

## มาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด



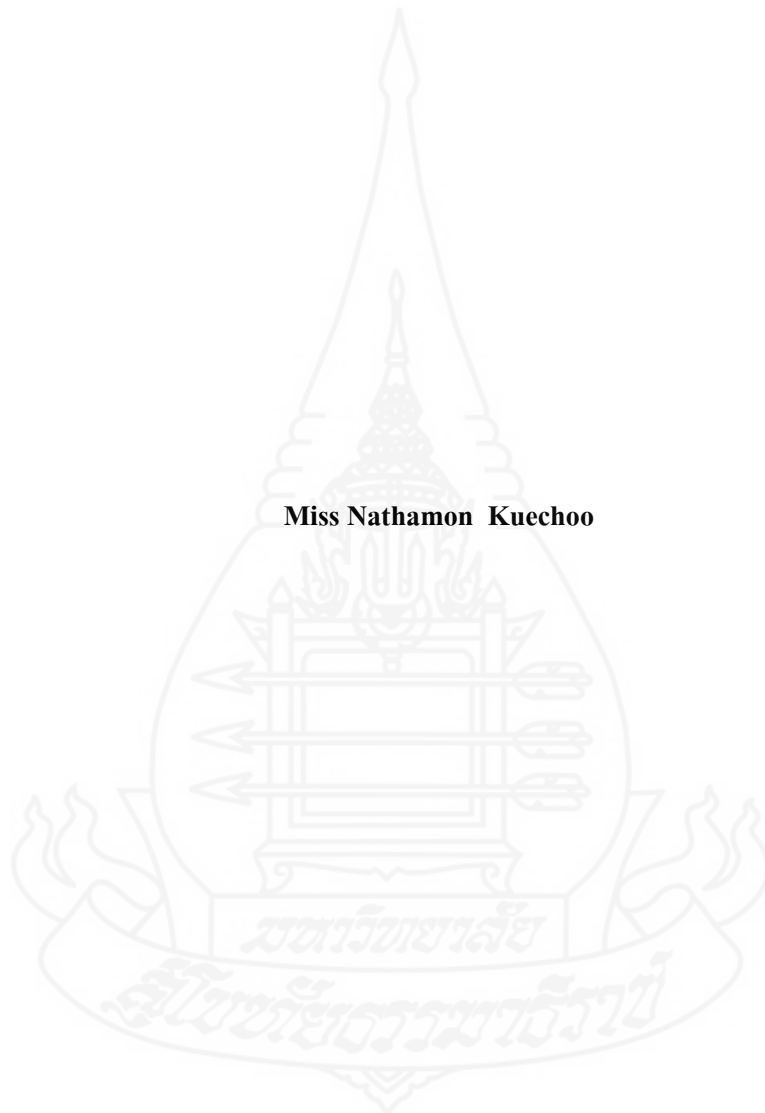
นางสาวณัฐมน เกอชู

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต  
วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

พ.ศ. 2564

# **Legal Measures for the Management of Condominium Juristic Persons**

**Miss Nathamon Kuechoo**



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for

the Degree of Master of Laws in Business Law

School of Law

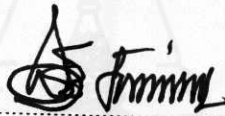
Sukhothai Thammathirat Open University

2021

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ      มาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
ชื่อและนามสกุล      นางสาวณฐมน เกื้อชู  
วิชาเอก      กฎหมายธุรกิจ  
สาขาวิชา      นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช  
อาจารย์ที่ปรึกษา      ศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2565

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



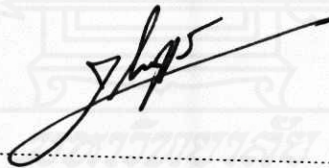
(ศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน)

ประธานกรรมการ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ตะวัน เดชภักดิ์นวมงคล)

กรรมการ



(รองศาสตราจารย์ วรวิทย์ เทพทอง)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชานิติศาสตร์

**ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ** มาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
**ผู้ศึกษา** นางสาวณัฐมน เกื้อชู **รหัสนักศึกษา** 2614000194 **ปริญญา** นิติศาสตรมหาบัณฑิต  
**อาจารย์ที่ปรึกษา** ศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน **ปีการศึกษา** 2564

### บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการ และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด (2) ศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น (3) วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย (4) แสวงหาแนวทางแก้ไขปัญหการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อเสนอแนะ

การศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยการวิจัยเอกสาร ซึ่งศึกษาค้นคว้าจากเอกสารต่างๆ ได้แก่ หนังสือ ตำรา เอกสาร บทความ รายงานการวิจัย ประมวลกฎหมาย คำพิพากษาของศาล วิทยานิพนธ์ รายงานวิจัย ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ต และบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการศึกษาพบว่า (1) ประเทศไทยได้นำเอากฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสมาเป็นแนวทางในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นแบ่งออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (2) กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส สิงคโปร์ และญี่ปุ่นมีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันสมัยตลอดเวลาโดยนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้การบริหารจัดการ (3) การจัดเก็บค่าส่วนกลางไม่เป็นธรรมและการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางและเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดมีนุริมสิทธิไม่ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ด้วย และหากผู้จัดการเพิกเฉยไม่จดทะเบียนนุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาดก่อให้เกิดความเสียหายก็ไม่มียกโทษแต่อย่างใด ค่าปรับเงินเพิ่มกรณีชำระค่าส่วนกลางล่าช้ามีอัตราที่สูงเกินไปทำให้เจ้าของร่วมไม่ยอมชำระค่าส่วนกลางและเงินเพิ่มกลายเป็นปัญหาเรื้อรังตามมา และไม่มีบทบัญญัติใดที่เป็นแรงจูงใจให้ชำระค่าส่วนกลางภายในกำหนดเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมทำให้ไม่ครบองค์ประชุมและมีจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติ (4) ควรแก้ไขกฎหมายกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีนุริมสิทธิเช่นเดียวกับมาตรา 18 และลดอัตราค่าปรับเงินเพิ่มลง กำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลกรณีละเลยต่อหน้าที่ รวมถึงนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงในมติต่างๆ

**คำสำคัญ** นิติบุคคลอาคารชุด, ค่าส่วนกลาง, การบริหารจัดการ

**Independent Study title:** Legal Measures for the Management of Condominium  
Juristic Persons

**Author:** Miss Nathamon Kuechoo; **ID:** 2614000194;

**Degree:** Master of Laws;

**Independent Study advisor:** Vikorn Rakpuangchon; Professor;

**Academic year:** 2021

### **Abstract**

The objectives of this independent study were as follows: (1) to study the background, the meaning, the management and the concepts concerning condominiums; (2) by studying the legal measures relating to the management of condominium juristic persons under Thai law as compared to foreign laws, such as those of France, Singapore, and Japan; (3) to analyze problems arising from measures of the law, as relating to the management of condominium juristic persons under Thai law; (4) seeking solutions to the problems arising from condominium juristic person management, as well as proposing the appropriate amendments to the Condominium Act B.E. 2522 (A.D. 1979), in addition to offering appropriate recommendations.

This independent study was carried out as a qualitative document research, studying and researching from various documents. These included books, textbooks, documents, articles, research reports, law codes, court judgments, theses, research reports, and electronic media data, and internet research, and the provisions of the relevant laws.

The results of the study found that: (1) Thailand has adopted France's condominium law as a guideline in drafting of the Condominium Act B.E. 2522 (A.D. 1979), in which the principle of ownership in the condominium is divided into private ownership and co-ownership in common property, (2) the foreign condominium laws scrutinized comprise those of France, Singapore and Japan, they are constantly updated by incorporating technology into management, (3) The unfair collection of communal fees, as well as the enforced payment of communal fees and the condominium juristic person's funds, has preferential rights that do not cover the expenses under Section 40. Also, if the Manager ignores and does not register the preferential rights for the condominium before auctioning incurring damages, there are no provisions for penalization. Instances of late communal fees payment running up an exorbitant amount making the co-owners refusing to pay the communal fees, and accordingly the surcharges having become a subsequent chronic problem; as such there are no provisions offering incentives to pay the communal fees within the deadline. The co-owners did not attend the meeting, resulting in a quorum being insufficient and the number of votes of the co-owners was insufficient for a resolution.; (4) it is expedient to revise the law in the case of the co-owner's overdue payment under Section 40, so as the juristic condominium shall have the same privileges as under Section 18, and reducing the rate of fines; penalties for juristic managers in case of neglect of duties; and incorporating the use of technology in co-owners meetings as well as in voting on resolutions.

**Keywords:** Condominium Juristic Person, Common Fee, Management

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาครั้งนี้สำเร็จเรียบร้อยคล่องไปได้ด้วยดี เนื่องจากความเมตตากรุณาจากท่านศาสตราจารย์วิกรณ์ รัชป์วงชน ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่ากรุณา รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และให้คำปรึกษาเกี่ยวกับแนวทางในการจัดทำการศึกษาครั้งนี้ และตรวจแก้ไขความถูกต้องเรียบร้อย ตลอดจนให้คำแนะนำทางวิชาการ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการทำการศึกษาครั้งนี้ ขอขอบพระคุณอาจารย์คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราชทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ทั้งปวงให้แก่ผู้เขียนในการศึกษาระดับปริญญาโท ผู้เขียนจึงขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ณัฐมน เกื้อชู

ธันวาคม 2564



## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	4
3. ขอบเขตของการวิจัย .....	5
4. ระเบียบวิธีการวิจัย .....	5
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	6
บทที่ 2 ความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด .....	7
1. ความเป็นมาของอาคารชุด .....	8
2. ความหมายและการแบ่งประเภททรัพย์สินในอาคารชุด .....	10
3. แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด .....	16
บทที่ 3 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด .....	22
1. บทบาทหน้าที่ของนิติบุคคลและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด .....	22
2. บทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าส่วนกลาง .....	38
3. การจัดการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียง .....	47
บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย .....	68
1. ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง .....	68
2. ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน .....	70
3. ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนนิติบุคคลในห้องชุด ก่อนมีการขายทอดตลาด .....	73
4. ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่ม กรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้า .....	75
5. ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม .....	78
6. ปัญหาจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติ .....	81

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	83
1. บทสรุป.....	83
2. ข้อเสนอแนะ .....	86
บรรณานุกรม .....	91
ประวัติผู้ศึกษา .....	94





# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันอาคารชุดได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เห็นได้จากมีการปลูกสร้างอาคารชุดขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย ในตัวเมืองสำคัญๆที่มีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจ เนื่องจากผู้คนอาศัยอยู่ร่วมกันจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจำนวนมากเช่นกัน แต่เนื่องด้วยมีพื้นที่จำกัดไม่เพียงพอต่อการปลูกสร้างบ้านเรือนในแนวราบ จึงมีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในแนวสูงมากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ ตามสถิติการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในแนวสูงนั้นมีจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2560 มีจำนวนทั้งหมด 2,909 โครงการ 4,738 อาคาร 711,358 หน่วย พื้นที่โครงการรวม 24,298,289.73 ตารางเมตร ปีที่มีจำนวนโครงการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดคือปี พ.ศ. 2540 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 208 โครงการ 269 อาคาร แต่ปีที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุดคือปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนอาคารชุดทั้งหมด 358 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรมากถึง 125 อาคาร ปีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดน้อยที่สุดคือปีพ.ศ. 2530 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 3 โครงการ 5 อาคาร พื้นที่อาคารชุดทั้งหมดของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวน 24,298,289.73 ตารางเมตร เขตที่มีพื้นที่รวมของอาคารชุดมากที่สุดคือเขตห้วยขวาง มีพื้นที่อาคารชุดรวม 3,459,837.64 ตารางเมตร และเขตที่มีพื้นที่รวมของอาคารชุดน้อยที่สุดคือเขตบางบอน มีพื้นที่อาคารชุดรวม 14,205 ตารางเมตร<sup>1</sup>

เมื่อผู้คนอยู่อาศัยร่วมกันย่อมมีความกระทบกระทั่งกันจึงจำเป็นต้องสร้างกฎเกณฑ์ขึ้นมาบังคับใช้เพื่อให้อยู่อาศัยร่วมกันอย่างสงบสุข ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ประเภท คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ส่วนกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์ร่วม กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจึงมีความแตกต่าง

---

<sup>1</sup> อธิกฤต ธนกิจสมบัติ และบัณฑิต จุลาสัย, อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2524-2560 Condominiums in Bangkok (1981 - 2017). *สารศาสตร์*. ฉบับที่ 1 (มิถุนายน 2563). 54-67 หน้า 61.

จากกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งในเรื่องของลักษณะของกฎหมายการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ ลักษณะของกรรมสิทธิ์ ตลอดจนสิทธิในการจัดการทรัพย์สิน ซึ่งกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่เอื้อต่อการนำมาปรับใช้กับระบบอาคารชุด ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าจะเป็นการแยกกรรมสิทธิ์เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล การจำหน่าย การจำนองการใช้สิทธิในทรัพย์สิน และการจัดการดูแลทรัพย์สิน และยังแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วย ไม่ว่าจะเป็นหน้าที่ในการออกค่าใช้จ่ายและหน้าที่อื่นๆ จึงเป็นที่มาของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีจุดประสงค์สำคัญคือเพื่อกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการงานของอาคารชุด โดยมีหน้าที่หลักคือบริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจะต้องเก็บค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าส่วนกลางและเงินกองทุนจากบรรดาเจ้าของร่วมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังมีช่องว่างทางกฎหมายอยู่จำนวนมาก ซึ่งไม่สามารถแก้ปัญหาต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ได้แก่

ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง กล่าวคือ หากเจ้าของโครงการได้ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับข้อบังคับที่กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้คำนึงถึงส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด เช่น เจ้าของร่วมที่มีห้องชุดอยู่ชั้นล่างๆ ชั้น 1 หรือชั้น 2 ซึ่งไม่ได้ใช้ลิฟต์ แต่กลับต้องชำระค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมลิฟต์ในอัตราที่เท่ากับเจ้าของร่วมรายอื่นที่ได้ใช้ลิฟต์มากกว่านั้นก็ย่อมไม่ยุติธรรมเท่าไรนัก ด้วยเหตุดังกล่าวทำให้เจ้าของร่วมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวและไม่เห็นด้วยกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาอีกมากมาย ถึงแม้ว่าตามมาตรา 32 วรรคสอง จะกำหนดให้ข้อบังคับอาจถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ก็ต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะเห็นได้ว่าเจ้าของร่วมที่เสียประโยชน์เป็นเพียงเสียงข้างน้อย ซึ่งหากมีการออกเสียงลงคะแนนเพื่อขอมติที่ประชุมใหญ่ให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับโดยการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน

---

<sup>1</sup>วิกรณ์ รัชนีปวงชน. กรรมสิทธิ์โดยเจ้าของหลายคน. ใน *แนวการศึกษาชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง*, หน่วยที่ 5, ปรับปรุงครั้งที่ 1.นนทบุรี : สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2562. หน้า 14.

ของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดซึ่งเป็นไปได้ยากมาก เนื่องจากมติ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากนี้ก็ไม่มีบทบัญญัติใดที่เปิดโอกาสให้เจ้าของสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้กำหนด อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ใหม่ได้

ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิในทรัพย์สินของลูกหนี้ ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ก็ตาม แต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 กลับไม่มี บทบัญญัติใดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ทั้งที่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ามาตรา 18 ทำให้เจ้าของร่วมบางรายที่ไม่มีความรับผิดชอบต่อส่วนรวม ปลดปล่อยละเลยไม่ยินยอมชำระเงินตามมาตรา 40 แก่นิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาด ตามมาตรา 41 (2) ซึ่งทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลก่อนเจ้าหนี้จำนอง นอกจากนี้ กฎหมายก็คุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยไม่ต้องรับผิดชอบในค่าส่วนกลาง ที่ยังคงค้างชำระ ถึงแม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดยังมีสิทธิเรียกร้องจากเจ้าของห้องชุดคนเดิมได้ก็ตาม แต่ก็ยากต่อการบังคับชำระหนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกหนี้รายที่ไม่มีทรัพย์สินใดให้ยึดอายัดอีกนอกจากห้องชุด ซึ่งถูกบังคับคดีขายทอดตลาดดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลย ต่อหน้าที่ไม่ดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาลเพื่อขอให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางภายใน 5 ปี ก็จะทำให้ คดีขาดอายุความ ซึ่งจะส่งผลเสียต่อเจ้าของร่วมรายอื่นๆ โดยจะต้องรับภาระในค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้น

ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่ม กรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้าซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดอัตราเงินเพิ่มไว้สูงถึงร้อยละสิบสองถึงยี่สิบต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ จะเห็นได้ว่า ค่าปรับเงินเพิ่มนั้นมีอัตราที่สูงมาก อาจทำให้เจ้าของร่วมรายดังกล่าวไม่ยินยอมชำระ ค่าส่วนกลางและเงินเพิ่มอีก และจะกลายเป็นปัญหาเรื้อรังตามมา

ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวน เสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ซึ่งต้องปรากฏตัวทางกายภาพในที่ประชุมเท่านั้น แต่ในทางปฏิบัตินั้นเจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือในการจัดการประชุมเจ้าของร่วม โดยไม่ได้เข้าประชุม ตามกำหนดและไม่ได้มอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งเจ้าของร่วมบางรายอาศัยอยู่ห่างไกล

อาจจะไม่สะดวกเดินทางมาเข้าร่วมประชุม เพราะจะต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาประชุม จึงไม่เข้าร่วมประชุม เป็นเหตุให้ผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศอนุญาตให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมประชุมได้โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้ เสมือนการปรากฏตัวทางกายภาพ

ปัญหาจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้บัญญัติเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติที่ประชุมด้วย ทำให้เจ้าของร่วมดังกล่าวต้องเสียสิทธิของตนไป นอกจากนี้กรณีดังกล่าวอาจทำให้คะแนนเสียงในที่ประชุมไม่เพียงพอต่อการลงมติบางประเภทได้จึงเป็นปัญหาสำคัญยิ่ง ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศกำหนดให้ลงคะแนนทางไปรษณีย์หรือด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษรได้

อย่างไรก็ตาม นับตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ยังคงมีปัญหาการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวอยู่มีใช้น้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาเกี่ยวกับการค้างชำระค่าส่วนกลางและการบังคับใช้กฎหมาย รวมถึงการจัดการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปีและการออกเสียงลงคะแนนในมติต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาตามมามากมาย ทั้งนี้มีการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลจำนวนมาก โดยเฉพาะคดีแพ่ง คดีฟ้องร้องเจ้าของร่วมขอให้ศาลบังคับหรือมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางซึ่งตกเป็นจำเลยในคดี ชำระหนี้ค่าส่วนกลาง เงินเพิ่มหรือค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายดำเนินคดีตามฟ้อง แกนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นโจทก์ในคดี นับรวมคดีฟ้องร้องดังกล่าว อาจมีมากกว่า 10,000 คดี ทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด ทั่วประเทศ<sup>3</sup> จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น จึงจำเป็นต้องศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้

## 2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 2.1 เพื่อศึกษาความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการ และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด
- 2.2 เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น

<sup>3</sup>กรุงเทพมหานครกิจ. ฟ้อง - บังคับคดี “ค่าส่วนกลาง” .... ทางเลือก(สุดท้าย). ค้นคืน 16 ตุลาคม 2564. จาก

2.3 เพื่อวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด

2.4 เพื่อแสวงหาแนวทางแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อเสนอแนะ

### 3. ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้มุ่งเน้นศึกษาบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดขอบเขตการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดโดยนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้แก่ ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนนิติกรรมในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาดปัญหาค่าปรับเงินเพิ่มกรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้าปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมและปัญหาจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติ โดยวิธีการศึกษาเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยกับกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศสประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการศึกษาและวิเคราะห์หาแนวทางแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในการแก้ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน กรณีนิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนนิติกรรมในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาดค่าปรับเงินเพิ่มกรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้ากรณีเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมและกรณีจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมมีไม่เพียงพอต่อการลงมติให้ถูกต้องสอดคล้องตามหลักวิชาการ และสามารถบังคับใช้ได้โดยมีประสิทธิภาพ

### 4. ระเบียบวิธีการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) ซึ่งศึกษาค้นคว้าจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นหนังสือ ตำรา เอกสาร บทความ รายงานการวิจัย ประมวลกฎหมาย คำพิพากษาของศาล วิทยานิพนธ์ รายงานวิจัย ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ต และบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งของไทยและต่างประเทศ เพื่อนำเสนอแนวทางการปรับปรุงและพัฒนากฎหมายต่อไป

## 5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 5.1 ทราบถึงความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการ และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด
- 5.2 ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น
- 5.3 ทราบถึงผลการวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย
- 5.4 ได้แนวทางแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับการปรับปรุงแก้ไข พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และข้อเสนอแนะ



## บทที่ 2

### ความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด

เนื่องจากประเทศไทยได้ยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บางส่วนมาจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส โดยประเทศฝรั่งเศสได้พัฒนาปรับปรุงกฎหมายดังกล่าว เพื่อให้มีความเหมาะสมการยุคสมัยเรื่อยมาจนถึงปัจจุบันมีชื่อว่า Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings หรือ กฎหมายเลขที่ 65-557 หรือที่เรียกอีกอย่างว่ากฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดนอกจากนี้ประเทศฝรั่งเศสถือว่าเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว และถูกจัดอันดับว่ามีเศรษฐกิจใหญ่เป็นอันดับที่ 6 ของโลก ทั้งนี้ ประเทศฝรั่งเศสเป็นประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายแบบCivil Lawหรือกฎหมายที่บัญญัติไว้เป็นลายลักษณ์อักษรเช่นเดียวกับประเทศไทย

สำหรับประเทศสิงคโปร์เป็นประเทศที่เป็นเกาะขนาดเล็กที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเป็นประเทศที่มีประชากรหนาแน่นเป็นอันดับ 2 ของโลก ด้วยเหตุดังกล่าวจึงทำให้ผู้คนในประเทศสิงคโปร์มีความนิยมพักอาศัยในอาคารชุดเป็นจำนวนมากเนื่องจากพื้นที่แนวราบไม่เพียงพอต่อการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย และประเทศสิงคโปร์ก็มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดบังคับใช้เป็นการเฉพาะด้วยกัน 2 ฉบับ คือ Land Titles (Strata) Act (รัฐบัญญัติสิทธิในที่ดิน (ตามลำดับชั้นในอาคาร)) และ The Building Maintenance and Strata Management Act) รัฐบัญญัติการบำรุงรักษาและบริหารจัดการอาคารชุด นอกจากนี้ ประเทศสิงคโปร์ได้พัฒนาประเทศอย่างรวดเร็วจนได้รับฉายาว่าเป็นหนึ่งในสี่เสือแห่งเอเชีย แต่อย่างไรก็ตาม ประเทศสิงคโปร์ใช้ระบบกฎหมาย Common Law หรือ กฎหมายจารีตประเพณีซึ่งแตกต่างกับประเทศไทย

ส่วนประเทศญี่ปุ่นเป็นสมาชิกสหประชาชาติองค์การเพื่อความร่วมมือและการพัฒนาทางเศรษฐกิจ หรือ Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศของกลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้ว และถือเป็นประเทศมหาอำนาจประเทศหนึ่ง ส่วนในด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุดนั้นประเทศญี่ปุ่นได้บัญญัติกฎหมายอาคารชุดที่ชื่อว่า Act on Building Unit Ownership, etc. ซึ่งบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศ

ที่ใช้กฎหมายระบบประมวลกฎหมาย หรือระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร หรือ Civil Law เช่นเดียวกับประเทศไทย

จะเห็นได้ว่าทั้งสามประเทศข้างต้นมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ซึ่งกฎหมายที่ใช้บังคับในแต่ละประเทศข้างต้นก็มีความน่าสนใจอย่างยิ่ง เหมาะแก่การศึกษาเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงให้ดีขึ้นเหมาะสมกับยุคสมัยและสามารถนำมาบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งผู้ศึกษาได้ศึกษาเปรียบเทียบโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 1. ความเป็นมาของอาคารชุด

ที่อยู่อาศัยถือเป็น 1 ในปัจจัย 4 ที่มีความสำคัญกับการดำรงชีวิตของมนุษย์ ในปัจจุบันนั้น ความเจริญทางด้านเศรษฐกิจมักจะกระจุกอยู่เฉพาะเมืองหลวงและตัวเมืองสำคัญๆ เท่านั้น จึงทำให้ผู้คนจำนวนมากมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยในตัวเมืองสำคัญๆ ซึ่งเป็นแหล่งประกอบอาชีพ แต่เนื่องด้วยสาเหตุพื้นที่ที่แนวราบมีเพียงจำกัด ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภค จึงเป็นที่มาของการสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแนวสูงขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและได้รับความนิยมมากขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้ในภาคพื้นยุโรปมีความนิยมปลูกสร้างอาคารชุดแนวสูงมาเป็นเวลานานแล้ว และมีการบัญญัติกฎหมายขึ้นบังคับใช้มาเป็นเวลานานแล้วเช่นกัน

เมื่ออาคารชุดถูกสร้างมากขึ้น ผู้คนมาอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดมากขึ้นอย่างรวดเร็ว ในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 เป็นต้นมา ซึ่งการอาศัยอยู่ร่วมกันของคนจำนวนมากย่อมเกิดการกระทบกระทั่งกันบ้าง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของกรรมสิทธิ์ส่วนตัวหรือกรรมสิทธิ์ส่วนรวมส่งผลให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติมากมาย ในประเทศทางยุโรปตะวันตกซึ่งผู้คนนิยมอยู่อาศัยในอาคารชุดจำนวนมาก ในระยะหลังเกิดปัญหาต่างๆ ทวีคูณมากยิ่งขึ้น ในหลายประเทศจึงได้มีการแก้ไขปัญหาโดยการบัญญัติกฎหมายขึ้นเพื่อใช้บังคับกับเจ้าของร่วมและบุคคลที่เกี่ยวข้อง และได้พัฒนารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์จนกลายเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน โดยมีการบัญญัติกฎหมายเฉพาะขึ้นเพื่อนำมาใช้บังคับกับอาคารชุดโดยเฉพาะตัวอย่างเช่น ในประเทศฝรั่งเศสได้บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 1938 ขึ้น ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร



ตามมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส<sup>4</sup> ต่อมามีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายฉบับดังกล่าวหลายครั้ง จนกระทั่งได้มีการบัญญัติกฎหมายฉบับใหม่ขึ้นมาบังคับใช้เป็นการเฉพาะคือ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ซึ่งได้มีการปรับปรุงแก้ไขเรื่อยมา และมีการบังคับใช้จนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ประเทศไทยก็ได้นำเอากฎหมายของประเทศฝรั่งเศสฉบับดังกล่าวมาเป็นแนวทางในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ปัจจุบันนี้<sup>5</sup>

สำหรับประเทศไทยนั้นเดิมทีอาคารชุดไม่เป็นนิยมนเท่าไรนัก เนื่องจากประชากรในประเทศไทยมีจำนวนไม่มาก และเมื่อเทียบกับจำนวนประชากรแล้วประเทศไทยมีพื้นที่ดินจำนวนมากเพียงพอต่อความต้องการในการสร้างบ้านเรือนในแนวราบเป็นที่อาศัย อีกทั้งในสมัยก่อนคนไทยส่วนใหญ่มีอาชีพหลักเป็นเกษตรกรซึ่งจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดินเป็นแหล่งเพาะปลูกพืชพรรณธัญญาหาร จึงนิยมสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัยใกล้ๆ แหล่งเพาะปลูกเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำมาหากินในสวนไร่นา ต่อมาในตัวเมืองหลวงและหัวเมืองต่างๆ รวมถึงเมืองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ ของประเทศไทยกลายเป็นแหล่งชุมชนที่มีผู้คนอยู่อาศัยรวมกันอย่างแออัด จึงทำให้ความต้องการด้านพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยและพื้นที่สำหรับการประกอบธุรกิจมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จนที่สุดมีพื้นที่ดินไม่เพียงพอต่อความต้องการสำหรับการปลูกสร้างอาคารแนวราบอีกต่อไป เป็นเหตุให้มีการปลูกสร้างอาคารแนวสูงมากขึ้นและได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ

ที่ใดมีสังคม ที่นั่นย่อมมีกฎหมาย เมื่อผู้คนมาอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดสิ่งที่ตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้คือ ปัญหาความกระทบกระทั่งกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการใช้ประโยชน์ร่วมกัน และการจัดการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดรวมถึงหน้าที่ในการชำระเงินค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และเงินกองทุน ซึ่งล้วนแต่มีความสำคัญต่อการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด จึงเป็นเหตุให้ต้องมีการบัญญัติกฎหมายเฉพาะขึ้นเพื่อบังคับใช้สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

<sup>4</sup>อุกฤษ มงคลนาวิน, “กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส”, บทปัจฉิมคดี, หน้า 145. (มีนาคม 2512)

<sup>5</sup>วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. ใน *ประมวลสาระชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขั้นสูง*, หน่วยที่ 10, ปรับปรุงครั้งที่ 1.นนทบุรี :สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2562. หน้า 10.

สำหรับวิวัฒนาการกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยนั้น เมื่อปี พ.ศ. 2511 ทางราชการได้ส่งเจ้าหน้าที่จำนวน 2 คน คือ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และหัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ เข้าร่วมประชุมสัมมนาเกี่ยวกับ Condominium (อาคารชุด) ที่รัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไปเข้าร่วมประชุมกลับมาแล้วได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ และได้เสนอความเห็น ว่า ในอนาคตจะมีการก่อสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้ โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละ Unit (ห้องชุด) เป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย จึงเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณาร่างกฎหมาย ซึ่งมีอธิบดีกรมที่ดินในขณะนั้นเป็นประธานกรรมการ และมีข้าราชการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงานร่วมกันพิจารณาร่างโดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่อง ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส โดยมี ดร. โกเมน ภัทรภิรมย์ เป็นผู้แปลและกฎหมายของรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายของบางประเทศในยุโรป เป็นแนวทางในการร่าง<sup>6</sup> ระยะเวลาผ่านไปนานหลายปีกว่าจะมีการร่างกฎหมายแล้วเสร็จ จนในที่สุดก็ได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ โดยได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 แต่มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้มีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวเรื่อยมา แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายฉบับดังกล่าวก็ยังมีจุดด้อยที่ต้องปรับปรุงแก้ไขอีกมากเพื่อให้เข้ากับยุคสมัยที่เปลี่ยนไปและแก้ปัญหาได้ตรงจุด

## 2. ความหมายและการแบ่งประเภททรัพย์สินในอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” มาจากคำภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม ซึ่งคำว่า “Condominium” มีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศสโดยคำว่า “Con” หมายถึง ร่วมกัน ส่วนคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยก

---

<sup>6</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ. *คำบรรยายกฎหมายอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธพาณิชย์. 2524. หน้า 1.

ได้ว่า ทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นทรัพย์สินบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน<sup>7</sup>

สำหรับ Black's Law Dictionary นิยามความหมายคำว่า “อาคารชุด” หมายถึง ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลาย (System of separate ownership of individual units in multiple – unit building) แต่ในขณะที่เดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง

ในแต่ละประเทศจะบัญญัติกฎหมายโดยให้คำนิยามคำศัพท์ในกฎหมายอาคารชุดแตกต่างกัน รวมทั้งได้แบ่งประเภททรัพย์สินในอาคารชุดออกเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนรวม ซึ่งได้กำหนดว่าทรัพย์สินใดบ้างให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนรวมหรือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของร่วมในอาคารชุด และทรัพย์สินใดบ้างที่ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ในแต่ละประเทศก็ได้กำหนดการจัดแบ่งประเภททรัพย์สินที่แตกต่างกันบ้างบางส่วนขึ้นอยู่กับบริบท เหตุการณ์ และวิธีการแก้ไขปัญหาของแต่ละประเทศ

กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส เดิมกฎหมายเลขที่ 65-557 มาตรา 1 บัญญัติไว้ว่า “กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่ง และส่วนร่วมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นส่วนกลาง ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วยแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากที่ดิน การจัดปรับปรุง และการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ จะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตามที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว”

ต่อมา ประเทศฝรั่งเศสได้แก้ไขมาตรา 1 ของกฎหมายฉบับดังกล่าวใหม่ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยคำสั่งฉบับที่ 2019-1101 ลงวันที่ 30 ตุลาคม ค.ศ. 2019 มาตรา 2 โดยบัญญัติมาตรา 1 ใหม่ ว่า

I. กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับกับอาคารที่สร้างขึ้นหรือกลุ่มของอาคารที่สร้างขึ้นสำหรับการใช้งาน

ที่อยู่อาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน โดยความเป็นเจ้าของจะกระจายไปในหมู่คนจำนวนมาก

ถือการเป็นเจ้าของร่วมจะต้องมีส่วนที่เป็นส่วนตัวและส่วนแบ่งของส่วนร่วมซึ่งแยกออกจากกันไม่ได้ ลือตนั้นอาจเป็นลือตชั่วคราว จากนั้นจะถูกสร้างขึ้นจากส่วนที่เป็นส่วนตัว ซึ่งประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้าง

<sup>7</sup>อนันตพร นคะจัด.การศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดและของสหกรณ์เคหะสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง. 2542.หน้า16.

ที่กำหนดไว้อย่างแม่นยำเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่อนุญาตให้ดำเนินการและส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกัน

การสร้างและความสอดคล้องของสื่อเฉพาะกาลกำหนดไว้ในข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม

II. ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งองค์กรเป็นอย่างอื่นและมีโครงสร้างที่เพียงพอเพื่อให้แน่ใจถึงการจัดการองค์ประกอบและบริการส่วนรวม กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่

ข้อ 1. สำหรับอาคารหรือกลุ่มอาคารใด ๆ ที่สร้างขึ้นเพื่อจุดประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ซึ่งกระจายอยู่ระหว่างคนหลายคน

ข้อ 2. สำหรับคอมเพล็กซ์อสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่นอกเหนือไปจากที่ดิน แปลงที่ดิน สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการส่วนกลาง รวมถึงที่ดินเป็นแปลงๆ จะได้ก่อสร้างขึ้นหรือไม่ก็ตามเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว

สำหรับอาคาร กลุ่มอาคารและกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวถึงในสองวรรคข้างต้นและอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายฉบับนี้ ข้อตกลงที่กล่าวถึงในวรรคแรกของ II นี้ได้รับการรับรองโดยที่ประชุมใหญ่ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดที่ประกอบกันเป็นองค์กร

กฎหมายประเทศฝรั่งเศส Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings หรือ กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ได้แบ่งทรัพย์สินในอาคารชุดออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ทรัพย์สินเฉพาะส่วนตัวและทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งทรัพย์สินเฉพาะตัวนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนเฉพาะของเจ้าของร่วมแต่ละราย กล่าวคือ ส่วนของอาคารและที่ดินที่สงวนไว้สำหรับเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งโดยเฉพาะนั้นเป็นของส่วนตัว สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นทรัพย์สินที่มิอาจแบ่งแยกได้ระหว่างเจ้าของร่วมทั้งหมดหรือบางส่วนเท่านั้น ส่วนการบริหารจัดการและการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายฉบับนี้<sup>8</sup>

ทรัพย์สินกลางตามคำนิยามของกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสนั้นได้กำหนดไว้ว่าทรัพย์สินใดบ้างที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่<sup>10</sup>

- 1) พื้นดิน สนามหญ้า สวนสาธารณะและสวน ถนนทางเข้า
- 2) งานโครงสร้างอาคาร เครื่องใช้ส่วนกลาง รวมถึงชิ้นส่วนของท่อที่เกี่ยวข้องซึ่งผ่านพื้นที่ส่วนตัว

<sup>8</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 2

<sup>9</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 4

<sup>10</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 3

- 3) เตาผิง, ท่อและหัวปล่องไฟ;
- 4) สถานที่ให้บริการส่วนกลาง
- 5) ทางเดินและห้องโถง
- 6) องค์กรประกอบใด ๆ ที่รวมอยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง  
และยังรวมถึงสิทธิต่อไปนี้ด้วย ได้แก่
  - 1) สิทธิในการต่ออาคารให้สูงขึ้นซึ่งเป็นอาคารที่ใช้ร่วมกันใช้ร่วมกันหรืออาคารที่ประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวต่างเจ้าของกันหลายส่วน หรือสิทธิในการขุดเจาะพื้นดินใต้สถานทีนั้น
  - 2) สิทธิในการสร้างอาคารใหม่ในสนามหญ้า สวนสาธารณะหรือสวนซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
  - 3) สิทธิในการขุดเจาะสนามหญ้า สวนสาธารณะ หรือสวนดังกล่าว
  - 4) สิทธิในการเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง
  - 5) สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
  - 6) สิทธิในการสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด ประเทศสิงคโปร์ Land Titles (Strata) Act และ The Building Maintenance and Strata Management Act ได้ให้คำนิยามของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ว่า หมายถึง ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารที่ประกอบขึ้นหรือจะประกอบขึ้นในแผนผังอาคารชุด ส่วนใดส่วนหนึ่งบนที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยจะต้องไม่รวมอยู่ในห้องชุดหรือที่กำหนดไว้เป็นห้องชุดในแผนผังอาคารชุดและผู้ครอบครองห้องชุดตั้งแต่ 2 ห้องชุดหรือมากกว่านั้นมิได้สิทธิใช้สอยได้ และส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารอื่นๆ ของที่ดินและอาคารดังกล่าวโดยไม่รวมถึงห้องชุดและผู้ครอบครองห้องชุดตั้งแต่ 2 ห้องชุดหรือมากกว่านั้นมิได้สิทธิใช้สอยได้ และกำหนดให้รวมถึงสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ ท่อ สายไฟ สายเคเบิลหรือท่อที่ใช้หรือสามารถใช้หรือมีสิทธิใช้โดยผู้ครอบครองตั้งแต่ 2 ห้องชุดขึ้นไป รวมถึงพื้นที่ที่ปิดล้อมด้วยโครงสร้างที่ปิดท้อ สายไฟ สายเคเบิล หรือท่อดังกล่าว องค์กรประกอบ โครงสร้างของอาคารเมมเบรนกันน้ำที่ติดกับผนังภายนอกหรือหลังคา นอกจากนี้ Land Titles (Strata) Act และ The Building Maintenance and Strata Management Act ยังได้บัญญัติโดยยกตัวอย่างทรัพย์สินส่วนกลางไว้ด้วย ได้แก่<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup>Land Titles (Strata) Act (chapter 158) Section 3, The Building Maintenance and Strata Management Act (chapter 30C) Section 2

- (a) ฐานราก ผนังรับน้ำหนัก เสาหรือคาน แกนรับแรงเฉือน สดรัท พุกพื้น แผ่นพื้น (ไม่รวมถึงชั้นใดๆ ที่เป็นวัสดุปูพื้นหรือพื้น) โครงและบันไดทั่วไป
- (b) ผนังภายนอก หรือหลังคาหรือส่วนหน้าของอาคารที่ใช้หรือมีสิทธิใช้ หรือสามารถใช้ หรือมีสิทธิใช้ได้โดยผู้ครอบครองที่ดินตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป แปลงที่เสนอหรือไม่เป็นชั้น
- (c) สวน สิ่งอำนวยความสะดวกด้านกีฬาหรือสันทนาการ ที่จอดรถหรือพื้นที่จอดรถ สำหรับยานพาหนะอื่นๆ ซึ่งไม่มีสิ่งใดๆ ที่รวมอยู่ในห้องชุดแผนผังห้องชุด หรือไม่ใช่ชั้นของห้องชุด
- (d) ระบบปรับอากาศส่วนกลางและอุปกรณ์ และระบบป้องกันอัคคีภัยพร้อมทั้งอุปกรณ์
- (e) รางน้ำ ท่อ ลวด สายเคเบิล ท่อหรือสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับทางผ่าน หรือการจัดหาน้ำสิ่งปลูก การระบายน้ำ แก๊ส น้ำมัน ไฟฟ้า โทรศัพท วิทยุ โทรทัศน์ ขยะ ระบบทำความร้อนหรือความเย็น หรือบริการอื่นๆ ที่คล้ายคลึงกัน

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น Act on Building Unit Ownership, etc. ได้บัญญัติให้นิยามทรัพย์สินส่วนกลางไว้ว่า หมายถึง ส่วนหนึ่งของอาคารที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล และส่วนเพิ่มเติมอื่นๆที่ไม่ได้รวมอยู่ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและอาคารภายนอกที่ได้รับการดูแลรักษาแบบทั่วไป<sup>12</sup> และยังได้ให้ความหมายของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ดีกว่า ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึงไม่ทางเดิน หรือบันไดซึ่งนำไปสู่ทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือส่วนอื่นๆของอาคาร เนื่องจากพิจารณาโครงสร้างแล้ว ควรจัดให้มีไว้สำหรับการใช้งานร่วมกันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของเจ้าของห้องชุด หรืออาจเป็นทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่นั้นๆ<sup>13</sup> จะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นไม่ได้กำหนดทรัพย์สินส่วนกลางไว้อย่างชัดเจน ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสและสิงคโปร์ซึ่งได้อธิบายความหมายของทรัพย์สินส่วนกลางไว้อย่างละเอียดพร้อมทั้งยกตัวอย่างประกอบ

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยนั้นมิชื่อ่ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขล่าสุดโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้คำนิยามของคำว่าทรัพย์สินส่วนกลางไว้ว่า หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 2(4)

<sup>13</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 4

<sup>14</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

และยังให้คำนิยามทรัพย์สินส่วนบุคคลไว้ด้วยว่า หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้คำจำกัดความทรัพย์สินส่วนกลางไว้อย่างกว้าง

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้นิยามคำศัพท์สำคัญๆ ไว้เป็นการเฉพาะอีกด้วย เช่น<sup>15</sup>

คำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

คำว่า “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

คำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

คำว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

คำว่า “เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

คำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

คำว่า “ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

คำว่า “การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

คำว่า “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

คำว่า “กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

คำว่า “ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากการศึกษาพบว่าแต่ละประเทศให้คำจำกัดความของคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ไว้แตกต่างกัน โดยกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings ได้ให้คำนิยามทรัพย์สินส่วนกลางไว้อย่างละเอียด พร้อมทั้งยังได้กำหนดสิทธิต่างๆ ที่ถือเป็นเครื่องอุปกรณ์ของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ด้วยอย่างชัดเจน ซึ่งส่งผลให้ง่ายต่อการตีความกฎหมาย เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์

<sup>15</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4

Land Titles (Strata) Act และ The Building Maintenance and Strata Management Act ได้ให้คำนิยามทรัพย์สินส่วนกลางไว้อย่างละเอียดพร้อมทั้งได้ยกตัวอย่างประกอบอย่างชัดเจน ซึ่งการบัญญัติกฎหมายอย่างละเอียดทำนองนี้นอกจากง่ายต่อการตีความตัวบทกฎหมายแล้วยังลดความขัดแย้งในสังคมได้เป็นอย่างดี เนื่องจากอาคารชุดจะมีเจ้าของร่วมจำนวนมากอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเดียวกันย่อมส่งผลให้เกิดความกระทบกระทั่งกันบ้าง ซึ่งความขัดแย้งที่เกิดขึ้นเป็นปกติพบได้ง่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาที่เกิดจากการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน นอกจากนี้การใช้สิทธิทรัพย์สินบางอย่างในอาคารชุดเมื่อเกิดความขัดแย้งขึ้นไม่ว่าระหว่างเจ้าของร่วม หรือระหว่างเจ้าของร่วมกับบุคคลภายนอก บางครั้งจำเป็นต้องตีความว่าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินบุคคลหรือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเมื่อตัวบทกฎหมายได้บัญญัติไว้อย่างชัดเจนแล้วย่อมลดปัญหาในส่วนนี้ลงได้

แต่สำหรับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น Act on Building Unit Ownership, etc. และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ไว้อย่างกว้างๆ ในทำนองว่า ทรัพย์สินส่วนกลางคือทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นทรัพย์สินที่เจ้าของร่วมมีสิทธิใช้สอยร่วมกัน ซึ่งเมื่อเกิดปัญหาความขัดแย้งขึ้นไม่ว่าระหว่างเจ้าของร่วม หรือระหว่างเจ้าของร่วมกับบุคคลภายนอก ย่อมต้องตีความอีกว่าทรัพย์สินพิพาทนั้นเป็นทรัพย์สินบุคคลหรือทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจะนำไปสู่การบังคับใช้กฎหมายตามสิทธิและหน้าที่อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินเหล่านั้นต่อไป

### 3. แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด

เนื่องด้วยผู้เขียนได้ศึกษาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและการบริหารจัดการงานของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมเป็นหลัก ซึ่งในเรื่องดังกล่าวมีแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดดังต่อไปนี้

#### 3.1 แนวคิดเรื่องหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด สามารถแบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแยกต่างหากออกจากกันเป็นเอกเทศ และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีไว้ใช้ร่วมกัน เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน



ในทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว จะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอ จะแยกออกจากกันไม่ได้<sup>16</sup>

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลในกฎหมายอาคารชุด ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายตามบทบัญญัติดังกล่าวอาจจำแนกทรัพย์สินส่วนบุคคลออกเป็น 3 ส่วน คือ ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ได้แก่ ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด ในห้องชุดหนึ่ง ๆ อาจประกอบด้วยห้องเดียวหรือหลายห้องก็ได้ เช่น มีห้องนอน ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องเก็บของ อาจแยกต่างหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์เฉพาะของแต่ละห้องชุด และที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นที่ดินปลูกต้นไม้ของแต่ละห้องชุด หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นที่ดินจอร์ดส่วนบุคคลของแต่ละห้องชุด เป็นต้น ส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางในกฎหมายอาคารชุด หมายถึง ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน จำแนกทรัพย์สินส่วนกลางออกเป็น 4 ส่วน คือ ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม ผนัง ด้านนอกของตัวอาคาร บันได เป็นต้นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมถึงบริเวณที่ติดต่อกันด้วย เช่น อาคารชุดในที่ดินแปลงหนึ่งมีสนามหญ้าและมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณอาคาร เว้นแต่ข้อบังคับอาคารชุดกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นที่ดินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันซึ่งแยกได้เป็น 2 กรณีคือ ที่ดินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ทางถนนเข้าอาคารชุด ลานจอดรถ สนามกีฬา และที่ดินอื่นที่มีไว้มิใช่เพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เองโดยตรงแต่เพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่จัดไว้ให้ผู้เช่า ที่ดินที่จัดทำไว้เป็นบ่อเก็บกักและบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันซึ่งแยกได้เป็น 2 กรณีคือ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ บันไดเลื่อน และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้มิใช่เพื่อใช้เองโดยตรง แต่เพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น บัอมยาม ท่อระบายน้ำ หม้อแปลงไฟฟ้า รั้ว กำแพง เป็นต้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องอยู่ควบคู่กันเสมอจะแยกถือกรรมสิทธิ์ออกจากกันเป็นคนละส่วนไม่ได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคหนึ่ง เพราะมิฉะนั้นจะเป็นการทำลายหลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดเป็นผลกระทบบ้างร้ายแรง

<sup>16</sup>วิกรณ์ รัชชปวงชน. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. ใน *แนวการศึกษาชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขั้นสูง*, หน่วยที่ 10, ปรับปรุงครั้งที่ 1.นนทบุรี :สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2562.หน้า 16.

ต่อการใช้ประโยชน์และการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด เพราะทรัพย์ส่วนบุคคลหรือห้องชุดย่อมห้อมล้อมไปด้วยทรัพย์ส่วนกลาง และโดยสภาพแล้วทรัพย์ส่วนกลางย่อมมีไว้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุด สำหรับสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางนั้นเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด<sup>17</sup>

### 3.2 หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมตามกฎหมายแพ่ง

นอกจากแนวคิดที่มุ่งคุ้มครองเจ้าของร่วมโดยเฉพาะในกฎหมายอาคารชุดแล้วกฎหมายของประเทศไทยและต่างประเทศก็ยังสามารถให้ความคุ้มครองแก่สิทธิของเจ้าของห้องชุดตามหลักกฎหมายแพ่งในส่วนที่ไม่ได้มีการบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะในกฎหมายอาคารชุด โดยให้ถือว่าอำนาจในกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดถือเป็นประเภทหนึ่งของอำนาจกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามกฎหมายแพ่ง ดังนั้น หลักกฎหมายแพ่งอื่นที่ไม่ได้ขัดหรือแย้งกับกฎหมายอาคารชุดให้นำใช้บังคับและคุ้มครองเจ้าของร่วมในฐานะผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของอาคารชุดตามกฎหมายแพ่งได้ในฐานะหลักกฎหมายแพ่งทั่วไป เช่น หลักอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน หลักกฎหมายละเมิดและความรับผิด<sup>18</sup>

อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายถึง เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับมีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ที่ไม่ได้มีสิทธิยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมายตลอดไปโดยไม่มีกำหนดอายุความ ซึ่งต่างจากหลักกฎหมายละเมิดและความรับผิดที่มีอายุความในการใช้สิทธิฟ้องร้องดำเนินคดี เช่น กรณีที่จำเลยเอาทรัพย์สินของโจทก์ไปโดยไม่ชอบ เมื่อจำเลยไม่อาจคืนทรัพย์สินนั้นให้แก่โจทก์ได้จำเลยก็ต้องใช้ราคาแทนการฟ้องเรียกค่าทรัพย์สินนั้นก็เป็นการใช้สิทธิติดตามเอาคืนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 เช่นกัน ไม่ใช่การฟ้องเรียกค่าเสียหายจากมูลละเมิด ไม่ขาดอายุความ ตามนัยแห่งคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1760/2548

<sup>17</sup>วิกรณ์ รัชนีปวงชน. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน Property law. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : บริษัทพิมพ์ดีการพิมพ์ จำกัด. หน้า 436-441

<sup>18</sup>อมเรศ กระบวนสิน. กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2560. หน้า 36.

หลักอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์นั้น มีหลายประการ ได้แก่ สิทธิใช้สอยทรัพย์สิน สิทธิจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สิน สิทธิได้คอกผลแห่งทรัพย์สิน สิทธิติดตามและเอาคืนทรัพย์สิน และสิทธิที่จะขัดขวางไม่ให้บุคคลอื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

### 3.3 หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อย

หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อยในอาคารชุดนั้น ได้ปรากฏอยู่ในกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศและประเทศไทย กล่าวคือ แม้บุคคลใดเป็นเจ้าของห้องชุดจำนวนมาก อันอาจมีคะแนนเสียงเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดก็จะถูกจำกัดโดยลดลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน<sup>19</sup> ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงหลักการคุ้มครองประโยชน์ของคนส่วนใหญ่โดยไม่ต้องทำให้เจ้าของร่วมเพียงรายเดียวที่มีจำนวนคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมดใช้สิทธิในการกำหนดแนวทางจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุด หลักการดังกล่าวนี้มีปรากฏในกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965 มาตรา 22 วรรคสอง โดยวางหลักว่า ในการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อลงคะแนนตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เมื่อเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีส่วนร่วมใน ส่วนกลางเกินกว่ากึ่งหนึ่ง จำนวนเสียงของเจ้าของร่วมผู้นั้นจะลดลงมาเหลือเท่ากับจำนวนรวมของเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่นๆ<sup>20</sup> นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสยังคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อยโดยการเปิดโอกาสให้เจ้าของห้องชุดที่มีเสียงส่วนน้อยซึ่งไม่เห็นด้วยกับมติในที่ประชุมเจ้าของร่วมสามารถโต้แย้งโดยการยื่นคำร้องต่อศาลได้

### 3.4 แนวคิดการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุน

เมื่อบรรดาเจ้าของร่วมมีสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมก็ย่อมมีภาระหน้าที่ในการจัดการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วยโดยการออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคร่วมกัน หรือเรียกอีกอย่างว่า ค่าส่วนกลาง และเงินกองทุน ตามสัดส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นรายเดือนหรือรายปี

สำหรับค่าส่วนกลางนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ

<sup>19</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 45

<sup>20</sup>วิกรณ์ รัชย์ปวงชน. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร. 2528. หน้า 100-101

เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ ทั้งนี้ให้ผู้นิติกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับห้องชุดนั้นด้วย<sup>21</sup> จะเห็นได้ว่าวัตถุประสงค์หลักของเงินค่าส่วนกลางคือนำมาใช้จ่ายในการเสียภาษีอากรและใช้จ่ายในการจัดการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นหน้าที่ของบรรดาเจ้าของร่วมที่จะต้องรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลางภายในกำหนด มิฉะนั้นจะถูกร้องบังคับคดีตามกฎหมายต่อไป

เนื่องจากเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังต่อไปนี้<sup>22</sup>

1) ค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากบริการส่วนรวมของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง ซึ่งทุกห้องจะได้รับประโยชน์จากบริการดังกล่าวอย่างเท่าเทียมกัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บขยะมูลฝอย ค่าไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคารชุดซึ่งอยู่นอกห้องชุด เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดซึ่งอยู่นอกห้องชุด ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมดังกล่าว เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ กล่าวคือ ห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยเท่าเทียมกัน

2) ค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศในอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าไฟฟ้าสำหรับโทรทัศน์ที่ตั้งอยู่ในห้องรับรอง (Lobby) ค่าเครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ ต้องเสียค่าใช้จ่ายเท่ากันทุกห้องชุดเพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์โดยเท่าเทียมกัน

3) ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีอากรที่ต้องจ่ายร่วมกันในนามของอาคารชุด ซึ่งเกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

<sup>21</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18

<sup>22</sup>กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด. สืบค้นวันที่ 9 ธันวาคม 2564 จาก

4) ค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมแซมไฟฟ้าอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมแซมเครื่องปั้มน้ำ ค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวเจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกับข้อ 3)

5) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน ชูรการ พนักงานต่างๆ เครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์ต่าง ๆ ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวเจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกับข้อ 3)

สำหรับเงินกองทุน คือ เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่<sup>23</sup> ที่เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเงินกองทุนส่วนใหญ่จะมีการเรียกเก็บเมื่อมีการจดทะเบียนซื้อขายห้องชุดครั้งแรก หากต่อมาได้มีการใช้จ่ายเงินกองทุนไปแล้ว นิติบุคคลอาจจะเรียกเก็บเงินเพิ่มจากบรรดาเจ้าของร่วมได้ใหม่เพื่อทดแทนเงินที่จ่ายไปก็ได้ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม



<sup>23</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 40 (2)

### บทที่ 3

## มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศได้กำหนดมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นด้านบทบาทหน้าที่ของนิติบุคคลและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด บทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าส่วนกลางการจัดการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1. บทบาทหน้าที่ของนิติบุคคลและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่คุ้รักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนบรรดาเจ้าของร่วม รวมถึงบริหารจัดการงานในอาคารชุดเพื่อความสะดวกสบายและเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องแต่งตั้งผู้จัดการเป็นผู้กระทำการแทนด้วยเหตุดังกล่าวกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศจึงต้องบัญญัติกฎหมายขึ้นเพื่อควบคุมดูแลการทำงานและการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการ ซึ่งกฎหมายแต่ละประเทศจะกำหนดอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการไว้รวมทั้งบทลงโทษกรณีมีการฝ่าฝืนกฎหมายด้วยซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1.1 บทบาทหน้าที่ของผู้จัดการและนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

กฎหมายประเทศฝรั่งเศส Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings หรือ กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ได้กำหนดให้จัดตั้งสมาคมขึ้นเพื่อบริหารจัดการบริการดูแลอาคารชุดไว้ดังนี้

### 1.1.1 สมาคม

การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของกลุ่มเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง<sup>24</sup> สมาคมดังกล่าวอาจจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ก็ได้ ซึ่งอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายฉบับนี้<sup>25</sup> สมาคมมีอำนาจหน้าที่ในการเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม รวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ถ้ามี<sup>26</sup>

สมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคาร และการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>27</sup> สมาคมต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมหรือต่อบุคคลที่สามในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความบกพร่องในการก่อสร้างหรือการขาดการบำรุงรักษาในส่วนที่เป็นส่วนกลาง โดยไม่กระทบต่อการดำเนินการไล่เบี้ยใดๆ<sup>28</sup>

นอกจากนี้กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ได้กำหนดให้อำนาจหน้าที่แก่สมาคมเกี่ยวกับการดำเนินคดีแทนเจ้าของร่วมไว้อีกด้วย กล่าวคือ สมาคมมีสิทธิที่จะดำเนินการตามกฎหมายทั้งว่าต่างและแก้ต่าง แม้กระทั่งกับเจ้าของร่วมบางรายโดยเฉพาะอย่างยิ่งสมาคมอาจกระทำการร่วมกับกับคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนก็ได้ เพื่อปกป้องสิทธิที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์<sup>29</sup> อย่างไรก็ตาม เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจดำเนินคดีเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ หรือใช้สิทธิในที่ดินของตนได้โดยลำพังก็ได้ โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบ<sup>30</sup>

ในกรณีที่ผู้จัดการบกพร่องหรือเพิกเฉย ประธานสมาคมอาจดำเนินคดีกับผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจจากที่ประชุมใหญ่เพื่อชดเชยความเสียหายที่สมาคมเจ้าของร่วมได้รับเมื่อเจ้าของร่วมไม่มีสมาคม การดำเนินการนี้อาจใช้สิทธิโดยเจ้าของร่วมอย่างน้อยหนึ่งรายซึ่งเป็นตัวแทน

<sup>24</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 14 วรรคแรก

<sup>25</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 14 วรรคสอง

<sup>26</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 14 วรรคสาม

<sup>27</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 14 วรรคสี่

<sup>28</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 14 วรรคห้า

<sup>29</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 15 วรรคแรก

<sup>30</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 15 วรรคสอง

ของคะแนนเสียงอย่างน้อยหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด<sup>31</sup> นอกจากนี้ สมาคมยังถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเฉพาะส่วนตัวในนามของสมาคมเองได้อีกด้วย แต่จะไม่มีสิทธิลงคะแนนเสียงในที่ประชุมใหญ่<sup>32</sup>

ในกรณีบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารหลังหนึ่งหลังใดหรือหลายหลัง อาจเข้าร่วมประชุมกันลงมติคะแนนเสียงโดยเสียงข้างมาก ให้จัดตั้งสมาคมขึ้นระหว่างเจ้าของร่วมเหล่านั้นก็ได้ เรียกว่า อนุสมาคม ซึ่งอนุสมาคมนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับสมาคมแต่เพียงจำกัดเฉพาะในวงอาคารดังกล่าวเท่านั้นซึ่งต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายฉบับนี้<sup>33</sup>

### 1.1.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับอำนาจหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะต้องกระทำการแทนสมาคม นั้น กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ได้กำหนดไว้ว่า การดำเนินการของสมาคมนั้นต้องมอบหมายให้ผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการแทน ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของสมาคมหากไม่ได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการตามข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม หรือตามความตกลงยินยอมของทุกฝ่ายก่อนการประชุมใหญ่ครั้งแรก การแต่งตั้งนั้นต้องได้รับสัตยาบันจากการประชุมใหญ่ครั้งแรกนั้นในกรณีที่ไม่มีกรรมการแต่งตั้งผู้จัดการ โดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการก็ได้<sup>34</sup>

นอกจากนี้ กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ยังได้กำหนดรายละเอียดไว้ด้วยว่า ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบเรื่องใดบ้าง ยกตัวอย่าง<sup>35</sup>

- 1) ปฏิบัติตามบทบัญญัติของข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมและการลงมติของในที่ประชุมใหญ่
- 2) บริหารจัดการอาคาร มีอำนาจในการรักษา การเช่าดูแล และการทะนุบำรุง และในกรณีฉุกเฉินผู้จัดการมีอำนาจจัดการโดยความคิดริเริ่มของตนเองในกิจการที่จำเป็นทุกประการ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร

<sup>31</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 15 วรรคสาม

<sup>32</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 16 วรรคสอง

<sup>33</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 27

<sup>34</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17

<sup>35</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 18 I.



3) เพื่อเป็นตัวแทนของสมาคมในการดำเนินการทางแพ่งและทางกฎหมาย ทั้งหมดในกรณีที่กำลังถึงในมาตรา 15 และ 16 ของกฎหมายฉบับนี้ ตลอดจนการเผยแพร่คำชี้แจงสภาพ แห่งส่วนแบ่ง และข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ทำขึ้นเหล่านี้ โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนไม่จำเป็นต้องเข้าเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นหรือขอให้จัดพิมพ์โฆษณา

4) รับรองการเก็บรักษาเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรวมกลุ่มของเจ้าของร่วม การตัดสินใจมอบเอกสารสำคัญของสมาคมของเจ้าของร่วมให้กับบริษัทเฉพาะทาง โดยเสียค่าใช้จ่าย จากสมาคมดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมด การตัดสินใจดังกล่าว จะไม่ก่อให้เกิดค่าตอบแทนเพิ่มเติมใดๆ เพื่อประโยชน์ของผู้จัดการ

ทั้งนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสฉบับดังกล่าวยังได้บัญญัติหน้าที่ ของผู้จัดการไว้อีกว่า ผู้จัดการจะจัดทำเอกสารสรุปของกลุ่มเจ้าของร่วมซึ่งรวมข้อมูลทางการเงิน และทางเทคนิคที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของร่วมและอาคารของเจ้าของร่วมไว้ด้วยกัน โดยมีเนื้อหากำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา ผู้จัดการจะต้องอัปเดตเอกสารสรุปการเป็นเจ้าของร่วมในแต่ละปี<sup>36</sup>

ผู้จัดการต้องจัดทำเอกสารดังกล่าวให้กับเจ้าของร่วม<sup>37</sup>

ในกรณีที่ไม่มีข้อกำหนดของเจ้าของร่วมของเอกสารสรุปเกินระยะเวลาหนึ่งเดือน นับจากวันที่ร้องขอ ค่าปรับต่อวันของความล่าช้าซึ่งจำนวนเงินที่กำหนดไว้โดยพระราชกฤษฎีกา จะถูกเรียกเก็บในค่าตอบแทนก่อนประจำปีของผู้จัดการ ค่าปรับเหล่านี้จะถูกหักออกจากค่าตอบแทน ของผู้จัดการ เมื่อปิดบัญชีเพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่<sup>38</sup>

บทบัญญัติเหล่านี้ใช้บังคับไม่ได้กับผู้จัดการที่ดูแลอาคารเพื่อการใช้งานทั้งหมด นอกเหนือจากที่อยู่อาศัย<sup>39</sup>

## 1.2 บทบาทหน้าที่ของผู้จัดการและนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศสิงคโปร์

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดประเทศสิงคโปร์ ได้แก่ Land Titles (Strata) Act และ The Building Maintenance and Strata Management Act ได้กำหนดเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดไว้ว่า

<sup>36</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 8-2 วรรคแรก

<sup>37</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 8-2 วรรคสอง

<sup>38</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 8-2 วรรคสาม

<sup>39</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 8-2 วรรคท้าย

ให้จัดตั้งบริษัทจัดการ โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย Land Titles (Strata) Act (Cap. 158) โดยให้ถือว่าบริษัทจัดการมีฐานะเป็นนิติบุคคลที่สามารถฟ้องและถูกฟ้องร้องได้<sup>40</sup>

### 1.2.1 บริษัทจัดการ

นอกจากนี้ ตามกฎหมาย Building Maintenance and Strata Management Act ของประเทศสิงคโปร์ยังได้กำหนดเกี่ยวกับหน้าที่และอำนาจของบริษัทจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางไว้ด้วย<sup>41</sup> เช่น

- 1) เพื่อควบคุม จัดการ และบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของบริษัทในเครือทั้งหมดที่จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจัดการ
- 2) เพื่อบำรุงรักษาและรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและสามารถซ่อมแซมได้ (รวมถึงหากจำเป็นอย่างสมเหตุสมผล ให้ต่ออายุหรือเปลี่ยนทั้งหมดหรือบางส่วนได้ในทรัพย์สินต่อไปนี้ ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนกลาง ประตู หน้าต่าง และที่ปิดถาวรอื่นๆ สำหรับช่องเปิดในผนัง โดยที่ด้านข้างของประตู หน้าต่าง หรือฝาปิดเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง และสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ตกเป็นของบริษัทจัดการ
- 3) จัดให้มีผลการประกันภัยตามกฎหมายฉบับนี้
- 4) เมื่อได้รับคำสั่งจากมติพิเศษให้ทำทั้งหมดหรืออย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ติดตั้ง ถอด เปลี่ยน หรือเพิ่ม สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินส่วนกลางเปลี่ยนการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตั้ง ถอด เปลี่ยน หรือเพิ่ม โครงสร้างบนทรัพย์สินส่วนกลาง
- 5) เพื่อปฏิบัติตามคำบอกกล่าวหรือคำสั่งใด ๆ ที่ทำขึ้นโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือหน่วยงานของรัฐที่ต้องการลดความรำคาญในทรัพย์สินส่วนกลางหรือสั่งให้ซ่อมแซมหรืองานอื่นๆ ที่ต้องทำในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารแบ่งหรือทรัพย์สินส่วนกลาง
- 6) จ่ายค่าเช่า (ถ้ามี) บนที่ดินที่สร้างอาคารแยก
- 7) เพื่อจัดทำบันทึกที่ถูกต้องของคำบอกกล่าวที่มอบให้กับบริษัทจัดการภายใต้กฎหมายฉบับนี้หรือกฎหมายที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นๆ หรือคำสั่งใดๆ ที่ทำโดยศาลคณะกรรมการหรือคณะตุลาการอื่นๆ และให้บริการในองค์กรจัดการ และ
- 8) ให้เรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปีตามวาระแรก

<sup>40</sup> Building Maintenance and Strata Management Act มาตรา 24

<sup>41</sup> Building Maintenance and Strata Management Act มาตรา 29 (1)

### 1.2.2 การแต่งตั้งผู้จัดการ

นอกจากนี้ กฎหมาย Building Maintenance and Strata Management Act ของประเทศสิงคโปร์ ยังได้กำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการของบริษัทจัดการ<sup>42</sup> โดยมีรายละเอียดดังนี้ ให้แต่งตั้งตัวแทนการจัดการสำหรับองค์กรการจัดการ โดยบริษัทจัดการโดยมติสามัญ หรือโดยสภาของบริษัทจัดการ โดยไม่มีการประชุมใหญ่หากได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องจากเจ้าของบริษัทย่อยในการประชุมใหญ่ครั้งสุดท้ายก่อนหน้าของบริษัทจัดการ

- 1) ตัวแทนผู้จัดการคนใดที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการให้ดำรงตำแหน่งได้จนถึง
  - (1) สรุปรการประชุมสามัญประจำปีครั้งที่ 3 ของบริษัทจัดการภายหลังการแต่งตั้ง
  - (2) การสิ้นอายุการแต่งตั้งหรือ
  - (3) การสิ้นสุดการแต่งตั้งตามมาตรา 110
 อย่างไรก็ตามหนึ่งเกิดขึ้นก่อน
- 2) สำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของตัวแทนจัดการจะต้องคงที่ กล่าวคือ
  - (1) ในกรณีที่ตัวแทนจัดการได้รับการแต่งตั้งตามดังกล่าวข้างต้นนั้น โดยบริษัทจัดการในการประชุมสามัญ หรือหากได้รับอนุญาตจากเจ้าของบริษัทย่อยในการประชุมใหญ่ครั้งสุดท้ายก่อนหน้านั้น โดยสภาของบริษัทจัดการ หรือ
  - (2) โดยที่ตัวแทนจัดการได้รับการแต่งตั้งตามดังกล่าวข้างต้นนั้น โดยสภาของบริษัทจัดการโดยไม่มีการประชุมใหญ่

นอกจากนี้ยังกำหนดให้ตัวแทนจัดการซึ่งเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับเจ้าของที่ดินในอาคารแยกที่เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องแจ้งลักษณะความสัมพันธ์ของตนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการแต่งตั้งด้วย

ตัวแทนผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งมีสิทธิได้รับแต่งตั้งใหม่ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจยุติการแต่งตั้งตัวแทนจัดการเมื่อใดก็ได้ได้ตามเงื่อนไขการแต่งตั้ง กล่าวคือ ถ้าได้รับอนุมัติโดยมติสามัญในที่ประชุมใหญ่ หรือโดยไม่ต้องมีการประชุมใหญ่หากได้รับอนุญาตจากเจ้าของบริษัทย่อยในคราวก่อนการประชุมใหญ่ครั้งสุดท้าย

<sup>42</sup>Building Maintenance and Strata Management Act มาตรา 66

### 1.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของตัวแทนผู้จัดการ

นอกจากนี้ กฎหมายของประเทศสิงคโปร์ฉบับดังกล่าวยังได้กำหนดหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายและความรับผิดชอบของตัวแทนผู้จัดการไว้ด้วย<sup>43</sup> กล่าวคือ

- 1) บริษัทจัดการอาจส่งตัวแทนไปเป็นตัวแทนผู้จัดการที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา 66 (1) โดยตราสารเป็นลายลักษณ์อักษรได้แก่
  - ก. อำนาจหน้าที่และหน้าที่ทั้งหมด
  - ข. อำนาจหน้าที่และหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างที่ระบุไว้ในคู่มือ หรือ
  - ค. อำนาจ หน้าที่ และหน้าที่ทั้งหมด ยกเว้นที่ระบุไว้ในคู่มือ
- 2) บริษัทจัดการจะต้องไม่อยู่ภายใต้มาตรานี้มอบหมายให้ตัวแทนจัดการมีอำนาจทำ
  - ก. คณะผู้แทนตามมาตรานี้
  - ข. การตัดสินใจในเรื่องใดๆ ซึ่งตามบทบัญญัติใดๆ ของพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบังคับอาจทำโดยบริษัทจัดการตามมติเอกฉันท์ มติพิเศษ มติร้อยละ 90 มติโดยฉันทามติ หรือการประชุมใหญ่ของบริษัทจัดการ หรือ
  - ค. การตัดสินใจในเรื่องใดๆ ที่อ้างถึงในมาตรา 59 และระบุไว้ในมติของบริษัทจัดการนั้นที่ผ่านเพื่อความมุ่งประสงค์ของมาตรานั้น
- 3) ในกรณีที่มติปกติของบริษัทจัดการจัดให้มีขึ้น ตัวแทนจัดการต้องมีและอาจใช้อำนาจและปฏิบัติหน้าที่ทั้งหมดของประธาน เลขานุการ หรือเหรัญญิก หรือสภาของบรรษัทจัดการหรืออำนาจดังกล่าว หน้าที่และหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมติ
- 4) อำนาจหน้าที่ หรือหน้าที่ซึ่งการใช้หรือการปฏิบัติที่ได้รับมอบหมายตามมาตรา 67 อาจใช้หรือดำเนินการเป็นครั้งคราวตามที่ได้รับมอบหมายได้ในขณะที่คณะผู้แทนยังคงมิได้เพิกถอน
- 5) การมอบหมายตามมาตรา 67 อาจกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขหรือข้อจำกัดเช่นว่านั้นเกี่ยวกับการใช้หรือการปฏิบัติอำนาจหน้าที่หรือหน้าที่ทั้งหมดหรืออย่างใดอย่างหนึ่ง หรือตามเวลาหรือพฤติกรรมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือมอบอำนาจ

<sup>43</sup>Building Maintenance and Strata Management Act มาตรา 67

6) แม้จะมีการมอบหมายใดๆ ภายใต้มาตรฐานนี้ บริษัทจัดการหรือในกรณีของการมอบหมายตามอนุมาตรา (3) ประธาน เลขานุการ หรือเหรัญญิก หรือสภาของบริษัทจัดการ อาจยังคงใช้หรือดำเนินการทั้งหมดหรือดำเนินการใดๆ ของอำนาจหน้าที่หรือหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย

7) การกระทำหรือสิ่งใดๆ ที่ทำหรือได้รับความเดือดร้อน โดยตัวแทนจัดการ ในขณะที่ดำเนินการในการใช้อำนาจของผู้แทนตามอนุมาตรา (1) จะต้อง

- ก. มีกำลังและผลเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการทำหรือได้รับความเดือดร้อน และ
- ข. ให้ถือว่าได้กระทำหรือได้รับความเดือดร้อนจากบริษัทจัดการ

8) การกระทำหรือสิ่งใดๆ ที่ทำขึ้นหรือได้รับความเดือดร้อนจากตัวแทนผู้จัดการในขณะที่ดำเนินการในการดำเนินการของคณะผู้แทนตามอนุมาตรา (3) จะต้อง

- ก. มีผลบังคับเช่นเดียวกับที่ประธาน เลขานุการ เหรัญญิก หรือสภาของบริษัทจัดการได้กระทำหรือได้รับความเดือดร้อน แล้วแต่กรณี และ
- ข. ให้ถือว่าประธาน เลขานุการ เหรัญญิก หรือสภาของบริษัทจัดการได้กระทำการ หรือได้รับความเดือดร้อน แล้วแต่กรณี

9) ที่ซึ่ง

- ก. การฝ่าฝืน โดยบริษัทจัดการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษรใด ๆ ที่กำหนดให้บริษัทจัดการ มีหน้าที่กระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เป็นลายลักษณ์อักษร และ

ข. การปฏิบัติหน้าที่ได้มอบหมายให้ตัวแทนจัดการ

บทบัญญัตินี้ในขณะที่การมอบหมายยังคงมีผลบังคับ ให้ตีความเสมือนว่าการอ้างอิงถึงบริษัทจัดการในนั้นเป็นการอ้างอิงถึงตัวแทนจัดการ

#### 1.2.4 การจัดการโดยผู้พัฒนา

นอกจากนี้ กฎหมาย Building Maintenance and Strata Management Act ของประเทศสิงคโปร์ยังได้บัญญัติถึงการจัดการโดยผู้พัฒนาเจ้าของก่อนก่อตั้งบริษัทจัดการด้วย ถือได้ว่าเป็นการบัญญัติกฎหมายที่มีความละเอียดรอบคอบทุกชั้นตอน โดยได้กำหนดถึงผู้พัฒนาเพื่อจัดตั้งกองทุนบำรุงรักษา<sup>44</sup> ดังนี้

<sup>44</sup>Building Maintenance and Strata Management Act มาตรา 16

- 1) เจ้าของผู้พัฒนาการพัฒนาที่ส่วนนี้ใช้จะต้องจัดตั้งกองทุนบำรุงรักษาหนึ่งกองทุนหรือมากกว่าตามมาตรานี้ในเวลาใดก็ได้ในหรือหลังจากนั้น
  - (1) วันที่ออกใบอนุญาตประกอบอาชีพชั่วคราวครั้งแรกในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรุ่นใดๆ หรือรุ่นที่เสนอในการพัฒนา หรือ
  - (2) วันต่อมาเมื่อส่วนนี้นำไปใช้กับการพัฒนาแล้วแต่วันใดจะหลัง
- 2) เจ้าของผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวทุกแห่งต้องจัดตั้งกองทุนบำรุงรักษาทั่วไปซึ่งจะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น
  - (1) เพื่อชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหรือภายหลังการจัดตั้งกองทุนบำรุงรักษาทั่วไปในการจัดหา
    - ก. บริการทำความสะอาดสำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง
    - ข. บริการรักษาความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้ครอบครองที่ดินหรือแปลงที่เสนอในการพัฒนานั้น และ
    - ค. บริการอื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับการรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพดี
  - (2) เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม และต่ออายุอุปกรณ์และส่วนควบ (รวมถึงลิฟต์) ในการพัฒนานั้น โดยไม่ใช่อุปกรณ์ติดตั้งและอุปกรณ์ติดตั้งในห้องชุด หรือห้องชุดที่เสนอขายหรือตั้งใจขายให้กับผู้ซื้อ
  - (3) เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม และต่อเติมท่อระบายน้ำ ท่อ สายไฟ สายเคเบิล และท่อต่างๆ ที่ใช้หรือสามารถใช้งานได้โดยเกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ดิน 2 แปลงหรือมากกว่าหรือที่เสนอในโครงการ หรือทรัพย์สินส่วนกลางของการพัฒนานั้น
  - (4) จ่ายเบี้ยประกันภัยใด ๆ สำหรับการประกันภัยของการพัฒนานั้น จากความเสียหายจากอัคคีภัยและความเสี่ยงอื่น ๆ
  - (5) จ่ายค่าเช่าและอัตรา ถ้ำมี
  - (6) ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจสอบกองทุนบำรุงรักษา

- (7) เพื่อชำระค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อใดๆ ที่ต้องชำระภายใต้มาตรา 31M และภาษีใด ๆ ที่ต้องชำระภายใต้มาตรา 31N ของพระราชบัญญัติ สาธารณสุขสิ่งแวดล้อม (ข้อ 95)
- (8) เพื่อชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสมควรสำหรับการบริหาร กองทุนบำรุงรักษาและทรัพย์สินส่วนกลางของการพัฒนานั้น
- 3) ในกรณีที่มีการพัฒนาดังกล่าวประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนรวมที่จำกัด ผู้พัฒนาที่เป็นเจ้าของยังต้องจัดตั้งกองทุนบำรุงรักษาพิเศษแยกต่างหาก ซึ่งจะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้เท่านั้น
- (1) เพื่อชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหรือภายหลังการจัดตั้งกองทุน บำรุงรักษาพิเศษในการจัดหา
- ก. บริการทำความสะอาดสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางที่จำกัดนั้น
  - ข. บริการรักษาความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้ครอบครองที่ดินหรือที่ดินที่เสนอในการพัฒนานั้น สำหรับ ผลประโยชน์พิเศษเฉพาะที่ทรัพย์สินส่วนกลางจำกัดได้รับการกำหนด ภายใต้สัญญาซื้อขายกับเจ้าของโครงการ และ
  - ค. บริการอื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ที่จำกัดนั้นให้อยู่ในสภาพที่ดี
- (2) เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม และต่ออายุส่วนติดตั้งและส่วนควบ (รวมถึงลิฟต์) ในการพัฒนานั้นที่ประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนกลางที่จำกัดนั้น มิใช่อุปกรณ์ติดตั้งและอุปกรณ์ติดตั้งในลิฟต์ หรือลิฟต์ที่เสนอขายหรือตั้งใจขายให้กับผู้ซื้อ
- (3) เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม และต่อท่อน้ำทิ้ง ท่อ สายไฟ สายเคเบิล และท่อต่างๆ ที่ใช้หรือสามารถนำมาใช้ร่วมกับความเปลือพลินได้
- ก. ของทรัพย์สินส่วนรวมที่จำกัดนั้น หรือ
  - ข. ตั้งแต่ 2 ลิฟต์ขึ้นไป หรือ ลิฟต์ที่เสนอในโครงการนั้น ซึ่งได้กำหนด ผลประโยชน์เฉพาะของทรัพย์สินส่วนกลางแบบจำกัดภายใต้สัญญา ซื้อขายกับเจ้าของผู้พัฒนาโครงการ
- (4) จ่ายค่าเช่าและอัตรา (ถ้ามี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางที่มีจำกัด
- (5) ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจสอบกองทุนบำรุงรักษาพิเศษ และ

(6) เพื่อชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสมควรสำหรับการบริหารกองทุนบำรุงรักษาพิเศษและทรัพย์สินส่วนกลางจำกัดของการพัฒนานั้น

4) เจ้าของผู้พัฒนารายใดฝ่าฝืนอนุมาตรา (1) จะมีความผิดและต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์สิงคโปร์และในกรณีความผิดต่อเนื่อง ปรับไม่เกิน 100 ดอลลาร์สิงคโปร์ทุกวัน หรือส่วนหนึ่งในระหว่างที่ความผิดยังคงมีอยู่หลังจากถูกพิพากษาลงโทษ

### 1.3 บทบาทหน้าที่ของผู้จัดการและนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น Act on Building Unit Ownership, etc. ได้กำหนดเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดไว้ว่า บรรดาเจ้าของห้องชุดสามารถรวมตัวกันจัดตั้งสมาคมขึ้นเพื่อบริหารจัดการอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกให้เป็นไปตามกฎหมายฉบับนี้โดยการจัดการประชุมแต่งตั้ง และมอบหมายหน้าที่รับผิดชอบแก่ผู้จัดการ และจะต้องนำไปใช้ต่อเมื่อทรัพย์สินส่วนกลางนั้นมีวัตถุประสงค์สำหรับการใช้งานร่วมกันของบรรดาเจ้าของห้องชุด (ต่อไปนี้เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วน”) จะได้รับการจัดการโดยเจ้าของห้องชุด<sup>45</sup>

#### 1.3.1 สมาคม

สมาคมที่อ้างถึงในมาตรา 3 จะถูกกลายเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยมาจากมติในที่ประชุมรับรองด้วยคะแนนเสียงส่วนใหญ่อย่างน้อยสามในสี่ของเจ้าของห้องชุด และส่วนใหญ่ของจำนวนสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียง โดยจะต้องระบุชื่อและสำนักงานโดยการลงทะเบียนในท้องที่ของสำนักงานใหญ่ของตน<sup>46</sup>

นิติบุคคลตามกฎหมายในความตามวรรคก่อนจะถูกเรียกว่า “สมาคมบริหารจัดการ”<sup>47</sup>

โดยนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นนั้น ไม่สามารถอ้างกับบุคคลภายนอกได้จนกว่าจะได้รับการจดทะเบียนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว<sup>48</sup>

#### 1.3.2 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ

นอกจากนี้ กฎหมาย Act on Building Unit Ownership, etc. ของประเทศญี่ปุ่น ยังได้บัญญัติถึงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการซึ่งมีหน้าที่กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ด้วย กล่าวคือ

<sup>45</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 3

<sup>46</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 47 (1)

<sup>47</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 47 (2)

<sup>48</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 47 (4)



ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด<sup>49</sup> สมาคมบริหารจัดการจะต้องมีกรรมการผู้จัดการหนึ่งคน<sup>50</sup> ในกรณีที่มีกรรมการหลายคน กิจการใดๆ ที่ทำในนามสมาคมบริหารจัดการจะต้องได้รับการตัดสินใจโดยกรรมการหลัก เว้นแต่ข้อบังคับกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น<sup>51</sup> ผู้จัดการถือว่าเป็นตัวแทนของสมาคมบริหารจัดการ<sup>52</sup> ในกรณีที่มีผู้จัดการหลายคนให้ถือว่าผู้จัดการแต่ละคนเป็นตัวแทนของสมาคมบริหารจัดการ<sup>53</sup> ผู้จัดการมีวาระในการดำรงตำแหน่ง 2 ปี แต่ในกรณีที่ข้อบังคับได้กำหนดแตกต่างกันก็สามารถทำได้ แต่จะต้องเป็นระยะเวลาไม่เกินกว่า 3 ปี<sup>54</sup>

นอกจากนี้ ผู้จัดการสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนได้ด้วย กล่าวคือ ผู้จัดการอาจมอบอำนาจให้บุคคลใดๆ กระทำการแทนได้ แต่การนั้นจะต้องไม่เป็นข้อห้ามตามข้อบังคับหรือมติในที่ประชุม<sup>55</sup> ทั้งนี้ ในกรณีที่ตำแหน่งผู้จัดการว่างลง ในขณะที่เกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นเนื่องจากความล่าช้าของการใดๆ ให้ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวตามคำขอผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือพนักงานอัยการก็ได้<sup>56</sup>

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดประเทศญี่ปุ่นฉบับดังกล่าวยังได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการไว้ดีกว่า ผู้จัดการมีสิทธิและอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้<sup>57</sup>

- 1) หน้าที่ในการรักษาดูแลทรัพย์สินส่วนกลางพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกของส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคาร
- 2) ผู้จัดการเป็นตัวแทนของเจ้าของห้องชุดต่างๆ มีหน้าที่ในการเรียกร้องและได้รับเงินประกัน ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของการทำสัญญาประกันอุบัติเหตุตามบทบัญญัติของมาตรา 18 (4)

<sup>49</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 20

<sup>50</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 49 (1)

<sup>51</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 49 (2)

<sup>52</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 49 (3)

<sup>53</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 49 (4)

<sup>54</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 49 (6)

<sup>55</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 49-3

<sup>56</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 49-4 (1)

<sup>57</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 26

เช่นเดียวกับการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางฯ และการได้รับการชดเชยในเรื่องที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม

- 3) ไม่มีข้อจำกัดในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการในการแสดงสิทธิอย่างเหมาะสมกับบุคคลภายนอกผู้ไม่ทราบถึงข้อจำกัดนั้นๆ
- 4) ผู้จัดการตามบทบัญญัติของข้อบังคับ หรือที่ประชุมมติ มีหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลยแทนเจ้าของห้องชุดต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหน้าที่
- 5) เมื่อผู้จัดการได้ทำหน้าที่เป็นโจทก์หรือจำเลย ตามข้อบังคับตามที่อ้างถึงในวรรคก่อนจะต้องดำเนินการแจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบโดยไม่ชักช้า

#### 1.4 บทบาทหน้าที่ของผู้จัดการและนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศไทย

สำหรับ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยนั้น ได้บัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดไว้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล และนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้<sup>58</sup>

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ<sup>59</sup>

##### 1.4.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวยังได้บัญญัติถึงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ด้วย กล่าวคือ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้<sup>60</sup>

- 1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33(เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว) ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

<sup>58</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33

<sup>59</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35

<sup>60</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36

2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

6) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 (ค่าส่วนกลาง) เกินหกเดือนขึ้นไป

7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) (การกำหนดคกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

#### 1.4.2 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคาร

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังกำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้วเมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่<sup>61</sup>

<sup>61</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคหนึ่งวรรคสอง และวรรคสาม

- 1) บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ<sup>62</sup>
  - (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
  - (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
  - (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน
- 2) ทั้งนี้ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้<sup>63</sup>
  - (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
  - (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
  - (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
  - (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

#### 1.4.3 หน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นงบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี<sup>64</sup> นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน<sup>65</sup>

นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้และรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้

<sup>62</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37/1

<sup>63</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38

<sup>64</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/1

<sup>65</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/2

ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม<sup>66</sup> นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้<sup>67</sup>

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้อีกว่า ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ไต่ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้วในกรณีในที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย<sup>68</sup>

จากการศึกษาเปรียบเทียบพบว่า กฎหมายอาคารชุดทั้ง 4 ประเทศดังกล่าวข้างต้นล้วนแต่กำหนดให้จัดตั้งองค์กรหนึ่งขึ้นมาเพื่อดำเนินการบริหารจัดการอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเป็นหลัก รวมทั้งทำหน้าที่ให้บริการสาธารณะแก่เจ้าของร่วม และมีหน้าที่ในการบริหารจัดการงานอื่นๆ อันเกี่ยวข้องกับอาคารชุดและเจ้าของร่วมด้วย ซึ่งในการทำหน้าที่ดังกล่าวนี้ องค์กรดังกล่าวจะต้องแต่งตั้งผู้จัดการซึ่งเป็นตัวแทนในการดำเนินการดังกล่าวแทน ซึ่งองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุดนั้น กฎหมายแต่ละประเทศเรียกชื่อแตกต่างกัน โดยกฎหมายประเทศฝรั่งเศส Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings หรือ กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 เรียกว่า “สมาคม” ส่วนกฎหมายประเทศสิงคโปร์ ได้แก่ Land Titles (Strata) Act และ The Building Maintenance and Strata Management Act เรียกว่า “บริษัทจัดการ” ส่วนกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น Act on Building Unit Ownership, etc. เรียกว่า “สมาคมบริหารจัดการ” และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด”

ทั้งนี้ กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศได้กำหนดไว้เช่นเดียวกันว่า ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งซึ่งสามารถฟ้องและถูกฟ้องร้องได้

<sup>66</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38/3

<sup>67</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39

<sup>68</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42

## 2. บทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าส่วนกลาง

เจ้าของร่วมนอกจากมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว เจ้าของร่วมก็มีหน้าที่ในการร่วมกันรับผิดชอบดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเช่นกัน โดยการชำระเงินค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคาร ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดล้วนแต่จัดทำเพื่อความสะดวกสบายและบริการสาธารณะแก่บรรดาเจ้าของร่วมทั้งสิ้น ซึ่งแต่ละประเทศจะบัญญัติกฎหมายถึงสิทธิหน้าที่ของเจ้าของร่วมรวมถึงบทลงโทษกรณีที่เจ้าของฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับที่แตกต่างกันบ้างในบางส่วน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 2.1 บทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าส่วนกลางตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

ตามกฎหมายประเทศฝรั่งเศส Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings หรือ กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ได้บัญญัติเกี่ยวกับสิทธิและบทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมไว้ว่า ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิส่วนแบ่งของทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละคนทั้งกรณีทั่วไปและกรณีพิเศษให้มีสัดส่วนตามราคาของแต่ละห้องชุด เมื่อเทียบกับราคารวมทั้งหมดของส่วนต่างๆ ดังกล่าวคิดราคาในขณะที่ของจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด(กรรมสิทธิ์ร่วม)ตามสภาพเนื้อที่และตำแหน่งที่ตั้งของห้องชุดโดยไม่ต้องคำนึงถึงการใช้งาน<sup>69</sup> นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสฉบับดังกล่าวยังได้บัญญัติไว้ว่าการมีอยู่ของทรัพย์สินส่วนกลางพิเศษและผู้ที่มีสิทธิใช้นั้นจะต้องระบุไว้อย่างชัดเจนในข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม<sup>70</sup>

ข้อบังคับที่ตกลงกันในการเป็นเจ้าของร่วมจะกำหนดวัตถุประสงค์ตลอดจนเงื่อนไขการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนระเบียบการดำเนินการส่วนที่เป็นส่วนกลางต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายฉบับนี้ข้อบังคับที่เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องระบุทรัพย์สินส่วนกลางพิเศษและทรัพย์สินส่วนบุคคล (ถ้ามี)<sup>71</sup>

<sup>69</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 5

<sup>70</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 6-4

<sup>71</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 8 I วรรคแรก

ข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมไม่อาจกำหนดข้อจำกัดใด ๆ เกี่ยวกับสิทธิของเจ้าของร่วมได้ เว้นแต่จะเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิเพื่อวัตถุประสงค์แห่งของอาคารตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตามลักษณะหรือที่ตั้งของอาคารนั้น<sup>72</sup>

เจ้าของร่วมแต่ละคนเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่ในห้องชุดของตน เจ้าของร่วมใช้และมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างเสรี ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่ละเมิดสิทธิของเจ้าของร่วมรายอื่นหรือวัตถุประสงค์ของอาคาร<sup>73</sup>

อย่างไรก็ตาม เมื่อเจ้าของร่วมมีสิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางและได้รับความสะดวกสบายและประโยชน์อื่นใดจากจากบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการเป็นผู้กระทำการแทนแล้ว เจ้าของร่วมย่อมมีภาระหน้าที่ในการรับผิดชอบต่อทรัพย์สินส่วนกลางเช่นกัน โดยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings ได้กำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วนแห่งประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่บริการและค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุด เนื่องจากค่าใช้จ่ายเหล่านี้ไม่เป็นรายบุคคล<sup>74</sup>

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาการทะเลาะวิวาทและการดำเนินการส่วนกลางที่เป็นส่วนทั่วไปและส่วนพิเศษและจ่ายให้กับกองทุนการทำงานเงินสมทบตามสัดส่วนแห่งราคาของส่วนเฉพาะตัวที่รวมอยู่ในห้องชุดของตน ดังนั้นราคาเหล่านี้เป็นผลมาจากบทบัญญัติของมาตรา 5 (มีสัดส่วนตามราคาของแต่ละห้องชุด เมื่อเทียบกับราคารวมทั้งหมดของส่วนต่างๆ ดังกล่าวคิดราคาในขณะที่เมื่อขอจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด (กรรมสิทธิ์ร่วม) ตามสภาพเนื้อที่และตำแหน่งที่ตั้งของห้องชุดโดยไม่ต้องคำนึงถึงการใช้งาน)<sup>75</sup>

ข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมจะกำหนดส่วนแบ่งที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะต้องออก และระบุงบประมาณที่นำมาพิจารณาตลอดจนวิธีการคำนวณที่ทำให้สามารถกำหนดส่วนแบ่งของพื้นที่ส่วนกลางและการแบ่งค่าใช้จ่ายได้<sup>76</sup>

<sup>72</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 8 I วรรคสอง

<sup>73</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 9 I วรรคแรก

<sup>74</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 10 วรรคแรก

<sup>75</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 10 วรรคสอง

<sup>76</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 10 วรรคสาม

เมื่อข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมทำให้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการดำเนินงานที่เกิดขึ้นโดยบริการหรืออุปกรณ์บางอย่างร่วมกันเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมบางราย อาจกำหนดให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เพียงคนเดียวมีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในการตัดสินใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเหล่านี้ แต่ละคนมีคะแนนเสียงตามสัดส่วนการออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว<sup>77</sup>

นอกจากนี้ กฎหมายฉบับดังกล่าวยังได้บัญญัติไว้อีกว่า การแบ่งส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้โดยมติเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดอย่างไรก็ตาม เมื่องานหรือการกระทำของการได้มาหรือการจัดการถูกตัดสินโดยมติที่ประชุมสามัญโดยเสียงข้างมากตามที่กฎหมายกำหนด การปรับเปลี่ยนการแบ่งค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องได้รับคำตัดสินโดยมติของที่ประชุมสามัญโดยเสียงส่วนใหญ่เช่นเดียวกัน<sup>78</sup>

ในกรณีที่มีการแบ่งแยกทรัพย์สินบุคคลออกเป็นหลายส่วน จะต้องมีการกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่าย ในกรณีไม่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ให้กระทำการ โดยเสียงข้างมาก<sup>79</sup>

ในกรณีที่ไม่มีมติจากที่ประชุมใหญ่แก้ไขฐานสำหรับการแบ่งเฉลี่ยค่าใช้จ่าย ในกรณีที่ระบุไว้ในวรรคก่อนเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจยื่นฟ้องเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารไปยังศาลจะกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายใหม่ที่จำเป็น<sup>80</sup>

ภายในห้าปีของการประกาศข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของร่วมแต่ละคนอาจดำเนินการทางกฎหมายเพื่อแก้ไขการแบ่งค่าใช้จ่ายในกรณีที่ส่วนเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมคนใดจะต้องออกเพิ่มสูงเกินกว่าหนึ่งในสี่หรือส่วนเฉลี่ยของเจ้าของร่วมอีกคนหนึ่งลดลงไปอีกหนึ่งในสี่ของค่าใช้จ่ายประเภทใดประเภทหนึ่ง ซึ่งได้แบ่งเฉลี่ยไว้ตามบทบัญญัติมาตรา 10 หากการฟ้องร้องนั้นมีเหตุฟังขึ้น ศาลจะกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเสียใหม่<sup>81</sup>

<sup>77</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 10 วรรคท้าย

<sup>78</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 11 วรรคแรก

<sup>79</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 11 วรรคสอง

<sup>80</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 11 วรรคสาม

<sup>81</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 12 วรรคแรก



เจ้าของร่วมคนนั้นอาจฟ้องศาลขอให้ยกเลิกการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการแบ่งส่วนเฉลี่ย ออกค่าใช้จ่ายได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาสองปีนับแต่การโอนชำระงวดแรกซึ่งได้เกิดขึ้น ตั้งแต่ได้มีการประกาศข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์<sup>82</sup>

นอกจากนี้ กฎหมายฝรั่งเศส Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings ยังได้บัญญัติถึงเงินกองทุนซึ่งเจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระไว้ด้วย กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายสำหรับงานซึ่งราชการได้รับการแก้ไขโดยพระราชกฤษฎีกาของคณะกรรมการ กฤษฎีกาจะไม่รวมอยู่ในงบประมาณชั่วคราว และจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายเหล่านี้จะจ่ายตาม เงื่อนไขที่ลงคะแนนเสียงโดยมติที่ประชุมใหญ่<sup>83</sup>

ในอาคารเพื่อการอยู่อาศัยบางส่วนหรือทั้งหมดภายใต้กฎหมายนี้ สมาคมเจ้าของร่วม จะจัดตั้งกองทุนการทำงานเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้รับมอบงานเพื่อจัดการกับค่าใช้จ่าย ที่เกิดจาก

- 1) งานที่กำหนดโดยกฎหมายและข้อบังคับ
- 2) งานที่ลงคะแนนเสียงโดยที่ประชุมสามัญของเจ้าของร่วม

กองทุนการงานนี้จัดทำโดยเงินสมทบประจำปีภาคบังคับที่จ่ายโดยเจ้าของร่วม ตามวิธีการเดียวกับที่ที่ประชุมใหญ่มติให้จ่ายตามบทบัญญัติของงบประมาณชั่วคราว<sup>84</sup>

นอกจากค่าส่วนกลางและเงินกองทุนที่เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระแล้ว เจ้าของร่วม อาจจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมด้วย กล่าวคือ เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจขอให้ ผู้จัดการเรียกประชุมและจัดประชุมสามัญโดยเจ้าของร่วมเสียค่าใช้จ่ายเอง เพื่อตั้งคำถามในวาระใด วาระหนึ่งหรือมากกว่านั้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของเจ้าของร่วมไว้ในระเบียบวาระ<sup>85</sup>

สำหรับบทลงโทษเจ้าของร่วมที่ฝ่าฝืนไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลางกฎหมายประเทศ ฝรั่งเศสฉบับดังกล่าวก็ได้บัญญัติถึงแนวทางแก้ไขปัญหาและบทลงโทษไว้ด้วย กล่าวคือ ผู้จัดการ มีอำนาจขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม ผู้จัดการอาจยอมให้ถอนจำนองและขอให้

<sup>82</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 12 วรรคสอง

<sup>83</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 14-2 I

<sup>84</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 14-2 II

<sup>85</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 AA

จดทะเบียนเพิกถอนจำนองในเมื่อหนี้ระงับไป โดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่<sup>86</sup> และไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนจำนองเพิ่มเติมสำหรับหนี้ที่ต้องชำระเป็นเวลานานกว่าห้าปี<sup>87</sup>

## 2.2 บทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าส่วนกลางตามกฎหมายของประเทศสิงคโปร์

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดประเทศสิงคโปร์ Land Titles (Strata) Act และ The Building Maintenance and Strata Management Actบัญญัติไว้ว่า เจ้าของห้องชุดมีภาระหน้าที่ต้องชำระค่าส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และได้กำหนดให้เจ้าของโครงการจัดตั้งกองทุน Maintenance Fundเมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มเดิม (Initial Period)<sup>88</sup> เป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการที่จะต้องเปิดบัญชีธนาคารเพื่อเก็บรักษาเงินกองทุน Maintenance Fundในนามของนิติบุคคลอาคารชุด<sup>89</sup> เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีหน้าที่ต้องชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแก่นิติบุคคลอาคารชุดตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับและตามระยะเวลาในการบำรุงรักษาอาคารชุด<sup>90</sup> เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดดังกล่าว<sup>91</sup>

อนึ่ง ค่าส่วนกลาง หมายความว่า ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้<sup>92</sup>

- 1) เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งหามิทรัพย์สินใด ๆ ที่ถือโดยหรือในนามของบริษัทจัดการ
- 2) เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางจำกัดและสิ่งหามิทรัพย์สินที่ถือโดยหรือในนามของบริษัทจัดการย่อย หรือ
- 3) จำเป็นต้องบรรลุดัตถุประสงค์หรือภาระผูกพันอื่นใดของบริษัทจัดการหรือบริษัทจัดการย่อย

<sup>86</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 19 วรรคสอง

<sup>87</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 19 วรรคสี่

<sup>88</sup> Building Maintenance and Strata Management Act, Section 2

<sup>89</sup> Building Maintenance and Strata Management Act, Section 23

<sup>90</sup> Strata living in Singapore- A General Guide by Building and Construction Authority. 2005 อ้างในนายสิทธิกร สรรไพโรจน์.กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบของประเทศไทยกับต่างประเทศ. (การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตรมหาวิทาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. 2561. หน้า 72

<sup>91</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 40 (2)

<sup>92</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 2

ทั้งนี้กองทุนที่จัดตั้งขึ้นอาจแบ่งตามแหล่งที่มาได้ 2 แหล่ง ได้แก่จากเจ้าของโครงการ เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้วจะต้องจัดตั้งกองทุน Maintenance Fund<sup>93</sup> และภายหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วจะเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยมติเจ้าของร่วมต้องดำเนินการจัดตั้งกองทุน Management Fund และ กองทุน Sinking Fund<sup>94</sup> ฉะนั้นแต่ละโครงการอาคารชุดจะแบ่งกองทุนเป็น 2 ประเภท ตามที่มาในการจัดตั้งกองทุนดังกล่าว

### 2.3 บทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าส่วนกลางตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น Act on Building Unit Ownership, etc. ได้บัญญัติเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าส่วนกลางไว้ว่า เจ้าของห้องชุดอาจอยู่ในขอบเขตที่จำเป็นในการรักษา หรือปรับปรุงในส่วนของตัวเองไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือส่วนกลาง<sup>95</sup>

เจ้าของห้องชุดใดๆ ที่ระบุเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง ตามบทบัญญัติของมาตรา 11 วรรค (2) ถือว่ามีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวในนามของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด (อ้างถึงเจ้าของห้องชุดที่มีส่วนร่วมของตัวเองดังกล่าว กับทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วน) ในกรณีดังกล่าวเจ้าของห้องชุดเริ่มแรกที่กล่าวถึงจะมีสิทธิ์ที่จะเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดจ่ายค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม<sup>96</sup>

### 2.4 บทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการชำระค่าส่วนกลางตามกฎหมายของประเทศไทย

เมื่ออาคารชุดได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้วจะมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ย่อมมีภาระหน้าที่และสิทธิต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ รวมทั้งการบริหารจัดการงานของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยซึ่งจะต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทั้งนี้ ทรัพย์สินของอาคารชุดนั้นสามารถแบ่งทรัพย์สินในอาคารชุดออกเป็น 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล และ ทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์และมีสิทธิใช้สอยรวมถึงหน้าที่ในการจัดการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินแต่ละประเภทแตกต่างกัน ดังจะอธิบายดังต่อไปนี้

#### 2.4.1 สิทธิหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของห้องชุดมีสิทธิใช้สอยและจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลได้โดยเสรีเช่นเดียวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 กล่าวคือ มีสิทธิใช้สอย

<sup>93</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 16

<sup>94</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 38

<sup>95</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 6 (2)

<sup>96</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 20 (1)

และจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืน ซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย นั้นหมายความว่าเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้องกับใช้สอย ทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้ และเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมไปถึงพื้นที่ห้องผนังกันห้อง ระหว่างห้องชุดด้วย

นอกจากนี้สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ใช่ส่วนของห้องชุดแต่อาจจะตกลงกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ โดยมีภาระระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (4) ตัวอย่างเช่น ที่จอดรถสำหรับบุคคล ห้องใต้หลังคา พื้นที่สำหรับใช้ทำสวนหย่อม ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายไม่จำเป็นต้องอยู่ติดเป็นอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้ หรืออาจจะตั้งอยู่คนละส่วนกับบริเวณอาคารชุดห่างไกลโดยระยะทางก็ได้

#### 2.4.2 สิทธิหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง

บรรดาเจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินกลาง กล่าวคือ ทรัพย์สินใด ที่ได้จดทะเบียนไว้เป็นทรัพย์สินกลางแล้วบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็ย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ในทรัพย์สินกลาง ตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กล่าวคือ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด<sup>97</sup>

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินกลางบางอย่างอาจจะไม่เป็นประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุด บางราย เช่น ลิฟท์อาจจะไม่เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของห้องชุดชั้น 1 หรือชั้นล่างๆ ที่สามารถเดิน ขึ้นบันไดไปยังห้องชุดของตัวเองได้ซึ่งอาจจะสะดวกรวดเร็วกว่าการขึ้นลิฟท์ แต่เจ้าของร่วมเหล่านั้น กลับก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าส่วนกลางตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ในกรณีเช่นนี้ น่าจะถือว่าเป็นทรัพย์สินกลางเฉพาะของห้องชุดที่ได้รับประโยชน์เท่านั้น กล่าวคือ ถือเป็น ทรัพย์สินกลางเฉพาะส่วน ทั้งนี้โดยถือว่าไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วมทุกคน แต่สำหรับเจ้าของร่วมเพียงบางคนเท่านั้น<sup>98</sup>

<sup>97</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 14

<sup>98</sup>วิชัย ตันติกุลานนท์.คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอม โดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร.2537. หน้า 36.

สำหรับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยนั้น ได้บัญญัติเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมไว้ดังนี้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14<sup>99</sup> กล่าวคือ ตามอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ<sup>100</sup>

นอกจากนี้ยังกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารซึ่งได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย<sup>101</sup>

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้บัญญัติถึงบทลงโทษเจ้าของร่วมที่ฝ่าฝืนไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลางไว้ด้วย กล่าวคือ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 (ค่าส่วนกลาง) ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ<sup>102</sup> เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 (ค่าส่วนกลาง) ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่<sup>103</sup> และเงินเพิ่มดังกล่าวให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 (ค่าส่วนกลาง)<sup>104</sup>

<sup>99</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคแรก

<sup>100</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง

<sup>101</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคท้าย

<sup>102</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคแรก

<sup>103</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคสอง

<sup>104</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคท้าย

### 2.4.3 การเรียกเก็บเงินเพิ่ม

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้กำหนดผลสืบเนื่องจากการเรียกเก็บเงินเพิ่มตามมาตรา 18 ไว้ด้วย กล่าวคือ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิดังนี้<sup>105</sup>

1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม 2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง

### 2.4.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินเพื่อให้นิติบุคคลใช้จ่ายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย กล่าวคือ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้<sup>106</sup>

- 1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- 2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- 3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

จากการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดทั้ง 4 ประเทศข้างต้น พบว่า นอกจากเจ้าของร่วมมีสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางและได้รับบริการจากการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องมีภาระหน้าที่ต้องชำระค่าส่วนกลาง โดยเจ้าของร่วมต้องร่วมกัน

<sup>105</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41

<sup>106</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40

รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนี้กฎหมายแต่ละประเทศยังได้กำหนดให้จัดตั้งกองทุนด้วยเพื่อนำเงินไปใช้ในวัตถุประสงค์บางอย่างในการดูแลบำรุงรักษาหรือการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ซึ่งบางประเทศอาจกำหนดให้จัดตั้งกองทุนมากกว่า 1 กองทุนก็ได้ เช่น ประเทศสิงคโปร์ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมย่อมมีภาระหน้าที่ที่จะต้องชำระเงินเข้ากองทุนดังกล่าว

สำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุนที่เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระนั้นกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศได้กำหนดหลักเกณฑ์เฉลี่ยค่าใช้จ่ายแตกต่างกัน เช่น กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings ได้กำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วนแห่งประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่บริการและค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุด ซึ่งส่วนแบ่งของทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละคนให้มีสัดส่วนตามราคาของแต่ละห้องชุด เมื่อเทียบกับราคารวมทั้งหมดของส่วนต่างๆ ดังกล่าวคิดราคาในขณะเมื่อจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด (กรรมสิทธิ์ร่วม) ตามสภาพเนื้อที่และตำแหน่งที่ตั้งของห้องชุด โดยไม่ต้องคำนึงถึงการใช้งานซึ่งแตกต่างกับบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยโดยกำหนดไว้ว่าอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุด

### 3. การจัดการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียง

สำหรับการจัดการประชุมเจ้าของร่วมไม่ว่าจะเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายหลังจากการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี หรือการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมก็ตาม กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศได้บัญญัติบทกฎหมายที่คล้ายคลึงกันแต่อย่างไรก็ตามในส่วนของการลงคะแนนเสียงนั้นกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศก็ได้บัญญัติแตกต่างกันบ้าง ส่วนเรื่องการลงมติคะแนนเสียงนั้นแต่ละประเทศจะกำหนดมติจำนวนคะแนนเสียงที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสำคัญในแต่ละเรื่องที่ต้องขอมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วมและขึ้นอยู่กับบริบทของกฎหมายของแต่ละประเทศด้วย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 3.1 การจัดการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส

กฎหมายประเทศ Law No. 65-557 of July 10, 1965 establishing the status of co-ownership of buildings หรือ กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการจัดการประชุมเจ้าของร่วมไว้ว่า การตัดสินใจของสมาคมมีขึ้นในการประชุมสามัญของเจ้าของร่วม การดำเนินการของสมาคมนั้นมอบหมายให้ผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการแทนซึ่งอาจอยู่ภายใต้การควบคุมของสมาคม<sup>107</sup>

หากไม่ได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการตามข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม หรือตามความตกลงยินยอมของทุกฝ่ายก่อนการประชุมใหญ่ครั้งแรก การแต่งตั้งนั้นต้องได้รับสัตยาบันจากการประชุมใหญ่ครั้งแรกนั้น<sup>108</sup>

ในกรณีที่ไม่มีกรรมการแต่งตั้งผู้จัดการ โดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมที่เรียกประชุมเพื่อการนี้ไว้ เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการก็ได้<sup>109</sup>

ในกรณีอื่นๆ ทั้งหมดที่สมาคมไม่มีผู้จัดการ การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมอาจถูกเรียกประชุมโดยเจ้าของร่วมเพื่อวัตถุประสงค์ในการแต่งตั้งสมาคม ในกรณีที่ไม่มีการประชุมดังกล่าว ประธานศาลชั้นต้นซึ่งมีคำสั่งตามคำขอของผู้มีส่วนได้เสียคนใดคนหนึ่งร้องขอให้แต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวของเจ้าของร่วมซึ่งมีหน้าที่จัดประชุมเจ้าของร่วมโดยเฉพาะ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการ<sup>110</sup>

เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจขอให้ผู้จัดการเรียกประชุมและจัดประชุมสามัญโดยเจ้าของร่วมเสียค่าใช้จ่ายเอง เพื่อเสนอข้อพิจารณาภาวะใดภาวะหนึ่งหรือมากกว่านั้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของเจ้าของร่วมไว้ในระเบียบวาระ<sup>111</sup>

เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้<sup>112</sup>

<sup>107</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17 วรรคแรก

<sup>108</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17 วรรคสอง

<sup>109</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17 วรรคสาม

<sup>110</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17 วรรคท้าย

<sup>111</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 AA

<sup>112</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 A วรรคแรก



นอกจากนี้ เจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงโดยการติดต่อทางจดหมาย ก่อนการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยใช้รูปแบบที่จัดตั้งขึ้นตามรูปแบบที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา หากมีการแก้ไขมติเกี่ยวกับคะแนนเสียงทางไปรษณีย์ในระหว่างการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ผู้ลงคะแนนทางไปรษณีย์ที่ลงคะแนนเห็นชอบจะถูกรวมกับเจ้าของร่วมที่ผิคนัดสำหรับมติ<sup>113</sup>

เงื่อนไขในการระบุเจ้าของร่วมโดยใช้วิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าร่วม ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและขั้นตอนในการส่งแบบลงคะแนนทางไปรษณีย์ไปยังผู้จัดการนั้น กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาในสภาแห่งรัฐ<sup>114</sup>

ข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมกำหนดตามบทบัญญัติของกฎหมายฉบับนี้ ระเบียบ ในการดำเนินการและอำนาจของที่ประชุมใหญ่สามัญ<sup>115</sup>

เจ้าของร่วมแต่ละคนมีจำนวนคะแนนเสียงตามส่วนร่วมของตนในทรัพย์สินส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม เมื่อเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีส่วนของส่วนร่วมมากกว่าครึ่งหนึ่ง จำนวนคะแนนเสียง ของเจ้าของร่วมคนนั้นที่มีอยู่ก็จะลดลงเหลือเท่ากับผลรวมของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมรายอื่นๆ<sup>116</sup>

เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจมอบฉันทะในการออกเสียงลงคะแนนของตน ให้กับผู้รับมอบฉันทะก็ได้ ไม่ว่าคนนั้นจะเป็นสมาชิกของสมาคมหรือไม่ก็ตาม แต่ผู้รับมอบฉันทะ แต่ละคนจะรับมอบฉันทะในการลงคะแนนเสียงมากกว่าสามรายไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้รับมอบฉันทะ อาจได้รับคะแนนเสียงมากกว่าสามราย หากคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีเองและผู้ลงคะแนนเสียงไม่เกิน ร้อยละ 10 ของคะแนนเสียงของสมาคม คู่สมรสแต่ละคนที่เป็นเจ้าของร่วมหรือไม่มีการแบ่งแยกจำนวน มากอาจได้รับมอบหมายการลงคะแนนเสียงเป็นการส่วนตัวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในมาตรานี้ ตัวแทนที่ได้รับมอบหมายใดๆ อาจมอบอำนาจช่วงให้กับบุคคลอื่นได้ โดยจะต้องไม่ถูกห้ามตามอาณัติ ดังกล่าว<sup>117</sup>

<sup>113</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 A วรรคสอง

<sup>114</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 A วรรคท้าย

<sup>115</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 22I วรรคแรก

<sup>116</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 22I วรรคสอง

<sup>117</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 22I วรรคสาม

### 3.1.1 มติของที่ประชุมใหญ่

มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่มาประชุม ผู้รับมอบฉันทะ หรือลงคะแนนเสียงโดยการติดต่อสื่อสาร เว้นแต่กฎหมายจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น<sup>118</sup>

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สิ่งต่อไปนี้ต้องได้รับการอนุมัติภายใต้เงื่อนไขมติเสียงข้างมากที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น<sup>119</sup>

- 1) งานที่จำเป็นในการบำรุงรักษาอาคารตลอดจนการรักษาสุขภาพและความปลอดภัยทางกายภาพของผู้อยู่อาศัย ซึ่งรวมถึงงานเกี่ยวกับความมั่นคงของอาคาร สิ่งปิดล้อม หลังคา หรือโครงข่าย และงานเพื่อให้แน่ใจว่าที่พักถูกทำให้สอดคล้องกับมาตรฐานด้านสุขภาพ ความปลอดภัย และอุปกรณ์ที่กำหนดโดยมาตรการสำหรับการใช้ มาตรา 1 ของกฎหมายเลขที่ 67-561 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 1967 ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงบ้าน
- 2) วิธีการดำเนินการและดำเนินงานที่บังคับโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติทางกฎหมายหรือข้อบังคับหรือคำสั่งของตำรวจปกครองที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยสาธารณะหรือสุขภาพที่แจ้งไปยังองค์กรของเจ้าของร่วมในบุคคลของผู้จัดการ
- 3) วิธีการดำเนินการและดำเนินงานที่ได้รับแจ้งตามมาตรา L. 313-4-2 ของกฎหมายผังเมืองโดยเฉพาะตัวเลือกสำหรับการรวมกลุ่มของเจ้าของร่วม เพื่อให้แน่ใจว่าการจัดการ โครงการของงานที่ได้รับแจ้งในภาคเอกชน บางส่วนของเจ้าของร่วมทั้งหมดหรือบางส่วน และดำเนินการให้เจ้าของร่วมของสื่อที่เกี่ยวข้องเสียค่าใช้จ่าย
- 4) ความสามารถในการเข้าถึงสำหรับคนพิการหรือการเคลื่อนไหวที่ลดลง โดยที่ไม่กระทบต่อ โครงสร้างของอาคารหรือองค์ประกอบสำคัญของอุปกรณ์
- 5) การกำจัดปล่องขยะด้วยเหตุผลด้านสุขอนามัย

<sup>118</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 24I

<sup>119</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 24II

- 6) การปรับเปลี่ยนข้อบังคับเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของร่วมซึ่งมีความจำเป็น โดยการเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่ทำขึ้นตั้งแต่ก่อตั้ง การเผยแพร่การแก้ไขข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมเหล่านี้ดำเนินการ ในอัตราคงที่
- 7) การตัดสินใจเริ่มต้นการวินิจฉัยตามมาตรา L. 731-1 ของประมวลกฎหมาย การก่อสร้างและที่อยู่อาศัยตลอดจนวิธีการดำเนินการ
- 8) การอนุญาตอย่างถาวรที่มอบให้แก่ตำรวจหรือกรมตำรวจแห่งชาติให้เข้าไป ในพื้นที่ส่วนกลาง
- 9) การตัดสินใจที่จะจัดให้มีที่จอดรถที่มีความปลอดภัยสำหรับการใช้งาน ส่วนตัวที่มีสถานีชาร์จสำหรับรถไฮบริดไฟฟ้าและชาร์จและการดำเนินการ การศึกษาที่กล่าวถึงในข้อ III ของมาตรา 24-5
- 10) การอนุญาตที่มอบให้แก่เจ้าของร่วมตั้งแต่หนึ่งคนขึ้นไปทำงานโดยออก ค่าใช้จ่ายเองเพื่อให้มีที่จอดรถจักรยานอย่างปลอดภัยในพื้นที่ส่วนกลาง โดยงานนี้ไม่กระทบต่อ โครงสร้างของอาคาร วัตถุประสงค์ หรือความจำเป็น สิ่งของเครื่องใช้และไม่เป็นอันตรายต่อความปลอดภัย ของผู้โดยสาร

### 3.1.2 มติเสียงข้างมาก

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสยังได้กำหนดไว้ว่าอีกว่า มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน มีดังต่อไปนี้<sup>120</sup>

- 1) การมอบอำนาจให้กับผู้จัดการ สมาคม หรือบุคคลใด ๆ ที่จะใช้การกระทำ หรือการตัดสินใจที่กล่าวถึงในมาตรา 24 เมื่อมติที่ประชุมอนุมัติให้ ผู้รับมอบสิทธิตัดสินใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย การประชุมจะกำหนดจำนวนเงิน สูงสุดที่จัดสรรไว้สำหรับวัตถุประสงค์นี้
- 2) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมดำเนินการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลกระทบต่อ ทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยใช้ค่าใช้จ่าย ของตนเอง และตามวัตถุประสงค์ของอาคารดังกล่าว

<sup>120</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 25

- 3) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและกรรมการสมาคม
- 4) เงื่อนไขที่ให้อำนาจกระทำการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หรือสิทธิอันเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อการกระทำเหล่านี้เป็นผลมาจากหน้าที่ตามกฎหมาย หรือตามข้อบังคับ เช่น การกระทำที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งสถานส่วนกลาง การระงับข้อพิพาท หรือการโอนกรรมสิทธิ์ร่วม ฯลฯ

### 3.1.3 มติคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

ทั้งนี้ กฎหมายฉบับดังกล่าวยังได้กำหนดไว้อีกว่า มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงจำนวนอย่างน้อย 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด มีดังต่อไปนี้<sup>121</sup>

- 1) การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และการให้อำนาจกระทำการอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในมาตรา 25d
- 2) การเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือการกำหนดข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมในส่วนที่เกี่ยวข้องด้วยการใช้สิทธิการใช้และการบริหารจัดการส่วนกลาง
- 3) การยกเลิกตำแหน่งการ โรงหรือผู้ดูแลและการจำหน่ายที่พักที่ได้รับมอบหมายให้การ โรงหรือผู้ดูแลเมื่อเขาอยู่ในสมาคม ข้อเสนอเพื่อพิจารณาทั้งสองอยู่ในวาระการประชุมใหญ่สามัญชุดเดียวกัน

เมื่อโดยอาศัยอำนาจตามข้อกำหนดในข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม การยกเลิกบริการเจ้าหน้าที่ดูแลแขกส่งผลกระทบต่อวัตถุประสงค์ของอาคารหรือข้อกำหนดและเงื่อนไขของการใช้สิทธิในส่วนที่เป็นส่วนตัว การยกเลิกตำแหน่งการ โรงหรือผู้ปกครอง และการจำหน่าย ของที่พักที่ได้รับมอบหมายให้การ โรงหรือผู้ดูแลเมื่อเขาอยู่ในสมาคมสามารถตัดสินใจได้โดยมีมติเป็นเอกฉันท์เท่านั้น<sup>122</sup>

ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่สามารถกำหนดให้เจ้าของร่วมแก้ไขวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินส่วนตัวของเจ้าของร่วมหรือข้อกำหนดการใช้งานโดยเสียงส่วนใหญ่ได้เนื่องจากเป็นผลมาจากข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วม<sup>123</sup>

เว้นแต่ด้วยการลงมติเป็นเอกฉันท์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด ในการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งจำเป็นต้องบำรุงรักษาเพื่อวัตถุประสงค์ของอาคารหรือการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดของข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของอาคาร<sup>124</sup>

<sup>121</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 26 วรรคแรก

<sup>122</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 26 วรรคสอง

<sup>123</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 26 วรรคสาม

ในกรณีที่อาคารถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วน และที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ซึ่งส่วนของตนอยู่ในอาคารที่เสียหายอาจมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมให้ซ่อมแซม หรือสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ในกรณีที่การทำลายส่งผลกระทบต่ออาคารน้อยกว่าครึ่งหนึ่ง การซ่อมแซม เป็นภาคบังคับหากเจ้าของร่วมที่เสียหายส่วนใหญ่ร้องขอ เจ้าของร่วมที่มีส่วนร่วมในการดูแล บำรุงรักษาอาคารที่ได้รับความเสียหายมีหน้าที่จะต้องออกค่าใช้จ่ายในอัตราและวิธีการเดียวกับการออก ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างดังกล่าว<sup>125</sup>

หากเป็นกรณีที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติไม่ทำการซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้คืนดี ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 38 ข้างต้น เจ้าของร่วมก็มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการชดเชยค่าเสียหาย แก่เจ้าของร่วมซึ่งอาคารส่วนของตนมิได้สร้างขึ้นด้วย<sup>126</sup>

### 3.2 การจัดการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงตามกฎหมายของประเทศสิงคโปร์

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดประเทศสิงคโปร์ Land Titles (Strata) Act และ The Building Maintenance and Strata Management Act ได้กำหนดเกี่ยวกับการจัดการประชุม เจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงไว้ว่าการประชุมสามัญประจำปี ครั้งแรก (First Annual General Meeting : First AGM) กำหนดให้เป็นการประชุมโดยเจ้าของโครงการซึ่งต้องนัดประชุมเจ้าของร่วม ภายใน 12 เดือนนับแต่วันได้รับการจดทะเบียนอาคารชุด โดยทำหน้าที่เสมือนเป็นสภาคณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด (Council of Management Corporation) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดตั้งกองทุน Management Fund และกองทุน Sinking Fund และกำหนดอัตราค่าส่วนกลางเพื่อเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม รวมถึงการเลือกตั้งคณะกรรมการสภาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (Managing Agent) และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี<sup>127</sup>

ภายหลังการประชุมสามัญประจำปีครั้งแรก การประชุมสามัญประจำปีคราวถัดไป เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมเป็นผู้จัดการประชุมสามัญประจำปี และต้องจัดประชุมสามัญเจ้าของร่วม อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง การประชุมสามัญประจำปีในคราวถัดไปให้จัดการประชุมตามปีปฏิทิน แต่จะต้องไม่ให้เกิน 15 เดือนนับแต่วันประชุมครั้งแรก<sup>128</sup>

<sup>124</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 26 วรรคท้าย

<sup>125</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 38

<sup>126</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 41

<sup>127</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 26

<sup>128</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act. Section 27

ทั้งนี้ ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ได้กำหนดองค์ประชุมไว้ด้วย กล่าวคือ องค์ประชุมจะต้องมีจำนวนขั้นต่ำของผู้ที่ต้องเข้าร่วมประชุมเพื่อให้ได้มติที่ประชุม ตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการประชุมสามัญประจำปีต้องมีองค์ประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของอัตราส่วนสิทธิ์แห่งทรัพย์สินส่วนกลางหรือ Share Value ทั้งหมดของห้องชุด โดยพิจารณาจากเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมซึ่งอาจมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมแทนก็ได้<sup>129</sup>

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนญัตติใดๆ จะต้องได้ครบองค์ประชุมก่อน และในกรณีที่ ไม่ครบองค์ประชุมภายในระยะเวลาครึ่งชั่วโมงหลังจากถึงเวลานัดประชุมสามัญ ให้การประชุมดำเนินต่อไปได้เสมือนว่าครบองค์ประชุมต่อเมื่อมีเจ้าของร่วมที่มาประชุมด้วยตนเองตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่อย่างไรก็ตามกฎครึ่งชั่วโมงดังกล่าว จะไม่ใช่บังคับแก่การประชุมสามัญที่จัดขึ้นโดยเจ้าของร่วม ผู้ที่มาประชุม<sup>130</sup>

### 3.2.1 ประเภทของมติ

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ยังได้กำหนดให้มติที่ประชุม เป็นผลการตัดสินใจที่มีขึ้นในนามของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอาศัยมติของเจ้าของร่วมแต่ละญัตติ ต้องอาศัยมติที่ประชุมประเภทใดนั้นขึ้นอยู่กับความสำคัญของญัตตินั้นๆ ทั้งนี้สามารถแบ่งประเภทของมติได้ดังต่อไปนี้

1) Resolutions by Consensus หรือมติโดยฉันทามติซึ่งเป็นมติที่ได้ยากมากที่สุด เนื่องจากต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมครบทุกคน การได้มาซึ่งมตินี้ต้องกระทำภายหลังจาก มีมติในที่ประชุมสามัญซึ่งจัดขึ้นมาเพื่อพิจารณาญัตติดังกล่าว และให้ระยะเวลา 12 สัปดาห์แก่เจ้าของร่วม ในการนั้นคะแนนเสียงทั้งหมด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 12 สัปดาห์ เจ้าของร่วมทั้งปวงต้องให้ความตกลง เป็นหนังสือเพื่อให้ญัตติดังกล่าวผ่านที่ประชุม โดยญัตติดังกล่าวจะไม่ผ่านมติที่ประชุมทันที หากเจ้าของร่วมเพียง 1 คน งดออกเสียง<sup>131</sup> ทั้งนี้ ญัตติที่ต้องอาศัยมติเอกฉันท์โดยฉันทามติ ได้แก่

<sup>129</sup> Strata Living in Singapore-A General Guide. Building and Construction Authority. 2005. Page 17 อ้างในนายสิทธิกร สรรไพโรจน์.กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบของประเทศไทยกับต่างประเทศ. (การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2561. หน้า 92

<sup>130</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act. First Schedule Paragraph 3

<sup>131</sup> Strata living in Singapore, A General Guide. Building and Construction Authority. 2005. Page 28 อ้างในนายสิทธิกร สรรไพโรจน์.กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบของประเทศไทยกับต่างประเทศ. (การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2561. หน้า 95

การยกเลิกโครงการอาคารชุด<sup>132</sup> การเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บค่าส่วนกลางกองทุน Management Fund และกองทุน Sinking Fund<sup>133</sup> หรือการเอาประกันภัยอาคาร<sup>134</sup>

2) Comprehensive Resolution หรือมติเสียงส่วนใหญ่ เป็นมติที่ต้องอาศัยคะแนนเสียงส่วนมากของเจ้าของร่วมแต่ไม่จำเป็นต้องเป็นมติเจ้าของร่วมครบร้อยละ 100 แต่ผู้ตัดสินใจได้โดยอาศัยมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนแห่งสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือ Share Value รวมกันจะต้องได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของอัตราส่วนแห่งสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการนับคะแนนเสียงมีขั้นตอนเช่นเดียวกับการนับคะแนนมติเอกฉันท์โดยฉันทามติ คือ ต้องให้ระยะเวลา 12 สัปดาห์ เพื่อให้เจ้าของร่วมนับคะแนนเสียงของตนด้วยวาระที่ต้องอาศัยมติเสียงส่วนใหญ่ ได้แก่ การกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางสงวนไว้เพื่อเจ้าของร่วมบางกลุ่ม<sup>135</sup> เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางนั้น หรือเปลี่ยนแปลงวิธีคำนวณค่าส่วนกลางสำหรับกองทุนการจัดการและกองทุนสำรอง เพื่อเรียกเก็บแตกต่างจากเจ้าของห้องชุดอื่นๆ<sup>136</sup> การก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดลำดับรองหรือ Sub-MC<sup>137</sup>

3) Unanimous Resolution หรือมติเอกฉันท์ในที่ประชุมเจ้าของร่วมจะต้องเป็นมติในวันประชุมสามัญเจ้าของร่วมที่มาประชุมเท่านั้น เจ้าของร่วมอาจมาประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะก็ได้ ผู้ตัดสินใจได้โดยคะแนนเสียงที่นับได้โดยชอบในที่ประชุม ซึ่งหากเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมไม่เห็นด้วยแม้เพียงคนเดียวก็ไม่อาจได้มติเอกฉันท์ได้ ทั้งนี้ผู้ตัดสินที่ต้องอาศัยมติเอกฉันท์ ได้แก่ การก่อการขายทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางโดยนิติกรรมในนามของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น การเดินท่อประปา น้ำทิ้งจากที่ดินข้างเคียงผ่านทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>138</sup>

4) มติร้อยละ 90 ต้องได้มติในวันประชุมสามัญเจ้าของร่วมผู้ที่เข้าร่วมประชุมในกรณีที่ผู้ตัดสินนั้นจะผ่านได้ต้องอาศัยอย่างน้อยร้อยละ 90 ของ Share Value เฉพาะเจ้าของห้องชุด

<sup>132</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 84

<sup>133</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 41

<sup>134</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 70

<sup>135</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 78

<sup>136</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 41

<sup>137</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 79

<sup>138</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 35

ที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น ญัตติที่ต้องอาศัยมติร้อยละ 90 เช่น การจำหน่ายจ่ายโอนหรือเพิ่มเติมทรัพย์สิน ส่วนกลาง<sup>139</sup> การปรับปรุงหรือต่อเติมห้องชุด<sup>140</sup>

5) Special Resolution หรือมติพิเศษเป็นมติที่เจ้าของร่วมผู้ที่เข้าร่วมประชุมมีมติ ร้อยละ 75 ของ Share Value ทั้งหมดในที่ประชุม วาระที่ต้องอาศัยมติพิเศษ ได้แก่ เอาประกันภัยเพิ่มเติม ในส่วนที่เจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบกับนิติบุคคลอาคารชุด<sup>141</sup> กรณีนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด นำห้องชุดนั้นออกขายเพื่อใช้หนี้โดยอาศัยมติพิเศษมีมติให้ขายห้องนั้นชำระหนี้<sup>142</sup>

6) Ordinary Resolution หรือมติทั่วไป เป็นมติที่ได้มีโดยเสียงข้างมากของเจ้าของห้องชุดในที่ประชุมเท่านั้นเพื่อผ่านมติทั่วไป ปัญหาที่ต้องอาศัยมติทั่วไป ได้แก่ การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด<sup>143</sup> การมอบอำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด<sup>144</sup> การถอดถอนสมาชิกสภาที่กระทำผิดต่อตำแหน่งหน้าที่<sup>145</sup>

### 3.3 การจัดการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น

#### 3.3.1 การเรียกประชุม

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่น Act on Building Unit Ownership, etc. ได้บัญญัติเกี่ยวกับการเรียกประชุมไว้ดังนี้<sup>146</sup>

- 1) การประชุมต้องเรียกประชุมโดยผู้จัดการ
- 2) ผู้จัดการจะเรียกประชุมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
- 3) หนึ่งในห้าหรือมากกว่านั้นของเจ้าของที่ถือหุ้นไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของทั้งหมดของสิทธิในการออกเสียงอาจชี้แจงถึงเรื่องที่จะเป็นเรื่องของการประชุมและขอให้ผู้จัดการเรียกประชุม แต่จำนวนผู้เข้าร่วมอาจลดลงตามข้อบังคับ

<sup>139</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 34

<sup>140</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 37

<sup>141</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 71(1)(c)

<sup>142</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 43(3)

<sup>143</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 66

<sup>144</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 67

<sup>145</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 54

<sup>146</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 34



4) ในกรณีที่มีการร้องขอตามวรรคก่อนหน้านี้นี้ จะต้องได้รับการดำเนินการภายในสองสัปดาห์ หากผู้จัดการไม่ได้ส่งหนังสือแจ้งประชุมใดๆ สำหรับการประชุมภายในสี่สัปดาห์นับจากวันที่มีการร้องขอ เจ้าของห้องชุดที่ทำการร้องขอสามารถเรียกประชุมได้ด้วยตนเอง

5) หากผู้จัดการไม่ดำเนินการ หนึ่งในห้าหรือมากกว่านั้นของเจ้าของที่ถือหุ้นไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของทั้งหมดของสิทธิในการออกเสียง อาจเรียกประชุมเองได้ แต่จำนวนผู้เข้าร่วมอาจลดลงตามข้อบังคับ

สำหรับหนังสือเชิญประชมนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นกำหนดไว้ว่า จะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าสำหรับการประชุม โดยชี้แจงถึงเรื่องของการประชุมและจะถูกส่งให้กับเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด อย่างน้อยหนึ่งสัปดาห์ก่อนวันประชุม หากมีการขยายเวลาหรือลดให้เป็นไปตามข้อบังคับ<sup>147</sup>

ในกรณีหนังสือแจ้งดังกล่าวอาจถูกส่งให้กับเจ้าของห้องชุดที่มีที่อยู่ภายในอาคารที่เกี่ยวข้องหรือเจ้าของห้องชุด ซึ่งยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดการที่อยู่ให้ไว้ โดยสามารถทำการปิดประกาศหนังสือแจ้งการประชุมดังกล่าวไว้ในสถานที่ที่เห็นได้ชัดเจน ภายในอาคารล่วงหน้า ในกรณีนี้ภายใต้การแจ้งให้ทราบล่วงหน้าดังกล่าวข้างต้นให้ถือว่าได้มาถึงตอนที่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าดังกล่าวโดยการปิดประกาศ<sup>148</sup>

นอกจากนี้ กฎหมายฉบับดังกล่าวยังกำหนดข้อจำกัดเรื่องเพื่อการแก้ไขไว้ด้วยว่า ในประเด็นที่จะต้องหาข้อยุติ จะต้องแจ้งก่อนการประชุมเท่านั้น ซึ่งเป็นเรื่องที่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าและได้รับล่วงหน้า ตามบทบัญญัติตามมาตรา 35<sup>149</sup>

### 1.3.2 ออกเสียงของเจ้าของแต่ละห้อง

สำหรับสิทธิออกเสียงของเจ้าของแต่ละห้องชุดให้เป็นไปตามสัดส่วนที่ระบุไว้ในมาตรา 14 ยกเว้นข้อบังคับระบุไว้เป็นอย่างอื่น<sup>150</sup>

กฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นยังได้บัญญัติถึงกรณีการลงคะแนนเสียงไว้ด้วย มีรายละเอียดดังนี้<sup>151</sup>

<sup>147</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 35(1)

<sup>148</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 35(4)

<sup>149</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 37(1)

<sup>150</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 38

<sup>151</sup> Act on Building Unit Ownership, etc. Article 39

- 1) มติของที่ประชุม จะต้องมาจากเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดหลัก และผู้ที่มีคะแนนเสียงข้างมาก ยกเว้นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในกฎหมายฉบับนี้หรือข้อบังคับ
- 2) สิทธิในการออกเสียงอาจจะใช้สิทธิในการลงคะแนนเสียง หรือโดยการมอบฉันทะให้มาลงเสียงแทน
- 3) เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (หมายถึงวิธีการที่ใช้ระบบประมวลผลข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรืออื่นๆ วิธีการที่จะใช้ข้อมูลและเทคโนโลยีการสื่อสารที่ระบุไว้โดยคำสั่งของกระทรวงยุติธรรม) แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ ผู้จัดการหรือหนึ่งในเจ้าของห้องชุดที่เรียกให้มีการประชุมทั้งหลาย จะทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม นอกจากที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับหรือที่จะได้รับการแก้ไขเป็นอย่างอื่น<sup>152</sup>

สำหรับการลงมติในที่ประชมนั้น กฎหมายได้กำหนดให้ประธานจะต้องจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรหรือให้อยู่ในรูปแบบของการบันทึกอิเล็กทรอนิกส์ ผลการลงมติในที่ประชุมจะถูกป้อนหรือบันทึกไว้ในรายงานการประชุมทั้งหมด และรายงานการประชุมที่ได้จัดเตรียมไว้เป็นลายลักษณ์อักษรให้ประธานและเจ้าของห้องชุดที่ได้เข้าร่วมประชุมลงลายมือชื่อและประทับตราในรายงานประชุมด้วย สำหรับกรณีที่รายงานการประชุมถูกจัดทำในรูปแบบของบันทึกอิเล็กทรอนิกส์ในส่วนที่เกี่ยวกับข้อมูลที่บันทึกไว้ในบันทึกอิเล็กทรอนิกส์นั้น ให้เป็นไปตามมาตรการที่ระบุไว้ตามกฎหมายของกระทรวงยุติธรรม ซึ่งจะดำเนินการแทนการให้ประธานและเจ้าของที่มาประชุมลงลายมือชื่อและประทับตราลงในรายงานประชุม<sup>153</sup>

### 3.4 การจัดการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงตามกฎหมายของประเทศไทย

สำหรับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยนั้น ได้บัญญัติเกี่ยวกับการจัดการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงไว้ว่า ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้วในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบ

<sup>152</sup>Act on Building Unit Ownership, etc. Article 41

<sup>153</sup>Act on Building Unit Ownership, etc. Article 42

กับข้อบังคับหรือผู้จัดการดังกล่าวให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย<sup>154</sup>

### 3.4.1 การประชุมใหญ่สามัญ

ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อย ยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้<sup>155</sup>

- 1) พิจารณานุมัติงบดุล
- 2) พิจารณารายงานประจำปี
- 3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

### 3.4.2 ประชุมใหญ่วิสามัญ

ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้นุคคลดังกล่าวไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้<sup>156</sup>

- 1) ผู้จัดการ
- 2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- 3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายใน กำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้ แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม<sup>157</sup>

การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุม ไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียก

<sup>154</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42

<sup>155</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/1

<sup>156</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2

<sup>157</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/3

ประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้<sup>158</sup>

มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น<sup>159</sup>

ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน<sup>160</sup>

เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง<sup>161</sup> กล่าวคือ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอตระเบียนอาคารชุด

### 3.4.3 การมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุม

เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ และบุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้<sup>162</sup>

- 1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- 2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- 3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคล

อาคารชุด

- 4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

<sup>158</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43

<sup>159</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44

<sup>160</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45

<sup>161</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 46

<sup>162</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 47

### 3.4.4 เรื่องที่อาศัยมติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด<sup>163</sup>

- 1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ
- 4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)
- 6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่ทำบุญญัตติได้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

### 3.4.5 เรื่องที่อาศัยมติไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด<sup>164</sup>

- 1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- 2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 (ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด) ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น

<sup>163</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48

<sup>164</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 49

ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดีในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี สำหรับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น สำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ให้นำมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (ชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว) เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา<sup>165</sup>

ในทางปฏิบัตินั้นพบว่า การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุดหลายแห่งประสบพบเจอกับปัญหาเดียวกันที่เกิดขึ้นบ่อยนั้นคือ ผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม และจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้งมักจะมีคะแนนเสียงรวมกันแล้วมีจำนวนไม่เพียงพอต่อการออกเสียงลงคะแนนในบางมติในที่ประชุม ซึ่งกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดบางอย่างมีความสำคัญต่อบรรดาเจ้าของร่วมมาก กฎหมายจึงกำหนดให้มีกรออกเสียงลงคะแนนโดยอาศัยคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วมจำนวนมาก เมื่อเจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมหรือมีจำนวนคะแนนเสียงน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด ก็ไม่สามารถจัดการประชุมหรือลงคะแนนเสียงในบางมติในที่ประชุมครั้งนั้นได้ เมื่อเจ้าของร่วมปล่อยปละละเลยไม่ใส่ใจไม่เข้าร่วมการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมและไม่มอบฉันทะให้บุคคลอื่นมาประชุมแทนก็จะเกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการงาน

<sup>165</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 50

ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้สาเหตุเกิดจากเจ้าของห้องชุดบางรายไม่ได้อยู่อาศัยเองแต่ให้ผู้อื่นเช่าห้องชุดดังกล่าว หรือเจ้าของห้องชุดซื้อห้องชุดไว้เพื่อเก็งกำไรขายต่อ บรรดาเจ้าของร่วมเหล่านั้นมักจะไม่ได้ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม เมื่อมีผู้เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีผู้เข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมแต่มีจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมไม่เพียงพอต่อการลงมติเกี่ยวกับเรื่องบางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็ไม่สามารถลงมติในกิจการนั้นได้ ด้วยเหตุดังกล่าวจึงเป็นปัญหาสำคัญ กล่าวคือหากมีความจำเป็นต้องอาศัยมติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อกำหนดกิจการใดๆ ในกรณีที่ไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงได้ตามจำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็ย่อมเป็นอุปสรรคในการดำเนินกิจการงานของนิติบุคคลอาคารชุด และจะส่งผลเสียต่อบรรดาเจ้าของร่วมตามมาอีกมากมาย

จากการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุด 4 ประเทศดังกล่าวข้างต้นพบว่าแต่ละประเทศกำหนดใหญ่มีการจัดการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกหลังจากได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว และต่อมาก็จะต้องมีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือให้กรณีพิเศษที่จำเป็นก็ให้จัดการประชุมวิสามัญเจ้าของร่วมได้ ทั้งนี้ต้องให้ผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุม แต่หากผู้จัดการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดำเนินการจัดการประชุมดังกล่าว เจ้าของร่วมสามารถรวมตัวกันในจำนวนตามที่กฎหมายแต่ละประเทศกำหนดไว้เรียกประชุมและดำเนินการจัดการประชุมเอง

กรณีการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมนั้น กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศได้กำหนดไว้แตกต่างกัน กล่าวคือ ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ได้กำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้เฉพาะเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมโดยการปรากฏตัวทางกายภาพเท่านั้น โดยยังไม่อนุญาตให้เจ้าของร่วมเข้าร่วมการประชุมโดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้

สำหรับองค์ประชุมนั้นแต่ละประเทศได้กำหนดจำนวนเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมไว้แตกต่างกันว่าจะต้องมีจำนวนเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมมีจำนวนเพียงใดถึงจะครบองค์ประชุม เช่น ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ได้กำหนดไว้ว่า องค์ประชุมจะต้องมีจำนวนขั้นต่ำของผู้ที่ต้องเข้าร่วมประชุมเพื่อให้ได้มติที่ประชุมตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการประชุมสามัญประจำปีต้องมีองค์ประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของอัตราส่วนสิทธิแห่งทรัพย์สินส่วนกลางหรือ Share Value ทั้งหมดของห้องชุด โดยพิจารณาจากเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมซึ่งอาจมอบฉันทะ

ให้ผู้อื่นมาประชุมแทนก็ได้ ส่วนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ว่าการประชุมใหญ่ ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

สำหรับการลงคะแนนเสียงในมติต่างๆ ในที่ประชุมเจ้าของร่วม ไม่ว่าจะเป็นการประชุมใหญ่สามัญประจำปี การประชุมวิสามัญ ทุกประเทศได้กำหนดไว้เหมือนกัน กล่าวคือ เจ้าของร่วมแต่ละคนจะมีสิทธิลงเสียงลงคะแนนโดยคำนวณคะแนนเสียงตามจำนวนที่ตนมีส่วนร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสได้กำหนดไว้ว่ามติของที่ประชุมใหญ่ ให้ถือเอาเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่มาประชุม ผู้รับมอบฉันทะ หรือลงคะแนนเสียง โดยการติดต่อสื่อสาร ซึ่งเจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงโดยการติดต่อทางจดหมาย ก่อนการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยใช้รูปแบบที่จัดตั้งขึ้นตามรูปแบบที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา หากมีการแก้ไขมติเกี่ยวกับคะแนนเสียงทางไปรษณีย์ในระหว่างการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ผู้ลงคะแนนทางไปรษณีย์ที่ลงคะแนนเห็นชอบจะถูกรวมกับเจ้าของร่วมที่ผิคนัดสำหรับมตินี้ เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นซึ่งกำหนดไว้ว่า เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (หมายถึงวิธีการที่ใช้ระบบประมวลผลข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรืออื่นๆ วิธีการที่จะใช้ข้อมูลและเทคโนโลยีการสื่อสารที่ระบุไว้โดยคำสั่งของกระทรวงยุติธรรม) แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษรแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่ได้อนุญาตเจ้าของร่วมให้ลงคะแนนเสียงทางไปรษณีย์หรือด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แต่อย่างใด



ตารางเปรียบเทียบจุดเด่นของกฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศ

ประเด็น	บทบาทหน้าที่ ของนิติบุคคลอาคารชุด	บทบาทหน้าที่ ของเจ้าของร่วม ในการชำระค่าส่วนกลาง	การจัดการประชุมเจ้าของ ร่วม และการลงคะแนนเสียง
กฎหมาย อาคารชุด ประเทศ ฝรั่งเศส	องค์กรที่มีหน้าที่ ดำเนินการบริหารจัดการ อาคารชุด และดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง เรียกว่า “สมาคม” มีฐานะเป็น นิติบุคคลตามกฎหมาย แพ่งซึ่งสามารถฟ้องร้อง และถูกฟ้องร้องได้	เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออก ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการ ส่วนรวมและที่เกิดจาก เครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วน แห่งประโยชน์ตาม วัตถุประสงค์ที่บริการและ ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลางของแต่ละห้องชุด ซึ่งส่วนแบ่งของทรัพย์สิน ส่วนกลางของเจ้าของร่วม แต่ละคนให้มีสัดส่วนตาม ราคาของแต่ละห้องชุด เมื่อ เทียบกับราคารวมทั้งหมด ของส่วนต่างๆ ดังกล่าวคิด ราคาในขณะที่เมื่อขอจด ทะเบียนจัดตั้งอาคารชุด (กรรมสิทธิ์ร่วม) ตามสภาพ เนื้อที่และตำแหน่งที่ตั้งของ ห้องชุด โดยไม่ต้องคำนึงถึง การใช้งาน	เจ้าของร่วมสามารถ เข้าร่วมในการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมโดยการปรากฏ ตัวทางกายภาพ โดยการ ประชุมทางวิดีโอหรือ โดยวิธีการสื่อสารทาง อิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้ และเจ้าของร่วมสามารถ ลงคะแนนเสียงโดยการ ติดต่อทางจดหมายก่อนการ ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้

<p><b>กฎหมาย</b> <b>อาคารชุด</b> <b>ประเทศ</b> <b>สิงคโปร์</b></p>	<p>องค์กรที่มีหน้าที่ ดำเนินการบริหารจัดการ อาคารชุด และดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง เรียกว่า “บริษัทจัดการ” มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งสามารถฟ้องร้อง และถูกฟ้องร้องได้</p>	<p>เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง มีหน้าที่ต้องชำระ ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลางแก่นิติบุคคลอาคาร ชุดตามจำนวนที่กำหนดไว้ ในข้อบังคับและตาม ระยะเวลาในการบำรุงรักษา อาคารชุด เจ้าของห้องชุด จะต้องชำระตามอัตราส่วน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลางของห้องชุด ดังกล่าวโดยเจ้าของห้องชุด ต้องร่วมกันรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จัดการและค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และได้กำหนดให้เจ้าของ โครงการจัดตั้งกองทุน Maintenance Fund</p>	<p>ผู้เข้าร่วมประชุม และลงคะแนนเสียงต้อง ปรากฏตัวทางกายภาพในที่ ประชุม ไม่มีบทบัญญัติ กฎหมายอนุญาตให้ใช้ ช่องทางสื่อสารอื่น</p>
<p><b>กฎหมาย</b> <b>อาคารชุด</b> <b>ประเทศ</b> <b>ญี่ปุ่น</b></p>	<p>องค์กรที่มีหน้าที่ ดำเนินการบริหารจัดการ อาคารชุด และดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง เรียกว่า “สมาคมบริหารจัดการ” มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งสามารถฟ้องร้อง และถูกฟ้องร้องได้</p>	<p>เจ้าของห้องชุดอาจอยู่ใน ขอบเขตที่จำเป็นในการรักษา หรือปรับปรุงในส่วนของ ตัวเองไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วน บุคคลหรือส่วนกลาง</p>	<p>เจ้าของห้องชุดสามารถออก เสียงของตนด้วยวิธีการทาง อิเล็กทรอนิกส์ (หมายถึง วิธีการที่ใช้ระบบ ประมวลผลข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์หรืออื่นๆ วิธีการที่จะใช้ข้อมูล และเทคโนโลยีการสื่อสาร ที่ระบุไว้โดยคำสั่งของ</p>

			กระทรวงยุติธรรม) แผนการออกเสียงใน รูปแบบลายลักษณ์อักษร
กฎหมาย อาคารชุด ประเทศ ไทย	องค์กรที่มีหน้าที่ ดำเนินการบริหารจัดการ อาคารชุด และดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง เรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งสามารถฟ้องร้อง และถูกฟ้องร้องได้	เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออก ค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก การให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก การดูแลรักษาและการ ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่ เจ้าของร่วมแต่ละคนมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่ง ประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ	ผู้เข้าร่วมประชุม และลงคะแนนเสียงต้อง ปรากฏตัวทางกายภาพในที่ ประชุม ไม่มีบทบัญญัติ กฎหมายอนุญาตให้ใช้ ช่องทางสื่อสารอื่น

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด

จากการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ ประเทศญี่ปุ่น และประเทศไทย พบว่า มีบทบัญญัติของกฎหมายแตกต่างกันในหลายประการ นอกจากนี้ยังพบประเด็นปัญหาของกฎหมายของประเทศไทยในหลายแง่มุมด้วย ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยยังมีจุดบกพร่องที่ต้องได้รับการแก้ไขหลายประการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1. ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่จะต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ<sup>166</sup> และกำหนดว่า เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง<sup>167</sup>

ในทางปฏิบัติจะเห็นได้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางบางอย่างเจ้าของร่วมบางคนไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือใช้ประโยชน์น้อยกว่าเจ้าของร่วมคนอื่นๆ ซึ่งหากเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางในอัตราที่เท่ากับเจ้าของร่วมที่ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่านั้นย่อมไม่ยุติธรรมเท่าไรนัก ดังนั้น ในการจัดเก็บค่าส่วนกลางเพื่อค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง

<sup>166</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18

<sup>167</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 46

บางอย่างจึงจำเป็นต้องมีการเก็บค่าส่วนกลางในอัตราส่วนตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด เช่น เจ้าของร่วมที่มีห้องชุดอยู่ชั้นล่างๆ ชั้น 1 หรือชั้น 2 ซึ่งแทบจะไม่ได้ใช้ลิฟต์เลย ฉะนั้นในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางก็ควรจะเก็บค่าส่วนกลางในอัตราส่วนที่น้อยกว่าเจ้าของร่วมรายอื่นๆ ที่ได้ใช้ประโยชน์มากกว่าซึ่งเป็นการยุติธรรมมากกว่าการจัดเก็บค่าส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแต่อย่างไรก็ตามในส่วนของการใช้จ่ายสำหรับค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซมลิฟต์นั้นก็ยังคงจัดเก็บตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

อนึ่ง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 จะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) ซึ่งการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ นั้นหมายความว่าหากเจ้าของโครงการได้ดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับข้อบังคับที่กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้แล้ว โดยไม่ได้คำนึงถึงส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด เช่น เจ้าของร่วมที่มีห้องชุดอยู่ชั้นล่างๆ ชั้น 1 หรือชั้น 2 ซึ่งไม่ได้ใช้ลิฟต์ หากเก็บค่าส่วนกลางโดยเฉพาะอย่างยิ่งค่าใช้จ่ายสำหรับกระแสไฟฟ้าในการใช้ลิฟต์เท่ากับเจ้าของร่วมรายอื่นที่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวก็ย่อมไม่ยุติธรรมเท่าไรหรือนอกจากนี้อาจทำให้เจ้าของร่วมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวหลบเลี่ยงไม่ยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาตามมาอีกมากมาย

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าตามมาตรา 32 วรรคสอง จะกำหนดให้ข้อบังคับอาจถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ก็ต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะเห็นได้ว่าเจ้าของร่วมที่เสียประโยชน์เป็นเพียงเสียงข้างน้อย ซึ่งหากมีการลงคะแนนเสียงเพียงขอมติที่ประชุมใหญ่ให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับโดยการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดก็แทบจะเป็นไปได้ยากเนื่องจากมติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 นอกจากนี้ก็ไม่มีบทบัญญัติใดที่เปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ใหม่เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักการคุ้มครองเสียงข้างน้อยของเจ้าของร่วม

ในขณะที่กฎหมายอาชญากรรมของประเทศฝรั่งเศสบัญญัติไว้ว่า ในกรณีที่ไม่มีมติจากที่ประชุมใหญ่แก้ไขฐานสำหรับการแบ่งเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจยื่นคำร้องเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดไปยังศาลเพื่อขอให้กำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายใหม่ได้เท่าที่จำเป็น<sup>168</sup> และภายในห้าปีของการประกาศข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของร่วมแต่ละคนอาจดำเนินการทางกฎหมายเพื่อแก้ไขการแบ่งค่าใช้จ่ายในกรณีที่ส่วนเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมคนใดจะต้องออกเพิ่มสูงเกินกว่าหนึ่งในสี่หรือส่วนเฉลี่ยของเจ้าของร่วมอีกคนหนึ่งลดลงไปอีกหนึ่งในสี่ของค่าใช้จ่ายประเภทใดประเภทหนึ่ง ซึ่งได้แบ่งเฉลี่ยไว้ตามบทบัญญัติมาตรา 10 หากคำร้องนั้นมีเหตุผลฟังขึ้น ศาลจะกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเสียใหม่ก็ได้<sup>169</sup> เจ้าของร่วมคนนั้นอาจยื่นคำร้องต่อศาลขอให้ยกเลิกการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการแบ่งส่วนเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาสองปีนับแต่การโอนชำระงวดแรกซึ่งได้เกิดขึ้นตั้งแต่ได้มีการประกาศข้อบังคับการเป็นเจ้าของร่วมในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์<sup>170</sup>

จะเห็นได้ว่ากฎหมายอาชญากรรมของประเทศฝรั่งเศสเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นค่าส่วนกลางใหม่ได้เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

## 2. ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

กรณีที่เจ้าของร่วมบางรายค้างชำระค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 กล่าวคือ ค้างชำระค่าภาษีอาคาร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางเพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 นั้นหมายความว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

<sup>168</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 11 วรรคท้าย

<sup>169</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 12 วรรคแรก

<sup>170</sup>กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 12 วรรคท้าย

## 2.1 บุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าภาษีอากรให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตนกล่าวคือ มีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้เช่นเดียวกับมูลหนี้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมแต่ละรายมีหน้าที่ตามกฎหมายจะต้องเสียภาษีอากร หากผู้ใดหลีกเลี่ยงการเสียภาษีอากรก็จะถูกลงโทษตามกฎหมาย ส่วนกรณีที่นิติบุคคลชุดได้ชำระค่าภาษีอากรไปแทนก่อน ก็มีสิทธิเรียกคืนจากเจ้าของร่วมผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากร หากเจ้าของร่วมรายใดไม่ยินยอมชำระเงินภาษีอากรคืนแก่นิติบุคคลอาคาร พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิพิเศษเหนือสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในห้องชุดของเจ้าของร่วมรายดังกล่าว โดยให้ถือว่าเป็นนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเทียบเท่าในมูลเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ใช้สำหรับเอาค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และหนี้อื่นของผู้เช่าอันเกิดจากความเกี่ยวพันในเรื่องเช่า และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าซึ่งอยู่ในหรือบนอสังหาริมทรัพย์นั้น<sup>171</sup> ตามมาตรา 260 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเจ้าของร่วมนำเข้ามาไว้ในเรือนโรงนั้นด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 261 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า บุริมสิทธิของผู้ให้เช่าเรือนโรงย่อมมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้เช่านำเข้ามาไว้ในเรือนโรงนั้นด้วย<sup>172</sup> เช่น เฟอร์นิเจอร์ต่างๆ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 262 ได้บัญญัติว่า ถ้าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้โอนไปหรือได้ให้เช่าช่วง บุริมสิทธิของผู้ให้เช่าเดิมย่อมครบไปถึงสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้รับโอนหรือผู้เช่าช่วงได้นำเข้ามาไว้ในทรัพย์สินนั้นด้วยซึ่งให้ใช้ได้ตลอดถึงเงินอันผู้โอนหรือผู้ให้เช่าช่วงจะพึงได้รับจากผู้รับโอนหรือผู้เช่าช่วงนั้นด้วย<sup>173</sup> นั้นหมายความว่านิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับโอนห้องชุดนำเข้ามาไว้ในห้องชุดด้วย

## 2.2 บุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับ

<sup>171</sup>ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 260

<sup>172</sup>ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 261 วรรคสอง

<sup>173</sup>ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 262

บุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด กล่าวคือ มีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้เช่นเดียวกับมูลหนี้รักษาอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ<sup>174</sup> และเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14<sup>175</sup> นอกจากนี้ ยังมีบทบัญญัติไว้อีกว่า เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้ (1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน (2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด<sup>176</sup> และบุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง<sup>177</sup> เห็นได้ว่า เฉพาะบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง เท่านั้นที่มีอยู่เหนือห้องชุดของลูกหนี้ และบุริมสิทธิค่าใช้จ่ายส่วนนี้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง สำหรับบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง เป็นสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุดของตน ดังนั้น ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดจะบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง เอาจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นห้องชุดของลูกหนี้ นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นเพียงเจ้าหนี้สามัญ ไม่มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดของลูกหนี้ แม้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะได้ส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ทำให้เกิดสิทธิได้รับชำระหนี้จากห้องชุดนั้นก่อนเจ้าหนี้จำนอง<sup>178</sup>

<sup>174</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคหนึ่ง

<sup>175</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง

<sup>176</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41 วรรคหนึ่ง

<sup>177</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41 วรรคสอง

<sup>178</sup>คำพิพากษาฎีกาที่ 10317/2556



จะเห็นได้ว่าบทบัญญัติตามมาตรา 41 ซึ่งกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้  
บุริมสิทธิในทรัพย์สินของลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 แต่สำหรับ  
ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 กลับไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้บุริมสิทธิ  
กล่าวคือ มาตรา 40 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการ  
ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้<sup>179</sup>

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า  
(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติ  
ของที่ประชุมใหญ่

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

จะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 มีความสำคัญไม่ต่างไปจากมาตรา 18  
แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับไม่ให้ความสำคัญเท่าที่ควร โดยไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดให้  
นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้บุริมสิทธิในมูลหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 เช่นเดียวกับมูลหนี้ค่าใช้จ่าย  
ตามมาตรา 18 ทำให้เจ้าของร่วมบางรายที่ไม่มีความรับผิดชอบต่อส่วนร่วมปล่อยปละละเลยไม่ยินยอม  
ชำระเงินตามมาตรา 40 แก่นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในแง่ของการบังคับชำระหนี้ นั้นเมื่อกฎหมาย  
ไม่ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้บุริมสิทธิในหนี้ดังกล่าว ยิ่งทำให้ยากแก่การบังคับคดียิ่งขึ้น  
ผู้ศึกษาเห็นว่า มาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังมีช่องว่างของกฎหมาย เนื่องจากยังไม่มี  
ความครอบคลุมถึงมาตรา 40 ด้วย ซึ่งไม่มีข้อกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้บุริมสิทธิ  
เหนือทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 เช่นเดียวกับมาตรา 18

### 3. ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาด

ในปัจจุบันกฎหมายได้เปิดโอกาสให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถดำเนินการ  
จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้โดยไม่ต้องมีหนังสือปลอดหนี้ ซึ่งทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สิน  
จากการขายทอดตลาดไม่ต้องรับผิดชอบค่าส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระ โดยประมวล  
กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้บัญญัติไว้ว่าถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมาย  
ว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุด

<sup>179</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 40

แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าว จนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้<sup>180</sup> หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้<sup>181</sup>

ถึงแม้ว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายโดยไม่ต้องรับผิดชอบในค่าส่วนกลางที่ยังคงค้างชำระก่อนจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ตาม แต่นิติบุคคลอาคารชุดก็ยังมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดคนเดิมรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลางที่ค้างชำระได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ต้องอยู่ภายในอายุความตามที่กฎหมายกำหนดด้วย กล่าวคือ สิทธิเรียกร้องสำหรับค่าส่วนกลางที่ค้างชำระมีอายุความ 5 ปี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 193/33 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า สิทธิเรียกร้องดังต่อไปนี้ให้มีกำหนดอายุความห้าปี (4) เงินค้ำจ่าย คือ เงินเดือน เงินปี เงินบำนาญ ค่าอุปการะเลี้ยงดูและเงินอื่นๆ ในลักษณะทำนองเดียวกันที่มีการกำหนดจ่ายเป็นระยะเวลา<sup>182</sup> ประกอบกับมีคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นแนวบรรทัดฐานไว้ว่า สิทธิ์ซึ่งติดตั้งไว้ที่อาคารชุดมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมจึงถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสิฟต์จึงต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายเดือน ค่าใช้จ่ายในส่วนที่จำเลยผัดผ่อนไม่ชำระจึงถือเป็นเงินค้ำจ่าย ซึ่งมีกำหนดอายุความ 5 ปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (4) และต้องถือว่า สิทธิเรียกร้องประเภทนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดอายุความไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงไม่อาจนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 193/30 มาใช้บังคับได้<sup>183</sup>

อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ว่าหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดละเลยต่อหน้าที่เพิกเฉยไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมตามที่กฎหมายกำหนด และไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าว

<sup>180</sup>ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสอง

<sup>181</sup>ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสาม

<sup>182</sup>ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 193/33 (4)

<sup>183</sup>คำพิพากษาที่ 1735/2551

ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 335 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จะทำให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของร่วมคนอื่นๆ กล่าวคือ นิติบุคคลไม่ได้รับเงินจากการขายทอดตลาด เพื่อชำระหนี้ค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ ถึงแม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดยังคงมีสิทธิเรียกร้องได้จากเจ้าของห้องชุด คนเดิมก็ตาม แต่ก็ยากต่อการบังคับชำระหนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกหนี้รายที่ไม่มีทรัพย์สินใดให้ยึดอายัดอีก นอกจากห้องชุดซึ่งถูกบังคับคดีขายทอดตลาดไปดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ไม่ดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาลเพื่อขอให้ศาลพิพากษาให้เจ้าของร่วม ชำระค่าส่วนกลางภายใน 5 ปี ก็จะทำให้คดีขาดอายุความ ซึ่งจะส่งผลเสียต่อเจ้าของร่วมรายอื่นๆ โดยจะต้องรับภาระในค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยค่าส่วนกลางที่ไม่สามารถเรียกเก็บ จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางได้และสิทธิเรียกร้องขาดอายุความแล้ว

ผู้ศึกษาพบว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดโทษ แก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคล อาคารชุดและเจ้าของร่วม ถือได้ว่าเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่มีความสำคัญอีกประการ

#### 4. ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่ม กรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้า

เงินค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเป็นเงินที่มีสำคัญมากเพราะจะต้องนำมาใช้จ่าย ในการบริหารจัดการงานของนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเป็นค่าภาษีอากร ค่าบริการส่วนรวม ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ ซึ่งล้วนแต่มีความสำคัญในการบริการและอำนวยความสะดวกสบายให้แก่บรรดาเจ้าของร่วม หากเจ้าของร่วมรายใดขาดความรับผิดชอบไม่ยินยอม ชำระค่าส่วนกลางให้ครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนดก็จะทำให้เกิดปัญหาตามมามากมาย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เจ้าของร่วมรายใดไม่ชำระค่าส่วนกลางภายในระยะเวลาที่กำหนด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติว่า ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ<sup>184</sup> เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการ

<sup>184</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18/1 วรรคแรก

ส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่<sup>185</sup> เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18<sup>186</sup>

จะเห็นได้ว่าค่าปรับเงินเพิ่มที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น มีอัตราที่สูงมาก หากเจ้าของร่วมรายใดไม่ได้ชำระเงินค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ภายในกำหนด จะต้องเสียค่าปรับเงินเพิ่มสูงเช่นนี้อาจทำให้เจ้าของร่วมรายนั้นเพิกเฉยไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลาง และค่าปรับเงินเพิ่ม และจะกลายเป็นปัญหาเรื้อรังตามมา นอกจากนี้ ก็ไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถลดค่าส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วมที่ชำระค่าส่วนกลางภายในกำหนด เป็นประจำเพื่อเป็นแรงจูงใจให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้งบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุดขาดดุลอันเนื่องมาจากการขาดรายรับซึ่งจะต้องจัดเก็บ ค่าส่วนกลางมาจากบรรดาเจ้าของร่วม ซึ่งเงินเหล่านี้จำเป็นจะต้องนำมาใช้จ่ายในการเสี่ยภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวก ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

นอกจากนี้เงินค่าส่วนกลางตามมาตรา 40 ซึ่งได้แก่ (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด<sup>187</sup> หากเจ้าของร่วมรายใดค้างชำระค่าส่วนกลางหรือเงินกองทุน ดังกล่าว ก็ไม่มีบทบัญญัติใดให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าปรับเงินเพิ่มด้วยซึ่งต่างกับการค้างชำระเงิน ค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ซึ่งจะต้องเสียเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 ด้วยเหตุดังกล่าวทำให้เจ้าของร่วม บางรายละเลยต่อหน้าที่เพิกเฉยไม่ยินยอมชำระเงินตามมาตรา 40 ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาตามมามากมายโดยเฉพาะการต้องนำเงินไปใช้จ่ายในกิจการที่จำเป็น ตามวัตถุประสงค์ของเงินที่เรียกเก็บดังกล่าว

ในขณะที่กฎหมายของประเทศสิงคโปร์มีมาตรการจูงใจให้แก่เจ้าของร่วมให้ความร่วมมือ ในการชำระค่าส่วนกลางให้ครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยการเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วม สามารถผ่อนชำระค่าส่วนกลางได้และยังให้ส่วนลดแก่เจ้าของร่วมในกรณีชำระค่าส่วนกลาง

<sup>185</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18/1 วรรคสอง

<sup>186</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18/1 วรรคสาม

<sup>187</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 40

ก่อนครบกำหนด หรือกรณีผ่อนชำระครบถ้วนก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าส่วนกลาง<sup>188</sup> แต่กรณีที่เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกินสามสิบวันจะต้องเสียดอกเบี้ยตามที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด แต่ในกรณีเจ้าของร่วมรายใดชำระค่าส่วนกลางภายในระยะเวลาที่กำหนดไม่ต้องเสียดอกเบี้ย<sup>189</sup> กรณีที่เจ้าของร่วมรายใดเพิกเฉยไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลางนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวทวงถามให้ชำระเงินภายในแล้ววันแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องเสียดำปรับเป็นเงินต่างหากจากดอกเบี้ยไม่เกิน 10,000 เหรียญ (รายวันวันละ 100 เหรียญ)<sup>190</sup> และนิติบุคคลอาคารชุดอาจดำเนินคดีอย่างคดีโมโนสแตรี (Small Claim Tribunals) อย่างคดีผู้บริโภคได้เช่นกัน<sup>191</sup> และในขณะที่ดำเนินคดีนิติบุคคลอาคารชุดอาจยื่นคำร้องต่อนายทะเบียนเจ้าหน้าที่จะให้จดทะเบียนสิทธิในหนี้ค่าส่วนกลางเหนือห้องชุดโดยถือเสมือนเป็นเจ้าของ และสามารถนำห้องชุดออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ได้โดยทันทีและการดำเนินคดีไม่มีผลกระทบต่อการขายทอดตลาด<sup>192</sup>

ผู้ศึกษาเห็นว่าอัตราเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น มีอัตราที่สูงเกินไป ในขณะที่กฎหมายเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรรกำหนดค่าปรับไว้เพียงไม่เกินร้อยละสิบตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกอบระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดพ.ศ.2549 กล่าวคือ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติว่าผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสองที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด<sup>193</sup> ประกอบกับระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดพ.ศ. 2549 ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (4) มาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติไว้ว่า ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดิน ชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

<sup>188</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 41

<sup>189</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 40(6)

<sup>190</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 40(10)

<sup>191</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 40(8)

<sup>192</sup> The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 43

<sup>193</sup> พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50

ล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนั้นที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ<sup>194</sup>

นอกจากนี้ ผู้ศึกษายังพบช่องว่างของกฎหมายอีกประการ กล่าวคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังไม่มีบทบัญญัติที่เปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถลดค่าส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วมที่ชำระค่าส่วนกลางก่อนหรือภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดด้วย เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการชำระเงินค่าส่วนกลางให้ครบถ้วนภายในกำหนดระยะเวลา

## 5. ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม

การจัดการประชุมเจ้าของร่วม ไม่ว่าจะเป็นการประชุมสามัญครั้งแรก ประชุมใหญ่สามัญเข้าร่วมประจำปี หรือการประชุมวิสามัญเจ้าของร่วม ในแต่ละครั้งย่อมมีความสำคัญต่อส่วนรวมอันมีผลโดยตรงบรรดาเจ้าของร่วม ซึ่งมีทั้งวาระที่แจ้งเพื่อทราบวาระที่ต้องอาศัยคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมในการลงมติต่างๆ เป้าหมายหลักของการประชุมเจ้าของร่วมนั้นคือแจ้งเรื่องราวความคืบหน้าและสถานการณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดให้บรรดาเจ้าของร่วมทราบ เช่น สรุบบงการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด การขอมติในที่ประชุมเจ้าของร่วมเพื่อดำเนินการบริหารจัดการงานของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งต้องอาศัยคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วมหนึ่ง กิจการแต่ละประเภทก็จะต้องอาศัยจำนวนคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วมที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับความสำคัญของกิจการแต่ละประเภทตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งนี้ กฎหมายแต่ละประเทศได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีเจ้าของร่วมเข้าประชุมจำนวนเพียงใดถึงจะครบองค์ประชุม

ปัญหาที่พบบ่อยคือเจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือในการจัดการประชุมเจ้าของร่วมในแต่ละครั้ง ไม่ว่าจะเป็นการประชุมใหญ่สามัญเข้าร่วมประจำปี หรือการประชุมวิสามัญโดยไม่เข้าร่วมประชุมและไม่มอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทน ไม่ว่าจะเป็นด้วยสาเหตุที่เจ้าของร่วมติดภารกิจอื่นที่สำคัญกว่า หรือไม่ใส่ใจ ไม่ให้ความร่วมมือ นอกจากนี้ เจ้าของร่วมหลายรายได้ซื้อห้องชุดไว้เพื่อวัตถุประสงค์ปล่อยเช่า ไม่ได้อาศัยอยู่ในห้องชุดดังกล่าว และเจ้าของร่วมบางรายอาศัยอยู่ห่างไกลจากอาคารชุดมากอาจจะไม่สะดวกเดินทางมาเข้าร่วมประชุม เพราะทำให้ต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย

<sup>194</sup>ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2549 ข้อ 4 (2)

ในการเดินทางมาประชุมด้วยเหตุดังกล่าวทำให้เจ้าของร่วมเหล่านี้มักจะละเลิกไม่เข้าร่วมประชุม ไม่ใส่ใจความเป็นอยู่ในอาคารชุด จึงไม่เข้าร่วมประชุม

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียน ตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบ กับข้อบังคับหรือผู้จัดการดังกล่าวให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย<sup>195</sup> และให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด<sup>196</sup> ซึ่งการประชุมใหญ่ต้องมี ผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ มิได้<sup>197</sup>

ในทางปฏิบัตินั้นเจ้าของร่วมไม่ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปี โดยไม่ได้เข้าประชุมตามกำหนดและไม่ได้มอบฉันทะให้ผู้ใดเข้าร่วมประชุมแทนด้วย ซึ่งทำให้ผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม กล่าวคือ มีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่ากฎหมายได้บัญญัติ ทางออกไว้ว่า ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมก็ตาม แต่ในการลงมติในที่ประชุมเพื่อกิจการบางอย่างจำเป็นต้องอาศัยคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม ในจำนวนตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อเจ้าของร่วมเข้าประชุมจำนวนคะแนนเสียงน้อยอาจจะไม่เพียงพอ ต่อการลงมติได้

<sup>195</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42

<sup>196</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/1

<sup>197</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43

ปัญหาที่พบบ่อยอีกประการคือเรื่ององค์ประชุมของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่มีความพยายามทำให้ครบองค์ประชุมโดยวิธีการต่างๆ ที่ไม่ถูกต้องและไม่มีความหมายรองรับ จึงนับว่ามีความเสี่ยงอย่างมาก ถ้ามีหลักฐานปรากฏชัดว่าเป็นการประชุมโดยผู้เข้าร่วมประชุมไม่มีคุณสมบัติหรือไม่ครบจำนวนตามที่กฎหมายและข้อบังคับกำหนด ถึงแม้พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 ซึ่งเป็นฉบับแก้ไขเพิ่มเติมได้ลดจำนวนผู้เข้าประชุมลงเหลือเพียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่ส่วนใหญ่เจ้าของร่วมที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองมีจำนวนน้อยมาก และการรับมอบฉันทะก็ทำได้ยาก เพราะกฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดรับมอบฉันทะได้ไม่เกินสามห้องชุด และกฎหมายยังจำกัดไม่อนุญาตให้กรรมการ คู่สมรสกรรมการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คู่สมรสผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด รับเป็นผู้รับมอบฉันทะ ตามมาตรา 47 อีกด้วย ซึ่งปัญหาเรื่ององค์ประชุมจะยังคงมีต่อไป แม้ว่ากฎหมายจะให้ประชุมใหม่ได้ และในการประชุมครั้งหลังไม่กำหนดว่าจะต้องครบองค์ประชุม แต่ถ้าเป็นเรื่องที่มีความสำคัญ เช่น เรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ททรัพย์สินส่วนกลาง หรือการแต่งตั้งผู้จัดการประชุมครั้งหลังก็ต้องมีจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนด<sup>198</sup>

นอกจากนี้ ในปัจจุบัน โลกได้มีวิวัฒนาการด้านเทคโนโลยีก้าวไกลที่สามารถติดต่อสื่อสารได้เสมือนต่อหน้า แม้อยู่ห่างไกลโดยระยะทางก็ตาม ซึ่งการประชุมออนไลน์ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์เป็นการสื่อสารที่มีความสะดวกรวดเร็วไร้พรมแดน ทั้งนี้ การจัดการประชุมออนไลน์นั้นมีทั้งภาพและเสียงเสมือนสื่อสารต่อหน้า และสามารถยืนยันตัวตนได้ ซึ่งในปัจจุบันมีการนำเทคโนโลยีการประชุมผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้กันอย่างแพร่หลาย ไม่ว่าจะเป็นองค์กรรัฐหรือเอกชน และมีการนำมาใช้ไม่ว่าจะเป็นการประชุมที่เป็นทางการหรือกึ่งทางการก็ตามซึ่งล้วนแต่เป็นประโยชน์อย่างยิ่ง

ในขณะที่กฎหมายของประเทศฝรั่งเศสบัญญัติไว้ว่า เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนก็ได้<sup>199</sup>

<sup>198</sup> กรุงเทพมหานคร. การบริหารจัดการอาคารชุดท่ามกลางการเปลี่ยนแปลง. ค้นคืนวันที่ 14 ธันวาคม 2564. จาก <https://www.bangkokbiznews.com/blogs/columnist/102596>

<sup>199</sup> กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 A วรรคแรก



จะเห็นได้ว่าหากกฎหมายอนุญาตให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมประชุมได้ โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีทั้งความสะดวกสบาย ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ประหยัดเวลาในการเดินทาง จะเป็นแรงจูงใจให้เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมมากยิ่งขึ้น

## 6. ปัญหาจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติ

เจ้าของร่วมทุกคนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่อกิจการต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการงานของนิติบุคคลอาคารชุดและการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจำนวนเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายแต่ละประเทศกำหนด อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทย ไม่ได้บัญญัติเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติที่ประชุมด้วย ทำให้เจ้าของร่วมดังกล่าวต้องเสียสิทธิของตนไป นอกจากนี้กรณีดังกล่าวอาจทำให้คะแนนเสียงในที่ประชุมไม่เพียงพอต่อการลงคะแนนในมติบางประเภทได้ด้วย จึงเป็นปัญหาสำคัญยิ่ง

ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสได้บัญญัติไว้ว่า มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่มาประชุม ผู้รับมอบฉันทะ หรือลงคะแนนเสียง โดยการติดต่อสื่อสาร ซึ่งเจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนเสียงโดยการติดต่อทางจดหมายก่อนการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยใช้รูปแบบที่จัดตั้งขึ้นตามรูปแบบที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา หากมีการแก้ไขมติเกี่ยวกับคะแนนเสียงทางไปรษณีย์ในระหว่างการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมผู้ลงคะแนนทางไปรษณีย์ที่ลงคะแนนเห็นชอบจะถูกรวมกับเจ้าของร่วมที่ผิมนัดสำหรับมตินี้

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของประเทศญี่ปุ่นนั้นได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมสามารถออกเสียงลงคะแนนเสียงเอง หรือมอบฉันทะก็ได้<sup>200</sup> และเจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (หมายถึงวิธีการที่ใช้ระบบประมวลผลข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรืออื่นๆ วิธีการที่จะใช้ข้อมูลและเทคโนโลยีการสื่อสารที่ระบุไว้โดยคำสั่งของกระทรวงยุติธรรม) แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร<sup>201</sup> แสดงให้เห็นว่าวิธีการเหล่านี้เป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วมที่ติดภารกิจอื่นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและลงคะแนนเสียงในมติต่างๆ ได้ ซึ่งสามารถแก้ปัญหากรณีเจ้าของร่วม

<sup>200</sup> Article 39 (2) Act on Building Unit Ownership, etc.

<sup>201</sup> Article 39 (3) Act on Building Unit Ownership, etc.

เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมและมีคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่สามารถลงคะแนนเสียง  
ในมติต่างๆ ได้

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้เฉพาะเจ้าของร่วม  
ที่เข้าร่วมประชุมหรือตัวแทนเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติต่างๆ  
ในที่ประชุมได้ ทำให้เจ้าของร่วมที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมต้องเสียสิทธิในการลงคะแนนเสียง  
โดยไม่จำเป็น และไม่ยุติธรรมกับเจ้าของร่วมที่มีเหตุจำเป็นอันไม่อาจก้าวล่วงได้ ไม่อาจเข้าร่วมประชุมได้  
ต้องเสียสิทธิออกเสียงลงคะแนนไป



## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 1. บทสรุป

เนื่องจากในปัจจุบันอาคารชุดได้รับความนิยมมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง และตัวเมืองสำคัญ ที่มีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจซึ่งมีผู้อยู่อาศัยอยู่จำนวนมากในขณะที่มีพื้นที่จำนวนจำกัด จึงมีการสร้างอาคารแนวสูงมากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่มีอย่างไม่จำกัด เมื่อมีผู้อยู่อาศัยร่วมกันจำนวนมากในอาคารชุดย่อมเกิดการกระทบกระทั่งกันบ้าง ถึงแม้ว่าในปัจจุบันประเทศไทยได้บัญญัติพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ขึ้นบังคับใช้ก็ตาม แต่กฎหมายฉบับดังกล่าวก็ยังมีช่องว่างอยู่มาก จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติบางมาตราเพื่อให้เข้ากับยุคสมัย ทันเหตุการณ์ และเพื่อแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการงานของนิติบุคคลอาคารชุดและการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพซึ่งจากการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังมีช่องว่างทางกฎหมายที่ควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมอีกมาก

ปัญหาที่พบบ่อยเกือบทุกนิติบุคคลอาคารชุดต้องประสบพบเจอโดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง กล่าวคือ หากเจ้าของโครงการได้ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับข้อบังคับที่กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้คำนึงถึงส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด เช่น เจ้าของร่วมที่มีห้องชุดอยู่ชั้นต่างๆ ชั้น 1 หรือชั้น 2 ซึ่งไม่ได้ใช้ลิฟต์ แต่กลับต้องชำระค่าใช้จ่ายสำหรับค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมลิฟต์ในอัตราที่เท่ากับเจ้าของร่วมรายอื่นที่ได้ใช้ลิฟต์มากกว่านั้น กล่าวคือ หากจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวเท่ากับเจ้าของร่วมรายอื่นที่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่าก็ย่อมไม่ยุติธรรมเท่าไรนัก ด้วยเหตุดังกล่าวทำให้เจ้าของร่วมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวและไม่เห็นด้วยกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาอีกมากมาย ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่จะต้องร่วมกันออกค่าภาษี

อาคารตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 จะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) ซึ่งการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ถึงแม้ว่าตามมาตรา 32 วรรคสองจะกำหนดให้ข้อบังคับอาจถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ก็ต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะเห็นได้ว่าเจ้าของร่วมที่เสียประโยชน์เป็นเพียงเสียงข้างน้อย ซึ่งหากมีการออกเสียงลงคะแนนเพื่อขอมติที่ประชุมใหญ่ให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับโดยการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดซึ่งเป็นไปได้ยากมาก เนื่องจากมติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากนี้ก็ไม่มีบทบัญญัติใดที่เปิดโอกาสให้เจ้าของสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ใหม่ได้ ซึ่งถือว่าเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่ควรปรับปรุงแก้ไขแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใหม่ได้เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม

ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน จากการศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 กล่าวคือ บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าภาษีอากรให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งห้ามทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน และบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดจะเห็นได้ว่า มาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็น

เจ้าหนี้บุริมสิทธิในทรัพย์สินของลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 แต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 กลับไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ทั้งที่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ามาตรา 18 แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กลับไม่ให้ความสำคัญเท่าที่ควร ทำให้เจ้าของร่วมบางรายที่ไม่มีความรับผิดชอบต่อส่วนร่วม ปล่อยปละละเลยไม่ยินยอมชำระเงินตามมาตรา 40 แก่นิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาด กล่าวคือ ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการไปจดทะเบียนบุริมสิทธิตามมาตรา 41(2) ซึ่งเป็นบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยผลของกฎหมายนั้น ก็จะทำให้นิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลก่อนเจ้าหนี้จำนองนอกจากนี้ ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ก็ไม่ต้องรับผิดชอบในค่าส่วนกลางที่ยังคงค้างชำระ ถึงแม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดก็ยังมีสิทธิเรียกร้อง ให้เจ้าของห้องชุดคนเดิมรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลางที่ค้างชำระได้ก็ตาม แต่ก็ยากต่อการบังคับชำระหนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกหนี้รายที่ไม่มีทรัพย์สินใดให้ยึดอายัดอีกนอกจากห้องชุดซึ่งถูกบังคับคดี ขายทอดตลาดไปดังกล่าวนอกจากนี้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ ไม่ดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาลเพื่อขอให้ศาลพิพากษาให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางภายใน 5 ปี ก็จะทำให้คดีขาดอายุความ ซึ่งจะส่งผลเสียต่อเจ้าของร่วมรายอื่นๆ โดยจะต้องรับภาระในค่าใช้จ่าย ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่ม กรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้า กล่าวคือ ในกรณีที่ เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าส่วนกลางภายในระยะเวลาที่กำหนด มาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติว่า ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสีย เงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่ กำหนดในข้อบังคับ<sup>202</sup>เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ จะเห็นได้ว่า ค่าปรับเงินเพิ่มนั้นมีอัตราที่สูงมาก อาจทำให้เจ้าของร่วมรายดังกล่าวไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลางและเงินเพิ่มอีก และจะกลายเป็น ปัญหาเรื้อรังตามมา

ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม กล่าวคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดว่าต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวน เสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม แต่ในทางปฏิบัตินั้นเจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือ ในการจัดการประชุมเจ้าของร่วม โดยไม่ได้เข้าประชุมตามกำหนดและไม่ได้มอบฉันทะให้ผู้ใด

<sup>202</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18/1 วรรคแรก

เข้าร่วมประชุมแทน ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุที่เจ้าของร่วมติดภารกิจอื่นที่สำคัญกว่า หรือไม่ใส่ใจ ไม่ให้ความร่วมมือ นอกจากนี้ เจ้าของร่วมหลายรายซื้อห้องชุดเพื่อวัตถุประสงค์ปล่อยเช่า ไม่ได้อาศัยอยู่ในห้องชุดดังกล่าว ซึ่งเจ้าของร่วมบางรายอาศัยอยู่ไกลจากอาคารชุดมาก อาจจะไม่สะดวกเดินทางมาเข้าร่วมประชุม เพราะจะต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง มาประชุม จึงไม่เข้าร่วมประชุม เป็นเหตุให้ผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมในขณะที่กฎหมาย อาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้

ปัญหาจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติ กล่าวคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของไทย ไม่ได้บัญญัติเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมที่ไม่สามารถ เข้าร่วมประชุมได้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติที่ประชุมด้วย ทำให้เจ้าของร่วมดังกล่าวต้องเสีย สิทธิของตนไป นอกจากนี้กรณีดังกล่าวอาจทำให้คะแนนเสียงในที่ประชุมไม่เพียงพอต่อการลงมติ บางประเภทได้จึงเป็นปัญหาสำคัญยิ่ง ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสกำหนดให้ ลงคะแนนทางไปรษณีย์ได้ และประเทศญี่ปุ่นซึ่งกำหนดให้เจ้าของห้องชุดสามารถออกเสียงของตน ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษรได้

## 2. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาพบว่า การบริหารจัดการงานนิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาหลายด้าน และกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันก็มีช่องว่างอยู่มาก นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบพระราชบัญญัติ อาคารชุดพ.ศ. 2522 ของไทยกับกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศพบว่า กฎหมายต่างประเทศ ได้พัฒนาปรับปรุงเพื่อให้เข้ากับยุคสมัยและแก้ปัญหาได้ตรงจุด ดังนั้น จึงจำเป็นต้อง ปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติบางมาตราในพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522

### 2.1 การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

สำหรับปัญหาด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง หากเจ้าของโครงการได้จดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับข้อบังคับที่กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม ตามมาตรา 18ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยไม่ได้ คำนึงถึงส่วนแห่งประ โยชน์ที่มีต่อห้องชุด และไม่ได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วมในการแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียง

ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติ  
 อาคารชุดพ.ศ. 2522 ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขกฎหมายเพื่อให้เป็นไปตามหลักการคุ้มครองเสียงข้างน้อย  
 โดยเพิ่มบทบัญญัติที่เปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้กำหนดอัตราส่วน  
 ค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ใหม่เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม โดยแก้ไข  
 เพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 48 วรรคสาม ว่า

“ในกรณีที่ไม่มีมติจากที่ประชุมใหญ่แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน  
 ในข้อบังคับตามอนุมาตรา (5) เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้กำหนด  
 อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับใหม่ได้เท่าที่จำเป็น”

## 2.2 การบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

สำหรับปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน  
 ผู้ศึกษาเห็นว่า ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 มีความสำคัญไม่ต่างไปจากมาตรา 18 แต่พระราชบัญญัติ  
 อาคารชุดพ.ศ.2522 กลับไม่มีบทบัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้บุริมสิทธิเหนือทรัพย์สิน  
 ของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 เช่นเดียวกับมาตรา 18 ทำให้เจ้าของร่วมบางราย  
 ที่ไม่มีความรับผิดชอบต่อส่วนร่วมเพิกเฉยไม่ยินยอมชำระเงินตามมาตรา 40 แก่นิติบุคคลอาคารชุด  
 และยากแก่การบังคับคดีเอากับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ดังนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่า  
 ควรแก้ไขเพิ่มพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41 จากเดิมบัญญัติว่า

“มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18  
 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิดังนี้

(1) .....

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ  
 ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือ  
 ทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดบุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้  
 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจําเอง”

โดยแก้ไขใหม่เป็น

“มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18  
 และมาตรา 40 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิดังนี้

(1) .....

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง และมาตรา 40 ให้ถือว่าเป็น  
 บุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดบุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง”

### 2.3 นิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาด

สำหรับปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ไม่ดำเนินการจดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดหรือไม่แจ้งรายการหนี้ค่าส่วนกลางต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ก่อนมีการขายทอดตลาดก็จะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลก่อน เจ้าหนี้จำนอง ถึงแม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดก็ยังมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดคนเดิมรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลางที่ค้างชำระได้ก็ตาม แต่ก็ยากต่อการบังคับชำระหนี้ นอกจากนี้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ไม่ดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาลภายในอายุความ ตามที่กฎหมายกำหนด ก็จะส่งผลเสียต่อเจ้าของร่วมรายอื่นๆ โดยจะต้องรับภาระในค่าใช้จ่าย ส่วนกลางเพิ่มขึ้น ดังนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยเพิ่มบทบัญญัติกำหนดโทษแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ละเลยต่อหน้าที่จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม โดยเพิ่มมาตรา 74 ว่า

“ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหรือละเลยต่อหน้าที่ไม่ดำเนินการจดทะเบียนบุริมสิทธิตามมาตรา 41 หรือกระทำการหรือไม่กระทำการอื่นใดจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุด ได้รับความเสียหาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท”

### 2.4 ค่าปรับเงินเพิ่มกรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้า

สำหรับปัญหาค่าปรับเงินเพิ่มกรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้าซึ่งค่าปรับเงินเพิ่มที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้นมีอัตราที่สูงมาก หากเจ้าของร่วมรายใด ไม่ได้ชำระเงินค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ภายในระยะเวลาที่กำหนดก็ต้องเสียค่าปรับเงินเพิ่ม ในอัตราที่สูงเช่นนี้อาจทำให้เจ้าของร่วมรายนั้นไม่ยินยอมชำระค่าส่วนและเงินเพิ่มอีกเลย และจะกลายเป็นปัญหาเรื้อรังตามมา ดังนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าควรปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 จากเดิมบัญญัติว่า

“ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่ม ในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนด ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่ม ในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”



โดยแก้ไขเพิ่มเติมเป็น

“ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดครั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 แล้วแต่กรณี”

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีบทบัญญัติที่เปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถลดค่าส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วมที่ชำระค่าส่วนกลางก่อนหรือภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดด้วยเพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการชำระเงินค่าส่วนกลางให้ครบถ้วนภายในกำหนดระยะเวลา โดยแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 18/2 บัญญัติเพิ่มว่า

“ในกรณีที่เจ้าของร่วมชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ภายในเวลาที่กำหนด ทุกงวดตลอดปีงบประมาณ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีส่วนลดค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ในปีงบประมาณถัดไป ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ”

#### 2.4 เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม

สำหรับปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม ผู้ศึกษาเห็นว่าควรนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุม โดยจัดให้มีการประชุมออนไลน์ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์และให้ถือเสมือนการประชุมต่อหน้า โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นมาตรา 42/4 บัญญัติว่า

“เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้”

#### 2.5 จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติ

สำหรับปัญหาจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมไม่เพียงพอต่อการลงมติ ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรจัดให้มีการลงมติคะแนนเสียงผ่านไปรษณีย์ได้ด้วย และควรนำเทคโนโลยีมาใช้ในการลงมติคะแนนเสียงผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยให้ถือเสมือนออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมที่ปรากฏกายทางกายภาพ โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นมาตรา 47/1 บัญญัติว่า

“เจ้าของร่วมสามารถออกเสียงลงคะแนนเสียงได้โดยการติดต่อทางจดหมาย  
ก่อนการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและสามารถออกเสียงลงคะแนนของตนด้วยวิธีการ  
ทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร”



บรรณานุกรม



## บรรณานุกรม

- กรุงเทพธุรกิจ. (2562). “ฟ้อง - บังคับคดี “ค่าส่วนกลาง” .... ทางเลือก(สุดท้าย)”. ค้นคืน 16 ตุลาคม 2564.  
จาก <https://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/647852>
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2562). กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. ใน *แนวการศึกษาชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง*, หน่วยที่ 10, ปรับปรุงครั้งที่ 1. นนทบุรี :สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- \_\_\_\_\_.(2562). กรรมสิทธิ์โดยเจ้าของหลายคน. ใน *แนวการศึกษาชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง*, หน่วยที่ 5,ปรับปรุงครั้งที่ 1. นนทบุรี :สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- \_\_\_\_\_.(2562). กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. ใน *ประมวลสาระชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นสูง*, หน่วยที่ 10, ปรับปรุงครั้งที่ 1. นนทบุรี : สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- \_\_\_\_\_.(2560). *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน Property law*. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ดีการพิมพ์.
- วิชัย ตันตฤถานนท์. (2537). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอม โดมิเนียม*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : พิมพ์อักษร.
- สิทธิกร สรรไพโรจน์. (2561) *กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบของประเทศไทยกับต่างประเทศ*. (การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). *คำบรรยายกฎหมายอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ ป.สัมพันธ์พาณิชย์,
- อนันตพร นละจัต. (2542). *การศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดและของสหกรณ์เคหะสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

- อมเรศ กระบวนสิน. (2560). *กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบของประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- อิทธิกฤตชนกกิจสมบัติ และบัณฑิต จุลาสัย. (2563). อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2524-2560 Condominiums in Bangkok (1981-2017). *สารศาสตร์*. ฉบับที่ 1 (มิถุนายน 2563). 54-67
- อุกฤษ มงคลนาวิน. (2512). *กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส*, บทบัญญัติ. Strata living in Singapore- A General Guide by Building and Construction Authority. 2005
- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2564) “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด”. ค้นคืน 9 ธันวาคม 2564 จาก [http://www.thailaws.com/aboutthailaw/land\\_301.htm](http://www.thailaws.com/aboutthailaw/land_301.htm)
- กรุงเทพธุรกิจ. (2556). “การบริหารจัดการอาคารชุดท่ามกลางการเปลี่ยนแปลง”. ค้นคืน 14 ธันวาคม 2564. จาก <https://www.bangkokbiznews.com/blogs/columnist/102596>
- วรชัย แสนสีระ. (2551). “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ความพยายามอีกครั้ง ในการคุ้มครองมนุษย์คอนโด”. ค้นคืนวันที่ 14 ธันวาคม 2564. จาก [https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88sub\\_Jun/9legal/legal4.pdf](https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88sub_Jun/9legal/legal4.pdf)
- “ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชกำหนด แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564” (2564, 10 เมษายน) *ราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา* เล่ม 138 ตอนที่ 26 ก หน้า 1-4
- “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 32) พ.ศ. 2563” (2563, 8 กันยายน) *ราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา* เล่ม 137 ตอนที่ 71 ก หน้า 1-3
- “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551” (2551, 6 มีนาคม) *ราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา* เล่ม 125 ตอนที่ 44 ก หน้า 1-20
- “พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558” (2558, 25 กันยายน) *ราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา* เล่ม 132 ตอนที่ 92 ก หน้า 1-5
- “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2549” (2549, 13 เมษายน) *ราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา* เล่ม 123 ตอนที่ 40 ง หน้า 1-2

## ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	ฉรุมน เกื้อชู
วัน เดือน ปีเกิด	29 เมษายน 2534
สถานที่เกิด	อำเภอควนขนุน จังหวัดพัทลุง
ประวัติการศึกษา	นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ปีที่สำเร็จการศึกษา 2556 เนติบัณฑิต สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา สมัยที่ 72 ปีที่สำเร็จการศึกษา 2562
สถานที่ทำงาน	การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร
ตำแหน่ง	นิติกร

