

## บทที่ 4

### ศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด

เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีการใช้มาเป็นระยะเวลาานาน แม้ว่าจะได้มีการปรับปรุงแก้ไขในปี พ.ศ. 2534 แต่ก็เป็น การปรับปรุงแก้ไข เฉพาะเรื่อง การถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวไม่ได้มีการปรับปรุง แก้ไขปัญหาความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายที่มีอยู่แต่เริ่มต้นทำให้กฎหมายอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบันยังมีความไม่สมบูรณ์ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ อันก่อให้เกิดผลกระทบต่อธุรกิจและการใช้อาคารชุดร่วมกัน ซึ่งปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายอาคารชุด ได้แก่ ปัญหาการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ปัญหาที่เกิดจากการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาการจัดทำข้อบังคับในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยก ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุด ปัญหาการไม่กำหนดหลักเกณฑ์การประกันวินาศภัยในอาคารชุด และปัญหาการไม่ชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด ซึ่งจะได้ทำการศึกษาปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าว และหาแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดให้เกิดความสมบูรณ์อันจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด

#### 4.1 ปัญหาการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ปัญหาการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นปัญหาที่มีความสำคัญ เนื่องจากการอยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นการอยู่อาศัยในรูปแบบพิเศษ กล่าวคือ เป็นการอยู่อาศัยในอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น ส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยการที่จะเข้าสู่ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจะต้องมีการจดทะเบียนอาคารนั้น ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดไว้เสียก่อน อาคารนั้นจึงจะเป็นอาคารชุดที่ถูกต้องตามกฎหมายและต้องอยู่ภายใต้

กฎหมายอาคารชุด ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนอาคารชุดไว้ในมาตรา 6 ซึ่งได้กำหนดไว้ว่า

‘มาตรา 6 ผู้ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด
- (3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา

14

- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนองเว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง’

เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายกำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งก็คือผู้ประกอบการเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด พร้อมกับต้องยื่นเอกสารและหลักฐานประกอบการจดทะเบียนต่าง ๆ ด้วย ซึ่งเอกสารและหลักฐานต่าง ๆ ตามที่กำหนดนั้น เป็นสิ่งที่แสดงว่าผู้ซื้อห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอะไรบ้างแค่ไหนเพียงใด แต่เนื่องจากการจดทะเบียนอาคารชุดนั้น อาคารที่จะนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามมาตรานี้ได้ นั้น จะต้องเป็นอาคารที่ต้องมีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วเท่านั้น โดยผู้ที่จะยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดต้องยื่นคำขอตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับ พ.ศ.2523 ซึ่งได้กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบ อ.ช.1 (ข้อ 1. แห่งกฎกระทรวง ฉบับ พ.ศ.2523) และให้ยื่นคำขอดังกล่าว พร้อมด้วยเอกสารต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ ซึ่งเอกสารประกอบหนึ่งที่ถือเป็นส่วนสำคัญที่กฎกระทรวงดังกล่าวระบุให้ต้องยื่นประกอบคำขอ อ.ช.1 ด้วย คือ แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น (ข้อ 2.(4) แห่งกฎกระทรวงฉบับ พ.ศ.2523) ซึ่งแผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวนี้ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ระบุในเรื่องของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ว่า ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึงอะไรบ้างโดยได้ให้ความหมายของคำว่า

ทรัพย์สินส่วนกลางหมายถึงอะไรบ้างไว้ในมาตรา 4 และทรัพย์สินใดให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในมาตรา 15

ซึ่งในมาตรา 4 ได้ให้ความหมายของคำว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม' ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากคำนิยามดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า ทรัพย์สินส่วนกลางจึงหมายถึงทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

1. ส่วนของอาคารชุดทั้งหมดที่ไม่ใช่ห้องชุด หมายความว่า นอกจากห้องชุดแล้ว ส่วนอื่น ๆ ของตัวอาคารทั้งหมดถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ในที่นี้ได้แก่ส่วนต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่ไม่ได้แยกออกจากตัวอาคาร เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสาหลังคา ดาดฟ้า บันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรงบันไดขึ้นลงไปสู่อาคารทุกชั้นซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวนี้ มีใช้ส่วนหนึ่งของห้องชุดแต่เป็นทรัพย์สินที่จัดไว้สำหรับอาคารชุดคือใช้ร่วมกัน

2. ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุดซึ่งอาจจะมีแปลงเดียว หรือหลายแปลงก็ได้

3. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน ซึ่งที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันกับเจ้าของร่วมทุกคน เช่นลานจอดรถร่วมกัน สระว่ายน้ำ สนามกีฬา และที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น ที่ดินจัดเป็นสวนดอกไม้ หรือสวนหย่อมเพื่อความสวยงามร่มรื่น หรือเพื่อพักผ่อนนั่งเล่นร่วมกัน

4. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทรัพย์สินอื่นนี้จะ เป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ และทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องปั้มน้ำ ถังเก็บน้ำ เป็นต้น ซึ่งนอกจากคำว่าทรัพย์สินส่วนกลางตามความหมายบทนิยามในมาตรา 4 ดังกล่าวแล้วยังมีทรัพย์สินที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางอีก คือ ทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ใน มาตรา 15 (1) ถึง (7) ซึ่งได้แก่

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือ ที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันเช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถ หรือที่ดินซึ่งทำเป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงาม

(3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม หลังคา กันสาด ดาดฟ้า ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ เชื้อนกันน้ำ เป็นต้น

(4) อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ห้องน้ำรวม เสาไฟฟ้า อาคารที่เก็บรถร่วมกัน ดาดฟ้า โคมไฟ

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก ห้องเล่นกีฬาในร่ม

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ รถขนขยะ เครื่องมือเครื่องใช้ในการทำความสะอาด

และนอกจากนี้ ยังอาจจะมีทรัพย์สินกลางอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับอีกด้วย ตามมาตรา 32 (5) กล่าวคือถ้าต้องการให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินกลางก็สามารถระบุไว้ในข้อบังคับได้ เช่น โทรทัศน์ส่วนกลาง โทรทัศน์ หรือ ตู้เย็น เป็นต้น<sup>1</sup>

อย่างไรก็ตาม จากการที่มาตรา 4 ได้ให้ความหมายของคำว่า "ทรัพย์สินกลาง" และในมาตรา 15 ได้มีการกำหนดว่า ทรัพย์สินที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง คือ ทรัพย์สินที่ระบุไว้ในมาตรา 15 (1) ถึง (7) ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์เอาไว้กว้าง ๆ ทำให้เกิดปัญหาว่าทรัพย์สินใดในอาคารชุดจะถือเป็นทรัพย์สินกลางตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากมาตรา 15 (1) ถึง (7) พบว่า ตามมาตรา 15 (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ซึ่งในอนุमतรานี้ไม่เป็นปัญหาเนื่องจากโดยสภาพของตัวทรัพย์สินนี้เป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันอย่างแท้จริง

ในส่วนของ (3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม หลังคา ซึ่งสิ่งเหล่านี้โดยสภาพจัดเป็นทรัพย์สินกลาง เนื่องจากมีไว้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกราย

ในส่วนของ (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ระเบียง ดาดฟ้า เสาไฟฟ้า โคมไฟ ซึ่งในส่วนนี้โดยสภาพก็จัดมีไว้ขึ้นเพื่อการใช้สอยร่วมกันของเจ้าของร่วม จึงจัดเป็นทรัพย์สินกลาง

แต่ในส่วนของ (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด และ (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันนั้น กฎหมายกำหนดวางหลักเอาไว้ แต่ในสวนรายละเอียดว่าจะกำหนดให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินกลางนั้น ผู้ประกอบการจะเป็นผู้ที่กำหนดเอง

<sup>1</sup> วิชัย ตันติกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม), หน้า 7-8.

ซึ่งส่วนของที่ดิน ทรัพย์สิน หรือเครื่องมือเครื่องใช้และสถานที่ดังกล่าว ได้แก่ ที่จอดรถ ลิฟท์ สระ  
 ว่ายน้ำ สนามกีฬา ห้องออกกำลังกาย ร้านอาหาร หรือบริเวณใต้ถุนอาคาร ซึ่งทรัพย์สินและสถานที่  
 ที่ต่าง ๆ เหล่านี้ สามารถที่จะเป็นได้ทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบ  
 การที่จะเป็นผู้กำหนดให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินประเภทใด ดังนั้น แม้กฎหมายจะกำหนดว่า  
 ทรัพย์สินใดถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง แต่ก็เป็นการกำหนดเอาไว้กว้างมาก มิได้มีการลงราย  
 ละเอียดที่ชัดเจน จึงเป็นสิทธิของผู้ประกอบการที่จะทำการกำหนดว่าจะอะไรจะเป็นทรัพย์สินกลาง  
 ซึ่งในกรณีที่ผู้ซื้อห้องชุดได้ทราบตั้งแต่แรกว่า ทรัพย์สินใดในโครงการที่จะถูกจดทะเบียนเป็นทรัพย์สิน  
 ส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล ก็คงเป็นการยุติธรรมดีแล้ว สำหรับผู้ซื้อ เนื่องจากผู้ซื้อได้ทราบถึง  
 ข้อมูลตั้งแต่ต้น หากผู้ซื้อเห็นว่าโครงการนั้นกำหนดทรัพย์สินกลางเอาไว้้น้อยมาก ไม่เป็นที่พอใจ  
 ของตน ผู้ซื้อก็จะไม่ซื้อโครงการนั้น แต่เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายในมาตรา 6 ประกอบ  
 กับกฎกระทรวง ฉบับ พ.ศ. 2523 ได้กำหนดให้มีการยื่นแผนผังรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สิน  
 บุคคลและทรัพย์สินกลาง พร้อมกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้ผู้ซื้อจะทราบว่าตนมีกรรม  
 สิทธิในทรัพย์สินกลางอะไรบ้าง ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดแล้ว ดังนั้น  
 จะเห็นได้ว่า หลักเกณฑ์ดังกล่าวทำให้ผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมในอาคารชุดอาจถูกเอารัดเอาเปรียบ  
 จากผู้ประกอบการบางรายได้ เนื่องจากในปัจจุบันทางปฏิบัติ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ได้มีการ  
 การเสนอขายอาคารชุดก่อนที่จะได้มีก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อย และก่อนที่จะนำอาคารดังกล่าว  
 ไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยเริ่มต้นขายตั้งแต่มีเพียงแผนผังของโครงการเท่านั้น และใน  
 แผนผังของโครงการเหล่านั้น ก็อาจได้มีการระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล  
 และทรัพย์สินกลางไว้อย่างชัดเจนว่า ทรัพย์สินใดจะกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลบ้าง และ  
 ทรัพย์สินใดจะกำหนดให้เป็นทรัพย์สินกลาง ซึ่งผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์และมีสิทธิได้ใช้  
 สอยในทรัพย์สินนั้นร่วมกันอย่างทรัพย์สินกลาง หรืออาจจะมีการระบุไว้ในใบโฆษณา หรือเป็น  
 การชี้แจง หรือให้คำมั่นด้วยวาจาจากผู้ขายหรือผู้ประกอบการแก่ผู้ซื้อว่าในโครงการของตนจะมี  
 ทรัพย์สินใดที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อโครงการ แต่มิได้มีการกำหนดให้ทรัพย์สินนั้นเป็น  
 ทรัพย์สินกลาง จึงทำให้ในขณะที่ผู้ซื้อเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดอาจหลงเชื่อหรือเข้าใจ  
 ผิดว่า เมื่อตนได้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดนั้นแล้ว ตนก็จะมีกรรมสิทธิ์และมีสิทธิได้ใช้สอยทรัพย์สิน  
 นั้นได้อย่างทรัพย์สินส่วนกลาง หรืออาจทำให้ผู้ซื้อไม่ทราบว่าในอาคารชุดหลังที่ตนได้ซื้อห้องชุด  
 ไว้ตามสัญญามีทรัพย์สินใดบ้างที่เป็นทรัพย์สินกลาง ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้อหรือเจ้าของร่วมดังกล่าว  
 ไม่ได้รับความเป็นธรรม และอาจถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการบางรายได้ เช่น เมื่อ  
 ผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดนั้นแล้ว และได้ดำเนินการผ่อนดาวน์ชำระเงินค่าซื้อให้แก่

ผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก และเมื่อถึงเวลาที่อาคารชุดได้ก่อสร้างเสร็จ และผู้ประกอบการได้นำอาคารชุดไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนดแล้วผู้ซื้อถึงจะมาทราบว่าทรัพย์สินที่ตนเข้าใจว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางกลับไม่ได้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แต่เป็นทรัพย์สินบุคคลซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของของโครงการ หรือเจ้าของห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งเท่านั้น ซึ่งตนไม่มีสิทธิใช้สอยได้อย่างทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งถ้าต้องการใช้สอยอาจจะต้องเสียเงินค่าใช้สอย หรือค่าบริการในทรัพย์สินนั้น เช่น สระว่ายน้ำ หรือ ที่จอดรถ เป็นต้น

ซึ่งปัญหาดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นเนื่องจากตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวข้างต้น เพียงแต่ระบุไว้กว้างๆเท่านั้นว่า ให้ทรัพย์สินใดบ้างที่สามารถจัดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้ โดยเป็นสิทธิของผู้ประกอบการที่สามารถจะกำหนด หรือต้องการให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ใช้สอยร่วมกันของเจ้าของร่วม ก็ให้จดทะเบียนทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนกลาง แต่ถ้าผู้ประกอบการไม่ประสงค์จะให้ทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินที่ใช้สอยร่วมกันของเจ้าของร่วม ก็สามารถจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ตามแต่ต้องการ ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้ประกอบการ และการแสดงรายการทรัพย์สินส่วนกลางนั้น กฎหมายก็ได้กำหนดไว้ในขั้นตอนหลังจากได้ก่อสร้างอาคารชุดเสร็จเรียบร้อยแล้ว และเมื่อนำไปขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ซึ่งกรณีดังกล่าวเป็นเหตุให้ผู้ประกอบการบางรายอาศัยช่องว่างของบทบัญญัตินี้ดังกล่าวหลีกเลี่ยงและเอาเปรียบผู้ซื้อ ทำให้ผู้ซื้อไม่ได้รับความเป็นธรรมในเรื่องดังกล่าว ซึ่งทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่มักพบเห็นเป็นประจำในปัจจุบัน เช่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ สวนสาธารณะ หรือพื้นที่ว่างใต้อาคารชุดที่ผู้ประกอบการมักจะไม่นยอมจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

#### - แนวทางแก้ปัญหาการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

จากปัญหาที่ได้กล่าวมาดังกล่าวข้างต้นการที่กฎหมายกำหนดให้การจดทะเบียนอาคารชุดจะทำได้ต่อเมื่ออาคารนั้นสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วและกำหนดให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ยื่นเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบกับคำขอจดทะเบียนและเป็นผู้ที่กำหนดรายละเอียดว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้ออาคารชุดเสียเปรียบเนื่องจากในทางปฏิบัติผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะทำการขายอาคารชุดก่อนที่จะมีการจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้ผู้ซื้อไม่ทราบรายละเอียดว่าทรัพย์สินใดที่ผู้ประกอบการจะกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แม้ว่ากฎหมายจะมีการกำหนดคำจำกัดความของคำว่าทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้ในมาตรา 4 และกำหนดว่าอะไรถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา

15 แล้วก็ตาม แต่จากการที่กฎหมายกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้อย่างกว้าง ๆ ก็อาจเกิดปัญหาตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นได้

ในปัญหาดังกล่าวนี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดเพิ่มเติมอีกหนึ่งมาตรา ซึ่งมาตราดังกล่าวควรกำหนดให้ก่อนที่จะมีการเสนอขายห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ประกอบการจะต้องมีการยื่นเอกสารแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางไว้ที่หน่วยงานที่จะเป็นผู้รับจดทะเบียนอาคารชุด กล่าวคือ ที่สำนักงานที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่และที่กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน โดยผู้ประกอบการจะต้องแจ้งรายละเอียดว่าในอาคารชุดที่ผู้ประกอบการจะนำมาจดทะเบียนนั้น จะกำหนดให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และเมื่อผู้ประกอบการได้แจ้งรายละเอียดดังกล่าว ซึ่งการที่กำหนดให้ผู้ประกอบการทำการยื่นเอกสารแสดงรายละเอียดให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบแล้ว ต้องมีการกำหนดมิให้ผู้ประกอบการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดต่างๆเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางที่จะเป็นการทำให้สิทธิของผู้ซื้อตามที่ได้แจ้งไว้เดิมนั้นลดลงเช่น ตอนที่ยื่นเอกสารแจ้งรายละเอียดนั้นมีการกำหนดให้อาคารชุดดังกล่าวมีลิฟท์ใช้สอยเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน 4 ตัว แต่ตอนยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นผู้ประกอบการยื่นจดลิฟท์ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพียงแค่ 3 ตัว เช่นนี้ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้แต่หากตอนยื่นขอจดมีลิฟท์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มขึ้นเป็น 5 ตัว เป็นการเพิ่มประโยชน์ให้แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งหมดเช่นนี้สามารถทำได้ การที่กำหนดให้ต้องมีการแจ้งรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อหน่วยงานที่เป็นผู้รับจดทะเบียนอาคารชุดก่อนที่จะมีการเสนอขาย ก็เพื่อที่จะเป็นการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ซื้อห้องชุดสามารถทำการตรวจสอบได้ว่า หากตนซื้อห้องชุดในอาคารชุดนั้นแล้ว ตนจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางอะไรบ้าง เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจว่าจะซื้อห้องชุดในอาคารชุดนั้นหรือไม่ ซึ่งการที่กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องมีการเปิดเผยรายละเอียดต่าง ๆ ดังกล่าว เป็นหลักการที่คล้ายคลึงกับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ใช้ในกรณีที่จะขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนจะต้องมีการเปิดเผยข้อมูลตามที่ก.ล.ต. กำหนดเพื่อให้ผู้ซื้อหลักทรัพย์นั้นสามารถใช้ข้อมูลที่เปิดเผยดังกล่าวในการตัดสินใจว่าจะซื้อหรือไม่ซื้อหลักทรัพย์นั้น

และควรที่จะมีการอาศัยอำนาจตามมาตรา 6 (6) ออกกฎกระทรวง กำหนดให้นำเอกสารแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการจดทะเบียนอาคารชุดด้วย เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถที่จะตรวจสอบได้ว่าผู้ประกอบการมี

การจัดทำทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางตามที่ได้แจ้งไว้ก่อนการขายหรือไม่ ซึ่งหากผู้ประกอบการยื่นแผนผังดังกล่าว ไม่ตรงกับรายละเอียดที่ได้ยื่นเอาไว้ในครั้งแรกก่อนการเสนอขายอาคารชุด เช่น ตอนที่มีการยื่นข้อมูลครั้งแรกรันั้น อาคารชุดดังกล่าวมีลิฟท์ 5 ตัว เป็นทรัพย์สินกลาง แต่ปรากฏว่าเมื่อมายื่นแผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางตามมาตรา 6 นั้น ปรากฏว่าลิฟท์ที่เป็นทรัพย์สินกลางนั้นเหลือเพียง 4 ตัว อีก 1 ตัว ผู้ประกอบการจะขอจดทะเบียนทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือ ในกรณีที่ตอนยื่นข้อมูลครั้งแรกระบุว่าในอาคารชุดนั้นจะมีที่จอดรถให้ 100 คัน โดยกำหนดให้เป็นทรัพย์สินกลาง แต่ตอนมายื่นแผนผังเพื่อจดทะเบียนอาคารชุดกลับกำหนดให้มีที่จอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินกลาง เพียง 50 คัน อีกจำนวน 50 คัน จะกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่นนี้ควรกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจที่จะไม่จดทะเบียนทรัพย์สิน ซึ่งเดิมผู้ประกอบการแจ้งว่าจะจะเป็นทรัพย์สินกลาง แต่ในภายหลังจะให้จดทะเบียนทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่ผู้ประกอบการยื่นคำขอมาในภายหลัง แต่ต้องทำการจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินกลางตามที่ได้มีการยื่นข้อมูลแจ้งมาในครั้งแรก และในกรณีที่ผู้ประกอบการได้ยื่นข้อมูลมาในครั้งแรกว่าในอาคารชุดจะมีทรัพย์สินกลางอะไรบ้าง เช่น กำหนดว่าจะมีสระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น หรือห้องออกกำลังกาย แต่เมื่อผู้ประกอบการมายื่นแผนผังตอนจดทะเบียนปรากฏว่าไม่มีทรัพย์สินเหล่านั้นเลย ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาตามหลักเกณฑ์ปกติ หากอาคารดังกล่าวสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด และกำหนดระยะเวลาแก่ผู้ประกอบการในการดำเนินการจัดหามาให้ได้ ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว เช่น 30 วัน หรือ 60 วัน เป็นต้น ตลอดจนกำหนดให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานที่ดินให้มีอำนาจสั่งปรับผู้ประกอบการที่มีได้จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้ยื่นข้อมูลมาครั้งแรก จนกว่าผู้ประกอบการนั้นจะได้จัดให้มีทรัพย์สินกลางตามที่ได้มีการยื่นข้อมูลรายละเอียดในครั้งแรก

การที่กำหนดให้ผู้ประกอบการดังกล่าวสามารถนำอาคารดังกล่าวมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ แม้ว่ารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางยังไม่ตรงกับที่ได้มีการยื่นข้อมูลมาในครั้งแรก เนื่องจากหากไม่ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด ผู้ที่จะได้รับความเดือดร้อนก็คือ ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดนั่นเอง และหากผู้ประกอบการไม่จัดให้มีทรัพย์สินกลางภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ก็ให้ถือว่า การไม่กระทำดังกล่าวข้างต้นเป็นความผิดทางแพ่ง ซึ่งผู้ซื้อห้องชุดสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้



การที่กำหนดให้มีการยื่นข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลเอาไว้ก่อนที่จะมีการเสนอขายตามที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น ถือได้ว่าเป็นมาตรการที่นำมาใช้ควบคู่กันกับมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีอยู่ในปัจจุบันทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการคุ้มครองเจ้าของร่วมหรือผู้ซื้อให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น เนื่องจากมีการยื่นรายละเอียดแก่เจ้าพนักงานที่ดินในครั้งแรกก่อนมีการขาย และเมื่อมีการยื่นขอจดทะเบียนเจ้าพนักงานที่ดินก็จะเป็นผู้ตรวจสอบว่ามีรายละเอียดตรงกันหรือไม่ ถ้าไม่ตรงกันเจ้าพนักงานที่ดินก็สามารถมีอำนาจดำเนินการกับผู้ประกอบการตามที่ได้เสนอข้างต้นได้ทันที ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะเป็นมาตรการที่มีประสิทธิภาพมากกว่ามาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากถ้าผู้ประกอบการทำผิดตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ผู้ซื้อซึ่งถือได้ว่าเป็นผู้เสียหายจะต้องเป็นผู้แจ้งความร้องทุกข์เพื่อดำเนินคดีกับผู้ประกอบการ ซึ่งกรณีดังกล่าวส่วนใหญ่เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแล้ว ก็มักจะไม่อยากดำเนินคดีเอาผิดกับผู้ประกอบการในฐานะไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือตามคำโฆษณาในเรื่องของการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเนื่องจากผู้ซื้อไม่อยากยุ่งยากเสียเวลาเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่มักจะสนใจเฉพาะในเรื่องกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยผู้ซื้อส่วนใหญ่มักต้องการให้ตนได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ตนได้ซื้อไว้จากผู้ประกอบการก็ถือว่าพึงพอใจแล้ว แต่ผู้ซื้อก็ยังมีความรู้สึกว่าตนไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ แต่ส่วนใหญ่ก็จะไม่ดำเนินการใดกับผู้ประกอบการ ซึ่งมาตรการที่ผู้เขียนเสนอแนวทางไว้ข้างต้น จะเป็นมาตรการที่สามารถช่วยแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นอย่างดี

#### 4.2 ปัญหาที่เกิดจากการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไว้ว่า

'มาตรา 31 วรรคหนึ่ง การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่'

นอกจากนั้น ยังได้มีการกำหนดเรื่องผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ว่า

'มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้'

และในกฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ.2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หมวด 3 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนที่ 1 การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้อ 13 ที่วางหลักไว้ว่า

'ข้อ 13 คำขอตามข้อ 12 ให้ยื่นพร้อมด้วยหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา 35 และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย'

จากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า เจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดให้ต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็เพื่อวัตถุประสงค์ให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ๆ ซึ่งเป็นไปตามเจตนารมณ์ของอาคารชุดที่จะต้องมีการจัดการดูแลแทนเจ้าของร่วม แต่เนื่องจากการกระทำใด ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ นั้น ตัวนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถกระทำการเองได้โดยตัวของมันเองซึ่งจะต้องมีผู้แทนหรือตัวแทนเป็นผู้กระทำการแทนในนามของนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายจึงได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการหนึ่งคน ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ และในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ก็ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ซึ่งผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่โดยกระทำให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม และผู้จัดการดังกล่าวยังถือได้ว่าเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ระบุไว้ในมาตรา 36 อีกด้วย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น พระราชบัญญัติอาคารชุดจึงได้กำหนดให้การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีขึ้นเมื่ออาคารชุดนั้นเริ่มมีเจ้าของร่วมอาคารชุดตั้งแต่วัยแรก (ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 31) เพราะถือว่าเมื่ออาคารชุดใดเริ่มมีเจ้าของร่วมซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้ว ก็จะต้องจัดให้มีการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วม โดยการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ก็จะต้องมีผู้เข้ามาจัดการหรือกระทำการโดยผ่านตัวแทนเท่านั้น ซึ่งก็คือ

นิติบุคคลอาคารชุดนั่นเอง ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวถือได้ว่าเป็นบทบัญญัติที่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการอยู่ร่วมกันในรูปแบบของอาคารชุดนั่นเอง ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกไว้ว่า เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้รับโอนในครั้งแรก จะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนก็คือ ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็คือ เจ้าของร่วม ได้ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย โดยจะต้องยื่นเอกสารหลักฐานประกอบคำขอตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 31 และกฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. 2523) ข้อ 13 ด้วย

แต่เนื่องจากในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปด้วยในตัวตามที่กฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. 2523) กำหนดไว้ว่า ให้ระบุชื่อที่อยู่ของผู้จัดการด้วย เพราะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดจึงเกิดเป็นประเด็นปัญหาขึ้นมาว่า การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกนั้น ใครจะเป็นผู้แต่งตั้ง เพราะตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดวิธีการแต่งตั้งผู้จัดการไว้ในมาตรา 48 ว่า "การแต่งตั้งผู้จัดการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด"

ซึ่งถ้าพิจารณาตามมาตรา 31 ประกอบกับมาตรา 48 แล้ว ก็จะได้เห็นว่า ในการยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกนั้น การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า ในหลักการของกฎหมายในเรื่องที่ว่า จะต้องมิตินิติบุคคลอาคารชุดตั้งแต่เริ่มมีเจ้าของร่วมรายแรกเข้ามารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นสิ่งที่เหมาะสม แต่เนื่องจากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวยังมีช่องว่างในเรื่องของการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในตอนเริ่มแรก จึงทำให้เกิดเป็นปัญหาทั้งในทางปฏิบัติและในทางทฤษฎีของกฎหมายว่าใครจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการ และผู้จัดการที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นมีผลตามกฎหมายสามารถกระทำการใดซึ่งมีผลผูกพันตามกฎหมายหรือไม่ เพราะในความเป็นจริงแล้วจะเห็นได้ว่าในทางปฏิบัติไม่มีทางที่จะเป็นไปได้ว่า เมื่อผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อรายแรกที่ไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในครั้งแรกนั้น จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันไปได้ด้วย เนื่องจากก่อนหน้านั้น ผู้ประกอบการและผู้ซื้อที่จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในครั้งแรกยังไม่สามารถที่จะจัดประชุมเจ้าของร่วมเพื่อให้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีเจ้าของร่วมที่แท้จริงสักเพียงรายเดียว เพราะยังไม่ได้มี

การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อเลย ดังนั้น ผู้ซื้อที่จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์จึงยังไม่ใช่เจ้าของร่วมในอาคารชุดดังกล่าวตามกฎหมาย และการที่จะถือว่าผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ แต่เพียงผู้เดียวในขณะนั้น และสามารถแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้เองนั้นก็ยังไม่สามารถทำได้และไม่ถูกต้องตามหลักการและเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด เพราะถ้าพิจารณาจากคำนิยามคำว่า 'เจ้าของร่วม' ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้คำนิยามไว้ว่า เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และพิจารณาประกอบกับมาตรา 31 ซึ่งได้กล่าวไว้ว่า ในกรณีที่จะต้องขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้นจะต้องไม่ใช่กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม กล่าวคือ ถ้าเป็นกรณีดังกล่าว ผู้ประกอบการหรือ ผู้โอนสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ทันที โดยที่ไม่ต้องจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 นี้ได้ ทั้งนี้ เพราะถือว่าเป็นการเปลี่ยนมือหรือเจ้าของโครงการทั้งหมดทีเดียว ยังไม่มีบุคคลอื่นหรือเจ้าของร่วมที่แท้จริงมาร่วมถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดนั้น ๆ ด้วย ซึ่งก็สอดคล้องกับเจตนารมณ์และหลักการของกฎหมายอาคารชุด ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากคำนิยามประกอบกับบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องที่เกี่ยวข้องตามมาตราดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า เจ้าของร่วมจึงน่าจะหมายถึงกรณีที่มีผู้เป็นเจ้าของในห้องชุดแต่ละห้องชุดตั้งแต่สองรายขึ้นไป โดยไม่ใช่ถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารชุดนั้น ๆ แต่ถ้าเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารชุดทั้งหมดแล้ว ก็ไม่ถือว่าเป็นเจ้าของร่วมตามความหมายดังกล่าวได้

ฉะนั้น จึงเห็นได้ว่า การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องดำเนินการนั้น เป็นสิ่งที่ถูกต้องตามหลักการและเจตนารมณ์ของอาคารชุดแล้ว แต่กฎหมายก็ยังมีช่องว่างอยู่ โดยไม่กำหนดวิธีการหรือให้อำนาจรองรับแก่ผู้ใดในการแต่งตั้งผู้จัดการในครั้งแรกซึ่งยังไม่ใช่เจ้าของร่วมนั้น ซึ่งเรื่องนี้ในทางปฏิบัติที่กระทำกันอยู่ทุกวันนี้ก็ได้มีการหาทางออกหรือแก้ปัญหาดังกล่าว โดยส่วนใหญ่เจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการ (ผู้โอน) จะเป็นผู้แต่งตั้ง หรือกำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลในครั้งแรกเสียเอง และนำไปจดทะเบียนตามที่กำหนด และให้ผู้จัดการดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งกรณีนี้ก็ทำให้เกิดปัญหาตามมาอีกว่า ผู้จัดการที่แต่งตั้งโดยผู้ประกอบการในครั้งแรกนั้นจะมีผลสมบูรณ์หรือไม่ การรับจดทะเบียนผู้จัดการดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ และสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดได้หรือไม่ และการกระทำ ใด ๆ ที่ผู้จัดการได้กระทำให้ขึ้นในระหว่างที่ดำรงตำแหน่งอยู่ จะมีผลผูกพันตามกฎหมายหรือไม่ อย่างไร เนื่องจากการแต่งตั้งผู้จัดการคนดังกล่าวไม่ได้เป็นการ

แต่งตั้งตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และก็ไม่มีกฎหมายให้อำนาจรองรับแก่การกระทำของผู้จัดการดังกล่าวไว้ด้วย ซึ่งส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติได้มีการแก้ปัญหาดังกล่าว โดยการระบุไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดว่า ให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมให้สัตยาบันการแต่งตั้งและการกระทำของผู้จัดการนั้นในภายหลัง ซึ่งยังเป็นที่ไม่แน่นอนว่า การกระทำดังกล่าวสามารถกระทำได้หรือไม่ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่มีบทบัญญัติใดให้อำนาจไว้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจึงเป็นประเด็นปัญหาทางกฎหมายที่ยังไม่ได้มีการแก้ไขและยังเป็นปัญหาที่ไม่ชัดเจนคลุมเคลืออยู่มาจนถึงทุกวันนี้

#### - แนวทางแก้ไขปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

จากปัญหาในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวไว้ข้างต้นแล้วนั้น ผู้เขียนขอเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังนี้ คือ เพื่อเป็นการอุดช่องว่างของกฎหมาย และแก้ปัญหาในความไม่ชัดเจนคลุมเคลือในภาคปฏิบัติที่กระทำกันอยู่ทุกวันนี้ และเพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของอาคารชุดที่จะต้องให้มีผู้ดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางแทน ผู้เขียนจึงเห็นควรให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติในเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกตามมาตรา 31 ไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้อำนาจแก่ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรก ทั้งนี้ เนื่องจากในขณะที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดรายแรกนั้น เจ้าของโครงการอาจจะยังขายห้องชุดหรือโครงการได้ไม่มากพอ หรือขายได้เพียงเล็กน้อยเท่านั้น ประกอบกับผู้ที่รับโอนห้องชุดซึ่งถือว่าเป็นเจ้าของร่วมนั้นก็ยังมีจำนวนน้อย ไม่สามารถจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมในขณะนี้ได้ทันที การที่กำหนดให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกไปก่อนเพื่อทำหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด จึงเป็นการสมควรและเหมาะสมกับเวลาและสถานการณ์ในเวลานั้น ซึ่งแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวสามารถขจัดปัญหาที่ว่า การกระทำใด ๆ ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีผลผูกพันตามกฎหมายหรือไม่ เพราะเมื่อกฎหมายบัญญัติให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการมีอำนาจแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกที่แต่งตั้งจากเจ้าของโครงการ มีอำนาจหน้าที่ที่จะต้องกระทำตามที่กฎหมายระบุและให้อำนาจไว้แล้วนั้น การกระทำใด ๆ ดังกล่าวของผู้จัดการที่แต่งตั้งครั้งแรกก็ย่อมมีผลผูกพันตามกฎหมายด้วย แต่เนื่องจากผู้จัดการดังกล่าวมาจากการแต่งตั้งของผู้ประกอบการ หรือเจ้าของโครงการซึ่ง

จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ก็ยังคงเห็นว่าผู้จัดการดังกล่าวอาจจะปฏิบัติหน้าที่ของตนเพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของโครงการมากกว่ารักษาประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ซึ่งอาจทำให้เจ้าของร่วมถูกเอารัดเอาเปรียบไม่ยุติธรรม และอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของร่วมได้ ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นควรเสนอให้ต้องมีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการดังกล่าวเป็นการเฉพาะเจาะจง ให้แตกต่างจากหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั่วไปที่มีหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 36 โดยให้มีอำนาจหน้าที่เฉพาะในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเท่าที่จำเป็นและเร่งด่วนเท่านั้น และไม่ให้มีอำนาจหน้าที่ตามปกติในการทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ อันเป็นการก่อภาระผูกพันต่อเจ้าของร่วมในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ เพราะถือได้ว่าผู้จัดการดังกล่าวเปรียบเสมือนเป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการเท่านั้น ไม่ใช่เป็นผู้จัดการที่เจ้าของร่วมซึ่งเป็นผู้เช่าอาศัยและใช้สอยประโยชน์ในอาคารชุดที่แท้จริงเป็นผู้แต่งตั้งขึ้นจึงไม่ใช่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมที่แท้จริงตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด ดังนั้นจึงเป็นการป้องกันไม่ให้ผู้จัดการดังกล่าวมีอำนาจกว้างมากจนเกินไป

#### 4.3 ปัญหาการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นปัญหาสืบเนื่องจากการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ เมื่อเริ่มจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกจะไม่ใช่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม เนื่องจากเหตุผลตามที่ได้กล่าวมาในหัวข้อที่แล้ว ทำให้ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการมักจะแต่งตั้งตนเองหรือ ตัวแทนของตนเข้าเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในช่วงระยะแรกก็เป็นสิ่งที่เหมาะสม และผู้เขียนก็ได้เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 โดยกำหนดให้อำนาจแก่ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรก เนื่องจากเหตุผลและความจำเป็นตามที่ได้ศึกษามาในหัวข้อที่แล้ว

ปัญหาที่เกิดขึ้น คือ เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกตามมาตรา 31 และกำหนดให้ผู้ประกอบการสามารถแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเข้าบริหารงานในคราวแรกแล้ว ระยะเวลาที่ควรกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากผู้ประกอบการบริหารงานควรมีระยะเวลาสั้นเพียงใด ซึ่งโดยปกติแล้ว มาตรา 42 ได้กำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า 'ประชุมใหญ่' ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากผู้ประกอบการนั้นอาจมีระยะเวลาอยู่

ในตำแหน่งไม่เกิน 6 เดือน นับแต่วันที่เริ่มจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แต่ระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่นานพอสมควร แม้ว่ากฎหมายจะใช้คำว่า ภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะจัดประชุมเจ้าของร่วมเร็วกว่าหกเดือนก็สามารถทำได้ แต่ส่วนใหญ่ในทางปฏิบัติมักจะจัดภายในหกเดือน หรืออาจจะไม่มีการจัดประชุมเจ้าของร่วมเลย หรืออาจจัดให้มีการประชุมใหญ่ แต่ไม่มีวาระเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็เป็นได้ เนื่องจากส่วนใหญ่ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ออกโดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักกำหนดระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกมีวาระการดำรงตำแหน่งเกินกว่า 6 เดือน เช่น กำหนดให้มีการดำรงตำแหน่ง 2 ปีบ้าง 5 ปีบ้าง เป็นต้น การที่ไม่มีการจัดประชุมใหญ่หรือจัดประชุมแต่ไม่มีวาระเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการ ก็จะไม่สามารถที่จะเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะมาจากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมได้ อันเป็นเหตุให้ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาจากที่ประชุมเจ้าของร่วมเท่านั้น นอกจากนี้ ในบางอาคารชุดเมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปได้ระยะหนึ่ง ก็มีผู้ซื้อที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นจำนวนมากพอสมควร ซึ่งทำให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น มีจำนวนพอที่จะจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมเพื่อเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากเจ้าของร่วมได้แล้ว แต่ก็ยังไม่สามารถที่จะจัดประชุมได้เนื่องจากไม่มีผู้ใดจัดให้มีการประชุม ทำให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากผู้ประกอบการอยู่ในตำแหน่งได้ไปจนถึงหกเดือน หรือจนกว่าจะมีการจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากผู้ประกอบการรักษามลประโยชน์ของผู้ประกอบการมากกว่ารักษามลประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด อาจทำให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดได้รับความเดือดร้อนและเสียหายได้

#### - แนวทางในการแก้ไขปัญหาการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเข้าดำเนินงานแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากผู้ประกอบการตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นนั้น ผู้เขียนขอเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหา ดังนี้ คือ ควรที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 42 โดยกำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่าประชุมใหญ่ ทั้งนี้ ในการประชุมใหญ่ครั้งแรกนี้จะต้องมีวาระในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่ภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือโดยทันทีเมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้รับโอนเป็นจำนวนถึงร้อยละห้าสิบของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ๆ แล้วแต่กรณีใดกรณีหนึ่ง

จะเกิดขึ้นก่อน ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย ซึ่งการที่กำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าว เนื่องจากในกรณีที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีจำนวนมากพอที่จะจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมได้ ก็ควรที่จะจัดให้มีการประชุมให้เร็วที่สุดเพื่อที่จะได้ดำเนินการขอมติในเรื่องต่าง ๆ โดยเฉพาะการขอมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นสิ่งที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้ที่ทำหน้าที่ ดูแลและจัดการเรื่องต่าง ๆ ในอาคารชุด ดังนั้น จึงควรที่จะให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นผู้ที่เลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วยตัวเอง และการกำหนดดังกล่าวจะช่วยแก้ปัญหาในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากผู้ประกอบการรักษาผลประโยชน์ของผู้ประกอบการมากกว่าผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด อันก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ เจ้าของร่วมในอาคารชุด เพราะจะเป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมเป็นผู้ที่จะเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ตนพอใจเข้ามาบริหารงานในอาคารชุดได้รวดเร็วยิ่งขึ้น ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากผู้ประกอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่พอใจของเจ้าของร่วมอยู่แล้ว ก็อาจได้รับการแต่งตั้งเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่ออีกวาระหนึ่งก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ ซึ่งก็ถือได้ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนต่อมาที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมเจ้าของร่วมนั้นเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมที่แท้จริง ซึ่งจะตรงกับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่ต้องการให้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาจากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมนั่นเอง และการที่ผู้เขียนเสนอให้ต้องมีการจัดประชุมภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือนับแต่วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้รับโอนเป็นจำนวนร้อยละห้าสิบของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารนั้นแล้วแต่กรณีใดกรณีหนึ่งจะเกิดขึ้นก่อน เนื่องจากว่าหากผู้ประกอบการไม่สามารถจำหน่ายห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าวได้ตามอัตราที่กำหนดก็ยังมีเงื่อนไขเวลาที่บังคับให้ต้องมีการประชุมเจ้าของร่วมภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แต่หากมีการจำหน่ายห้องชุดได้ตามที่กำหนด ก็ต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมเร็วขึ้น กล่าวคือ โดยทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้รับโอนเป็นจำนวนร้อยละห้าสิบของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ซึ่งการกำหนดดังกล่าวจะทำให้เกิดความยืดหยุ่นมากขึ้นและเหมาะสมต่อเหตุการณ์ และสภาวะการณ์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันที่มีความซบเซาและความไม่แน่นอน และจะช่วยแก้ปัญหาในการที่มีการออกข้อบังคับ โดยผู้ประกอบการที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกซึ่งส่วนใหญ่มาจากผู้ประกอบการดำรงตำแหน่งนานกว่า 6 เดือน ซึ่งการแก้ไขดังกล่าวจึงเท่ากับว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกสามารถปฏิบัติหน้าที่ภายในช่วงระยะเวลาที่มีการ



โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดได้ไม่ถึงร้อยละห้าสิบ หรือภายในระยะเวลาหกเดือนนับแต่วันที่  
ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน

#### 4.4 ปัญหาการจัดทำข้อบังคับในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาของการจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนั้นสืบเนื่องจากการที่มาตรา 31  
วรรคหนึ่ง กำหนดให้การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะทำได้เมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรม  
สิทธิ์ในห้องชุดยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดย  
มีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการที่  
กฎหมายกำหนดให้มีการจัดทำข้อบังคับขึ้นเนื่องจากการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเป็นเรื่องของคน  
ส่วนใหญ่มาอยู่อาศัยร่วมกันจึงจำเป็นต้องมีกฎเกณฑ์ข้อบังคับให้ปฏิบัติเพื่อความสงบสุข ดังนั้น  
เมื่อเริ่มมีการอยู่อาศัยในอาคารชุด กล่าวคือ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้รับโอนราย  
แรกก็จะเป็นจุดเริ่มต้นของการอยู่อาศัยร่วมกัน ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุดจึงกำหนดว่า  
ขณะยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยื่นข้อบังคับเข้าไปพร้อมกันด้วย ซึ่งการจัดทำ  
ข้อบังคับดังกล่าวนี้พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดเป็นเพียงหลักกว้าง ๆ ว่าจะต้องมีราย  
ละเอียดอะไรบ้างตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 32 วรรคแรก ดังนั้น การที่กฎหมายกำหนดให้มีการจัด  
ทำข้อบังคับนั้นเป็นสิ่งที่เหมาะสม เนื่องจากจะได้เป็นหลักเกณฑ์ควบคุมการอยู่อาศัยร่วมกันใน  
อาคารชุด

แต่เนื่องจากการที่มาตรา 31 ได้กำหนดให้มีการยื่นสำเนาข้อบังคับไปพร้อมกับคำขอ  
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักเกณฑ์ที่ได้กล่าวแล้วข้างต้นนั้น ทำให้ในทางปฏิบัติผู้ที่จัด  
ทำข้อบังคับดังกล่าวก็คือ ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการนั่นเอง เนื่องจากในขณะทำการจด  
ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น เป็นไปไม่ได้ที่จะให้ผู้ซื้อห้องชุดหรือผู้รับโอนเข้าไปมีส่วนร่วมใน  
การจัดทำข้อบังคับดังกล่าว ดังนั้น ผู้ที่จัดทำข้อบังคับดังกล่าวจึงต้องเป็นผู้ประกอบการ หรือผู้ขอ  
โอนนั่นเอง

การที่ผู้ประกอบการเป็นผู้จัดทำข้อบังคับนั้น อาจทำให้ข้อบังคับที่จัดทำขึ้นมาดัง  
กล่าวไม่ตรงกับความต้องการของเจ้าของร่วมที่แท้จริงซึ่งจะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น ผู้  
ประกอบการบางรายอาจร่างข้อบังคับซึ่งเป็นการเอาเปรียบหรือไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของห้องชุดได้  
แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 32 จะกำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระ  
สำคัญตามที่กำหนดเอาไว้ แต่ในส่วนของรายละเอียดต่าง ๆ ผู้ประกอบการจะสามารถกำหนด

อย่างไรก็ได้ที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย เช่น ในข้อบังคับอาจกำหนดในเรื่องการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ในตำแหน่งคราวละ2ปี ซึ่งในทางปฏิบัติส่วนใหญ่ในช่วงที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ประกอบการก็จะตั้งตนเองหรือตัวแทนของตนเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งการที่ข้อบังคับมีการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ในตำแหน่งเป็นเวลานาน หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากผู้ประกอบการไม่มีประสิทธิภาพ ก็จะทำให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดได้รับความเดือดร้อนได้ หรือในกรณีที่ข้อบังคับที่จัดทำโดยผู้ประกอบการนั้น ข้อบังคับกำหนดให้มีการเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมโดยอาจไม่เป็นธรรมแก่ เจ้าของร่วม เช่น หนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมต้องส่งไปยังเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่า3วัน ซึ่งอาจเป็นระยะเวลาที่ไม่เพียงพอเนื่องจากเจ้าของร่วมบางรายอาจเตรียมตัวไม่ทันจนอาจทำให้เจ้าของร่วมบางคนไม่สามารถมาประชุมได้ หรืออาจมีการกำหนดข้อบังคับอื่น ๆ ที่ผิดไปจากความต้องการของ เจ้าของร่วมทั้งหมดก็ได้ เช่น อาจกำหนดให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดสามารถใช้ทรัพย์สินกลางได้เป็นบางเวลา เช่น กำหนดวันเวลาในการใช้สระว่ายน้ำซึ่งเป็นทรัพย์สินกลาง ซึ่งเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้นอาจจะต้องการใช้สระว่ายน้ำตลอดเวลาโดยไม่มีการบังคับว่า จะใช้ได้ในวันเวลาอะไร เป็นต้น ซึ่งหากเจ้าของร่วมต้องการจะแก้ไขข้อบังคับนี้ ก็จะต้องใช้มติที่มีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา 49 (3) เนื่องจากเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นมติที่ต้องใช้คะแนนเสียงมาก ซึ่งอาจจะไม่สามารถแก้ไขได้หากยังมีเจ้าของร่วมที่แท้จริงเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุดโดยมีคะแนนเสียงรวมกันไม่ถึงสามในสี่ของคะแนนเสียงทั้งหมด ซึ่งปัญหาจากการที่ข้อบังคับซึ่งกำหนดโดยผู้ประกอบการตั้งแต่ตอนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดอาจเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบการบางรายเอาเปรียบเจ้าของร่วมในอาคารชุด หรืออาจมีการกำหนดข้อบังคับที่ไม่ตรงกับความต้องการของเจ้าของร่วมซึ่งเป็นปัญหาที่กระทบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดโดยตรง เนื่องจากเจ้าของร่วมที่แท้จริงที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุดนั้น

#### - แนวทางในการแก้ไขปัญหาการจัดทำข้อบังคับในขณะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

การกำหนดข้อบังคับในขณะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งผู้เขียนขอเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว คือ ใน

ขณะที่มีการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดควรกำหนดให้มีการออกกฎกระทรวง ซึ่งใน มาตรา 31 วรรคสาม ได้กำหนดให้การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไป ตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังนั้น จึงควรมีการออกกฎกระทรวงโดยอาศัย อำนาจตามมาตรา 31 วรรค 3 เรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ที่จะต้องมีการยื่นข้อบังคับ เข้ามาพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้นำข้อบังคับที่ออกโดยหน่วย งานที่เกี่ยวข้องคือ กรมที่ดิน โดยกองควบคุมธุรกิจที่ดินเป็นผู้ออกข้อบังคับมาตรฐาน โดยข้อบังคับ นี้จะเป็นข้อบังคับที่มีสาระสำคัญขั้นต่ำตามที่กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดเอาไว้ในมาตรา 32 และให้ข้อบังคับนี้เป็นข้อบังคับชั่วคราวที่ใช้กับอาคารชุดทุกอาคารชุด โดยให้ใช้ข้อบังคับมาตรฐาน นี้ นับแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด จนถึงวันที่มีการจัดการประชุมเจ้าของร่วม แต่ หนึ่งนี้ต้องไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งเป็นการกำหนดให้สอดคล้องกับมาตรา 42 กำหนดให้มีการจัดประชุม ใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 6 เดือน นับแต่วันจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้เป็นไปตาม เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดและเห็นควรกำหนดรายละเอียดในข้อบังคับมาตรฐานเอาไว้ อย่างกว้าง ๆ เฉพาะเรื่องที่สำคัญ เช่น

1) ควรกำหนดในเรื่องวาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คนแรกที่มาจากการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดของผู้ประกอบการ ให้มีวาระอยู่ในตำแหน่งชั่วคราวได้จนถึงมีการประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 42 และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งผู้ จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่เข้ามาแทนคนเดิมแต่หนึ่งนี้ ต้องไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด การกำหนดดังกล่าวก็เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการแก้ไขปัญหาการจ ดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ได้เขียนได้เสนอแนวทางดังกล่าวไว้แล้วข้างต้น

2) ควรกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุม ใหญ่ของเจ้าของร่วม เช่น กำหนดให้การเรียกประชุมใหญ่ต้องแจ้งวัน เวลา และสถานที่ในการ ประชุมใหญ่ให้เจ้าของร่วมทุกคนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ตลอดจนอาจให้มีการประกาศ วัน เวลา และสถานที่ประชุมดังกล่าวไว้ในที่ที่ติดประกาศของอาคารชุด หรือหน้าห้องประชุมใหญ่ หรือหน้าทางขึ้น เช่น หน้าลิฟท์หรือหน้าบันไดทางขึ้นทุกชั้น เพื่อให้เจ้าของร่วมทุกคนได้รับทราบ

3) ส่วนในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นผู้กำหนดเอง เช่น จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้าหรืออัตราส่วนที่เจ้า ของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรืออัตราส่วน ค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ก็ให้เป็นสิทธิของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใน ขณะนั้นเป็นผู้กำหนดรายละเอียดขึ้นเอง เนื่องจากกาหนดในเรื่องดังกล่าว เจ้าหน้าที่ของรัฐ

ไม่สามารถที่จะกำหนดให้ได้ เพราะผู้ที่รู้เรื่องนี้ดีที่สุดและกำหนดได้เหมาะสมที่สุดจะต้องเป็นผู้ที่อยู่ในที่นั้น

4) ในส่วนของข้อบังคับที่ระบุเรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางก็ควรจะระบุเอาไว้แต่เพียงกว้าง ๆ เช่น การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางต้องไม่กระทบสิทธิของเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ เป็นต้น โดยการระบุเอาไว้กว้าง ๆ ก็เพื่อเมื่อมีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแล้ว ที่ประชุมใหญ่จะได้มีการประชุมเพื่อกำหนดรายละเอียดข้อบังคับกันเองอีกครั้งหนึ่งเพื่อให้ตรงกับความต้องการของเจ้าของร่วมที่แท้จริง

การกำหนดให้มีข้อบังคับมาตรฐานดังกล่าว จะเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาของการที่ ผู้ประกอบการบางรายกำหนดข้อบังคับที่ไม่เป็นธรรมหรือก่อให้เกิดประโยชน์แก่ตนเองและเป็นการแก้ไขปัญหาคำหนดข้อบังคับให้ตรงกับความต้องการของเจ้าของร่วมโดยแท้จริงได้

#### 4.5 ปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยก

โครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ได้มีการพัฒนารูปแบบของโครงการแตกต่างจากเดิม โดยแต่เดิมนั้นการก่อสร้างอาคารชุดมักจะมีการสร้างเป็นอาคารชุดเพียงอาคารเดียวต่อหนึ่งโครงการ แต่ในปัจจุบันการจัดทำโครงการอาคารชุด ผู้ประกอบการบางรายได้จัดให้มีอาคารชุดหลายอาคารอยู่ในบริเวณโครงการเดียวกัน ทำให้เกิดแนวความคิดที่แตกต่างกันว่า การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดของอาคารชุดหลายอาคารที่อยู่ในบริเวณโครงการเดียวกันนั้นควรจดทะเบียนในรูปแบบใด ซึ่งมี 2 รูปแบบ คือ

1) การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวม คือ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคลอาคารชุดต่ออาคารชุดหลาย ๆ อาคาร เช่น อาคารชุด 10 อาคาร แต่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพียง 1 นิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น

2) การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบแยก คือ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคลอาคารชุดต่ออาคารชุด 1 อาคาร

ข้อดีและข้อเสียในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยกมีดังนี้

### การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมมีข้อดี คือ

- ในกรณีที่อาคารชุดหลายอาคารที่อยู่ในบริเวณเดียวกันมีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิ ถนนเข้าออกโครงการ สวนหย่อม สระว่ายน้ำ หากมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นแบบรวม เจ้าของห้องชุดในทุกอาคารก็ย่อมที่จะสามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในบริเวณนั้นร่วมกันได้ เนื่องจากถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดในทุกอาคารชุด
- ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของอาคารชุดทุกอาคาร ก็สามารถที่จะจัดเก็บได้จากเจ้าของห้องชุดในทุกอาคารชุด โดยจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา 18 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

### ส่วนข้อเสียก็คือ

ตามที่มาตรา 50 วรรค 3 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดไว้ว่า "ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง" จึงทำให้เกิดปัญหาว่า ในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้หรือเกิดเหตุใด ๆ อันทำให้อาคารชุดใดอาคารชุดหนึ่งที่อยู่ในการควบคุมดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมนั้นเกิดความเสียหาย เจ้าของร่วมที่มีได้อยู่อาศัยในอาคารที่ได้รับความเสียหายจะต้องร่วมกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายด้วย เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในอาคารชุดหลังอื่น เนื่องจากเจ้าของร่วมเหล่านั้นอาจมิได้มีการเข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารที่เสียหายนั้นเลยก็ได้ เช่น กรณีที่อาคารชุดเกิดเพลิงไหม้ทั้งหมด ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ลิฟท์ ตลอดจนสิ่งของที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันถูกเพลิงไหม้หมด เจ้าของร่วมในอาคารชุดทุกอาคารที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นแบบรวม ก็ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดที่เสียหาย โดยที่เจ้าของร่วมดังกล่าวอาจไม่ได้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเลย เช่น เจ้าของร่วมอาจไม่เคยเข้าไปใช้ลิฟท์หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดที่เกิดเหตุเพลิงไหม้นั้นเลย แต่ก็ต้องเข้ามารับผิดชอบ

### การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบแยกมีข้อดี คือ

การบริหารจัดการสามารถทำได้โดยง่าย เนื่องจากเป็นการบริหารจัดการงานในอาคารชุดเพียงอาคารเดียว จำนวนผู้อยู่อาศัยและจำนวนทรัพย์สินส่วนกลางก็มีจำนวนน้อย การบริหารจัดการก็ย่อมที่จะง่ายกว่าการบริหารงานอาคารหลายอาคาร และในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้หรือเกิดเหตุใด ๆ อันทำให้อาคารชุดเสียหาย ก็จะไม่ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแบบเดียวกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวม กล่าวคือ เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบแยกนั้น มีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันทุกคน ดังนั้น การออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารชุดตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ก็ย่อมสมควรและเป็นธรรม

### ส่วนข้อเสียก็คือ

ในเรื่องของการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ร่วมกันหลาย ๆ อาคาร เช่น สระว่ายน้ำ สวนหย่อมหรือถนนที่จำเป็นต้องใช้ร่วมกัน เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบแยก ทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องถูกกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดใด อาคารชุดหนึ่งจึงทำให้อาคารชุดอื่น ๆ ในโครงการไม่สามารถมาใช้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวได้ และในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 นั้น ก็จะไม่สามารถเก็บจากเจ้าของห้องชุดในอาคารอื่นได้ เนื่องจากถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวมิใช่ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดอื่น ซึ่งอาจทำให้เกิดภาระอย่างมากต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว

### - แนวทางแก้ไขปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยก

จากข้อดีและข้อเสียของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวม และแบบแยก ทำให้เกิดความคิดที่จะหาแนวทางแก้ไขในเรื่องดังกล่าว โดยมีแนวทางการคิด ดังต่อไปนี้

ในกรณีที่เป็นการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นแบบรวม ควรกำหนดให้

1. ให้กำหนดในข้อบังคับว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในแต่ละอาคาร กรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ หรือเกิดเหตุใด ๆ อันทำให้อาคารชุดที่ตนอาศัยอยู่เสียหาย เจ้าของห้องชุดในอาคาร

นั้นจะร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมฟื้นฟูเฉพาะอาคารที่ตนอยู่อาศัยเท่านั้น เจ้าของอาคารชุดอื่นจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายของอาคารชุดนั้น

2. ให้กำหนดในข้อบังคับว่า เจ้าของห้องชุดในทุกอาคารที่มีนิติบุคคลอาคารชุดเดียวกัน จะต้องเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของอาคารชุดทุกอาคาร อาทิเช่น ถนนที่อยู่บริเวณรอบอาคารชุดนั้น สนามเด็กเล่น สวนหย่อม เป็นต้น โดยเก็บค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเท่า ๆ กันทุกห้องชุด

ในกรณีที่เป็นการจัดระเบียบนิติบุคคลอาคารชุดแบบแยก ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันในหลายอาคารชุดจะต้องจัดระเบียบเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดใดอาคารชุดหนึ่งควรกำหนดให้

1. มีการจัดทำข้อบังคับร่วมกันให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดทุกอาคารมีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ร่วมกัน โดยผู้ประกอบการควรกำหนดให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันในหลายอาคารชุด ทำหนังสือยินยอมให้เจ้าของห้องชุดในอาคารอื่นใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น

2. ให้กำหนดในข้อบังคับว่า เจ้าของห้องชุดทุกอาคารจะต้องเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของอาคารชุดทุกอาคาร โดยเก็บค่าใช้จ่ายตามวิธีการที่ได้กำหนดเอาไว้ในมาตรา 18

ซึ่งวิธีการต่าง ๆ ข้างต้นเป็นวิธีการที่ค่อนข้างจะยุ่งยากและอาจใช้ไม่ได้ผล เนื่องจากการกำหนดรายละเอียดไว้ในข้อบังคับเป็นหลักเกณฑ์ที่ไม่มีความแน่นอน เนื่องจากข้อบังคับเป็นเรื่องที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดแต่ละแห่งจะได้ตกลงกำหนดกันขึ้นเองตามมติของเจ้าของร่วมและยังเป็นประเด็นปัญหาอยู่ว่า ข้อบังคับดังกล่าวสามารถบังคับเจ้าของร่วมได้แค่ไหนเพียงใด

ดังนั้น ในประเด็นปัญหาดังกล่าวเมื่อได้มีการศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ซึ่งเป็นกฎหมายที่ประเทศไทยนำมาเป็นแบบอย่างในการร่างกฎหมายอาคารชุดพบว่าในกฎหมายฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 27 กำหนดว่า ในกรณีที่อาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลายหลัง บรรดาเจ้าของร่วมในอาคารหลังหนึ่งหรือหลายหลังอาจเข้าร่วมประชุมกันลงมติโดยเสียงข้างมาก ให้จัดตั้งสมาคมขึ้นระหว่างเจ้าของร่วมเหล่านั้นเรียกว่าอนุสมาคม อนุสมาคมนี้มีสภาพบุคคลตามกฎหมายแพ่งเช่นเดียวกับสมาคม วัตถุประสงค์ของอนุสมาคมเป็นเช่นเดียวกับกับสมาคม แต่จำกัดเฉพาะในวงอาคารเหล่านั้นเท่านั้น<sup>2</sup>

<sup>2</sup> วิจารณ์ รักษาปวงชน, "กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด," หน้า 76-77.

ซึ่งหลักเกณฑ์ของกฎหมายฝรั่งเศสดังกล่าว อาจสามารถนำมาปรับใช้ได้กับกรณีที่มีอาคารชุดหลาย ๆ อาคารอยู่ในบริเวณโครงการเดียวกัน โดยผู้เขียนมีความเห็นว่า อาจมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ขึ้นอีกมาตราหนึ่งโดยกำหนดให้อาคารชุดแต่ละอาคารในโครงการสามารถที่จะมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคาร เพื่อดูแลและจัดการเฉพาะอาคารชุดแต่ละอาคารชุดเท่านั้น และให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อดูแลและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของอาคารชุดทุกอาคารเป็นเจ้าของร่วมกัน โดยวิธีการดังกล่าวจะช่วยแก้ปัญหาของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยกได้ เนื่องจากการกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดก็จะถือเสมือนหนึ่งมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบแยก กล่าวคือ ใน 1 อาคารชุดมี 1 นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะทำการบริหารจัดการสามารถทำได้โดยง่ายและการกำหนดในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางในกรณีที่มีหลายอาคารชุดอยู่รวมกัน ก็สามารถที่จะกำหนดได้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางใดเป็นของอาคารชุดอาคารใด และทำให้ลดปัญหาในกรณีเกิดเหตุที่ทำให้อาคารชุดเสียหาย เจ้าของร่วมในอาคารชุดหลังอื่นก็ไม่ต้องมาร่วมออกเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่เสียหายร่วมกับเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่เสียหาย ตลอดจนเป็นการลดปัญหาของการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางปะปนกันระหว่างอาคารชุดหลายอาคาร เช่น ในกรณีที่อาคารชุดแต่ละอาคารมีสระว่ายน้ำเป็นของตนเอง แต่เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นแบบรวม เจ้าของร่วมในอาคารชุดหลังอื่นก็จะสามารถที่จะเข้ามาใช้สระว่ายน้ำที่ไม่ใช่ของอาคารชุดของตนได้ ซึ่งในความเป็นจริงเจ้าของร่วมในทุกอาคารก็ย่อมไม่ต้องการให้มีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางปะปนร่วมกันกับคนเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ ยังสามารถแก้ไขปัญหาในกรณีที่โครงการอาคารชุดนั้นมีทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ร่วมกันทุกอาคารชุด เช่น ถนน หรือทางเข้าออกโครงการ ซึ่งต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวม หรือจัดทำสัญญา หรือข้อบังคับต่าง ๆ เจ้าของร่วมในทุกอาคารชุดจึงจะสามารถใช้ร่วมกันได้ แต่หากมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในแต่ละอาคารและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ครอบคลุมในทุกอาคารชุดของโครงการ ก็จะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นได้

จากการศึกษาในเบื้องต้นของผู้เขียน ระบบการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายฝรั่งเศสที่กำหนดให้สามารถมีการจัดตั้งอนุสมาคมขึ้นมา อาจนำมาปรับใช้แก้ปัญหา ต่าง ๆ ตามที่ได้มีการเสนอมาแล้วข้างต้นได้ในระดับหนึ่ง

แต่อย่างไรก็ตาม การที่จะกำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในโครงการที่มีอาคารชุดหลายอาคาร จะต้องมีการศึกษาวิธีการ รูปแบบ ตลอดจนแนวความคิดตามระบบกฎหมายของฝรั่งเศสในเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดอีกเรื่อง



หนึ่งว่าเป็นอย่างไร ตลอดจนถึงต้องการพิจารณาว่าระบบของการจดทะเบียนดังกล่าวเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม และวัฒนธรรมของไทย ตลอดจนรูปแบบของ กฎหมายที่มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วหรือไม่เพียงใด ซึ่งจะต้องมีการศึกษาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกันต่อไป

#### 4.6 ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุด

การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดนั้น เป็นการอยู่อาศัยร่วมกันของคนหมู่มาก จึงจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการให้การอยู่อาศัยเกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หมวด 5 เรื่องนิติบุคคลอาคารชุด ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในการบริหารจัดการอาคารชุดเอาไว้ โดยให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมทั้งกำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดให้มีข้อบังคับเพื่อเป็นการกำหนดกฎเกณฑ์การอาศัยอยู่ร่วมกัน ตลอดจนการกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด แต่เนื่องจากหลักเกณฑ์การบริหารจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังมีความไม่สมบูรณ์ชัดเจน ก่อให้เกิดความบกพร่องในการบริหารจัดการ ซึ่งปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด มีดังนี้

##### 4.6.1 ปัญหาในการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ปัญหานี้เป็นประเด็นปัญหาที่สืบเนื่องมาจากเรื่องปัญหาในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในหัวข้อที่แล้วที่ผู้เขียนได้กล่าวไว้ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุดได้มีบทบัญญัติรองรับในการแก้ไขปัญหาในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรก โดยกำหนดไว้ในมาตรา 42 ว่า "ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้" โดยเจตนารมณ์ของบทบัญญัตินี้ ก็เพื่อที่จะให้มีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมในครั้งแรก เพื่อให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดทุกรายหรือส่วนใหญ่ได้มีโอกาสและส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และกำหนดวิถีทางในการอยู่ร่วมกันหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจากผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการมาเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้ว ก็ควรให้เจ้าของร่วมได้มีการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงสิ่งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการเป็นผู้กำหนดขึ้น เช่น เรื่องการพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่แทน

คนเดิม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับใหม่แทนข้อบังคับเดิม ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งที่เจ้าของโครงการเป็นผู้พิจารณาและกำหนดขึ้นในตอนแรกแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งอาจจะไม่เป็นที่พอใจหรือเป็นที่เหมาะสมตามความคิดเห็นของเจ้าของร่วมก็ได้ ดังนั้น เจตนารมณ์ของกฎหมายจึงได้กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งถือว่าเป็นระยะเวลาที่พอสมควรไม่นานเกินไป เพื่อให้เจ้าของร่วมได้พิจารณาในเรื่องดังกล่าว ซึ่งถือเป็นเรื่องที่สำคัญต่อการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วมทั้งหมด

แต่ถึงแม้ว่าวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของกฎหมายในเรื่องดังกล่าวตามมาตรา 42 จะเป็นเรื่องที่ดีและถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดก็ตาม แต่บทบัญญัติในมาตรา 42 ดังกล่าวก็ยังมีช่องว่างหรือเกิดเป็นประเด็นปัญหาขึ้นมาอีก เพราะในมาตรา 42 ได้ระบุไว้แต่เพียงว่า ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น แต่ไม่ได้กำหนดไว้ว่า ให้ผู้ใดเป็นผู้มีอำนาจเรียกประชุมดังกล่าว และถึงแม้ว่าในบทบัญญัติในมาตรา 32 (9) จะได้กำหนดไว้ว่า การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของ เจ้าของร่วมทั้งหมดนั้น ให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งบทบัญญัตินี้ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นสาระสำคัญที่จะต้องอยู่ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดก็ตาม ก็ไม่ได้หมายความว่า ในมาตรา 32 (9) จะสามารถแก้ไขปัญหาในเรื่องการเรียกประชุมใหญ่ได้ทุกกรณี เพราะเนื่องจากข้อบังคับที่กฎหมายกำหนดให้ต้องระบุ เรื่องการเรียกประชุมใหญ่ไว้ด้วยนั้น ข้อบังคับส่วนใหญ่หรือเกือบทั้งหมดในตอนแรกจะเป็นข้อบังคับที่เจ้าของโครงการเป็นผู้จัดทำ และกำหนดขึ้นเองแต่เพียงผู้เดียว เพราะในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในครั้งแรกพร้อมกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นกฎหมายบังคับให้ต้องยื่นสำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดไปพร้อมกันด้วย ดังนั้น จึงเห็นได้ว่า ข้อบังคับดังกล่าวเป็นข้อบังคับที่เจ้าของโครงการเป็นผู้จัดทำขึ้นทั้งสิ้น และในการจัดทำข้อบังคับดังกล่าวของเจ้าของโครงการก็ไม่ได้มีหลักเกณฑ์ หรือแนวทางปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานไปในแนวทางเดียวกันทุกอาคารชุด ซึ่งข้อบังคับแต่ละแห่งก็จะกำหนดวิธีการเรียกประชุมที่ไม่เหมือนกันและแตกต่างกันออกไป เช่น ข้อบังคับบางแห่งก็ได้กำหนดวิธีการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมไว้ โดยกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เรียกประชุม หรืออาจกำหนดให้คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี) เป็นผู้เรียกประชุมแล้วแต่กรณีเท่านั้น โดยไม่ได้กำหนดให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมที่จะมีสิทธิเรียกประชุมดังกล่าวได้ด้วย ซึ่งกรณีดังกล่าวก็อาจจะก่อให้เกิดเป็นปัญหาขึ้นได้ โดยถ้าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกภายในระยะเวลา 6 เดือน หรือเรียกประชุมใหญ่ในครั้งต่อ ๆ ไปปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อยแล้ว ก็จะทำให้เกิดปัญหาว่าจะอย่างไรกับ

กรณีดังกล่าว และเจ้าของร่วมสามารถเรียกและจัดให้มีการประชุมใหญ่ ดังกล่าวได้เองหรือไม่ เพียงใด เพราะเนื่องจากกฎหมายเขียนไว้ไม่ชัดเจน และในข้อบังคับก็ไม่ได้เขียนไว้ในเรื่องการให้อำนาจแก่เจ้าของ ร่วมในการกระทำดังกล่าวได้ ซึ่งถ้าหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้งครั้งแรกจากผู้ประกอบการไม่ยอมเรียกประชุม หรือเจ้าของร่วมไม่กล้าหรือไม่แน่ใจว่า ตนสามารถเรียกประชุมได้เองหรือไม่ ย่อมจะทำให้เกิดผลกระทบและอาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

#### - แนวทางแก้ไขปัญหาในการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้เขียนขอเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาในกรณี ดังกล่าวดังนี้ คือ ควรให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติในเรื่องการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ขึ้นอีกมาตราหนึ่งเพื่อเป็นการระบุให้อำนาจแก่ผู้ที่มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมได้ถูกต้องตามกฎหมาย และให้เป็นแนวทางที่ต้องปฏิบัติเหมือนกันทุกอาคารชุด โดยเห็นควรกำหนดให้บุคคลดังต่อไปนี้ เป็นผู้ที่มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่และจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้เท่านั้น คือ

- 1) ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการเรียกประชุมใหญ่ตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) ในกรณีที่ไม่มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการเรียกประชุมตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี ไม่ยอมดำเนินการเรียกประชุมตามที่กฎหมายกำหนดไม่ว่าด้วยกรณีใด ๆ ก็ให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมอาคารชุดเป็นผู้มีสิทธิสามารถเรียกประชุมได้เอง ทั้งนี้ กำหนดให้เจ้าของร่วมที่สามารถเรียกประชุมในกรณีดังกล่าวได้ จะต้องเข้าชื่อรวมกันแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 หรือร้อยละ 20 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือมีจำนวนเจ้าของห้องชุดเข้าชื่อรวมกันไม่น้อยกว่า 30 ห้องชุดก็สามารถที่จะเรียกประชุมได้แล้วแต่กรณีใดกรณีหนึ่ง

ซึ่งแนวทางแก้ไขดังกล่าวเป็นหลักการเดียวกับที่กฎหมายฝรั่งเศสและประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ว่าด้วยเรื่องหุ้นส่วนบริษัท ได้กำหนดวิธีการในกรณีดังกล่าวไว้

เช่นกัน และจะเป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน กรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ยอมเรียกประชุมเจ้าของร่วมดังกล่าวได้

#### 4.6.2 ปัญหาการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ได้วางหลักไว้ว่า  
 'มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดา  
 หรือนิติบุคคลก็ได้'

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง  
 เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ'

การที่กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้ ก็เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุด  
 ได้รับจดทะเบียนตามมาตรา 31 แล้วก็มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ดังนั้น จึงต้องมีผู้แทน  
 นิติบุคคลเช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ดังนั้น มาตรา 35 จึงกำหนดว่า นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จ้  
 การคนหนึ่งเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนี้โดยเฉพาะ ผู้จัดการดังกล่าวนั้นจะเป็น  
 บุคคลธรรมดาหรือจะเป็นนิติบุคคลก็ได้ หมายความว่า อาจจะมีนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและ  
 พาณิชยเป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ก็ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคล  
 ธรรมดาคนหนึ่งเป็น ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ในฐานะเป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคาร  
 ชุด<sup>3</sup> ซึ่งกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดา  
 หรือนิติบุคคลก็ได้ แต่กฎหมาย มิได้กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ ซึ่ง  
 การบริหารอาคารชุดเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ทั้งผู้ประกอบการ เจ้าของร่วม ผู้อยู่  
 อาศัยในอาคาร ตลอดจนบุคคลภายนอก ผู้ที่จะเข้ามาบริหารจะต้องมีความรู้และประสบการณ์  
 เนื่องจากการจัดการอาคารชุดประกอบด้วยงานหลาย ๆ ส่วน เช่น งานจัดเก็บค่าใช้จ่ายกับเจ้า  
 ของห้องชุดตามที่กฎหมายกำหนด งานดูแลรักษาความสะอาด ความปลอดภัย งานทางด้าน  
 กฎหมายต่าง ๆ เป็นต้น ในต่างประเทศ เช่น ฮองกง สิงคโปร์ ไต้หวัน ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์  
 ระบบการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศเหล่านั้น จะใช้ผู้บริหารที่เป็นนิติบุคคล  
 ทั้งสิ้น เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดในประเทศเหล่านั้น กำหนดให้นิติบุคคลเท่านั้น จึงจะเป็นผู้จ้

<sup>3</sup> วิชัย ตันติกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิ  
 เนียม), หน้า 56-57.

การอาคารชุด โดยมีความเห็นว่า การให้นิติบุคคลเข้าเป็นผู้บริหารจะสามารถเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการ<sup>4</sup> ซึ่งในกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ทำให้ในปัจจุบันนี้นิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่มี 3 ลักษณะ คือ

1. ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้บริหารงานเอง โดยการแต่งตั้งผู้จัดการ 1 คน และพนักงานเข้ามาบริหารงาน
2. ผู้ประกอบการโครงการเป็นผู้บริหารงาน โดยคิดค่าใช้จ่ายร่วมกับค่าผ่อนชำระราคา
3. การว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาเป็นผู้บริหารงาน โดยจ่ายค่าจ้างบริหารงานทั้งหมด<sup>5</sup>

ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั่นเอง โดยเฉพาะในอาคารชุดที่มีขนาดเล็ก เจ้าของร่วมมักจะแต่งตั้งเจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่เป็น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดูแล บริหารจัดการงานต่าง ๆ ในอาคารชุด ซึ่งโดยปกติผู้เป็นเจ้าของในทรัพย์สินใดก็ย่อมที่จะดูแลทรัพย์สินของตนเป็นอย่างดี แต่ในส่วนของกรว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญมาเป็นผู้บริหารงาน ก็น่าจะเป็นที่ไว้วางใจได้ว่า การดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้นน่าจะสามารถดำเนินการไปได้เรียบร้อย เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางมาก่อน แต่อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาเป็นผู้บริหารงาน บริษัทดังกล่าวก็ต้องส่งพนักงานของบริษัทเข้ามาบริหารงานจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด ซึ่งพนักงานที่บริษัทส่งมานั้นอาจมีความรู้ความสามารถไม่เพียงพอ ซึ่งผู้ที่ว่าจ้างสามารถทราบได้เลยว่า บริษัทดังกล่าวส่งคนที่มีความรู้ความสามารถเข้ามาเป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุดหรือไม่ เนื่องจากในปัจจุบันไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดอย่างไม่มีประสิทธิภาพ และจะนำมาซึ่งปัญหาต่าง ๆ อีกมากมาย

---

<sup>4</sup>พิสิฐ ชูประสิทธิ์, "ช่องโหว่ของกฎหมายอาคารชุดปัญหาสำคัญที่ควรเร่งแก้ไขก่อนที่อะไร ๆ จะสายเกินไป # 3," *สรรสารตลาดบ้าน* (2-8 พฤษภาคม 2539) : 35.

<sup>5</sup>ธนพล อินทนนท์, "เจ้าของร่วมอาคารชุด," หน้า 69.

- แนวทางแก้ไขปัญหาของการไม่กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคล  
อาคารชุด

ควรที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งในปัจจุบันได้มีการบัญญัติไว้ว่า

"มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็น ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ"

ดังนั้น ควรเพิ่มเติมเรื่องของการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ในวรรค 3 ของมาตรา 35 โดยกำหนดว่า

"คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง"

เมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 35 เรียบร้อยแล้ว จึงค่อยมีการออกกฎกระทรวงเพื่อกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ในกฎกระทรวง จะทำให้ต้องมีการแก้ไขคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะนั้น จะสามารถทำได้รวดเร็วและสามารถแก้ไขปัญหาได้ทันต่อ เหตุการณ์

ซึ่งแนวทางในการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีดังต่อไปนี้

ควรกำหนดให้ในกรณีที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีมติแต่งตั้งเจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น เจ้าของร่วมที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้รับยกเว้นไม่ต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นเจ้าของร่วมนั้น ย่อมที่จะดูแลและจัดการอาคารชุดเป็นอย่างดี เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากเจ้าของร่วมก็เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น แต่ในส่วนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นบุคคลภายนอก กล่าวคือ มีการว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญมาเป็นผู้บริหารงาน ซึ่งบริษัทดังกล่าวก็ต้องส่งพนักงานของตนเข้ามาบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด กล่าวคือ มาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จึงควรที่จะกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการแต่งตั้งบุคคลภายนอกเข้ามาบริหารจัดการ

อาคารชุด เนื่องจากบุคคลภายนอกที่เข้ามาบริหารงานส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ประกอบอาชีพในการรับจ้างบริหารอาคารชุดอยู่แล้ว ดังนั้น เมื่อจะประกอบอาชีพในการบริหาร ควรที่จะมีคุณสมบัติ มีความรู้ ความเข้าใจในวิชาชีพของตน เช่นเดียวกับผู้ที่ประกอบวิชาชีพอื่น ๆ เช่น ผู้สอบบัญชี หนายความ สถาปนิก เป็นต้น ดังนั้น จึงควรที่จะมีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากบุคคลภายนอก

ซึ่งแนวทางในการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากบุคคลภายนอก มีดังต่อไปนี้

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากบุคคลภายนอกที่มีเจ้าของร่วมในอาคารชุดควรมีคุณสมบัติ ดังนี้

- 1) ต้องจบการศึกษาชั้นต่ำกว่าระดับอนุปริญญาหรือเทียบเท่า
- 2) ไม่เคยต้องโทษคดีอาญาและไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- 3) ต้องผ่านหลักสูตรการบริหารการจัดการอาคารชุดหรือชุมชนโดยสถาบันการศึกษาของรัฐให้การรับรองไม่ต่ำกว่า 3 ปี<sup>6</sup> หรือผ่านหลักสูตรการอบรมการบริหารจัดการอาคารชุด หรือชุมชนจากสถาบันหรือหน่วยงานตามระยะเวลาที่กำหนด เช่น 3 เดือนหรือ 6 เดือน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามประกาศหรือกฎกระทรวงที่จะได้กำหนดต่อไปแล้วแต่กรณี
- 4) ต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพนี้ตามที่กฎหมายหรือกฎกระทรวงได้กำหนดไว้

ซึ่งการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ในประเทศที่มีอาคารชุดมาก ๆ เช่น ประเทศฮ่องกง ก็มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการอาคารเอาไว้ว่าจะต้องผ่านการเรียนในระดับวิทยาลัยสาขาการบริหารชุมชนโดยเฉพาะ และจะต้องใช้ระยะเวลาการเรียนถึง 3 ปี จึงจะได้ประกาศนียบัตร

ในส่วนของประเทศไทยนั้น การพัฒนาในส่วนนี้คงจะต้องมีการพัฒนาอีกมาก เนื่องจากการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดยังเป็นสิ่งที่คนไทยยังขาดความรู้ ตลอดจนวัฒนธรรมความเป็นอยู่ของคนไทยก็ยังคงคุ้นเคยกับการอยู่ในที่อยู่อาศัยที่เป็นส่วนตัว ดังนั้น การที่จะเห็นความสำคัญต่อการมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ควบคุมดูแลยังมีน้อย ตลอดจนสถาบันที่จะจัดตั้งขึ้นมา เพื่อดูแลบริหารจัดการอาคารชุดก็ยังมีน้อยหรือแทบจะไม่มีเลย ดังนั้น

---

<sup>6</sup> พิสิฐ ชูประสิทธิ์, ช่องโหว่ของกฎหมายอาคารชุดปัญหาสำคัญที่ควรเร่งแก้ไขก่อนที่อะไร ๆ จะสายเกินไป # 3, หน้า 35.

การกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากบุคคลภายนอกในขณะนี้อาจยังไม่ค่อยประสบความสำเร็จมากนัก แต่ในอนาคตเมื่อมีความพร้อมในการจัดตั้งสถาบันให้การอบรมและมีการให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการอาคารชุด คุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นก็ย่อมที่จะนำมาใช้กำหนดมาตรฐานของ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากบุคคลภายนอกได้

ส่วนในกรณีของการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนบทกำหนดโทษที่จะลงแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่อย่างไม่มีประสิทธิภาพ จะได้ทำการศึกษาในหัวข้อต่อไป

#### 4.6.3 ปัญหาการใช้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 36 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ ดังนี้

"มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 (3) กำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้"

ดังนั้น ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ที่ตามมาบทบัญญัติมาตรา 36 ซึ่งแยกเป็นรายละเอียดได้ดังนี้ คือ

(1) จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแห่งนั้น ตามมาตรา 33 ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เช่น จ้างคนงานมาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบูรณะซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยเพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น ๆ



(2) ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) หรือตามมติของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 33 วรรคท้าย ซึ่งมติดังกล่าวไม่ขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ต้องไม่ปฏิบัติตาม

(3) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง โดยความริเริ่มของตนเองได้โดยไม่ต้องรอฟังมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะ กรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องเป็นเรื่องกระทำไปเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุดตั้งเช่นวิญญูชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น กรณีหลังคาอาคารชุดรั่ว หรือท่อน้ำประปารั่วไหลต้องรีบจัดการซ่อมแซมโดยเร็ว ดังนี้ ผู้จัดการสามารถจ้างคนมาดำเนินการได้ทันที ไม่ต้องรอฟังมติหรือความเห็น ของเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดก่อน

(4) ถือว่าผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ กล่าวคือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งนิติกรรมสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย และภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หรือตามมติของเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งไม่ขัดต่อข้อบังคับด้วย

(5) นอกจากอำนาจหน้าที่ดังกล่าวมาแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อาจจะมีอำนาจหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงก็ได้ กล่าวคือ หากมีกฎกระทรวงกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ ผู้จัดการก็มีอำนาจและหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ แต่ขณะนี้ยังไม่มีกฎกระทรวงเช่นนั้นออกมาใช้บังคับ

ข้อสังเกต ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติภารกิจในหน้าที่ดังกล่าวด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ จึงสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำได้ หากไม่เข้าข้อยกเว้นดังกล่าว แล้ว จะมอบหมายให้ทำแทนกันไม่ได้<sup>7</sup>

<sup>7</sup>วิชัย ดันติกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม),

การที่กฎหมายได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ ก็เพื่อที่จะให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถปฏิบัติงานได้ตรงตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด คือ การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอันตรงกับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่ต้องการให้มีผู้ที่ทำหน้าที่ดูแลการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด จึงมีบทบัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ทำหน้าที่แทนนิติบุคคลอาคารชุด แต่เนื่องจากกฎหมายมิได้กำหนดในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ อันเป็นเหตุให้ต้องมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่ หรือในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นลาออกหรือละทิ้งหน้าที่ ซึ่งก็จะต้องมีการจัดการประชุม เจ้าของร่วม เพื่อให้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่เข้ามาแทนที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนเดิม ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาพอสมควรในการจัดให้มีการประชุม เนื่องจากมีขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการมาก เช่น อาจต้องใช้เวลาในการสรรหาตัวผู้จัดการคนใหม่ให้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด หรืออาจจะต้องใช้เวลาในการเจรจาตกลงทำสัญญากับผู้จัดการคนใหม่ และจะต้องนำมติแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง ณ สำนักงานที่ดิน และในระหว่างนั้นหากมีกรณีที่จำเป็นต้องมีการจัดการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น ในกรณีที่กำหนดไว้ในมาตรา 29 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่กำหนดให้ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขอต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว ดังนั้นในขณะที่เจ้าของห้องชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งจะต้องมีหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่าได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หหมดแล้ว จึงจะสามารถโอนขายห้องชุดได้ แต่ถ้าในขณะนั้นนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่อยู่ก็จะไม่สามารถออกหนังสือรับรองดังกล่าวได้อันเป็นผลให้ไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หรือในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดเก็บเงินค่าสาธารณูปโภค อาทิ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ จากเจ้าของห้องชุดและนำส่งให้แก่พนักงานที่เกี่ยวข้อง หากในขณะนั้นไม่มีผู้ใดปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หน้าที่ ดังกล่าวก็จะไม่มีผู้ใดปฏิบัติแทน และหากมีการส่งเงินค่าสาธารณูปโภคให้แก่พนักงานที่เกี่ยวข้องล่าช้า หน่วยงานดังกล่าวอาจงดให้บริการสาธารณูปโภคแก่อาคารชุดนั้น เจ้าของร่วมทั้งหมดในอาคารดังกล่าวก็อาจจะได้รับความเดือดร้อนได้ซึ่งจากการศึกษาพบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวเกิดจากการที่กฎหมายมิได้กำหนดว่า ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ หรือลาออกหรือละทิ้ง

การปฏิบัติหน้าที่จะทำอย่างไร จึงไม่มีผู้ใดที่จะเข้าทำหน้าที่แทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปพลางก่อน ในระหว่างที่ยังไม่มีการจัดประชุมเจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่เข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทน

- แนวทางในการแก้ไขปัญหาการใช้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ควรมีการกำหนดเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 อีกมาตราหนึ่งกำหนดไว้ ดังนี้

“ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าในกรณีใด ๆ อันเป็นเหตุให้ต้องมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่เข้ามาแทนที่ หรือในกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นลาออก หรือมีการระงับการปฏิบัติหน้าที่ ก็ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจแต่งตั้งมอบหมายตัวแทนเพื่อทำหน้าที่แทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปพลางก่อน หรือในกรณีที่อาคารชุดใดไม่มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ก็ให้ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมสามารถลงมติแต่งตั้งมอบหมายตัวแทนให้มีอำนาจจัดการใด ๆ แทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปพลางก่อน จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่เข้ามาปฏิบัติงาน

โดยที่ประชุมเจ้าของร่วมจะต้องจัดให้มีการประชุมแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่ภายในระยะเวลาอันควร แต่ทั้งนี้จะต้องจัดให้มีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่เกินการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 42 ในคราวถัดไป”

ซึ่งการกำหนดดังกล่าว เนื่องจากในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และหากเมื่อมีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ การจัดหาผู้ที่เหมาะสมก็จะทำได้ยากขึ้น แต่หากไม่มีการกำหนดระยะเวลาที่จะต้องมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่เอาไว้ ก็อาจทำให้ที่ประชุมของเจ้าของร่วมละเลยไม่ทำการจัดหา ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่มาแทนที่คนเดิม ก็จะทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา และการที่กำหนดให้คณะกรรมการหรือที่ประชุมเจ้าของร่วมเป็นผู้กระทำการแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนเดิม ก็เนื่องจากว่าในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น หากเกิดกรณีจำเป็นเร่งด่วนก็จะมีผู้ปฏิบัติหน้าที่แทน ดังนั้น หากอาคารชุดใดมีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ก็ควรที่จะ

ให้คณะกรรมการดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่แทน เนื่องจากคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล อาคารชุดเป็นผู้ควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ย่อมจะทราบถึงวิธีการปฏิบัติตลอดจนปัญหาได้เป็น อย่างดี แต่หากในกรณีที่อาคารชุดนั้นไม่มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ก็ควรที่จะให้เป็นหน้าที่ของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่จะลงมติจัดการงานต่าง ๆ โดยเมื่อที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติในเรื่องใดแล้วจะมอบหมายให้ผู้ใดเป็นผู้ไปดำเนินการ ก็ให้มีการพิจารณาในแต่ละเรื่องไป

#### 4.6.4 ปัญหาเรื่องการกำหนดบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 36 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ ซึ่งเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนมีอำนาจจัดการและ ดูแลการอยู่อาศัยร่วมกันของบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นบุคคลสำคัญที่ทำให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย การที่กฎหมายมีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้จึงเป็นสิ่งที่ดีและถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ เพราะจะได้เป็นแนวทางให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ปฏิบัติตามเพื่อก่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการบริหารจัดการ แต่เนื่องจากในทางปฏิบัติปัจจุบันได้เกิดปัญหาขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบางรายละเลยไม่ใส่ใจ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่อย่างไม่มีประสิทธิภาพตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับกำหนดไว้ หรือไม่ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ เช่น ในกรณีที่ในข้อบังคับกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องเป็นผู้จัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม แต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดละเลยไม่ยอมหรือไม่ดำเนินการจัดให้มีการประชุม หรือในกรณีที่เจ้าของห้องชุดต้องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตน ซึ่งต้องมีการนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กลับละเลยไม่ยอมออกหนังสือรับรองดังกล่าวให้ หรือออกให้แต่ล่าช้า หรือในกรณีที่ผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดไม่ดูแลจัดการรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามหน้าที่ เช่น ไม่ยอมนำเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เก็บจากเจ้าของร่วมไปชำระ หรือชำระล่าช้ากว่ากำหนดให้กับหน่วยงานของทางราชการ อาทิ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปาที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หรือในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลาออกหรือละทิ้งหน้าที่ไปเลย โดยไม่ส่งมอบงานหรือส่งมอบบัญชีของอาคารชุดให้แก่ผู้จัดการคนใหม่ ซึ่งทำให้ผู้จัดการคนใหม่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ในทันที จนทำให้เกิดความล่าช้า เสียเวลาในการเข้ามาปฏิบัติ

หน้าที่ดังกล่าวต่อจากคนเดิม กรณีดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมทั้งหมดได้ ซึ่งการละเลยปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวประการหนึ่ง ก็เนื่องมาจากในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้มีการกำหนดบทลงโทษแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีดังกล่าว ทั้ง ๆ ที่พระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าว ได้กำหนดให้อำนาจหน้าที่แก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างกว้างขวาง จนมีการกล่าวกันว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจล้นฟ้ามีอิสระเสรีภาพที่จะสามารถทำอะไรก็ได้ตามใจชอบ แต่กฎหมายกลับไม่มีการควบคุมการใช้อำนาจหน้าที่ดังกล่าว ถึงแม้จะมี ผู้ให้ความเห็นว่า กรณีดังกล่าวพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้มีบทบัญญัติในการกำหนดควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอยู่แล้ว โดยเจ้าของร่วมสามารถเรียกประชุมเจ้าของร่วมเพื่อดำเนินการพิจารณาปลดออกหรือไล่ออก ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อยู่แล้ว เพราะเป็นอำนาจของเจ้าของร่วมที่กฎหมายให้อำนาจไว้แล้ว เนื่องจาก กฎหมายได้กำหนดไว้ว่า การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 48 (2)) หรือในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ จนเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมได้รับความเสียหาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวก็จะต้องรับผิดชอบในเรื่องที่ตนกระทำความผิดนั้น ๆ ทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และตามหลักกฎหมายอาญาในเรื่องนั้นอยู่แล้ว เช่น รับผิดชอบละเมิดเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมได้รับความเสียหายตามหลักเรื่องละเมิด เป็นต้น

แต่ในความเห็นของผู้เขียนเห็นว่า ความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ยังถือได้ว่าเป็นบทลงโทษที่ยังไม่มีประสิทธิภาพหรือยังใช้ไม่ค่อยได้ผลเท่าใดนักในปัจจุบัน เนื่องจากความรับผิดชอบทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายอาญานั้น จะต้องมีการดำเนินการฟ้องร้องทางศาล ซึ่งอาจจะต้องใช้ระยะเวลาและต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ซึ่งบางกรณีอาจจะไม่คุ้มกับการดำเนินการในลักษณะดังกล่าว จนทำให้เจ้าของร่วมส่วนใหญ่มักจะไม่นิยม หรือไม่อยากยุ่งยากเสียเวลากับเรื่องดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากการดำเนินคดีขึ้นสู่ศาลในเรื่องดังกล่าวมักจะไม่ค่อยได้เห็น หรืออาจจะเรียกได้ว่าแทบจะไม่มีเลยก็ว่าได้ หรือในกรณีที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มีมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวออกแล้วก็ตาม ซึ่งส่วนใหญ่เมื่อที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติดังกล่าวแล้ว ก็จะแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่เข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนคนเดิมเท่านั้น มักจะไม่ได้มีการพิจารณาดำเนินการเอาผิดกับผู้จัดการคนเดิมแต่อย่างใด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากกรณีดังกล่าวข้างต้นแล้ว จะเห็นได้ว่ามาตรการดังกล่าวหรือบทลงโทษดังกล่าว

ยังไม่มีประสิทธิภาพที่เพียงพอ อันจะส่งผลให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเกิดความเกรงกลัว และ ทำให้ต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อันเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่ต้องการให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ในการจัดการดูแลความเป็นอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดอย่างมีประสิทธิภาพเต็มที่ตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ จนทำให้เกิดเป็นปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลขึ้นในปัจจุบัน

#### - แนวทางในการแก้ไขปัญหาเรื่องการกำหนดบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น และการที่ไม่มีการกำหนดบทลงโทษแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่มีประสิทธิภาพ ทำให้หากต้องการที่จะลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวโดยใช้วิธีการที่มีอยู่ในปัจจุบัน อาจจะไม่สามารถแก้ปัญหาดังกล่าวได้ตามเหตุผลที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น และจากการที่ผู้เขียนได้เสนอให้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นบุคคลภายนอกมิใช่เจ้าของร่วมเพื่อที่จะให้ได้ผู้จัดการที่มีความรู้ความสามารถ และมีลักษณะเป็นมืออาชีพในการเข้ามาบริหารจัดการอาคารชุดอันจะทำให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยมากยิ่งขึ้น และหากมีการพัฒนาในเรื่องคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไปในอนาคตการที่ผู้ใดจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้น อาจจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะสามารถทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ โดยอาจมีการขึ้นทะเบียนไว้กับองค์กรที่ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบอาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอาจเป็นองค์กรทำนองเดียวกับการควบคุมการประกอบวิชาชีพอื่น ๆ เช่น สภานายความ สมาคมผู้สอบบัญชี เป็นต้น

ดังนั้น จากปัญหาของการที่ไม่มีการกำหนดบทลงโทษแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและจากแนวความคิดในการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และหากเมื่อมีการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับใบอนุญาตแล้ว ผู้เขียนก็มีความเห็นว่า ควรที่จะมีการกำหนดบทลงโทษทางบริหารกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตนให้สมกับหน้าที่ที่ได้รับควมไว้วางใจจากเจ้าของร่วม เพื่อใช้เป็นมาตรการควบคุมกับแนวทางการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ และตรงตามเจตนารมณ์ในเรื่องดัง

กล่าว โดยอาจจะกำหนดเป็นบทบัญญัติเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดเพิ่มเติมเป็นมาตรา 35 วรรค 4 โดยกำหนดรายละเอียดของบทลงโทษเอาไว้ในกฎกระทรวง ซึ่งบทลงโทษทางบริหารของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวนี้ ควรที่จะกำหนดขั้นตอนการลงโทษไว้เป็นลำดับเช่นเดียวกับหลักการของการกำหนดบทลงโทษของทนายความ หรือผู้สอบบัญชี ดังนี้

1. ภาคทัณฑ์หรือตักเตือน หากกระทำผิดอีกเกิน 3 ครั้งก็ให้ใช้มาตรการต่อไป คือ
  2. พักใบอนุญาตผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการชั่วคราว เช่น 3 เดือนหรือ 6 เดือน เป็นต้น และหากยังมีการกระทำผิดอีก ก็ให้ใช้มาตรการขั้นสุดท้ายและเด็ดขาด คือ
  3. เพิกถอนใบอนุญาต และห้ามประกอบวิชาชีพนี้อีกตลอดไป
- ซึ่งถ้าหากได้มีการกำหนดบทลงโทษดังกล่าวไว้แล้ว ผู้เขียนเชื่อว่า มาตรการดังกล่าวจะเป็นมาตรการที่สัมฤทธิ์ผลและมีประสิทธิภาพมากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และจะเป็นการแก้ปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากการละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวได้มากยิ่งขึ้น

#### 4.7 ปัญหาการไม่กำหนดหลักเกณฑ์การประกันวินาศภัยในทรัพย์ส่วนกลาง

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีการกำหนดในเรื่องหลักเกณฑ์ของการประกันวินาศภัยในทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดเอาไว้ เพียงแต่มีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดการในกรณีที่อาคารชุดได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในมาตรา 50 เท่านั้นว่า

"มาตรา 50 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ใน

ทรัพย์ส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

จากบทบัญญัติดังกล่าว จะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดเอาไว้ แต่เพียงว่ากรณีที่อาคารชุดเกิดความเสียหายและจะมีการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารชุดหรือให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่ได้รับความเสียหาย ว่าต้องการจะทำการซ่อมแซมหรือไม่ และหากเจ้าของร่วมมีมติที่จะทำการซ่อมแซม กฎหมายก็ได้กำหนดแต่เพียงหลักเกณฑ์ในเรื่องค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมไว้ว่าใครจะเป็นผู้ออกและออกในอัตราส่วนเท่าใด ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ดังกล่าวไว้ นั้น เป็นเพียงการกำหนดหลักเกณฑ์ในชั้นปลายเหตุเท่านั้น เพราะได้มีการกำหนดว่าหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ เช่น เพลิงไหม้ หรือแผ่นดินไหว อันทำให้อาคารชุดได้รับความเสียหายซึ่งต้องได้รับการซ่อมแซมจะต้องทำอย่างไร แต่กฎหมายมิได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคุ้มครองหรือป้องกันหรือลดระดับของความเสียหาย อันจะเกิดจากเจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งหมด ซึ่งถือได้ว่าเป็นการคุ้มครองหรือป้องกันตั้งแต่ต้นเหตุ โดยการให้มีบุคคลภายนอกเข้ามารับผิดชอบต่อความเสียหาย ซึ่งก็คือ การทำประกันวินาศภัยอาคารชุดเอาไว้นั่นเอง

การที่กฎหมายมิได้มีการกำหนดให้มีการประกันวินาศภัยในอาคารชุดเอาไว้ทำให้เจ้าของห้องชุดเกิดความเสียหายในเหตุการณ์ต่าง ๆ ซึ่งหากเป็นการเกิดความเสียหายในห้องชุดของเจ้าของชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดนั้นอาจเป็นผู้เสียหายเอง ซึ่งเจ้าของห้องชุดบางรายก็อาจได้จัดทำประกันวินาศภัยเพื่อทดแทนความเสียหายในห้องชุดของตนเป็นแต่ละราย ๆ ไป โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีสิทธิที่จะจัดการ หรือใช้สอยทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละคนได้อยู่แล้ว แต่ในเรื่องความเสียหายของทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งทรัพย์ส่วนกลางหมายความถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และทรัพย์ส่วนกลางอื่น ๆ ตามที่ได้ระบุเอาไว้ในมาตรา 15 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งทรัพย์ส่วนกลางนี้หากมิได้มีการป้องกันภัยไว้ แล้วเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้ทรัพย์ส่วนกลางเสียหาย เช่น เกิดเพลิงไหม้ เป็นต้น เจ้าของร่วมทุกคนย่อมได้รับความเสียหายจากการเกิดภัยในทรัพย์ส่วนกลางด้วย และจากการที่พระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้กำหนดให้มีการประกันภัยในอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการประกันภัยในทรัพย์ส่วนกลางนั้น อาจทำให้เกิดปัญหา คือ เจ้าของร่วมบางรายอาจต้องการที่จะประกันภัยห้องชุดของตนพร้อมทั้งประกันภัยในทรัพย์ส่วนกลางด้วย ซึ่งการประกันภัยในห้องชุดของแต่ละบุคคลเป็นสิทธิที่เจ้าของพึงมี แต่การประกันภัยในทรัพย์ส่วนกลางนั้น หากเจ้าของห้องชุดบางรายไม่เห็นด้วยก็อาจก่อให้เกิดปัญหาถกเถียงกันได้ และอาจทำให้ไม่มีการประกันภัยในทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวได้



ซึ่งแม้ว่าในมาตรา 31 และมาตรา 32 จะกำหนดให้มีการขออนุญาตทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรกพร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับของอาคารชุดนั้น โดยแม้ว่าในข้อบังคับจะมีเรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้ แต่ในข้อบังคับเรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้นบางแห่งอาจไม่มีการกำหนดในเรื่องประกันภัยเอาไว้เลยก็ได้ ซึ่งการประกันภัยนั้นมักจะเป็นสิ่งที่ถูกมองข้ามไปโดยไม่เห็นความสำคัญ เนื่องจากหากยังไม่เกิดเหตุการณ์ร้ายแรงใด ๆ ก็จะไม่ค่อยมีการนึกถึงการประกันภัย เพราะคนส่วนใหญ่เห็นว่าการประกันภัยในทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นการเพิ่มภาระรายจ่ายให้แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุดด้วย

การที่ไม่ได้กำหนดเรื่องการประกันภัยในอาคารชุดไว้ในข้อบังคับ แม้จะสามารถมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับดังกล่าวได้ แต่มติในเรื่องการทำประกันภัยซึ่งอยู่ในมาตรา 49 (3) เรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการแก้ไขมติดังกล่าวจะต้องมีคะแนนไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งเป็นคะแนนที่ค่อนข้างมาก หากเจ้าของร่วมบางคนไม่ตกลง การทำประกันภัยอาคารก็ไม่สามารถเกิดขึ้นได้ และเมื่อพิจารณาตามมาตรา 33 ที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว แต่ก็มีได้มีการกำหนดหน้าที่ให้นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องนำอาคารชุดดังกล่าวไปทำประกันวินาศภัย

นอกจากนี้ แม้ว่าในบางอาคารชุดจะมีการทำประกันวินาศภัยในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่หากเกิดความเสียหายต่ออาคารชุดแล้ว บริษัทประกันภัยชำระค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่อาคารชุดยังคงอยู่ และมีมติของเจ้าของร่วมให้ซ่อมแซมอาคารชุดนั้น ก็คงมีการนำเอาเงินที่ได้จากบริษัทประกันภัยมาซ่อมแซมอาคารชุด แต่ในกรณีที่ไม่สามารถซ่อมแซมอาคารชุดได้ หรือจำเป็นต้องเลิกอาคารชุด ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยจะมีการชำระคืนให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายอย่างไร

#### - แนวทางในการแก้ไขปัญหาการไม่กำหนดหลักเกณฑ์การประกันวินาศภัยในทรัพย์สินส่วนกลาง

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า เมื่อไม่มีการกำหนดให้มีการประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดย่อมได้รับความเดือดร้อนหากเกิดอัคคีภัยหรือแผ่นดินไหวเกิดขึ้นโดยไม่สามารถได้รับการเยียวยา การที่กฎหมายไม่ได้กำหนดเรื่องการประกันภัยไว้ให้ชัดเจน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้เขียนจึงขอเสนอ

แนวทางในการแก้ไขปัญหาการไม่กำหนดหลักเกณฑ์การประกันวินาศภัยในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังต่อไปนี้

1. กำหนดเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 อีกมาตราหนึ่งโดยกำหนดให้ อาคารชุดทุกอาคารจะต้องมีการประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างและรวมถึงสิ่งหามทรัพย์อย่างอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยให้มีการประกันเต็มมูลค่า (100 %) และให้ดำเนินการประกันโดยนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ (เช่นเดียวกับที่กฎหมายของสิงคโปร์ใน Land Titles (Strata) Act 1988 ข้อ 72 ได้กำหนดให้บริษัทบริหารงานซึ่งเทียบได้กับนิติบุคคลอาคารชุดของไทยมีหน้าที่จัดหาประกันให้แก่อาคารชุดที่ตนบริหารอยู่) โดยหากเกิดความเสียหายในอาคารชุดขึ้น ก็ให้นำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยดังกล่าวมาทำการซ่อมแซมให้กลับคืนสู่สภาพเดิม หากในกรณีที่เงินค่าสินไหมทดแทนที่จะนำมาใช้เป็นค่าก่อสร้าง หรือเป็นค่าซ่อมแซมนั้นไม่เพียงพอ ก็ให้ดำเนินการตามมติของเจ้าของร่วมในห้องชุดแล้วแต่กรณี

ซึ่งการกำหนดให้มีการประกันวินาศภัยในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เนื่องจากการอยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันของคนเป็นจำนวนมาก การคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง ตลอดจนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังได้มีการกำหนดแบ่งแยกออกเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางมีความแตกต่างจากระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลางจึงเป็นสิ่งที่เหมาะสม เนื่องจากวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดก็เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนั้น การประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งปลูกสร้างและสิ่งหามทรัพย์อย่างอื่นเต็มมูลค่า ก็จะช่วยลดความเสี่ยงของเจ้าของร่วม เนื่องจากสามารถที่จะเอาเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยมาทำการก่อสร้างและซ่อมแซมอาคารชุดให้กลับคืนสู่สภาพเดิมได้ แต่หากจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอที่จะก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดนั้น ก็ควรกำหนดให้เป็นการตัดสินใจของเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยให้มีการลงมติจากเจ้าของร่วมว่าจะดำเนินการอย่างไรต่อไป เช่น อาจลงมติให้มีการสร้างหรือซ่อมแซมต่อไป โดยเจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินเป็นค่าปลูกสร้างหรือซ่อมแซมเป็นการเพิ่มเติม หรือจะให้มีการเลิกอาคารชุดนั้นเลย ทั้งนี้ แล้วแต่มติของที่ประชุมเจ้าของร่วมจะได้พิจารณาลงมติกันต่อไป

อนึ่ง การที่กำหนดให้มีการประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างและสิ่งหามทรัพย์อย่างอื่น ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ก็เนื่องจากผู้เขียนเห็นว่า การทำประกันวินาศภัยในทรัพย์สินส่วนกลางอื่น เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด หรือที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ไม่ได้ก่อให้เกิดประโยชน์อันใด เนื่องจากหากเกิด

เหตุการณ์ใด ๆ ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ก็ไม่ได้รับความเสียหาย แต่อย่างไร แต่สิ่งที่จะเสียหายหากเกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ก็คือ สิ่งปลูกสร้างและสิ่งหามทรัพย์อย่างอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด จึงสมควรที่จะทำการประกันทรัพย์สินดังกล่าว

2. นอกจากการเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยให้มีการประกันวินาศภัยในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวแล้ว ควรที่จะมีการบัญญัติเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดนั้น โดยให้มีการเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยชำระคืนให้แก่เจ้าของห้องชุดทุกรายตามอัตรากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของแต่ละห้องมีอยู่

ซึ่งการบัญญัติดังกล่าวจะสอดคล้องกับมาตรา 18 วรรคสอง ที่กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับคืนให้แก่เจ้าของร่วมทุกรายตามอัตรากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของแต่ละห้องมีอยู่เป็นสิ่งที่เหมาะสม เนื่องจากการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อนำมาส่งเป็นเบี้ยประกันภัยให้แก่บริษัทประกันภัยนั้น นิติบุคคลอาคารชุดก็ได้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง เนื่องจากการประกันวินาศภัยเป็นการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด จึงได้มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น การคืนเงินค่าสินไหมทดแทนให้แก่เจ้าของร่วม ก็ควรจะคืนในอัตราส่วนเดียวกับที่ได้เก็บจากเจ้าของร่วมนั้น ๆ

#### 4.8 ความรับผิดชอบในเรื่องต่าง ๆ และในเรื่องค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด

การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดนั้นเป็นวัฒนธรรมและความเป็นอยู่ที่แตกต่างจากวัฒนธรรมการอยู่อาศัยของคนไทย ซึ่งการอยู่อาศัยของคนไทยนั้น ส่วนใหญ่มักเคยชินกับการอยู่อาศัยในที่ ๆ เป็นส่วนตัวไม่ปะปนกับบุคคลอื่น ดังนั้นเมื่อมีการมาอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด ซึ่งจะต้องมีการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ระเบียบต่าง ๆ ในการอยู่ร่วมกันตามที่ได้กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด หรือในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด แต่เนื่องจากความไม่เคยชินของผู้อยู่อาศัยที่จะต้องถูกบังคับให้อยู่ภายใต้ระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ มากมายจึงอาจทำให้ เจ้าของห้องชุดบางรายไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมาย หรือในข้อบังคับของการอยู่อาศัยร่วมกัน จึงทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย หรือไม่เคารพต่อสิทธิของผู้อื่น หรือในกรณีที่ข้อบังคับอาคารชุดไม่กำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในการอยู่อาศัยร่วมกัน ทำให้เกิดปัญหาเมื่อเจ้าของห้องชุดบางรายไม่มีระเบียบวินัย ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมอื่น ๆ และในบางครั้ง

บังคับของอาคารชุดก็ได้มีบทกำหนดโทษที่จะลงโทษแก่ผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับนั้น ตลอดจนในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็ไม่ได้มีการกำหนดบทลงโทษให้เจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืน ข้อบังคับหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายต่อผู้อื่นต้องได้รับโทษอย่างไร

ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดในเรื่องสำคัญ ๆ มีดังนี้ คือ

1. ปัญหาความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย เนื่องจากอาคารชุดแต่ละแห่งมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งแต่ละคนมีพื้นฐานทางสังคม การศึกษา และทัศนคติที่แตกต่างกัน ทำให้อาจเกิดปัญหาจากการอยู่ร่วมกันได้ เช่น มารยาทในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันทั้งที่จอดรถ ลิฟท์ และโทรศัพท์ เป็นต้น การปรุงอาหารที่อาจส่งกลิ่นและควันรบกวนห้องข้างเคียง ปัญหาการใช้ทางเดินบริเวณหน้าห้องชุดวางสิ่งของเครื่องใช้กีดขวางผู้อื่น<sup>8</sup>

2. ปัญหาการส่งเสียงรบกวนเป็นปัญหาระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง เช่น เสียงจากการประกอบอาหาร เสียงรถยนต์ การพูดคุย การดื่มสุรา การจัดงานเลี้ยง การเปิดวิทยุและโทรทัศน์ดังเกินความจำเป็น เป็นต้น

3. ปัญหาการจัดเก็บขยะมูลฝอย เนื่องจากการอยู่อาศัยบนอาคารชุดเกี่ยวข้องกับคนจำนวนมาก จึงมีปริมาณขยะในแต่ละวันเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากมีการทิ้งขยะอย่างไม่เป็นระเบียบ ก็จะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดโดยอาจมีกลิ่นเหม็นรบกวนผู้อยู่อาศัยได้

4. ปัญหาการต่อเติมห้องชุด ปัญหานี้เป็นปัญหาที่พบในอาคารชุดที่มีราคาค่อนข้างถูก เพราะพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดมีค่อนข้างจำกัด จึงมีการต่อเติมหรือดัดแปลงแก้ไขห้องชุดทั้งด้านหน้าและด้านหลังอาคาร ไม่ว่าจะเป็นการต่อเติมมุ้งลวด เหล็กดัด ราวตากผ้า ที่แขวนกระถางต้นไม้ ซึ่งทำให้ทัศนียภาพของอาคารชุดไม่เป็นระเบียบและสกปรกรกรุงรัง<sup>9</sup>

5. ปัญหาการใช้ห้องชุดผิดไปจากวัตถุประสงค์ เช่นการนำห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยไปใช้เป็นห้องชุดสำนักงาน หรือนำไปใช้เป็นโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งการเปลี่ยนแปลงการใช้ดังกล่าวอาจไม่เป็นความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แต่อาจก่อให้เกิดความรำคาญและความเดือดร้อนต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดได้

ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้เป็นปัญหาส่วนใหญ่ที่พบกันในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ซึ่งไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายในการกำหนดกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ และบทลงโทษแก่ผู้ที่ทำความเดือดร้อนให้แก่เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ แม้ว่าจะมีการกำหนดให้มีข้อบังคับของอาคารชุดเอาไว้เพื่อเป็นกฎเกณฑ์และข้อบังคับให้ปฏิบัติเพื่อความสงบสุข แต่ตามมาตรา 32 ของพระราชบัญญัติ

<sup>8</sup> ฝ่ายวิชาการธนาคารกสิกรไทย, "สรุปข่าวธุรกิจ," ปีที่ 24 ฉบับที่ 19 (1-15 ตุลาคม 2536) : 6.

<sup>9</sup> "ร้อยแปดปัญหามันลอยฟ้า," ฐานเศรษฐกิจ5 (28-31 ตุลาคม 2538) : 20-21.

อาคารชุด พ.ศ.2522 ที่กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญตามที่ได้กำหนดไว้ แต่ตามมาตราดังกล่าวไม่ได้มีการกำหนดในเรื่องความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของการอยู่ร่วมกัน ซึ่งอาจทำให้อาคารชุดหลายแห่งไม่ได้มีการกำหนดเรื่องความรับผิดชอบดังกล่าวเอาไว้ อันอาจทำให้การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดนั้น ๆ เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่มีบทลงโทษแก่เจ้าของห้องชุดที่ปฏิบัติตนไม่ดี อันก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมอื่น

นอกจากนั้น ในการที่เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าใช้จ่าย ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกห้องต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้น โดยในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ได้กำหนดไว้ว่า

"เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14"

ดังนั้น จากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า กฎหมายได้กำหนดให้เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีหน้าที่ที่จะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่ตนมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วย ทั้งหมด 5 ประเภทด้วยกัน คือ

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม โดยการบริการส่วนรมนั้น หมายความว่า การบริการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง คือ เจ้าของห้องชุดทุกห้องชุดจะได้ประโยชน์จากการบริการนี้เท่าเทียมกัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายในการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคารชุด (นอกห้องชุด) หรือทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรมนี้ เจ้าของห้องชุดจึงจะต้องออกค่าใช้จ่ายในจำนวนที่เท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่าจะมีราคาแตกต่างกันหรือไม่ และทั้งนี้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าตู้เย็น โทรทัศน์ เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เจ้าของห้องชุดก็จะต้องร่วมกัน ออกค่าใช้จ่ายในจำนวนที่เท่าเทียมกัน เพราะถือว่าห้องชุดทุกห้องได้ประโยชน์เท่าเทียมกันเช่นเดียวกับข้อ 1

3. ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีอากรที่จะต้องจ่ายในนามของอาคารชุดและเกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องออกส่วนมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วน

4. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมไฟฟ้าอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมแซมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนทำความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุดตามมาตรา 14 เช่นเดียวกับข้อ 3

5. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ พนักงาน เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่าง ๆ ในสำนักงาน ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุด คือ ห้องชุดที่มีราคาแพงต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วน<sup>10</sup>

นอกจากนั้นตามมาตรา 40 ยังได้มีการกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด ฉะนั้น จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นนั้น จะเห็นได้ว่า การที่กฎหมายได้กำหนดให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ที่จะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางถือเป็นหัวใจหลักที่สำคัญในการอยู่อาศัยร่วมกัน เพราะหากปราศจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางแล้ว ก็จะไม่สามารถดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้ ส่วนเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดในมาตรา 40 ก็เป็นเงินทุนที่จำเป็นต่อการดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด แต่ในปัจจุบันนั้นนิติบุคคลอาคารชุดต่างก็ประสบปัญหาที่เจ้าของห้องชุดไม่ยอมชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เนื่องจากเหตุผลหลายประการ เช่น ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดไม่เข้าใจถึงระบบการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งจะต้องมีการออกค่าใช้จ่ายเพื่อให้เป็นเงินทุนสำหรับดูแลและรักษาทรัพย์สิน

<sup>10</sup> วิชัย ตันติกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม), หน้า 25-27.

กลางซึ่งมีความแตกต่างกับการอยู่อาศัยแบบเดิม หรืออาจเกิดจากการที่ผู้ซื้อห้องชุดซื้อห้องชุดเอาไว้เพื่อเก็งกำไร ไม่ได้มีการอยู่อาศัยจริง หรือในกรณีที่ได้มีการนำเอาห้องชุดไปให้ผู้อื่นเช่า จึงทำให้เกิดการปล่อยปลละเลย หรือเกิดความคิดที่ว่าตนไม่ควรจะต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เนื่องจากไม่ได้อยู่อาศัยหรือใช้ห้องชุดนั้นเลย ซึ่งเมื่อมีเจ้าของห้องชุดจำนวนมากไม่ยอมจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ก็ทำให้ไม่มีเงินทุนที่จะเข้ามาใช้จ่ายดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง รวมตลอดจนไม่มีเงินค่าจ้างหรือเงินเดือนของผู้จัดการและพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย ทำให้การดูแลรักษาอาคารชุดไม่สามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดเป็นปัญหาของความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัย และกลายเป็นปัญหาทางสังคมตามมาในภายหลัง

เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่า ถึงแม้ว่ากฎหมายได้กำหนดให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นผู้มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในกฎหมาย แต่กฎหมายอาคารชุดก็ยังไม่มีการกำหนดความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมในอาคารชุดในกรณีที่มิชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นอกจากนั้น ในตัวข้อบังคับของอาคารชุดซึ่งเป็นสิ่งที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมอาคารชุดนั้น กฎหมายก็ยังไม่ได้กำหนดให้ถือเป็นสาระสำคัญที่จะต้องระบุไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 32 ซึ่งจะต้องมีบทลงโทษแก่ผู้เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด จึงเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมอาคารชุดบางรายหรือส่วนใหญ่บ่ายเบี่ยงไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุดให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยได้ และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมอาคารชุดรายที่ปฏิบัติตาม หรือยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนด

- แนวทางแก้ไขปัญหาค่าความรับผิดชอบในเรื่องต่าง ๆ และในเรื่องค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด

ตามเจตนารมณ์ที่ปรากฏในตัวพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้นเหตุผลในการใช้พระราชบัญญัตินี้ เกิดขึ้นเนื่องจากปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น เกิดความต้องการที่จะใช้เนื้อที่ในอาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงต้องมีการรองรับสิทธิของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดให้แตกต่างจากกรรมสิทธิ์รวมตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดโดยให้นิติบุคคลอาคารชุดมีลักษณะที่แตกต่างจากนิติบุคคลอื่น เพราะขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดมีเพียงตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดไว้เท่านั้น โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

1. นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการ และการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และกระทำตามมติของเจ้าของร่วม

2. นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุดครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

3. นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่รับชำระเงินจากเจ้าของเพื่อใช้ในการดำเนิน กิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ เงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และเงินค่าใช้จ่ายและเงินทุนตามมาตรา 40 กล่าวคือ เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ และเงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

4. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 กล่าวคือ มีบุริมสิทธิเหนือสิ่งหาทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง นอกจากนี้ ยังมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค่าภาษีอากรค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคสอง ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 41

โดยตัวนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ทำหน้าที่เสมือนหนึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ทั้งนี้ เนื่องจากอาคารชุดนั้น โดยสภาพแล้วต้องมีการจัดการบริหารเพื่อความ เป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะอาดสวยงาม รวมทั้งในการดูแลความปลอดภัยของตัวอาคาร ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในอาคารนั้น ฉะนั้นจึงจำเป็นต้องกำหนดกฎเกณฑ์ให้ผู้อยู่อาศัยจะต้องรับผิดชอบในเรื่องการอยู่อาศัยร่วมกัน และในเรื่องค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาตัวอาคารชุดตามที่ได้กล่าวมานี้ ดังนั้น จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้อยู่อาศัยจะต้องมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องความรับผิดชอบต่อการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารชุด ตลอดจนความรับผิดชอบในเรื่องค่าใช้จ่ายที่จะต้องชำระเป็นรายเดือนหรือรายปีแล้วแต่กรณี

ดังนั้น จึงต้องมีมาตรการที่เข้มงวดและเด็ดขาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องมีมาตรการรองรับเพื่อบรรลวัตถุประสงค์ตามกฎหมายอาคารชุด มิฉะนั้น จะเกิดปัญหาดังที่เป็นอยู่



ในปัจจุบัน กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดบางรายไม่มีความรับผิดชอบต่อการอยู่อาศัยร่วมกันหรือ ไม่รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตนมีหน้าที่จะต้องชำระ

ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดมาตรการในการกำหนด กฎเกณฑ์ข้อบังคับในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด เป็นแนวทางในการปฏิบัติเพื่อ ก่อให้เกิดความสงบสุข โดยกำหนดว่าขณะยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องยื่นข้อ บังคับเข้าไปพร้อมกันด้วย สำหรับการจัดทำข้อบังคับนั้น กฎหมายกำหนดเป็นเพียงหลักกว้าง ๆ ว่า จะต้องมียาละเอียดอะไรบ้างตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 32 วรรคแรก ซึ่งการกำหนดในเรื่อง ความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกันจะกำหนดไว้ตามมาตรา 32 (7) เรื่อง การใช้ ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง ซึ่งในมาตรา 32 นั้น กฎหมายกำหนดเอาไว้แต่เพียงว่า ข้อบังคับจะต้องกำหนดเรื่องการใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง แต่รายละเอียดในการใช้ นั้น นิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคารชุดจะไปกำหนดรายละเอียดของการใช้ทรัพย์สินบุคคล และทรัพย์สินกลางกันเอง ซึ่งพิจารณาในแง่มุมหนึ่งนั้น การให้มีการกำหนดกฎระเบียบการใช้ ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลางกันเองเป็นสิ่งที่ดี เพราะการที่ให้ผู้อยู่อาศัยเป็น ผู้ กำหนดรูปแบบของการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวกันเอง จะทำให้ข้อบังคับนั้นสอดคล้องกับ ความ ต้องการของแต่ละอาคารชุดนั้น แต่อีกมุมหนึ่งอาจเป็นการไม่ดีหากผู้ที่กำหนดข้อบังคับนั้นไม่มี ความรู้ความสามารถเพียงพอ ข้อบังคับในการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวอาจมีความบกพร่องไม่สามารถ จะใช้จัดระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารชุดได้ แต่ในปัจจุบันอาคารชุดต่าง ๆ มีแนว โน้มที่จะนำนิติบุคคลอาคารชุดที่มีลักษณะเป็นมืออาชีพเข้าบริหารงานอาคารชุดมากขึ้น ทำให้ การกำหนดข้อบังคับในเรื่องการใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลางมียาละเอียดที่เพียงพอที่ จะคุ้มครองให้การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดเกิดความเป็นระเบียบได้

แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพียงแต่กำหนดให้ข้อบังคับ ต้องมียาละเอียดใด ๆ ที่จำเป็นต่อการอาศัยร่วมกันเท่านั้น มิได้มีการบัญญัติถึงในกรณีเจ้าของ ห้องชุดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการใช้ทรัพย์สินบุคคลและ ทรัพย์สินกลาง ซึ่งเป็นเรื่องที่กำหนดระเบียบกฎเกณฑ์ในการอยู่อาศัยร่วมกันว่า หากเจ้าของ ห้องชุดฝ่าฝืนข้อบังคับดังกล่าว จะต้องได้รับโทษแค่ไหนเพียงใด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งก็ ได้มีการกำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง และก็ให้มีบท กำหนดโทษผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลางเอาไว้ แต่ก็มี บางแห่งที่ไม่ได้กำหนดบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนข้อบังคับในเรื่องที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สิน ดังกล่าวเอาไว้ ซึ่งแม้จะมีบทกำหนดโทษเอาไว้หรือไม่ก็ตาม ก็มีประเด็นปัญหาว่า ผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุดสามารถลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนข้อบังคับในการใช้ทรัพย์สินบุคคลและ ทรัพย์สินกลางในการก่อความเดือดร้อนเสียหายให้แก่เจ้าของร่วมคนอื่นได้หรือไม่ มากน้อย

เพียงใด เนื่องจากไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้โดยชัดเจนหรือบางกรณีอาจมีปัญหาว่า บทลงโทษที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนั้น สามารถนำมาใช้บังคับได้ตามกฎหมายหรือไม่ เป็นการละเมิดสิทธิส่วนบุคคลหรือไม่ หรือเป็นการกระทำโดยที่อาจจะไม่มีสิทธิที่จะกระทำได้ ซึ่งอาจจะมีความผิดฐานละเมิด ทำให้ผู้อื่นได้รับความเสียหายตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องละเมิด และอาจถูกเจ้าของร่วมฟ้องร้องเอาผิดกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ เพราะไม่มีบทบัญญัติกฎหมายรองรับหรือระบุให้อำนาจและสิทธิแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะกระทำ และให้ถือว่ากรกระทำดังกล่าวเป็นการยกเว้นความผิดตามหลักกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้

ส่วนกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น มาตรการทางกฎหมายที่ใช้ควบคุมที่มีอยู่ในปัจจุบัน คือ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสองได้ระบุไว้ว่า

'ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว'

ซึ่งจะเห็นได้ว่า มาตรการตามมาตรา 29 วรรคสอง เป็นบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางจะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไปให้แก่ผู้อื่นจนกว่าจะได้ชำระหนี้ดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเท่านั้น แต่มาตรการนี้จะไม่สามารถใช้บังคับได้เลย หากเจ้าของห้องชุดไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือในกรณีที่เจ้าของห้องชุดดำเนินการเปลี่ยนแปลงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การโอนกรรมสิทธิ์ เช่น จำนอง โฉก จำนอง หรือเช่าเกินกว่า 3 ปี บทบัญญัติดังกล่าวก็ไม่สามารถครอบคลุมถึงกรณีดังกล่าวได้ ซึ่งก็จะทำให้บทบัญญัติหรือมาตรการในเรื่องนี้อาจจะไม่ได้ผลและมีประสิทธิภาพเท่าที่ควร และไม่สามารถแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดได้มากนัก

และในมาตรา 41 ได้กำหนดไว้ว่า

'เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสิ่งหาทรัพย์สินที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง"

ซึ่งจะเห็นได้ว่า มาตรการตามมาตรา 41 นั้น เป็นบทบัญญัติที่ดีที่กำหนดให้มีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเจ้าของห้องชุด ซึ่งเท่ากับเป็นสิทธิพิเศษประเภทหนึ่งทีนอกเหนือจากบุริมสิทธิที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเท่ากับว่ามูลหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญอื่น ๆ แต่เนื่องจากบทบัญญัติในเรื่องนี้อาจจะไม่สามารถนำมาบังคับใช้ให้เกิดประสิทธิภาพและสามารถแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้มากเท่าใด เพราะการที่จะบังคับใช้ตามบทบัญญัตินี้ จะต้องมีการนำคดีเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของศาลก่อน หรือจะต้องมีการขอให้เจ้าหนี้อื่น ๆ ได้ฟ้องร้องบังคับคดียึดทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วมก็สามารถร้องขอต่อศาลเพื่อขอรับชำระหนี้ที่ค้างชำระได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ แต่การดำเนินการตามมาตรา 41 นี้ อาจจะต้องใช้ระยะเวลาและจะต้องมีการเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจจะทำให้เกิดผลเสียมากกว่าผลดี เช่น อาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีฟ้องร้องมากกว่าจำนวนเงินที่จะได้รับจากการค้างชำระก็ได้ ทำให้การใช้ประโยชน์จากบทบัญญัตินี้ อาจจะได้ผลและไม่สามารรถแก้ไขปัญหาการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดได้มากนัก ถ้าไม่มีการกำหนดมาตรการอื่น ๆ ขึ้นมาใช้ควบคู่กันไปด้วย

ดังนั้น จึงเห็นควรที่จะต้องมีการกำหนดมาตรการที่เข้มงวดและเด็ดขาดที่มีกฎหมายรองรับขึ้นมาใช้ควบคู่กับมาตรการทั้ง 2 มาตรการที่มีอยู่เดิม เพื่อให้บรรลุตาม เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิฉะนั้น จะเกิดปัญหาดังที่เป็นอยู่ กล่าวคือ ผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดไม่มีความรับผิดชอบ หรือกรณีเจ้าของห้องชุดอ้างว่าตนไม่ได้ใช้หรือมิได้เป็นผู้ใช้อาคารชุดนั้น (กรณีเจ้าของห้องชุดนำห้องชุดให้ผู้อื่นเช่า) ทำให้เกิดการใช้อาคารชุดอย่างไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยหรือการไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมในห้องชุดอื่น ซึ่งผู้เขียนเห็นควรเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวดังต่อไปนี้

1. ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 อีกมาตราหนึ่ง โดยกำหนดให้อำนาจแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถออกอนุบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์และมาตรการลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกัน และการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยในอนุบัญญัติควรกำหนดให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถที่จะห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกันใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สิน

ส่วนกลางผิดวิธีอันก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมอื่น หรือกรณีเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางที่จะห้ามมิให้ใช้นั้น ต้องเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถเป็นผู้ที่ควบคุมการใช้ได้ เช่น การห้ามใช้ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ซึ่งการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว นิติบุคคลอาคารชุดสามารถที่จะควบคุมได้โดยการออกบัตรสมาชิกให้แก่เจ้าของห้องชุดที่ได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแล้ว ซึ่งทำให้เจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่สามารถเข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวได้ หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจดให้บริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การไม่เปิดไฟบริเวณทางเดินหน้าห้องชุดของเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การงดมิให้เจ้าของห้องชุดดังกล่าวนำรถเข้ามาจอดในที่จอดรถของอาคารชุด ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ซึ่งมาตรการในการห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกัน หรือเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง งดใช้ทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าว ในปัจจุบันแม้จะมีนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งได้มีการกำหนดการห้ามดังกล่าวไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ก็ยังเป็นที่ยังสงสัยว่ามาตรการดังกล่าวจะสามารถใช้บังคับได้หรือไม่ และหากเจ้าของห้องชุดที่กระทำผิดดังกล่าวฟ้องร้องผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อศาลว่า การที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นการมิชอบด้วยกฎหมายนั้นยังเป็นปัญหาที่ยังคงต้องพิจารณาต่อไป เนื่องจากมาตรการดังกล่าวในปัจจุบัน พระราชบัญญัติอาคารชุดยังมีได้มีบทบัญญัติใดที่ให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถกระทำการดังกล่าวเอาไว้

ดังนั้น การที่จะบัญญัติมาตรการดังกล่าวไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด และให้มีการออกเป็นอนุบัญญัติจะทำให้มาตรการดังกล่าวสามารถมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย และเป็นมาตรการที่มีความเด็ดขาด เนื่องจากมีกฎหมายรองรับและให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถมีอำนาจกระทำการดังกล่าวได้ การกำหนดมาตรการดังกล่าวนี้ จะทำให้บรรลุตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด อันเป็นกฎหมายที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนเจ้าของห้องชุดในการบริหารงานเพื่อก่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในอาคารชุด การกำหนดมาตรการนี้จะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2. ควรบัญญัติเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้อำนาจแก่อนุกรรมการที่เกี่ยวข้องสามารถออกอนุบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์และมาตรการการลงโทษเจ้าของห้องชุดเช่นเดียวกับในข้อ 1 โดยให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิที่จะสามารถงดการใช้สาธารณูปโภค อาทิ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ที่ใช้ภายในห้องชุดของเจ้าของ

ห้องชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกัน หรือเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ ในกรณีที่มาตรการห้ามใช้ทรัพย์สินกลางบางประเภทตามที่ได้กล่าวมาแล้วในข้อ 1 ไม่ได้ผล ซึ่งเป็นทางเลือกอีกทางหนึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเลือกที่จะนำมาตรการดังกล่าวมาบังคับใช้กับเจ้าของร่วมที่ไม่ยอมปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่คนส่วนใหญ่ได้ปฏิบัติตาม ซึ่งเท่ากับเป็นการลงโทษเจ้าของห้องชุดดังกล่าวที่ต้องการจะเอาเปรียบผู้อื่น และทำให้เจ้าของร่วมรายอื่นที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต้องได้รับความเดือดร้อนจากการไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดดังกล่าว ดังนั้น เจ้าของห้องชุดดังกล่าวจึงสมควรที่จะต้องได้รับผลจากการกระทำดังกล่าวในทางอ้อมด้วย เนื่องจากการงดการใช้สาธารณูปโภค อาทิ น้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ ซึ่งถือได้ว่าเป็นสิ่งจำเป็นต่อการอยู่อาศัยของเจ้าของห้องชุด เมื่อไม่มีสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังกล่าว เจ้าของห้องชุดก็จะได้รับความเดือดร้อน ดังนั้น มาตรการในการงดการใช้สาธารณูปโภคดังกล่าวจะเป็นมาตรการอีกมาตรการหนึ่งที่จะลงโทษแก่เจ้าของห้องชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกัน หรือเจ้าของห้องชุดที่ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้เป็นอย่างดี แม้ว่าในปัจจุบันจะมีนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งออกข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถงดการใช้สาธารณูปโภคที่ใช้ในห้องชุดของเจ้าของห้องชุดที่กระทำการฝ่าฝืนดังกล่าวได้ และข้อบังคับส่วนใหญ่ก็กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจตัดสาธารณูปโภค ได้แก่ น้ำประปาและโทรศัพท์ที่ใช้ระบบผ่านศูนย์เท่านั้น แต่ยังไม่สามารถที่จะไปตัดกระแสไฟฟ้าที่ใช้ในห้องชุดของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวได้ เนื่องจากในทางปฏิบัติ ทางกรไฟฟ้าจะทำการเดินมิเตอร์และสายไฟฟ้าเข้าไปยังห้องชุดแต่ละห้องแยกต่างหากจากกัน ซึ่งมีเตอร์และสายไฟฟ้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของการไฟฟ้า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเข้าไปดำเนินการตัดกระแสไฟฟ้าในห้องชุดของเจ้าของห้องชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ในการอยู่อาศัยร่วมกัน และเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ แต่ในส่วนของน้ำประปานั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถตัดน้ำประปาภายในห้องชุดดังกล่าวได้ เพราะในทางปฏิบัตินั้นทางการประปาจะต่อท่อเข้าไปในอาคารชุดแต่ละแห่งเพียง 1 ท่อเท่านั้นและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะเป็นผู้ให้บริการน้ำประปาเอง โดยทำการสูบน้ำจากบ่อพักขึ้นไปยังถังเก็บน้ำบนดาดฟ้าและปล่อยน้ำลงมาเพื่อใช้ภายในห้องชุดต่าง ๆ ซึ่งเช่นเดียวกับกรณีการใช้โทรศัพท์ PHBS นั้น ในทางปฏิบัติ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถที่จะตัดโทรศัพท์ได้ เนื่องจากการใช้โทรศัพท์ผ่านศูนย์โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ควบคุมการใช้โทรศัพท์นั่นเอง เช่นเดียวกับน้ำประปา

แต่อย่างไรก็ตาม การตัดน้ำประปาและโทรศัพท์ดังกล่าวก็ยังเป็นปัญหาอยู่ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะสามารถกระทำหรือไม่ หากเจ้าของห้องชุดชำระเงินค่าน้ำประปาและโทรศัพท์ที่ใช้ภายในห้องของตนครบถ้วนแล้ว เพียงแต่มิได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

หรือมิได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกัน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะสามารถตัดน้ำประปาและโทรศัพท์ภายในห้องชุดของเจ้าของห้องดังกล่าวได้หรือไม่ เนื่องจากเป็นคนละมูลหนี้ และไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจไว้โดยแจ้งชัดว่าให้ทำได้ ซึ่งการกระทำดังกล่าวของผู้จัดการนิติบุคคลอาจจะเป็นความผิดตามกฎหมาย ซึ่งทำให้เจ้าของห้องชุดได้รับความเสียหายตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องละเมิด \* ก็ได้ ดังนั้น การที่จะเพิ่มเติมบัญญัติกฎหมายในพระราชบัญญัติอาคารชุดให้อำนาจพิเศษแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีอำนาจงดการใช้สาธารณูปโภคต่าง ๆ อาทิ ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ที่ใช้ในห้องชุดของเจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกัน หรือเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ก็จะไม่เท่ากับเป็นบทบัญญัติกฎหมายพิเศษหรือบทบัญญัติกฎหมายเฉพาะที่ออกมาเกินหลักกฎหมายในเรื่องละเมิด และหลักกฎหมายเรื่องอื่น ๆ ที่อาจจะเป็นความผิด และเพื่อเป็นการรองรับการกระทำของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีดังกล่าว ไม่ให้เป็นการกระทำที่เป็นความผิดฐานละเมิดหรือความผิดตามกฎหมายอื่น ๆ ต่อเจ้าของห้องชุดได้ ซึ่งทำให้เจ้าของห้องชุดไม่สามารถฟ้องร้องเอาผิดหรือเรียกร้องค่าเสียหายกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อันเนื่องมาจากเจ้าของห้องชุด ได้รับความเสียหายจากการกระทำดังกล่าวได้

แต่เนื่องจากการที่จะออกบทบัญญัติให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการกระทำดังกล่าวข้างต้น ผู้เขียนก็มีความเห็นว่ามาตรการดังกล่าวมีทั้งผลดีและผลเสีย กล่าวคือ ในด้านผลดี มาตรการดังกล่าวถือได้ว่าเป็นมาตรการลงโทษที่ค่อนข้างจะรุนแรงและเด็ดขาด ทำให้เจ้าของห้องชุดเกิดความเกรงกลัวต่อมาตรการดังกล่าว เพราะทำให้ตนเองต้องได้รับความเดือดร้อน ซึ่งก็จะทำให้เจ้าของห้องชุดจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกัน หรือยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กำหนด แต่การให้อำนาจดังกล่าวแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็มีผลเสียในอีกด้านหนึ่งเหมือนกัน เพราะถือได้ว่าเป็นการให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมากเกินไป ซึ่งตามปกติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็มีอำนาจตามที่กฎหมายกำหนดมากมายแต่เพียงผู้เดียวอยู่แล้ว และเมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดังกล่าวอยู่ในมือแล้ว ก็อาจจะใช้อำนาจนั้นไปในทางที่มีชอบ เช่น อาจจะไปกั้นแก๊สเจ้าของห้องชุดบางห้องที่ตนไม่ชอบหรือไม่ถูกกัน หรือไม่ว่ากรณีใด ๆ ซึ่งทำให้เจ้าของห้องชุดได้รับผลกระทบและได้รับความเสียหายจากการกระทำที่มีชอบดังกล่าวของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

---

\* ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 บัญญัติว่า 'ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมาย ให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิด จำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น'

ดังนั้น การที่จะเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายให้อำนาจดังกล่าวแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจแต่เพียงผู้เดียวนั้น ย่อมอาจจะมีผลเสียตามที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้นได้ ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่า ควรที่จะมีการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขในการกระทำดังกล่าวเพื่อเป็นการคานอำนาจหรือถ่วงดุลการใช้อำนาจดังกล่าวของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสียก่อนโดยให้เป็นอำนาจของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องออกเป็นอนุบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยการออกบทบัญญัติให้อำนาจแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการงดใช้สาธารณูปโภค อาทิ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ที่ใช้ภายในห้องชุดของเจ้าของห้องชุดที่ไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกัน หรือเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้นั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะใช้อำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อเข้าเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1) เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ดำเนินการตามมาตรการแรกที่เขาเขียนได้เสนอแนวทางไว้ คือ ได้ดำเนินการห้ามเจ้าของห้องชุดดังกล่าวใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถควบคุมการใช้แล้วไม่ได้ผล หรือเจ้าของห้องชุดไม่เกิดความเกรงกลัวและยังคงเพิกเฉย หรือกรณีที่ไม่สามารถนำมาตราการดังกล่าวได้ เช่น อาคารชุดนั้นไม่มีทรัพย์สินส่วนกลางที่จะสามารถห้ามใช้ได้ เช่น ไม่มีห้องออกกักถังขยะ ไม่มีสระว่ายน้ำ ไม่มีที่จอดรถ เป็นต้น และจะต้องเข้าตามเงื่อนไขข้อ 2 ด้วย คือ

2) เมื่อปรากฏเป็นที่แน่ชัดว่า เจ้าของห้องชุดได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นระยะเวลาเกินกว่าที่จะกำหนด เช่น ค้างชำระตั้งแต่ 3 เดือน หรือ 6 เดือนขึ้นไป และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้มีการออกหนังสือแจ้งเตือนต่อเจ้าของห้องชุดให้นำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระมาชำระต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว โดยในหนังสือเตือนดังกล่าวต้องระบุข้อความแจ้งให้เจ้าของห้องชุดทราบด้วยว่า ถ้าหากเจ้าของห้องชุดยังเพิกเฉยไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะใช้มาตรการงดใช้สาธารณูปโภคดังกล่าวต่อเจ้าของห้องชุดด้วย และเมื่อปรากฏกรณีดังกล่าวแล้ว ก็ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จะต้องเสนอเรื่องดังกล่าวให้กับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี) ในกรณีไม่มีก็ให้เสนอต่อที่ประชุมเจ้าของร่วมในทันที เพื่อให้พิจารณาอนุมัติให้ความเห็นชอบให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการมาตรการดังกล่าวข้างต้นในการจัดการแก่เจ้าของห้องชุดนั้น ๆ ได้

เนื่องจากการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดมีความแตกต่างจากการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยในแบบทั่ว ๆ ไป กฎหมายจึงกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการและบริหารงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในอาคารชุด การให้อำนาจต่าง ๆ ตามที่ได้เสนอมาข้างต้น จะทำให้การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดสามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดความสงบ ปลอดภัย และเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด อันจะตรงกับเจตนา

รมณ์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ที่กำหนดให้ผู้อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดจะต้องมีความรับผิดชอบต่อการอยู่อาศัยร่วมกัน

3. ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติตามมาตรา 29 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่กำหนดให้

'ในกรณีที่มีข้อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอจำหน่ายหรือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว'

โดยเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เป็น ดังนี้

'ในกรณีที่มีข้อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับห้องชุด ให้ผู้ขอจำหน่ายหรือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว'

เนื่องจากบทบัญญัติในมาตรา 29 วรรคสองเดิมนั้น จะมีผลบังคับใช้ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเท่านั้น หากมีการทำนิติกรรมอย่างอื่นนอกจากการโอนกรรมสิทธิ์ก็ไม่สามารถบังคับให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้ได้ ดังนั้น การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 29 ดังกล่าว ให้การทำนิติกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับห้องชุดจะต้องมีหนังสือรับรองหนี้จากผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง จะทำให้การบังคับให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น สามารถทำได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพราะเมื่อมีการทำนิติกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับห้องชุด เช่น การจำนอง การไถ่ถอนจำนอง หรือแม้แต่การให้เช่าห้องชุดเกินกว่า 3 ปีขึ้นไป ซึ่งจะต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวกับเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าของห้องชุดก็ต้องมีการชำระค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระให้เสร็จสิ้นก่อน จึงจะสามารถทำนิติกรรมดังกล่าวได้

ดังนั้น การบัญญัติเพิ่มเติมในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กว้างขึ้น โดยครอบคลุมการทำนิติกรรมทุกประเภทที่จะต้องกระทำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จะทำให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายสามารถทำได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น อันจะส่งผลดีต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด