หน้าที่และความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดต่อเจ้าของห้องชุด: ศึกษากรณีความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

Duties and Liabilities of the Condominium Juristic Person towards Unit Owners: A Study of Failures in the Management and Maintenance of Common Property

พรรณอร หว่างตระกูล
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
อาคารเทพทวาราวดี เลขที่ 254 ซอยจุฬาฯ 42 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

Panorn Wangtrakul
Faculty of Law, Chulalongkorn University
Debdvaravati Building 254 Soi Chula 42, Phayathai Road, Wangmai, Pathumwan, Bangkok 10330
Email: Panorn.wang@gmail.com
(Received: 28 October 2025; Revised: 16 December 2025; Accepted: 29 June 2026)

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มุ่งศึกษาขอบเขตหน้าที่และความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยวิเคราะห์ปัญหาเชิงโครงสร้างของกฎหมายที่ส่งผลให้การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางยังไม่เกิดผลในทางปฏิบัติอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งศึกษากฎหมายเปรียบเทียบของประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดา ซึ่งมีกลไกด้านมาตรฐานการบริหารจัดการอาคารชุดที่พัฒนากว่า ผลการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้เพียงในระดับ ‘กรอบวัตถุประสงค์’ โดยยังขาดหลักเกณฑ์เชิงปฏิบัติที่ชัดเจนและกลไกการบังคับใช้ที่มีประสิทธิผล ทำให้หน้าที่ดังกล่าวไม่สามารถเกิดผลในทางปฏิบัติได้จริงอย่างสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อคุ้มครองเจ้าของห้องชุดทั้งหมดให้ได้รับประโยชน์ร่วมในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางอย่างดีที่สุด นอกจากนี้ยังพบปัญหาข้อจำกัดในการเยียวยาความเสียหาย ซึ่งทำให้ภาระสุดท้ายมักย้อนกลับไปสู่เจ้าของห้องชุดเอง โดยไม่มีกลไกป้องกันภาระดังกล่าว เช่น ระบบประกันภัยภาคบังคับที่ช่วยกระจายความเสี่ยงให้แก่เจ้าของห้องชุด ขณะที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดา ได้กำหนดหน้าที่ในเชิงปฏิบัติอย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม ตลอดจนมีกลไกบังคับใช้ที่เข้มแข็งกว่า รวมทั้งมีระบบการเยียวยาความเสียหายที่สามารถลดภาระของเจ้าของห้องชุดได้ซึ่งคือระบบประกันภัยภาคบังคับ

จากผลการศึกษา ผู้เขียนเสนอให้ปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยออก กฎกระทรวงกำหนด ‘สาระสำคัญขั้นต่ำ’ ที่ต้องปรากฏในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น หน้าที่ตรวจสอบอาคาร การจัดทำแผนบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง การประเมินเงินกองทุนสำรองให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์ส่วนกลาง การจัดทำประกันภัยภาคบังคับ และหลักเกณฑ์การทำสัญญาบริหารจัดการ นอกจากนี้ ผู้เขียนเสนอให้มีการกำหนดโทษอาญาต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อสร้างสภาพบังคับของหน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งเสนอแนวคิดการจัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่การกำกับดูแลและติดตามการบริหารจัดการอาคารชุด ตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ บังคับใช้กฎหมาย และระงับข้อพิพาทเฉพาะด้านระหว่างเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุด

คำสำคัญ : กฎหมายอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด หน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง คอนโดมิเนียม

Abstract

This thesis examines the scope of duties and liabilities of the condominium juristic person under the Condominium Act B.E. 2522 (1979), with particular attention to the structural deficiencies of the legislation that hinder the effective management and maintenance of common property in practice. It also undertakes a comparative study of the legal frameworks of Singapore and the State of Florida, United States, both of which provide more developed mechanisms and standards for condominium governance. The study finds that the Condominium Act B.E. 2522 prescribes the duties of the condominium juristic person only at the level of broad statutory objectives, without articulating clear operational duties or effective mechanisms for enforcement. As a result, these duties fail to take effect in practice in a manner that accords with the legislative intent behind establishing condominium juristic person with the purpose of safeguarding the collective interests of all unit owners in the use and enjoyment of common property. The research further reveals structural limitations in the current remedial framework, which frequently cause the financial burden of damage or loss to revert to the unit owners themselves, due to the absence of preventive mechanisms, such as a mandatory insurance scheme that would otherwise distribute such risks. In contrast, the condominium laws of Singapore and Florida set out detailed and concrete operational duties for condominium management bodies, supported by stronger enforcement measures and mandatory insurance regimes that help mitigate the financial burden borne by unit owners. Drawing

from these comparative insights, this thesis proposes amendments to the Condominium Act B.E. 2522, including the promulgation of a ministerial regulation requiring a set of 'minimum required contents' to be incorporated into the by-laws of every condominium juristic person. These contents should encompass, among others, duties concerning periodic building inspections, long-term maintenance planning, reserve-fund assessments aligned with the actual condition of common property, mandatory insurance requirements, and rules governing the formation and oversight of management contracts. Additionally, the thesis proposes the introduction of criminal penalties applicable to condominium managers, who are already legally obliged to comply with statutory duties and the condominium by-laws, but are presently subject to no sanctions for non-compliance. It also presents a conceptual proposal for establishing a specialized regulatory body for condominium governance, tasked with overseeing and monitoring the management of condominium buildings, ensuring compliance with legal duties, enforcing regulatory standards, and providing a dedicated forum for resolving disputes between unit owners and condominium juristic persons.

Keywords: Condominium Juristic Person, Condominium Law, Condominium Association, Duty to Manage and Maintain Common Property

บทนำ

ในปัจจุบัน 'คอนโดมิเนียม' หรือในทางกฎหมายเรียกว่า 'อาคารชุด' ได้กลายเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แพร่หลายอย่างมากในเขตเมืองของประเทศไทย เนื่องจากสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดินอย่างจำกัดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ เพื่อรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้จัดตั้งระบบกรรมสิทธิ์พิเศษที่แตกต่างจากกรรมสิทธิ์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ อาคารชุดเป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นสองประเภท[1] ได้แก่ กรรมสิทธิ์ใน 'ทรัพย์ส่วนบุคคล' ที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีสิทธิในกรรมสิทธิ์นั้น (เช่น ห้องชุด ที่จอดรถในอาคารชุด[2]) และกรรมสิทธิ์ร่วมใน 'ทรัพย์ส่วนกลาง'ที่บรรดาเจ้าของห้องชุดต่างมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามสัดส่วนของตนตามที่กฎหมายกำหนด (เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ โถงทางเดิน หลังคา หรือโครงสร้างอาคารต่าง ๆ เป็นต้น เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วน

---

1 มาตรา 4, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

2 สุพิศ ปาณีตพลกรัง, *คดีคอนโดมิเนียม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522* (กรุงเทพฯ: นิติธรรม, 2562) 9-10.

กลางของอาคารชุด[3] ซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกคนมีสิทธิและหน้าที่ร่วมกันในการครอบครอง ใช้ประโยชน์ และร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว

เมื่อระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดทำให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายต้องใช้และถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันใน 'ทรัพย์ส่วนกลาง' สำหรับกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางนั้นไม่ใช่ของใครคนใดคนหนึ่งแต่เป็นของบรรดาเจ้าของห้องชุด จึงจำเป็นต้องมีผู้มาทำหน้าที่ดูแลรักษาหรือจัดการทรัพย์ส่วนกลางนี้เพื่อให้ได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางอย่างดีที่สุดกฎหมายจึงมีการกำหนดให้มีการจดทะเบียน 'นิติบุคคลอาคารชุด' เพื่อเป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง[4] ซึ่งจะจัดตั้งขึ้นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก[5] กล่าวคือ กฎหมายวางหลักให้อาคารชุดหนึ่ง ๆ ต้องมี 'นิติบุคคลอาคารชุด' เกิดขึ้นทันทีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก และกำหนดให้ 'นิติบุคคลอาคารชุด' มีวัตถุประสงค์หลักในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง[6] เมื่อมีการจดทะเบียน 'นิติบุคคลอาคารชุด' โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว 'นิติบุคคลอาคารชุด' จะมีสถานะเป็นนิติบุคคล[7] ที่แยกออกจากเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ส่งผลให้ 'นิติบุคคลอาคารชุด' มีหน้าที่และความรับผิดของตนเองเป็นอิสระจากเจ้าของห้องชุดทั้งหลาย และอยู่ภายในขอบเขตที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น[8]

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่า กฎหมายกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้เพียงในระดับ 'กรอบวัตถุประสงค์' โดยกำหนดเพียงให้มีหน้าที่ "จัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง"[9] แต่มิได้ให้คำจำกัดความหรือกำหนดขอบเขตของการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางไว้อย่างแน่นอน ทำให้ไม่สามารถระบุได้ชัดเจนว่าการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องครอบคลุมเพียงใด หรือในระดับใดจึงถือว่าชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือ กฎหมายได้วางเพียง 'หน้าที่ในระดับกรอบวัตถุประสงค์' โดยมิได้บัญญัติ 'หน้าที่เชิงปฏิบัติ' หรือรายละเอียดของการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวไว้ทั้งในตัวบทกฎหมายหรือในกฎหมายลำดับรอง อีกทั้งมาตรา 17 กำหนดให้การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางเป็นไปตาม "พระราชบัญญัติและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด" ขณะที่มาตรา 32 วางหลักเพียงว่าข้อบังคับต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามวัตถุประสงค์ในมาตรา 33 โดยมิได้ระบุรายละเอียดของเนื้อหาหรือขอบเขตของหน้าที่ดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน และแม้มาตรา 32 (9) จะเปิดช่องให้มีการออกกฎกระทรวงเพิ่มเติมเพื่อกำหนดสาระสำคัญของข้อบังคับได้ แต่จนถึงปัจจุบันยังไม่มีกฎกระทรวงดังกล่าวออกใช้ ด้วยเหตุนี้ ทำให้ในทาง

---

3 มาตรา 13, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

4 วิชัย ตันติกุลานันท์, *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม* (กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2556) 15.

5 มาตรา 31, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

6 มาตรา 33 วรรคสอง, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

7 มาตรา 33 วรรคหนึ่ง, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

8 วิชัย ตันติกุลานันท์, อ้างแล้ว 5, 15-16.

9 มาตรา 33, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

ปฏิบัติ ‘นิติบุคคลอาคารชุด’ ในแต่ละโครงการมีอิสระในการกำหนดรายละเอียดของหน้าที่ของตนตามกรอบวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้เองผ่าน ‘ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด’ ของตน ส่งผลให้รูปแบบการบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งจึงอาจแตกต่างกันไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่ง[10]

ความแตกต่างดังกล่าวก่อให้เกิดความไม่แน่นอนของขอบเขตหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งอาจนำไปสู่การตีความและการปฏิบัติที่ไม่สอดคล้องกันระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่ง ทั้งนี้ แม้รูปแบบการบริหารของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดจะมีอิสระและความยืดหยุ่นที่จะแตกต่างกันได้ตามมติของเจ้าของห้องชุดในแต่ละอาคารชุด[11]แต่การขาดหลักเกณฑ์ขั้นต่ำเชิงปฏิบัติย่อมทำให้การตีความและการปฏิบัติหน้าที่แตกต่างกัน และอาจเบี่ยงเบนไปจากเจตนารมณ์ของกฎหมาย ซึ่งมุ่งให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อคุ้มครองเจ้าของห้องชุดทั้งหมดให้ได้รับประโยชน์ร่วมในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางอย่างดีที่สุด[12] ความไม่ชัดเจนดังกล่าวยังอาจนำไปสู่ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุดได้ เนื่องจากห้องชุดมีความเชื่อมโยงอย่างใกล้ชิดกับทรัพย์ส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นโครงสร้างอาคาร ระบบท่อประปา หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ หากทรัพย์ส่วนกลางไม่ได้รับการจัดการและดูแลรักษาอย่างเหมาะสม ย่อมส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในห้องชุด รวมถึงทรัพย์สินและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยโดยตรง

ในทางปฏิบัติ ปัญหาดังกล่าวปรากฏอยู่ในข้อร้องเรียนจำนวนมากที่ยื่นต่อหน่วยงานของรัฐ เช่น กรมที่ดิน และสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ตลอดจนข้อมูลข่าวสารในสื่อสาธารณะ โดยผู้วิจัยได้ขอรับข้อมูลสถิติข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดจากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคโดยตรง ซึ่งจากข้อมูลที่เปิดเผยมาดังกล่าว สถิติของ สคบ. ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 พบว่ามีการร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุดจำนวน 3,206 เรื่อง รวมถึง ‘ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง’ จากการตรวจสอบข้อร้องเรียนดังกล่าวพบว่า ลักษณะของความบกพร่องมักปรากฏในรูปแบบที่คล้ายคลึงกัน ตัวอย่างเช่น การละเลยซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลาง[13] หรือการ

---

[10] โกสินทร์ มีพรบูชา และคณะ, *แนวทางกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม* (นนทบุรี: กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2562) 51.

[11] มาตรา 32 วรรคสอง มาตรา 42 และ มาตรา 48(4), ***พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.***

[12] วิชัย ตันติกุลานันท์, อ้างแล้ว 5, 15.

[13] เช่น การละเลยดูแลระบบท่อน้ำทิ้งซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางจนเกิดการอุดตันและน้ำรั่วเข้าท่วมห้องชุด การไม่ดูแลสระว่ายน้ำบนดาดฟ้าจนยาแนวเสื่อมสภาพและทำให้น้ำรั่วซึมเข้าสู่ห้องชุดด้านล่าง การไม่ดูแลบ่อเกรอะน้ำทิ้งจนเกิดการอุดตันส่งผลให้น้ำเสียไหลย้อนกลับเข้าสู่ห้องชุด.

ดำเนินการล่าช้าเกินสมควรจนความเสียหายลุกลาม[14] การปัดความรับผิดโดยอ้างว่าเป็นปัญหาของทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดรายอื่น การไม่ประสานงานกับบริษัทประกันภัยเมื่อต้องชดเชยความเสียหายจากทรัพย์ส่วนกลาง หรือการใช้มาตรการตอบโต้เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง โดยการยึดบัตรขึ้นลิฟต์ ตัดน้ำ หรือไฟฟ้า ซึ่งเป็นการกระทบต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย การซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลางโดยใช้วัสดุที่มีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐานเดิมจนทำให้เจ้าของห้องชุดต้องประสบปัญหาน้ำท่วมซ้ำซากในฤดูฝนของทุกปี การเพิกเฉยต่อทรัพย์ส่วนกลางที่ชำรุดเพราะกระทบห้องชุดแค่ห้องเดียว การเพิกเฉยต่อการซ่อมแซมลิฟต์ที่ชำรุดโดยอ้างว่าไม่มีงบประมาณเพียงพอ ส่งผลให้ผู้สูงอายุภายในอาคารต้องใช้บันไดขึ้นลงและไม่สามารถออกจากอาคารได้อย่างสะดวก นอกจากนี้ยังมีกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดละเลยหน้าที่ตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง[15] หากนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินภารกิจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางอย่างเหมาะสม ย่อมสามารถป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่เจ้าของห้องชุด หรืออย่างน้อยก็สามารถลดทอนความเสี่ยงมิให้ความเสียหายที่เกิดขึ้นลุกลามหรือขยายวงไปยังส่วนอื่นของอาคารได้[16]

ปัญหาเชิงโครงสร้างและความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวมิได้เกิดขึ้นเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น หากแต่ยังปรากฏในต่างประเทศเช่นกัน ดังเช่นเหตุการณ์การพังถล่มของอาคารชุด Champlain Towers South ในเมือง Surfside รัฐฟลอริดา เมื่อกลางดึกของวันที่ 24 มิถุนายน ค.ศ. 2021 (พ.ศ. 2564)[17] (ซึ่งเป็นโศกนาฏกรรมเกี่ยวกับอาคารที่ติดอันดับร้ายแรงที่สุดในประวัติศาสตร์ของสหรัฐอเมริกา[18] และเป็นหนึ่งในความล้มเหลวด้านโครงสร้างอาคารที่ร้ายแรงที่สุดในประวัติศาสตร์สหรัฐอเมริกา[19]) ส่งผลให้ห้องชุด 55 ยูนิตจากทั้งหมด 136 ยูนิตถูกทำลาย

---

[14] เช่น ซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลางล่าช้าโดยบางแห่งเริ่มซ่อมแซมเมื่อผ่านไป 2-3 ปี ทำให้ความเสียหายขยายวงกว้างขึ้น.

[15] เช่น การไม่ตรวจสอบอาคารตามรอบระยะเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นระยะเวลายาวนานถึงแปดปี เป็นต้น.

[16] ผู้เขียนตั้งข้อสังเกตว่าข้อร้องเรียนจำนวนมากเหล่านี้มิได้เป็นเพียงภาพสะท้อนของการบกพร่องของนิติบุคคลอาคารชุดรายใดรายหนึ่งเท่านั้น หากแต่สะท้อนให้เห็นถึงข้อจำกัดของกรอบกฎหมายในปัจจุบันที่ยังไม่อาจกำหนดหน้าที่และความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางได้อย่างชัดเจนและเป็นระบบ และอาจขาดกลไกในการบังคับใช้ที่เหมาะสม ข้อจำกัดทางกฎหมายในส่วนนี้จึงควรได้รับการศึกษาต่อไปว่า เป็นสาเหตุหนึ่งของปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและปรากฏซ้ำในทางปฏิบัติในปัจจุบันหรือไม่.

[17] National Institute of Standards and Technology, *Champlain Towers South Collapse* (8 ตุลาคม 2568) National Institute of Standards and Technology <https://www.nist.gov/disaster-failure-studies/champlain-towers-south-collapse/background>.

[18] Adriana Gomez Licon and Curt Anderson, *Judge Approves $1 Billion Settlement for Victims of Deadly Florida Condo Collapse* (8 ตุลาคม 2568) PBS NEWS <https://www.pbs.org/newshour/nation/judge-approves-1-billion-settlement-for-victims-of-deadly-florida-condo-collapse#:~:text=Judge%20approves%20$1%20billion%20settlement%20for%20victims%20of%20deadly%20Florida%20condo%20collapse,-Nation%20Jun%2023&text=MIAMI%20(AP)%20%E2%80%94%20A%20judge,building%20failures%20in%20U.S.%20history>.

[19] Ibid.

และส่วนที่เหลือไม่สามารถอยู่อาศัยได้ อาคารทั้งหมดถูกทุบทิ้งในเวลาต่อมาและมีผู้เสียชีวิตถึง 98 คน[20] เหตุการณ์ดังกล่าวเป็นจุดเปลี่ยนสำคัญที่นำไปสู่การปฏิรูปกฎหมายอาคารชุดในรัฐฟลอริดาเกี่ยวกับหน้าที่ของสมาคมอาคารชุด (ซึ่งมีสถานะเทียบได้กับนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย) การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวของกฎหมายอาคารชุดของรัฐฟลอริดาสะท้อนให้เห็นถึงความจำเป็นของระบบกฎหมายที่กำหนดหน้าที่และการกำกับดูแลการบำรุงรักษาอาคารชุดอย่างเข้มงวด[21]

นอกจากนี้ โดยหลักการแล้ว หากนิติบุคคลอาคารชุดบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุดย่อมต้องรับผิดชดใช้ตามกฎหมาย แต่ในทางปฏิบัติ กลไกการเยียวยาความเสียหายยังมีข้อจำกัด เพราะ แหล่งรายได้ของ ‘นิติบุคคลอาคารชุด’ ล้วนมาจากเงินที่จัดเก็บจากเจ้าของห้องชุดตามสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง[22] เช่น ค่าส่วนกลาง เป็นต้น และแม้นิติบุคคลบางแห่งอาจจัดทำประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ไว้เพื่อรองรับความเสี่ยงบางประการ เช่น ความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก (ซึ่งรวมถึงเจ้าของห้องชุดด้วย) และค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี แต่ในปัจจุบัน กฎหมายยังมิได้กำหนดให้การทำประกันภัยดังกล่าวเป็นภาคบังคับ ด้วยเหตุนี้ ความคุ้มครองเจ้าของห้องชุดในกรณีที่เกิดความเสียหายจากความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจึงยังไม่เป็นเอกภาพและไม่อาจคาดหมายได้แน่นอนว่าผู้เสียหายจะได้รับการเยียวยาอย่างเพียงพอและเป็นธรรม

ดังนั้น เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยรวม จะเห็นได้ว่ากฎหมายกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้เพียงในระดับกรอบวัตถุประสงค์ โดยมิได้กำหนดรายละเอียดหรือมาตรฐานการปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน ส่งผลให้การปฏิบัติหน้าที่ในทางปฏิบัติมีความแตกต่างกัน และยังคงปรากฏข้อร้องเรียนเกี่ยวกับความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่อยู่เป็นจำนวนมาก งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาขอบเขตและเนื้อหาของหน้าที่และความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงกลไกการเยียวยาความเสียหายของเจ้าของห้องชุด เพื่อวิเคราะห์ปัญหาเชิงโครงสร้างของกฎหมายไทย เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ และเสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายให้สามารถคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดได้อย่างมีเหมาะสมยิ่งขึ้น

---

[20] National Institute of Standards and Technology, *above n 14.*

[21] ด้วยเหตุนี้ เมื่อย้อนมองในบริบทของประเทศไทย แม้จะยังไม่ปรากฏเหตุการณ์ร้ายแรงในลักษณะอาคารชุดถล่มดังเช่นกรณีในต่างประเทศ แต่ไม่อาจปฏิเสธได้ว่า อาคารชุดจำนวนมากในไทยเริ่มมีอายุการใช้งานยาวนานขึ้น โดยอาคารชุดแห่งแรกเกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524 และมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี หากปัญหาการละเลยหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดยังคงดำเนินต่อไป เหตุการณ์ในต่างประเทศย่อมเป็นสัญญาณเตือนให้ตระหนักว่า ‘ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง’ ไม่เพียงก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินเท่านั้น แต่ยังอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อชีวิตและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน.

[22] มาตรา 18 วรรคสอง, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ข้อจำกัดของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดในบริบทของการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง โดยเฉพาะกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนส่งผลให้เจ้าของห้องชุดได้รับความเสียหาย ตลอดจนศึกษากลไกทางกฎหมายของไทยที่เกี่ยวข้องในการเยียวยาความเสียหายให้แก่เจ้าของห้องชุดในกรณีที่ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางส่งผลให้เจ้าของห้องชุดได้รับความเสียหาย

2. เพื่อศึกษาแนวทางของประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดา เกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดในบริบทของการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนกลไกการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อเจ้าของห้องชุด อันเนื่องมาจากเกิดความบกพร่องในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดจนส่งผลให้เจ้าของห้องชุดได้รับความเสียหาย เพื่อเปรียบเทียบกฎหมายไทยกับแนวทางของต่างประเทศ และสังเคราะห์จุดแข็งของระบบต่างประเทศที่สามารถประยุกต์ใช้กับบริบทของไทยได้อย่างเหมาะสม

3. เพื่อเสนอแนะแนวทางปรับปรุงกฎหมายไทยในสองมิติ คือ (1) ขอบเขตหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อเสริมบทบาทเชิงป้องกันความเสียหาย และ (2) กลไกการเยียวยาความเสียหาย เพื่อให้เจ้าของห้องชุดได้รับการคุ้มครองอย่างเหมาะสมเมื่อความบกพร่องในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดก่อให้เกิดความเสียหาย

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาครอบคลุมการวิเคราะห์พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่เจ้าของห้องชุดฟ้องร้องนิติบุคคลอาคารชุดจากความบกพร่องในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง กลไกการเยียวยาความเสียหายตามกฎหมาย ตลอดจนการร้องเรียนในทางปฏิบัติซึ่งปรากฏต่อกรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ทั้งนี้ จะมีการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายได้แก่ ประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดาเพื่อพิจารณาแนวทางที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้อย่างเหมาะสม

สมมติฐานของการศึกษา

ในปัจจุบัน กฎหมายกำหนดเพียงหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดโดยไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่มีความชัดเจน อันส่งผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความเสียหายจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด จึงควรกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนและควรมีมาตรการทางกฎหมายเพื่อเยียวยาความเสียหายนอกจากการดำเนินคดีเพื่อเรียกค่าเสียหายตามกฎหมายให้กับเจ้าของห้องชุดด้วย

วิธีวิจัย

วิธีการศึกษาวิทยานิพนธ์เล่มนี้ใช้การวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาจากตำรากฎหมาย บทความในสาขานิติศาสตร์ หนังสือกฎหมาย วารสารทางกฎหมาย ค้นคว้าข้อมูลทางอินเตอร์เน็ต ตลอดจนศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ กฎหมายของมลรัฐฟลอริดา กฎหมายของประเทศสิงคโปร์ เพื่อนำมาเปรียบเทียบหลักเกณฑ์และแนวคิดเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดตามกฎหมายของ 'นิติบุคคลอาคารชุด' ในขอบเขตของการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ในกรณีที่ความบกพร่องของการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดก่อให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของห้องชุด เพื่อหาแนวทางพัฒนากฎหมายไทยเพื่อทำให้หน้าที่จัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดมีความชัดเจนและมีมาตรการทางกฎหมายอื่น ๆ รองรับการชดใช้เยียวยาความเสียหายให้แก่เจ้าของห้องชุดอย่างเหมาะสม อีกทั้งสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เจ้าหน้าที่จากสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ที่ได้รับข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

ผลการวิจัย

จากการศึกษาพบว่า กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของประเทศไทย ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มลรัฐฟลอริดา (สหรัฐอเมริกา) ได้แก่ Florida Condominium Act (Chapter 718, Florida Statutes) และประเทศสิงคโปร์ ได้แก่ Building (Strata Management) Act 2004 ล้วนกำหนดให้มีนิติบุคคลแยกออกจากเจ้าของห้องชุดเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เนื่องจากการบริหารทรัพย์ส่วนกลางโดยเจ้าของร่วมแต่ละรายย่อมก่อให้เกิดความยุ่งยากและอาจนำไปสู่ความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ แม้นิติบุคคลดังกล่าวจะมีชื่อเรียกแตกต่างกัน ได้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด (Condominium Juristic Person) สมาคมอาคารชุด (Condominium Association) และนิติบุคคลบริหารจัดการ (Management Corporation) แต่ต่างมีวัตถุประสงค์ร่วมกัน คือ การบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางเพื่อประโยชน์สูงสุดของเจ้าของห้องชุดโดยรวม เมื่อพิจารณาในบริบทของประเทศไทย แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะกำหนดให้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อบริหารจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง[23] เพื่อคุ้มครองเจ้าของห้องชุดทั้งหมดให้ได้รับประโยชน์ร่วมในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางอย่างดีที่สุด[24] แต่จากการศึกษาพบว่า ในทางปฏิบัติยังปรากฏกรณีที่เจ้าของห้องชุดได้รับความเดือดร้อนหรือความเสียหายจากความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดอยู่เป็นจำนวนมาก และปัญหาดังกล่าวยังคงมีแนวโน้มเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผลการศึกษาพบว่า ข้อจำกัดของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญของปัญหาดังกล่าว สามารถจำแนกได้เป็นสองประการ ได้แก่

---

[23] มาตรา 33 วรรคสอง, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

[24] วิชัย ตันติกุลานันท์, อ้างแล้ว 5, 15.

(1) การขาดหลักเกณฑ์เชิงปฏิบัติที่ชัดเจนในการกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและการขาดสภาพบังคับที่เข้มแข็ง และ (2) ความไม่เพียงพอของมาตรการทางกฎหมายรองรับความเสียหายและภาระที่ตกแก่เจ้าของห้องชุด

1. การขาดหลักเกณฑ์เชิงปฏิบัติที่ชัดเจนในการกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและการขาดสภาพบังคับที่เข้มแข็ง

จากการศึกษา พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในระดับกรอบวัตถุประสงค์อย่างชัดเจนตามมาตรา 33 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า "*..นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง..*" ขณะที่รายละเอียดของหน้าที่เชิงปฏิบัติของการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางนั้น กฎหมายมิได้บัญญัติไว้โดยตรง หากแต่ต้องพิจารณาจากบทบัญญัติอื่นในพระราชบัญญัติอาคารชุดควบคู่กับ 'ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด' ตามนัยของมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้ "*การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ*" ทั้งนี้ ด้วยบทบัญญัติดังกล่าวย่อมหมายความว่าวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่มาตรา 33 บัญญัติไว้เป็นเพียงหลักเบื้องต้นเท่านั้น รายละเอียดในการปฏิบัติเป็นไปตามที่แสดงไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ดังนั้นในการพิจารณาหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องนำข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งมาพิจารณาประกอบการกำหนดของเขตวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย[25] อนึ่ง กล่าวได้ว่าข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เสมือนกฎเกณฑ์ภายในหรือหลักปฏิบัติที่กำกับการทำหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด[26]

ต่อมา เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะพบว่าแม้มาตรา 32 (2) กำหนดให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดต้องระบุวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 แต่ก็มิได้กำหนดรายละเอียดหรือมาตรฐานขั้นต่ำเกี่ยวกับหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางที่จะต้องบรรจุไว้ในข้อบังคับแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้มาตรา 32 (9) จะเปิดช่องให้ตรากฎกระทรวงเพื่อกำหนดสาระสำคัญของข้อบังคับเพิ่มเติมได้ ซึ่งสะท้อนเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้ข้อบังคับสามารถพัฒนาให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป แต่จนถึงปัจจุบันก็ยังไม่ปรากฏการออกกฎกระทรวงตามบทบัญญัติดังกล่าว นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังมิได้ให้คำนิยามของคำว่า "จัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง" ไว้ ทำให้ขอบเขตของหน้าที่ดังกล่าวยังขาดความชัดเจนในทางกฎหมาย

นอกจากนี้ แม้พระราชบัญญัติอาคารชุดจะมีบทบัญญัติอื่นที่ปรากฏว่าอาจจะก่อให้เกิดภารกิจบางประการแก่นิติบุคคลอาคารชุด เช่น มาตรา 48 ซึ่งกำหนดให้การดำเนินการบางประการต้องได้รับ

---

[25] จรัญ ภักดีธนากุล, "สถานะ และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด" ใน คณะกรรมการเนติบัณฑิต สมัย 73 (บรรณาธิการ), *รพีพัฒนศักดิ์ ประจำปี 2565* (กรุงเทพฯ: นักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2565) 13, 18.

[26] วิชัย ตันติกุลานันท์, อ้างแล้ว 5, 17.

มติจากที่ประชุมใหญ่จากบรรดาเจ้าของห้องชุดก่อน (เช่น การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือการก่อสร้าง/เปลี่ยนแปลงทรัพย์ส่วนกลาง) และมาตรา 50 ซึ่งกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย (ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดจากการผุพังเสียหายตามกาลเวลา หรือจากเหตุใด ๆ ทำให้เสียหาย[27])[28] เมื่อที่ประชุมมีมติตามเกณฑ์เสียงที่กฎหมายกำหนด แต่บทบัญญัติเหล่านี้เป็นเพียงการกำหนด 'เงื่อนไขการตัดสินใจ' ของบรรดาเจ้าของห้องชุด มากกว่าการกำหนด 'หน้าที่เชิงปฏิบัติ' ในการจัดการทรัพย์ส่วนกลางโดยตรง การปฏิบัติหน้าที่จึงต้องพึ่งพาการตีความของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรืออาศัยรายละเอียดในข้อบังคับของแต่ละโครงการ ซึ่งมีความแตกต่างกันอย่างมากตามบริบทของผู้พัฒนาโครงการและระดับความเป็นมืออาชีพของทีมบริหารจัดการ จึงกล่าวได้ว่า ภายใต้กฎหมายปัจจุบันยังไม่มีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งใช้เป็นบรรทัดฐานกลางในการกำหนดขอบเขตของการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งจึงมีอิสระอย่างกว้างในการกำหนดรายละเอียดหน้าที่ของตนผ่านข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเอง ส่งผลให้รูปแบบการบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด (ทั้งขอบเขตของหน้าที่และระดับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว) แต่ละแห่งจึงอาจแตกต่างกันไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดของตน[29]

จากการศึกษา 'ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด' ในหลายโครงการ มีความแตกต่างอย่างชัดเจนในระดับความละเอียดของการกำหนดหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง บางโครงการระบุเพียงถ้อยคำตามกรอบวัตถุประสงค์ในมาตรา 33 วรรคสอง โดยมิได้ขยายความถึงขอบเขต วิธีการ หรือมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่[30] ข้อบังคับในลักษณะนี้สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มของนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งที่นำบทบัญญัติของกฎหมายมาใช้โดยตรงโดยไม่กำหนดรายละเอียดเชิงปฏิบัติเพิ่มเติม ทำให้ขอบเขตของหน้าที่ที่ปรากฏอยู่ในข้อบังคับยังคงอยู่เพียงระดับกรอบวัตถุประสงค์เท่านั้น ในทางตรงกันข้าม โครงการที่มีระบบบริหารจัดการอย่างเป็นมืออาชีพ เช่น โครงการที่ว่าจ้างบริษัทบริหารจัดการภายนอกหรืออยู่ภายใต้ผู้ประกอบการรายใหญ่ มักมีข้อบังคับที่ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการดูแลทรัพย์ส่วนกลางอย่างชัดเจนกว่า ข้อบังคับของโครงการกลุ่มนี้มัก

---

[27] สุพิศ ปาณีตพลกรัง, อ้างแล้ว 2, 130.

[28] ตัวอย่างเช่น ในกรณีเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งส่งผลให้มีอาคารชุดจำนวนมากได้รับความเสียหาย โดยเฉพาะในส่วนของโครงสร้างทรัพย์ส่วนกลางและบางส่วนของห้องชุด ทำให้เกิดการบังคับใช้บทบัญญัติมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้มีการซ่อมแซมหรือก่อสร้างอาคารชุดให้ 'คืนดี'.

[29] โกสินทร์ มีพรบูชา และคณะ, อ้างแล้ว 11, 51.

[30] ตัวอย่างเช่น ข้อบังคับที่ระบุเพียงว่า "*นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือ ข้อบังคับนี้*".

กำหนด ‘เป้าหมาย’ ของการดูแลทรัพย์ส่วนกลางอย่างชัดแจ้ง[31] ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความพยายามในการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติจริงในระดับปฏิบัติการ

ความแตกต่างของข้อบังคับชี้ให้เห็นปัญหาเชิงโครงสร้างที่สำคัญของกฎหมายไทย นั่นคือ การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนด ‘หลักเกณฑ์พื้นฐาน’ หรือ ‘กรอบบรรทัดฐานกลาง’ สำหรับการกำหนดรายละเอียดของหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในข้อบังคับให้มีความสอดคล้องกันในระดับประเทศ ทำให้ระดับความรัดกุมของข้อบังคับขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดทำข้อบังคับ ผลลัพธ์คือเกิดความเหลื่อมล้ำอย่างมีนัยสำคัญในคุณภาพของการบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางระหว่างอาคารชุดแต่ละแห่ง อนึ่ง เมื่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมิได้กำหนดหน้าที่เชิงปฏิบัติไว้อย่างรัดกุม บทบาทของ ‘ผู้ใช้กฎหมายในระดับแรก’ คือ ‘ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด’ ซึ่งเป็นผู้แทนนิติบุคคลโดยชอบที่ต้องปฏิบัติหน้าที่แทนนิติบุคคลอาคารชุด[32] จึงมีความสำคัญมากขึ้น เพราะเป็นผู้ตีความและแปลงกรอบหน้าที่ในมาตรา 33 และข้อบังคับให้กลายเป็นการปฏิบัติจริง อย่างไรก็ดี กฎหมายไทยยังมิได้กำหนดคุณสมบัติเฉพาะ (นอกเหนือจากคุณสมบัติทั่วไปตามมาตรา 35/1) หรือมาตรฐานวิชาชีพขั้นต่ำสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบธุรกิจบริหารจัดการอาคารหรือบุคคลทั่วไปที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจดังกล่าว ส่งผลให้ความสามารถในการตีความและการแปลงกรอบหน้าที่ให้เป็นการปฏิบัติที่ชอบด้วยกฎหมายและสอดคล้องกับเจตนารมณ์ในการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ จึงกล่าวได้ว่าความไม่ชัดเจนในระดับกฎหมายแม่บทดังกล่าว อาจส่งผลให้ในทางปฏิบัติเกิดสุญญากาศทางกฎหมายเกี่ยวกับขอบเขตหน้าที่ขั้นต่ำที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และเมื่อกฎหมายไม่วางบรรทัดฐานเชิงปฏิบัติไว้เป็นการทั่วไป ระบบกฎหมายไทยจึงต้องพึ่งพาแหล่งกฎหมายอื่นเข้าช่วยเติมเต็มช่องว่างดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นแนวคำพิพากษาของศาลซึ่งมีบทบาทสำคัญในการตีความขอบเขตของหน้าที่ตามมาตรา 33 และกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในการดูแล

---

[31] ตัวอย่างถ้อยคำที่ปรากฏในข้อบังคับดังกล่าว เช่น “*6.1 ดำเนินการบำรุงดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค.... 6.3 จัดการดูแลรักษา รวมถึงซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลางที่มีอยู่และที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคตให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี และมีประสิทธิภาพตามเกณฑ์มาตรฐานทั่วไป*” “*จัดการดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์ส่วนกลางที่มีอยู่ และที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคต ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะใช้งานได้และมีประสิทธิภาพตามเกณฑ์มาตรฐานทั่วไป*” “*ดำเนินการบำรุงดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค จัดการดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาทรัพย์ส่วนกลางที่มีอยู่ และที่ได้จัดให้มีขึ้นในอนาคต ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา*” “*บริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ดูแลรักษา บำรุงและซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลาง อาคารและงานระบบ ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้ โดยเน้นการสร้างประสิทธิภาพการบำรุงรักษาเชิงป้องกันของอาคารและงานระบบให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐาน*” เป็นต้น.

[32] มาตรา 36(4), *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

ทรัพย์ส่วนกลางให้ปรากฏขึ้นเป็นรูปธรรม[33] ตลอดจนข้อคิดเห็นของนักวิชาการซึ่งช่วยวางกรอบความเข้าใจเชิงทฤษฎีเกี่ยวกับสาระและวัตถุประสงค์ของหน้าที่ดังกล่าว แม้ทั้งสองแหล่งจะไม่ใช่บทบัญญัติกฎหมายที่มีผลบังคับเสมือนกฎหมายลายลักษณ์อักษร แต่ก็มีบทบาทในเชิงตีความเสริมที่จำเป็นอย่างยิ่งในบริบทที่กฎหมายยังมิได้กำหนดหลักเกณฑ์เชิงปฏิบัติไว้อย่างเพียงพอ

อนึ่ง แม้แนวคำพิพากษาจะมีบทบาทสำคัญในการตีความและเติมเต็มช่องว่างของกฎหมาย แต่ภายใต้ระบบกฎหมายแบบประมวล (civil law) ของประเทศไทย คำพิพากษามิใช่แหล่งกฎหมายที่มีผลผูกพันโดยตรง แต่เป็นเพียงแนวทางในการอธิบายขอบเขตและสาระของหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว เช่น การตีความให้หน้าที่ในการดูแลทรัพย์ส่วนกลางต้องดำเนินการเชิงรุกอย่างต่อเนื่องและรักษาทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพใช้งานได้อยู่เสมอ ดังนั้น การที่ระบบกฎหมายไทยยังต้องพึ่งพาแนวคำพิพากษาและความเห็นทางวิชาการในการกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติ จึงสะท้อนให้เห็นว่ากฎหมายแม่บทยังขาดหลักเกณฑ์เชิงปฏิบัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ ในทางวิชาการ นักกฎหมายจำนวนหนึ่งได้มีคำอธิบายที่แสดงความเห็นสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันว่า หน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางควรหมายถึงการบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร ระบบประกอบอาคาร และทรัพย์ส่วนกลางต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพดีเสมอ รวมทั้งควรครอบคลุม ‘การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน’ เพื่อให้การใช้งานมีประสิทธิภาพสูงสุด มิใช่เพียงการซ่อมแซมเมื่อเกิดความชำรุดเท่านั้น[34] ความเห็นทางวิชาการเหล่านี้ช่วยยืนยันหลักการว่าหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในด้านนี้มีลักษณะเป็นภารกิจที่ต้องดำเนินการอย่างรอบคอบ ต่อเนื่อง และคำนึงถึงประโยชน์แห่งการอยู่อาศัยของเจ้าของห้องชุดเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ แม้กฎหมายพิเศษอื่น เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายลำดับรอง จะมีการกำหนด ‘หน้าที่เชิงปฏิบัติ’ บางประการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาอาคารไว้ค่อนข้างชัดเจน เช่น การตรวจสอบอาคารตามรอบเวลา การดำเนินการตามแผนบำรุงรักษาอาคาร และการดูแลระบบความปลอดภัยของอาคาร แต่หน้าที่ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะอาคารบางประเภท

---

[33] ตัวอย่างเช่น จากแนวคำพิพากษา แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะมิได้กำหนดขอบเขตของหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางไว้อย่างละเอียด แต่ศาลได้วางแนวทางการตีความที่ช่วยเติมเต็มช่องว่างดังกล่าว ดังเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4493/2543 ซึ่งเป็นกรณีที่ท่อระบายน้ำอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางอุดตันจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องชุดของเจ้าของร่วม ศาลวินิจฉัยว่านิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ และการละเลยหน้าที่ดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดความรับผิดได้ จากคำพิพากษานี้จะเห็นได้ว่า ศาลมิได้ใช้เพียงถ้อยคำตามกฎหมายในเชิงกรอบตามมาตรา 33 วรรคสองเท่านั้น แต่ได้ตีความให้หน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางมีลักษณะเป็นหน้าที่เชิงรุกและต่อเนื่อง ที่ต้องมุ่งรักษาทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ มิใช่เพียงดำเนินการแก้ไขเมื่อเกิดความเสียหายแล้วเท่านั้น แนวทางการตีความในทำนองเดียวกันนี้ยังปรากฏในคำวินิจฉัยของประธานศาลอุทธรณ์ในคดีผู้บริโภค ซึ่งเห็นว่าหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหน้าที่ต่อเนื่องในการจัดการ ดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของห้องชุดสามารถใช้ประโยชน์ได้ดีตลอดเวลา แม้คำวินิจฉัยดังกล่าวมิได้กำหนดขอบเขตหน้าที่ตามมาตรา 33 โดยตรง แต่สะท้อนให้เห็นว่าศาลใช้บทบัญญัติในระดับกรอบวัตถุประสงค์เป็นบรรทัดฐานพื้นฐานในการประเมินความชอบด้วยกฎหมายของการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด.

[34] สมยศ แสงสุวรรณ, *การบริหารอาคารชุด* (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ วิวัฒน์, 2542) 119.

ที่เข้าเกณฑ์ตามกฎหมายเท่านั้น มิได้เป็นหน้าที่ที่ใช้บังคับกับอาคารชุดทุกแห่งโดยทั่วไป อีกทั้งวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าวมุ่งเน้นด้านความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคารเป็นสำคัญ จึงไม่อาจทดแทนบทบาทของกฎหมายอาคารชุดในการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำเกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางได้โดยตรง ในทำนองเดียวกันการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางเป็นภารกิจที่ต้องอาศัยทรัพยากรทางการเงินอย่างต่อเนื่อง แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะกำหนดกลไกพื้นฐานด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดไว้บางประการ[35] แต่ก็ยังมิได้กำหนดมาตรฐานเชิงปฏิบัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงและการวางแผนทางการเงินอย่างเป็นระบบ ส่งผลให้ความเพียงพอของเงินกองทุนสำรองและมาตรการบริหารความเสี่ยงทางการเงินยังคงขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ปฏิบัติหน้าที่และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งเป็นสำคัญ

บรรดาปัญหาข้างต้นมิได้เป็นเพียงข้อสังเกตในเชิงทฤษฎี หากแต่สะท้อนออกมาในทางปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง ดังปรากฏจากข้อร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุดจำนวนมากที่ยื่นต่อหน่วยงานของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นกรณีการไม่ซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลาง การดำเนินการล่าช้า หรือการดูแลรักษาที่ไม่ได้มาตรฐาน ปัญหาเหล่านี้สะท้อนให้เห็นถึงช่องว่างเชิงโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดไทยที่ยังขาดหลักเกณฑ์เชิงปฏิบัติที่ชัดเจนในการกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ส่งผลสำคัญสามประการ ได้แก่ (1) ขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่แปรผันตามข้อบังคับของแต่ละโครงการ ทำให้มาตรฐานการบริหารจัดการแตกต่างกัน (2) การขาดเกณฑ์ขั้นต่ำตามกฎหมายเปิดช่องให้เกิดการตีความหน้าที่อย่างจำกัด จนนำไปสู่การละเลยหรือความล่าช้าในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และ (3) การบังคับสิทธิของเจ้าของห้องชุดในชั้นศาลเป็นไปได้ยาก เนื่องจากไม่มีกฎเกณฑ์เชิงปฏิบัติที่ชัดเจนใช้เป็นบรรทัดฐานในการประเมินว่าการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบหรือเป็นการละเลยต่อหน้าที่

นอกเหนือจากปัญหาความไม่ชัดเจนของหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้ในระดับกรอบวัตถุประสงค์แล้ว การกำหนดหน้าที่เพียงอย่างเดียวย่อมไม่อาจทำให้เกิดการปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย หากปราศจากกลไกหรือสภาพบังคับที่เหมาะสมรองรับ ดังนั้น การประเมินความเหมาะสมของระบบกฎหมายอาคารชุดจึงไม่อาจพิจารณาเฉพาะเนื้อหาแห่งหน้าที่ตามกฎหมายเท่านั้น แต่จำเป็นต้องพิจารณาถึงสภาพบังคับและกลไกกำกับดูแลที่มีบทบาทในการผลักดันให้นิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวในทางปฏิบัติด้วย ไม่ว่าจะเป็นกลไกการกำกับดูแลภายในนิติบุคคลอาคารชุดเอง ตลอดจนกลไกการกำกับดูแลจากหน่วยงานของรัฐ ซึ่งจากการศึกษาพบว่าข้อจำกัดของสภาพบังคับสามารถพิจารณาได้ในสี่ระดับ ได้แก่ (1) ข้อจำกัดของสภาพบังคับในระดับกฎหมายแม่บทที่มิได้กำหนดบทลงโทษหรือมาตรการบังคับรองรับหน้าที่หลักของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 33 วรรคสอง รวมถึงการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่

---

[35] มาตรา 18 และ มาตรา 40, *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.*

ของเจ้าของห้องชุด ส่งผลให้หน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางขาดสภาพบังคับโดยตรง (2) ข้อจำกัดของสภาพบังคับที่เกิดจากกลไกกำกับดูแลภายในของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยเสริมที่ทำให้หน้าที่ตามกฎหมายไม่สามารถก่อให้เกิดผลได้อย่างเพียงพอเช่นกัน ทั้งข้อจำกัดด้านโครงสร้างองค์กร องค์ความรู้ของผู้ปฏิบัติหน้าที่ และแรงจูงใจในการปฏิบัติงาน ส่งผลให้กลไกกำกับดูแลภายในยังไม่สามารถทำหน้าที่เป็นสภาพบังคับที่มีความเหมาะสมในการผลักดันให้หน้าที่ตามกฎหมายเกิดผลในทางปฏิบัติได้อย่างเต็มที่ และ (3) ข้อจำกัดของสภาพบังคับที่เกิดจากกลไกกำกับดูแลภายนอกและหน่วยงานของรัฐ แม้กฎหมายจะกำหนดกลไกการกำกับดูแลผ่านกรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) แต่จากการศึกษาพบว่า อำนาจของหน่วยงานเหล่านี้ส่วนใหญ่จำกัดอยู่เพียงการตรวจสอบข้อเท็จจริง การให้คำแนะนำ การไกล่เกลี่ย หรือการดำเนินการภายหลังการร้องเรียน มากกว่าการมีอำนาจสั่งการหรือบังคับให้นิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขการละเลยหน้าที่ได้โดยตรง[36] โดยเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจดังกล่าวยึดหลักกฎหมายปกครองและแนวคำพิพากษาศาลปกครอง[37] ได้ความว่า นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเอกชน มิใช่ผู้มีหน้าที่ทางปกครอง ดังนั้น หน่วยงานรัฐจึงไม่มีอำนาจออกคำสั่งทางปกครองให้แก้ไขการละเลย ไม่มีอำนาจกำหนดโทษหากไม่ปฏิบัติตาม ทำได้เพียงรวบรวมข้อเท็จจริงและแจ้งข้อแนะนำ สภาพการบังคับให้ปฏิบัติตามหน้าที่จึงจำกัดอยู่เพียงข้อแนะนำและการส่งเรื่องเข้าสู่กระบวนการศาลเท่านั้น ผลคือ กลไกนี้ยังไม่สามารถทำหน้าที่เป็น ‘สภาพบังคับภายนอก’ ที่ผลักดันให้เกิดการแก้ไขปัญหาได้ทันทีเมื่อมีการละเลยหน้าที่ได้ กล่าวได้ว่า ข้อจำกัดสำคัญมิใช่การขาดหน่วยงานกำกับดูแล หากแต่อยู่ที่ขอบเขตอำนาจและผลลัพธ์ของกลไกดังกล่าวในการบังคับให้เกิดการปฏิบัติหน้าที่ในทางปฏิบัติ และ (4) ข้อจำกัดของสภาพบังคับในชั้นศาล กล่าวคือ เมื่อกลไกสภาพบังคับในระดับกฎหมาย กลไกกำกับดูแลภายใน และกลไกกำกับดูแลภายนอกไม่สามารถผลักดันให้หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดเกิดผลได้ การฟ้องร้องต่อศาลจึงกลายเป็นช่องทางหลักในการบังคับใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุด อย่างไรก็ดี กระบวนการยุติธรรมต้องใช้เวลาและมุ่งเยียวยาภายหลังความเสียหายเกิดขึ้น จึงไม่สอดคล้องกับลักษณะของข้อพิพาทอาคารชุดที่ต้องการการแก้ไขอย่างเร่งด่วน อีกทั้งยังสะท้อนว่ากลไกกำกับดูแลในระดับต้นไม่สามารถป้องกันหรือแก้ไขปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพ ต่างจากระบบของประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดาที่ออกแบบให้ศาลเป็นเพียงกลไกสุดท้ายของการบังคับใช้กฎหมาย ดังนั้น แม้ศาลจะเป็นกลไกที่มีสภาพบังคับตามกฎหมายอย่างแท้จริง แต่การที่เจ้าของห้องชุดต้องพึ่งพาการดำเนินคดีเป็นหลักย่อมสะท้อนถึงข้อจำกัดเชิง

---

[36] ตัวอย่างเช่น กรมที่ดินในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีอำนาจเพียงตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริง แต่ไม่มีอำนาจออกคำสั่งทางปกครองหรือกำหนดโทษแก่นิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดมิใช่ผู้มีหน้าที่ทางปกครอง ขณะที่มาตรการตามกฎหมายควบคุมอาคารมีขอบเขตจำกัดเฉพาะบางกรณี และกลไกของ สคบ. เป็นเพียงการไกล่เกลี่ยโดยสมัครใจ มิใช่กลไกบังคับใช้สิทธิแทนศาล.

[37] โกสินทร์ มีพรบูชา และคณะ, อ้างแล้ว 11, 48.

โครงสร้างของระบบสภาพบังคับตามกฎหมายไทย ซึ่งยังไม่สามารถผลักดันให้หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดเกิดผลได้อย่างทันท่วงทีในทางปฏิบัติ

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสิงคโปร์ จากการศึกษาพบว่า Building (Strata Management) Act 2004 ได้กำหนดหน้าที่เชิงปฏิบัติของนิติบุคคลบริหารจัดการ (management corporation) เกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางไว้อย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม ทั้งในส่วนของบทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่โดยตรงและมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ ตัวอย่าง เช่น มาตรา 29(1)(b) กำหนดให้ นิติบุคคลบริหารจัดการมีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งเป็นหน้าที่มีลักษณะเป็นข้อบังคับ (mandatory) ไม่ใช่เป็นเรื่องที่เป็นดุลพินิจ (discretionary)[38] หน้าที่ดังกล่าวครอบคลุมทั้งการบำรุงรักษาให้ทรัพย์ส่วนกลางอยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งาน[39] และรวมถึงการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนใหม่ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดเมื่อมีความจำเป็นอย่างสมเหตุสมผล[40] ซึ่งศาลสิงคโปร์ได้ขยายความหน้าที่นี้อย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดมาตรฐานว่านิติบุคคลบริหารจัดการต้องดำเนินการซ่อมแซมทั้งในด้านการแก้ไขข้อบกพร่อง (defects) แม้เป็นข้อบกพร่องตั้งแต่ก่อสร้าง การบูรณะหรือปรับปรุงเพื่อให้ใช้งานได้ตามมาตรฐานความปลอดภัย นอกจากนี้ ยังมีแนวคำพิพากษาที่ ช่วยขยายความถึงมาตรฐานของการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และยืนยันว่านิติบุคคลบริหารจัดการไม่ต้องรับผิดโดยเคร่งครัด (no strict liability) แต่ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังตามสมควร และดำเนินการแก้ไขทันทีเมื่อพบข้อบกพร่อง ซึ่งทำให้ขอบเขตของ ‘หน้าที่เชิงปฏิบัติ’ มีความชัดเจนและตรวจสอบได้มากขึ้นในทางปฏิบัติ[41] อนึ่ง นอกจากศาลแล้ว คณะกรรมการระงับข้อพิพาทอาคารชุด (Strata Titles Board หรือ STB) ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐยังมีบทบาทตีความและสั่งให้นิติบุคคลบริหารจัดการปฏิบัติตามหน้าที่โดยตรง เช่น มาตรา 101 ให้อำนาจพิจารณาและมีคำสั่งเพื่อระงับข้อพิพาทหรือแก้ไขการร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการใช้อำนาจการปฏิบัติหน้าที่ หรือการละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลบริหารจัดการตามกฎหมายหรือข้อบังคับ (by-laws) ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งครอบคลุมถึงข้อพิพาทเกี่ยวกับหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางด้วย โดยในการตีความกฎหมายคณะกรรมการ STB ย้ำว่า หน้าที่ตามมาตรา 29 เป็นพันธกรณีโดยตรงของนิติบุคคลบริหารจัดการที่ต้องดำเนินการเพื่อให้เจ้าของห้องชุดใช้ประโยชน์ทรัพย์ส่วนกลางได้อย่างเต็มที่ และต้องทำอย่างทันท่วงที (timely manner) ภายใต้หลักวิญญูชนของนิติบุคคลบริหารจัดการ(คดี Ker Lee Ping v MCST Plan No. 3822) อนึ่ง แม้คำวินิจฉัยของคณะกรรมการระงับข้อพิพาทอาคารชุด (STB) จะไม่มีผลเป็นบรรทัดฐานทางกฎหมายเช่นคำพิพากษา

---

[38] Teo Keang Sood, *Strata Title in Singapore and Malaysia* (Singapore: LexisNexis, 2023) 251.

[39] มาตรา 29(1)(b), *Building (Strata Management) Act 2004.*

[40] มาตรา 29(1)(b), *Building (Strata Management) Act 2004.*

[41] Teo Keang Sood, above n 40, 247- 248.

ของศาล แต่ศาลสูงสิงคโปร์ได้ยอมรับแนวทางของคณะกรรมการระงับข้อพิพาทอาคารชุด (STB) ในหลายกรณี และจากงานศึกษายังไม่พบคำพิพากษาที่ขัดแย้งกับแนวตีความนี้ ทำให้บทบาทของคณะกรรมการระงับข้อพิพาทอาคารชุด (STB) ทำหน้าที่เป็นกลไกเสริมความชัดเจนทางปฏิบัติได้

อีกทั้ง กฎหมายยังเปิดช่องให้มีการพัฒนามาตรฐานการปฏิบัติผ่านกฎหมายลำดับรอง โดยมาตรา 136 ให้อำนาจรัฐมนตรีออกกฎเกณฑ์เพิ่มเติมเกี่ยวกับมาตรฐานการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาอาคารชุด แม้ปัจจุบันจะยังไม่มีการกำหนดมาตรฐานเชิงเนื้อหาเพิ่มเติมในประเด็นดังกล่าว แต่บทบัญญัตินี้สะท้อนให้เห็นว่ากฎหมายสิงคโปร์ได้เตรียมกลไกเชิงสถาบันรองรับการพัฒนามาตรฐานในอนาคตไว้แล้ว นอกจากนี้ กฎหมายยังให้อำนาจนิติบุคคลบริหารจัดการดำเนินมาตรการเฉพาะเพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น มาตรา 30(2) ที่ให้อำนาจเข้าไปดำเนินการซ่อมแซมในกรณีที่เจ้าของห้องชุด ผู้เช่า หรือผู้ครอบครองละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายหรือข้อบังคับ รวมถึงภายใต้กฎหมายควบคุมอาคาร (Building Control Act 1989) ที่ให้อำนาจแก่ Commissioner of Building Control (CBC) เข้าแทรกแซงและดำเนินการแทนนิติบุคคลบริหารจัดการเมื่อมีการละเลยหน้าที่ อันเป็นกลไกเชิงป้องกันที่มุ่งคุ้มครองความปลอดภัยของอาคารและประโยชน์สาธารณะ จึงกล่าวได้ว่า ระบบกฎหมายของสิงคโปร์มิได้กำหนดเพียงหน้าที่เชิงปฏิบัติที่มีความชัดเจนเท่านั้น แต่ยังออกแบบกลไกทางกฎหมายและกลไกเชิงสถาบันเพื่อสนับสนุนให้หน้าที่ดังกล่าวสามารถเกิดผลได้จริงในทางปฏิบัติ ประกอบกับการอยู่ภายใต้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (common law) ซึ่งเปิดโอกาสให้ศาลพัฒนาแนวคำพิพากษาเพื่อขยายความและกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ขอบเขตของหน้าที่มีความแน่นอน สามารถคาดหมายได้ และลดโอกาสที่นิติบุคคลบริหารจัดการจะอ้างความไม่ชัดเจนของกฎหมายเพื่อหลีกเลี่ยงการปฏิบัติหน้าที่

ในด้านสภาพบังคับ แม้กฎหมายสิงคโปร์จะกำหนดโทษทางอาญาสำหรับการละเลยหน้าที่บางกรณี โดยเฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบภายนอกของอาคารซึ่งอาจกระทบต่อความปลอดภัยสาธารณะ[42] แต่การบังคับใช้หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางโดยทั่วไปมิได้อาศัยมาตรการทางอาญาเป็นกลไกหลักในการบังคับใช้ หากพิจารณาในมิติของสภาพบังคับทางปกครองจะเห็นได้ว่าระบบกฎหมายได้ออกแบบโครงสร้างการกำกับดูแลไว้หลายชั้น ตั้งแต่เจ้าของห้องชุด หน่วยงานกำกับดูแลของรัฐ ได้แก่ Commissioner of Buildings (COB) และ Commissioner of Building Control (CBC) ซึ่งมีอำนาจตรวจสอบ ออกคำสั่งและดำเนินมาตรการเชิงป้องกัน ตลอดจนคณะกรรมการฯ STB ที่มีอำนาจออกคำสั่งซึ่งมีผลผูกพันตามกฎหมาย และศาลซึ่งทำหน้าที่เป็นกลไกสุดท้ายในการบังคับใช้กฎหมาย โครงสร้างดังกล่าวทำให้การบังคับใช้หน้าที่มิได้พึ่งพาศาลเพียงช่องทางเดียว หากแต่มีช่องทางหลากหลายในการผลักดันให้เกิดการปฏิบัติ ส่งผลให้การละเลยหน้าที่เกิดขึ้นได้ยากกว่า และทำให้หน้าที่ตามกฎหมายสามารถเกิดผลได้จริงในทางปฏิบัติได้หลายทาง

---

[42] มาตรา 25H, *Building Control Act 1989*.

ต่อมาเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของรัฐฟลอริดา จากการศึกษาพบว่า มลรัฐฟลอริดากำหนดหน้าที่เชิงปฏิบัติของสมาคมอาคารชุด (condominium association) เกี่ยวกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางไว้อย่างเป็นรูปธรรมและมีรายละเอียดมากที่สุดในสามประเทศ เพราะกฎหมายอาคารชุดแห่งรัฐฟลอริดา (Florida Condominium Act, Chapter 718, Florida Statutes) บัญญัติหน้าที่ในลักษณะที่ลงรายละเอียดเชิงปฏิบัติ อย่างชัดเจน ตั้งแต่เนื้อหาของหน้าที่ ไปจนถึงขั้นตอนวิธีการ และมาตรฐานขั้นต่ำที่ต้องถือปฏิบัติ นอกจากนี้ ระบบกฎหมายของรัฐฟลอริดายังอยู่ภายใต้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (common law) ซึ่งเปิดโอกาสให้ศาลพัฒนาคำพิพากษาเป็นบรรทัดฐานเพื่อขยายความหรือกำหนดขอบเขตหน้าที่ให้ชัดเจนขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ความชัดเจนเชิงปฏิบัติมีอยู่ในระดับสูง ความคลุมเครือหรือข้อถกเถียงเกี่ยวกับ ‘ต้องทำหรือไม่’ หรือ ‘ต้องทำอย่างไร’ ของหน้าที่จึงเกิดขึ้นได้ยาก และไม่อาจอ้างเหตุว่า ‘กฎหมายไม่เขียนไว้โดยละเอียด’ เพื่อหลีกเลี่ยงการปฏิบัติหน้าที่ได้ ตัวอย่างของหน้าที่ในเชิงปฏิบัติที่มีตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแห่งรัฐฟลอริดา (Florida Condominium Act, Chapter 718, Florida Statutes) และกฎหมายแห่งรัฐฟลอริดา (Florida Statutes) ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง เช่น (1) หน้าที่ในการบำรุงรักษา (maintain) การซ่อมแซม (repair) และการเปลี่ยนทดแทน (replace) ทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์สินที่อยู่ในความดูแลของสมาคมอาคารชุดตามที่กำหนดไว้ในเอกสารประกาศจัดตั้งอาคารชุด (declaration of condominium) [43] ถือเป็นหน้าที่เชิงปฏิบัติที่กฎหมายรัฐฟลอริดากำหนดไว้อย่างชัดเจน อีกทั้งยังมีแนวคำพิพากษาที่ได้ตีความและขยายขอบเขตของหน้าที่ เช่น การตีความว่าหน้าที่ดังกล่าวเป็นหน้าที่ที่ไม่อาจโอนต่อได้ (non-delegable duty) แม้สมาคมอาคารชุดจะว่าจ้างผู้รับเหมาหรือบริษัทบริหารจัดการเข้ามาปฏิบัติงานแทน แต่สมาคมอาคารชุดยังคงต้องรับผิดชอบโดยตรงตามกฎหมายในกรณีที่เกิดการละเลย[44] การตีความให้หน้าที่ดังกล่าวครอบคลุมถึงการบำรุงรักษาเชิงซ่อมแซม (corrective maintenance) และ การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (preventive maintenance) [45] ตลอดจนกรณีที่ทรัพย์ส่วนกลางเสียหายจากการกระทำของบุคคลอื่น สมาคมอาคารชุดก็ไม่อาจปฏิเสธการซ่อมแซมได้ (2) หน้าที่ในการจัดทำแผนการบำรุงรักษาในช่วงก่อนและหลังการโอนการบริหารงานของสมาคมอาคารชุดจากผู้พัฒนาโครงการ (developer) ไปยังเจ้าของห้องชุด[46] ซึ่งจัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญตามที่กฎหมายกำหนด[47] (3) หน้าที่ตรวจสอบโครงสร้างอาคารตามช่วงอายุ (milestone inspections) รัฐฟลอริดากำหนดให้สมาคมอาคารชุดต้องจัดให้มีการตรวจสอบโครงสร้างอาคารตามช่วงอายุ

---

43 § 718.113(1), Florida Statutes.

44 “Walters V. Beach Club Villas Condo., Inc.,.”.

45 “Colony Beach & Tennis Club, Inc. V. Colony Beach & Tennis Club Ass’n (in Re Colony Beach & Tennis Club Ass’n).”.

46 § 718.301(4)(p) และ (q), Florida Statutes.

47 § 718.113(1), Florida Statutes.

(milestone inspections) เพื่อประเมินความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ความมั่นคงของโครงสร้าง และความจำเป็นในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมองค์ประกอบสำคัญของอาคาร[48] เป็นหน้าที่เชิงปฏิบัติที่บัญญัติขึ้นใหม่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารของรัฐฟลอริดา (Florida Building Code)[49] ภายหลังเหตุการณ์โศกนาฏกรรม ‘อาคาร Champlain South Tower พังถล่ม’ ในเมือง Surfside รัฐฟลอริดา เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน ค.ศ. 2021 (พ.ศ. 2564) (4)

หน้าที่จัดทำการศึกษาโครงสร้างเพื่อวางแผนเงินทุนสำรอง (Structural Integrity Reserve Study) กฎหมายกำหนดให้สมาคมอาคารชุดต้องจัดทำการศึกษาสภาพโครงสร้างเพื่อประเมินเงินทุนสำรองที่จำเป็นสำหรับการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนองค์ประกอบของอาคารที่มีผลต่อความมั่นคงของโครงสร้าง ทำให้การวางแผนเงินทุนสำรองเป็นไปอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับความเสี่ยงของอาคาร[50] การศึกษาดังกล่าวต้องจัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการรับรองตามที่กฎหมายกำหนด[51] (5) หน้าที่จัดให้มีประกันภัยทรัพย์สิน (property insurance) กฎหมายกำหนดให้สมาคมอาคารชุดต้องจัดให้มีประกันภัยทรัพย์สินเพื่อคุ้มครองทรัพย์ส่วนกลาง โดยกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับขอบเขตความคุ้มครอง วงเงินเอาประกันภัย และทรัพย์สินที่ต้องเอาประกันไว้อย่างชัดเจน ทั้งในส่วนของวิธีประเมินวงเงินเอาประกันภัยและประเภททรัพย์สินที่ต้องเอาประกันภัย[52] (6) หน้าที่จัดให้มีประกันภัยหรือหนังสือค้ำประกันความซื่อสัตย์ (fidelity bond)[53] (7) หน้าที่บริหารจัดการด้านการเงิน ซึ่งกำหนดไว้อย่างละเอียด ทั้งการจัดเก็บและใช้จ่ายค่าธรรมเนียม การจัดทำงบประมาณ การบริหารเงินทุนสำรอง และการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน โดยเฉพาะการกำหนดให้เงินทุนสำรองต้องอิงผลการศึกษาสภาพโครงสร้าง (Structural Integrity Reserve Study) ทำให้การจัดสรรเงินเป็นไปตามความเสี่ยงของอาคาร และไม่อาจลดหรือยกเว้นได้สำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคงของโครงสร้าง[54] (8) กฎหมายกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับการว่าจ้างผู้จัดการสมาคมชุมชนหรือบริษัทบริหารจัดการ โดยกำหนดให้สัญญาระบุขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการเปิดเผยความมีส่วนได้เสียอย่างชัดเจน มิฉะนั้นสัญญาจะไม่อาจบังคับใช้ได้ กลไกดังกล่าวช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางมีความโปร่งใสและตรวจสอบได้มากยิ่งขึ้น[55]

---

[48] § 553.899(2)(a), *Florida Statutes.*

[49] § 553.899, *Florida Statutes.*

[50] § 718.103(26), *Florida Statutes.*

[51] § 718.112(2)(g)3, *Florida Statutes.*

[52] § 718.111(11), *Florida Statutes.*

[53] § 718.111(11)(h), *Florida Statutes.*

[54] § 718.112(2), *Florida Statutes.*

[55] § 718.3025(1), *Florida Statutes.*

ในด้านกลไกบังคับใช้ แม้ว่าการฝ่าฝืนหน้าที่เชิงปฏิบัติโดยทั่วไปจะไม่ถือเป็นความผิดอาญา แต่สิ่งที่ทำให้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแห่งรัฐฟลอริดามี ‘สภาพบังคับ’ และสามารถบังคับใช้หน้าที่เชิงปฏิบัติดังกล่าวได้จริง คือการที่กฎหมายวางโครงสร้างกำกับดูแลเป็นลำดับชั้นทั้งจากเจ้าของห้องชุด หน่วยงานกำกับดูแลสมาคมอาคารชุด (Division)[56] กระบวนการระงับข้อพิพาทเฉพาะทางที่ต้องใช้ก่อนเข้าสู่ศาลสำหรับบางข้อพิพาทภายใต้ มาตรา 718.1255[57] ไปจนถึงอำนาจของศาลในการออกคำสั่งบังคับหรือชดใช้ค่าเสียหาย กลไกหลายชั้นเช่นนี้ทำให้หน้าที่ตามกฎหมายเกิดผลในทางปฏิบัติได้จริง และไม่ปล่อยให้การละเลยหน้าที่ของสมาคมอาคารชุดกลายเป็น ‘ช่องว่างทางกฎหมาย’ ได้โดยง่าย ความเข้มแข็งของระบบฟลอริดาอยู่ที่การออกแบบให้มี ‘หลายช่องทางในการบังคับปฏิบัติ’ ซึ่งแต่ละช่องทางสามารถทำงานทดแทนหรือเสริมกันได้ตามลักษณะของข้อพิพาท แม้ว่าบทบาทของหน่วยงานรัฐจะมีลักษณะตอบสนองตามข้อร้องเรียนมากกว่าการกำกับเชิงรุก แต่ด้วยโครงสร้างของกฎหมายโดยรวมทำให้ ‘เนื้อหาแห่งหน้าที่’ และ ‘กระบวนการบังคับใช้หน้าที่’ สอดประสานกันอย่างครบถ้วน นอกจากนี้ ยังมีกลไก ‘เสริมสภาพบังคับ’ อีกหลายประการเพื่อเสริมให้หน้าที่เชิงปฏิบัติของสมาคมอาคารชุดสามารถบรรลุผลได้จริงในทางปฏิบัติ กลไกเหล่านี้ไม่ได้ปรากฏในรูปของ ‘บทลงโทษ’ โดยตรง แต่เป็นโครงสร้างสถาบันและแรงกดดันจากตลาดสินเชื่อที่มีอิทธิพลเชิงโครงสร้างต่อการปฏิบัติหน้าที่ของสมาคมอาคารชุดและช่วยเติมเต็มระบบสภาพบังคับของฟลอริดาให้มีความเข้มแข็งมากยิ่งขึ้น กลไกดังกล่าวครอบคลุมทั้งการกำหนดหน้าที่ในฐานะผู้รับมอบความไว้วางใจ (fiduciary duty) ของกรรมการสมาคมอาคารชุด[58] การกำหนดมาตรฐานและระบบใบอนุญาตสำหรับผู้บริหารจัดการอาคารชุด[59] ตลอดจนแรงกดดันจากระบบสินเชื่อและตลาดประกันภัยของสหรัฐอเมริกาโดยเฉพาะสถาบันการปล่อยสินเชื่อ เช่น Federal Home Loan Mortgage Corporation (Fannie Mae) ที่ส่งผลให้สมาคมอาคารชุดต้องดำเนินการบริหารจัดการและบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

2. ความไม่เพียงพอของมาตรการทางกฎหมายรองรับความเสียหายและภาระที่ตกแก่เจ้าของห้องชุด

ในระบบอาคารชุด ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความบกพร่องของการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดอาจปรากฏในสองลักษณะสำคัญ ได้แก่ (1) ความเสียหายต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด และ (2) ความเสียหายต่อทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ซึ่งความเสียหายทั้งสองส่วน

---

[56] § 718.501(1), *Florida Statutes.*

[57] ได้แก่ กลไกการระงับข้อพิพาททางเลือก (Alternative Dispute Resolution หรือ ADR) ที่จึงไม่ใช่เพียงเครื่องมือระงับข้อขัดแย้ง แต่เป็น ‘กลไกการบังคับใช้หน้าที่ของสมาคมอาคารชุด’ โดยตรง เพราะเจ้าของห้องชุดสามารถใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการหรือการไกล่เกลี่ยก่อนฟ้องเพื่อบังคับให้สมาคมอาคารชุดดำเนินการแก้ไขซ่อมแซม ปฏิบัติตามขั้นตอนตามกฎหมายหรือตามข้อบังคับได้โดยไม่ต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายของศาลเต็มรูปแบบ ทั้งยังได้รับความคุ้มครองเรื่องค่าทนายความและค่าใช้จ่ายในกรณีเป็นฝ่ายชนะ ซึ่งช่วยลดความเหลื่อมล้ำทางอำนาจระหว่างเจ้าของห้องชุดและสมาคมอาคารชุดลงอย่างมีนัยสำคัญ.

[58] § 718.111(1)(a), *Florida Statutes.*

[59] § 718.3025(1)(a)–(f), *Florida Statutes.*

ล้วนส่งผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ทั้งสองส่วน ทั้งนี้ ในทุกระบบกฎหมาย เจ้าของห้องชุดย่อมต้องมีบทบาทในฐานะ ‘ผู้ร่วมรับภาระทางการเงิน’ ไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง ทั้งในรูปของค่าส่วนกลาง เงินสมทบพิเศษ หรือภาระทางการเงินอื่นตามส่วนกรรมสิทธิ์ หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินมารองรับความเสียหายที่เกิดจากการบกพร่องของตนได้เพียงพอ ภาระดังกล่าวย่อมย้อนกลับมายังเจ้าของห้องชุดในฐานะแหล่งเงินของนิติบุคคลอาคารชุดโดยหลีกเลี่ยงไม่ได้ ด้วยเหตุนี้ เมื่อเกิดความเสียหายจากความบกพร่องของนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นต่อทรัพย์ส่วนบุคคลหรือทรัพย์ส่วนกลาง การเยียวยาความเสียหายจำเป็นต้องอาศัย ‘แหล่งเงินรองรับความเสียหาย’ ที่มีความเพียงพอและทันท่วงที ทั้งเพื่อให้เจ้าของห้องชุดได้รับการเยียวยาอย่างเหมาะสม และเพื่อให้อาคารสามารถได้รับการซ่อมแซมเพื่อคงความปลอดภัยของโครงสร้างโดยรวม อย่างไรก็ดี จากการศึกษากฎหมายของสามประเทศ ประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และมลรัฐฟลอริดา พบว่า แม้โครงสร้างพื้นฐานของระบบอาคารชุดจะคล้ายคลึงกันในเชิงทฤษฎี แต่เมื่อวิเคราะห์จากกลไกรองรับความเสียหายระดับกฎหมายแล้ว ระดับ ‘ภาระที่ย้อนกลับไปยังเจ้าของห้องชุด’ อาจแตกต่างกันอย่างมากในเชิงปฏิบัติ ซึ่งขึ้นอยู่กับสองปัจจัยหลัก ได้แก่ (1) ความเข้มแข็งของโครงสร้างเงินกองทุน และ (2) ระบบประกันภัยภาคบังคับที่กฎหมายกำหนด

สำหรับประเทศไทย ผลการศึกษาพบว่า แม้กฎหมายจะรับรองสิทธิของเจ้าของห้องชุดในการเรียกค่าเสียหายจากนิติบุคคลอาคารชุดได้ตามหลักละเมิด แต่ความสามารถในการได้รับการเยียวยาอย่างแท้จริงยังคงขึ้นอยู่กับศักยภาพทางการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่มีมาตรการรองรับอย่างเพียงพอ ทั้งในด้านการจัดให้มีเงินสำรองที่เหมาะสมและการกำหนดให้มีประกันภัยภาคบังคับ ส่งผลให้ภาระทางการเงินจากความเสียหายจำนวนมากตกกลับมายังเจ้าของห้องชุดในที่สุด (1) การมีเงินสำรองไม่เพียงพอและไม่มีมาตรฐานการคำนวณตามสภาพอาคาร แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บค่าส่วนกลางและเงินตามมาตรา 40 ซึ่งในทางปฏิบัติทำหน้าที่เป็นเงินสำรองสำหรับงานซ่อมแซมขนาดใหญ่ แต่กฎหมายมิได้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำ วิธีคำนวณ หรือกลไกทบทวนเงินสำรองให้สอดคล้องกับสภาพและอายุการใช้งานของอาคาร ส่งผลให้เงินสำรองของหลายโครงการอยู่ในระดับต่ำและไม่เพียงพอต่อการรองรับความเสียหายขนาดใหญ่เมื่อเกิดเหตุที่ต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก นิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของห้องชุด ซึ่งในทางปฏิบัติมักประสบปัญหาการจัดเก็บและความล่าช้าในการดำเนินการ ส่งผลให้การซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางไม่สามารถดำเนินการได้อย่างทันท่วงที ข้อร้องเรียนจำนวนมากต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) สะท้อนปัญหาดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นกรณีการขาดสภาพคล่อง การจัดเก็บเงินได้ไม่ครบถ้วน หรือการบริหารเงินสำรองที่ไม่มีประสิทธิภาพ ตัวอย่างเช่น กรณีโครงการรังสิตซิตี้ (แฟลต

ปลาทอง) ซึ่งถูกปล่อยให้อยู่ในสภาพทรุดโทรมเป็นเวลานานและมีเงินกองทุนคงเหลือไม่เพียงพอต่อการฟื้นฟูสภาพอาคาร (2) การไม่มีประกันภัยภาคบังคับสำหรับทรัพย์ส่วนกลางและความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุด แม้ประกันภัยจะเป็นกลไกสำคัญในการรองรับความเสียหายและลดภาระทางการเงินของเจ้าของห้องชุด แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำประกันภัยสำหรับทรัพย์ส่วนกลางหรือประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกเมื่อเกิดความเสียหายจากความบกพร่องของทรัพย์ส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดหรือความเสียหายต่อทรัพย์ส่วนกลางของอาคารเอง นิติบุคคลอาคารชุดจึงมักขาดแหล่งเงินรองรับที่เพียงพอ และต้องพึ่งพาเงินสำรองหรือการเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของห้องชุดเป็นหลัก ส่งผลให้การเยียวยาความเสียหายและการซ่อมแซมอาจล่าช้า ไม่ครบถ้วน และในท้ายที่สุดภาระทางการเงินยังคงตกกลับมายังเจ้าของห้องชุดโดยรวม

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ จะเห็นได้ว่าทั้งประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดา ประเทศสหรัฐอเมริกา ต่างได้พัฒนากลไกทางกฎหมายและการเงินเพื่อป้องกันไม่ให้ภาระจากความบกพร่องของนิติบุคคลบริหารจัดการ (management corporation) หรือสมาคมอาคารชุด (condominium association) ย้อนกลับมายังเจ้าของห้องชุดโดยตรงเป็นอันดับแรก แม้โดยหลักการแหล่งรายได้หลักขององค์กรบริหารดังกล่าวจะมาจากเงินที่จัดเก็บจากเจ้าของห้องชุดตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเช่นเดียวกับประเทศไทย แต่กฎหมายของทั้งสองประเทศได้กำหนดกลไกเสริมเพื่อกระจายความเสี่ยงและสร้างหลักประกันทางการเงินรองรับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น กล่าวคือ ประเทศสิงคโปร์กำหนดให้นิติบุคคลบริหารจัดการต้องจัดตั้งทั้งกองทุนบริหารจัดการ (management fund) [60] และกองทุนสำรอง (sinking fund) [61] เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ควบคู่ไปกับการกำหนดให้มีประกันภัยภาคบังคับหลายประเภท ทั้งประกันความเสียหายต่ออาคาร[62] ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก[63] และประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุด[64] ส่งผลให้มีแหล่งเงินรองรับความเสียหายในหลายระดับและลดความจำเป็นในการเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมจากเจ้าของห้องชุดในทันทีเมื่อเกิดเหตุร้ายแรง ในทำนองเดียวกัน มลรัฐฟลอริดาได้พัฒนาระบบเงินทุนสำรอง (reserve funds) ที่เชื่อมโยงกับผลการประเมินสภาพอาคารจริงผ่านการศึกษาสภาพโครงสร้างเพื่อวางแผนเงินทุนสำรอง (structural integrity reserve study) [65] รวมทั้งกำหนด

---

60 มาตรา 39(1), *Building (Strata Management) Act 2004.*

61 มาตรา 39(2), *Building (Strata Management) Act 2004.*

62 มาตรา 29(c), *Building (Strata Management) Act 2004.*

63 มาตรา 71(1)(b), *Building (Strata Management) Act 2004.*

64 มาตรา 71(1)(d), *Building (Strata Management) Act 2004.*

65 § 718.112(2)(f), *Florida Statutes.*

หน้าที่เกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยสำหรับทรัพย์ส่วนกลาง[66] และยังได้รับแรงสนับสนุนจากกลไกของตลาดการเงินและตลาดประกันภัยที่กำหนดมาตรฐานการบริหารความเสี่ยงเพิ่มเติม[67] ทำให้สมาคมอาคารชุดมีความพร้อมทางการเงินในการซ่อมแซมหรือเยียวยาความเสียหายโดยไม่ต้องพึ่งพาการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของห้องชุดเป็นลำดับแรก ดังนั้น แม้ทั้งสองประเทศจะยังคงยึดหลักให้เจ้าของห้องชุดเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายร่วมกันในท้ายที่สุด แต่ระบบกฎหมายได้สร้างกลไกทางการเงินและการบริหารความเสี่ยงที่ช่วยลดผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้น และเพิ่มความมั่นคงในการเยียวยาแก่เจ้าของห้องชุดได้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งแตกต่างจากประเทศไทยที่ยังขาดทั้งมาตรฐานเงินสำรองและระบบประกันภัยภาคบังคับที่เพียงพอในการรองรับความเสียหายดังกล่าว

บทสรุป

การศึกษานี้พบว่า ปัญหาความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้เป็นเพียงปัญหาของการปฏิบัติงานในแต่ละโครงการ หากแต่เป็นปัญหาเชิงโครงสร้างของระบบกฎหมายไทย กล่าวคือ กฎหมายกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในลักษณะเป็นเพียงกรอบวัตถุประสงค์ โดยขาดหลักเกณฑ์เชิงปฏิบัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดการความเสี่ยงของทรัพย์ส่วนกลาง ส่งผลให้ขอบเขตของหน้าที่ต้องอาศัยการตีความผ่านข้อบังคับของแต่ละโครงการ แนวคำพิพากษา และดุลพินิจของผู้ปฏิบัติหน้าที่เป็นสำคัญ นอกจากนี้ กลไกสภาพบังคับตามกฎหมายไทยยังมีข้อจำกัดทั้งในระดับกฎหมายแม่บท กลไกกำกับดูแลภายใน และกลไกกำกับดูแลจากภายนอก ทำให้การป้องกันและแก้ไขปัญหาการละเลยหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดยังขาดความเหมาะสม โดยในหลายกรณีเจ้าของห้องชุดยังต้องพึ่งพาการฟ้องคดีต่อศาลเป็นช่องทางหลักในการคุ้มครองสิทธิของตน ซึ่งไม่สอดคล้องกับลักษณะของปัญหาที่ต้องการการแก้ไขอย่างทันท่วงที

เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดา ประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่าทั้งสองระบบกฎหมายได้พัฒนากลไกที่เชื่อมโยงระหว่าง “หน้าที่เชิงปฏิบัติที่ชัดเจน” กับ “สภาพบังคับที่มีความสามารถในการบังคับใช้หน้าที่ให้เกิดขึ้นจริง” ไว้อย่างเป็นระบบ โดยกฎหมายกำหนดขอบเขตหน้าที่ มาตรฐานการปฏิบัติ และกลไกกำกับดูแลที่สามารถตรวจสอบและบังคับใช้ได้จริง อีกทั้งยังมีโครงสร้างทางการเงินและระบบประกันภัยที่รองรับความเสียหายล่วงหน้า ทำให้การซ่อมแซมและการเยียวยาความเสียหายสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพมากกว่าระบบของ

---

[66] § 718.111(11)(b) และ § 718.111(11)(d), *Florida Statutes*.

[67] ตลาดสินเชื่อจำนองรอง (secondary mortgage market) หมายถึงตลาดที่มีการซื้อขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ได้ถูกปล่อยกู้ไปแล้ว โดยทั่วไปสินเชื่อเหล่านี้จะถูกซื้อโดยสถาบันที่รัฐบาลสหรัฐให้การสนับสนุน (government-sponsored enterprises: GSEs) เช่น Fannie Mae และ Freddie Mac เพื่อเปลี่ยนเป็นหลักทรัพย์จำนอง (mortgage-backed securities) และขายต่อให้แก่นักลงทุน ซึ่งช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้ให้กู้ ทำให้สามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง.

ประเทศไทย ในด้านการรองรับความเสียหาย ทั้งสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดาต่างมีระบบเงินทุนสำรองและระบบประกันภัยที่ถูกออกแบบให้เป็นส่วนหนึ่งของกลไกการบริหารจัดการอาคารชุดโดยตรง ส่งผลให้ภาระจากความเสียหายไม่ได้ถูกผลักกลับไปยังเจ้าของห้องชุดโดยทันที ต่างจากประเทศไทยที่ยังไม่มีมาตรฐานกองทุนสำรองและไม่มีระบบประกันภัยภาคบังคับที่เพียงพอ ทำให้เมื่อเกิดความเสียหายร้ายแรง ภาระทางการเงินมักย้อนกลับมายังเจ้าของห้องชุด แม้ความเสียหายนั้นจะเกิดจากความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดก็ตาม

ผู้เขียนจึงเห็นว่า การพัฒนากฎหมายอาคารชุดของไทยในอนาคตควรมุ่งยกระดับทั้งสามองค์ประกอบควบคู่กัน ได้แก่ (1) การกำหนดหน้าที่เชิงปฏิบัติให้มีความชัดเจนมากขึ้น (2) การพัฒนากลไกกำกับดูแลและสภาพบังคับที่มีความเหมาะสมมากขึ้น และ (3) การสร้างโครงสร้างทางการเงินและระบบประกันภัยที่สามารถรองรับความเสียหายได้อย่างเพียงพอ เพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดสามารถคุ้มครองสิทธิ ความปลอดภัย และผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดได้อย่างมีประสิทธิผลและยั่งยืน

ข้อเสนอแนะ

เพื่อแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้างที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่สามารถกำหนดหน้าที่เชิงปฏิบัติ สภาพบังคับ และโครงสร้างการกำกับดูแลให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดได้อย่างเพียงพอ งานวิจัยนี้ขอเสนอแนวทางการปฏิรูปเชิงโครงสร้างและสถาบันภาครัฐใน 3 ด้านสำคัญ ได้แก่

ประการแรก ควรยกระดับความชัดเจนของหน้าที่เชิงปฏิบัติของนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร การบำรุงรักษา การจัดทำแผนซ่อมบำรุง การบริหารกองทุนสำรอง และการบริหารจัดการความเสี่ยงของอาคารชุดให้มีความชัดเจนและสามารถตรวจสอบได้มากขึ้น ทั้งนี้ อาจดำเนินการผ่านการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 32(9) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อกำหนดสาระสำคัญที่ต้องมีในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทุกแห่งเพื่อให้เกิด ‘หน้าที่เชิงปฏิบัติพื้นฐาน’ ที่นิติบุคคลอาคารชุดทุกแห่งต้องถือปฏิบัติอย่างเป็นระบบและเป็นบรรทัดฐานเดียวกัน เนื่องจากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เป็น ‘เครื่องมือทางกฎหมายระดับปฏิบัติการ’ ที่สามารถถ่ายทอดเจตนารมณ์ของกฎหมายแม่บทและแปลงกรอบวัตถุประสงค์ให้เป็นหน้าที่ตามขั้นตอน วิธีการ และมาตรฐานที่ต้องปฏิบัติ จึงถือเป็นกลไกทางกฎหมายที่เหมาะสมที่สุดในการเพิ่มเติมและจัดวางความชัดเจนของหน้าที่เชิงปฏิบัติให้ครอบคลุมตามมาตรฐานที่ควรมีในระบบอาคารชุด โดยเฉพาะมาตรฐานขั้นต่ำเกี่ยวกับการจัดทำกองทุนสำรองและการประกันภัย เพื่อสร้างแหล่งเงินรองรับความเสียหายและลดการผลักภาระทางการเงินกลับไปยังเจ้าของห้องชุดเมื่อเกิดความเสียหายร้ายแรง ทั้งนี้ หน้าที่ดังกล่าวอาจกำหนดเป็นหมวดมาตรฐาน

ขั้นต่ำที่อาคารชุดทุกแห่งควรมีร่วมกัน ได้แก่ (1) หน้าที่ด้านการตรวจสอบอาคารและซ่อมบำรุง (2) หน้าที่ด้านการบริหารกองทุนสำรองสำหรับการซ่อมแซมขนาดใหญ่ (3) หน้าที่ด้านการจัดทำประกันภัยของอาคารชุดและประกันภัยความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุด (4) หน้าที่เกี่ยวกับการว่าจ้างและกำกับดูแลผู้ให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด และ (5) มาตรการส่งเสริมมาตรฐานวิชาชีพของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยอาศัยแนวทางจากประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดาเป็นต้นแบบในการพัฒนามาตรฐานดังกล่าวให้มีความชัดเจน เป็นรูปธรรม และสามารถนำมาปรับใช้กับระบบกฎหมายไทยได้อย่างเหมาะสม

ประการที่สอง ผู้เขียนเสนอให้แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อกำหนดบทลงโทษสำหรับกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา 36(1) ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม เนื่องจากแม้กฎหมายจะกำหนดหน้าที่ดังกล่าวไว้แล้ว แต่ยังขาดสภาพบังคับที่มีเหมาะสม ส่งผลให้หน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถบังคับใช้ได้อย่างเต็มที่ในทางปฏิบัติ ทั้งนี้ ผู้เขียนเห็นว่าหน้าที่ดังกล่าวมีความสำคัญโดยตรงต่อการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ของเจ้าของห้องชุด จึงควรกำหนดโทษในระดับเดียวกับมาตรา 68 คือ ปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง เพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่และเพิ่มประสิทธิภาพของกลไกบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดในทางปฏิบัติ ด้วยเหตุนี้ การกำหนดโทษอาญาต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อสร้างสภาพบังคับให้แก่หน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องดำเนินการโดยการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมวด 8 บทกำหนดโทษ

ประการที่สาม ผู้เขียนเสนอให้ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลอาคารชุดเฉพาะด้าน เพื่อกำกับมาตรฐานการบริหารจัดการอาคารชุด ติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งส่งเสริมมาตรฐานวิชาชีพของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยอาจมีบทบาทในการรับเรื่องร้องเรียนและระงับข้อพิพาทบางประเภท อันจะช่วยลดการพึ่งพากระบวนการศาลและเพิ่มการบังคับใช้กฎหมาย ทั้งนี้ แนวคิดดังกล่าวสอดคล้องกับระบบของประเทศสิงคโปร์และมลรัฐฟลอริดา ซึ่งมีกลไกเฉพาะในการกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดอย่างเป็นระบบ

บรรณานุกรม

โกสินทร์ มีพรบูชา และคณะ, *แนวทางกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม* (นนทบุรี: กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2562).

จรัญ ภักดีธนากุล, "สถานะ และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด" ใน คณะกรรมการเนติบัณฑิตสมัย 73 (บรรณาธิการ), *รพีพัฒนศักดิ์ ประจำปี 2565* (กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2565).

วิชัย ตันติกุลานันท์, *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม* (กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2556).

สุพิศ ปาณีตพลกรัง, *คดีคอนโดมิเนียม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522* (กรุงเทพฯ: นิติธรรม, 2562).

สมยศ แสงสุวรรณ, *การบริหารอาคารชุด* (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ วิวัฒน์, 2542).

Gomez Licon, Adriana and Curt Anderson, *Judge Approves $1 Billion Settlement for Victims of Deadly Florida Condo Collapse* (8 ตุลาคม 2568) PBS NEWS <https://www.pbs.org/new shour/nation/judge-approves-1-billion-settlement-for-victims-of-deadly-florida condocollapse#:~:text=Judge %20 appr oves%20$1%20billion%20settlement %20 for%20victims%20of%20deadly% 20Florida%20condo% 20collapse,Nation%20Jun% 2023&text=MIAMI%20(AP)%20%E2%80 %94%20A%20judge,building %20failures%20 in%20U.S.%20history>.

National Institute of Standards and Technology, *Champlain Towers South Collapse* (8 ตุลาคม 2568) National Institute of Standards and Technology <https://www.nist.gov/disaster-failure-studies/champlain-towers-south-collapse/background>.

Teo Keang Sood, *Strata Title in Singapore and Malaysia* (Singapore: LexisNexis, 2023).