

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและอำนาจหน้าที่ ของนิติบุคคลอาคารชุด
คำสำคัญ	ทรัพย์สินส่วนกลาง/อำนาจหน้าที่/นิติบุคคลอาคารชุด
นักศึกษา	สรศักดิ์ แขนภูเขียว
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.รุ่งแสง กฤตยพงษ์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2561

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์เล่มนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยมุ่งเน้นศึกษามาตรการทางกฎหมายของประเทศไทย สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐฝรั่งเศส และสาธารณรัฐสิงคโปร์ เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดกรณีที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีการจดทะเบียนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดให้เจ้าของโครงการอาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ของศูนย์สุขภาพ ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ และไม่ได้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยมีการยกเว้น ไม่เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เป็นศูนย์สุขภาพ ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ กับเจ้าของโครงการอาคารชุด ซึ่งระบุไว้ในข้อบังคับว่าห้องชุดหรือพื้นที่ดังกล่าวถือเสมือนหนึ่งเป็นสาธารณูปโภคของอาคารชุดจึงไม่เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและนิติบุคคลอาคารชุดยังมีการเลือกปฏิบัติลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของร่วมค้างชำระน้อยกว่าตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วมบางราย ทั้งนิติบุคคลอาคารชุดมีการไม่ส่งหนังสือเชิญประชุมและเนื้อหาวาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วมหรือมีการส่งหนังสือเชิญประชุมและเนื้อหาวาระการประชุมแต่น้อยกว่า 7 วันตามที่กฎหมายกำหนดไว้ การกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวข้างต้นเป็นการกระทำที่ไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นผลมาจากความไม่ชัดเจนของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ว่าสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น ศูนย์สุขภาพ ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และเจ้าของร่วม เจ้าของโครงการอาคารชุด ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

และอาคารชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่มีข้อยกเว้น หากจะมีการลดเบี้ยปรับเงินเพิ่ม ค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วมต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ทั้งในการส่ง หนังสือเชิญประชุมและเนื้อหาวาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วมต้องส่งโดยวิธีการส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับหรือวิธีการอื่นใดที่สามารถแสดงหลักฐานการนำส่งหนังสือเชิญประชุมและ เนื้อหาวาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วมได้