

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดได้มีการถกเถียงกันอยู่เป็นเวลานานจนกระทั่งได้มีการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด ก็เนื่องด้วยผู้บริหารหลายคนได้เห็นการพัฒนาบ้านเมืองในประเทศที่เจริญแล้ว มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (Condominium Law) อันเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมให้มีกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน ส่งเสริมให้มีความเป็นอยู่ที่หนาแน่นและส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง (Agglomeration of Resident Area) กฎหมายนี้ส่วนใหญ่มักจะใช้บังคับกับบ้านเมืองที่มีการพัฒนาระดับสูง ในประเทศที่มีภาคอุตสาหกรรมเป็นภาคนำ หรือในประเทศที่มีภาวะทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรือง เป็นต้น กฎหมายนี้ได้มีการริเริ่มกล่าวถึงกันในประเทศไทย สมัยรัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร โดยมีการแต่งตั้งอนุกรรมการร่างพระราชบัญญัตินี้ขึ้นมาประกอบด้วยข้าราชการหลายฝ่าย มีนักกฎหมายหลายคน แต่ครั้งนั้นก็ถูกโต้แย้งว่ากฎหมายอาคารชุดนี้ขัดแย้งกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อันเป็นกฎหมายพื้นฐานที่ได้ใช้ปฏิบัติกันมาเป็นเวลานานที่ขัดแย้งก็คือว่ากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้สิทธิอำนาจการเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารอย่างเต็มที่ ผู้ใดแม้แต่รัฐเองก็ไม่มีอำนาจเหนือที่ดินนั้นๆ และผู้ใดจะละเมิดสิทธิการเป็นเจ้าของย่อมมิได้ให้การอำนาจสิทธิเด็ดขาดเช่นนี้ ทำให้กฎหมายของอาคารชุดไม่เป็นที่ยอมรับของนักกฎหมาย จึงทำให้กฎหมายอาคารชุดถูกระงับเอาไว้อยู่ช่วงระยะหนึ่ง จนกระทั่งการเคหะแห่งชาติได้หยิบยกเอาเรื่องกฎหมายอาคารชุดมาอีกครั้งหนึ่ง โดยนำมาใช้กับอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติเองและได้ปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด จนกระทั่งเป็นที่ยอมรับกันในระหว่างนักกฎหมายเมืองไทย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา ในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับตั้งแต่วันประกาศ คือ 30 ตุลาคม พ.ศ.2522 (มานพ พงศทัต, 2522, หน้า 1-10)

พอถึงช่วงปลายปี พ.ศ.2519 การเคหะแห่งชาติซึ่งดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย ได้สร้างอาคารสูงระดับ 4-10 ชั้นขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแต่ยังติดขัดเรื่องกฎหมายอาคารชุด จึงได้ผลักดันกฎหมายคอนโดมิเนียม แต่ก็ยังไม่สามารถประกาศออกมาใช้ได้จนในที่สุดได้นำ

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดจากต่างประเทศมาศึกษา เช่น อังกฤษ อเมริกา สิงคโปร์ ฮองกง เป็นต้น จนได้มีการร่างกฎหมายขึ้นมาเป็นของประเทศไทยและประกาศเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 หลังจากนั้นก็มีนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ก่อสร้าง คอนโดมิเนียมทั้งที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานจนได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมาก เพราะในขณะนั้นประชาชนมีกำลังซื้อดีมากขึ้นชาวไทยและชาวต่างประเทศโดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ.2527-2538 ซึ่งถือว่าเป็นยุคทองของอาคารชุดและมีการก่อสร้างอาคารประเภทคอนโดมิเนียม กันมากมาย (สมยศ แสงสุวรรณ, 2542, หน้า 3-5)

คอนโดมิเนียมในปัจจุบันแบ่งได้ตามลักษณะการใช้งาน ดังนี้

1. ใช้เป็นที่อยู่อาศัย (Residential) เป็นคอนโดมิเนียมที่สร้างขึ้นมาทั้งสถาปัตยกรรมและการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่ไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวในราคาแพงและต้องการเลี่ยงปัญหาจราจรติดขัดบนถนน
2. ใช้เป็นสำนักงาน (Commercial) เป็นคอนโดมิเนียมที่ใช้เป็นที่ทำการเพื่อดำเนินการทางธุรกิจ ห้ามพักอาศัย ลูกค้ากลุ่มนี้มองเห็นว่าซื้อดีกว่าเช่าและได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินด้วย
3. ใช้เป็นที่พักผ่อน (Resort) เป็นคอนโดมิเนียมที่รองรับลูกค้าที่อยากจะไปที่พักผ่อนเป็นของตนเอง และอาจจะนำไปให้เช่าต่อได้เพราะมักจะมีบรรยากาศและทำเลที่ดี
4. ประเภทคอมเพล็กซ์ (Complex) คอนโดมิเนียมประเภทนี้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและที่ทำการค้าได้ด้วย เพราะสะดวกไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางและได้รับความนิยมจากผู้ซื้อพอสมควร
5. ประเภทอุตสาหกรรม (Industrial) คอนโดมิเนียมประเภทนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้อุตสาหกรรมขนาดย่อมมาอยู่ร่วมกันและเฉลี่ยกันออกค่าสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า เป็นการลดต้นทุน ซึ่งในประเทศไทยก็มีอยู่บ้างในย่านของด้านเขตอุตสาหกรรม (สมยศ แสงสุวรรณ, 2542, หน้า 5-6)

แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยนับเป็นปัญหาที่สำคัญที่สุดเรื่องหนึ่งสำหรับประชาชน โดยทั่วไปโดยเฉพาะอย่างยิ่งประชาชนในเมืองหลวงหรือในเขตชุมชน(Urban Area) ที่อยู่อาศัยมีลักษณะพิเศษในแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์โดยที่ตลาดที่อยู่อาศัยไม่เพียงแต่จะมีการซื้อขาย แต่มีการเช่าด้วยซึ่งอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้นและระยะยาว หรือที่เรียกว่า เกาเช่า

การใช้สอยและด้านกายภาพของการเคหะ (Housing) มีลักษณะพิเศษของแต่ละประเภท โดยมีชื่อเรียกต่างกันไป ได้แก่ บ้านเดี่ยว (Single House) บ้านแฝด (Duplex House) บ้านแถว (Row House) ห้องชุด (Apartment) และ อาคารชุด (Condominium) (มานพ พงศทัต, 2522, หน้า 1-3)

ความจำเป็นที่ต้องตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เนื่องจากปัญหาต่างๆ ในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยอาคารเดียวกัน โดยร่วมมือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องในอาคารส่วนที่เป็นของตน แยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2522 เป็นต้นไป

ในแผนพัฒนาในฉบับที่ 3 ของประเทศไทย (2515-2519) ได้มีการประเมินความต้องการที่อยู่อาศัยโดยสภาพพัฒนาเศรษฐกิจว่ามีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยถึงประมาณ 170,000 หน่วยใน 10 ปีข้างหน้าซึ่งในปีต่อมาการเคหะแห่งชาติ (ก.ค.ช.) เมื่อได้เริ่มวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยก็ได้มีการศึกษาสนับสนุนความต้องการดังกล่าวแต่ได้ระบุความต้องการเพิ่มขึ้นเป็น 190,000 หน่วย และในการจะสร้างที่อยู่อาศัยให้เพียงพอใน 10 ปี ข้างหน้าที่เพื่อจะสร้างทดแทนในส่วนที่ขาดมาแล้วในอดีตจะต้องทำการก่อสร้างปีละอย่างน้อย 20,000 หน่วยทุกปี แต่จะสร้าง 20,000 หน่วยทุกปีนั้น จะต้องใช้เงินอย่างมหาศาล การเคหะแห่งชาติได้ทำการก่อสร้างในราคาอัตราเฉลี่ยประมาณยูนิตละ 70,000-100,000 บาท ซึ่งทั้งโครงการจะต้องใช้เงินเฉพาะค่าก่อสร้างอย่างเดียวประมาณ 20,000 ล้านบาท โดยไม่คำนึงถึงค่าที่ดินและค่าสาธารณูปโภค ซึ่งจะไม่ต่ำกว่าอีก 1 เท่าตัว ดังนั้นโครงการเช่นนี้อาจจะต้องการเงินถึง 40,000 ล้านบาท โดยคิดค่าของเงินในปัจจุบัน ในรัฐบาลสมัย ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมทย์ ได้มีปัญหาด้านเศรษฐกิจตกต่ำ รัฐได้พยายามให้อุตสาหกรรมก่อสร้าง เป็นปัจจัยอย่างหนึ่งที่จะเร่งพัฒนาเศรษฐกิจของชาติเพราะอุตสาหกรรมก่อสร้างเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานมาก และมีตัวทวีคูณ (Multiplier Effect) สูง กล่าวคือ การสร้างอาคารที่พักอาศัย 1 ยูนิต ต้องใช้ทั้งแรงงานคนหลายจำพวก ต้องวัสดุหลายอย่างทำให้อุตสาหกรรมเครื่องก่อสร้างฟื้นฟูขึ้นด้วย ดังนั้นเมื่อ รัฐบาล ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมทย์ เข้ามาบริหารจึงได้เพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติจะต้องจัดหาปีละ 24,000 หน่วยทันที

ความต้องการที่เป็นจริง (Housing Need) ได้แก่ ความต้องการด้านปัจจัย 4 ที่จะขาดไม่ได้ ครอบครัวยายยั้ง หรือที่อยู่เก่าไม่ได้มาตรฐานขั้นต่ำ (Minimum Standard) พวกนี้เป็นพวกที่ต้องการที่อยู่อย่างจริงจัง อย่างที่นักวิจารณ์บางคนกล่าวว่ากรุงเทพเกือบจะไม่มีความต้องการที่อยู่จริงจังเพราะเกือบทุกคนมีหลังคาคลุมบ้าง แต่เมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ๆ ในอินเดีย หรือในแอฟริกาแล้วจะมีคนนอนบนถนน พุศบาท หรือนอนบนดินจำนวนมากมาย ในกรุงเทพมหานครถ้าจะเกิดความต้องการอย่างจริงจังคงจะได้แก่ พวกที่อยู่อาศัยในสลัมที่แม้จะมีหลังคาคลุมหัว แต่ด้านสภาพ

การเป็นอยู่ต่ำต้อยอย่างมากและต่ำกว่าระดับมาตรฐานในการดำรงชีพอยู่ได้อย่างพอเหมาะพอควร (มานพ พงศทัต, 2522, หน้า 2-13)

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ตลอดจนฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2537 และพ.ศ.2542 มีพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการครอบครองกรรมสิทธิ์ในอาคารห้องชุดของคนต่างด้าว สาระที่สำคัญ ต่อมาก็คือ เจ้าของจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากร และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน ส่วนกลางตามสัดส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งนี้หมายถึง กลุ่มของ เจ้าของร่วมจะต้องตั้งหน่วยบริหารงานจัดเป็นรูปนิติบุคคลอาคารชุด หรือดำเนินการดูแลรักษา อาคารชุดร่วมกัน และให้บริการด้าน “เคหะบาล” ต่อตัวอาคารชุดนั้นๆ โดยเจ้าของอาคารชุด ทั้งหลายจะต้องยินยอมออกค่าใช้จ่ายในประการนี้ ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นี้ระบุไว้ ว่านอกจากจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วยังจะต้องพร้อมใจกันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อหน้าที่ดังกล่าว

ฉะนั้นเมื่อพิจารณากันอย่างถ่องแท้แล้ว จุดประสงค์ของพระราชบัญญัติเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.2522 สามารถสรุปได้ประเด็นสำคัญ 2 ประการ

1. การมีนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อบริหารอาคารชุดโดยมีการเก็บค่าใช้จ่ายและค่าดูแล รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ระเบียบ บันได เฉลียง ผนังตัวตึก สนามหญ้า โรงรถ รวมสระว่ายน้ำ ลิฟท์ ไฟฟ้าแสงจันทร์ หรือของใช้ร่วมกันอื่นๆ เป็นต้น

2. เพื่อให้เป็นการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ หรือหมายความว่า เพื่อเป็นการสร้างระบบกรรมสิทธิ์รวมชนิดใหม่ขึ้นมา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมที่แตกต่างไปจาก กรรมสิทธิ์รวมตามมาตรา 1346 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สิน เป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน ท่านให้ใช้บทบัญญัติในหมวดนี้บังคับ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติ ไว้เป็นอย่างอื่น” ข้อยกเว้นที่ว่ามิกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นนี้แหละหมายถึง “อาคารชุด”

ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่าระบบเศรษฐกิจมีความเจริญยิ่งขึ้นตามลำดับ จึงเกิดธุรกิจใหม่ๆ เช่น ธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลขึ้นมากหลาย โครงการแต่ละโครงการมีราคาถูกและราคาสูง โดยคิดเป็นตารางเมตรแต่ห้องชุดมีหลายขนาด เติบโตอย่างรวดเร็วและกฎหมายมิได้บังคับไว้เพราะเป็นสิทธิส่วนบุคคลในการครอบครองห้องชุด และปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยโดยที่ดินมีจำนวนจำกัดและจำนวนประชากรภายในประเทศก็มีจำนวน เพิ่มขึ้นอยู่เสมอทำให้เกิดธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมเพื่อสนองความต้องการมากขึ้น

พระราชบัญญัติฉบับนี้แม้จะกำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ตาม แต่ก็มิ วัตถุประสงค์เพียงเพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการเรียกค่าส่วนกลางและการจัดเก็บ

ค่าสาธารณูปโภคจากเจ้าของร่วมที่พักอาศัยอยู่ในขอบเขตของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น และยังได้จัดตั้งตราสาร ตลอดจนข้อบังคับต่างๆ ที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าของห้องร่วม ซึ่งถือว่าคอยหาประโยชน์เอาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด และได้กำหนดข้อบังคับถ้าเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางไปตลอดจนถึงค่าสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลอาคารชุดจัดไว้เพื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมมิไว้ร่วมกัน โดยกำหนดเบี้ยปรับ ค่าปรับ ตลอดจนเรียกฟ้องเอาดอกเบี้ยเอาจากเงินต้นเนื่องจากการค้างชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ โดยนิติบุคคลแต่ละแห่งมีอำนาจดำเนินกิจการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้กับทางด้านกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย โดยกำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งมีความแตกต่างในแต่ละอาคารชุด โดยใช้คำว่า “เบี้ยปรับ” “ค่าปรับ” ตลอดจนใช้คำว่า “ดอกเบี้ย” กำหนดไว้ไม่เท่าเทียมกัน เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมต้องจ่ายหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดค้างชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ อาคารชุดจำเป็นที่จะต้องมีผู้ที่มาทำหน้าที่ดูแลรักษา หรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้น เพื่อให้เจ้าของร่วมทุกคนได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดีที่สุด เพราะฉะนั้น กฎหมายอาคารชุดจึงกำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นิติบุคคลนั้นเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนรวมของเจ้าของห้องชุดทุกห้องในอาคารนั้นหรือตามโครงการที่ผู้สร้างอาคารชุดได้กำหนดไว้ตามที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดนิติบุคคลไว้กับกรมที่ดิน เมื่อได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลกรณีเช่นนี้เจ้าของโครงการก็ต้องมอบอำนาจในการดำเนินการอาคารชุดดังกล่าวให้กับนิติบุคคลที่มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดกับกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้นในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง หรือผลประโยชน์อื่นๆ ตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีได้บัญญัติถึงอำนาจของนิติบุคคลให้มีความชัดเจนโดยเปิดโอกาสให้นิติบุคคลสามารถกำหนดข้อบังคับการดำเนินกิจการตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และได้มีความแตกต่างกัน โดยแต่ละอาคารชุดได้มีการกำหนดตามอำเภอใจของตนเอง และมีได้เป็นตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ที่ได้กำหนดไว้ในหมวดการจดทะเบียนอาคารชุดไว้ในมาตรา 12 ในเรื่อง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และในหมวดที่ 5 เรื่อง การขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมกับค่าของจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งการกระทำดังกล่าว มิได้เป็นไปตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติฉบับนี้ กล่าวคือ ทางเจ้าของโครงการอาคารชุดได้มีการดำเนินการขอจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งเจ้าของโครงการเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเสียเอง พร้อมด้วยกำหนดข้อบังคับที่ได้ร่างขึ้นมาใช้บังคับกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม โดยมีได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดเลย และไม่ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคล

อาคารชุด และมีได้มีการจัดประชุมเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมเมื่อเป็นเช่นนี้จึงยากต่อการแก้ไขในส่วนของการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดและมีปัญหาอยู่ทุกวันนี้

การกำหนดข้อบังคับทั่วไปของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้กับกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย หรือสำนักงานที่ท้องที่ตั้งอาคารชุดได้กำหนดว่าด้วยการออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมแล้ว กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระตามความเป็นจริงตามข้อบังคับ เมื่อค้างชำระเจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องชำระเบี้ยปรับ เพอร์เซ็นต์ร้อยละที่นิติบุคคลได้กำหนดไว้เป็นรายเดือน หรือรายปี ในอัตราส่วนแล้วแต่ละนิติบุคคลกำหนดไว้ในข้อบังคับ และหากยังค้างชำระเกินกว่า 3 เดือน ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการงดให้บริการสาธารณูปโภคภายในห้องชุดเป็นการรอนสิทธิผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุด

เมื่อพิจารณาจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2537 และแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2542 เกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด ก็มีได้บัญญัติแนวทางในการแก้ไขปัญหาค่าเงินการบริหารของนิติบุคคลที่จดทะเบียนในรูปแบบนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุดไว้ในเรื่องนี้ เนื่องจากเจตนารมณ์พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กล่าวถึงเรื่องเพื่อที่จะจัดการระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับกำหนดแนวทางจัดการอาคารชุดโดยทั่วไป เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยร่วมกันเท่านั้น แม้ว่าพระราชบัญญัติฉบับนี้จะกำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์เพียงจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลไว้กับกรมที่ดิน และยังคงแสวงหาผลประโยชน์จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่มีต่อห้องชุดในอาคารนั้น โดยการเรียกค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลาง กรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ค้างชำระในช่วงระยะเวลาหนึ่งในรอบปีการชำระ ตลอดจนกำหนดค่าเบี้ยปรับในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระตามกำหนดเวลา และยังสามารถใช้อำนาจนิติบุคคลในการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุด โดยการที่ตัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลจัดสรรไว้ให้ต่อสมาชิกในอาคารนั้น และยังสามารถบริหารอาคารชุด ตัดน้ำ ไฟฟ้าของผู้พักอาศัยที่มีการค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลนั้น ตลอดจนใช้อำนาจแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ในการต่อสู้คดีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในการเรียกร้องให้ชำระกรณีที่มีการค้างชำระค่าส่วนกลางและค้างค่าสาธารณูปโภคยังดำเนินต่อสู้คดีกับบุคคลภายนอกที่มีการละเมิดต่อทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด โดยการดำเนินคดีแพ่งและคดีอาญาแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมเพื่อจะหาผลประโยชน์ให้กับนิติบุคคล

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีจุดมุ่งหมายที่จะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของสมาชิกที่อยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้น โดยถือว่าอาคารชุดเป็นของฉัน

ของท่าน และของเรา (Mine, Your and Our) และโดยที่วัตถุประสงค์และเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็เพื่อการแก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองเพิ่มมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติฉบับนี้ขึ้นมา ดังนั้น การมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง มิใช่ของใครคนหนึ่งคนใด แต่เป็นของเจ้าของห้องชุดทุกคน ตามกฎหมายอาคารชุดนั้นแต่เจ้าของห้องชุดในอาคาร หรือในโครงการนั้นต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ หรือแม้แต่กฎเกณฑ์ตามที่นิติบุคคลฝ่ายดำเนินการได้จดทะเบียนไว้กับกรมที่ดินอีกด้วย

เนื่องจากเหตุผลในการออกพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในขณะนั้นมีจุดประสงค์เพื่อคุ้มครองและรับรองสิทธิแก่อาคารชุดเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น แต่ปัจจุบันนี้อาคารชุดที่ได้ทำการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีอยู่หลายประเภท เช่น อาคารชุดเพื่ออาศัย อาคารชุดสำนักงานอาคารชุดพักตากอากาศ อาคารชุดแบบผสมหรืออาคารชุดคอมเพล็กซ์ เป็นต้น แต่ในกฎหมายมิได้มีการแบ่งแยกประเภทของอาคารชุดไว้แต่อย่างใด จึงทำให้การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละประเภทนั้นไม่มีความแตกต่างกัน ยังผลให้อาคารชุดบางประเภทที่มิได้มีจุดประสงค์หลักเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว ใช้หลักการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เหมือนกันนั้นแสวงหากำไรและผลประโยชน์แก่ตนเอง นอกจากนั้นเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในอาคารหรือตามที่เจ้าของโครงการได้จัดสร้างขึ้นไว้ตอนประกาศขายห้องชุด หรือสิ่งปลูกสร้างภายในบริเวณเนื้อที่ที่ดินที่เจ้าของโครงการได้ขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้กับกรมที่ดินและเมื่อมีการขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งภายในอาคารนั้นเจ้าของโครงการต้องมอบให้นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดินเป็นผู้ดำเนินการฝ่ายบริหารอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็อาจมีปัญหาในส่วนของการทางด้านค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่ถือตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

จุดประสงค์หลักในกฎหมายอาคารชุดที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งก็คือ เพื่อให้มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยแยกกันเป็นสัดส่วน เพื่อให้ผู้ที่มาซื้อห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และสามารถนำหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ก็ได้โดยอิสระ

ความสำคัญของปัญหาสำหรับอาคารชุดนับตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ที่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติที่เจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น เป็นปัญหาใหญ่ที่ยังค้างอยู่มานับตั้งแต่ต้นนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้ก่อตั้งอาคารชุดใดอาคารชุดหนึ่ง การที่มีคนจำนวนมากมาอาศัยอยู่ร่วมกันและใช้ในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เป็นธรรมดาที่จะเกิดปัญหากระทบกระทั่งกันบ้าง ตลอดจนความล้าสมัยในข้อกำหนดที่เอกชนมักอาศัยช่องโหว่แห่งพระราชบัญญัติแสวงหาประโยชน์เอาเปรียบผู้ที่อาศัยผู้บริโภคนเกิดปัญหาฟ้องร้องให้เห็นในสังคมทุกวันนี้

แม้ว่าจะมีการแก้ไขกฎหมายมาแล้วหลายครั้งเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 แต่ก็ยังคงไม่ได้ข้อยุติจนกระทั่งได้เชิญผู้แทนจากภาคเอกชน และผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนเข้ามาเป็นกรรมการเพื่อจะได้หาทางออก เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามก็ร่างกฎหมายอาคารชุดฉบับใหม่แม้จะมีการแก้ไขให้ดีขึ้นแล้วก็ตามแต่ยังมีช่องโหว่ที่เปิดช่องให้ผู้ประกอบการคือในฐานะเจ้าของโครงการและในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่คอยบริหารเม็ดเงินค่าส่วนกลางกล่าวคือ กฎหมายกำหนดให้อาคารชุดเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดแล้วในวันแรกให้จดทะเบียนตั้งผู้จัดการนิติบุคคลทันทีเพื่อเข้ามาบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่ดี และเป็นการดูแลอำนวยความสะดวกให้กับบรรดาลูกบ้านแต่อย่าลืมว่าผู้ที่เป็นเจ้าของร่วมหรือผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดคือเจ้าของโครงการ เพราะยังถือโฉนดรวมฉบับเดียวอยู่ ยังไม่มีการขอยแบ่งโฉนดและโอนกรรมสิทธิ์เป็นห้องให้กับลูกบ้าน หรือหากมีการแบ่งแยกโฉนดแล้วเชื่อว่ายังไม่สามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกบ้านได้เกือบทั้งหมด

ดังนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นเจ้าของโครงการสถานเดียว ทางออกที่ดีที่สุดโดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม ที่แตกต่างไปจากกฎหมายเก่ากว่าภายใน 6 เดือนนับจากที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดและจดทะเบียนตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งระยะเวลานั้นน่าจะมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหมดแล้วให้ลูกบ้านประชุมรับรองนิติบุคคลอาคารชุดและข้อบังคับว่าเห็นด้วยหรือไม่อย่างไรหากไม่เห็นด้วยสามารถเปลี่ยนแปลงได้โดยให้ลูกบ้านดำเนินการกันเอง

ประเด็นความสำคัญของปัญหาต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดในปัจจุบันก็คือว่า ผู้จัดการ หรือเจ้าของอาคารชุดไม่มีทางที่จะเปิดโอกาสให้ลูกบ้านมาบริหารแทนแน่นอนอยากต่อการเปลี่ยนแปลงซึ่งจำเป็นต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม เพราะว่ามันมีผลประโยชน์



อย่างมหาศาล นอกจากขายคอนโดมิเนียมได้แล้วยังสามารถหารายได้จากค่าส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านได้อีกด้วย อีกทั้งฉุกเฉินสามารถนำเงินก้อนนี้หมุนต่อไป ไม่เช่นนั้นปัญหาอาคารชุดจะเป็นปัญหาเดิมๆ ที่ยากต่อการแก้ไข

ดังนั้น การดำเนินกิจการของทางด้านนิติบุคคลอาคารชุด กรณีการนำบทลงโทษสำหรับเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามหลักแห่งนิติบุคคล เหตุของกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แล้วการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดมีความสลับซับซ้อนยิ่งกว่าที่พระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้ โดยให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับรวมทั้งมติที่ประชุมใหญ่ที่เกี่ยวกับการกำหนดบทลงโทษสำหรับเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคโดยการกำหนดเป็นเบี้ยปรับในอัตราที่ไม่เป็นธรรมและเมื่อเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ให้เรียกดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี

พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 บัญญัติให้เจ้าของร่วมมีผลผูกพันให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องร่วมกันปฏิบัติตาม หากฝ่าฝืนค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมติที่ประชุมเจ้าของร่วมก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ เช่นเดียวกับการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด โดยถือว่าเป็นสัญญาร่วมกับเจ้าของร่วมทุกคน กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดบทลงโทษโดยการเรียกเบี้ยปรับกับเจ้าของห้องชุดได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคเป็นระยะเวลาหลายปีติดต่อกัน ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดขาดสภาพคล่องต่อการดำเนินกิจการภายในอาคารชุด ก็หมายความว่า เจ้าของห้องชุดต้องเป็นฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ให้เจ้าของร่วม หรือ เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคตามมาตรา 18 นั้น ก็หมายความว่าผู้ที่ผิดนัดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคต้องรับผิดชอบหนี้ตามกฎหมาย หรือที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือที่มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในส่วนของค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด บัญญัติไว้เพียงแต่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และบัญญัติไว้ในมาตรา 29 ผู้ใดเจ้าของกรรมสิทธิ์ประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณีที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ขอหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดจากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว หรือให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการ

นิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง ความในวรรคสอง มิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และมาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่วนรายการหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจําเอง ซึ่งเป็นผลมาจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บ่อเกิดแห่งหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยนิติกรรมสัญญาและนิติเหตุแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดที่นิติบุคคลอาคารชุดจะได้รับการเยียวยาโดยตรงกับที่บนฐานของพระราชบัญญัติอาคารชุดที่เจ้าของห้องชุดผิคนัดค่างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค ดังที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และเบี้ยปรับตามระเบียบข้อบังคับ และมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นบทลงโทษของนิติบุคคลซึ่งเป็นการทดแทนความเสียหายล่วงหน้าตามหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ดังนั้น กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาหลายปีและต่อเนื่องกันมา จะถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเกิดความเสียหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่จะมีสิทธิเรียกเบี้ยปรับหรือนำบทลงโทษบังคับกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคโดยการเรียกเบี้ยปรับที่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และไม่เป็นธรรมกับเจ้าของห้องและผู้อยู่อาศัย โดยกำหนดคิดเป็นร้อยละ 10 ต่อเดือน ส่วนที่เกินวันให้คิดเป็นหนึ่งเดือน การนำบทลงโทษกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค ตามหลักกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งการเรียกเบี้ยปรับ หรือดอกเบี้ย ค่าปรับ ที่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดขัดต่อความสงบเรียบร้อยศีลธรรมอันดีของประชาชน กรณีนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด ข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมบังคับใช้กับผู้อยู่อาศัย โดยถือว่าเป็นสัญญาที่เจ้าของร่วมทุกคนต้องร่วมกันปฏิบัติตามการลงโทษและตามข้อบังคับนั้น เมื่อเกิดผลกระทบหรือเกิดปัญหาไม่ว่าจะเป็นกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดหรือกระทบกับเจ้าของร่วมปัญหาดังกล่าวจะยากต่อการแก้ไขปัญหาดังกล่าวและพระราชบัญญัติเองก็ไม่ได้กำหนดไว้ชัดเจนปล่อยให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งกำหนดกันเองตามอำเภอใจ

ซึ่งจะต้องนำมาซึ่งปัญหาในปัจจุบัน และถ้ามีกลุ่มเจ้าของห้องชุดหลายห้องไม่ยอมปฏิบัติตามก็ไม่มีกฎหมายข้อใดจะบังคับให้ได้ผลอย่างรวดเร็วนอกจากจะนำหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการนำคดีขึ้นสู่ศาลเป็นรายๆ ไป การฟ้องขับไล่ผู้อยู่อาศัยเช่นนี้เป็นที่ทราบกันแล้วว่าจะต้องใช้เวลาเป็นปีๆ ในระหว่างนั้นก็เกิดปัญหาในด้านการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดในด้านการเงินซึ่งจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุด อาจไม่มีใครจะเข้ามารับผิดชอบทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งในที่สุดแล้วก็คงจะทิ้งปล่อยไว้เสมือนกับอาคารชุดไม่มีผู้อยู่อาศัยขาดการดูแลรักษาและอาคารชุดนั้นก็จะมีผู้ใดเป็นผู้บริหารดูแล

ประเด็นที่สำคัญอีกประเด็นที่มองว่าดีก็คือการแก้ปัญหาผัดผ่อนค้างชำระค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางที่มีปัญหามานาน เริ่มที่ลูกบ้านก่อน ก่อนหน้านี้กฎหมายไม่ได้มีบทลงโทษว่าห้องไหนไม่จ่ายค่าส่วนกลาง หรือค้างชำระค่าส่วนกลางหลายเดือนหรือหลายปีติดต่อกันจะมีความผิดอะไร เสียเบี้ยปรับเท่าไร จะไปตัดไฟเหมือนบ้านจัดสรรหรือบ้านทั่วไปก็ได้เพราะต้องใช้ระบบรวมทั้งไฟฟ้าและประปาทำได้สถานเดียวคือ ติดป้ายประกาศ แต่ก็ไม่สามารถทำได้ ถือว่าผิดกฎหมาย ทำให้ผู้อื่นเสียชื่อเสียงสิทธิรอนสิทธิ แต่กฎหมายใหม่นี้เขียนไว้ชัดเจนว่า หากลูกบ้านตลอดจนผู้ประกอบการไม่ยอมเสียค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลาง ตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง หากชำระล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดจะต้องจ่ายเบี้ยปรับ หรือค่าปรับไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ ทั้งนี้จำนวนเบี้ยปรับ หรือ ค่าปรับ ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ค้างชำระ นอกจากนี้แล้วหากค้างชำระเกิน 3 เดือนขึ้นไป นอกจากจะเสียเบี้ยปรับหรือค่าปรับแล้วจะต้องถูกระงับการให้บริการหรือให้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือไม่ให้สิทธิในการออกเสียงในที่ประชุม

ซึ่งกรณีกรรมที่ดินเคยตอบข้อหารือว่ากรณี ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ซื้อห้องชุดอาคารชุดเชียงใหม่ วิ.ไอ.พี. ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลช้างเผือก อำเภอเชียงใหม่ ซึ่งมีจำนวน 150 ห้องชุด ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจังหวัดเชียงใหม่ แต่ผู้ซื้อห้องชุดมิได้นำหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขณะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งตามมาตรา 29 วรรคสอง กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อดังกล่าวได้หรือไม่

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 เพียงแต่บัญญัติรับรองสิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิได้เสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละเรื่องกันกับการที่จะขอจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด อันจะต้องดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น ไม่ว่าประกาศกรมบังคับคดีเรื่องการขายทอดตลาดห้องชุดจะระบุถึงเงื่อนไขให้กับผู้ซื้อทรัพย์ได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ตาม หากผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าวประสงค์จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ก็ต้องนำหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้ได้เมื่อมีการชำระหนี้ดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ตามนัยมาตรา 29 วรรคสอง

กรมที่ดิน ได้พิจารณาแล้วตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 มาตรา 13 มาตรา 18 และมาตรา 29 วรรคสอง กำหนดว่า “เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และ “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกับค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง โดยในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ขอให้นำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เจ้าของห้องชุดซึ่งมีชื่อปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ว่าจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ของห้องชุดนั้นๆ โดยชื่อมาจากเจ้าของโครงการหรือเจ้าของโครงการซึ่งมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ในขณะจดทะเบียนอาคารชุดครั้งแรก และยังสามารถโอนขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ถือเป็นเจ้าของร่วมตามนัยมาตรา 4 ซึ่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคลดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงว่าไม่มีการชำระดังกล่าวครบถ้วน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ได้

ดังนั้นการดำเนินการกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด กรณีที่นำบทลงโทษสำหรับเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามหลักนิติเหตุแห่งกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แล้ว แต่การดำเนินการของทางด้านนิติบุคคลอาคารชุดยังมีความแตกต่างยิ่งกว่าที่พระราชบัญญัติอาคารชุดบัญญัติไว้โดยให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดข้อบังคับ กฎเกณฑ์วางระเบียบภายในนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนการดำเนินการกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมีการเปลี่ยนแปลง

ข้อบังคับรวมทั้งมติที่ประชุมใหญ่ที่เกี่ยวกับการกำหนดบทลงโทษสำหรับเจ้าของห้องชุดที่ผิดนัด ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค โดยการกำหนดเบี้ยปรับที่ไม่มีอัตราเพดานที่แน่นอนและขัดหลักกฎหมายอื่นที่ได้กำหนด เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## 2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาความสำคัญของปัญหาการเรียกเก็บเบี้ยปรับสำหรับผู้ที่มีการค้างชำระ ค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

2.2 เพื่อศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการอาคารชุด และการบริหารจัดการ อาคารชุดโดยนิติบุคคลอาคารชุด

2.3 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบและการเรียกเบี้ยปรับผู้ที่มีการค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด ของไทยและอาคารชุดต่างประเทศ

2.4 เพื่อศึกษาวิเคราะห์มาตรการทางกฎหมายในการเรียกเบี้ยปรับจากผู้ที่มีการค้างชำระ ค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

2.5 เพื่อศึกษาค้นหามาตรการ และแนวทางที่เหมาะสมเพื่อมาใช้เป็นแนวทางในการ ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อสังคมกรณีที่ค้าง ชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

## 3. สมมติฐานของการศึกษา

การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดในปัจจุบันนั้น ได้มีการอาศัยบทบัญญัติของ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นหลักสำคัญ ซึ่งประกอบด้วย ข้อบังคับ ของนิติบุคคล อาคารชุดเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ที่นอกเหนือจากที่พระราชบัญญัติได้บัญญัติไว้ ตลอดจนกำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม และให้ถือมติที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งได้บังคับใช้กับ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นเมื่อเกิดปัญหาต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการ ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่จัดไว้บริการร่วมกันและอำนวยความสะดวก แก่ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดนั้น โดยกำหนดบทลงโทษเจ้าของห้องชุดหรือผู้ที่ใช้สิทธิแทน

เจ้าของร่วมที่ผิคนัดค้างชำระเป็นเบี้ยปรับที่ไม่เป็นธรรมและขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ หรือกฎหมายอื่นโดยคิดเป็นร้อยละของจำนวนเงินที่ค้างชำระซึ่งข้อบังคับและมติที่ประชุมเจ้าของร่วมนั้นไม่ได้ก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวไม่ได้กำหนดในส่วนบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ต้องจ่ายเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดไว้สูงมากตามข้อบังคับ ดังนั้น ควรปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน หรือนำมาตรการทางกฎหมายให้มีคณะกรรมการกำกับดูแลค่าใช้จ่ายและการบริการสาธารณูปโภคภายในอาคารชุดตามอัตราส่วนของเจ้าของกรรมสิทธิ์ให้มีความแน่นอน ตลอดจนนำมาตรการทางกฎหมายบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคในส่วนการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและสังคม และกำหนดเพดานเบี้ยปรับให้เป็นที่น่าพอใจกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

#### 4. ขอบเขตของการศึกษา

มุ่งหมายที่จะศึกษาวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนที่เกี่ยวกับนิติกรรมสัญญา ลักษณะเบี้ยปรับ นิติเหตุแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และค่าปรับ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 พร้อมทั้งการดำเนินงานกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเฉพาะข้อบังคับแบบมติที่ประชุมใหญ่เข้าร่วมกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

#### 5. วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาเกี่ยวกับการดำเนินงานกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ขอจดทะเบียนประเภทที่อยู่อาศัย ตลอดจนข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดศึกษาจากเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาค้นคว้าและวิเคราะห์ข้อมูลจากกฎหมายต่างประเทศ วารสารกฎหมาย หนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ ตำรับกฎหมาย คำบรรยายกฎหมาย และรวมคำพิพากษาของศาล

## 6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

6.1 ทำให้ทราบถึงปัญหาและผลกระทบจากการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากการใช้อำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับที่ค้างชำระ

6.2 ทำให้ทราบปัญหาการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามวัตถุประสงค์พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

6.3 ทำให้ทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง หลักเกณฑ์และความรับผิดชอบที่มีการผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและรวมถึงค่าสาธารณูปโภคระหว่างกฎหมายไทยและต่างประเทศ

6.4 ทำให้ทราบการนำมาตรการทางกฎหมายและบทลงโทษในการเรียกเบี้ยปรับแก่ผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคเพื่อเพิ่มความชัดเจนยิ่งขึ้นและให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อสังคม

6.5 ทำให้ทราบถึงแนวทางการปรับปรุงกฎหมายให้มีความแน่นอนเพื่อสร้างความเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยและต่อสังคมให้มีประสิทธิภาพยิ่งในอนาคต