

บทที่ 3

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางและอำนาจหน้าที่ในการบริหาร จัดการอาคารชุดของประเทศไทยและต่างประเทศ

เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยมีการก่อสร้างอาคารชุดเกิดขึ้นมากมายทั้งที่เป็นอาคารขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ สาเหตุมาจากการเพิ่มจำนวนของประชากร อันส่งผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นจึงมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในแนวราบเป็นแนวตั้ง ซึ่งประเทศไทยมีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อใช้ในการควบคุมดูแลบริหารจัดการอาคารชุด แต่จากการศึกษาพบว่าพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีข้อบกพร่อง ซึ่งจากการศึกษาประวัติความเป็นมาของอาคารชุดจะเห็นได้ว่าในต่างประเทศมีการก่อสร้างอาคารชุดและออกกฎหมายควบคุมอาคารชุดก่อนประเทศไทย ดังนั้นในบทนี้จะได้ศึกษากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐฝรั่งเศส สาธารณรัฐสิงคโปร์ ซึ่งเป็นประเทศที่พัฒนาด้านกฎหมายอาคารชุดก่อนประเทศไทย เพื่อจะนำไปใช้เป็นแนวทางแก้ไขปัญหการบริหารจัดการอาคารชุดกรณีทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและการควบคุมอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

3.1 พระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทย

3.1.1 มาตรา 15 ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

ทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15 เป็นการกำหนดว่าทรัพย์สินใดบ้างที่ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 บัญญัติไว้ ดังนี้

“มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)
- (10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อม

ภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ข้อสังเกตทรัพย์สินส่วนกลางตามความหมายที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 นี้ อาจจะไม่เป็นประโยชน์แก่ห้องชุดบางห้องก็ได้ เช่น ลิฟต์ อาจจะไม่เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของห้องชุดชั้นล่าง แต่ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในกรณีเช่นนี้ น่าจะถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะห้องชุดที่ได้รับประโยชน์เท่านั้น คือ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วนห้องชุดที่อยู่สูงขึ้นไป ทั้งนี้โดยถือว่าไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทุกห้องชุด แต่สำหรับเจ้าของร่วมเพียงบางห้องชุดเท่านั้นก็น่าจะได้ โดยทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15 (4) (6) และ (7) จะต้องเป็นทรัพย์สินในอาคารชุดที่มีไว้เพื่อให้ผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดทั้งหมดหรือทุกคนในตัวอาคารใช้ประโยชน์ได้ร่วมกัน แต่หากสัญญาซื้อขายห้องชุดระบุว่าขายห้องชุดพร้อมระเบียงหรือพร้อมที่จอดรถ แสดงว่าไม่มีความประสงค์ให้ระเบียงหรือที่จอดรถนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้ที่จะใช้ประโยชน์ระเบียงหรือที่จอดรถก็มีเฉพาะเจ้าของห้องชุดเท่านั้น ระเบียงหรือที่จอดรถดังกล่าวจึงไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15 แต่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ทั้งนี้ตามกฎหมายเก่าก่อนวันที่ 6 กรกฎาคม 2551 ทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 32(5) เป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่เกิดขึ้นตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามมาตรา 31 บังคับว่า การขออนุญาตทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ต้องมีสำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดยื่นเข้าไปด้วย เฉพาะมาตรา 32 (5) เป็นบทบัญญัติพิเศษที่ให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดว่า ทรัพย์สินส่วนใดจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางไม่สามารถเกิดจากข้อกำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพราะตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ได้ยกเลิกข้อความในมาตรา 32 รวมทั้งมาตรา 32 (5) และให้ใช้ข้อความใหม่ โดยไม่มีข้อความตามมาตรา 32 (5) เดิมอยู่ด้วย ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องระบุไว้ในคำขออนุญาตทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (3) เท่านั้น อย่างไรก็ตาม อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดก่อนหรือ ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2551 โดยมีข้อบังคับกำหนดให้ทรัพย์สินใด

เป็นทรัพย์สินส่วนกลางก็ยังมีผลใช้บังคับต่อไปนี้ ทั้งนี้ตามข้อยกเว้นในมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 ดังกล่าว¹

3.1.2 มาตรา 33 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดนั้นก็จะมีฐานะเป็นนิติบุคคล กฎหมายถือว่าเป็นบุคคลอีกคนหนึ่งตามกฎหมายมีสิทธิและหน้าที่ที่สามารถดำเนินกิจการต่าง ๆ ได้ ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ไว้ในมาตรา 33 ดังนี้

“มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้”

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนแล้วกฎหมายให้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น และต้องปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดด้วยกิจการใดที่ไม่ใช่วัตถุประสงค์ของอาคารชุดหรือนอกเหนือเพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางก็มีอำนาจทำได้ ดังนั้น หากนิติบุคคลอาคารชุดปล่อยปะละเลยเป็นเหตุให้ทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดบกพร่องและก่อความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด เช่น ท่อระบายน้ำอุดตันเป็นเหตุให้น้ำท่วมห้องชุด ดังนี้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดนั้นกระทำละเมิดต่อเจ้าของห้องชุดนั้น โดยการละเว้นต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้น ในทางตรงกันข้ามนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจออกกระเบียบหรือข้อบังคับเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยไม่ยอมส่งมอบกุญแจหรือบัตรผ่านประตูนรภัยให้แก่เจ้าของห้องชุดนั้นเพราะเจ้าของห้องชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจที่จะเข้าไปใช้สอยหรือได้มาซึ่งประโยชน์ในห้องชุดนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 การกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวเป็นการรบกวนและให้ความสะดวกแห่งสิทธิของเจ้าของห้องชุดเสื่อมไป เป็นการกระทำละเมิดต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่ห้องชุด ส่วนเรื่องเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องไปว่ากล่าวฟ้องร้องเป็นคดีต่างหากตามมาตรา 36 (6)²

¹ วิชัย ตันติคุณานันท์. (2559). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดกฎหมายคอนโดมิเนียม* (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร. หน้า 47-48.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 102.

3.1.3 มาตรา 36 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการอาคารชุดซึ่งเป็นผู้กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดในมาตรา 36 โดยบัญญัติไว้ ดังนี้

มาตรา 36 “ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ”

จากมาตราดังกล่าวการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดจะทำโดยผ่านผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอำนาจหน้าที่จะต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับ มติคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม แต่ผู้จัดการอาคารชุดก็สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมทราบหากมีความจำเป็นและรีบด่วน เพื่อจัดการดูแลและความปลอดภัยซึ่งต้องคำนึงผลประโยชน์จากเจ้าของร่วม ทั้งมีอำนาจเข้าทำสัญญาหรือฟ้องดำเนินคดีหรือต่อผู้บุคคลภายนอก รวมทั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจแต่งตั้งให้บุคคลใดเป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการ และผู้จัดการของนิติบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เพื่อการแสดงความโปร่งใสในการบริหารจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกฎหมายจึงกำหนดให้มีหน้าที่ต้องจัดให้มีการทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายประจำเดือนทุกเดือน ทุกเดือนและต้องปิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือน โดยต้องปิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ต่อเนื่องกันด้วย

หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดละเว้นไม่ปฏิบัติตามข้อนี้ก็มีความผิดทางอาญาตามมาตรา 68 ซึ่งมีโทษปรับไม่เกิน 5 หมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 5 ร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกฟ้อง และหน้าที่สำคัญของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคือเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หากเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายเกินกว่า 6 เดือนขึ้นไป ต้องดำเนินการฟ้องร้องคดีเพื่อขอให้ศาลบังคับให้เจ้าของร่วมดังกล่าวชำระหนี้ที่ค้างนั้น³

3.1.4 มาตรา 38 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการอาคารชุดซึ่งเป็นผู้กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุดในมาตรา 38 โดยบัญญัติไว้ดังนี้

“มาตรา 38 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

จากมาตราข้างต้นสามารถอธิบายแต่ละอนุมาตราของอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ดังนี้⁴

1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารงานตลอดจนกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายให้ผู้จัดการเพื่อนำไปปฏิบัติกำหนดระเบียบและมาตรการต่าง ๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจในการทำนิติกรรมหรืออนุมัติให้ผู้จัดการหรือบุคคลใดกระทำนิติกรรมในนามนิติบุคคลอาคารชุดกับบุคคลภายนอก และมีอำนาจหน้าที่พิจารณาและอนุมัติเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตลอดจนพิจารณาและเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกินงบประมาณที่ได้จัดไว้ในกรณีที่เห็นว่ามีความจำเป็นต่อสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมหรือความมั่นคงปลอดภัย หรือสภาพทางสถาปัตยกรรมของอาคาร

2) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 วัน เช่น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลาป่วย ลาพักร้อน หรือขาดงาน

³ วิชัย ตันตกุลานันท์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 112.

⁴ วังสิต ยี่ตัน. (2556). *มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. หน้า 54-55.

เกินกว่า 7 วัน ก็ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการชั่วคราวเท่านั้น หากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงก็ต้องดำเนินการให้มีการเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 35/2

3) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อย 1 ครั้ง ในทุก 6 เดือน หมายความว่า จะจัดให้มีการประชุมมากกว่า 1 ครั้งดังกล่าวก็ได้ แต่จะมีการประชุมเกินกว่า 6 เดือนไม่ได้ มิฉะนั้นกรรมการทุกคนจะมีความทางอาญาตามมาตรา 70 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5 พันบาท

4) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง หมายความว่า หากมีกฎกระทรวงมหาดไทยออกมากำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีอย่างไรก็ต้องปฏิบัติตามนั้น

3.2 กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา

ในปี ค.ศ. 1980 สหรัฐอเมริกาได้มีการยกร่างแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดใหม่และต่อมาในปีเดียวกันรัฐบาลกลาง (Federal State) ของสหรัฐอเมริกาได้ประกาศและบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดที่ได้แก้ไขปรับปรุงใหม่เรียกว่า The Uniform Condominium Act 1980 ให้มีผลบังคับใช้กับทุกรัฐ ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกาจะมีรายละเอียดแตกต่างกันบางในแต่ละรัฐอย่างเช่น การก่อตั้งอาคารชุดในกฎหมายรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา กฎหมายบัญญัติไว้ว่า ระบบควบคุมพาร์ทเมนต์ ตามกฎหมายนี้ จะพึงใช้บังคับทรัพย์สินที่ต่อเมื่อเจ้าของหรือผู้เช่าพาร์ทเมนต์ได้แสดงเจตนาโดยชัดแจ้งในการปฏิบัติและขอจดบันทึกไว้ในเอกสารรวมทั้งตราสารแสดงรายละเอียดไว้ ซึ่งเจตนาในอันที่จะมอบทรัพย์สินให้แก่การควบคุม เพื่อจดทะเบียนเป็นสำคัญนอกจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารชุดได้ด้วย⁵

3.2.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

ตามบทบัญญัติของกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติให้มีองค์กรที่ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ สมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owners' Association) ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3-101 ว่าต้องจัดให้มีสมาคมเจ้าของห้องชุดไม่ช้ากว่าวันที่ส่งมอบห้องชุดห้องแรกของอาคารชุด สมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุดประกอบด้วยเจ้าของร่วม

⁵ สุวรรณ บัวเจริญ. (2543). *ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา: ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทะเลเมิดต่อบุคคลภายนอก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 48.

ทั้งหมดอย่างเดียวกันนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดให้จัดในรูปของบริษัทที่มีผลประโยชน์หรือไม่มีผลประโยชน์ (Profit or Nonprofit Corporations) หรือเป็นสมาคมซึ่งไม่ดำเนินการในรูปบริษัท (Unincorporated Association) ก็ได้ เมื่อมีการจัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมาแล้ว จะต้องมีการบัญญัติข้อบังคับของสมาคมเจ้าของห้องชุดออกมาใช้บังคับกับเจ้าของห้องชุดด้วย ตามกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-106 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ว่า ข้อบังคับของสมาคมเจ้าของห้องชุดไม่จำเป็นต้องอยู่ในรูปตราสารจัดตั้งซึ่งต้องนำไปจดทะเบียนพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด แต่กฎหมายบัญญัติให้สมาคมเจ้าของห้องชุดออกข้อบังคับในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริการงานภายในของสมาคม เช่น เรื่องการกำหนดจำนวนคณะกรรมการบริการ วิธีการเลือกตั้ง คุณสมบัติและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร เป็นต้น โดยไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเหมือนตราสารจัดตั้งอาคารชุด⁶

ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งการจัดบริการต่าง ๆ เพื่อส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละแห่งต้องจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อให้ทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของร่วมทั้งหลาย ส่วนในกฎหมายของมลรัฐฮาวายกำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการเป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุดในการจัดการทรัพย์สินนั้น และกฎหมายกลางของสหรัฐอเมริกากำหนดว่า สมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดตั้งขึ้นพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด (Uniform Condominium Act, Section 3-101) ซึ่งต่างกับหลักของกฎหมายไทยเพราะเพียงแต่มีผู้ก่อตั้งอาคารเท่านั้นยังไม่มีเจ้าของห้องชุดก็สามารถตั้งเป็นสมาคมได้⁷ กฎหมายของมลรัฐฮาวายในมาตรา 11 และมาตรา 8 บัญญัติให้เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะกำหนดว่าจะใช้หลักเกณฑ์ใด ทั้งนี้โดยกำหนดไว้ในตราสารหรือข้อบังคับ ซึ่งวัตถุประสงค์ของมลรัฐฮาวาย ได้กำหนดข้อกำหนดจำกัดสิทธิไว้ในมาตรา 8 กล่าวคือ เจ้าของอาคารชุดจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นภัยอันตรายต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยแห่งทรัพย์สิน หรือทำให้มูลค่าแห่งทรัพย์สินนั้นลดน้อยลงหรือทำให้เป็นที่เสื่อมเสียต่อภาระจำยอมหรือกองมรดก ทั้งกฎหมายของมลรัฐฮาวาย กำหนดว่า เมื่อได้บันทึกตราสารดังที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้และตราบเท่าที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในความควบคุมอาคารชุดสิทธิยึดทรัพย์จะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 52.

⁷ สุนันทา เข็รถาวร. (2540). *ความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 21-22.

⁸ เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. (2550). *มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด: ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 90.

และอำนาจหน้าที่เป็นไปข้อบังคับ ซึ่งตามกฎหมายรัฐสภายุทธ ข้อบังคับนั้นต้องประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้⁹

1) การเลือกตั้งคณะกรรมการอำนวยการจากบรรดาเจ้าของอพาร์ทเมนท์จำนวนกรรมการ และการพ้นจากตำแหน่งตามวาระของกรรมการมีจำนวน 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมดเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ คำป่วยการกรรมการ วิธีถอดถอนกรรมการและข้อกำหนดว่าคณะกรรมการจะจ้างผู้จัดการหรือตัวแทนผู้จัดการ หรือทั้งสองมาเป็นผู้ทำงานแทนได้หรือไม่และข้อกำหนดอำนาจหน้าที่ที่พระราชบัญญัตินี้จะพึงอนุญาตให้คณะกรรมการทำได้ หรือซึ่งคณะกรรมการจะได้มอบหมายให้ผู้จัดการหรือตัวแทนผู้จัดการคนใดคนหนึ่ง หรือทั้งสองคนเป็นตัวแทน

2) วิธีเรียกประชุมเจ้าของอพาร์ทเมนท์ จำนวนกรรมการที่จะประกอบเป็นองค์ประชุม และจำนวนเสียงที่จะถือเป็นมติผูกมัดเจ้าของอพาร์ทเมนท์ทั้งหมด ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

3) การเลือกตั้งประธานในระหว่างคณะกรรมการอำนวยการ เพื่อทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการอำนวยการ และประธานภาคีแห่งเจ้าของอพาร์ทเมนท์

4) การเลือกตั้งเลขานุการเพื่อทำหน้าที่จดรายงานการประชุมซึ่งได้บันทึกมติของที่ประชุมไว้

5) การเลือกตั้งเหรียญก เพื่อทำหน้าที่เก็บรักษาเอกสารและบัญชีการเงิน

6) การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน การจ่ายเงินค่าใช้จ่ายร่วม การกำหนดและเก็บค่าธรรมเนียม

7) วิธีการเก็บส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วมจากเจ้าของอพาร์ทเมนท์

8) การแต่งตั้งและการถอดถอนพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จำเป็นแก่การบำรุงรักษา การซ่อมแซม และการเปลี่ยนแปลงซึ่งทรัพย์สินส่วนกลาง

9) วิธีการบัญญัติและแก้ไข ซึ่งระเบียบการบริหารและกฎข้อบังคับเกี่ยวกับรายละเอียดในการดำเนินงานและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

10) ข้อจำกัดและข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้และการบำรุงรักษา ซึ่งอพาร์ทเมนท์และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งไม่ได้แจ้งไว้ในตราสารเท่าที่มีเจตนาจะป้องกันการสอดแทรกการใช้ อพาร์ทเมนท์และทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของอพาร์ทเมนท์แต่ละคน โดยปราศจากเหตุผลอันสมควร

⁹ กิตติ สุวรรณะ. (2558). *การบังคับชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดกรณีสังหาริมทรัพย์*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 85-86.

11) การแปรหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับจะพึงทำได้ก็โดยคะแนนเสียงร้อยละ 75 ของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ แต่รายละเอียดต่าง ๆ ดังที่ได้บัญญัติไว้ในหมวดนี้จะต้องรวมอยู่ในข้อบังคับนั้นด้วย

3.2.2 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

ตามบทบัญญัติของกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติในเรื่องอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการของสมาคมเจ้าของห้องอาคารชุด มาตรา 3-102 อำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Power of Unit Owners' Association) บัญญัติไว้ ดังนี้¹⁰

1) เว้นแต่จะเป็นไปตามข้อ 2) และขึ้นอยู่กับข้อความจดทะเบียนของสมาคม (แม้ว่าจะไม่จดทะเบียนจัดตั้งก็ตาม) อาจจะ

(1) ยอมรับ และแก้ไขข้อบังคับ กฎ และระเบียบ

(2) ยอมรับและแก้ไขงบประมาณสำหรับภาษีอากร ค่าใช้จ่ายและเงินสำรองและการเรียกเก็บเงินประเมินสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายทั่วไปจากเจ้าของห้องชุด

(3) จ้างตัวแทนปฏิบัติหน้าที่บริหารงาน และลูกจ้างอื่น ๆ ตัวแทนและการทำสัญญากับคู่สัญญาเป็นรายเฉพาะ

(4) จัดตั้ง ต่อสู้อคดี หรือ ฟ้องคดี หรือกระบวนการใด ๆ โดยชื่อของตนเองโดยตนเอง หรือโดยเจ้าของห้องชุดตั้งแต่ 2 คน หรือมากกว่าในเรื่องที่กระทบกับอาคารชุด

(5) ทำสัญญาและก่อหนี้

(6) ออกกฎระเบียบการใช้ การบำรุงรักษา ซ่อม บูรณะ หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) ก่อให้ทรัพย์สินที่เพิ่มเติมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง

(8) ทำให้ได้มา ถือ กีดขวางและส่งมอบในนามตนเองในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิหรือประโยชน์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินของบุคคล แต่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องอยู่ในเรื่องการประกันวินาศภัยตามมาตรา 3-112

(9) การได้รับสิทธิตามกฎหมาย การให้เช่า ให้สิทธิบัตร หรือการให้สัมปทานในทรัพย์สินส่วนกลาง

¹⁰ Uniform condominium act. (2018). *Power of Unit Owner' Association*. (Online). Available: http://www.uniformlaws.org/shared/docs/condominium/uca_80.pdf. [2018, May 15].

(10) กำหนดหรือรับการชำระเงินค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการใด ๆ สำหรับการให้เช่า หรือการดำเนินกิจการในทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่ ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะซึ่งกำหนดไว้ใน มาตรา 2-102 (2) และ (4) และสำหรับการบริการแก่เจ้าของห้องชุด

(11) กำหนดค่าธรรมเนียม สำหรับการจ่ายเงินล่วงหน้าเวลาสำหรับเงินค่าใช้จ่าย ซึ่งประเมินไว้ ภายหลังมีหนังสือแจ้งไป รวมทั้งระยะเวลาหนึ่งซึ่งได้ทราบเรื่องแล้ว และการกำหนด ค่าปรับอันสมควรสำหรับการกระทำผิดจากข้อความจดทะเบียน ข้อบังคับ กฎ หรือระเบียบของ สมาคม

(12) กำหนดค่าธรรมเนียมอันสมควรสำหรับการจัดเตรียมและการจดทะเบียนการ แก้ไขในคำขอจดทะเบียน การจัดทำหนังสือรับรองห้องชุดที่ออกให้สำหรับการขายครั้งใหม่ (Resale certificated) ซึ่งกำหนดไว้ตามมาตรา 4-109 หรือ ค่าธรรมเนียมสำหรับเงินประเมินค่าใช้จ่าย ที่ค้างจ่ายแก่อาคารชุด

(13) จัดหาค่าเสียหายไว้สำหรับความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ และกรรมการบริหาร และจัดหาไว้ซึ่งประกันความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่และกรรมการ

(14) เรียกสิทธิการได้รับรายได้ที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งรวมถึงสิทธิรับเงินประเมิน ค่าใช้จ่าย แต่จะต้องเป็นเรื่องที่คำขอจดแจ้งทางทะเบียนได้ระบุไว้

(15) ใช้อำนาจใด ๆ ที่ระบุไว้ในคำแจ้งจดทะเบียนและในข้อบังคับ

(16) ใช้อำนาจต่าง ๆ ทั้งหมดซึ่งอาจใช้ภายในรัฐนี้ โดยหน่วยงานทางกฎหมาย ซึ่งมีลักษณะ เช่น สมาคม และ

(17) ให้อำนาจใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการรักษาและดำเนินงานของสมาคม

2) ไม่อาจจะกำหนดจำกัดอำนาจของสมาคม ในการที่จะดำเนินการใด ๆ ต่อผู้ยื่นคำขอ ประกาศ ซึ่งการจำกัดอำนาจนั้นเป็นการจำกัดอำนาจของสมาคมมากกว่าในการดำเนินการใด ๆ ต่อบุคคลผู้อื่นในการขอแจ้งจดทะเบียน

3.2.3 ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ได้แก่ ทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีไว้ใช้ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม โดย The Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-102 ได้ให้คำจำกัดความทรัพย์สินส่วนกลางเอาไว้ โดยทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดิน เสาคีค เสาคาน ผนังกั้นระหว่างห้องชุด บันไดลูกเดิน บันได รางน้ำ ช่องระบายอากาศ ท่อน้ำ ปล่องไฟ สายไฟ ทางเข้าและทางออกของอาคาร ห้องใต้ดิน หลังคา สนาม สวนสถานที่หย่อนใจ ที่จอดรถ ห้องเก็บของ โรงเรือนสำหรับเจ้าหน้าที่ หรือคนงานที่ทำงานเกี่ยวกับอาคารชุดนั้น เครื่องบริการต่าง ๆ ทั้งที่เป็นประธานและที่ใช้เป็นส่วนประกอบ เช่น พลังงาน แสงสว่าง หลอดไฟ เครื่องปรับอากาศ

พัฒน บั้ม เครื่องมือทุกชนิดและอื่น ๆ ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งได้ระบุไว้ในตราสารว่า เป็นทรัพย์สินส่วนกลางและส่วนอื่น ๆ ของทรัพย์สินจำเป็นหรือเหมาะสมแก่การดำรงอยู่ การบำรุงรักษา และความปลอดภัย หรือมีสภาพปกติเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนี้ ยังมีทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะคือส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งหรือห้องชุดบางกลุ่ม¹¹ ในการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ เจ้าของห้องชุดจะใช้สิทธิโดยตรงในฐานะของเจ้าของร่วมกรรมสิทธิ์หรือใช้สิทธิโดยผ่านผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมก็ได้ ในการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางโดยเจ้าของห้องชุดจะทำการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางนั้นออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยประการใดประการหนึ่งมิได้ แต่ต้องจำหน่ายควบคู่ไปกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งสิทธิในการได้ดอกผลจากทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นไปตามข้อบังคับจัดตั้งอาคารชุด และมีสิทธิในการติดตามเอาคืนหรือชดเชยวงมิให้บุคคลใดสอดเข้ามาเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยมิชอบด้วยกฎหมาย¹²

3.2.4 การประชุมเจ้าของร่วม

บทบัญญัติกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-108 การประชุม (Meetings) ได้ระบุว่า “การประชุมสมาคมจะต้องจัดอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง การประชุมวิสามัญของสมาคมอาจจะจัดได้โดยการเรียกประชุมโดยประธานสมาคม หรือโดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของคณะกรรมการ หรือโดยเจ้าของห้องชุดร้อยละ 20 หรือในร้อยละซึ่งต่ำกว่านี้ ซึ่งระบุไว้ในข้อบังคับและก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 10 วัน และไม่มากกว่า 60 วัน เลขานุการหรือบุคคลใดซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับจะต้องส่งหนังสือไปถึงเจ้าของห้องชุดทุกคน โดยส่งไปทางไปรษณีย์ในสหรัฐอเมริกาไปยังที่อยู่ของเจ้าของห้องชุดทุกคนหรือไปยังที่อยู่อื่น ซึ่งผู้เป็นเจ้าของเก็บไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในหนังสือแจ้งการประชุมจะต้องกำหนดเวลาสถานที่ในการประชุมและวาระการประชุม ซึ่งรวมถึงเรื่องที่ประสงค์จะแก้คำขอจดทะเบียน ข้อบังคับ งบประมาณ หรือวาระการประชุมอื่นหรือการยกเลิกกรรมการหรือเจ้าหน้าที่” นอกจากนั้นแล้วบทบัญญัติกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-109 ยังได้บัญญัติหลักเกณฑ์เรื่ององค์ประชุมไว้ในมาตรา 3-109 องค์ประชุม (Quorums) ดังนี้¹³

¹¹ กิตติ สุวรรณะ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 9. หน้า 78.

¹² เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8. หน้า 92.

¹³ สุวรรณ บัวเจริญ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5. หน้า 57-58.

(1) ถ้าข้อบังคับไม่ได้กำหนดเรื่ององค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น การประชุมเจ้าของห้องชุดจะต้องประกอบด้วยผู้มีสิทธิออกเสียงจำนวนร้อยละ 20 ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะในขณะเริ่มการประชุม

(2) ถ้าข้อบังคับไม่ได้กำหนดเรื่ององค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น องค์ประชุมแห่งคณะกรรมการอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยบุคคลผู้เป็นกรรมการซึ่งมีสิทธิออกเสียงจำนวนร้อยละ 50 ของคณะกรรมการอาคารชุด ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองในขณะเริ่มการประชุม

ในการประชุมจะต้องมีการออกเสียงลงคะแนนจากเจ้าของห้องชุด ดังนั้น ตามบทบัญญัติมาตรา 3-110 การออกเสียงและรับมอบฉันทะ (Voting; Proxies) การออกเสียงและรับมอบฉันทะไว้ดังนี้¹⁴

(1) หากผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งคนใดในห้องชุดเข้าประชุมสมาคมด้วยตนเองให้มีสิทธิออกเสียงสำหรับห้องชุดนั้นได้ หากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมากกว่าคนหนึ่งเข้าประชุมการออกเสียงของห้องชุดนั้น ให้ลงคะแนนตามข้อตกลงส่วนใหญ่แห่งเจ้าของร่วม เว้นแต่คำขอจดทะเบียนจะได้ระบุไว้เป็นอย่างนั้นและให้ถือว่าหากผู้เป็นเจ้าของร่วมคนใดได้ลงคะแนนโดยปราศจากการคัดค้านทันทีจากเจ้าของร่วมคนอื่นอยู่ในที่ประชุมเป็นการลงคะแนนโดยเสียงส่วนใหญ่แห่งผู้เป็นเจ้าของร่วมนั้นแล้ว

(2) การลงคะแนนเสียงอาจลงคะแนนเสียงโดยผู้รับมอบฉันทะซึ่งได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของห้องชุด ถ้าห้องชุดเป็นเจ้าของโดยบุคคลหลายคน เจ้าของร่วมจะลงคะแนนเสียงเห็นด้วยหรือคัดค้านโดยผ่านผู้รับมอบฉันทะก็ได้ เจ้าของห้องชุดไม่อาจจะถอดถอนผู้รับมอบฉันทะได้ เว้นแต่จะมีหนังสือการถอดถอนไปยังบุคคลของสมาคมเจ้าของห้องชุดซึ่งอยู่ในการประชุมนั้น และหนังสือแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะเป็นอันใช้ไม่ได้ ถ้าหากไม่ลงวันที่หรือเขียนว่าสามารถถอดถอนได้โดยไม่แจ้งล่วงหน้าก็ได้หนังสือแต่งตั้งตัวแทนมีอายุหนึ่งปี นับแต่วันที่ลงนามในหนังสือหรือน้อยกว่านั้นก็ใช้ได้หากได้ระบุเอาไว้

(3) ถ้าการประชุมกำหนดให้มีการออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่กำหนดที่ส่งผลกระทบต่ออาคารชุดให้เป็นไปโดยผู้เช่ามากกว่าเจ้าของหน่วยที่เช่า (1) บทบัญญัติของหมวด (ก) และ (ข) บังคับใช้แก่ผู้เช่าเช่นเดียวกับเจ้าของหน่วย (2) เจ้าของอาคารที่เช่าช่วงให้แก่บุคคลอื่นไม่อาจลงคะแนนเสียงในเรื่องดังกล่าวได้ และ (3) ผู้เช่ามีสิทธิที่จะแจ้งการเข้าประชุมการเข้าถึงระเบียบและสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้เหมือนกับว่าเป็นเจ้าของหน่วย เจ้าของอาคารต้องได้รับการ

¹⁴ Uniform condominium act. (2018). *Voting Proxies*. (Online). Available: http://www.uniformlaws.org/shared/docs/condominium/uca_80.pdf. [2018, May 15].

แจ้งให้ทราบในลักษณะที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3-108 ของการประชุมทั้งหมดที่ผู้เช่าอาจมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(4) อาจไม่มีการมอบคะแนนเสียงให้กับหน่วยที่สมาคมเป็นเจ้าของ

3.2.5 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ตามบทบัญญัติของกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 บัญญัติให้อำนาจสมาคมเจ้าของอาคารชุดสามารถกำหนดเงินสำรองได้ นอกจากเงินค่าใช้จ่ายทั่วไปซึ่งเจ้าของห้องชุดจะต้องชำระ นอกจากนี้มาตรา 3-115 มีการประเมินค่าใช้จ่ายทั่วไป (Assessments for Common Expenses) ดังนี้¹⁵

(ก) จนกว่าสมาคมจะทำการประเมินค่าใช้จ่ายร่วมกันผู้แจ้งต้องชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดหลังจากประเมินผลโดยสมาคมแล้วการประเมินต้องจัดทำเป็นประจำอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้งโดยพิจารณาจากงบประมาณที่นำมาใช้โดยสมาคมอย่างน้อยปีละครั้ง

(ข) ยกเว้นการประเมินภายใต้หมวดย่อย (ค), (ง) และ (จ) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะต้องได้รับการประเมินจากหน่วยงานทั้งหมดตามการจัดสรรที่กำหนดไว้ในประกาศตามมาตรา 2-107 (ก) เมื่อใดก็ตามที่ผ่านมา การประเมินหรือจ่ายชำระค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปเนื่องจากการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่สมาคมฯ กำหนดไว้ไม่เกินร้อยละ 18 ต่อปี

(ค) ในขอบเขตที่กำหนดโดยประกาศ:

(1) ค่าใช้จ่ายทั่วไปใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาซ่อมแซมหรือทดแทนองค์ประกอบทั่วไปที่จำกัดจะต้องได้รับการประเมินเทียบกับหน่วยที่มีการกำหนดองค์ประกอบรวมที่จำกัด ดังกล่าวอย่างเท่าเทียมกันหรือในส่วนอื่น ๆ ที่แถลงการณ์ระบุไว้

(2) ค่าใช้จ่ายทั่วไปหรือส่วนใดส่วนหนึ่งที่ได้รับประโยชน์น้อยกว่าทุกหน่วยต้องได้รับการประเมินเฉพาะกับหน่วยที่ได้รับ และ

(3) ต้นทุนของการประกันต้องได้รับการประเมินตามความเสี่ยงและต้นทุนของระบบสาธารณูปโภคต้องได้รับการประเมินตามสัดส่วนการใช้งาน

(ง) การประเมินการตัดสินคดีต่อสมาคม (มาตรา 3-117 (ก)) อาจกระทำได้เฉพาะกับห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อมีการพิจารณาพิพากษาตามสัดส่วนของหนี้สินค่าใช้จ่ายร่วมกัน

(จ) หากค่าใช้จ่ายทั่วไปเกิดจากการประทุพผิตของเจ้าของหน่วยใด ๆ สมาคมอาจประเมินค่าใช้นั้นเฉพาะกับหน่วยของเขาเท่านั้น

¹⁵ Uniform condominium act. (2018). *Assessments for Common Expenses*. (Online). Available: http://www.uniformlaws.org/shared/docs/condominium/uca_80.pdf. [2018, May 15].

(ค) หากได้มีการปันส่วนหนี้สินค่าใช้จ่ายร่วมกับการประเมินค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปและงวดใด ๆ ที่ยังไม่ถึงกำหนดจะคำนวณใหม่ตามหนี้สินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นใหม่ที่ได้รับการจัดสรร

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าระบบการเงินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายในอาคารชุดตามบทบัญญัติของกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 แบ่งออกเป็น ดังนี้¹⁶

1) เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารงาน หมายถึง เงินค่าใช้จ่ายทั่วไป ซึ่งเก็บจากเจ้าของห้องชุดเพื่อจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่าย เพื่อการบริหารงาน เช่น เงินเดือน เจ้าหน้าที่สมาคมเจ้าของห้องชุด เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ลิฟต์ ซึ่งบางครั้งเรียกว่าค่าใช้จ่ายทรัพย์สินกลาง

2) เงินสำรอง หมายถึง เงินที่สมาคมเจ้าของห้องชุด มีมติกำหนดให้เก็บไว้เพื่อเป็นเงินทุนสำรองไว้เพื่อประโยชน์อย่างใด ๆ เป็นการสำรองไว้สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ ซึ่งเป็นอำนาจที่สมาคมเจ้าของห้องชุดให้หรือไม่ก็ได้

3) เงินกองทุนส่วนเกิน หมายถึง เงินส่วนที่เหลือภายหลังจากการจ่ายเงินสำรองและจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งหลังจากการจ่ายเงินเหล่านั้นแล้ว เงินที่เหลือก็จะเป็นเครดิตในบัญชีของเจ้าของห้องชุด เงินส่วนนี้เรียกว่า เงินกองทุนส่วนเกินและสมาคมเจ้าของห้องชุดอาจกำหนดให้เงินกองทุนส่วนนี้มีไว้สำหรับเป็นเงินชำระค่าใช้จ่ายในอนาคตหรือเป็นเงินที่จะลดค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในภายหน้าของเจ้าของห้องชุด หรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น

3.3 กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส

กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส คือ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่า กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของแบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วนๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนหนึ่งที่เป็นส่วนกลางถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนอกจากการจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้ว ยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม¹⁷

¹⁶ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 5. หน้า 61.

¹⁷ เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 8. หน้า 85.

3.3.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้มีบุคคลซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลขึ้นเป็นผู้จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกัน นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายทั้งนี้โดยผลของกฎหมายฝรั่งเศส (Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) มาตรา 14 ซึ่งกำหนดไว้ว่าการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้จัดตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลตามกฎหมาย สมาคมอาจใช้รูปแบบของการรวมกลุ่มสหกรณ์ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ สำหรับลักษณะการบริหารจัดการและกฎการร่วมเป็นเจ้าของต้องระบุนอย่างชัดเจนจะกำหนดค่าจำเป็นและปรับเปลี่ยนกฎระเบียบของการเป็นเจ้าของร่วม ก็เพื่อวัตถุประสงค์รักษาอาคารชุดและการบริหารงานของส่วนต่าง ๆ ในการดำเนินงานของผู้จัดการอาจกำหนดให้มีคณะบุคคลเป็นผู้ควบคุมการบริหารงานก็ได้ ในกฎหมายของฝรั่งเศสมิได้บังคับให้ต้องมีผู้ควบคุมการบริหารงาน กล่าวคือกฎหมายกำหนดว่า การดำเนินงานของสมาคมจะให้อยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการสมาคมหรือไม่ก็ได้ เว้นแต่ในกรณีที่สมาคมจัดตั้งขึ้นในรูปแบบของสมาคมสหกรณ์กฎหมายบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการสมาคมขึ้นเสมอ ในกรณีที่ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมมิได้กำหนดให้มีคณะกรรมการสมาคม ระเบียบเกี่ยวกับการจัดตั้งและปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับจำนวนกรรมการ และกำหนดเวลาที่อยู่ในตำแหน่ง ซึ่งจะเกินกว่า 3 ปี ไม่ได้แต่อาจได้รับการแต่งตั้งซ้ำอีกได้ แต่หากข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมไม่ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการสมาคมไว้ คณะกรรมการสมาคมก็อาจตั้งขึ้นได้โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยคะแนนเสียงข้างมาก ส่วนคุณสมบัติของผู้มีสิทธิที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการนั้นให้คัดเลือกกรรมการสมาคมจากบรรดาเจ้าของร่วม หรือคู่สมรสหรือผู้แทนตามกฎหมายของเจ้าของร่วม¹⁸

3.3.2 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามกฎหมายฝรั่งเศสนอกจากสมาคมจะมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว สมาคมยังมีอำนาจหน้าที่ในการเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมรวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหากพึงมี ในส่วนของทางด้านความรับผิดชอบนั้นกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้สมาคมต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่สามในความเสียหายที่เกิดจากความบกพร่องในการก่อสร้าง หรือขาดการบำรุงรักษาในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแต่สมาคมอาจใช้สิทธิไล่เบียดได้และสมาคมอาจดำเนินคดีทั้งในฐานะโจทก์และจำเลย

¹⁸ กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 9. หน้า 71.

แม้แต่กับเจ้าของร่วมบางคน¹⁹ และกฎหมายอาคารชุดยังได้กำหนดให้ผู้ทำการแทนเจ้าของร่วม มีสถานภาพเป็นนิติบุคคลดังนั้นการกระทำใด ๆ จึงย่อมต้องกระทำโดยผู้แทนเช่นเดียวกับนิติบุคคล ซึ่งกำหนดให้ผู้ทำการแทนสมาคมเป็นหน้าที่ของผู้จัดการ ผู้จัดการอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม หากมิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม หรือตามความตกลงยินยอมของทุกฝ่ายก่อนการประชุมใหญ่ครั้งแรก การแต่งตั้งนี้ต้องได้รับสัตยาบันจากการประชุมใหญ่ครั้งแรกนี้ ในกรณีที่มีได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการไว้ เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง หรือหลายคน อาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการก็ได้ ซึ่งผู้จัดการในแต่ละคราวจะเป็นไม่เกินกว่า 3 ปี และมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้²⁰

1) ให้ปฏิบัติตามบทบัญญัติในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมและตามมติของที่ประชุมใหญ่

2) จัดการอาคารมีอำนาจในการรักษา การเฝ้าดูแล และการทะนุบำรุง ในกรณีรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการโดยความริเริ่มของตนเองในกิจการที่จำเป็นทุกประการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร แต่ต้องแจ้งให้บรรดาเจ้าของร่วมทราบและเรียกประชุมทันที

3) เป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการทุกประเภททั้งทางแพ่งและทางคดีอาญาตลอดจนพิมพ์โฆษณา สภาพแห่งแบ่งส่วน ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม หรือจัดเปลี่ยนแปลงแก้ไข โดยเจ้าของร่วมแต่ละคนไม่จำเป็นต้องเข้าเกี่ยวข้องในกิจการนั้นหรือจัดพิมพ์โฆษณา

4) ต้องเก็บบันทึกข้อมูลที่เป็นทั้งหมดของอาคารชุด อันได้แก่สัญญาบริการและการชำระเงินที่ได้รับมอบหมาย รวมถึงที่อยู่และสิทธิในการออกเสียงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งต้องเก็บรักษาแยกบัญชีธนาคารไว้สำหรับให้เจ้าของของร่วมตรวจสอบการใช้จ่ายของบัญชีการเงินอาคารชุด และต้องแสดงบันทึกล่าสุดของบริการทั้งหมดโดยเฉพาะอย่างยิ่งนี้ค้างชำระใด ๆ²¹

นอกจากนี้ กฎหมายฝรั่งเศสยังได้ระบุอีกว่า ผู้จัดการแต่เพียงผู้เดียวเท่านั้นที่รับผิดชอบในการจัดการ ผู้จัดการจะให้ผู้อื่นทำการแทนคนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับการอนุมัติการมอบอำนาจเพื่อการใด การหนึ่ง โดยเฉพาะจากที่ประชุมใหญ่เสียงข้างมาก และในกรณีที่ผู้จัดการไม่ปฏิบัติหน้าที่ไม่ว่ากรณี

¹⁹ เอียด ศรีสุวรรณวิเชียร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 8. หน้า 86-87.

²⁰ กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 9. หน้า 70-71.

²¹ Smart Expat. (2018). *Responsibility of the Syndic*. (Online). Available: <https://smartexpat.com/france/how-to-guides/moving/buying-selling-property/owning-an-apartment>. [2018, May 18].

ใด ๆ หรือในกรณีที่ผู้จัดการไม่ใช่สิทธิและไม่ฟ้องร้องแทนสมาคมและเมื่อไม่มีข้อกำหนดไว้ใน ข้อบังคับเจ้าของร่วมอาจมีการแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวขึ้นโดยศาลก็ได้²²

3.3.3 ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในกฎหมายฝรั่งเศส มาตรา 3 ได้ให้ความหมายว่าทรัพย์สินส่วนกลางคือทรัพย์สินของอาคารชุดที่มีไว้ใช้ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ส่วนของอาคารและที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนหรือหลายคน ในบรรดาเจ้าของร่วมเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ ให้ถือว่า สิ่งต่อไปนี้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ พื้นดิน ลาน สวน และทางเท้า บรรดาสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคง ด้านทาน หรือเพื่อป้องกันตัวอาคารเครื่องใช้ส่วนกลาง รวมทั้งส่วนของท่อ ส่วนของเตาผิง ท่อควัน ปล่องควัน สถานที่เพื่อบริการ ส่วนกลางห้องโถง สวนสาธารณะ สำหรับการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้กำหนดตามราคาของห้องชุด กล่าวคือ ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ ส่วนร่วมในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของ แต่ละเจ้าของมีอยู่เป็นสัดส่วนตามราคาของแต่ละส่วนเฉพาะตัว เมื่อเทียบกับราคารวมทั้งหมดของ ส่วนต่าง ๆ ที่กล่าว คิราคาในขณะที่จัดตั้งกรรมสิทธิ์ตามสภาพเนื้อที่และตำแหน่งที่ตั้งของส่วน เจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงถึงการใช้ส่วนเจ้าของเหล่านั้น มีข้อนำสังเกตประการหนึ่งคือทรัพย์สิน ส่วนกลางนั้นไม่จำเป็นต้องมีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทุกคน แต่อาจมีไว้เพื่อเจ้าของ ร่วมบางคมหรือบางกลุ่มก็ได้ ส่วนรายละเอียดในการใช้สอยทรัพย์สินนั้นกฎหมายอาคารชุดของ สาธารณรัฐฝรั่งเศส มิได้ระบุไว้ แต่ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดที่จะร่วมกันกำหนดขึ้นโดย ระบุไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด ทั้งนี้เพราะความเหมาะสมของการใช้สอยทรัพย์สิน ส่วนกลางของอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมแตกต่างกันทั้งในด้านกายภาพ ด้านสังคมและประเพณีนิยม ของผู้อยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้น กฎหมายจึงให้เจ้าของร่วมกำหนดไว้เองในข้อบังคับ²³

3.3.4 การประชุมเจ้าของร่วม

ในกฎหมายฝรั่งเศสมาตรา18-1 สำหรับอาคารอาคารชุดเจ้าของร่วมอาจตัดสินใจโดยใช้ เสียงส่วนใหญ่ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ในกรณีที่กำหนดให้กำหนดโดยผู้ดูแลทรัพย์สินในบริบท ของสัญญาหน้าที่ของผู้ดูแลทรัพย์สินค่าธรรมเนียมของเจ้าพนักงานระยะเวลาของสำนักงานวิธีการ ดำเนินงานของบัญชีธนาคารฉบับเดียวหรือแยกต่างหากและวิธีการเก็บเงิน และมาตรา 22 ระเบียบ อาคารกำหนดกฎการทำงานและอำนาจของการประชุมทั่วไปขึ้นอยู่กับบทบัญญัตินี้ ซึ่งเจ้าของร่วม

²² กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 9. หน้า 71.

²³ กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 9. หน้า 65-66.

แต่ละแห่งมีจำนวนคะแนนเสียงที่สอดคล้องกับส่วนแบ่งในพื้นที่ส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม เมื่อเป็นเจ้าของร่วมมีส่วนแบ่งทั่วไปเกินกว่าครึ่งของอาคารชุด จำนวนคะแนนเสียงที่มีจะลดลงเพียงครึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน เจ้าของร่วมใด ๆ อาจมอบหมายสิทธิให้ตัวแทนแต่รับมอบอำนาจมากกว่าสามคะแนนเสียงไม่ได้ ตัวแทนอาจได้รับการมอบหมายมากกว่าสามเสียงหากเสียงรวมมีตัวเองและผู้ประกอบการไม่เกิน 5% ของคะแนนเสียงและเจ้าของร่วมที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับจะไม่มียกเว้นออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของร่วม²⁴

ภายในหนึ่งปีจะต้องมีการจัดประชุมเจ้าของร่วมหนึ่งครั้ง โดยผู้จัดการจะรายงานการเงินของอาคารชุดและให้เจ้าของร่วมรับรองภายในหกเดือนนับจากสิ้นปีการเงิน และในการประชุมเจ้าของร่วมต้องส่งจดหมายลงทะเบียนแจ้งวาระการประชุมหรือแจ้งประเด็นเรื่องการตัดสินใจที่มีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมภายใน 6 วัน ก่อนมีการประชุม โดยในการบริหารจัดการกรณีที่ต้องกระทำการด้วยความจำเป็นหรือการไม่ปฏิบัติตามเจ้าของต้องแจ้งให้เจ้าของร่วมทราบโดยการลงทะเบียนก่อนที่จะมีการดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่จำเป็นรีบด่วนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม²⁵ เมื่อการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมไม่ได้กำหนดโดยเสียงส่วนใหญ่ที่ระบุไว้ในข้อบังคับแต่โครงการต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมที่จัดตั้งสหภาพแล้วการประชุมเดียวกันนี้อาจใช้มติเสียงข้างมากได้ หากไม่ถึงต้องจัดโดยการลงคะแนนเสียงครั้งที่สองทันทีในกรณีที่โครงการไม่ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมการประชุมใหญ่ครั้งใหม่หากประชุมภายในสามเดือนขึ้นไปอาจได้รับการพิจารณาโดยเสียงข้างมาก²⁶

3.3.5 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมที่เกิดขึ้นในอาคารชุดนั้น ๆ ส่วนในรายละเอียดเรื่องกำหนดค่าใช้จ่ายแต่ละประเภท หรือวิธีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายโดยกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมไว้โดยมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญ 2 ประการ คือ²⁷

²⁴ Legifrance. (2018). *Article 22 En savoir plus sur cet article*. (Online). Available: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>. [2018, May 20].

²⁵ Smart Expat. (2018). *Responsibility of the Syndic*. (Online). Available: <https://smartexpat.com/france/how-to-guides/moving/buying-selling-property/owning-an-apartment>. [2018, May 18].

²⁶ Legifrance. (2018). *Article 25-1 En savoir plus sur cet article*. (Online). Available: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>. [2018, May 20].

²⁷ สุนันทา เขียวถาวร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 7. หน้า 18.

1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ กล่าวคือ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่บริการและเครื่องใช้ดังกล่าวมีต่อแต่ละเจ้าของ

2) ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งราคาห้องชุด กล่าวคือเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา การทะนุบำรุง และการดำเนินการส่วนกลางตามสัดส่วนแห่งราคาของส่วนเฉพาะตัวของตน หรือตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ส่วนรายละเอียดสำหรับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะต้องออกนั้นให้กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม และในกรณีเจ้าของร่วมค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะคิดดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี²⁸ ในเรื่องการกำหนดค่าใช้จ่ายตามกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสนี้มีข้อที่น่าสนใจประการหนึ่งก็คือ ในกรณีที่มีการแบ่งแยกทรัพย์สินบุคคลออกเป็นหลายส่วนจะต้องมีการกำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเสียใหม่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติของที่ประชุมใหญ่ ในกรณีที่ไม่มีข้อบังคับไว้ในข้อบังคับ นอกจากนั้นในเรื่องค่าใช้จ่ายนี้เจ้าของร่วมยังมีสิทธิที่จะฟ้องร้องต่อศาลได้ ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย การบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ได้รับประกันโดยการจำนอง กล่าวคือ หนี้ทุกประเภทของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวข้องแก่เจ้าของร่วมทุกคนไม่ว่าจะเป็นการจ่ายไปพลางก่อนหรือเป็นการจ่ายเด็ดขาด ได้รับประกันโดยการจำนองด้วยอำนาจกฎหมายเหนือส่วนของแต่ละเจ้าของร่วม การจำนองอาจจะจดทะเบียนได้ภายหลังที่ยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ ซึ่งอาจบังคับชำระได้แล้วยังไม่ได้ชำระ ในกรณีนี้ผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคมผู้จัดการอาจยอมให้ถอนจำนอง และขอให้จดทะเบียนเพิกถอนการจำนองในเมื่อหนี้นั้นระงับไปโดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมที่ผิดนัดชำระหนี้อาจไปถอนจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนต่อประธานศาลชั้นต้นได้โดยวิธีพิจารณาอุกเงินแม้ว่าคดีประธานยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แต่จะต้องขอชำระเงินเป็นจำนวนเพียงพอหรือให้หลักประกันที่เพียงพอ อย่างไรก็ตามหนี้ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า 5 ปีแล้ว จะขอให้จดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนเพิ่มเติมไม่ได้ นอกจากนั้นในกรณีที่เจ้าของร่วมประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่นก่อนทำการโอนจะต้องทำใ้ปลอดหนี้ที่ค้างชำระแก่สมาคมเสียก่อน กล่าวคือ ขณะเมื่อมีการโอน โดยมีค่าตอบแทน ซึ่งส่วนเจ้าของอันหนึ่ง ถ้าผู้ขายมิได้แสดงหนังสือรับรองของผู้จัดการ ซึ่งลงวันที่ไม่เกินหนึ่งเดือนรับรองว่าส่วนเจ้าของนั้นปลอดจากหนี้ใด ๆ กับสมาคมแก่โนแตร (พนักงานผู้มีหน้าที่ทำนิติกรรมที่ต้องทำตามแบบ)

²⁸ Legifrance. (2018). *Article 29-1 A En savoir plus sur cet article*. (Online). Available: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>. [2018, May 20].

ผู้รับโอนจะต้องแจ้งการโอน ไปให้ผู้จัดการสมาคมอาคารนั้นทราบโดยจดหมายลงทะเบียนตอบรับ ภายใน 8 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้จัดการอาจยื่น ณ ภูมิลำเนาที่เลือกคัดค้านการชำระเงิน เพื่อขอรับเงินจำนวนที่เจ้าของเดิมเป็นลูกหนี้ยู่คัดค้านนี้ต้องระบุจำนวนเงินและสาเหตุแห่งหนี้ และต้องเลือกภูมิลำเนาในเขตอำนาจศาลซึ่งอาคารนั้นตั้งอยู่ด้วย มิฉะนั้นเป็นโมฆะ การจ่ายหรือ โอนเงิน โดยตกลงกันเอง หรือ โดยทางศาล ซึ่งทั้งหมดหรือบางส่วนแห่งราคาจะนำมาใช้ยื่นแก่ ผู้จัดการ ซึ่ง ได้ยื่นคำคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วมิได้²⁹

3.4 กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์

ในสาธารณรัฐสิงคโปร์มีกฎหมายที่สร้างระบบเช่นเดียวกันกับอาคารชุด คือ กฎหมายชื่อ The Land Titles (Strata) Act 1988 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดหลักพื้นฐานว่า ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด จะได้รับสิทธิความเป็นเจ้าของพื้นที่ว่าง (airspace) ของห้องชุดกับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งสิทธิ อันนี้เรียกว่า (Strata Title) ซึ่งลักษณะเช่นนี้ก็เป็นระบบเดียวกับกฎหมายอาคารชุด ในสาธารณรัฐ สิงคโปร์จะมีกฎหมายควบคุมใบอนุญาตของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้ หน้าที่ของผู้ประกอบการมีหน้าที่จัดการบริหารทรัพย์สิน ไปจนกว่าจะมีการก่อตั้งบริษัท บริหารจัดการ (The Management Corporation) ขึ้น เพื่อเข้ามาควบคุมดูแลบริหารจัดการบำรุงรักษา พื้นที่โดยทั่วไป รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการซึ่งโดยปกติแล้วมักจะตั้งภายใน 2 ถึง 3 ปี และกฎหมายสิงคโปร์ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางไว้โดยกำหนดให้มีฐานะ เป็นนิติบุคคลเท่านั้น เมื่อเจ้าของห้องชุดเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะเข้าเป็นสมาชิกของบริษัท บริหารงาน (The Management Corporation) จึงทำให้บรรดาเจ้าของห้องชุดทั้งหลายเป็นผู้มีส่วนร่วม ในการบริหารอาคารชุดของตนเอง และนอกจากนี้กฎหมายสิงคโปร์ยังได้กำหนดหน้าที่ของบริษัท บริหารงานเอาไว้โดยละเอียด และมีการควบคุมโดยรัฐอีกชั้นหนึ่ง³⁰

3.4.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมาย The Land Titles (Strata) Act 1988 ได้มีบทบัญญัติให้มีการจัดตั้งบริษัทบริหารงาน (The Management Corporation) เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคาร ที่มีการแบ่งแยก (Subdivided Building) หรือเรียกได้ว่าอาคารชุดนั่นเอง บริษัทบริหารงานจะเกิดขึ้น ต่อเมื่อมีการจดทะเบียน Strata Titles Plan เมื่อบริษัทบริหารงานเกิดขึ้นแล้วก็จะคงมีอยู่ตลอดไป

²⁹ กิตติ สุวรรณะ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 9. หน้า 67-68.

³⁰ ภูษณิศยา ยุทธศักดิ์. (2553). *มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่ อยู่อาศัย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 136.

จนกว่าจะมีการเลิกหรือศาลมีคำสั่งให้เลิกเมื่อบุคคลใดเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็จะเข้าเป็นสมาชิก (Members) ของบริษัทบริหารงานโดยอัตโนมัติ ดังนั้น บริษัทบริหารงานจึงประกอบไปด้วยบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จดทะเบียนแล้ว โดยบริษัทบริหารงานมีหน้าที่บริหารงานใน Strata Titles Plan ซึ่งรวมถึงการควบคุมการและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ในการบริหารจัดการดังกล่าวข้างต้นกระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิกและได้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการในอันที่จะตัดสินใจแทนสมาชิกในการประชุมใหญ่ด้วย การจัดตั้งบริษัทบริหารงานได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ในมาตรา 33 แห่ง The Land Titles (Strata) Act 1988 ดังนี้³¹

มาตรา 33

(1) เจ้าของห้องชุดที่อยู่ในอาคารที่มีการแบ่งย่อยในอาคารชุด ซึ่งปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ เมื่อมีการจดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์โดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัตินี้

(ก) นิติบุคคลที่ก่อตั้งมีความสามารถฟ้องร้องและถูกฟ้องร้องได้และมีการรับช่วงกันได้อยู่ตลอดเวลาและมีตราประทับไว้เป็นสำคัญ

(ข) ชื่อของบริษัทบริหารงานเป็นไปตามที่ได้ยื่นจดทะเบียนแบบแปลนกรรมสิทธิ์

(2) บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) ฟ้องและถูกฟ้องจากสัญญาใดที่ได้กระทำไป

(ข) ฟ้องร้องและถูกฟ้องและถูกฟ้องร้องได้จากเรื่องใดก็ตามที่มีผลกระทบกับทรัพย์สินส่วนกลาง

(ค) ฟ้องร้องในเรื่องความสูญเสียหรือเสียหายของบริษัทบริหารที่เกิดจากสัญญาหรือประการอื่นและ

(ง) ถูกฟ้องร้องได้ในเรื่องใดก็ตามที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดินซึ่งเจ้าของห้องชุดร่วมกันรับผิดชอบอยู่

จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าวจะพบว่าบริษัทบริหารงานที่จัดตั้งขึ้นนั้นเป็นนิติบุคคลสามารถที่จะฟ้องหรือถูกฟ้องตามกฎหมายได้ ทั้งนี้ก็เพื่อปกป้องความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 39 ที่บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมได้ และเมื่อมีการจัดตั้งบริษัทบริหารงานแล้ว กฎหมายยังได้บัญญัติหน้าที่ไว้ในมาตรา 34 ดังนี้³²

³¹ สุวรรณ บัวเจริญ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5. หน้า 67-68.

³² สุวรรณ บัวเจริญ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5. หน้า 68-69.

(ก) เปิดบัญชีธนาคารทันทีในชื่อของบริษัทบริหารงานและต้องจ่ายเงินส่วนกลางให้กองทุนเป็นค่าบำรุงรักษาเข้าไว้ในบัญชี กองทุนดังกล่าวก่อตั้งโดยเจ้าของตามความในมาตรา 9 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางการบำรุงรักษาและการบริหาร (ข้อที่ 30) เพื่อการบำรุงรักษาอาคารที่มีการแบ่งย่อยอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางก่อนหน้าที่จะมีการก่อตั้งบริษัทบริหารงานและ

(ข) การจัดทำบัญชีและบันทึกข้อมูลอื่น ๆ ดังกล่าวจะต้องอธิบายรายการและฐานะการเงินของบริษัทจัดการอย่างเพียงพอและจะต้องมีการจัดทำบัญชีและงบดุลให้ถูกต้องรวมถึงเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการในการจัดทำงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์และสิ้นสุดไม่เกิน 3 เดือน ก่อนการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกและจะต้องจัดเก็บบันทึกข้อมูลไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้อย่างสะดวกและเหมาะสม

3.4.2 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

คณะกรรมการ (Council) เป็นกลุ่มของสมาชิกเจ้าของห้องชุด (Council members) ที่เลือกโดยมติแห่งที่ประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานหน้าที่หลักของคณะกรรมการก็คือ การปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานตามนโยบายของที่ประชุมเจ้าของร่วมและจะต้องให้มีคณะกรรมการภายหลังการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงานหรืออาจจะแต่งตั้งก่อนประชุมก็ได้ หลักเกณฑ์ในการเลือกตั้งคณะกรรมการของบริษัทบริหารงานได้บัญญัติไว้ในมาตรา 60 คือ คณะกรรมการจะต้องไม่เกิน 14 คน โดยต้องได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ ผู้ที่จะเป็นคณะกรรมการจะต้องมีชื่อเป็นเจ้าของห้องชุด หรือเป็นสมาชิกของครอบครัวของเจ้าของห้องชุด หรือตัวแทนของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่เจ้าของห้องชุดที่เป็นเจ้าของ 2 ห้องชุด ขึ้นไปในอาคารชุด ที่สมัครหรือได้เสนอชื่อเฉพาะรายบุคคลใดให้เป็นผู้สมัครรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการจะไม่มีสิทธิเสนอชื่อเฉพาะรายบุคคลอื่นใด เพื่อรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการได้³³

นอกจากมีคณะกรรมการของบริษัทบริหารงานแล้ว กฎหมายยังได้บัญญัติอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการไว้ การบริการงานของคณะกรรมการต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัตินี้ โดยเรื่องใดก็ตามที่ตัดสินใจนั้นสามารถกระทำโดยบริษัทบริหารงานตามมติที่เป็นเอกฉันท์หรือมติพิเศษหรือในที่ประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานเท่านั้น โดยเป็นไปตามข้อกำหนดใดของพระราชบัญญัตินี้ และสมาชิกคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของบริษัทบริหารงานจะต้องไม่ใช่ตำแหน่งของตนในฐานะสมาชิกคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ ตัวแทนของบริษัทบริหารงานในการรับผลประโยชน์ใดไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเพื่อตนเองหรือเพื่อบุคคลอื่นใด

³³ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 5. หน้า 69.

หรือก่อความเสียหายให้กับบริษัทบริหารงาน ซึ่งในการจัดตั้งบริษัทบริหารงานขึ้นมา นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น กฎหมาย The Land Titles (Strata) Act 1988 จึงได้บัญญัติให้บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ตามมาตรา 48 ดังนี้³⁴

มาตรา 48 (1) บริษัทบริหารงานต้องดำเนินการต่อไปนี้ตามจุดมุ่งหมายของอาคารชุด ซึ่งเกี่ยวข้องนั้น

(ก) ควบคุม จัดการและบริหารทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด

(ข) บำรุงรักษาสิ่งต่อไปนี้อย่างถูกต้องและดูแลให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีการซ่อมแซมให้ใช้งานได้

(1) ทรัพย์สินส่วนกลาง และ

(2) ทรัพย์สินใดที่เป็นของบริษัทบริหารงาน

(ค) ในกรณีที่จำเป็นต้องต่ออายุหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ ติดตั้งหรืออุปกรณ์ประกอบใด ๆ ที่รวมอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินใดที่เป็นของบริษัทบริหารงาน

(ง) ติดตั้งหรือจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อผลประโยชน์ของห้องชุดทั้งหลาย

(จ) จัดให้มีการประกันภัยตามความในพระราชบัญญัตินี้

(ฉ) ปฏิบัติตามคำบอกกล่าวหรือคำสั่งใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานที่มีอำนาจหรือหน่วยงานรัฐที่ให้ระงับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือสั่งการซ่อมแซมหรืองานอื่น ๆ ที่ต้องกระทำในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ หรือการปรับปรุงอื่นใดกับพื้นที่ดิน

(ช) ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวหรือคำสั่งใดตามที่กล่าวไว้ในวรรค (ฉ) หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามภายในเวลาอันสมควร

(ซ) จ่ายค่าเช่าที่อาจมีกับที่ดินซึ่งมีการสร้างอาคารชุด

(ฅ) จัดให้มีการบันทึกหนังสือบอกกล่าวต่าง ๆ ที่มีมายังบริษัทบริหารงานภายใต้พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายใดหรือคำสั่งใดของศาลที่มีมายังบริษัทบริหารงาน

³⁴ Singapore Government. (2018). *Duties of management corporation*. (Online). Available: <https://sso.agc.gov.sg/ Act-Rev/LTSA1967/Published/19991230?DocDate=19880430>. [2018, May 21].

(ญ) จัดให้มีการทำสมุดบัญชีเกี่ยวกับเงินต่าง ๆ ที่ได้รับหรือที่ใช้จ่ายไปของบริษัทบริหารงาน โดยแสดงรายการต่าง ๆ ที่มีการรับหรือใช้จ่ายเงินไปนั้น

(ฉ) จัดให้มีการทำบัญชีของบริษัทบริหารงานจากสมุดบัญชีต่าง ๆ ที่กล่าวไว้ในวรรค (ญ) ในแต่ละงวดเวลาที่เริ่มต้นในวันทีจดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์หรือจัดทำให้เสร็จไม่เกิน 3 เดือน ก่อนหน้าที่จะมีการประชุมใหญ่ประจำปีแต่ละครั้ง

(ง) จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีตามวาระที่สาม

(จ) กำหนดจำนวนเงินที่เห็นว่าจำเป็นที่ต้องจัดให้มีขึ้นจากเงินสมทบเป็นครั้งคราวในการประชุมใหญ่เพื่อจุดมุ่งหมายในการนำมาใช้กับหนี้สินต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดไว้

(1) ซึ่งเกิดขึ้นหรือที่จะเกิดขึ้นตามความในวรรค (ก) (ข) (ค) หรือ (ง)

(2) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเบียดเบียนกันภัย และ

(3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของบริษัทบริหารงาน

(ช) กำหนดจำนวนเงินที่เห็นว่าจำเป็นที่ต้องจัดให้มีขึ้นจากเงินสมทบเป็นครั้งคราวในการประชุมใหญ่เพื่อจุดมุ่งหมายในการนำมาใช้กับหนี้สินต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดไว้

(1) เพื่อทาสีหรือทาสีใหม่ในส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

(2) เพื่อเปลี่ยนใหม่หรือเปลี่ยนสิ่งติดตั้งด้านไฟฟ้าและกลไกที่มีขึ้น เพื่อการใช้ประโยชน์หรือจุดมุ่งหมายของส่วนกลาง

(3) เพื่อการซ่อมแซมที่สำคัญและการปรับปรุงรวมทั้งการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและกำแพงกันขอบเขต และ

(4) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ได้รับอนุมัติจากบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่

(ฉ) เมื่อมีการกำหนดจำนวนเงินดังกล่าวไว้ในวรรค (จ) ให้จัดตั้งเงินทุนบริหารงานซึ่งต้องจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวเข้าไปในกองทุนหรือรายได้จากการขายหรือการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนตัว ๆ ของบริษัทบริหารงาน และเงินได้ที่ได้รับและจำนวนเงินใดที่จ่ายให้บริษัทบริหารงานโดยวิธีการชำระตามสิทธิเรียกร้องด้านการประกันภัย

(ค) เมื่อมีการกำหนดจำนวนเงินดังกล่าวไว้ในวรรค (ช) ให้จัดตั้งกองทุนสะสมเพื่อชำระหนี้ซึ่งต้องจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวเข้าไปในกองทุน และจำนวนเงินใดที่จ่ายให้บริษัทบริหารงาน โดยวิธีการชำระตามสิทธิเรียกร้องด้านการประกันภัย ยกเว้นในกรณีที่มีจำนวนหนี้สินได้มีการจ่ายเข้าไปในกองทุนบริหารแล้ว

(ด) จัดเก็บเงินสมทบเป็นครั้งคราวตามความในมาตรา 42 จากบุคคลแต่ละคนที่ต้องรับผิดชอบ เพื่อให้ได้จำนวนเงินตามที่กล่าวไว้ในวรรค (จ) (ฉ)

(ต) หากบริษัทบริหารงาน

(1) ต้องรับผิดชอบชำระเงินใดที่ตนไม่สามารถชำระได้ทันที และ

(2) ไม่จำเป็นต้องจัดเก็บเงินสมทบใดภายใต้วรรค (ค) เพื่อนำมาใช้จ่ายกับหนี้สินได้

(ถ) ดำเนินการให้บังเกิดผลตามการตัดสินใจของบริษัทบริหารงาน

(2) บริษัทบริหารงานจะต้องไม่จ่ายเงินใด ๆ

(ก) จากกองทุนบริหารของตน นอกจากเพื่อการชำระหนี้สินของตนที่กล่าวไว้ในอนุมาตรา (1) (ฐ) หรือ (ฑ)

(ข) จากกองทุนสะสมเพื่อชำระหนี้ นอกจากเพื่อการชำระหนี้สินของตนที่กล่าวไว้ในอนุมาตรา (1) (ฑ) และ

(ค) จากกองทุนบริหารหรือกองทุนสะสมเพื่อชำระหนี้ของตน นอกจากเพื่อการปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ และการทำงานของตนภายใต้พระราชบัญญัตินี้หรือข้อบัญญัติ

(3) การตกลงใจของบริษัทงานภายใต้อนุมาตรา (1) (ฐ) หรือ (ฑ) สามารถระบุจำนวนเงินที่ต้องจัดหาเพื่อจุดหมายตามที่กล่าวไว้ในวรรคเหล่านั้นว่าจะต้องจัดหามาจากเงินสมทบตามระยะเวลาที่ต้องจัดเก็บอย่างสม่ำเสมอตามที่ระบุไว้ในการตกลงใจดังกล่าว

อย่างไรก็ดี กฎหมายก็ได้บัญญัติข้อจำกัดอำนาจของบริษัทบริหารงานไว้เพื่อมิให้เกิดความเสียหายกับเจ้าของร่วมที่เข้ามาอยู่ในอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 51 ดังนี้

มาตรา 51 (1) แม้จะมีข้อกำหนดอื่นใดของพระราชบัญญัตินี้อยู่ก็ตาม แต่บริษัทบริหารงานจะต้องไม่กระทำการต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาในช่วงแรก³⁵

(ก) แก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกกฎหมายโดยมีลักษณะเช่นมอสิทธิหรือมีข้อกำหนดผูกพันไว้กับเจ้าของห้องชุดอย่างน้อยหนึ่ง แต่ไม่ใช่เจ้าของห้องชุดทั้งหมด

(ข) เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลางใดที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดที่มีบางส่วนนั้นหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดในทรัพย์สินส่วนกลาง

(ค) ให้ภาระจำยอมหรือข้อจำกัดในสัญญาที่จำกัดการใช้สิทธิบางอย่างในที่ดินซึ่งเป็นการผูกพันภาระกับผืนที่ดิน

(ง) ดำเนินการโอนส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้มาตรา 23 หรือให้สิทธิพิเศษแก่บุคคลใดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(จ) ทำสัญญาใดที่ให้สิทธิแก่บุคคลใดในการใช้ประโยชน์ ครอบครอง ควบคุมหรือจัดการส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางเป็นระยะเวลาที่ขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาเริ่มแรกที่สิ้นสุดลง

³⁵ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 5. หน้า 80-81.

(ฉ) กู้ยืมเงินหรือใช้หลักทรัพย์ หรือ

(ข) แต่งตั้งตัวแทนจัดการให้มาดำรงตำแหน่งเป็นระยะเวลาที่ขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาเริ่มแรกที่สิ้นสุดลง

ยกเว้นกรณีการกระทำดังกล่าวนี้ได้รับอนุญาตเป็นคำสั่งตามมาตรา 52

(2) สัญญาใดเพื่อการจัดหาบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารที่มีการแบ่งย่อยอาคารชุด ซึ่งกระทำขึ้นโดยบริษัทบริหารงานในระหว่างระยะเริ่มแรกให้ถือว่าเป็นสัญญาที่มีข้อกำหนดไว้ว่าสัญญานั้นอาจถูกบอกเลิกได้ทันที โดยมีหนังสือแจ้งจากบริษัทบริหารงานไปยังอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ต้องจ่ายค่าเสียหาย ค่าธรรมเนียมหรือค่าชดเชยอื่นใด

(3) โดยไม่ก่อให้เกิดผลกระทบกับการแก้ไขเยียวยาอื่นใดที่มีกับเจ้าของ หากบริษัทบริหารงานฝ่าฝืนอนุมาตรา (1)

(ก) เจ้าของต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสียของบริษัทบริหารงานหรือเจ้าของห้องชุดใดอันเนื่องมาจากการฝ่าฝืนนั้น และ

(ข) บริษัทบริหารงานหรือเจ้าของห้องชุดใดสามารถได้รับค่าชดเชยความสูญเสียของตนจากเจ้าของเป็นค่าเสียหายในการกระทำผิดหน้าที่ตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีต่อไปนี้

(1) การฝ่าฝืนนั้นเกิดขึ้นโดยที่เจ้าของไม่รู้

(2) เจ้าของไม่สามารถใช้อำนาจบังคับกับการดำเนินการของบริษัทบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับการฝ่าฝืนนั้น และ

(3) เจ้าของได้ใช้ความพยายามทุกอย่างตามสมควรเพื่อป้องกันฝ่าฝืนแล้ว

3.4.3 ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด

ใน The Land Titles (Strata) Act 1988 มาตรา 3 ได้ให้ความหมายทรัพย์ส่วนกลางไว้ว่า ส่วนที่แยกย่อยออกมาจากอาคารชุดที่ไม่ใช่ที่แสดงไว้ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วม อันได้แก่ ฐานราก เสา คาน ส่วนสนับสนุน ผนัง หลัง หลังคา ล็อบบี้ ทางเดินในตึก บันได ทางหนีไฟ ทางเข้าออกของอาคาร ที่จอดรถยนต์ ส่วนนั้นหนาหรือชุมชน สวน พื้นที่ จอดรถยนต์ หลังคา พื้นที่จัดเก็บและห้องที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการใช้ประโยชน์ของบริษัทบริหารงานและสมาชิก ส่วนติดตั้งต่าง ๆ ในส่วนกลางและส่วนต่อเนื่องเพื่อให้บริการต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า แสงสว่าง แก๊ส เครื่องทำความร้อน เครื่องทำความเย็น เครื่องปรับอากาศ และเตาเผาขยะ บันไดเลื่อน ลิฟต์ เครื่องสูบน้ำ ท่อน้ำ และเครื่องประคิษฐ์และสิ่งติดตั้งทั่วไปที่มีอยู่เพื่อการใช้ประโยชน์ของส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อพัฒนาคอนโดมิเนียมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่อาจแสดงไว้ในประวัติของแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้ง

ส่วนอื่น ๆ ของที่ดินทั้งหมด ทั้งนี้ไม่รวมถึงที่ดินแปลงใด ๆ ที่จำเป็นหรือให้ความสะดวกและเพื่อความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ร่วมกันและเพื่อความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง³⁶

3.4.4 การประชุมเจ้าของร่วม

ในการบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานนั้น มีความจำเป็นที่จะต้องประชุมเจ้าของห้องชุด เพื่อให้การบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ดังนี้³⁷

1) ประชุมใหญ่ครั้งแรกภายหลังจากที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบริหารงาน ในการบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานจะต้องมีการประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดในครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน โดยจะต้องมีหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 37 ดังนี้

มาตรา 37 (1) ภายในหนึ่งเดือนหลังจากสิ้นสุดระยะเริ่มต้นหรือภายใน 6 สัปดาห์ หลังจากได้รับหนังสือร้องขอจากเจ้าของห้องชุดไม่น้อยกว่า 10 เปอร์เซ็นต์ ของจำนวนทั้งหมดของเจ้าของร่วมที่อยู่ในอาคารชุด เจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุดในขณะนั้นหรือไม่ก็ตาม จะต้องจัดให้มีการประชุมบริษัทบริหารงานภายในเดือนนั้นหรือระยะเวลา 6 สัปดาห์ ดังกล่าวแล้วแต่กรณี

(2) ระเบียบวาระการประชุมของการประชุมที่จัดขึ้นตามความในอนุมาตรา (1) จะต้องประกอบด้วยรายการ ดังต่อไปนี้

(ก) การตัดสินใจว่าการประกันภัยของบริษัทบริหารงานควรได้รับการเปลี่ยนแปลงหรือขยายออกไป

(ข) กำหนดจำนวนเงินกองทุนการบริหารและกองทุนสะสมเพื่อชำระหนี้

(ค) กำหนดจำนวนสมาชิกของคณะกรรมการและเลือกตั้งคณะกรรมการในกรณีมีเจ้าของห้องชุดเกินกว่า 3 คน

(ง) ตัดสินใจว่าเรื่องใดที่อาจมีขึ้นนั้นต้องได้รับการตัดสินใจโดยบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่เท่านั้น

(จ) แต่งตั้งตัวแทนการบริหาร หากบริษัทบริหารงานประสงค์เช่นนั้น และกำหนดว่าควรมอบอำนาจหน้าที่หรือกิจการงานใดของบริษัทบริหารงานให้กับตัวแทนดังกล่าวและ

³⁶ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 5. หน้า 63-64.

³⁷ สุวรรณ บัวเจริญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 5. หน้า 82-84.

(จ) รับและใช้บัญชีที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัทบริหารงาน หากเห็นว่าเหมาะสมสำหรับระยะเวลาที่เริ่มตั้งแต่วันที่จดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์และสิ้นสุดในวันที่ไม่เกิน 3 เดือน ก่อนหน้าที่มีการประชุม

(3) การประชุมที่จัดขึ้นตามความในอนุมาตรา (1) ถือเป็นการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน

(4) เจ้าของที่ดินรวมอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ต้องส่งมอบรายการดังต่อไปนี้ให้กับบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรก

(ก) แบบแปลนทั้งหมด ข้อกำหนดรายละเอียดหนังสือรับรอง (นอกเหนือจากหนังสือรับรองแสดงกรรมสิทธิ์) แผนผัง และเอกสารอื่น ๆ ที่ได้รับหรือรับโดยเจ้าของและเกี่ยวข้องกับพื้นที่ดินหรืออาคาร และ

(ข) หนังสือบอกกล่าวหรือบันทึกอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด หากอยู่ภายใต้การควบคุมของตนนอกเหนือจากเอกสารต่าง ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงสิทธิหรือข้อผูกพันของเจ้าของเป็นการเฉพาะและที่ไม่สามารถนำไปใช้เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทบริหารงานหรือเจ้าของห้องชุดรายใด นอกเหนือจากเจ้าของคนดังกล่าวได้

(5) หากไม่มีการจัดประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานตามความในอนุมาตรา (1) กรรมการสามารถออกคำสั่งแต่งตั้งบุคคลให้จัดการประชุมของบริษัทบริหารงานขึ้นภายในเวลาที่ระบุไว้ในคำสั่งได้เมื่อกรรมการได้รับคำขอจากเจ้าของห้องชุดหรือผู้รับจ้าง และการประชุมที่จัดขึ้นโดยบุคคลดังกล่าวจะถือเป็นการประชุมที่จัดขึ้นภายใต้อนุมาตรา (1) เพื่อจุดมุ่งหมายตามอนุมาตรา

(6) คำสั่งที่มีขึ้นตามความในอนุมาตรา (5) อาจหมายรวมถึงข้อกำหนดสนับสนุนหรือที่เกิดขึ้นภายหลังตามที่กรรมการเห็นสมควร

(7) แม้จะมีข้อกำหนดของบัญชีรายการที่ 3 อยู่ในขณะที่มีคำสั่งตามความในมาตรา (5) กำหนดเรื่องดังกล่าวไว้แล้วนั้น แต่

(ก) บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้จัดการประชุมของบริษัทบริหารงานตามคำสั่งจะต้องทำหน้าที่ประธานในการประชุม และในขณะที่ทำหน้าที่ประธานนั้น ให้ถือเป็นประธานบริษัทบริหารงานด้วย และ

(ข) หนังสือแจ้งการประชุมนั้นสามารถส่งให้ในลักษณะที่ระบุไว้ในคำสั่งได้

(8) บุคคลใดที่ไม่ปฏิบัติตามอนุมาตรา (1) หรือ (4) ให้ถือว่าเป็นผู้กระทำความผิดและต้องรับผิดชอบในการพิพากษาลงโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และในกรณี

กระทำความผิดต่อเนื่องจะได้รับโทษปรับไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวันในระหว่างที่มีความผิดนั้นหลังจากมีการพิพากษาลงโทษ

2) นอกจากจะต้องมีการประชุมใหญ่ในครั้งแรกแล้ว บริษัทบริหารงานจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เป็นประจำปี ทั้งนี้ เพื่อชี้แจงผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาให้เจ้าของห้องชุดทราบตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 38 ดังนี้

มาตรา 38 (1) หลังจากมีการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกแล้วให้จัดการประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงาน ซึ่งเรียกว่าเป็นการประชุมใหญ่ประจำปีนั้นทุกปีตามปฏิทินและต้องไม่เกิน 15 เดือน หลังจากการจัดประชุมใหญ่ประจำปีครั้งที่แล้ว

(2) หากไม่ดำเนินการจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีบริษัทบริหารงานและสมาชิกของสภาทุกคนที่กระทำการละเลยดังกล่าว จะถือว่ามีความผิดตามกฎหมาย

3) ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นบริษัทบริหารงานสามารถจัดการประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อเจ้าของห้องชุดมีการร้องขอ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 39 ดังนี้

มาตรา 39 (1) คณะกรรมการของบริษัทบริหารงานจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้เมื่อเลขานุการของบริษัทบริหาร ได้รับคำร้องขอให้จัดการประชุมใหญ่วิสามัญ โดยผู้ลงนามในคำร้องขอ เป็นดังนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนตัวส่วนหนึ่งหรือหลายคนรวมมูลค่าหุ้นหรือมูลค่าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาหุ้นทั้งหมดของอาคารที่แบ่งแยก หรือ

(ข) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนเจ้าของห้องชุดทั้งหมดที่จดทะเบียนในอาคารชุดนั้น ขอให้ดำเนินการจัดการประชุมใหญ่วิสามัญของบริษัทบริหารในทันทีโดยให้มีการจัดขึ้นโดยเร็วแต่ไม่เกิน 6 สัปดาห์ หลังจากเลขานุการได้รับคำร้องขอดังกล่าว

(2) คำร้องขอจะต้องระบุวัตถุประสงค์ของการประชุมและลงนามโดยผู้ร้องขอและนำส่งยังที่อยู่จดทะเบียนไว้ของบริษัทบริหารงาน และคำร้องขออาจประกอบด้วยเอกสารหลายชุดที่มีแบบฟอร์มคล้ายกัน โดยแต่ละชุดลงนามโดยผู้ร้องขออย่างน้อยหนึ่งคนขึ้นไป

(3) หากคณะกรรมการไม่ดำเนินการจัดการประชุมภายในระยะเวลา 14 วัน หลังจากวันที่ยื่นคำร้องขอ ผู้ร้องขอทั้งหลายหรือคนใดคนหนึ่งซึ่งมีสิทธิออกเสียงมากกว่า 50 เปอร์เซ็นต์ของทั้งหมดสามารถจัดการประชุมขึ้นได้ในลักษณะที่ใกล้เคียงกับการประชุมที่คณะกรรมการจัดขึ้นได้โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

(4) บริษัทบริหารงานจะต้องชำระค่าใช้จ่ายของผู้ร้องขอที่เกิดขึ้น เนื่องจากการที่คณะกรรมการไม่จัดการประชุมให้ทันตามสมควรให้กับผู้ร้องขอด้วย

3.4.5 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและในการทำหน้าที่บริหารงานย่อมจะต้องมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น ดังนั้น บริษัทบริหารงานจึงต้องเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากเจ้าของห้องชุด ซึ่งตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์เรียกว่าเงินสมทบ ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 42 ดังนี้³⁸

มาตรา 42 (1) บริษัทบริหารงานสามารถจัดเก็บเงินสมทบที่บริษัทกำหนดขึ้นตามความในมาตราที่ 48 (1) (ฐ) และ (ฑ) และเงินสมทบที่กล่าวถึงในมาตราที่ 48 (1) (ต) โดยมีหนังสือบอกกล่าวไปยังเจ้าของห้องชุดเกี่ยวกับเงินสมทบที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระส่วนของตน

(2) เงินสมทบที่บริษัทบริหารงานจะเรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุด ตามสัดส่วนของมูลค่าหุ้นของอาคารชุดที่จดทะเบียน และจะต้องเป็นไปตามอนุมาตรา (3) (5) และ (6)

(3) ในกรณีที่มีการแสดงแบบแปลนกรรมสิทธิ์ เงินสมทบที่เจ้าของห้องชุดพึงชำระจะลดลงไป 75 เปอร์เซ็นต์ ในระหว่างที่อาคารส่วนนั้นกำลังสร้างขึ้นหรือยังไม่เสร็จให้ลดเรียกเก็บเงินสมทบลง 75 เปอร์เซ็นต์

(4) ในกรณีที่มีการแบ่งส่วนแบ่งออกเป็นสองหรือมากกว่าเมื่อใดก็ได้หรือหลังวันที่ 1 ธันวาคม 2530 และบริษัทบริหารงานจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่หรือทรัพย์สินร่วมที่เกิดจากส่วนของกองแรก บริษัทบริหารงานอาจเรียกเก็บเงินสมทบเพิ่มเติมดังที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการเกี่ยวกับเจ้าของห้องชุดหรือผู้สืบทอดเพื่อให้ได้รับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

(5) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานในส่วนที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจเมื่อใดก็ได้ก่อนหรือหลังวันที่ 1 ธันวาคม 2530 บริษัทบริหารงานอาจเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมตามที่คณะกรรมการอนุมัติเก็บจากเจ้าของกรรมสิทธิ์

(6) กรรมการจะให้โอกาสแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์รายย่อยก่อนที่จะให้ความเห็นชอบในเรื่องการจ่ายเงินสมทบเพิ่มเติมในหมวด (4) หรือ (5)

(7) ในส่วนที่เกี่ยวกับเงินสมทบใด ๆ ที่กำหนดในส่วน (1) (4) หรือ (5) และดอกเบี้ยนั้นเจ้าของห้องชุดจะต้องรับผิดชอบกับบุคคลใด ๆ ตามมาตรา 54 (3) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องจ่ายเงินสมทบและดอกเบี้ยเมื่อเงินสมทบครบกำหนดให้แก่บริษัทจัดการ และให้ถือว่าผู้ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุด

³⁸ Singapore Government. (2018). *Levies by management corporation*. (Online). Available: <https://www.sso.agc.gov.sg/Act-Rev/LTSA1967/Published/19991230?DocDate=19880430#pr42->. [2018, May 21].

ของอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบในการจ่ายสมทบที่ยังไม่ได้ชำระเงินในขณะที่เลิกเป็นกรรมสิทธิ์ห้องชุด และดอกเบี้ยค้างจ่ายในส่วนที่ยังไม่ได้ชำระจนกว่าจะถึงกำหนดเวลาต้องจ่ายดังกล่าว

(8) ในส่วนที่เกี่ยวกับเงินสมทบใด ๆ ที่เรียกจากผู้รับจำนองมิไว้ในครอบครอง (ไม่ว่าจะด้วยตนเองหรือบุคคลอื่นใด) ไม่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด และต้องรับผิดชอบร่วมกัน แต่ผู้รับจำนองไม่ต้องคิดในส่วนที่เกี่ยวกับกับการบริจาควินแต่จะได้แจ้งเป็นหนังสือถึงการจัดเก็บเงินส่วนสมทบนั้น

(9) เงินสมทบใดที่จัดเก็บภายใต้มาตรานี้

(ก) ต้องถึงกำหนดและพึงชำระให้กับบริษัทบริหารงานโดยไม่มีภาระหักเงินใดตามคำตัดสินของบริษัทบริหารงานในการจัดเก็บนั้น

(ข) หากไม่ชำระภายใน 30 วัน เมื่อถึงกำหนดและพึงชำระจะเสียดอกเบี้ยในอัตราที่บริษัทบริหารงานกำหนด และดอกเบี้ยดังกล่าวจะสะสมตั้งแต่เมื่อสิ้นสุด 30 วัน หลังจากวันที่เงินสมทบนั้นถึงกำหนดและพึงชำระยกเว้นบริษัทบริหารงานจะมีการกำหนดไว้ในการประชุมใหญ่ (โดยทั่วไปหรือในกรณีเฉพาะ) ว่าเงินสมทบที่ค้างชำระใดไม่ต้องเสียดอกเบี้ย และ

(ค) บริษัทบริหารงานสามารถได้รับชดเชยในรูปของหนี้ตามคำวินิจฉัยของศาลผู้มีอำนาจตัดสินคดีใด

(10) ในกรณีที่มีการจ่ายเงินสมทบและดอกเบี้ยตามมาตรานี้ มิได้มีการชำระภายใน 30 วัน เมื่อครบกำหนด บริษัทบริหารงานสามารถส่งหนังสือทวงถามเรียกเก็บเงินสมทบแก่เจ้าของห้องชุดได้

(11) เจ้าของห้องชุดใดที่ไม่ชำระเงินสมทบหรือดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและเป็นหนี้บริษัทบริหารงานอยู่ภายใน 14 วัน นับจากวันที่มีการส่งหนังสือทวงถามที่กล่าวถึงในอนุมาตรา (10) ถือว่ามีความผิดและต้องรับผิดชอบตามการพิพากษาของศาลไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวันในระหว่างที่เงินสมทบหรือดอกเบี้ยยังค้างชำระ นอกจากศาลจะมีการลงโทษการปรับดังกล่าวแล้ว ยังพิพากษาให้เจ้าของห้องชุดจ่ายเงินให้แก่บริษัทจัดการอันได้แก่ค่าสินไหมทดแทนและดอกเบี้ยใด ๆ หรือศาลสามารถพิพากษาลดดอกเบี้ยตามกฎหมายว่าด้วยลายลักษณ์อักษร

(12) เพื่อความมุ่งหมายของมาตรานี้ “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่า

(ก) ผู้รับจำนองที่ครอบครองและบุคคลในขณะที่ได้รับค่าเช่าในขณะนั้นไม่ว่าจะอยู่ในฐานะตัวแทน หรือผู้ดูแล หรือผู้ซึ่งรับค่าเช่า หากมีการให้เช่าห้องชุดนั้นกับผู้เช่าใด และ

(ข) บุคคลที่ปรากฏชื่อรวมอยู่ในรายการประเมินที่กล่าวไว้ในพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สิน (ข้อที่ 254) ในฐานะเจ้าของห้องชุดตามจุดมุ่งหมายของพระราชบัญญัตินี้

(13) ในส่วนของ (3) อาคารชุดชั่วคราวจะถือว่าเป็นที่เรียบร้อยเมื่อได้รับใบอนุญาต ประกอบวิชาชีพชั่วคราวจากหน่วยงานที่มีอำนาจในการก่อสร้างอาคารใด ๆ

(14) เงินสมทบใด ๆ ของบริษัทจัดการตามส่วนนี้จะถือว่าเป็นเงินที่ต้องชำระตามสัญญา สำหรับการให้บริการและบริษัทจัดการอาจยื่นคำร้องขอจ่ายเงินสมทบดังกล่าวให้แก่ศาลเพื่อ เรียกเรื่องค่าสินไหมทดแทนตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการเรียกเรื่องค่าสินไหมขนาดเล็ก