

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

1. สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาวิจัยการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละประเทศ มีความคล้ายคลึงกันในส่วนของประเทศไทยได้ดำเนินกิจการและปฏิบัติตามสาระสำคัญแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดให้มีตัวแทนเพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูรักษาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แทนเจ้าของร่วมทุกคนที่เรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุดตลอดจนจากการวิจัยศึกษาทำให้ทราบถึงบทบาทสิทธิและหน้าที่เจ้าของร่วมภายในอาคารชุดนั้นๆ และการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคล อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติเปิดโอกาสให้นิติบุคคลสามารถกำหนดข้อบังคับกฎเกณฑ์ วาระระเบียบ และปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อใช้บังคับเจ้าของร่วมภายในอาคารชุด เปรียบเสมือนเป็นเครื่องมือที่จะกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตาม แต่การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กรณีการนำบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระ โดยการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค หรือมีอำนาจตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ระงับสิ่งอำนวยความสะดวก ที่จัดไว้บริการเจ้าของห้องชุด จะเห็นได้ว่า ไม่ว่าจะเป็นการนำบทลงโทษในส่วนของเบี้ยปรับหรือมีการระงับ สิ่งอำนวยความสะดวกกับเจ้าของห้องชุดดังกล่าว เป็นการกระทำที่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งเกิดจากการกำหนดข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดภายในและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่มีการบริหารกันภายใน โดยไม่ได้คำนึงถึงความเดือดร้อนหรือผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดนั้น โดยกำหนดบทลงโทษเรียกเบี้ยปรับที่สูงกว่าที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ และไม่เป็นธรรมกับเจ้าของห้องชุด หรือเมื่อเปรียบเทียบกับค่าปรับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ผู้ที่ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการในหมู่บ้านจัดสรร โดยถูกควบคุมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจังหวัดกำหนดไว้ แต่การดำเนิน

กิจการของนิติบุคคลอาคารชุดมีความแตกต่างกฎหมายเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดข้อบังคับตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดให้อำนาจไว้ และการดำเนินกิจการควบคุม โดยมีคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดควบคุมกันภายในอาคารชุดนั้น ตลอดจนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตามข้อบังคับ นิติบุคคลมีอำนาจสำคัญต่อการดำเนินกิจการอาคารชุดโดยกำหนดข้อบังคับให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่นั้นจะต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด พิจารณาการนำบทลงโทษตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกับผู้ที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดไว้ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดสืบเนื่อง มาหลายปี ทำให้นิติบุคคลขาดสภาพคล่องต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด การที่ นิติบุคคลอาคารชุดมีนำบทลงโทษโดยการกำหนดเบี้ยปรับแก่ผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและ ค่าสาธารณูปโภคไม่เหมาะสม ดังนั้นควรนำมาตราการทางกฎหมายในการดำเนินกิจการของ นิติบุคคลอาคารชุด และบทบัญญัติให้เจ้าของร่วมร่วมกันปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายต่อไป

ศึกษาจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และศึกษาเปรียบเทียบในส่วนของเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ หรือค่าปรับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ในส่วนของเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นการกำหนดโดยอำนาจของผู้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายโดยกฎหมายได้รับรองให้กระทำได้ กรณีการเรียกเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการกำหนดตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยอำเภอใจตามสถานะเศรษฐกิจ และอาศัยข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยมีคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดที่มีการเลือกตั้งกันเองภายในอาคารชุดนั้น และคณะกรรมการดังกล่าวมาจากคะแนนเสียงข้างมากในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ไม่ครบองค์ประชุม สามารถกำหนดข้อบังคับ และมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยผ่านคณะกรรมการควบคุมแทนเจ้าของร่วม เมื่อเป็นเช่นนั้นกฎหมายก็รับรองในส่วนของการนำบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคของคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กรณีปัญหาที่เกิดผลกระทบกับเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดนั้นๆ ข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นกฎเกณฑ์บังคับใช้ร่วมกันภายในอาคารชุดนั้นคือหากไม่ปฏิบัติตามฝ่าฝืนข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ฝ่าฝืนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจะลงโทษโดยการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากผู้ที่ยังค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและ ค่าสาธารณูปโภค หรืออาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินกิจการของ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดบทลงโทษ

โดยการเรียกเบี้ยปรับที่สูงมากไม่เป็นธรรมกับผู้อาศัยและต่อสังคม หรือที่เรียกตามกฎหมายอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

พระราชบัญญัติ พ.ศ.2522 ได้บัญญัติสิทธิและหน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินส่วนตัวและทรัพย์สินส่วนกลางกฎหมายยังกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของห้องชุดร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายได้มีการกำหนดไว้ และกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของห้องชุดผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและสาธารณูปโภคโดยให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด บทลงโทษหากเจ้าของห้องชุดไม่จ่ายเงินค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดที่บัญญัติไว้ในมาตรา 18(1) วรรคหนึ่งให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิทธิทรัพย์สินที่เจ้าของห้องนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

เจ้าของร่วมแต่ละอาคารชุดกฎหมายบัญญัติให้เจ้าของร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางสามารถใช้สอยตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจัดไว้ให้บริการและมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคล เมื่อมีสิทธิและต้องมีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามควบคู่กัน พระราชบัญญัติจึงได้มีการกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 เจ้าของร่วมคนใดมีพื้นที่ใช้มากกว่าหรือตามที่กฎหมายบัญญัติไว้มีกรรมสิทธิ์อัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางมากต้องออกค่าใช้จ่ายมากกว่ารายอื่นๆ ที่มีพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่าก็จ่ายน้อย

สรุปได้ว่าราคาของห้องชุดเป็นเครื่องกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและราคานี้จะต้องกำหนดไว้ตายตัวขณะยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไม่มีการเปลี่ยนแปลงในภายหลังแม้จะซื้อขายกันในราคาสูงขึ้นก็ตามก็ไม่ทำให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมีการเพิ่มขึ้นด้วย และอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวยังได้นำไปใช้ในการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละหน่วยที่จะมีกรรมสิทธิ์ลงคะแนนเสียงในที่ประชุมอีกด้วย

เมื่อเจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นผู้ที่ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและรวมไปถึงค่าส่วนกลางสืบเนื่องเป็นเวลาหลายปีนิติบุคคลอาคารชุดจึงนำบทลงโทษตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือ กำหนดบทลงโทษโดยการกำหนดเรียกเก็บเบี้ยปรับเกินอัตรานอกเหนือจากพระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้ และเมื่อ

เปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ดังนั้นเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นถือว่าขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และขัดต่อวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด และยังทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อสังคมและผู้อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 การปฏิบัติหน้าที่ในส่วนของการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติบัญชีไว้กรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 29 คือ หนังสือรับรองค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ซึ่งเป็นบทลงโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุดได้บัญญัติไว้ และไม่มี ความชัดเจนเกี่ยวกับบทลงโทษในส่วนมาตรา 41 กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 อยู่แล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะนำบทลงโทษที่มีความเสียหายน้อยกว่าที่ค้างชำระจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคเกินความเสียหายอันจะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ที่ยังค้างชำระ กรณีที่กำหนดเบี้ยปรับไว้สำหรับการไม่ชำระหนี้ซึ่งขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดกระทำการเกินขอบเขตอำนาจพระราชบัญญัติอาคารชุด

เห็นว่าควรมีมาตรการทางกฎหมายให้เกิดความชัดเจนกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำบทลงโทษโดยการกำหนดเรียกเก็บเบี้ยปรับให้เป็นธรรมยิ่งขึ้น หรือวางระบบควบคุมโดยนำมาตรการทางกฎหมาย และแนวทางการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดกับสำนักงาน ณ ที่ตั้งที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมและผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม และการดำเนินกิจการของนิติบุคคลในส่วนบทลงโทษกรณีที่มีผู้ที่ยังค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลางให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อสังคม

ศึกษาวิจัยจากพระราชบัญญัติอาคารชุดไทย เมื่อมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ส่วนกฎหมายของฝรั่งเศสได้กำหนดบทลงโทษเช่นกันแต่มีความแตกต่างกันคือ ให้เป็นหน้าที่ของสมาคมมีสิทธิจำนองในการจำนองอาจจดทะเบียนได้ภายหลังที่ยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ซึ่งอาจบังคับชำระได้แล้วและไม่ชำระและในมาตรา 19 วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม ผู้จัดการอาจให้ถัดถอนจำนอง และขอให้จดทะเบียนเพิกถอนการจำนองในเมื่อหนี้ระงับไปโดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่ ส่วนมาตรา 19 วรรคสาม กำหนดให้เจ้าของร่วมผู้ที่ค้างชำระหนี้ อาจถัดถอนจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนต่อประธานศาลชั้นต้นได้โดยพิจารณาฉุกเฉินแม้ว่าคดีประธานยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แต่จะต้องขอชำระเงินหรือให้หลักประกันเพียงพอ และในมาตรา 19 วรรคสี่ กำหนดว่าหนี้ที่อาจบังคับชำระหนี้ได้เกินกว่า 5 ปี จะขอให้จดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนเพิ่มเติมไม่ได้ (สุนันทา เขียวถาวร, 2540, หน้า18)

กฎหมายสหรัฐอเมริกา (รัฐฮาวาย) ในกฎหมายของมลรัฐฮาวายในมาตรา 10 มีกำหนดให้เจ้าของอาคารชุดต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมโดยเฉลี่ยตามส่วนแห่งผลประโยชน์ที่ระบุไว้ในตราสารในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย การบังคับชำระหนี้อื่นเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว มาตรา 22 กฎหมายบัญญัติให้คณะกรรมการอำนวยการมีบุริมสิทธิการยึดทรัพย์ (สุนันทา เขียวถาวร, 2540, หน้า 18)

2. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ที่ปฏิบัติตามสาระสำคัญของบทบัญญัติพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทำให้ได้ทราบถึงบทบาทและหน้าที่เจ้าของร่วมและการดำเนินการและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตลอดจนปัญหาต่างๆ และความไม่ชัดเจนของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แม้ว่าได้มีการปรับปรุงมาแล้วถึง 2 ฉบับก็ตาม แต่ก็ไม่ได้กล่าวถึงในส่วนการนำบทลงโทษการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดบทลงโทษเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคโดยการเรียกเบี้ยปรับและค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติโดยตรง หรือค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ไม่เป็นธรรมและขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หรือกฎหมายอื่น พระราชบัญญัติอาคารชุดยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดข้อบังคับ มติที่ประชุมเป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วม โดยที่ร่วมกันปฏิบัติตามร่วมกันและการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เห็นว่าควรมีมาตรการทางกฎหมายให้เกิดความชัดเจนกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำบทลงโทษโดยการกำหนดเรียกเก็บเบี้ยปรับให้เป็นธรรมยิ่งขึ้นหรือวางระบบควบคุมโดยนำมาตรการทางกฎหมาย และแนวทางการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดกับสำนักงาน ณ ที่ตั้งที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมและผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม และการดำเนินการของนิติบุคคลในส่วนบทลงโทษกรณีที่มีผู้ที่ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลางให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อสังคมนำมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

1. ปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่ง

ประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่ เจ้าของแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติได้กล่าวไว้กว้างๆ เพียงแต่กำหนด หน้าที่ให้เจ้าของร่วมร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่ได้กำหนดไว้ และตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กรณีที่เจ้าของห้องชุดบางรายไม่ปฏิบัติตามที่ พระราชบัญญัติบัญญัติไว้ การครอบครองห้องชุดของเจ้าของห้องดังกล่าวครอบครองไว้ถึงกำไร และปล่อยให้เช่าหรือไม่ได้เข้าทำประโยชน์และที่เกิดปัญหาก็คือไม่ทราบถึงหน้าที่บทบาทสิทธิและ หน้าที่ของตนที่พระราชบัญญัติบัญญัติไว้ให้เจ้าของห้องชุดต้องร่วมกับปฏิบัติตาม โดยที่ไม่ศึกษา พระราชบัญญัติอาคารชุดที่เกี่ยวข้องเสียก่อนๆ ที่จะซื้อห้องชุด ตลอดจนการดำเนินการของนิติ บุคคลอาคารชุดและข้อบังคับของอาคารชุดนั้นว่าตนมีสิทธิและหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอย่างไร โดยที่ บางกรณีมีการค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติ ให้นิติบุคคลสามารถกำหนดนำบทลงโทษ โดยการเรียกเก็บเบี้ยปรับตามข้อบังคับและมติที่ประชุม เจ้าของร่วม ปรากฏว่าเบี้ยปรับดังกล่าวที่กำหนดไว้สูงมากและไม่เป็นธรรมกับเจ้าของห้องชุด ดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่นกำหนดไว้ หรือ เปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังนั้นปัญหาจากการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือ ค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับ และค่าจ้างยืมมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของ ร่วม กรณีเช่นนี้ควรนำมาตราการทางกฎหมายที่เป็นบทลงโทษกับผู้ค้างชำระจากบรรดา ค่า ส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น หรือกำหนดในส่วนการเรียกเบี้ย ปรับเป็นบทลงโทษตามกฎหมายต่อไป และควรนำมาตราการทางกฎหมายบังคับกับผู้ที่ได้ ขอจด ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในส่วนของการกำหนดข้อบังคับ กฎเกณฑ์ ระเบียบ ตลอดจนมติที่ ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด การกำหนดบทลงโทษ การเรียกเก็บเบี้ยปรับจากผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค โดยให้มี คณะกรรมการกำกับดูแลที่ได้รับการแต่งตั้งจากหน่วยงานของรัฐ เช่นเดียว กับพระราชบัญญัติ การ จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำกับดูแลควบคุมการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุดยังเปิดโอกาสได้ให้อำนาจ นิติบุคคล อาคารชุดกำหนดข้อบังคับเป็นเครื่องมือการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ขณะยื่นขอจด ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในการกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด เช่น กำหนดบทลงโทษหรือระงับสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน ห้องชุด กรณีที่มีผู้ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลางให้กับทางนิติบุคคลอาคารชุด และ นิติบุคคล มีอำนาจกำหนดบทลงโทษได้โดยไม่คำนึงถึงความเดือดร้อนหรือผลกระทบกับผู้อยู่อาศัยภายใน

อาคารชุดนั้น โดยกำหนดบทลงโทษเรียกเก็บเบี้ยปรับให้สอดคล้องประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎหมายอื่น หรือเมื่อเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 การดำเนินกิจการของหมู่บ้านจัดสรร โดยให้ถูกควบคุมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดกำหนดไว้ ปัญหาดังกล่าวควรให้มีการปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุดให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้นในส่วนของ การนำบทลงโทษการเรียกเก็บเบี้ยปรับตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม โดยผู้ที่ค้างค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางและ ค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ควรให้มีเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดไว้และให้เกิดความเป็นธรรมกับเจ้าของห้องและ ต่อสังคม พระราชบัญญัติบัญญัติไว้เพื่อกำหนดหน้าที่เจ้าของร่วมร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือกรณีเจ้าของห้องชุดใดต้องการจดทะเบียนนิติกรรมสัญญาหรือจะโอนกรรมสิทธิ์กับทรัพย์สินส่วนบุคคลกฎหมายได้บัญญัติให้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางควบคู่ไปพร้อมกัน โดยบัญญัติให้เจ้าของห้องชุดต้องนำหนังสือรับรองจาก นิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนนิติกรรมสัญญา หรือโอนกรรมสิทธิ์ให้ และกฎหมายยังบัญญัติไว้ว่า กรณีที่มีการค้างค่าใช้จ่ายตามที่ได้บัญญัติไว้ในฉบับนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบริมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าห้องชุด โดยจัดอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จ้างหมายความว่า ในกรณีเช่นนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะได้รับหนี้ค้างค่าใช้จ่ายก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ และก็สามารถร้องขอต่อศาลเพื่อขอรับชำระหนี้ได้ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 289 เป็นบทลงโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับนี้

2. ปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับและการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

วัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติไว้ต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ วัตถุประสงค์อาจกำหนดไว้มากกว่าที่พระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้ก็ได้เท่าที่ไม่ขัดกับบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎหมายอื่น อีกประการหนึ่งเหตุผลที่ต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยชัดเจน ก็เพราะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 66 ซึ่งกำหนดว่า นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายและภายในขอบอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดในปัจจุบันได้ปฏิบัติตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยยึดแนวพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นสาระสำคัญและมีให้

ขัดต่อพระราชบัญญัติฉบับนี้ แต่การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดมีความแตกต่างไปจาก
ข้อบังคับที่ได้บัญญัติไว้พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้เปิดโอกาสให้นิติ
บุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ มีอำนาจบริหาร
ดำเนินการอาคารชุดภายในตนเองตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับขณะที่ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคล
อาคารชุด หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นการกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วม
ร่วมกันปฏิบัติตาม ตลอดจนการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายภายในอาคารชุดมีคณะกรรมการควบคุม
อาคารชุดที่มีการแต่งตั้งกันภายในซึ่งมิได้มีการแต่งตั้งบุคคลจากภาคเอกชนและ มิได้มีองค์กรจาก
หน่วยงานของรัฐทำหน้าที่กำกับดูแลเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้อาศัยตามพระราชบัญญัติ
อาคารชุด เมื่อเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่กำหนดให้มีคณะกรรมการ
ควบคุมกำกับดูแลสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ดินให้อยู่ร่วมกันอย่างสามัคคีและเป็นธรรม ต่อ
สังคม ควรนำมาตราทางกฎหมายปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุดในส่วนของความ ไม่ชัดเจน
ที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะกำหนดข้อบังคับ กฎเกณฑ์ ระเบียบ
ตลอดจนการนำบทลงโทษกับเจ้าของห้องชุด และการดำเนินการของนิติบุคคล อาคารชุดไม่ว่า
จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคหรือ
บทลงโทษที่มีการเรียกเก็บเบี้ยปรับผู้ที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและรวมถึง ค่าสาธารณูปโภค
จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติคณะกรรมการที่เป็นกลางที่มาจากแต่งตั้งจากพระราชบัญญัติ
อาคารชุด ไม่ใช่ปล่อยให้ไปทำตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วม คณะกรรมการควบคุม
อาคารชุดที่เลือกตั้งจากสมาชิกภายในอาคารชุด ดังนั้นควรให้มีคณะกรรมการกำกับดูแล และ
ควบคุมการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นกลาง เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ.2543 ที่มีคณะกรรมการมาจากการแต่งตั้งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กรณีที่มี
การจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครให้มีคณะกรรมการกำกับดูแลและควบคุมกำกับดูแล
ในการกำหนดข้อบังคับที่จะนำมาบังคับให้แก่สมาชิกภายในอาคารชุดนั้นๆ ตลอดจนมติที่ประชุม
ใหญ่เจ้าของร่วม กรณีการนำบทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่า
สาธารณูปโภคได้มีการกำหนดบทลงโทษค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ได้บัญญัติไว้
การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคารชุด ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรอง
อธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด
กรณีที่มีการฟ้องร้องบังคับสำหรับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ
ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการและผู้แทน
กรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ เพื่อให้เกิดความชัดเจนและเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อ
สังคม มิใช่ปล่อยให้นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นหน้าที่ของสมาชิกภายในอาคารชุดแต่งตั้งกันเอง ที่มี

คณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนำบทลงโทษโดยกำหนดเบี้ยปรับเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดและขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ปฏิบัติกันในปัจจุบันทุกอาคารชุดจนเกิดปัญหาต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดที่พระราชบัญญัติเปิดโอกาสให้นิติบุคคลสามารถกำหนดข้อบังคับใช้บังคับกับเจ้าของห้องชุดและใช้อำนาจที่ขัดต่อวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุดกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกับผู้อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และเกิดปัญหาที่กำหนดข้อบังคับตลอดจนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่ได้เป็นตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในส่วนของการนำบทลงโทษสำหรับผู้ที่ค้างชำระค่าใช้จ่า ค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค บางกลุ่มไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจนมีการฟ้องดำเนินคดีจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระที่เป็นปัญหาของ นิติบุคคลอาคารชุดกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้และต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

3. ปัญหาเกี่ยวกับการใช้อำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดในการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อจะทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมทุกคน และมีอำนาจต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับและอำนาจในการเจรจาหรือเข้าทำนิติกรรมสัญญากับบุคคลภายนอกคิดตามทวงถามเอาคืนทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และฟ้องร้องดำเนินคดีกับบุคคลภายนอกหรือเจ้าของร่วมที่กระทำละเมิดต่อทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับปัจจุบันยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดข้อบังคับ และมติ ที่ประชุมเจ้าของร่วมให้ปฏิบัติตามหากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุม หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องค่าเสียหายได้ เมื่อนิติบุคคลดำเนินกิจการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับอาคารชุด และมีอำนาจเรียกเก็บค่าใช้จ่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้ ค่าใช้จ่าตามข้อบังคับ ตลอดจนค่าใช้จ่าตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม นิติบุคคลสามารถกำหนดบทลงโทษโดยการกำหนดเรียกเก็บเบี้ยปรับที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและ ค่าสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติไว้โดยตรง และตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วม อำนาจดังกล่าวเป็นผลในทางกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุดได้รับรองต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีฐานะเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หากพิจารณาถึงอำนาจทางกฎหมายกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับที่สูงกว่าที่ประมวลกฎหมายแพ่ง และ

พาณิชย์กำหนดหรือกฎหมายอื่นกำหนดไว้ ปรากฏว่าการเรียกเก็บเรียกเบี่ยปรับขัดต่อพระราชบัญญัติฉบับนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชนและขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ไม่เป็นธรรมผู้ที่อยู่อาศัยภายในอาคารชุด

กฎหมายควรปรับปรุงในส่วนของการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดให้มีความสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ กล่าวคือกรณีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดในท้องที่ต่างจังหวัดก็ควรนำมาตราการทางกฎหมายออกกฎกระทรวงมาปรับปรุงและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเพื่อสร้างความเป็นธรรมในขณะที่มีการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยกำหนดให้มีคณะกรรมการกำกับดูแลควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดควบคู่กัน ไปที่ได้มีการขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดให้มีองค์กรจากหน่วยงานของรัฐประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการอัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัดปลัดจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่ประเมินอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีห้องชุดที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติ หรือตามข้อบังคับอาคารชุดการนำบทลงโทษหรือฟ้องร้องบังคับจากค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคจากเจ้าของห้องชุด ให้มีองค์กรของรัฐควบคุมกำกับดูแลหรือออกกฎกระทรวงปรับปรุงกฎหมายในส่วนของการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ต่อสังคมและนำมาตราการทางกฎหมายการตรวจสอบการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยคณะกรรมการที่มาจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับบทลงโทษสำหรับผู้ที่มีผิดนัดค้างชำระ ค่าส่วนกลางค่าและสาธารณูปโภคให้ชัดเจนยิ่งขึ้นเพื่อให้การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดมีความโปร่งใสและเกิดความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อสังคม เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด และการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดให้เกิดประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

นำมาตราการทางกฎหมายวางระบบควบคุมหน้าที่การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นการกำหนดข้อบังคับของอาคารชุด เพื่อนำมาใช้บังคับกับผู้อยู่อาศัย เมื่อ มีคณะกรรมการจากหน่วยงานของรัฐกำกับดูแลและช่วยลดปัญหาการนำคดีขึ้นสู่ศาลไปได้ ระดับหนึ่ง และก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยตามอาคารชุด ให้มีบทลงโทษกรณีที่มีผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค โดยการกำหนดบทลงโทษอัตราเพดานเบี่ยปรับให้มีความชัดเจนและมีความแน่นอน ดังนั้นกฎหมายควรนำมาตราการทางกฎหมายให้มีคณะกรรมการดังกล่าวเป็นองค์กรควบคุมตรวจสอบเกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการอยู่ร่วมกันภายในอาคารชุดนั้น และลดปัญหาความขัดแย้งกรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระ

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค ในส่วนของการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดมิให้
ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดในฉบับปัจจุบันมิให้การดำเนินบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคาร
ชุดที่เรียกเก็บเบี้ยปรับตามอำเภอใจที่มีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมและพระราชบัญญัติอาคารชุด
มีประสิทธิภาพ และมีความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและสังคมยิ่งขึ้น