปัจจัยที่จะทำให้สมาชิกของชุมชนเลือกที่จะยังคงอาศัยอยู่ในชุมชนต่อไปหรือย้ายออกไปสู่สังคมใหม่

4. บทสรุป

จากเรื่องเล่าประสบการณ์ของสมาชิกที่อาศัยอยู่ในชุมชนอาคารชุดในข้างต้น ได้สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะการดำเนินชีวิตของผู้นที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นเพียงตัวอย่างของกรณีศึกษาชุมชนอาคารชุดเท่านั้น จึงไม่อาจอ้างได้ว่าการอาศัยอยู่ในชุมชนอาคารชุดทุกแห่งจะมีลักษณะเช่นเดียวกันกับชุมชนแห่งนี้ แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อกล่าวถึงชุมชนอาคารชุดแล้วไม่ว่าจะตั้งอยู่แห่งไหนใด หรือผู้ใดเป็นเจ้าของโครงการจะเป็นของรัฐหรือของเอกชน ก็ล้วนแต่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 อันเป็นหัวใจสำคัญของการเริ่มต้นชีวิตในชุมชนอาคารชุด

สำหรับการใช้ชีวิตอยู่ในชุมชนอาคารชุดในแต่ละแห่งนั้น สมาชิกในชุมชนไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านของตนเองได้ว่าจะเป็นใครและมาจากไหน หรือมีภูมิหลังของชีวิตอย่างไร เว้นเสียแต่ว่าสมาชิกได้มีการชักชวนเพื่อนฝูงหรือญาติพี่น้องให้มาซื้อห้องชุดในอาคารเดียวกัน ชั้นเดียวกันและห้องชุดติดๆ กัน แต่ในสภาพแห่งความเป็นจริงการใช้ชีวิตอยู่ในชุมชนอาคารชุดและมีเพื่อนบ้านที่รู้จักมาก่อนเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นได้น้อยหรือพบเห็นได้ไม่บ่อยนัก และด้วยความหลากหลายของผู้คนที่อยู่อาศัยภายในชุมชนอาคารชุดนี้เอง กฎหมายอาคารชุดและระเบียบของชุมชนจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการใช้ชีวิตอยู่ในชุมชนอาคารชุดร่วมกันของผู้คนให้มีความสุขและเป็นระเบียบเรียบร้อย แต่ในขณะเดียวกันกฎหมายอาคารชุดและกฎระเบียบของชุมชนมิได้เป็นเพียงสิ่งเดียวที่จะสามารถบังคับให้สมาชิกในชุมชนปฏิบัติตามได้ เพราะยังคงมีปัจจัยอื่นๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องในการอาศัยอยู่ในชุมชนอาคารชุด ทั้งสภาพสังคมของชุมชน สภาพเศรษฐกิจของสมาชิกในชุมชนรวมถึงภูมิหลังและอัตลักษณ์ของสมาชิกในชุมชนแต่ละคนที่ไม่เหมือนกัน ทำให้กฎระเบียบที่เป็นทางการจึงไม่อาจบังคับได้เสมอไป การเห็นอกเห็นใจกันและการอะลุ่มอล่วยต่อการกระทำความผิดจึงถือว่าเป็นธรรมเนียมปฏิบัติอีกรูปแบบหนึ่งของชุมชนอาคารชุด ซึ่งเป็นกฎระเบียบที่ไม่เป็นทางการแต่สมาชิกทุกคนต่างยอมรับในการกระทำความผิดกล่าว

เพราะฉะนั้น ในชุมชนอาคารชุดแต่ละแห่งสมาชิกของชุมชน จึงมีท่าทีต่อกฎหมายหรือกฎระเบียบของชุมชนที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งเห็นได้จากภาพสะท้อนการดำเนินชีวิตประจำวันในชุมชนอาคารชุดของสมาชิกชุมชนทั้ง 4 รายในข้างต้น กล่าวคือ ป้าจันทร์มีท่าทีต่อเพื่อนบ้านที่มาเช่าพักอาศัยว่าไม่ค่อยจะรู้กฎระเบียบหรือรู้แต่ไม่ปฏิบัติตาม แต่ส่วนตัวป้าจันทร์เองเป็นเจ้าของห้องชุดและแม่บ้าน จึงเข้าใจและปฏิบัติตามกฎระเบียบของชุมชน หรือพี่มะลิต่างก็มีท่าทีต่อเพื่อนบ้านทั้งที่เป็นเจ้าของห้องและผู้เช่าโดยเฉพาะคนชายขอบอย่างคนไทใหญ่ว่าไม่ค่อยจะปฏิบัติตามกฎระเบียบ จึงทำให้พี่มะลิเองรู้สึกเบื่อหน่ายกับการพักอาศัยในชุมชนอาคารชุด ส่วนพี่สวैयाเจ้าของร้านเสริมสวยแม้จะรู้ว่าการกระทำของตนผิดกฎระเบียบแต่เมื่อไม่ได้ทำให้ผู้อื่นเดือดร้อน จึงทำให้พี่สวैयाข้ามพ้นความกลัวว่าจะต้องรับผิดชอบจากการเปิดร้านเสริมสวยในห้องชุดของตน สุดท้ายป้ารัศมีเมื่อก้าวเข้ามาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลและประธานชุมชนแล้ว การรักษากฎระเบียบของชุมชนจึงเป็นเรื่องสำคัญ ป้ารัศมีจึงกลายเป็นพลเมืองที่ตระหนักสิทธิและหน้าที่ของตนในการอาศัยอยู่ในชุมชนอาคาร

ชุด แต่ในขณะเดียวกันในความเป็นชุมชนที่ต้องเห็นอกเห็นใจซึ่งกันและกันนี้ ปาร์ศมีก็จะมีการอะลุ่มอล่วยต่อกฎระเบียบในบางข้อ เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งในชุมชนอาคารชุดด้วยเช่นกัน

สุดท้ายนี้ จะเห็นได้ว่าในการดำเนินชีวิตประจำวันตามความเป็นจริงของสมาชิกในชุมชนอาคารชุดนั้น บางครั้งกฎหมายอาคารชุดและกฎระเบียบของชุมชนอาจไม่สอดคล้องต่อวิถีชีวิตของประชาชน จึงทำให้มีการฝ่าฝืนและละเมิดกฎหมายอาคารชุดและกฎระเบียบของชุมชน ดังนั้นกฎหมายจึงควรเปิดช่องทางให้สมาชิกในชุมชนได้มีสิทธิกำหนดรูปแบบชุมชนของตนได้อย่างอิสระบนฐานของมติสมาชิกในชุมชน เช่น การยินยอมให้ประกอบอาชีพบางประเภทในห้องชุดได้โดยไม่เป็นความผิดต่อกฎหมาย

บรรณานุกรม

กฎหมาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

หนังสือ

การเคหะแห่งชาติ. (ม.ป.ป.). การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย รายงานประจำปี 2549

ประสงค์ แสงพ่ายพ. (2532). การบริหารคอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ไพโรจน์ อารักขา. (2559). คำอธิบายว่าด้วยอาคารชุด. กรุงเทพฯ: นิติธรรม

มานพ พงศทัต, (2527). รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. ม.ป.ท.

วสันต์ ปัญญาแก้ว. (2560). วัฒนธรรมศึกษาเบื้องต้น. เชียงใหม่: คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2528). กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. นิติศาสตร์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วิชัย ตันติกุลนันท์ และจุฬาลักษณ์ ตันติกุลนันท์. (2559). คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม. (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร

สมชาย ปรีชาศิลปกุล. (2558). พรหมแดนความรู้ของการศึกษากฎหมายแนวนิตินานิกในสังคมไทย. วารสารนิติสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, ปีที่ 8 (1)

อคิน รพีพัฒน์และคณะ. (2542). ชุมชนแออัด: ความรู้กับความเป็นจริง. กรุงเทพฯ: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย.

อานันท์ กาญจนพันธุ์. (2555). ถกความคิดสังคมศาสตร์ในสังคมไทย. เชียงใหม่: ภาควิชาสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

เว็บไซต์

การเคหะแห่งชาติ.(ม.ป.ป.) หนังสือหมอบ้าน ฉบับคู่มือการอาศัยในอาคารชุด. สืบค้นวันที่ 29 กรกฎาคม 2560, จาก <https://www.nha.co.th/assets/portals/1/files/download/arkanchood.pdf>

ซอฟต์แวร์ บิซ พลัส.(ม.ป.ป.). วิวัฒนาการคอนโดมิเนียม : แนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย การบริหารนิติบุคคล อาคารชุด. สืบค้นวันที่ 3 สิงหาคม 2560, จาก <http://www.softbizplus.com/condominium/693-concept-in-evolutionary-theory-and-operation-of-condominiums>

Think of Living.28 ธันวาคม 2559. แพลตปลาทอง. สืบค้นวันที่ 3 สิงหาคม 2560, จาก <http://thinkofliving.com/2013/12/28/แพลตปลาทอง-รังสิตชี้ดี/>

เอกสารอื่นๆ

ระเบียบของโครงการบ้านเอื้ออาทรอาคารชุด ตามมติการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคล เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560

เก็บข้อมูลโดยวิธีการสังเกตการณ์. (วันที่ 7 ธันวาคม 2559). โดยอจวิตรี เหลาอ่อน, หมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่

เก็บข้อมูลโดยวิธีการสังเกตการณ์. (วันที่ 15 มกราคม 2560). โดยอจวิตรี เหลาอ่อน, หมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่

เก็บข้อมูลโดยวิธีการสังเกตการณ์. (วันที่ 26 มีนาคม 2560). โดยอจวิตรี เหลาอ่อน, หมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่

สัมภาษณ์ปาร์ศรี (นามสมมุติ). (วันที่ 31 มกราคม 2560 และวันที่ 13 พ.ค. 2560). สัมภาษณ์โดยอจวิตรี เหลาอ่อน, หมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่

สัมภาษณ์ป้าจันทร์ (นามสมมุติ). (วันที่ 24 กรกฎาคม 2560). สัมภาษณ์โดยอจวิตรี เหลาอ่อน, หมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่

สัมภาษณ์พี่สวอย(นามสมมุติ), (วันที่ 2 สิงหาคม 2560). สัมภาษณ์โดยอจวิตรี เหลาอ่อน, หมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่

สัมภาษณ์พี่มะลิ (นามสมมุติ). (วันที่ 29 เมษายน 2560). สัมภาษณ์โดยอจวิตรี เหลาอ่อน, หมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่

Translated Thai References

Legislation

The Condominium Act B.E. 2522, Thai Royal Gazette, No. 96 Section 67, B.E. 2522

The Condominium Act (No.2) B.E. 2534

The Condominium Act (No.3) B.E. 2542

The Condominium Act (No.4) B.E. 2551

Books

Artraksa, P. **Description of condominium.** Bangkok: Nititham law books

Ganjanapan. A. (2012). **Critical social science of Thai society.** Chiang Mai: Department of Sociology and Anthropology Chiang Mai

National Housing Authority (N.d.). **Housing development in Thailand**, Annual Report 2006

Panyakaew. W. (2016). **Introducing cultural studies.** Chiang Mai: Department of Sociology and Anthropology Chiang Mai

Pongsatat, M. (1984). **Condominium in Thailand Omnibus.** N.d.

Preechasinlapakun. S. (2015). **Knowledge of Legal Consciousness in Thailand society.** CMU Journal of Law and Social Sciences. 8(1)

Ragpuangchon. W. (1985). **The ownership of condominium.** LLM. Faculty of law Graduate school Thammasat University.

Rabibadhana. A. et al. (1999). **Slums: knowledge and fact.** Bangkok: The Thailand Research Fund.

Sangpayap, P. (1989). **Condominium management.** Bangkok: Ramkhamhaeng University press.

Tantikulananta, V. & Tantikulananta, J. (2016). **Legal Description of the Condominium Law Condominium.** (9 th edition). Bangkok: phim-aksorn

Electronic databases

National Housing Authority (N.d.). **Moh Ban handbook edition: Living in Condominium.** Retrieved july 29, 2017 from <https://www.nha.co.th/assets/portals/1/files/download/arkanchood.pdf>

Softbiz Plus (N.d.). **Evolution of condominium: concept, theory, legal, legal entity's condominium management.** Retrieved August 3, 2017, from <http://www.softbizplus.com/condominium/693-concept-in-evolutionary-theory-and-operation-of-condominiums>

Think of Living December 28, 2016. **Flat Pa Thong.** Retrieved August 3, 2017, from <http://thinkofliving.com/2013/12/28/แฟลตปลาทอง-รังสิตชัด/>

Other Documents

Rule of Government Housing Complex (Unit xx, Chiang Mai), resolution of the committee meeting on February2017 ,28

Data collection by observation. December 7, 2016. By Ajirawadee Laoaon. Government Housing Complex (Unit xx), Chiang Mai

Data collection by observation. January2017 ,15 . By Ajirawadee Laoaon. Government Housing Complex (Unit xx), Chiang Mai

Data collection by observation. March2017 ,26 . By Ajirawadee Laoaon. Government Housing Complex (Unit xx), Chiang Mai

Interview Jan (anonymous). July 24, 2017. Interview by Ajirawadee Laoaon. Government Housing Complex (Unit xx), Chiang Mai

Interview Mali (anonymous). April 29, 2017. Interview by Ajirawadee Laoaon. Government Housing Complex (Unit xx), Chiang Mai

Interview Rasmee (anonymous). January 31, 2017 and May 13, 2017. Interview by Ajirawadee Laoaon. Government Housing Complex (Unit xx), Chiang Mai

Interview Suay (anonymous). August 2, 2017. Interview by Ajirawadee Laoaon. Government Housing Complex (Unit xx), Chiang Mai

หน่วยงานผู้แต่ง: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ถ.ห้วยแก้ว ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50200 เมล์ติดต่อ: eng.ajirawadee@gmail.com

Affiliation: Faculty of Law, Chiang Mai University 239 Huay Kaew Road, Muang District, Chiang Mai, Thailand, 50200 E-mail: eng.ajirawadee@gmail.com