

มาตรการทางกฎหมายการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด : ศึกษากรณีการเรียกเบี้ยปรับจากค่า
ส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ

นายเอียด ศรีสุวรรณวิเชียร
มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมทุกคนในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดสามารถออกข้อบังคับ กฎเกณฑ์ วาระระเบียบและปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยมีคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดตลอดจนการกำหนดบทลงโทษที่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยการเรียกเบี้ยปรับจากผู้ที่ยังค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ไม่เป็นธรรม

ควรมีมาตรการทางกฎหมายกำหนดแนวทางเพื่อแก้ปัญหาและปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ออกกฎกระทรวง วาระระเบียบ ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ยังมีข้อบกพร่องอยู่หลายประการด้วยกัน ที่มีคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดให้มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการองค์กรของรัฐที่เป็นกลางและ สร้างความเป็นธรรมกับเจ้าของห้องชุดมีอำนาจกำกับดูแลคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดอัตราเพดานเบี้ยปรับจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระให้เป็นธรรมยิ่งขึ้น

*อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์สุพล อิงประสาร และอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
อาจารย์ประทีป ทับอวดตานนท์

วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี ปี พ.ศ.2550

ABSTRACT

The purposes of this study were to determine the business operation of condominium juristic person that registered according to the Condominium Act B.E. 2522 to perform the duty as representative of all co-owners in taking care of maintaining the common property. The condominium juristic person could issue the rules and regulations through the resolution of the general meeting of co-owners by the committee controlling the condominium juristic person as well as specify punishment that breached the provisions of the Condominium Act by calling for unfair penalty from the unpaid amount of common property expense.

Legal action should be set up to specify guidelines for solving the problems and the Condominium Act B.E. 2522 should be amended as well as to issue ministerial regulations should be issued to set the rules for operation of condominium juristic person that there still be many short-coming items so that the provisions of the Act would be clear and more efficient. The committee from the government organization which is neutral should be set up to create fairness for the owners of condominium units, to possess the power to supervise the committee controlling the condominium juristic person, and to specify the ceiling rate of penalty for unpaid amount of common property and public utility expenses which was unfair.

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์สุพล อิงประสาร และอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
อาจารย์ ประทีป ทับอัสตานนท์

วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี ปี พ.ศ.2550

ความนำ

จากการวิจัยศึกษาการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดในปัจจุบันนี้ ปรากฏว่าการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นสาระสำคัญที่กฎหมายกำหนดให้มีคณะกรรมการขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่เข้ามาเป็นตัวเป็นแทนดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ประโยชน์ร่วมกัน และมีสิทธิในการเรียกร้องเอาคืนกับทรัพย์ที่เป็นของส่วนกลางหรือดำเนินการฟ้องร้อง บังคับคดีกับบุคคลภายนอก และกฎหมายได้เปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนด ข้อบังคับ วางระเบียบ ตลอดจนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้เจ้าของร่วมร่วมกันปฏิบัติตามข้อบังคับ เมื่อเจ้าของร่วมมีสิทธิและหน้าที่ในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางและหน้าที่ในการร่วมกันออกค่าใช้จ่ายจากการบริการของนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่จัดไว้บริการสำหรับเจ้าของร่วมภายในอาคารชุดนั้นๆ นิติบุคคลอาคารชุดนำบทลงโทษโดยการกำหนดเบี้ยปรับกับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ไม่เป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุด

กฎหมายกับความเป็นจริงพระราชบัญญัติอาคารชุดได้มีการถูกเถียงกันอยู่เป็นเวลานาน และการที่มีการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดในอดีตก็เนื่องด้วยผู้บริหารหลายคนได้เห็นการพัฒนาบ้านเมืองในประเทศที่เจริญแล้ว มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดอันเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมให้มีกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน ส่งเสริมให้มีความเป็นอยู่หนาแน่นและส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง (Agglomeration of Residential Area) กฎหมายเหล่านี้ส่วนใหญ่มักจะเกิดกับสภาพบ้านเมืองที่มีการพัฒนาระดับสูง ประเทศที่มีภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคนำ หรือประเทศที่มีสภาวะทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรือง เป็นต้น กฎหมายนี้ได้มีการริเริ่มพูดกันในประเทศไทยสมัยรัฐบาลของ จอมพล ถนอม กิตติขจร ได้มีการแต่งตั้งอนุกรรมการร่างพระราชบัญญัตินี้ขึ้นมาประกอบด้วยข้าราชการหลายฝ่าย มีนักกฎหมายหลายคน แต่ครั้งนั้นถูกโต้แย้งว่ากฎหมายอาคารชุดนี้ขัดแย้งกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นกฎหมายพื้นฐานที่ได้ใช้ปฏิบัติกันมาเป็นเวลานาน ที่ขัดแย้งกัน ก็คือว่ากฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นให้สิทธิอำนาจการเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารอย่างเต็มที่ แต่ผู้ใดแม้แต่รัฐเองก็ไม่มีอำนาจเหนือที่นั้นๆ และผู้ใดจะละเมิดสิทธิการเป็นเจ้าของย่อมมิได้ การให้อำนาจสิทธิเด็ดขาดเช่นนี้ทำให้คุณลักษณะของกฎหมายอาคารชุดนั้นไม่เป็นที่ยอมรับของนักกฎหมาย จึงทำให้ลักษณะของกฎหมายอาคารชุดถูกดึงเอาไว้อยู่ระยะหนึ่ง จนกระทั่งไม่นานนี้การเคหะแห่งชาติได้หยิบยกเรื่องกฎหมายอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง โดยจะนำมาใช้กับอาคารชุดของการเคหะเอง และได้ทำการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด จนกระทั่งเป็นที่ยอมรับกันในระหว่างนักกฎหมายเมืองไทย แล

ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 และมีผลใช้บังคับได้เมื่อพ้นกำหนด 180 วันนับตั้งแต่วันประกาศ คือ 30 ตุลาคม พ.ศ.2522 นี้ (มานพ พงศทัต, 2522, หน้า 2-3)

อนึ่งลักษณะการเป็นเจ้าของร่วมในอาคารและที่ดินมิใช่ของใหม่ ทั้งการเป็นเจ้าของในอาคารและมีสิทธิในที่ดินก็ได้ทำกันมานานแล้วทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ในความคิดที่ว่า ที่ตั้งและที่ดินที่เหมาะสมมักจะมีการจำกัดจะเป็นเจ้าของบนที่ดินดังกล่าว มักจะถูกจำกัดในการเป็นเจ้าของที่อยู่บนดินวิธีเดียวที่จะเป็นเจ้าของได้ก็คือ การก่อสร้างและเป็นเจ้าของในทางสูงหรือ เรียกกันว่า สิทธิบนอากาศ (Air right) การจะเป็นเจ้าของที่บนอากาศดังกล่าว จึงจำเป็นต้องเป็นที่ยอมรับกันในภาครัฐบาลและเอกชน ดังนั้น รัฐจึงจะต้องออกกฎหมายมาเพื่อรับรองสิทธิดังกล่าว ในอดีตรัฐยังไม่มียกกฎหมายรับรองสิทธิอาคารชุดก็ได้มีภาคเอกชนของบางกลุ่มได้ดัดแปลงกฎหมายที่มีอยู่แล้วให้มีการใช้เป็นรากฐานในการเป็นกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อนๆ กันในทางสูงได้วิธีหนึ่ง ซึ่งก็คือ การจดทะเบียนเป็นบริษัทร่วม โดยมีผู้ถือหุ้นเท่าจำนวนที่อยู่อาศัยในทางสูง และผู้ถือหุ้นหนึ่งๆ จะถือสัดส่วนการลงทุนเท่ากับจำนวนที่อยู่อาศัย 1 ยูนิต บริษัทเองนั้นเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและรวม ตัวอาคาร วิธีทำเช่นนี้จะเรียกได้ว่า ความเป็นเจ้าของบริษัท (Corporate Ownership) ซึ่งวิธีการเช่นนี้ ได้มีบริษัท สตรามิต บอร์ด ได้จัดทำอาคารประเภทนี้ขึ้นเกือบ 10 ปีมาแล้วที่พญา การจัดการเช่นนี้จะไม่มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในตัวอาคารและที่ดินเลยจะปรากฏแต่กรรมสิทธิ์ร่วมในการเป็น ผู้ร่วมทุนคนหนึ่งเท่านั้น อีกวิธีหนึ่งที่จะเป็นเจ้าของอาคารร่วมก็เห็นจะได้แก่ การเช่า ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เช่า ตั้งแต่เดือนต่อเดือน ปีต่อปี หรือทุก 30 ปี ตามกฎหมายไทยอนุญาตหรือทุก 99 ปี อย่างในฮ่องกง กรรมสิทธิ์เช่นนี้เป็นกรรมสิทธิ์ขั้นต่ำที่สุด และความแน่นอนในกรรมสิทธิ์น้อยที่สุดจะเกิดขึ้นในกรณีที่กำลังการซื้อและกำลังการเก็บเงินที่จะมาชื้อนั้นต่ำ ทำให้ผู้ต้องการครอบครอง ที่อยู่อาศัยไม่สามารถจะหาเงินก้อนหรือเครดิตมาซื้อได้จึงต้องเช่ากรรมสิทธิ์ในระยะสั้น

วิวัฒนาการอาคารชุด ถ้าหันกลับมามองในการร่างกฎหมายนี้ที่เพิ่งจะคลอดออกมา กฎหมายนี้เกิดจากลูกผสมของหลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามาซึ่งได้แก่ กฎหมายคอนโดมิเนียมจากอเมริกา ออสเตรเลีย ฟิลิปปินส์ เป็นต้น แล้วจึงได้นำมาผสมผสานกับกฎหมาย แฟงและพาณิชย์ของไทย กันับได้ว่าเป็นความพยายามที่ดีพอใช้ อย่างน้อยก็มิได้ทำการลอกจากฝรั่ง มาทั้งมาทั้งฉบับอย่างที่เคยทำกันมา ข้อเสียในการร่างกฎหมายอาคารชุดที่มีการออกฉบับนี้ก็มีไม่น้อย นั่นก็คือ เหมือนกับกฎหมายหลายๆ ฉบับของไทยที่ผู้ร่างกฎหมายและกลุ่มผู้ร่างส่วนมากเป็น นักกฎหมายและนักบริหารราชการ วิธีการร่างก็มักจะมองแต่ทางฝ่ายรัฐเป็นประเด็นสำคัญ มิเคยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ อีกประการที่สำคัญก็คือ การจะร่างกฎหมายที่ดีมีความยุติธรรมและเหมาะสมและให้เกิดประสิทธิภาพในด้านการปฏิบัตินั้นคณะกรรมการร่างกฎหมายจะต้องประกอบหลายฝ่ายเข้ามาทำ

การแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน กลุ่มคนพวกนี้ได้แก่ (1) ตัวแทนของรัฐ (2) ผู้นำกฎหมายไปปฏิบัติ และ (3) ผู้ที่อยู่ภายใต้กฎหมาย ปัจจุบันนี้ มีเพียงตัวแทนเพียงกลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเท่านั้นพอคำประชาชนผู้จะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้มิได้ถูกปรึกษาหารือเลย หรือไม่ก็ปรึกษาน้อยมากจึงจะทำให้ภาคปฏิบัติของกฎหมายนี้ไม่เป็นไปตามความคาดหมาย

ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งสำหรับกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยก็คือ จุดมุ่งหมายที่จะออกมาใช้ในงานของการเคหะแห่งชาติเป็นประการแรก ดังนั้น แนวความคิดในการสร้างกฎหมายมักจะมีการเคหะแห่งชาติอยู่เบื้องหลังเสมอ เสมือนกับว่ากฎหมายนี้ออกมาเพียงเพื่อที่จะใช้กับ การเคหะแห่งชาติโดยตรง พอคำประชาชนคนอื่นที่อาจจะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้เป็นอันดับรอง หรือผลพลอยได้ที่ต่อเนื่อง

รัฐบาลได้เริ่มร่างกฎหมายอาคารชุดนี้มาตั้งแต่ปี พ.ศ.2513 แต่ประสบปัญหาเรื่องการมีนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่าย และทรัพย์สินของอาคารชุด เป็นต้น ทำให้การมีกฎหมายต้องล่าช้าออกไปถึงปี พ.ศ. 2519 กระทรวงมหาดไทย จึงได้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องดำเนิน การร่างให้กฎหมายนี้ออกมาให้ได้ โดยในที่นี้จะนำเสนอสาระสำคัญของเนื้อหาของกฎหมายมาลงไว้คือ

พระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดิน ที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ได้มีการแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ซึ่งเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ (มานพ พงศ์ทัต, 2522, หน้า 3-5)

จากสาระสำคัญในพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้เจ้าของจะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตัวเอง โดยให้ถือกรรมสิทธิ์จากผนังกันข้างหนึ่งถึงผนังกันอีกข้างหนึ่ง ส่วนผนังนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ทรัพย์สิน

ส่วนกลาง ประกอบด้วย (1) ที่ดิน (2) โครงสร้าง หรือสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด (3) อาคารและอุปกรณ์มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม (4) เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้

เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (5) สถานที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมของอาคารชุด และ (6) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สาระที่สำคัญต่อมาก็คือ เจ้าของร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และ ที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

ทั้งนี้หมายถึงกลุ่มของเจ้าของร่วมจะต้องร่วมจัดตั้งหน่วยบริหารงานจัดเป็นรูปนิติบุคคล หรือดำเนินการดูแลอาคารชุดร่วมกันและให้บริการด้าน “เคหะบาล” ต่อตัวอาคารชุด นั้นๆ โดยเจ้าของอาคารชุดทั้งหลายจะต้องยินยอมออกค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งในพระราชบัญญัติระบุไว้ว่านอกจากจะทำการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังต้องพร้อมใจกันจดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดด้วยเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว (มานพ พงศ์ทัต , 2522, หน้า 3-6)

ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำสุดจนในขณะนั้นจะเห็นว่าบริษัทและผู้ดำเนินธุรกิจต่างๆ ต้องปิดตัวเองลงเป็นจำนวนมากเป็นผลให้ตัวเลขคนไทยตกงานสูงมากขึ้น ผู้ที่ทำธุรกิจในฐานะการค้าในอาคารชุดก็เช่นกันต้องเปิดกิจการมิให้เห็นไปทั่ว คอนโดมิเนียมหรือห้องชุดถูกยึด บริษัทย้ายออก หรือลดจำนวนพนักงานบางบริษัทตกแต่งห้องชุดไว้เรียบร้อยแล้วก็ต้องหยุดธุรกิจไปในกรุงเทพมหานคร มีนักบริหารกลุ่มหนึ่งที่จะต้องปรับกลยุทธ์การที่จะดำเนินกิจการคือ นักบริหารนิติบุคคลอาคารชุดต่างๆ เพราะขณะที่เจ้าห้องชุดมีสภาพคล่องดีการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางก็ไม่มีปัญหาแต่ผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เมื่อตกงานก็ไม่มีเงินพอที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเช่นกัน อีกกลุ่มหนึ่งคือพวกที่ซื้อคอนโดมิเนียมไว้เก็งกำไร กลุ่มนี้มีประมาณ 20% เมื่อเจอสภาพเศรษฐกิจอย่างนี้ก็ขายไม่ได้ และเมื่อไม่ได้เข้ามาอยู่หรือเข้ามาประกอบการก็อย่างหวังว่าจะจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นผลให้ผู้ที่ยังดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดประสบกับปัญหา สภาพคล่อง เช่น ค้างจ่ายบริษัทรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ฉะนั้นเพื่อให้ รอดพ้นช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำเช่นนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการบริหาร อาคารชุดจะต้องใช้กลยุทธ์ต่างๆ อย่างจริงจังเพื่อให้สภาพอาคารชุดนั้นๆ เปิดกิจการต่อไปได้อย่างปกติและมีผลดีระยะยาว

ในช่วงที่สภาพเศรษฐกิจเริ่มดีขึ้นสามขั้นตอนของการที่สามารถจะมีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ซื้อมันหลายๆ ชั้นได้ คือ (1) กรรมสิทธิ์ระยะสั้น (การเช่า) (2) กรรมสิทธิ์ร่วมในบริษัท และ (3) ที่กรรมสิทธิ์มากที่สุด คือ กรรมสิทธิ์โดยถือโฉนดของที่ดินบนฟ้า ที่เรียกกันว่า กรรมสิทธิ์อาคารชุดนั่นเองจาก 3

ขั้นตอนของการเป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ สิทธิแตกต่างกันเป็นขั้นๆ เช่นนี้ จะทำให้ความมั่นใจในความ เป็นเจ้าของแตกต่างกัน การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ระยะสั้นนั้น หรือการเช่า ตามกฎหมายทั่วไปมักจะให้

สิทธิกับเจ้าของเดิมที่จะไม่อนุญาต หรืออนุญาตให้มีการเช่าต่อหรือเช่าช่วงแม้กระทั่งยกเลิก สัญญาเช่าได้ ทำให้ขาดความมั่นคงอย่างมากในการที่จะอยู่อาศัยส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในบรรษัทที่มีความ มั่นคงขึ้นมาช่วงระยะหนึ่งก็ตรงที่มาเป็นเจ้าของร่วมกัน ในรูปของบริษัท ใครคนใดคนหนึ่งจะมาตัดสิทธิ การเป็น

เจ้าของเราเสียมิได้ ส่วนเสียก็มีคือ บริษัทจำเป็นต้องมีการจัดการดำเนินการซึ่งถึงแม้ว่าจะไม่นำเงินไป ลงทุนในรูปอื่นๆ แต่ก็อาจจะสามารถทำให้บริษัทขาดทุนได้ถ้าการดำเนินงานเป็นไปอย่างไม่มี ประสิทธิภาพทำให้บริษัทล้มและจะทำให้การอยู่อาศัยของหุ้นส่วนของบริษัทคลอนแคลนไปได้ กรรมสิทธิ์ ขั้นที่ให้ความมั่นคงสูงสุดเห็นจะได้ได้แก่ กรรมสิทธิ์อาคารชุดซึ่งแยกสิทธิกรรมสิทธิ์ของส่วนบุคคลคือ ตัว ที่อยู่อาศัยออกจากกรรมสิทธิ์ส่วนร่วมซึ่งได้แก่ ที่ดินและทางเดินติดต่อทำให้มีกรรมสิทธิ์ถึงแม้เฉพาะส่วน ที่เป็นยูนิต ที่อยู่

อาศัยได้ให้ความมั่นคงในการเป็นเจ้าของอย่างสูง ถึงแม้ว่าบริษัทร่วมที่รับผิดชอบกรรมสิทธิ์ส่วน ร่วมจะดำเนินการอย่างไม่มีประสิทธิภาพและขาดทุนไปก็หาได้กระทบกระเทือนกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลที่เป็น เจ้าของยูนิตโดยเฉพาะไม่ จึงเห็นได้ว่าจาก 3 ขั้นตอนในการที่จะมีกรรมสิทธิ์อาคารที่ซ้อนกันหลายชั้น นั้นในรูปของอาคารชุดจะให้ความมั่นคงแก่ผู้อยู่อาศัยสูงสุดวิธีหนึ่ง

พิจารณาในการร่างกฎหมายนี้ที่เพิ่งจะคลอดออกมากฎหมายนี้เกิดจากผสมผสานกฎหมายของ หลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามาซึ่งได้แก่ กฎหมายคอนโดมิเนียมจากอเมริกา ออสเตรเลีย ฟิลิปปินส์

เป็นต้น แล้วนำมาผสมผสานกันกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ถิ่นนับได้ว่าเป็นความพยายามที่ ดีพอใช้อย่างน้อยก็ได้ลอกจากกฎหมายต่างประเทศทั้งฉบับ อย่างที่เคยปฏิบัติกันมาก่อน ข้อเสียใน การร่างกฎหมาย

อาคารชุดที่ออกมาฉบับนี้ก็มีไม่น้อยนั่นก็คือเหมือนกับกฎหมายหลายๆ กฎหมายของไทยที่ผู้ที่ ร่างกฎหมายและกลุ่มผู้ร่างก็ส่วนมากเป็นนักกฎหมายและนักบริหารราชการวิธีการร่างก็มักจะมองแต่ทาง ฝ่ายรัฐเป็นประเด็นสำคัญมีเคยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ในการปฏิบัติ อีกประการที่สำคัญ ก็คือ การจะร่างกฎหมายที่ดีมีความยุติธรรมและเหมาะสมและให้เกิดประสิทธิภาพในด้านการปฏิบัติ นั้น คณะกรรมการร่างกฎหมายจะต้องประกอบหลายฝ่ายเข้ามาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน กลุ่มคนพวกนี้ ได้แก่ (1) ตัวแทนของรัฐ (2) ผู้นำกฎหมายไปปฏิบัติ และ (3) ผู้อยู่ใต้กฎหมายปัจจุบันมีเพียงตัวแทนเพียง กลุ่มแรกและกลุ่มที่สองเท่านั้น พ่อค้า ประชาชนผู้จะต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้ มิได้ถูกปรึกษาหารือเลย หรือไม่ ก็ปรึกษาน้อยมากจึงจะทำให้ภาคปฏิบัติของกฎหมายนี้จะไม่เป็นไปตามความคาดหมาย ข้อสังเกตอีก

ประการหนึ่งสำหรับกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทยก็คือ จุดมุ่งหมายที่จะออกมาใช้ในงานของการเคหะ
แห่งชาติเป็นประการแรก ดังนั้นแนวความคิดใน การสร้างกฎหมายมักจะมีการเคหะอยู่เบื้องหลังเสมอ

เสมือนกับว่ากฎหมายนี้ออกมาเพื่อใช้กับ การเคหะโดยตรง พ่อค้าประชาชนคนอื่นที่อาจจะ
ต้องอยู่ใต้กฎหมายนี้เป็นอันสำรองหรือผลอย่างต่อเนื่อง

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นี้
เท่านั้น ซึ่งปกติการจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เช่น บริษัทจำกัด หรือว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัดนั้น

จะต้องไปจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทของกรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์
แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องจดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ณ
สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้จดทะเบียนแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตาม
กฎหมายมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่โดยสภาพจะไม่เปิดช่องให้มีการกระทำได้ แต่

ทั้งนี้ก็ต้องกระทำการใดๆ ภายในขอบเขตของวัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุด และ
ข้อบังคับได้กำหนดไว้

วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดจากเหตุและผลรวมทั้งที่มาของนิติบุคคลอาคารชุด จึง
สามารถแยกวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ 2 ลักษณะ คือ วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 บัญญัติ “นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31
ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับ
แห่งพระราชบัญญัตินี้” วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่
กฎหมายกำหนดไว้ กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุด กำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการ
ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของ
ร่วม หรืออาจกำหนดไว้ในข้อบังคับที่ได้ยื่นทำการขอจดทะเบียนไว้ในขณะที่ยื่นทะเบียนนิติบุคคลอาคาร
ชุด หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมและได้ต้องนำทะเบียนข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว แต่ทั้งนี้วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ย่อมอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่
กฎหมายกำหนด อนึ่ง สมควรที่จะกำหนดเรื่องการจัดการ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอำนาจกระทำ
การต่างๆ ของทางด้านนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุด ในข้อบังคับของนิติ
บุคคลอาคารชุด โดยไม่ให้ขัดต่อพระราชบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด (อนันตพร นคะจัด, 2542, หน้า
33)

กฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้เด่นชัดถึงการมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดูแล
รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ของ

เจ้าของร่วมทั้งหมด นอกจากนี้ในกฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติการออกค่าใช้จ่ายสำหรับการมีนิติบุคคลใน มาตรา 40 โดยให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลเป็นตัวแทนในการดูแลรักษาอาคารชุดแทนผู้อยู่อาศัย

เพื่อที่นำเงินดังกล่าวนำไปใช้สอยกิจการภายในอาคารชุด ส่วนผู้ดำเนินการของนิติบุคคล ได้แก่ ผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้ โดยจ้างด้วยเงินของผู้อยู่อาศัยนั่นเองได้ กำหนดให้มีผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนเพื่อที่จะเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และยังสามารถทำหน้าที่

ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบ ของคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อบังคับที่ได้ทำการระบุไว้ใน ข้อบังคับนี้ทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎเกณฑ์ข้อบังคับบทเฉพาะกาลหรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับเพิ่มเติม อื่นๆ โดยทั่วไปการจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดยามตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้า-ออกและ การจัดการ อื่นๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน ค่าจ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และกำหนดเงินค่าใช้จ่ายที่สมควร ในการนั้น

กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้ข้อบังคับไว้เป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิ และหน้าที่ เจ้าของห้องชุดทุกคนต้องปฏิบัติตามข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วม ต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารงาน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการจัดกำหนดข้อบังคับของอาคารชุดขึ้นเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการ ควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยที่มีให้กระทบกระทั่งสิทธิของบุคคลอื่น โดยถือว่าข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสัญญาที่ต้องมีหน้าที่ที่ต้องร่วมปฏิบัติตามสัญญา หรือข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุดเกิดขึ้น โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดประกอบด้วย คณะกรรมการควบคุมผู้จัดกานิติ บุคคลอาคารชุด สิทธิของเจ้าของร่วม ทุกคน เมื่อกฎหมายกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นและมีอำนาจ หน้าที่ที่จะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังที่ได้กล่าวไว้ในวัตถุประสงค์เพื่อการ ดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้วไม่สามารถดำเนินการนอกจาก วัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ เว้นแต่ในกฎหมายอาคารชุดจะได้ให้อำนาจไว้เป็นพิเศษยังมีอำนาจหน้าที่ในการ ออกข้อกำหนดข้อบังคับให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามรวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลง และยังมีความสัมพันธ์ กับบุคคลภายนอกกับการกระทำใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และมาตรา 39 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วม ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสูบุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ เช่น การทำสัญญาจ้างและยังมีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินคดีฟ้องร้องในฐานะ โจทก์และจำเลย แม้กับเจ้าของร่วมหรือบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ให้นิติบุคคล อาคารชุดโดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหายโดยนำบทลงโทษการกำหนด เบี้ยปรับหรือได้กำหนดมาตรการในการ

ดำเนินการให้กับทางเจ้าของร่วม และบริวารหรือผู้ที่ได้รับอนุญาตตามข้อบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้นและรวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับและหรือให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ในด้วยทกกฎหมายของอาคารชุดได้บัญญัติไว้อย่างเด่นชัด การมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วม เพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาความสำคัญของปัญหาการเรียกเก็บเบี้ยปรับสำหรับผู้ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ

2.2 เพื่อศึกษา แนวความคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการอาคารชุดและการบริหารจัดการอาคารชุด โดยนิติบุคคลอาคารชุด

2.3 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบและการเรียกเบี้ยปรับผู้ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดของไทยและอาคารชุดต่างประเทศ

2.4 เพื่อศึกษาวิเคราะห์มาตรการทางกฎหมายในการเรียกเบี้ยปรับจากผู้ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ

2.5 เพื่อศึกษาค้นหามาตรการ และแนวทางที่เหมาะสมมาใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อสังคมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

3. สมมติฐานของการศึกษา

การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดในปัจจุบันได้อาศัยบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดเป็นหลักสำคัญ ประกอบด้วย ข้อบังคับ ของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ที่นอกเหนือจากที่พระราชบัญญัติได้บัญญัติไว้ ตลอดจนกำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมและ

ให้ถือมติที่ประชุมเจ้าของร่วมบังคับใช้กับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นเมื่อเกิดปัญหาต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการผิคนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่จัดไว้บริการ

ร่วมกันและอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดนั้น โดยกำหนดบทลงโทษเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วมที่ผิคนัดค้างชำระเป็นเบี้ยปรับที่ค่อนข้างสูงกว่าที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ โดยคิดเป็นร้อยละของจำนวนเงินที่ค้างชำระซึ่งข้อบังคับและมติที่ประชุมเจ้าของร่วมนั้นไม่ได้ก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวไม่ได้กำหนดในส่วนบทลงโทษผู้ที่ผิคนัดไม่ชำระค่าส่วนกลางที่ต้องจ่ายเบี้ยปรับที่กำหนดไว้สูงมากตามข้อบังคับ ดังนั้น ควรปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน หรือนำมาตรการทางกฎหมายให้มีคณะกรรมการกำกับดูแลค่าใช้จ่ายและการบริการสาธารณูปโภคภายในอาคารชุดให้มีความแน่นอน ตลอดจนถึงบทลงโทษในส่วนการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ และ ให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและสังคม และ กำหนดเพดานเบี้ยปรับให้เป็นที่น่าพอใจกรณีค่าส่วนและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ

4. ขอบเขตของการศึกษา

มุ่งหมายที่จะศึกษาเฉพาะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนที่เกี่ยวกับนิติกรรมสัญญา ลักษณะเบี้ยปรับ หรือ นิติเหตุ และค่าปรับ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พร้อมทั้งการดำเนินการกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเฉพาะข้อบังคับกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

5. วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาเกี่ยวกับการดำเนินการกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนประเภทที่อยู่อาศัย ตลอดจนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจะศึกษาจากเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาค้นคว้าและวิเคราะห์ข้อมูลจากกฎหมายต่างประเทศ วารสารกฎหมาย หนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ ด้วบทกฎหมาย คำบรรยายกฎหมาย และคำพิพากษาของศาล

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

6.1 ทำให้ทราบถึงปัญหาและผลกระทบจากการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากการใช้อำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับที่ค้างชำระ

6.2 ทำให้ทราบปัญหาการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

6.3 ทำให้ทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางหลักเกณฑ์และความรับผิดชอบที่มีการผัดผ่อนค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคระหว่างกฎหมายไทยและต่างประเทศ

ผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยการดำเนินงานกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละประเทศมีความคล้ายคลึงกันในส่วนของประเทศไทยที่ปฏิบัติตามสาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีตัวแทนเข้ามาทำหน้าที่ดูรักษาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทุกคน ทำให้ทราบถึงบทบาทสิทธิและหน้าที่เจ้าของร่วมภายในอาคารชุดนั้นๆ และการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติ พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติเป็นโอกาสให้นิติบุคคลกำหนดข้อบังคับ กฎเกณฑ์ วางระเบียบ และอาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตาม การดำเนินงานกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่การนำบทลงโทษโดยการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ หรือมีการระงับสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้บริการเจ้าของห้องชุด จะเห็นได้ว่าไม่ว่าจะเป็นการนำบทลงโทษในส่วนของเบี้ยปรับ หรือ มีการระงับสิ่งอำนวยความสะดวกกับเจ้าของห้องชุดดังกล่าว เป็นการกระทำที่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเกิดจากการกำหนดข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดภายใน และมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยไม่ได้คำนึงถึงความเดือดร้อนหรือผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดนั้น โดยกำหนดบทลงโทษเรียกเก็บเบี้ยปรับที่สูงกว่าที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ และไม่เป็นธรรม หรือเมื่อเปรียบเทียบกับค่าปรับตามพระราชบัญญัติจัดที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้ชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการในหมู่บ้านจัดสรร โดยถูกควบคุมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจังหวัดกำหนดไว้ แต่การดำเนินงานกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดมีความแตกต่างกว่าที่ข้อบังคับตามพระราชบัญญัติ ตลอดจนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้เจ้าของร่วมร่วมกันปฏิบัติตามข้อบังคับ นิติบุคคลมีอำนาจสำคัญต่อการดำเนินกิจการอาคารชุดโดยกำหนดข้อบังคับให้เจ้าของร่วมร่วมกันปฏิบัติตาม ข้อบังคับนั้นจะต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นการนำบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดไว้ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดสืบเนื่องมาหลายปีทำให้นิติบุคคลขาดสภาพคล่องต่อการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด การที่นิติบุคคลอาคารชุดมีนำบทลงโทษโดยการกำหนดเบี้ยปรับแก่ผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

ปัญหาการลงโทษผู้ที่ผิดนัดค้างชำระค่าใช้จ่ายตามกฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายและภาษีอากรให้แก่ที่นิติบุคคลอาคารชุดจัดไว้บริการร่วมกัน

ค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้นมีได้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนิติกรรมสัญญาแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นค่าใช้จ่ายตามหลักนิติเหตุแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดเมื่อเจ้าของห้องชุดโอนกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้แล้วเจ้าของห้องชุดก็ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติที่ได้บัญญัติไว้ดังนั้นผู้ที่ผิดนัดค้างชำระค่าใช้จ่ายตามกฎหมายหรือนิติเหตุแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วม นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนดบทลงโทษเป็นเบี้ยปรับก่อนข้างสูงแต่ถ้าบางคน บางกลุ่มไม่ทำตาม การจะลงโทษและบังคับนั้นๆ แล้วจะลำบากมากใน พระราชบัญญัติเองก็ไม่กำหนดให้ชัดเจน ปล่อยให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งกำหนดกันเอง ซึ่งจะต้องนำมาซึ่งปัญหาแน่แท้

ดังนั้น ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดในการเรียกเบี้ยปรับจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดจะนำหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาฟ้องร้องค่าใช้จ่ายพร้อมด้วยเบี้ยปรับที่ค่อนข้างสูง ในชั้นขบวนการพิจารณาในชั้นศาล ศาลจะบังคับใช้ชำระตามฟ้องพร้อมด้วยเบี้ยปรับที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บ กรณีที่เจ้าของห้องชุดแย้งว่าเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นสูงกว่าที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดและปฏิเสธชำระเบี้ยปรับ ถ้าหากว่าศาลใช้ดุลยพินิจลดเบี้ยปรับตามอำนาจการเรียกเก็บจากข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ศาลไม่สามารถลดเบี้ยปรับได้ เพราะเบี้ยปรับในส่วนนี้มีชื่อเรียกขานว่าเบี้ยปรับจากนิติเหตุแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

กรณีเบี้ยปรับเกิดจากนิติกรรมศาลสามารถใช้ดุลยพินิจลดเบี้ยปรับให้ถูกหนี้ได้ เบี้ยปรับเป็นส่วนหนึ่งของนิติกรรมสัญญาตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อสัญญาประธานสมบูรณ์ เบี้ยปรับเป็นสัญญาอุปกรณ์ที่สมบูรณ์ด้วย

เจ้าหนี้ที่เรียกเก็บเบี้ยปรับแห่งนิติเหตุตามกฎหมาย ก็คือนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการลดเบี้ยปรับกรณีของตนได้เรียกร้องไว้เมื่อค้ำประกันแล้วไม่เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลอาคารชุด

หลักกฎหมายแพ่งคือความยินยอม เมื่อเจ้าหนี้เรียกเก็บเบี้ยปรับที่เกินกว่าที่กฎหมายบัญญัติไว้กฎหมายถือว่าขัดต่อความสงบเรียบร้อยศีลธรรมอันดีของประชาชนกฎหมายให้ถือว่าเป็นโมฆะ แต่การเรียกเบี้ยปรับที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามกฎหมายแห่งนิติเหตุ และข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นหลักกฎหมายเรียกว่าหลักนิติเหตุแห่งกฎหมาย ศาลไม่มีอำนาจที่จะไปลดเบี้ยปรับอันเกิดจากหลักนิติเหตุแห่งกฎหมายได้

ถ้าศาลจะนำมาตรา 383 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้กับผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางกระทำไม่ได้ เพราะมาตรา 383 เป็นเรื่องของนิติกรรมสัญญา หลักนิติเหตุบัญญัติตามกฎหมายที่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมายนั้น ๆ เช่น ศาลไม่สามารถลดเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดได้ แต่ศาลสามารถลดค่าเสียหายอันเกิดจากการทำละเมิดได้ ศาลไปลดในเรื่องของเบี้ยปรับจากการฟ้องร้องของนิติบุคคล

อาคารชุดไม่ได้ เพราะเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้นเป็นเรื่องนิติเหตุแห่งกฎหมาย เมื่อมีการผิคนัดค้างชำระ ค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมาจากกฎหมายอาคารชุดได้ให้อำนาจในส่วนของการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด

บทลงโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุดในส่วนของผู้ที่ผิคนัดค้างชำระค่าใช้จ่ายหรือค่าส่วนกลาง กฎหมายได้บัญญัติไว้ในส่วนของบทลงโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุดไว้ว่า ถ้าเจ้าของห้องชุดจะทำนิติกรรมสัญญาหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนให้กับผู้อื่น กฎหมายบัญญัติไว้ว่าต้องมีหนังสือรับรองค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะจดทะเบียนนิติกรรมและทำการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนห้องชุดที่เจ้าของห้องชุดร้องขอ (ภาษาคอนโดมิเนียม เรียกหนังสือรับรองว่า ใบปลอดหนี้)

และกฎหมายก็ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิตามพระราชบัญญัติอาคารชุดตามมาตรา 41 ในเรื่องบุริมสิทธิที่ค้างค่าใช้จ่ายตามกฎหมายบัญญัติให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ค่าใช้จ่ายที่กฎหมายบัญญัติ ก็คือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับให้ความสว่างแก่ระเบียบ รวบันได โรงจอดรถส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท์ ซึ่งจัดไว้สำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกเท่ากัน และยังมีค่าใช้จ่ายอีกส่วนหนึ่งได้แก่ค่าภาษีอากรซึ่งจะต้องจ่ายในนามของอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมแซมหลังคา ค่าจ้างคนงานทำความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนค่างจ้าง ผู้จัดการหรือเสมียน พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด เครื่องใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ ในสำนักงานห้องทำงานนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนหลังนี้ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 ค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามมาตรา 18 นี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องจ่ายตามกฎหมายและข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ หากค้างชำระ มาตรา 41 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนี้ผู้บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิ คือ สิทธิของเจ้าหนี้ซึ่งโดยสภาพหรือลักษณะแห่งหนี้ให้นกฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าหนี้อย่างประเภทในอันที่จะได้รับชำระหนี้ของตนโดยสิ้นเชิงจากทรัพย์สินของลูกหนี้ทั้งหมดเฉพาะบางส่วน บางอย่างได้ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ ปกติทรัพย์สินทั้งหลายของลูกหนี้ย่อมเป็นประกันสิทธิของเจ้าหนี้ในการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ทั้งหลายตามส่วนเท่ากัน หากลูกหนี้มีทรัพย์สินมากเมื่อขายแล้วก็พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ทุกคน แต่ถ้าลูกหนี้มีทรัพย์สินน้อยแต่มีเจ้าหนี้มาก หากขายทรัพย์สินแล้วก็ไม่พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ทุกคน แต่ถ้าเป็นเจ้าหนี้มีบุริมสิทธิก็ย่อมมีสิทธิจะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้ทั้งหมดหรือเฉพาะบางส่วนได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น

นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค้ำค่าใช้จ่ายตาม
มาตรา 18 วรรคแรก

1 นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค้ำค่าใช้จ่ายตาม
มาตรา 18 วรรคแรก ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคแรก ได้แก่

1.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าจ้างเก็บขยะมูลฝอย ค่าแสงไฟฟ้าในบริเวณ
อาคารชุด

1.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ท่อแก๊สส่วนรวม

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุดกล่าว คือ ทุกห้องชุดห้อง
จะต้องออกเท่ากันหมด ผู้ใดมีห้องชุด 1 ห้องก็ต้องจ่าย 1 ส่วน ถ้ามี 2 ห้องก็จ่าย 2 ส่วน หากเจ้าของห้องชุด
ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มาตรา 41 (1) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ที่
เจ้าของห้องชุดนั้นนำไปในห้องชุดของตนโดยกำหนดให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ
เดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือบุริมสิทธิตามมาตรา
591 นั้นมีทั้งหมด 7 ลำดับด้วยกันเจ้าหนี้ในบุริมสิทธิลำดับแรกย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ลำดับ
ต่อ ๆ มา ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะบังคับคดีฟ้องให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้ที่ค้างชำระตาม
มาตรา 18 วรรคแรก โดยฟ้องศาลและบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดนำมาไว้ใน
ห้องชุด ได้แก่ทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น โตะ เก้าอี้ ทีวี วิทยุ ฯลฯ โดยให้ได้รับชำระหนี้ในอันดับ 1 ก่อน
เจ้าหนี้บุริมสิทธิรายอื่นๆ ในมาตรา 259

2. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค้ำค่าใช้จ่าย
ตามมาตรา 18 วรรคสอง ได้แก่

2.1 ค่าภาษีอากร

2.2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด

2.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน
พนักงาน และอุปกรณ์ใช้จ่ายในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายทั้ง 3 ประการดังกล่าวนี้เจ้าของห้องชุด แต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุด
แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง มาตรา 14 กล่าวคือ ผู้ใดมีทรัพย์ส่วนกลางมาก ก็ต้องออกมาก
หากไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มาตรา 41 (2) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคล
ของเจ้าของห้องชุดนั้นๆ โดยจัดให้เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิในลำดับกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือมีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีและขอให้ยึดทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้อง

ชุด เพื่อขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาชำระหนี้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระส่วนนี้โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในลำดับที่ 1 เช่นเดียวกับเจ้าหนี้ค่ารักษาอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 273 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อสังเกต บุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดก็คือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เป็นห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างหรือที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายบุริมสิทธิตามมาตรา 41 วรรคสองนี้จึงเป็นบุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหากอสังหาริมทรัพย์ในที่นี้คือห้องชุดนั้นถูกรื้อถอนไปหรือเปลี่ยนแปลงสภาพไปแล้ว บุริมสิทธินั้นก็หายไปโดยปริยาย

3 นิติบุคคลอาคารชุด มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดโดยอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง

นอกจากนี้ ตามมาตรา 41 วรรคท้ายบัญญัติพิเศษว่า กรณีบุริมสิทธิตามมาตรา 41(2) หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายงานหนี้ที่เจ้าของห้องค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคสองไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด โดยจัดอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนองผล คือ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถฟ้องร้องบังคับเอาชำระหนี้จากทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้ได้เช่นเดียวกับเจ้าหนี้จำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง หมายความว่าในกรณีเช่นนี้บุคคลอาคารชุดจะได้รับชำระหนี้ค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ และหากเจ้าหนี้อื่นๆ ได้ฟ้องร้องบังคับคดียึดทรัพย์ห้องชุดของเจ้าของห้องชุด เพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้ นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุดทั้งหมด) ก็สามารถร้องขอต่อศาล เพื่อขอรับชำระหนี้ค้างชำระได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 289

สรุปได้ว่า การเรียกเก็บเบี้ยปรับมิได้เกิดจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การเรียกเก็บเบี้ยปรับจากการค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคนั้นเกิดจากหลักนิติเหตุของกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ให้อำนาจการเรียกเก็บเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดได้

เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าการเรียกเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นขัดต่อความเป็นธรรม แต่เป็นการกระทำที่ถูกรับรองรับให้กระทำได้ นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บตามกฎหมายที่ได้ให้อำนาจไว้ ดังนั้นการเรียกเก็บเบี้ยปรับมิได้ขัดต่อความสงบเรียบร้อย แต่มันขัดต่อความเป็นธรรมต่อผู้อาศัยและสังคมเพราะการเรียกเบี้ยปรับเป็นการเรียกตามอำเภอใจตามและข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม

เมื่อเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติที่ดินจัดสรร 2543 การเริ่มต้นเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงในการจัดการสาธารณูปโภค จะเริ่มต้นเก็บในกรณีต่อไปนี้

(1) เมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44 (1)

(2) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดตามมาตรา 44 (2) ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค คือนิติบุคคล

(3) หมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44 (1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดตามมาตรา 44 (2)

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี ต้องดำเนินการไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้

ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่ คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ที่ค้างชำระกว่า จะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ(มาตรา 50)

สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรจะต้องชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 วรรคสอง จากหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า มาตราที่บังคับแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมีขั้นตอนการลงโทษ (Sanction) ไว้เป็นลำดับ ถ้าชำระล่าช้าหรือไม่ชำระจะมีโทษ ดังต่อไปนี้

(1) กรณีชำระเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดแต่ไม่ถึง 3 เดือนจะต้องถูกปรับตาม อัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดไว้

(2) กรณีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา ตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้ สิทธิในสาธารณูปโภค หมายความว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจจะห้ามมิให้ใช้ทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภคของหมู่บ้าน เช่น ห้ามใช้สระน้ำ ห้ามใช้สนามเทนนิส ไม่บริการเรื่องเก็บขยะให้ และถ้าการ บริการสาธารณูปโภคที่เป็นของหมู่บ้านจัดสรรจัดให้ เช่น น้ำประปา หรือไฟฟ้าที่หมู่บ้านเป็นผู้จัดสรรให้ก็ อาจจะถูกตัดได้

(3) กรณีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือน เจ้าพนักงานที่ดินมี อำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าชำระครบถ้วน

การกำหนดค่าปรับที่ดี การระงับไม่ให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคที่ดีการระงับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าวก็ดี ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดกำหนดไว้ด้วยหนี้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าว กฎหมายถือว่าเป็นหนี้

บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ หมายความว่าถ้ามีการฟ้องร้องหรือยึดทรัพย์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงนั้นซึ่งค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จะได้รับชำระหนี้ที่ค้างดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ เพราะกฎหมายถือว่ามิบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของผู้ค้างชำระหนี้ดังกล่าว

ส่วนในกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส บทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย กฎหมายฝรั่งเศส ในมาตรา 19 กำหนดให้หนี้ทุกประเภทของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวข้องแก่เจ้าของร่วมทุกคน ไม่ว่าจะเป็นการจ่ายไปพลางก่อนหรือเป็นการจ่ายเด็ดขาด ได้รับประกันโดยการจำนองด้วยอำนาจกฎหมายเหนือส่วนของแต่ละเจ้าของร่วม การจำนองอาจจดทะเบียนได้ภายหลังที่ยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ ซึ่งอาจบังคับชำระได้แล้วยังไม่ได้ชำระ และในมาตรา 19 วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม ผู้จัดการอาจให้ถอนจำนอง และขอให้จดทะเบียนเพิกถอนการจำนองในเมื่อหนี้นั้นระงับไปโดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่ส่วนมาตรา 19 วรรคสาม กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ผิดนัดชำระหนี้อาจได้ถอนจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนต่อประธานศาลชั้นต้นได้ โดยวิธีพิจารณาฉุกเฉินแม้ว่าคดีประธานยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แต่จะต้องขอชำระเงินหรือให้หลักประกันเพียงพอ และในมาตรา 19 วรรคสี่ กำหนดว่าหนี้ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า 5 ปี แล้ว จะขอให้จดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนเพิ่มเติมไม่ได้ และ

กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา (รัฐฮาวาย) ในกฎหมายของมลรัฐฮาวายใน มาตรา 10 กำหนดให้เจ้าของอาคารชุดต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมโดยเฉลี่ยตามส่วนแห่งผลประโยชน์ (Common Interest) ที่ระบุไว้ในตราสาร ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย การบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว มาตรา 22 กฎหมายบัญญัติให้คณะกรรมการอำนวยการมีบุริมสิทธิในการยึดทรัพย์ (Priority of Line)

เมื่อได้ศึกษาจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และศึกษาเปรียบเทียบในส่วนของเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ หรือค่าปรับตามพระราชบัญญัติที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2543 ในส่วนของเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นการกำหนดโดยอำนาจของผู้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายโดยกฎหมายได้รับรองให้กระทำได้ในส่วนของกรเรียกเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการกำหนดโดยอำเภอใจอาศัยข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยมีคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดที่มีการเลือกตั้งกันเอง

ภายในอาคารชุดนั้น และคณะกรรมการดังกล่าวมาจากคะแนนเสียงข้างมากสามารถกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยผ่านคณะกรรมการแทนเจ้าของร่วม กฎหมายรับรองในส่วนของการนำบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคของคณะกรรมการควบคุมอาคารชุด ปัญหาที่เกิดผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดนั้นๆ ข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เป็นกฎเกณฑ์บังคับใช้ร่วมกันภายในอาคารชุดนั้น และผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับ คือไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือ มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ฝ่าฝืนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดลงโทษ โดยการเรียกเก็บเบี้ยปรับจาก ส่วนกลางและค่า

สาธารณูปโภคที่ค้างชำระ หรืออาจถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินกิจการ ของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด บทลงโทษโดยการเรียกเบี้ยปรับที่สูงมากไม่เป็นธรรมกับผู้อาศัยและต่อสังคม หรือประเภทบ้านลอยฟ้า หรือที่เรียกตามกฎหมายอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

พระราชบัญญัติพ.ศ. 2522 ได้บัญญัติสิทธิและหน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายยัง กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของห้องชุดร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และกำหนดหน้าที่ให้ เจ้าของห้องชุดที่ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและสาธารณูปโภคโดยให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิตาม มาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด บทลงโทษหากเจ้าของห้องชุดไม่จ่ายเงินค่าใช้จ่ายตาม พระราชบัญญัติอาคารชุดที่บัญญัติไว้ในมาตรา 18 (1) วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับ บุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งหาทรัพย์สินที่ เจ้าของห้องนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

เจ้าของร่วมแต่ละอาคารชุดกฎหมายบัญญัติให้เจ้าของร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางสามารถใช้ สอยตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจัดไว้ให้บริการและมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคล เมื่อมีสิทธิและต้องมีหน้าที่ที่ ต้องปฏิบัติตามควบคู่กัน พระราชบัญญัติจึงกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่ง ประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 เจ้าของร่วมใดมีพื้นที่ใช้มากกว่าหรือตามที่กฎหมาย บัญญัติไว้มีกรรมสิทธิ์อัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางมากต้องออกค่าใช้จ่ายมากกว่ารายอื่นๆ ที่มีพื้นที่ใช้สอย

น้อยกว่าสิ่งเหล่านี้ซึ่งเป็นหลักตามธรรมชาติอยู่แล้ว สรุปได้ว่าราคาของห้องชุดเป็นเครื่องกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและราคานี้จะต้องกำหนดไว้ตายตัวขณะยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไม่มีการเปลี่ยนแปลงในภายหลังแม้จะซื้อขายกันในราคาสูงขึ้นก็ตามก็ไม่ทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มขึ้นด้วย และอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวยังไม่นำไปใช้ในการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละยูนิตที่จะมีกรรมสิทธิ์ลงคะแนนเสียงในที่ประชุมอีกด้วย

เมื่อเจ้าของร่วมผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นผู้ผิคนัดค้ำชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลางสืบเนื่องเป็นเวลาหลายปีนิติบุคคลอาคารชุดจึงนำบทลงโทษตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือกำหนดบทลงโทษโดยการกำหนดเรียกเก็บเบี้ยปรับเกินอัตรา

นอกเหนือจากพระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้ และเมื่อเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ดังนั้นเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นซึ่งขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด และยังทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อสังคมและผู้อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 การปฏิบัติหน้าที่ในส่วนของการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติบัญญัติไว้กรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 29 คือ หนังสือรับรองค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ซึ่งเป็นบทลงโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุดได้บัญญัติซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่มีความชัดเจนที่เกี่ยวกับบทลงโทษ และในส่วนมาตรา 41 ในส่วนของการค้ำชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 อยู่แล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะเลือกสองทางก็ดูจะมากเกินไปความเสียหาย อันจะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม การกำหนดเบี้ยปรับไว้สำหรับการไม่ชำระหนี้ซึ่งขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดกระทำการเกินขอบเขตอำนาจพระราชบัญญัติอาคารชุด

เห็นว่าควรมีมาตรการทางกฎหมายให้เกิดความชัดเจนกับอำนาจการเรียกเก็บเบี้ยปรับยิ่งขึ้น หรือวางระบบควบคุมโดยนำมาตรการทางกฎหมายวางแนวทางการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดกับสำนักงาน ณ ที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมและผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม และการดำเนินกิจการของนิติบุคคลในส่วนบทลงโทษกรณีที่มีผู้ผิคนัดค้ำชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลางให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อสังคม

ข้อเสนอแนะ

พระราชบัญญัติอาคารชุดยังมีข้อบกพร่องอยู่หลายประการ ที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยมีคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดที่มีการเลือกตั้งกันเองภายในอาคารชุดนั้นๆ กำหนดค่าใช้จ่ายต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดให้เจ้าของร่วมร่วมกันออกค่าใช้จ่ายและค่าบริการที่จัดไว้สำหรับเจ้าของร่วมทุกคนภายในอาคารชุดนั้น เมื่อเจ้าของห้องชุดมีสิทธิและหน้าที่ในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางก็ย่อมมีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายร่วมกัน กรณีที่มีการผัดบังชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่จัดไว้บริการร่วมกันแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเรียกเก็บเบี้ยปรับตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยมีคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดที่มีการเลือกตั้งกันเองภายในอาคารชุดนั้นที่สามารถกำหนดบทลงโทษกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคโดยการเรียกเก็บเบี้ยปรับที่ไม่เป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นๆ

ควรนำมาตรการทางกฎหมายควบคุมกำกับดูแลการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับบทลงโทษการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ กฎหมายควรมีการปรับปรุงให้มีคณะกรรมการกำกับดูแลการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการใช้อำนาจการเรียกเบี้ยปรับ หรือการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ ระเบียบ ตลอดจนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้ชัดเจนยิ่งขึ้นและเป็นบรรทัดฐานกับนิติบุคคลอาคารชุดที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดโดยกำหนดอัตราเพดานเบี้ยปรับตามข้อบังคับบังคับใช้ผู้ที่ผัดบังชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคให้เป็นที่น่าพอใจและให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้นและสร้างความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัย โดยให้เป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการที่มาจากการแต่งตั้งจากกฎหมาย เพื่อลดปัญหาการฟ้องร้องบังคับคดี กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพ

เอกสารอ้างอิง

วิชัย ตันติกุลานันท์ คำอธิบาย ผู้พิพากษาหัวหน้าคณะในศาลแพ่ง สิงหาคม 2532 กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม)

ไพโรจน์ อาจารย์ (2543) คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน

สุนันทา เขียวถาวร (2540) ความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด
วิทยานิพนธ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ผู้วิจัย

นายเอียง ศรีสุวรรณวิเชียร นิตยสารมหานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา วิทยาเขตชลบุรี