

บทที่ 4

บทวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากปัจจุบันมีการขยายบ้านเมืองที่อยู่อาศัยและสำนักงานออกไปทางแนวสูงขึ้นเหนือพื้นดินโดยวิธีก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้นหลาย ๆ ชั้นบนที่ดินเท่าเดิม แต่จะได้ประโยชน์มากขึ้นหลายสิบเท่าโดยให้ถือว่าเจ้าของห้องแต่ละห้องที่อยู่ในตึกหรืออาคารนั้นมีกรรมสิทธิ์ในห้องของตน และยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินซึ่งเป็นส่วนกลางอันถือว่าเป็นทรัพย์สินร่วมกัน และได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียมกันเพื่อให้หลักการดังกล่าวสัมฤทธิ์ผล จึงจำเป็นต้องออกกฎหมายเพื่อรับรองสิทธิและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องซึ่งร่วมกันอยู่ในอาคารเดียวกันและวิธีการบริหารอาคารชุด กฎหมายที่ใช้ในปัจจุบันคือ “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” หรือที่เรียกกันง่าย ๆ ว่ากฎหมายอาคารชุดหรือกฎหมายคอนโดมิเนียม โดยอาคารชุดอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของพนักงานที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ตามคำสั่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยและสามารถอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ออกกฎกระทรวงเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมและให้การบริหารจัดการปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกัน

จากการศึกษาผู้เขียนพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังมีข้อบกพร่องขาดความชัดเจน จึงเป็นเหตุให้ผู้บริหารจัดการอาคารชุดที่เจตนามิชอบอาศัยตำแหน่งหน้าที่ใช้ช่องว่างของกฎหมายแสวงหาผลประโยชน์โดยทุจริต ซึ่งไม่เป็นตามวัตถุประสงค์ของจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการและบริหารดูแลเพื่อเจ้าของร่วมทั้งหมดอย่างเท่าเทียม ซึ่งสามารถวิเคราะห์ปัญหาได้ดังต่อไปนี้

4.1 ปัญหาความไม่ชัดเจนในทรัพย์สินที่ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

วิเคราะห์ปัญหาความไม่ชัดเจนในทรัพย์สินที่ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดมีการจดทะเบียนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีรายละเอียดข้อบังคับที่นิติบุคคลอาคารชุดให้เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ของศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ทั้งที่ควรจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคน แม้เจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ก็ตามแต่ก็มีข้อตกลงยกเว้นไม่เก็บค่าใช้จ่าย

ส่วนกลางกับเจ้าของโครงการอาคารชุดซึ่งถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และให้เจ้าของโครงการมีสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกมาใช้และเก็บค่าบริการดังกล่าว เพื่อแลกกับการดูแลรักษาพัฒนาศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ แต่ห้องชุดที่ได้รับการยกเว้นจะไม่ใช่สิทธิลงคะแนนเสียงการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งจากปัญหาดังกล่าวข้างต้นเกิดจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 ขาดความชัดเจนว่าทรัพย์สินใดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมาตรา 15 บัญญัติไว้ดังนี้

“มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน
- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้ตามมาตรา 48 (1)
- (10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา”

จากข้างต้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 (6) ระบุไว้แต่เพียงว่าเป็นสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด มิได้มีการยกตัวอย่างก็คือสถานที่ใดบ้างอย่างเช่น ศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ซึ่งมีใช่เป็นการยกที่ระบุเช่นนั้น โดยมาตรา 15 (10) ยังสามารถยกตัวอย่างหรืออธิบายได้ว่า สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล แต่เหตุที่ไม่ระบุไว้อาจจะพิจารณาได้ว่าศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ มิได้จำเป็นต่อความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างเช่นทางเดิน บันได ลิฟต์ หรืออาจคิดได้ว่าหากมีกลุ่มลงทุนมาทำเป็นธุรกิจศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สปา สระว่ายน้ำ จะมีความทันสมัยดูแลรักษามากกว่าตกอยู่

ในการดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด จึงสามารถยกเว้นไม่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดได้ โดยระบุไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แต่ถึงอย่างไรก็ควรวางกรอบให้ชัดเจน ซึ่งมีแนวฎีกาที่น่าสนใจคือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5672/2539 วินิจฉัยว่า “โจทก์กับจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดโดยโจทก์ตกลงจะซื้อห้องชุดจากจำเลย 1 ห้อง พร้อมระเบียบหน้าห้องชุดเพื่อโจทก์ใช้พักผ่อนและจำเลยได้แสดงเจตนาชัดเจนในขณะทำสัญญาว่าจำเลยไม่มีความประสงค์จะใช้ระเบียบดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โจทก์เป็นผู้ที่จะใช้ประโยชน์ในระเบียบดังกล่าวเท่านั้น ดังนั้นระเบียบพิพาทที่จำเลยทำสัญญาโอนให้แก่โจทก์จึงไม่ใช่ทรัพย์สินในอาคารชุดที่มีไว้เพื่อให้ผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดทั้งหมดหรือทุกคนในตัวอาคารใช้ประโยชน์ได้ร่วมกัน ไม่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 (4) (6) และ (7) ข้อตกลงจะซื้อจะขายระเบียบพิพาทจึงต้องห้ามชัดเจนโดยกฎหมายหรือข้อตกลงเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนไม่” จะเห็นได้ว่าข้อตกลงที่ไม่ให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหากไม่ต้องห้ามชัดเจนโดยกฎหมายหรือข้อตกลงเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยก็สามารถทำได้ และที่น่าสนใจคือเมื่อก่อนนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของโครงการอาคารชุดก็ได้มีการร่วมจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดยกเว้นไม่ให้สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและให้นิติบุคคลอาคารชุดเช่าพื้นที่ของเจ้าของโครงการอาคารชุดอันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ที่มิชอบ ดังนั้นจึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 15 ให้สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งหากคณะผู้ร่างกฎหมายประสงค์จะให้ศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดก็สามารถบัญญัติเพิ่มเติมเข้าไปได้

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 (6) ระบุไว้แต่เพียงว่าเป็นสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด มิได้ยกตัวอย่างหรือวางกรอบจะทำให้เกิดปัญหาการตีความสถานที่ที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และสามารถทำข้อตกลงยกเว้นได้หรือไม่ ส่วนจากศึกษากฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับปัญหาทรัพย์สินใดถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยสหรัฐอเมริกา กฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-102 ได้ยกตัวอย่างเอาไว้ อย่างเช่น ที่ดิน เสาตึก เสาคาน ผนังกันระหว่างห้องชุด บันไดฉุกเฉิน บันได รางน้ำ ช่องระบายอากาศ ท่อน้ำ ปล่องไฟ สายไฟ ทางเข้าและทางออกของอาคาร ห้องใต้ดิน หลังคา สนาม สวนสถานที่หย่อนใจ ที่จอดรถ ห้องเก็บของ หลอดไฟ เครื่องปรับอากาศ พัดลม บั้ม เครื่องมือทุกชนิดและอื่น ๆ ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งได้ระบุไว้ในตราสารว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะเห็นได้ว่าไม่มีการยกตัวอย่างของศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ซึ่งจะให้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางต้องระบุในตราสารของอาคารชุด ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศสคือ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 มาตรา 3 และสาธารณรัฐสิงคโปร์คือกฎหมาย The Land Titles (Strata) Act 1988 มาตรา 3

ก็บัญญัติไว้ใกล้เคียงกับประเทศสหรัฐอเมริกาไม่มีการยกตัวอย่างของศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกัน แต่สาธารณรัฐสิงคโปร์กฎหมาย The Land Titles (Strata) Act 1988 มาตรา 51 (1) กำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการ โอนส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางหรือให้สิทธิพิเศษแก่บุคคลใดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ซึ่งสามารถนำมาปรับและเสนอแก้ไขกฎหมายว่าข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถยกให้ศูนย์สุขภาพ ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำเจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของโครงการอาคารชุดและมีอายุเกินค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วมบางรายเป็นพิเศษได้

ผู้เขียนเห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถทำข้อตกลงและออกข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีรายละเอียดข้อบังคับที่นิติบุคคลอาคารชุดให้เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ของศูนย์สุขภาพ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดได้ ซึ่งหากจะพิจารณาว่ามีกลุ่มทุนมาทำเป็นธุรกิจจะมีความทันสมัยดูแลรักษามากกว่าก็ตาม ก็ควรจะเป็นตกเป็นกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ส่วนเงื่อนไขข้อตกลงให้บริษัทลงทุนถือสิทธิครอบครองก็ต้องได้รับมติจากเจ้าของร่วม เช่น อนุญาตบุคคลภายนอกมาใช้บริการโดยไม่เก็บค่าตอบแทน ตกแก่บริษัทที่ลงทุนหรือไม่เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามตารางเมตรจากบริษัทที่ลงทุนก็ได้ ทั้งไม่เป็นการขัดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ที่ว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ” เนื่องจากบริษัทที่เป็นกลุ่มลงทุนมิใช่เจ้าของร่วมที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางและทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

4.2 ปัญหาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางน้อยกว่าข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้เจ้าของร่วม

ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดปรับลดเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของร่วมค้างชำระตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกฎหมายมิได้บัญญัติให้อำนาจผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดปรับลดเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วมที่ค้างชำระและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ก็ไม่ได้กำหนดให้อำนาจปรับลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มอย่างชัดเจน แต่ในทางปฏิบัตินิติบุคคลอาคารชุด

มีการปรับลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มให้แก่เจ้าของร่วมที่ค้างชำระน้อยกว่าข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งก็ปรับลดให้แก่เจ้าของร่วมไม่เท่ากัน หากเจ้าของร่วมได้แสดงอภิปรายไม่ไว้วางใจนิติบุคคลต่อการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดในที่ประชุมใหญ่หรืออยู่ฝ่ายตรงข้าม เจ้าของร่วมก็อาจไม่ได้ลดเบี้ยปรับหรือลดให้ไม่มาก ส่งผลให้เกิดเลือกการปฏิบัติต่อเจ้าของร่วม เพื่อหวังผลในการลงคะแนนแต่ละวาระการประชุม หรือหากนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของเจ้าของโครงการก็ปรับลดดอกเบี้ยเงินเพิ่มที่เจ้าของโครงการถือกรรมสิทธิ์อยู่ด้วย

เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่มีการกำหนดสิทธิเจ้าของร่วม เมื่อมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้วยังมีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติควบคู่กันไปโดยกำหนดหน้าที่ไว้ในมาตรา 18 ที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับเจ้าของร่วมจะปฏิเสธไม่ชำระค่าส่วนกลางไม่ได้ อย่างเช่น “คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 32/2542 จำเลยมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางมิใช่เป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏข้อยกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษจำเลยจึงต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะอ้างว่าโจทก์ไม่เปิดไฟฟ้าและเครื่องปรับอากาศส่วนกลางในชั้นที่จำเลยอยู่อาศัยมาเป็นข้ออ้างไม่ชำระค่าใช้จ่ายไม่ได้ หากเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างใดจำเลยต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก” หากไม่ชำระเงินดังกล่าวจะมีการเรียกเก็บเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 ซึ่งได้บัญญัติว่า

“มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”

ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือจำนวนเบี้ยปรับเงินเพิ่มกรณีค้างชำระเป็นไปตามอัตราที่ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดไว้ โดยกฎหมายถือว่าข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ที่ได้ยื่นจดทะเบียนอาคารชุด เป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมและเป็นถือเป็นการลงโทษผู้ที่ ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและสาธารณูปโภค หากเจ้าของร่วมฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ก็อาจถูก ฟ้องร้องดำเนินคดีได้ ในการฟ้องร้องคดีนิติบุคคลอาคารชุดจะมอบอำนาจให้กับนายความ ฟ้องร้องต่อศาลให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาชำระค่าส่วนกลาง โดยนายความจะอาศัยประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการดำเนินคดีกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมด้วยการเรียก เบี้ยปรับตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเมื่อฟ้องคดีหากศาลพิจารณาว่าเบี้ยปรับเงินเพิ่มที่ ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงเกินไป ศาลจะปรับลดลงมาเป็นจำนวนพอสมควรก็ได้ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 383 ส่วนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและ คณะนิติบุคคลอาคารชุดจะมีอำนาจหน้าที่สามารถลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มให้แก่เจ้าของร่วมได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งระบุอำนาจหน้าที่ไว้ ดังนี้

มาตรา 36 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตาม ข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือ กระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สิน ของตนเอง และจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- (3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด และหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- (4) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน
- (5) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือน ขึ้นไป

มาตรา 38 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดหมายความว่า มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารงาน ตลอดจนกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและพนักงานของนิติบุคคล อาคารชุด มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายให้ผู้จัดการเพื่อนำไปปฏิบัติกำหนดระเบียบและมาตรการ ต่าง ๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือ ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อยและหน้าที่อื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จากมาตราข้างต้นจะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะนิติบุคคลอาคารชุด ในการลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้อย่างชัดเจนแต่อย่างใด กลับระบุให้ปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉะนั้นหากเจ้าของร่วมค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางเบี้ยปรับก็ควรเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนไว้

ส่วนที่ได้ศึกษาจากต่างประเทศพบว่า ในกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 ซึ่งเป็นกฎหมายกลางของสหรัฐอเมริกา มาตรา 3-115 กำหนดให้เจ้าของอาคารชุดต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนรวมโดยเฉลี่ยตามส่วนแห่งผลประโยชน์ที่ได้ระบุไว้ในตราสาร ซึ่งในกรณีค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะมีการคิดดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 18 ต่อปี แต่จะมีการคิดเบี้ยปรับเท่าใดขึ้นอยู่กับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนั้นแต่ไม่เกินร้อยละ 18 ต่อปี ส่วนกฎหมาย Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ของฝรั่งเศสมาตรา 29-1 A ให้กำหนดรายละเอียดสำหรับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะต้องออกนั้นให้กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม และในกรณีเจ้าของร่วมค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะคิดดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งทั้งสองประเทศนี้มีได้ให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดในการปรับลดดอกเบี้ยนี้ค้างชำระแก่เจ้าของร่วมแต่อย่างใด และส่วนสาธารณรัฐสิงคโปร์กฎหมาย The Land Titles (Strata) Act 1988 มาตรา 42 (9) หากเจ้าของร่วมไม่ชำระภายใน 30 วัน เมื่อถึงกำหนดและพึงชำระจะเสียดอกเบี้ยในอัตราที่บริษัทบริหารงานกำหนด และดอกเบี้ยดังกล่าวจะสะสมตั้งแต่เมื่อสิ้นสุด 30 วัน หลังจากวันที่เงินสมทบนั้นถึงกำหนดและพึงชำระยกเว้นบริษัทบริหารงานจะมีการกำหนดไว้ในการประชุมใหญ่ (โดยทั่วไปหรือในกรณีเฉพาะ) ว่าเงินสมทบที่ค้างชำระใดไม่ต้องเสียดอกเบี้ย และมาตรา 42 (11) เจ้าของห้องชุดใดที่ไม่ชำระเงินสมทบหรือดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและเป็นหนี้บริษัทบริหารงานอยู่ภายใน 14 วัน นับจากวันที่มีการส่งหนังสือทวงถามที่กล่าวถึงในอนุมาตรา (10) ถือว่ามีความผิดและต้องรับผิดชอบตามการพิพากษาลงโทษปรับไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวันในระหว่างที่เงินสมทบหรือดอกเบี้ยยังค้างชำระ นอกจากศาลจะมีการลงโทษการปรับดังกล่าวแล้ว ยังพิพากษาให้เจ้าของห้องชุดจ่ายเงินให้แก่บริษัทจัดการอันได้แก่ค่าสินไหมทดแทนและดอกเบี้ยใด ๆ หรือศาลสามารถพิพากษาลดดอกเบี้ยตามกฎหมายว่าด้วยลายลักษณ์อักษรจะเห็นได้ว่าสาธารณรัฐสิงคโปร์นิติบุคคลอาคารชุดจะปรับลดดอกเบี้ยได้ต้องมีความเห็นชอบและรับรองจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ผู้เขียนเห็นว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปรับลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มให้แก่เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ หากมีข้อตกลงตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดอัตราเบี้ยปรับไว้อย่างชัดเจน เว้นแต่ในการปรับลดเบี้ยเงินเพิ่มให้แก่เจ้าของร่วมจะต้องได้รับมติจากที่

ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อเป็นการมิให้ใช้ตำแหน่งโดยมิชอบของนิติบุคคลอาคารชุดที่อยู่ภายใต้เจ้าของโครงการอาคารชุดและเลิกปฏิบัติในการลดเบี้ยปรับเจ้าของร่วม แม้อาจจะมองได้ว่าหากนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจการเจรจาลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มให้แก่เจ้าของร่วมจะทำให้ยุติคดีไปสู่ศาล และไม่ต้องเสียค่าทนายความในการฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หากตกลงเจรจาประนีประนอมกันได้ แต่ก็เป็นการทำลายความศักดิ์สิทธิ์ของข้อตกลงนิติบุคคลอาคารชุด จึงควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจปรับลดเงินเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วม เว้นแต่ได้รับมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเท่านั้น

4.3 ปัญหาการไม่มีกฎหมายกำหนดวิธีการส่งหนังสือเชิญประชุมและเนื้อหาวาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วม

นิติบุคคลอาคารชุดมีการไม่ส่งหนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดวาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วมหรือมีการส่งหนังสือการประชุมแต่น้อยกว่า 7 วัน ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/1 ได้กำหนดให้นิติบุคคลต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุลพิจารณารายงานประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชี พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ที่มีการเสนอเข้ามาในที่ประชุมโดยมาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลาระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้แก่เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนการประชุม และมาตรา 38/2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุลและให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติว่าในการส่งหนังสือเชิญประชุมเจ้าของร่วมและรายละเอียดวาระการประชุมจะต้องจัดส่งด้วยวิธีใด ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่ส่งหนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดวาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วมหรือมีการส่งหนังสือการประชุมแต่น้อยกว่า 7 วัน ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดอาจโต้แย้งว่าได้ใส่เข้าไปในตู้จดหมายห้องชุด (Mailbox) ซึ่งไม่สามารถแสดงหลักฐานการส่งได้หรือส่งหนังสือเชิญประชุมและรายละเอียดวาระการประชุมแต่น้อยกว่า 7 วัน ก็ไม่สามารถตรวจสอบได้เช่นกัน โดยการไม่ได้รับหนังสือเชิญประชุมหรือไม่ได้รับรายละเอียดวาระการประชุมมีผลต่อการประชุมอย่างเช่น เพื่อให้ไม่ให้เกิดข้อพิพาทขึ้นหรือไม่เห็นด้วยกับนิติบุคคลอาคารชุดเข้าการประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งมีผลต่อคะแนนเสียงการลงมติในวาระการประชุมเจ้าของร่วมก็ให้เกิดการไม่สุจริต ไม่โปร่งใส ในการลงคะแนนเจ้าของร่วม

ในเรื่องการส่งหนังสือเชิญประชุมเจ้าของร่วมมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่น่าสนใจคือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3623/2527 วินิจฉัยว่า “หนังสือเชิญผู้ถือหุ้นมาประชุมก็คือคำบอกกล่าว เรียกประชุมใหญ่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1175 ถ้าแจ้งคำบอกกล่าวเรียกประชุมใหญ่ไปให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันนัดประชมน้อยกว่าเจ็ดวัน กรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดมีอำนาจร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 ผู้ที่ได้รับอนุมัติให้เป็นผู้ถือหุ้นจากมติที่ประชุมใหญ่คราวที่ผิดระเบียบอันจะต้องเพิกถอน ไม่ถือว่าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมใหญ่ของบริษัท มติของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมใหญ่ของบริษัท หากไม่ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมใหญ่นั้น ไม่มีผลตามกฎหมายและถือได้ว่าเป็นมติของที่ประชุมใหญ่ อันผิดระเบียบซึ่งผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดคนหนึ่งร้องขอให้ศาลเพิกถอนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195” แม้คำพิพากษานี้จะเป็นเรื่องการประชุมของบริษัทแต่ก็ใช้ในการเทียบเคียงการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้เช่นกัน ซึ่งการประชุมบริษัทจะเป็นการส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนจึงสามารถตรวจสอบได้ในการส่งหนังสือเชิญประชุมและส่งภายในกรอบระยะเวลาหรือไม่ ซึ่งต่างจากการส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุดที่มักจะใส่ลงในคู่มือจดทะเบียนห้องชุดของเจ้าของร่วม

ส่วนที่ได้ศึกษาจากต่างประเทศพบว่า ในกฎหมาย The Uniform Condominium Act 1980 ของสหรัฐอเมริกา มาตรา 3-108 การประชุม (Meetings) ได้ระบุว่า การประชุมสมาคมจะต้องจัดอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง การประชุมวิสามัญของสมาคมอาจจะจัดได้โดยการเรียกประชุมโดยประธานสมาคม หรือโดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของคณะกรรมการ หรือโดยเจ้าของห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 หรือตามข้อบังคับ และก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 10 วัน และไม่มากกว่า 60 วัน เลขานุการหรือบุคคลใดซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับจะต้องส่งหนังสือไปถึงเจ้าของห้องชุดทุกคน โดยส่งไปทางไปรษณีย์ในสหรัฐอเมริกาไปยังที่อยู่ของเจ้าของห้องชุดทุกคนหรือไปยังที่อยู่อื่น ซึ่งผู้เป็นเจ้าของเก็บไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในหนังสือแจ้งการประชุมจะต้องกำหนดเวลาสถานที่ในการประชุมและวาระการประชุม ซึ่งรวมถึงเรื่องที่จะประสงค์จะแก้คำขอจดทะเบียน ข้อบังคับ งบประมาณ หรือวาระการประชุมอื่นหรือการยกเลิกกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ ส่วนกฎหมาย Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ของฝรั่งเศส มาตรา 42-1 ในการเชิญประชุมหรือการแจ้งเตือนหรือคำบอกกล่าว จะส่งด้วยอีเมลระบบอิเล็กทรอนิกส์ตามที่ได้แจ้งในข้อตกลงไว้ ส่วนสาธารณรัฐสิงคโปร์กฎหมาย The Land Titles (Strata) Act 1988 มาตรา 37 (7) การส่งหนังสือเชิญประชุมให้เป็นไปตามข้อตกลงของเจ้าของร่วม จะเห็นได้ว่ากฎหมายของสหรัฐอเมริกากับสาธารณรัฐฝรั่งเศสได้กำหนดวิธีการส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารการประชุมไว้อย่างชัดเจนเพื่อจะได้ตรวจสอบได้

ผู้เขียนเห็นว่า ในการส่งหนังสือเชิญประชุมเจ้าของร่วมและรายละเอียดวาระการประชุม ควรจะกำหนดวิธีการส่งให้ชัดเจนอย่างเช่นส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือวิธีอื่นใดที่สามารถแสดงหลักฐานในการนำส่งหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้เจ้าของร่วมตรวจสอบได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดมีการส่งหรือส่งหนังสือเชิญประชุมและส่งเอกสารประกอบภายในระยะเวลา 7 วันตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไว้หรือไม่ เพื่อแสดงความสุจริตโปร่งใสในการบริหารจัดการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หากการนำส่งหนังสือการประชุมของนิติบุคคลอาคารชุดมิชอบด้วยกฎหมายเจ้าของร่วมสามารถฟ้องเพิกถอนการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้