

### บทที่ 3

## หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบและการเรียกเก็บเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์กับบทลงโทษจากผู้ผิดนัดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและ ค่าสาธารณูปโภคต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เปรียบเทียบกับ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎหมายต่างประเทศ

เจ้าของห้องชุด เมื่อมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง  
แล้วยังมีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติควบคู่กันไป โดยหน้าที่อาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุด  
โดยตรง หรือเป็นหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดโดยตรง หรือเป็นหน้าที่อย่าง  
อื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งมีผลทำให้เจ้าของห้องชุด  
ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่อาจถูกฟ้องร้อง  
ดำเนินคดีได้ เมื่อเจ้าของห้องดังกล่าวมีสิทธิและหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติในการอยู่ร่วมกัน กรณีที่เจ้าของ  
ห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่สามารถดำเนินกิจการ  
ภายในอาคารชุดดังกล่าวได้ จึงนำบทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค  
ที่ค้างชำระตามข้อบังคับอาคารชุด แม้ว่าการเรียกเก็บเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมิได้เกิด  
จากหลักนิติกรรมสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม กรณีที่เจ้าของห้องชุดอยู่อาศัย  
ร่วมกันภายในอาคารชุดที่กฎหมายบัญญัติให้เจ้าของร่วมร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมาย  
กำหนดไว้ซึ่งเป็นผลทางกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือนิติเหตุแห่งกฎหมาย หมายถึง  
สาเหตุในทางกฎหมายหรือสาเหตุที่ก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในทางกฎหมายนั่นเอง กรณีที่นิติ  
บุคคลอาคารชุดนำบทลงโทษที่ไม่ชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคโดยการกำหนดเบี้ยปรับ  
ไว้ในข้อบังคับถือได้ว่าเป็นผลทางกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และเป็นอำนาจ  
การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติ  
อาคารชุด พ.ศ.2522 กรณีการดำเนินกิจการของนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน  
พ.ศ.2543 นั้นกฎหมายได้บัญญัติให้เป็นไปตามคณะกรรมการกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการ

จังหวัด กรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายใดต้องมีความเห็นชอบจากคณะกรรมการดังกล่าวเสมอ ผู้ที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ค้างชำระค่าบริการสาธารณูปโภคกฎหมายก็มีบทลงโทษโดยการกำหนดเป็นค่าปรับสำหรับผู้ชำระค่าใช้จ่ายล่าช้า

## 1. หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบด้วยนิติกรรมสัญญา

จากการศึกษาวิจัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้วางหลักในเรื่องของการแสดงเจตนาของผู้ที่จะทำนิติกรรมสัญญาระหว่างคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเพื่อที่จะให้เกิดนิติกรรมสัญญาเกิดขึ้นและสามารถฟ้องร้องตามกฎหมายได้ จะเห็นได้ว่าคนเราตั้งแต่เกิดมาก็มีความสัมพันธ์เป็นพิเศษอยู่สองอย่าง กล่าวคือประการแรกเป็นความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ ที่อาจจะต้องทำการดูแลเก็บรักษาผลประโยชน์หรือจะขาย แลกเปลี่ยน หรือ ยกให้ใครก็ได้ส่วนความสัมพันธ์อีกประการหนึ่ง เราเรียกว่าเป็นความสัมพันธ์ระหว่างเรากับบุคคลอื่นที่เรียกกันว่าเป็นความสัมพันธ์ส่วนตัว อันอาจเป็นความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น มาเองโดยธรรมชาติทันทีที่เราเกิดมาก็ได้ เช่น ความสัมพันธ์ฉันพ่อแม่ลูก เป็นต้น หรืออาจจะเป็นความสัมพันธ์ที่จะเกิดขึ้นได้ในทางกฎหมายที่จะต้องมีการกระทำอะไรบางอย่างก่อนก็ได้ เช่น การสมรส การรับรองบุตร เป็นต้น

ในความสัมพันธ์ทั้งหลายดังกล่าวนี้ ย่อมก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในทางกฎหมายด้วยความเคลื่อนไหวในทางกฎหมายที่เกิดจากเหตุการณ์ทั้งธรรมชาติและทั้งการกระทำของบุคคล เรียกว่านิติเหตุ “นิติเหตุ” ก็คือ “กฎหมาย” ส่วน “เหตุ” ก็คือสาเหตุหรือที่มา ดังนั้น นิติเหตุจึงหมายความว่าถึง สาเหตุในทางกฎหมายหรือสาเหตุที่ก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในทางกฎหมาย(จำปี โสคติพันธ์, 2540, หน้า 21)

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวสาเหตุเป็นผลในทางกฎหมายหรือสาเหตุที่ก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในทางกฎหมาย มิได้มาจากหลักเกณฑ์แห่งนิติกรรมสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ การนำบทลงโทษการเรียกเก็บค่าส่วนกลางและ

คำสาธยายปโลกที่ค้างชำระเป็นการเคลื่อนไหวสาเหตุในทางกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติ อาคาร  
ชุด

### 1.1 ความหมายและลักษณะของนิติกรรม

นิติกรรม หมายถึงข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นซึ่งให้สิทธิแก่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งและ  
นิติกรรม หมายถึง ข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งกฎหมายให้สิทธิแก่คู่กรณีฝ่ายหนึ่ง  
หรือกำหนดหน้าที่ให้แก่ฝ่ายหนึ่ง หรือพรากไปจากฝ่ายหนึ่งหรือปลดปล่อยฝ่ายหนึ่งจากหน้าที่อัน  
ใดอันหนึ่ง หรือได้โอนสิทธิและหน้าที่จากบุคคลหนึ่งไปยังบุคคลอีกคนหนึ่ง ประมวลกฎหมาย  
แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149 บัญญัติว่า นิติกรรม หมายถึงความว่า การใดๆ อันทำลงโดยชอบด้วย  
กฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ  
เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ

จากบทนิยามดังกล่าวสามารถที่จะอธิบายลักษณะของนิติกรรมในเบื้องต้นได้ดังนี้ คือ

1. เป็นการกระทำการ การที่นิติกรรมจะเกิดขึ้นได้ ต้องมีการกระทำของบุคคล ที่เกิด  
จากความคิด การตัดสินใจ และการกระทำเพื่อแสดงให้เห็นความต้องการตามที่ได้อัดสินใจตาม  
ขั้นตอนหรือกระบวนการในการก่อเจตนานั้นเอง ซึ่งการกระทำนั้นจะถือเป็นการกระทำได้บุคคล  
นั้นจะต้องกระทำโดยรู้สำนึกในสิ่งที่ตนกระทำ เพราะฉะนั้น ถ้าฟังการนิ่งจึงไม่อาจก่อให้เกิดผล  
ในทางกฎหมายได้ เพราะไม่มีใครจะอาจล่วงรู้ถึงความต้องการของบุคคลนั้นๆ ได้ว่าต้องการ  
หรือไม่ต้องการกระทำการใดๆ หรือการกระทำเพราะถูกสะกดจิต ก็ต้องถือว่าไม่มีการกระทำ

2. เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย หมายถึง มีกฎหมายรับรองการกระทำดังกล่าว  
ซึ่งไม่จำเป็นต้องมีกฎหมายรับรองเป็นกรณีๆ ไปเพราะ โดยหลักกฎหมายได้รับรองเสรีภาพของ  
ปัจเจกชน จึงเท่ากับว่าการใดที่จะกระทำไปตามหลักเสรีภาพ กฎหมายย่อมรับรองว่าการกระทำนั้น  
เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เสรีภาพนี้ไม่ใช่ไม่มีขอบเขต ขอบเขตหรือกรอบที่ว่านี้ก็คือ  
ว่านิติกรรมนั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน เพราะ  
มิฉะนั้นแล้วนิติกรรมที่ตั้งใจเจตนาทำขึ้นอาจไม่ก่อให้เกิดผลในทางกฎหมาย เลย เพราะเป็น นิติ  
กรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย สำหรับการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายอาจเป็นเรื่องความชอบด้วย  
กฎหมายเกี่ยวกับความสามารถในการมีสิทธิของผู้กระทำ อาจเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของนิติกรรม  
หรืออาจเกี่ยวกับแบบแห่งนิติกรรมที่กฎหมายกำหนดบังคับไว้โดยเฉพาะก็ได้ ที่สำคัญการกระทำที่  
ชอบด้วยกฎหมายนี้น่าจะเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยเป็นสำคัญ

3. ต้องทำโดยสมัครใจ การกระทำโดยสมัครใจนี้ หมายความว่า บุคคลนั้นได้กระทำ  
นิติกรรมไปโดยการตัดสินใจของตนเอง คือตัดสินใจที่จะทำเองมิได้กระทำไปเพราะถูกหลอกลวง

หรือที่เรียกเป็นภาษากฎหมายว่าถูกกลั่นแกล้ง มิได้กระทำไปเพราะการถูกบังคับอันเป็นเรื่องของการข่มขู่ หรือมิได้กระทำไปเพราะความเข้าใจผิด แต่ได้กระทำไปด้วยการตัดสินใจของตนเองโดยไม่มีปัจจัยอื่นมาทำให้ความประสงค์ที่แท้จริงนั้นเปลี่ยนแปลงไป

4. ต้องการก่อให้เกิดผลในทางกฎหมาย ประเด็นนี้เป็นประเด็นสำคัญที่จะทำให้เป็นนิติกรรมผูกพันผู้กระทำหรือไม่ จะต้องอยู่ที่เจตนาหรือความต้องการของผู้ทำนิติกรรมว่าต้องการมุ่งให้เกิดผลทางกฎหมายหรือไม่ กล่าวคือมีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ในทางกฎหมายหรือไม่ ถ้าไม่ต้องการหรือไม่มีเป้าหมายในทางกฎหมาย สิ่งที่ถูกกลั่นแกล้งนั้นก็จะเป็นเรื่องลอยๆ เล่นๆ ไม่จริงจังอะไร

5. เป็นผลผูกพันระหว่างบุคคล ประเด็นนี้ต้องการชี้ให้เห็นว่าการทำนิติกรรมทำจากบุคคล ความผูกพันทางกฎหมายหรือนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างบุคคลเท่านั้น

6. ผลนั้นก็คือความเคลื่อนไหวในสิทธิ (จำปี โสทธิพันธุ์, 2540, หน้า 35)

## 1.2 องค์ประกอบของนิติกรรม

จากลักษณะและความหมายของนิติกรรมที่ได้พิจารณาไปแล้วตามมาตรา 149 นั้นถ้านำมาแยกแยะจัดเป็นองค์ประกอบเพื่อความเข้าใจที่ชัดเจนขึ้น ก็คงจะได้องค์ประกอบของนิติกรรมดังนี้

1. องค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญ กล่าวคือ ถ้าขาดองค์ประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้แล้ว นิติกรรมก็จะไม่เกิด ซึ่งได้แก่

1.1 บุคคล นิติกรรมเป็นการกระทำการเพราะฉะนั้นจะมีการกระทำการได้ต้องมี “บุคคล” ที่จะเป็นผู้กระทำการดังกล่าวนี้ ซึ่งบุคคลที่จะกระทำนิติกรรมได้ต้องมีความสำนึกในสิ่งที่ตนกระทำ ทั้งจะต้องเป็นผู้รู้คิดรอบคอบ คือสามารถดูแลผลประโยชน์ของตนเองได้ ที่เราเรียกว่ามีความสามารถนั่นเอง

1.2 วัตถุประสงค์ การทำนิติกรรมนั้นต้องเป็นการกระทำที่มุ่งในการก่อนิติสัมพันธ์และความเคลื่อนไหวในกฎหมาย การกระทำที่ “มุ่ง” ต่อผลอะไรสักอย่างเราเรียกว่าการกระทำนั้นมีเป้าหมาย หรือมีวัตถุประสงค์ แสดงว่านิติกรรมทุกชนิดต้องมีวัตถุประสงค์เสมอ

1.3 แบบในการทำนิติกรรมนั้นต้องกระทำด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่ง ไม่ว่าจะวิธีการนั้นกฎหมายจะบังคับไว้ให้ต้องทำ หรือเป็นวิธีการที่เกิดจากความสมัครใจของผู้ทำนิติกรรมเองก็ตาม วิธีการในการทำนิติกรรมนั้น เราเรียกว่า แบบ

1.4 เจตนา เมื่อมีบุคคลที่จะทำนิติกรรม มีเป้าหมายในการทำวิธีการในการกระทำแล้ว สิ่งสำคัญที่ขาดไม่ได้อีกประการหนึ่งก็คือต้องมีการกระทำที่เกิดจากความต้องการโดยสมัครใจของผู้ทำนิติกรรมเอง สิ่งนี้เราเรียกว่า เจตนา (จำปี โสคติพันธุ์, 2540, หน้า 41)

## 2. หลักเกณฑ์การนำบทลงโทษการเรียกเบี้ยปรับของนิติบุคคลอากรชุด

พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 บัญญัติว่า นิติบุคคลอากรชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลนิติบุคคลอากรชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอากรชุด ตามที่กฎหมายกำหนดนั้นอาจแยกหน้าที่ของนิติบุคคลอากรชุดเป็น 3 หน้าที่หลัก คือ หน้าที่จัดการทรัพย์สินส่วนกลาง หน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง หน้าที่อื่นๆ เพื่อประโยชน์ตามข้อบังคับดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นและแต่ต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมของเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัตินี้

วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดดังกล่าวไว้ ข้างต้นแล้ว พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 ยังเปิดช่องให้นิติบุคคลอากรชุด กำหนดวัตถุประสงค์หรือกำหนดข้อบังคับอากรชุดในการดำเนินกิจการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรืออาจกำหนดไว้ในข้อบังคับ ที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนไว้ในคราวที่ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอากรชุดหรือที่แก้ไขเพิ่มเติมและได้จดทะเบียนข้อที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอากรชุดแล้ว แต่ทั้งนี้วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ ย่อมต้องอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง สมควรกำหนดเรื่องการจัดการ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและอำนาจกระทำการต่างๆ ของนิติบุคคลอากรชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอากรชุดในข้อบังคับของนิติบุคคลอากรชุด โดยไม่ให้ขัดต่อบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอากรชุด

นอกจากข้อบังคับจะเป็นตัวกำหนดสิทธิแล้วละหน้าที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในข้อบังคับยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับก็อาจถูกฟ้องเรียกค่าเสียหายได้ ดังนี้ เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปเป็นอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการจัดทำข้อบังคับของอากรชุดขึ้นเพื่อกำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายมิให้กระทบกระทั่งสิทธิของ

บุคคลอื่น โดยถือว่าข้อบังคับของอาคารชุดเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เจ้าของร่วมแต่ละคนซึ่งต้องมีหน้าที่ให้การปฏิบัติตามข้อบังคับเช่นกับคู่สัญญาที่ต้องมีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญา เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าใช้บริการส่วนตัว อาทิ ค่าน้ำประปา โทรศัพท์ ตามที่เป็นจริงตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือที่มดตีที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและหรือที่ประชุมใหญ่กำหนด เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายการแจ้งจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ณ สำนักงานของนิติบุคคลนี้ในกรณีที่ชำระหลังจากที่กำหนดหรือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือนของเงินจำนวนเงินที่ค้างชำระเศษ ของ 1 วันให้นับเป็น 1 เดือนและหากค้างชำระเกิน 3 เดือนให้คณะกรรมการควบคุมโดยผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจในการงดให้บริการสาธารณูปโภคภายในห้องชุด อาทิ เช่น น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ เบี้ยปรับต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด กรณีมีการฟ้องร้องบังคับคดีกับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลอาคารชุดได้อาศัยหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประกอบด้วยข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม อาจกำหนดไว้เป็นเงินจำนวนหนึ่งก็ได้ ตามบทบัญญัติในมาตรา 379 มาตรา 381 หรือเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนตามบัญญัติในมาตรา 382 ก็ได้

## 2.1 ความหมายของเบี้ยปรับ

ตามกฎหมายโรมัน เบี้ยปรับหรือ “Stipulatio Poena” เป็นข้อกำหนดประการหนึ่ง que เพิ่มเติมเข้ามาในสัญญาซึ่งถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งหรือฝ่ายที่ผูกพัน ไม่ปฏิบัติตามความผูกพันของตนก็จะต้องจ่ายเงินจำนวนหนึ่ง โดยปกติแล้ว เบี้ยปรับมักจะเป็นข้อกำหนดที่หนักกว่าการปฏิบัติ การชำระหนี้ เบี้ยปรับจึงมีหน้าที่ 2 ประการคือ ประการแรก เป็นการให้ความแน่นอนไว้ล่วงหน้าก่อนว่าจะมีการจ่ายเงินจำนวนหนึ่งเป็นการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเพราะการไม่ปฏิบัติตามสัญญา ประการที่สอง เป็นการทำให้ความผูกพันนั้นกระชับมั่นคงยิ่งขึ้น เพราะทำให้ลูกหนี้ต้องปฏิบัติตามชำระหนี้เพื่อที่จะได้ไม่ต้องชำระเบี้ยปรับ (จำปี โสคติพันธ์, 2540, หน้า 286)

เบี้ยปรับ หมายถึงค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหายซึ่งคู่สัญญากำหนดไว้ล่วงหน้าเมื่อมีการไม่ชำระหนี้ เมื่อมีการชำระหนี้แต่ไม่ถูกต้องสมควรหรือเมื่อมีการกระทำการอันฝ่าฝืนมูลหนี้สำหรับหนึ่งดเว้นกระทำการในความเป็นจริงแล้ว “เบี้ยปรับ” ก็คือสิ่งที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญา หรือเป็นข้อสัญญาข้อหนึ่งที่ระบุให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ชำระหนี้ต้องรับในการชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหายทันทีตามจำนวนที่กำหนดไว้โดยไม่ต้องพิสูจน์ขนาดของความเสียหายว่ามีมากน้อยเพียงไร

คู่สัญญาที่มีเสรีภาพที่จะกำหนดเนื้อหาของสัญญาอย่างไรก็ได้ซึ่งเสรีภาพนี้รวมทั้งเสรีภาพที่จะตกลงกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องรับผลที่หนักขึ้นกว่าผลธรรมดาที่มาจากสัญญาด้วยผลที่หนักขึ้นกว่าผลปกติที่รู้จักกันคือ เบี้ยปรับ ซึ่งได้อธิบายกันในกฎหมายไทยว่าเป็นสัญญาอุปกรณ ซึ่งหมายถึง สัญญาที่ความมีอยู่หรือความสมบูรณ์ของสัญญานั้นต้องขึ้นอยู่กับสัญญาหลักที่เรียกว่าสัญญาประธาน เพราะฉะนั้นถ้าสัญญาประธานมีอยู่แต่ไม่สมบูรณ์ สัญญาอุปกรณที่เกี่ยวข้องก็ไม่สมบูรณ์ไปด้วย (สุรศักดิ์ วาจาสิทธิ์, 2538, หน้า 85)

สาเหตุที่คู่สัญญามักจะกำหนดผลที่หนักขึ้นกว่าธรรมดาไว้ในลักษณะของเบี้ยปรับก็เพราะเมื่อเกิดการไม่ชำระหนี้หรือการผิดสัญญาของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งคู่สัญญาฝ่ายแรกจะได้รับการเยียวยาโดยตรงและทันทีบนฐานของสัญญาที่มีต่อกัน โดยไม่จำเป็นต้องไปฟ้องร้องกันก่อนเหมือนกรณีของการที่ต้องบังคับให้ชำระหนี้หรือบังคับตามสิทธิเรียกร้องโดยปกติ เพราะการฟ้องร้องนอกจะจากเสียเวลาแล้วยังเสียค่าใช้จ่ายอีกจำนวนมาก หรือยังไม่อาจทราบได้เป็นที่แน่นอนว่าผลที่ดีที่สุดแล้วจะได้รับการเยียวยาตามที่ตนเสียหายจริงหรือไม่ วิธีการกำหนดเรียกเบี้ยปรับไว้ก่อนจึงนับเป็นวิธีการในการคุ้มครองตนเองวิธีหนึ่ง เพราะนอกจากจะได้รับการเยียวยาได้ทันทีและเต็มเม็ดเต็มหน่วยแล้ว การกำหนดการเรียกเบี้ยปรับไว้ก่อน ยังมีลักษณะเป็นหลักประกันที่จะทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะได้รับการชำระหนี้จากอีกฝ่ายหนึ่งด้วย

## 2.2 ลักษณะของเบี้ยปรับ

ความหมาย “เบี้ยปรับ” อาจกำหนดไว้เป็นเงินจำนวนหนึ่งก็ได้ตามบทบัญญัติในมาตรา 379 - 381 หรือเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนตามบทบัญญัติในมาตรา 382 ก็ได้ (จำปี โสคติพันธ์, 2540, หน้า 287)

1. เป็นค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หมายถึงว่า คู่สัญญาได้ตกลงกำหนดกันไว้ล่วงหน้าในสัญญาว่าถ้ามีการผิดสัญญาหรือมีการไม่ชำระหนี้เลยหรือมีการชำระหนี้ไม่ถูกต้องสมควรหรือมีการกระทำอันฝ่าฝืนจะให้เบี้ยปรับ (เป็นค่าเสียหาย) ซึ่งโดยปกติจะกำหนดเป็นจำนวนเท่าใดก็ได้ที่แน่นอนหรือกำหนดวิธีการในการคำนวณเบี้ยปรับไว้แน่นอนก็ได้

2. “เบี้ยปรับ” นั้น อาจมีการส่งมอบให้แก่กันหรือไม่ก็ได้ ถ้ามีการส่งมอบไว้แล้วก็ต้องพิจารณาให้ดีกว่าสิ่งที่ส่งมอบไว้เป็นมัดจำหรือเป็นเบี้ยปรับกันแน่น เพื่อที่จะสามารถใช้บทบัญญัติของกฎหมายได้ถูกต้อง ซึ่งการพิจารณาคงต้องคำนึงถึงวัตถุประสงค์ของการส่งมอบด้วยว่าเพื่ออะไร แต่ถ้ามีการตกลงกำหนดเบี้ยปรับไว้โดยมิได้มีการส่งมอบเบี้ยปรับให้แก่กันเช่นนี้ “การส่งมอบ” ก็มีสาระสำคัญ เพราะฉะนั้นถ้าหากคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดว่าเป็นผู้ที่จะต้องเสียเบี้ย

ปรับถ้าผิดสัญญา เมื่อมีการผิดสัญญาหรือไม่ชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็มีสิทธิที่จะเรียกเบี้ยปรับได้

ข้อสังเกต เป็นที่น่าสังเกตด้วยว่า เบี้ยปรับนั้นจะต้องได้กำหนดไว้ล่วงหน้าเป็นแน่นอนแล้วว่าจะให้เบี้ยปรับเท่าใด หรืออย่างน้อยกำหนดวิธีคิดไว้แน่นอน มีประเด็นน่าพิจารณาว่า หากคู่สัญญาตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้ทั้งหมด โดยมีได้กำหนดจำนวนหรือวิธีคิดไว้ ค่าเสียหายนี้จะเป็นเบี้ยปรับหรือไม่ เบี้ยปรับมีลักษณะสำคัญ

1. เบี้ยปรับเป็นค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้า จะเรียกชื่อว่าเบี้ยปรับ ค่าปรับ ดอกเบี้ย หรืออย่างไรก็ได้ หากมีลักษณะเป็นค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้าย่อมเป็นเบี้ยปรับ เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ หรือไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องสมควรเจ้าหนี้มีสิทธิรับหรือเรียกเอาเบี้ยปรับได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำสืบพิสูจน์ความเสียหาย

2. เบี้ยปรับซึ่งกำหนดไว้เป็นค่าเสียหายล่วงหน้า ถ้าเป็นเงินคู่สัญญาจะต้องตกลงกันกำหนดจำนวน หรือวิธีคำนวณเบี้ยปรับไว้ด้วย แต่ไม่จำเป็นที่คู่สัญญาจะต้องมอบเบี้ยปรับให้ไว้แก่กันจะส่งมอบหรือไม่ส่งมอบก็ได้

3. เบี้ยปรับอาจกำหนดเป็นจำนวนเงิน (มาตรา 379) หรือการชำระหนี้เป็นอย่างอื่น (มาตรา 382) (ศักดิ์ สนองชาติ, 2536, หน้า 15)

### 2.3 ผลของการกำหนดเบี้ยปรับ

เมื่อลูกหนี้ชำระหนี้ตามสัญญาโดยถูกต้องครบถ้วนทุกประการ การเรียกให้ชำระเบี้ยปรับ หรือ การรับเบี้ยปรับก็ไม่อาจกระทำได้ เพราะเจ้าหนี้มิได้มีความเสียหายใดๆ

แต่กรณีที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้หรือไม่ถูกต้อง เจ้าหนี้สามารถจะรับหรือเรียกเบี้ยปรับได้ แล้วแต่ว่าได้ส่งมอบเบี้ยปรับให้แก่เจ้าหนี้แล้วหรือไม่ โดยแยกพิจารณาว่าหากเบี้ยปรับเป็นเงิน การรับหรือเบี้ยปรับจะทำได้ในกรณีใดบ้าง ซึ่งมีบทบัญญัติมาตรา 379 แต่หากเบี้ยปรับเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่น ก็จะมีบทบัญญัติมาตรา 382 รองรับอยู่อีกส่วนหนึ่ง ดังนี้ คือ

1. เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เลย (ในกรณีที่วัตถุแห่งหนี้เป็นการ โอนกรรมสิทธิ์ หรือส่งมอบทรัพย์สิน) หรือลูกหนี้ฝ่าฝืนมูลหนี้ (ในกรณีที่เป็นการหนึ่งวันกระทำการ)

ถ้าได้กำหนดเบี้ยปรับเป็นเงิน มาตรา 380 บัญญัติให้เจ้าหนี้มีทางเลือกดังต่อไปนี้

(1) เรียกเบี้ยปรับและค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ถ้ามีความเสียหายมากกว่าเบี้ยปรับจะต้องพิสูจน์ และอาจจะนำเบี้ยปรับมาเป็นฐานที่เป็นจำนวนน้อยที่สุดของค่าเสียหายก็ได้ หรือ



(2) เรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 213 ในเรื่องหนี้ และอาจเรียกให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้อีกตามหลักในเรื่องหนี้ในมาตราเดียวกันแต่จะต้องพิสูจน์

อย่างไรก็ตาม อาจนำเบี้ยปรับมาเป็นฐานที่เป็นจำนวนน้อยที่สุดของค่าเสียหายก็ได้ในมาตราเดียวกันแต่จะต้องพิสูจน์

ถ้าได้กำหนดเบี้ยปรับเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนเงินมาตรา 382 บัญญัติให้เจ้าหนี้มีทางเลือกดังต่อไปนี้

(1) เรียกเบี้ยปรับ คือ เรียกให้มีการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นที่ไม่ใช่เงิน ตามที่ได้กำหนดไว้เป็นเบี้ยปรับ แต่ถ้ามีความเสียหายอีก เรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายไม่ได้ หรือ

(2) เรียกให้ชำระหนี้ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 213 ในเรื่องหนี้และอาจเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้ ตามหลักเกณฑ์ในเรื่องหนี้ในมาตราเดียวกันข้อสังเกต เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะเลือกเอาทางใดทางหนึ่งเท่านั้น จะใช้ทั้งสองทางไม่ได้ เพราะบทบัญญัติกฎหมายในมาตรา 380 และมาตรา 382 ซึ่งให้ใช้มาตรา 380 ด้วยนั้น ทำให้เข้าใจได้ว่า ถ้าเรียกเบี้ยปรับก็เป็นการเรียกแทนการชำระหนี้เสียหายเลยและโดยเหตุผลของเรื่อง การเรียกได้ทั้งสองทางก็ดูจะมากกว่าความเสียหายที่เป็นจริง อันจะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมเพราะการกำหนดเบี้ยปรับไว้สำหรับการไม่ชำระหนี้ย่อมจะกำหนดเป็นจำนวนที่สูงกว่าเบี้ยปรับธรรมดาอยู่แล้ว (จำปี โสคติพันธ์, 2540, หน้า 289)

2. เมื่อลูกหนี้ชำระหนี้ไม่ถูกต้อง คือ การชำระหนี้ แต่การชำระหนี้อาจจะขาดตกบกพร่อง หรือล่าช้า ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา

ถ้าได้กำหนดเบี้ยปรับเป็นเงิน มาตรา 381 บัญญัติให้เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะ

(1) เรียกให้ชำระหนี้ และ

(2) เรียกให้ชำระเบี้ยปรับ (ซึ่งต้องสงวนสิทธิไว้ในเวลาที่เจ้าหนี้รับชำระหนี้)

คำพิพากษาฎีกาที่ 1642/ 2538 ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การเรียกเอาเบี้ยปรับตามมาตรา 381 วรรคหนึ่งนั้นผู้มีสิทธิต้องบอกสงวนสิทธิเรียกเบี้ยปรับ และผู้มีสิทธิซึ่งเป็นเจ้าหนี้รับชำระหนี้ นั้น ดังนั้น เมื่อลูกหนี้ยังไม่ได้ปฏิบัติตามชำระหนี้ครบตามสัญญาเจ้าหนี้จึงยังมีสิทธิเรียกเบี้ยปรับได้อยู่ และ

3. เรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ถ้าพิสูจน์ไว้ในเวลาได้ว่า เสียหายมากกว่าเบี้ยปรับ โดยจะเอาเบี้ยปรับเป็นฐานที่เป็นจำนวนน้อยที่สุดแห่งค่าเสียหายก็ได้

ถ้าได้กำหนดเบี้ยปรับเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนเงินมาตรา 382 บัญญัติให้เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะ

- (1) เรียกให้ชำระหนี้ และ
- (2) เรียกให้ชำระเบี้ยปรับ หรือ
- (3) เรียกให้ชำระหนี้ และเรียกค่าสินไหมทดแทน

เมื่อบุคคลกระทำหรืองดเว้นการกระทำอันใดอันหนึ่งตามมาตรา 383 วรรคสอง ในกรณีนี้เป็นเรื่องที่ยังไม่มีสัญญาจึงยังไม่มีหนี้เกิดจากสัญญา โดยหลักจึงไม่อาจปรับใช้มาตรา 379 และ 382 ซึ่งเป็นเรื่องที่มีสัญญาแล้ว แต่เนื่องจากในความเป็นจริงอาจมีการกำหนดเบี้ยปรับสำหรับการกระทำหรืองดเว้นการกระทำบางอย่างได้ มาตรา 382 วรรคสอง จึงมารองรับโดยให้ปรับใช้วิธีเดียวกันกับที่กล่าวไว้ในมาตรา 379 และ 382 (จำปี โสคติพันธ์, 2540, หน้า 292)

## 2.4 ผู้มีสิทธิลดเบี้ยปรับ

ผู้มีสิทธิลดเบี้ยปรับได้ ก็คือ ศาล ซึ่งจะให้ลดได้โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. มีคำขอของผู้ที่จะต้องเสียเบี้ยปรับ สำหรับ “คำขอ” ให้ลดเบี้ยปรับนี้ มิได้กำหนดไว้โดยชัดแจ้งว่าการปรับลดเบี้ยปรับนั้นจำเป็นต้องมีการร้องขอจากผู้ที่จะต้องเสียเบี้ยปรับก่อนหรือไม่ แต่หากพิจารณาบทบัญญัติในมาตรา 382 ที่ใช้ถ้อยคำว่า “เมื่อได้ใช้เบี้ยปรับแล้วสิทธิเรียกร้องขอลดก็เป็นอันขาดไป” ทำให้เข้าใจว่าการที่ศาลจะปรับลดเบี้ยปรับได้นั้นจะต้องมีการร้องขอจากผู้ที่จะต้องเสียเบี้ยปรับเสียก่อน ทั้งการร้องขอยังทำให้รู้สึกที่ศาลเข้าไปอำนวยความสะดวกเพราะคุ้มครองมิให้เข้าไปแทรกแซงเสรีภาพในการทำสัญญาของคู่สัญญา ภายหลังจากที่สัญญาได้เกิดขึ้นแล้วแต่อย่างไรก็ตาม หากได้ศึกษาแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาแล้วจะพบว่า ศาลมักใช้ดุลพินิจปรับลดเบี้ยปรับให้เองโดยที่บุคคลผู้ที่จะต้องเสียเบี้ยปรับมิได้ร้องขอ จึงทำให้เข้าใจไปว่า ศาลสามารถยกประเด็นเรื่องเบี้ยปรับขึ้นมาพิจารณาได้เองเพราะปัญหาในการเรียกเบี้ยปรับสูงเกินไปเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งศาลยกขึ้นวินิจฉัยได้เอง อย่างไรก็ตามศาลไม่ควรปรับได้เอง

2. มาตรา 383 นั้นมิใช่กฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยเนื่องจากมาตรา 383 มี 2 วรรค วรรคหนึ่ง เป็นเรื่องอนุญาตให้ศาลปรับลดเบี้ยปรับได้ และวรรคสองเป็นเรื่องที่ให้มีการกำหนดเบี้ยปรับได้แม้ยังไม่มีสัญญา แสดงว่าวรรคสองเป็นเรื่องของเสรีภาพที่บุคคลควรที่จะกำหนดเบี้ยปรับหรือไม่ก็ได้ เมื่อเป็นบทบัญญัติทางกฎหมายในมาตราเดียวกันจะแปลความว่าวรรคหนึ่งเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยแต่วรรคสอง มิใช่กฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยประชาชนผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุด

3. การที่มาตรา 383 วรรคหนึ่ง ตอนท้าย เขียนไว้ว่า “เมื่อได้ใช้เงินตามเบี้ยปรับแล้วสิทธิเรียกร้องขอลดก็เป็นอันขาดไป” แสดงให้เห็นอยู่ในตัวว่ามีใช้ทุกกรณีเมื่อเบี้ยปรับสูงเกินส่วน

แล้วศาลจะได้มีโอกาสปรับลดเสมอ ซึ่งหากเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยจริงแล้วไม่ควรจะมีข้อยกเว้นเช่นนี้

4. การกำหนดเบี้ยปรับที่สูงเกินไปวรรคหนึ่งนี้ ไม่อาจสื่อแสดงเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยอย่างไร เพราะไม่ได้แสดงให้เห็นว่าเป็นกฎหมายที่คุ้มครองลูกหนี้ที่อ่อนแอกว่า ซึ่งต่างจากมาตรา 7 ในเรื่องมัดจำตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พุทธศักราช 2540 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยโดยตัวของพระราชบัญญัติเองในกรณีมาตรา 7

ผู้ขอลดเบี้ยปรับจะต้องไม่ได้ใช้เงินตามเบี้ยปรับนั้น เพราะหากผู้ขอลดเบี้ยปรับได้ใช้เงินตามเบี้ยปรับไปแล้ว ก็แสดงเป็นปริยายว่าผู้ขอลดนั้นมิได้คิดว่าเบี้ยปรับนั้นสูงเกินไป จึงจะมาขอลดอีกไม่ได้

ศาลพิเคราะห์ทางได้เสียทุกอย่างของเจ้าหนี้แล้วเห็นว่าเบี้ยปรับที่กำหนดไว้นั้นสูงเกินส่วนวินิจฉัยให้ลดได้ตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร สำหรับทางได้เสียทุกอย่างของเจ้าหนี้นั้น นอกจากหมายถึงทางได้เสียในเชิงทรัพย์สินแล้ว กฎหมายยังกำหนดให้ศาลต้องคำนึงถึงทางได้เสียในกรณีอื่นๆ อีกด้วย ซึ่งอาจหมายถึงทางได้เสียในเชิงจิตใจอีกด้วยในกรณีนี้มีข้อพึงสังเกตด้วยบทบัญญัติของกฎหมายมิได้ให้ศาลสามารถใช้ดุลพินิจได้โดยอิสระแต่กำหนดกรอบของการใช้ดุลพินิจไว้ในลักษณะของกฎหมาย

ผู้เขียนเห็นว่ากรณีที่จะลดเบี้ยปรับได้นั้นน่าจะเป็นกรณีที่เบี้ยปรับกำหนดไว้เป็นเงินเท่านั้น แต่ก็มีความเห็นของนักกฎหมาย ที่เห็นว่าน่าจะลดเบี้ยปรับได้แม้เบี้ยปรับจะเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นก็ตาม (จำปี โสคติพันธ์, 2540, หน้า 294)

ผู้ที่มีสิทธิลดของเบี้ยปรับตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดกรณีการฟ้องร้องบังคับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค กรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่กฎหมายบัญญัติให้เจ้าของห้องชุดทุกห้องต้องปฏิบัติตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุดนำบทลงโทษ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคพร้อมด้วยเบี้ยปรับตามข้อบังคับมาชำระหนี้ตามหนังสือบอกกล่าว นิติบุคคลอาคารชุดกระทำการเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดและสามารถเจรจาลดเบี้ยปรับได้โดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้เจ้าของห้องชุดที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนค่าสาธารณูปโภค แม้ว่าเบี้ยปรับมิได้เกิดจากนิติกรรมสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เบี้ยปรับที่เกิดจากนิติกรรมสัญญาระหว่างคู่กรณีที่ไม่นับปฏิบัติตามสัญญาและไม่ชำระหนี้ ตามมูลหนี้เป็นการงดเว้นการกระทำและเบี้ยปรับที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวสืบเนื่องจากนิติเหตุแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

### 3. หลักนิติเหตุกับการเรียกเบี้ยปรับตามกฎหมาย

จะเห็นได้ว่าคนเราตั้งแต่เกิดมาก็มีความสัมพันธ์เป็นพิเศษอยู่สองอย่าง ประการแรกเป็นความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ ที่อาจจะต้องทำการดูแลเก็บรักษาผลประโยชน์หรืออาจจะขาย แลกเปลี่ยน หรือยกให้ใครก็ได้ ประการที่สองเป็นความสัมพันธ์ระหว่างที่เกิดขึ้นมาเอง โดยธรรมชาติทันทีที่เราเกิดมาก็ได้ เช่นความสัมพันธ์ฉันพ่อแม่ ลูก หรืออาจจะเป็นความสัมพันธ์ที่จะเกิดขึ้นได้ในทางกฎหมายที่จะต้องมีการกระทำอะไรบางอย่างก่อนก็ได้ เช่น การสมรสการรับรองบุตร เป็นต้น

ในความสัมพันธ์ทั้งหลายดังกล่าวเหล่านี้ย่อมก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในทางกฎหมายด้วยและความเคลื่อนไหวในทางกฎหมายที่เกิดจากเหตุการณ์ทั้งธรรมชาติและทั้งการกระทำของบุคคล นิติเหตุ “นิติ” ก็คือ “กฎหมาย” ส่วน “เหตุ” ก็คือสาเหตุที่มา ดังนั้น นิติเหตุจึงหมายความว่าสาเหตุในทางกฎหมายหรือสาเหตุที่ก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในทางกฎหมายนั่นเอง

สาเหตุที่ก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวทางกฎหมายหรือนิติเหตุนี้มีอยู่หลายประการซึ่งอาจเกิดจากธรรมชาติก็ได้หรืออาจเกิดจากการกระทำของคนก็ได้ นิติเหตุที่เกิดจากธรรมชาติก็ได้ (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2535, หน้า 18)

#### 3.1 ขอบเขตของนิติเหตุ

คำว่า “นิติเหตุ” นี้ ก่อให้เกิดปัญหากันอย่างมากในเหล่านักนิติศาสตร์ทั้งหลายเนื่องจากไม่อาจจะตกลงในความหมายของคำนี้ว่าจะให้กินความหมายลึกซึ้งเพียงใดแต่อาจจะสรุปแนวความเห็นในเรื่องความหมายของคำว่า “นิติเหตุ” นี้ได้เป็น 3 ความเห็น คือ

ความเห็นแรก ได้ให้ความหมายของคำว่า “นิติเหตุ” นี้ มีความหมายรวมถึงนิติกรรมด้วย โดยถือว่านิติเหตุนี้เป็นเหตุการณ์ในทางกฎหมายซึ่งก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิทุกอย่างในเมื่อนิติกรรมเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิด้วยแล้ว นิติกรรมจึงควรจะอยู่ในความหมายของนิติเหตุนี้ด้วยคู่กัน และนักนิติศาสตร์พวกนี้มักมีความเห็นว่า นิติกรรมก็คือนิติเหตุอย่างหนึ่ง แต่นิติเหตุไม่จำเป็นต้องเป็นนิติกรรมเสมอไป ดังนั้น นิติเหตุตามความหมายของนักนิติศาสตร์เหล่านี้จึงมีความหมายกว้างมาก

ความเห็นที่สอง นักนิติศาสตร์พวกนี้มีความเห็นในความหมายของคำว่า “นิติเหตุ” ไปในทางตรงกันข้ามกับพวกแรก โดยไม่ได้ยอมรับในการใช้คำว่า “นิติเหตุ” ตรงๆ แต่ใช้เป็นคำว่า “นิติการณ์” โดยได้ให้ความเห็นโดยแยกเหตุการณ์ในทางกฎหมายออกเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง

และนิติการณ์อีกอย่างหนึ่ง มิได้ให้นิติกรรมรวมอยู่ในความหมายของนิติเหตุดังความเห็นแรก โดยให้เหตุผลว่านิติกรรม ได้แก่ การแสดงเจตนาของบุคคล โดยมีความประสงค์มุ่งจะให้เกิดผลในกฎหมายในอันที่จะก่อหรือเปลี่ยนแปลงหรือโอนหรือสงวนหรือระงับสิทธิ และกล่าวถึงการกระทำอื่นนอกจากการกระทำ อันเป็นนิติกรรม อันเป็นเหตุการณือื่นๆ ซึ่งมีผลในกฎหมายคู่กัน มีลักษณะคล้ายคลึงกับนิติกรรม แต่ไม่ใช่นิติกรรม เพราะไม่ใช่การกระทำการอันมุ่งประสงค์ให้เกิดผลจากการกระทำนั้น เหตุการณืเช่นว่านี้นักนิติศาสตร์เหล่านี้ใช้คำว่า “นิติการณ์” ซึ่งก็ได้แก่ นิติเหตุในความหมายอย่างแคบนั่นเอง จึงเห็นได้ว่าแนวความเห็นของนักนิติศาสตร์ฝ่ายนี้มีแนวความคิดต้องการแยกนิติกรรมออกจากความหมายของนิติเหตุอย่างเด็ดขาด โดยมีความเห็นว่านิติกรรมไม่ใช่นิติเหตุอย่างแท้ จึงเป็นการให้ความหมายของนิติเหตุในความหมาย อย่างแคบนั่นเอง

ความเห็นที่สาม ในแนวความเห็นนี้เป็นแนวความคิดในด้านประนีประนอมระหว่างความเห็นแรกกับความเห็นที่สอง โดยยอมรับในความหมายของคำว่า “นิติเหตุ” เป็นเหตุที่ทำให้เกิดการเคลื่อนไหวในสิทธิซึ่งก่อให้เกิดผลในทางกฎหมาย แต่ได้กล่าวสรุปว่านิติเหตุนี้บางทีก็ถูกนำมาใช้ในความหมายอย่างกว้างดังแนวความคิดเห็นแรกและบางทีก็ถูกนำมาใช้ในความหมายอย่างแคบดังแนวความคิดเห็นที่สอง ด้วยเหตุนี้ ตามแนวความคิดของนักนิติศาสตร์พวกนี้ จึงพยายามเลี่ยงใช้ถ้อยคำเพื่อมิให้ความหมายปะปนกัน โดยเรียกเหตุที่ก่อให้เกิดผลในกฎหมายนี้ว่า “เหตุในกฎหมาย” บ้าง หรือ “เหตุการณืในกฎหมาย” บ้าง คือ นิติเหตุในความหมายอย่างกว้างนั่นเองซึ่งแนวความคิดของนักนิติศาสตร์เหล่านี้ได้แยกนิติเหตุในความหมายอย่างกว้าง หรือเหตุในกฎหมายหรือเหตุการณืในกฎหมายออกเป็น 2 กรณี กรณีหนึ่งเกิดจากการกระทำของบุคคล โดยผู้กระทำมีความตั้งใจหรือมีเจตนามุ่งที่จะให้การกระทำของตนก่อให้เกิดผลในทางกฎหมายตามที่ตนประสงค์นั้นซึ่งการกระทำชนิดนี้เป็นการก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิตามที่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149 บัญญัติไว้ซึ่งเรียกว่า “นิติกรรม” นั่นเอง ส่วนเหตุการณืในทางกฎหมายอีกประเภทหนึ่งซึ่งก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิ นอกจาก นิติกรรมดังกล่าวไว้แล้วนี้เรียกว่า “นิติเหตุ” ซึ่งคำนี้ได้มีการเรียกชื่อต่างๆ กัน เช่น นิติเหตุอย่างอื่น หรือนิติการณ์ แต่เมื่อสรุปแล้วก็คือ นิติเหตุตามความหมายอย่างแคบนั่นเอง (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2535, หน้า 18) ดังนั้นตามแนวความเห็นที่ 3 จึงอาจแยกประเภทของ “เหตุในกฎหมาย” ได้ดังนี้ คือ

1) นิติกรรม เป็นเหตุการณืในกฎหมายอย่างหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้กระทำมีเจตนามุ่งให้การกระทำของตนเกิดผลในทางกฎหมาย โดยมีการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ หรือก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิตามที่ผู้กระทำประสงค์

2) นิติเหตุ คือ เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลในกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นเองโดยอำนาจของกฎหมายนอกจากนิติกรรม ซึ่งเหตุการณ์เหล่านี้ล้วนจัดเป็นนิติเหตุทั้งสิ้น นิติเหตุความหมายอย่างแคบนี้ อาจแยกได้เป็นนิติเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลอย่างหนึ่งและนิติเหตุที่มีได้เกิดจากการกระทำของบุคคลหรือเกิดขึ้น โดยธรรมชาติอีกอย่างหนึ่ง (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2535, หน้า 19)

### 3.2 ประเภทของนิติเหตุ

นิติเหตุ คือ เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลในทางกฎหมาย โดยผลที่เกิดขึ้นนั้นเกิดโดยอำนาจของกฎหมาย นิติเหตุจะเกิดขึ้น โดยการกระทำของบุคคลก็ได้ หรือจะไม่เกิดขึ้นจากการกระทำที่บุคคลใดมีส่วนเกี่ยวข้องเลยก็ได้ แต่เฉพาะนิติกรรมจะเกิดขึ้นได้ก็โดยการกระทำของบุคคลเสมอ

นิติเหตุนี้อาจแบ่งเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 2 ประเภท กล่าวคือ นิติเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคล ในบางกรณีการกระทำของบุคคลซึ่งโดยทั่วไปอาจเห็นได้ว่าเป็นเหตุการณ์ธรรมดาซึ่งอาจจะมีได้ก่อให้เกิดผลใดๆ ตามกฎหมายเลย แต่หากการกระทำนั้นเป็นการกระทำอันก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิอันเป็นผลตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ การนั้นก็จะเป็นการกระทำอันมีผลทางกฎหมาย ส่วนผลของกฎหมายที่เกิดขึ้นอาจแยกได้เป็น 2 ประการ คือ

การกระทำที่เกิดผลขึ้นเองโดยชอบด้วยกฎหมาย นิติเหตุประเภทนี้เกิดขึ้นโดยการกระทำของบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เป็นการกระทำที่เกิดผลในทางกฎหมาย โดยผู้กระทำจะมีเจตนา มุ่งจะให้เกิดผลในกฎหมายหรือไม่เป็นข้อสำคัญเมื่อการกระทำนั้นได้กระทำเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ผลในกฎหมายก็เกิดขึ้นเอง จึงต่างกับนิติกรรมในแง่ที่ว่านิติกรรมนั้นผู้กระทำจะต้องมีเจตนามุ่งต่อผลนั้น ผลจึงเกิดขึ้นตามที่เจตนา แต่การกระทำที่เกิดผลขึ้นเองโดยชอบด้วยกฎหมายนี้ ผู้กระทำจะได้มีเจตนาต่อผลหรือไม่ไม่สำคัญ แต่ผลของการกระทำนั้นเกิดขึ้นเองโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2535, หน้า 20)

การกระทำที่เกิดจากอันมิชอบด้วยกฎหมาย การกระทำประเภทนี้ของบุคคลเป็นเหตุในกฎหมายที่จะก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวในสิทธินั้น ซึ่งการกระทำนั้น ได้แก่ การที่บุคคลใจงใจหรือประมาทเดินเล่อกระทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้ถึงแก่ชีวิต ร่างกาย อนามัย เสรีภาพ หรือทรัพย์สิน หรือสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งการกระทำเช่นนี้ตามกฎหมายบัญญัติไว้ให้เกิดผลแห่งการเคลื่อนไหวอันเรียกว่าละเมิด ซึ่งผลของการกระทำเช่นนั้นก่อให้เกิดผลในทางกฎหมาย โดยผู้กระทำจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้กระทำละเมิด แม้ผู้กระทำจะมีได้มุ่งประสงค์ให้เกิดผลในทางกฎหมายแต่อย่างใดก็ตาม แต่ถ้ากระทำการและเกิดผลเช่นนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 ของไทย มาตรา 420 ก็บัญญัติให้ผู้กระทำต้องรับผิดชอบและก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้กระทำ

และเกิดหน้าที่แก่ผู้กระทำในการที่จะต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้กระทำการอันกฎหมายบัญญัติว่าเป็นการละเมิดนั้น

### 3.3 ข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับนิติเหตุในการเรียกเบี้ยปรับ

ขอบเขตของนิติเหตุ คือ การกระทำชนิดนี้เป็นการก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149 บัญญัติไว้ นิติกรรม ส่วนเหตุการณ์ในทางกฎหมายอีกประเภทหนึ่งก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิ นอกจากนิติกรรมดังกล่าวไว้แล้วนี้เรียกว่า นิติเหตุ ซึ่งคำนี้ได้มีการเรียกชื่อต่างๆ กัน เช่น นิติเหตุอย่างอื่น หรือนิติการณ์ แต่เมื่อสรุปแล้วก็คือ นิติเหตุตามความหมายอย่างแคบนั่นเอง การที่พระราชบัญญัติอากรชุดกำหนดคสิทธิใช้เจ้าของร่วมมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในพระราชบัญญัติอากรชุดและได้กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 นั้น ถ้าเจ้าของห้องชุดได้ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดและกำหนดบทลงโทษ เป็นเบี้ยปรับในทางกฎหมายไม่ได้ถือว่าเป็นก่อให้เกิดแห่งหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา 149 นิติกรรม แต่ เป็นเหตุการณ์ในกฎหมายอย่างหนึ่งซึ่งเกิดจากการกระทำของบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้กระทำมีเจตนามุ่งให้การกระทำของตนเกิดผลในทางกฎหมายโดยมีการก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ หรือก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิตามที่ผู้กระทำประสงค์ (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2534, หน้า 19)

แต่ถ้าพิจารณาในทางกฎหมายได้ถือว่าเป็นก่อให้เกิดแห่งหนี้ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 ถือว่าเป็นนิติเหตุแห่งกฎหมายนั้นเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้ตามหลักนิติเหตุตามความหมายอย่างแคบ คือ เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลในทางกฎหมายซึ่งเกิดโดยอำนาจของกฎหมาย นอกจากนิติกรรม คือ อำนาจการดำเนินกิจการเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่จัดไว้บริการและความสะดวกแก่เจ้าของร่วมทุกคน ซึ่งเหตุการณ์เหล่านี้จัดเป็นนิติเหตุทั้งสิ้น นิติเหตุความหมายอย่างแคบนี้ อาจแยกได้เป็นนิติเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลอย่างหนึ่งและนิติเหตุที่มีได้เกิดจากการกระทำของบุคคลหรือเกิดขึ้น โดยธรรมชาติอีกอย่างหนึ่ง ถ้าพิจารณาตามหลักนิติกรรมถือว่าเป็นสัญญาอุปกรณ์แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของร่วมห้องใดห้องหนึ่งผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลางตามข้อบังคับและมติที่ประชุมของเจ้าของร่วมถือว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคนต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอากรชุด ถ้าไม่ปฏิบัติตามก็มีสิทธิดำเนินฟ้องร้องคดีให้ชำระเบี้ยปรับได้ตามข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุดที่กฎหมายรองรับให้กระทำการได้โดยผลของกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522

#### 4. อำนาจหน้าที่ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดกับการเรียกเบี้ยปรับ

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและกฎหมายให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของกฎหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้ ควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ทั้งภายในห้องชุดและการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม และผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ข้อบังคับและระเบียบอาคารชุดที่มีอยู่แล้วและที่ตราขึ้นใหม่ ผู้จัดการมีหน้าที่เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือมีอำนาจกระทำการใดๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตที่กฎหมาย ข้อบังคับหรือมติของเจ้าของร่วม รวมทั้งมีอำนาจในการติดตามทวงหนี้ ฟ้องร้องบังคับคดี เป็นต้น

ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด กฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด โดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับปัจจุบันเป็นหลักและการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ประกาศใช้ กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดอาศัยข้อบังคับเป็นเครื่องมือในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดขณะที่ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลไว้กับสำนักงานที่ดิน ณ อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ได้กำหนดบทลงโทษกรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางโดยการกำหนดอัตราเรียกเบี้ยปรับกรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลางนอกเหนือจากพระราชบัญญัติบัญญัติไว้

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะกำหนดข้อบังคับไว้แตกต่างกันออกไปและการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีความแตกต่างมากกว่าที่กฎหมายบัญญัติไว้ในข้อบังคับ แม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดจะยึดแนวพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แต่การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดข้อบังคับไว้เพื่อวางกรอบกำหนดหน้าที่และสิทธิเจ้าของห้องรวมให้ปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติให้อำนาจแก่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือ มติเจ้าของร่วมปฏิบัติตามมติที่ประชุมภายในบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ การบริหารจัดการภายในอาคารชุดระยะแรก การกำหนดระเบียบ ข้อบังคับที่ปฏิบัติกันมาเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้กำหนดข้อบังคับ ในขณะที่ยื่นขอจดทะเบียนจากเจ้าของอาคารชุดเป็นผู้กำหนด ซึ่งหลังจากนั้นหากเจ้าของร่วมไม่เห็นด้วยกับข้อบังคับหรือเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดในข้อบังคับหรือการจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลแล้ว ก็จะเป็นการยากที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพราะต้องมีมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่



กฎหมายกำหนดไว้จึงจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ เช่นการเปลี่ยนแปลงแก้ไขในส่วนของการเรียกเก็บ เบี้ยปรับกรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาหลายปีหรือ การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายเพิ่มตามภาวะเศรษฐกิจ ย่อมมาจากประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่สามารถกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลาง โดยกำหนดเบี้ยปรับไว้ไม่เป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัย เหล่านี้ก็ต้องมติที่ได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งมีปัญหาว่าในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแต่ละครั้งจะมีผู้มาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ย่อมเกิดปัญหาในการที่จะลงคะแนนเสียงได้

นอกจากนี้มาตรา 48 ยังเปิดช่องให้มีการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลการ กำหนดกิจการที่ผู้จัดการอาคารชุดมีอำนาจมอบหมายให้ทำแทน ได้ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนวนและวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่าย ซึ่งเปิดโอกาสให้ลูกบ้านให้ออกเสียง 3 ครั้ง โดยครั้งแรก เสียง ลูกบ้านรวมกัน 1 ใน 3 ถ้าห้องชุด 100 ห้อง เสียง 33 ห้อง หากครั้งแรกรวมตัวกันไม่ได้ ประชุมครั้งที่ 2 ให้ใช้เสียง 1 ใน 4 ถ้า 100 ห้องชุด ก็จะใช้เสียงเพียง 25 ห้อง หากรวมกันไม่ได้ให้ใช้ครั้งที่สาม เป็นการตัดสิน หากออกเสียงแค่ 2 ห้อง ก็มีอำนาจสิทธิขาด ยกมือถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลงอะไร ไม่ได้เลย ข้อนี้อันตรายมาก เพราะเข้าใจว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารชุดจะแก้ปัญหากรณี ลูกบ้านมักไม่สนใจเข้าประชุมไม่ยอมใช้สิทธิ แต่หาว่าไม่ว่า เสียงเพียง 2 เสียงที่เปิดช่องอาจทำให้เกิดปัญหาตามมาได้อย่างในทุกวันนี้เห็นได้ชัด จากการนำคดีสู่ศาลเพื่อเรียกร้องเอาเงินค่าใช้จ่าย ส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และค่าใช้จ่ายตาม ข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

## 5. บทลงโทษกรณีผู้ที่ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคตามข้อบังคับ

การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการจดทะเบียนข้อบังคับพร้อมกันไปด้วย ข้อบังคับเปรียบเสมือนเครื่องมือของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินกิจการดูแลรักษาทรัพย์ ส่วนกลาง กฎระเบียบอาจจะถูกกำหนดไว้ โดยเจ้าของห้องชุดที่อยู่อาศัยรวมกัน ก็ต้องมีข้อบังคับ ภายในสำหรับอาคารชุดแต่ละแห่งไป พร้อมทั้งข้อกำหนดในส่วนด้านการจ่ายเงินค่า “เคหะบาล” และการบำรุงรักษาทั้งปวงตามพระราชบัญญัติอาคารชุด แต่ถ้ามีบางคนบางกลุ่มไม่ทำตาม การนำ บทลงโทษและบังคับเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติอาคารชุด จะลำบากมาก ในพระราชบัญญัติอาคารชุดเอง ก็ไม่กำหนดให้ชัดเจน กฎหมายเปิดโอกาสให้แต่ละนิติ บุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งสามารถกำหนดใช้บังคับกันภายในอาคารชุดและมีปัญหาอย่างเช่นทุก

วันนี้และถ้ามีกลุ่มเจ้าของห้องชุดหลายชุดไม่ยอมปฏิบัติตาม ก็ไม่มีกฎหมายข้อใดจะบังคับให้ได้ผลอย่างรวดเร็ว นอกจากจะพึ่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยนำแต่ละกรณีขึ้นศาลเป็นรายๆ ไป และการฟ้องขับไล่ผู้อยู่อาศัยเช่นนี้เป็นที่ทราบกันแล้วว่าจะต้องใช้เวลาเป็นปีๆ ในระหว่างนั้นก็จะมีปัญหาในด้านการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดในด้านเงิน ในที่สุดประสบปัญหาการดำเนินกิจการอาคารชุดและจะทำให้อาคารชุดขาดการดูแลรักษา ไม่มีผู้ที่เข้ามาบริหารเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง (มานพ พงศ์ทัต, 2522, หน้า 1-7)

เจ้าของห้องชุด นอกจากมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้วยังมีหน้าที่การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางต้องปฏิบัติควบคู่กันไปอีกด้วยโดยหน้าที่อาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดโดยตรง หรือเป็นหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งมีผลทำให้ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ หน้าที่ของเจ้าของห้องชุดอาจแบ่งแยกได้เป็น 3 ประการ คือ หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด และหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม (สุนันทา เรือธวาร, 2522, หน้า 17)

เจ้าของร่วมมีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็น ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค่าสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องชุดนั้น เช่นค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการน้ำประปา ค่าไฟฟ้าและโทรศัพท์ ตามที่เป็นจริงตามอัตราบริการที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและหรือที่ประชุมใหญ่กำหนด และอีกส่วนก็คือ ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด คือ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

โดยทั่วไปเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะชำระค่าสาธารณูปโภคที่ตนใช้สอยภายในสิทธิของตนเอง ส่วนค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งคือ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ กรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นระยะเวลาหลายปีติดต่อกันเป็นการงดเว้นกระทำการ หรือ ไม่ชำระหนี้ที่ยังค้างอยู่ซึ่งการ

ดำเนินการในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะแจ้งเดือนเป็นลายลักษณ์อักษรถึง 3 ครั้ง แล้วเมื่อเจ้าของห้องชุดไม่มาชำระค่าส่วนกลางผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ระดับสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา เพราะน้ำประปานั้นนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้บริการใช้สำหรับเจ้าของร่วมทุกห้องในอาคารชุดนั้นๆ จัดไว้บริการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของห้องชุดและเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่นิติบุคคลอาคารชุดจัดไว้บริการและต้องนำรายได้จากการเก็บจากเจ้าของห้องชุดที่ใช้จริงไปจ่ายให้แก่การประปา อีกครั้ง ถ้าเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งเดือนให้มาชำระ นิติบุคคลอาคารชุดจะมอบอำนาจให้กับทนายความดำเนินคดีฟ้องร้องต่อศาลให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาชำระค่าส่วนกลาง หรือ กรณีมีการต่อรองในส่วนของอัตราเบี้ยปรับที่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าของห้องชุดปฏิเสธจากฟ้องร้องให้ชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 พร้อมด้วยเบี้ยปรับ เจ้าของห้องชุดอ้างว่าคนไม่ได้เข้าทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดได้อาศัยหลักเกณฑ์ใดมาเรียกเบี้ยปรับ ซึ่งขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้บัญญัติไว้ นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกระทำการได้โดยมีกฎหมายรับรองให้กระทำการได้โดยผลของกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั่นก็หมายความว่านิติบุคคลอาคารชุดสามารถกระทำได้ เพราะความไม่ชัดเจนแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดกระทำได้จะกำหนดบทลงโทษไว้ในข้อบังคับ ข้อบังคับของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้ขณะขอขึ้นจดทะเบียนนิติบุคคลตามกฎหมายและข้อบังคับแต่ละอาคารชุดยังมีความแตกต่างกัน เพราะราคาห้องชุดแต่ละอาคารชุดไม่เท่าเทียมกันตลอดจนพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดไม่เท่ากัน และการกำหนดค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ยังไม่ชัดเจนและพระราชบัญญัติฉบับนี้เพียงแต่ได้บัญญัติบทลงโทษกรณีผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคไว้ในมาตรา 41 คือ

นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสิ่งหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคแรกได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าจ้างเก็บขยะมูลฝอย ค่าแสงสว่างไฟฟ้าในบริเวณอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ท่อแก๊สส่วนรวม ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุดกล่าว โดย ทุกห้องชุดจะต้องออกเท่ากันหมด ผู้ใดมีห้องชุด 1 ห้องก็ต้องจ่าย 1 ส่วน ถ้ามี 2 ห้องก็จ่าย 2 ส่วน หากเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มาตรา 41(1) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสิ่งหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตนโดยกำหนดให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือบุริมสิทธิตามมาตรา 259 นั้น มีทั้งหมด 7 ลำดับด้วยกันเจ้าหนี้ในบุริมสิทธิลำดับแรกย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ลำดับต่อๆ มา ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะบังคับคดีฟ้องร้อง

ให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้ที่ค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคแรก โดยฟ้องร้องต่อศาลและบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุด ได้แก่ทรัพย์สินต่างๆ เช่น โฉั่เก๊าอี้ ทีวี ฯลฯ โดยให้ได้รับชำระหนี้ในอันดับ 1 คือ ก่อนเจ้าหนี้นุริมสิทธิรายอื่นๆ ในมาตรา 259 ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ได้แก่ ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงาน ทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียนพนักงาน และอุปกรณ์ใช้จ่ายในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายทั้ง 3 ประการ ดังกล่าวนี้อำนาจของห้องชุด แต่ละห้องจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรา 14 กล่าวคือ ผู้ใดมีทรัพย์สินส่วนกลางมาก ก็ต้องออกมาก หากไม่ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ มาตรา 41 (2) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดนั้นๆ โดยจัดให้เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือมีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีและขอให้ยึดทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด เพื่อขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาชำระหนี้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระส่วนนี้โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในลำดับที่ 1 เช่นเดียวกับเจ้าหนี้ค้ำรักษาอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 273 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ทั้งสองวรรคไม่เหมือนกัน แต่ละอาคารชุดกำหนดค่าใช้จ่ายไว้ในมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้เจ้าร่วมต้องชำระค่าส่วนกลางเท่าเทียมกัน ไม่ว่าห้องชุดนั้นจะมีขนาดใหญ่หรือเล็กกว่า และแต่ละอาคารชุดในมาตรา 18 วรรคสอง กำหนดค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ไม่เท่าเทียมกันเนื้อที่ของขนาดใหญ่ต้องชำระค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 แพงกว่าหลายเท่าตัว และยังมีปัญหากระทบเมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวมีความประสงค์ที่ต้องการจำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสัญญา หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดกับบุคคลภายนอกกฎหมายบัญญัติให้เจ้าของห้องชุดต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ทั้งสองวรรคจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยและให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนและนิติกรรมสัญญาได้เมื่อมีการชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง การที่นิติบุคคลอาคารชุดนำบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาหลายปีและนิติบุคคลอาคารชุดนำบทลงโทษโดยการเรียกเก็บเบี้ยปรับตามข้อบังคับที่ได้มีกำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับ โดยเจ้าของโครงการอาคารชุดอาศัยช่องโหว่ของกฎหมายกำหนดขึ้นเองขณะยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพราะขณะยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งและยังไม่มีคณะกรรมการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพราะกฎหมาย

บังคับให้ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลและพร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับ และการกำหนดข้อบังคับยังอาศัยช่องโหว่ของกฎหมายให้ถือเอามติที่ประชุมเจ้าของร่วมเป็นมติพิเศษที่กำหนดคบทลงโทษผู้ที่ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลาง มติตามคะแนนออกเสียงที่ประชุมใหญ่ที่ไม่ครบองค์ประชุมเป็นเสียงเอกฉันท์ซึ่งเป็นอำนาจของฝ่ายบริหารอาคารชุดกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับที่เกินอัตราทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนเจ้าของห้องชุด นั่นก็หมายความว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับปัจจุบันยังบกพร่องอยู่หลายเรื่อง เมื่อคดีความอยู่ในขั้นตอนของกระบวนการพิจารณาของศาลโดยการฟ้องร้องเรียกเก็บเบี้ยปรับตามข้อบังคับ และมติที่ประชุมของเจ้าของร่วม ศาลจะให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ชำระเต็มจำนวนพร้อมด้วยเบี้ยปรับตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และศาลไม่สามารถใช้ดุลยพินิจที่จะลดหย่อนในส่วนของเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้เพราะเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นเกิดจากนิติกรรมสัญญา แต่การเรียกเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดเกิดจากนิติเหตุแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดรับรองให้นิติบุคคลอาคารชุดกระทำได้

สรุป ก่อนมีการจดทะเบียนนิติกรรมสัญญาหรือจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้รับการยืนยันจากนิติบุคคลอาคารชุดว่าห้องชุดดังกล่าวปราศจากหนี้การค้างชำระค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค การยืนยันนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจะทำเป็นหนังสือหรือนิติบุคคลอาคารชุดมาลงชื่อต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ หนังสือรับรองการชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และเป็นประโยชน์แก่นิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วยเพื่อที่จะได้รับชำระหนี้เงินในส่วนนี้ไปดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุดต่อไป อันเสมือนว่าเป็นการลงโทษทางกฎหมายอย่างหนึ่ง ประกอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลได้กำหนดไว้ต้องมีการรับรองว่าได้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

อีกกรณีหนึ่ง ด้วยมีผู้หรือและร้องเรียนหลายรายเกี่ยวกับเจ้าของโครงการที่ประกอบธุรกิจอาคารชุดว่าไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตนถือกรรมสิทธิ์อยู่ โดยมักจะอ้างว่าไม่ได้เป็นเจ้าของร่วม จึงไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามนัยมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นสาเหตุให้เจ้าของร่วมรายอื่นต้องรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวและสำนักงานที่ดินบางแห่งมิได้เรียกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวประกอบการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามนัยมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

## 6. บทลงโทษกรณีผู้ที่ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค กับการเรียกเบี้ยปรับตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กฎหมายบัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และพระราชบัญญัติยังกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

กฎหมายได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินกิจการภายในอาคารชุดตามที่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดไว้กับกรมที่ดิน หรือ ณ ที่ตั้งอาคารชุดตั้งอยู่ในส่วนเรื่องของการประชุมเพื่อชี้แจงให้เจ้าของร่วมรับทราบตามวาระการประชุมในส่วนของการจัดการภายในอาคารชุด เช่น รายรับรายจ่ายประจำปี ตลอดจน ระบุปัญหาต่างที่เกิดขึ้นภายในอาคารชุดและหาแนวทางแก้ไขกรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์บางกลุ่มค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายบัญญัติในส่วนของการประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้ผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

การประชุมเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ. ศ. 2522 ได้บัญญัติ เกี่ยวกับการระยะเวลาของการประชุมใหญ่ไว้ 3 กรณี คือ

- 1) ต้องประชุมใหญ่ครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
- 2) หลังจากทีระบุในข้อ 1) ก็ให้มีการประชุมใหญ่ ปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย

3) หากจะมีเงื่อนไขอื่นๆ นอกเหนือไปจากข้อ 1) และ 2) เช่น การเรียกประชุมใหญ่ วิธีการประชุมใหญ่ หรือการประชุมวิสามัญ ก็ให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ในการประชุมแต่ละครั้งจะต้องมีผู้มาประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงซึ่งจะลงคะแนนทั้งหมดของเจ้าของร่วม จึงจะถือเป็น “องค์ประชุม” คือเท่ากับว่าต้องมีผู้มาร่วมประชุม 34% ของอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด (การนับคะแนนเสียงนั้น จะนับโดยการที่ เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง) มติต่างๆ ของเจ้าของร่วม การลงมติต่างๆ ของเจ้าของร่วมที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด หรือ กำหนดบทลงโทษ ผู้ที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายจากค่าส่วนกลางและ ค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ หรือการจะดำเนินการใดๆ ที่กระทบถึงเจ้าของร่วมทั้งหมดได้จะแยกพิจารณา ดังนี้

1) มติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม กล่าวคือ จะมีมติตามนี้ได้จะต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมครบองค์ประชุม (ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคะแนนเสียงทั้งหมด) ซึ่งมติเสียงข้างมากนี้จะถือเอาเสียงข้างมากของผู้ที่เข้าประชุมทั้งหมดเป็นเกณฑ์ (คำนวณแล้วคือจะต้องไม่น้อยกว่า 17% ของคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วม) ในการชี้ขาดตัดสินปัญหาต่างๆ ที่เข้าสู่วาระการประชุมได้ทุกเรื่อง ยกเว้นเรื่องที่พระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ ได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น เช่น ต้องมีมติพิเศษ

2) มติพิเศษที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด กล่าวคือ จะต้องมีความเสียงเกิน 50% ขึ้นไป ของคะแนนเสียงทั้งหมด ที่มีอยู่ของเจ้าของร่วม มิใช่เฉพาะผู้ที่มาประชุมดังเช่น ข้อ 1 (มติเสียงข้างมาก) แต่การลงมตินี้ก็เป็นที่เข้าใจได้ว่า มติต้องมาจากการประชุม เพราะฉะนั้นการประชุมเพื่อพิจารณาปัญหาที่ต้องการคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดนี้จะต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมด คือจะต้องมีผู้มีสิทธิลงคะแนนเสียงมาประชุมอย่างน้อย 51% ของคะแนนเสียงทั้งหมด

การพิจารณาคัดสินการดำเนินกิจการดังต่อไปนี้ที่จะต้องมิตินี้จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง คือ คณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนการลงมติที่ประชุมใหญ่นั้นต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของห้องชุดที่เข้าประชุมตามมาตรา 44 เช่น ในกรณีดังกล่าวนี้มีผู้มาประชุม 34 คะแนนเสียง การลงมติข้างมากต้องมีคะแนนเสียงอย่างน้อย 18 คะแนนเสียง จึงถือว่าเป็นมติคะแนนเสียงของที่ประชุมใหญ่

อนึ่ง เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามความในมาตรา 45 มาตรา 48 ไม่ได้กล่าวว่าเป็นการประชุมใหญ่หรือไม่ แต่เป็นที่เข้าใจได้ว่าเมื่อกฎหมายกำหนดว่ามติพิเศษตามมาตรา 44 นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของ

จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด จึงมีผลเท่ากับการประชุมเพื่อพิจารณาปัญหาเกี่ยวกับมาตรา 48 (1) (2) (3) ต้องเป็นการประชุมใหญ่เพราะการลงมติต้องถือเอาเสียงข้างมากเกินกว่ากึ่งหนึ่งอยู่แล้ว หมายความว่าผู้ที่เข้าประชุมเพื่อพิจารณาปัญหาตามมาตรา 48 ต้องมาประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมด จะต้องเป็นผู้มีสิทธิคะแนนเสียงมาประชุมอย่างน้อย 51 คะแนนเสียง ซึ่งมากกว่าองค์ประชุมใหญ่ ตามมาตรา 43 ที่กำหนดว่าองค์ประชุมต้องมีสิทธิลงคะแนนเสียงมาร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 คือ 34 คะแนนเสียงเท่านั้น จึงเข้าใจได้ว่าการประชุมเกี่ยวกับมาตรา 48 (1) (2) (3) ต้องเป็นการประชุมใหญ่ ข้อที่เป็นปัญหาคือ เมื่อมีการเรียกประชุมใหญ่เพื่อพิจารณาปัญหาตามมาตรา 48 แล้วหากมีคะแนนเสียงที่เข้าร่วมประชุมไม่เกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมด ตามมาตรานี้ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่ประชุมครั้งก่อน และกำหนดว่าการประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงคะแนนตามจำนวนการประชุมได้ ดังนี้ หากมีคะแนนเสียงเข้าร่วมประชุมเพียง 10 คะแนนเสียง จะทำการประชุมเกี่ยวกับปัญหามาตรา 48 ได้หรือไม่ เพราะหากถือว่าการประชุมตามมาตรา 48 วรรคหนึ่งก็ดี วรรคสองก็ดี เป็นการประชุมใหญ่แล้วก็ต้องมีคะแนนเสียงเข้าประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 คะแนนเสียงตามความในมาตรา 43 (วิชัย ตันติกุลานันท์, 2532, หน้า 78)

ปัญหาในปัจจุบันในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด พบว่าการจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีปัญหาที่เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของห้องมักจะไม่เข้าร่วมประชุมจึงไม่ครบองค์ประชุมและหรือไม่สามารถลงมติต่างๆ ได้ ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของร่วมมีจำนวนมาก ทั้งอาศัยอยู่เองหรือไม่ก็ตาม และในการประชุมแต่ละครั้งเจ้าของร่วมก็ไม่อาจจะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นมาประชุมแทนได้ทุกครั้ง

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีโดยแจ้งให้เจ้าของร่วม ร่วมเข้าประชุมโดยกำหนดวัน เวลา เดือน ปี และสถานที่ที่จัดให้มีการประชุมแต่ละครั้งแต่ก็มีปัญหาว่าเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม และไม่มีการมอบฉันทะให้ตัวแทนเข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง ซึ่งไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้จะแก้ไขปัญหายานในอาคารชุดอย่างไร เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการใดๆ หรือจะลงมติพิเศษในวาระการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและมติพิเศษที่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด ที่จำเป็นต้องได้รับมติต่างๆ จากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้น ในทางปฏิบัติส่วนใหญ่แล้วเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้นๆ มักจะไม่มาเข้าร่วมประชุมใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของห้องชุดมิได้อยู่อาศัยเองแต่ให้ผู้อื่นเช่าหรือเจ้าของห้องชุดซื้อห้องชุดไว้เพื่อขายต่อ เป็นต้น ดังนั้นจึงไม่เห็นถึงความสำคัญในการประชุมจึงเกิดปัญหาในส่วนของกฎหมายที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปี อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เมื่อมีการประชุมใหญ่จึงไม่ครบองค์ประชุมหรือมีประชุมใหญ่แต่ไม่สามารถลงมติ



เป็นเอกฉันท์ได้ตามคะแนนเสียงที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ดังนั้นจึงเป็นปัญหาทางกฎหมายว่าหากมีความจำเป็นใดๆ ที่ต้องการให้มีมติเสียงข้างมากเพื่อให้มีการตัดสินใจเกี่ยวกับการดำเนินการภายในอาคารชุดแล้ว เมื่อไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดก็ย่อมเป็นอุปสรรคในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดและที่เป็นเรื่องสำคัญต่อการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่นการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนของการกำหนดบทลงโทษโดยกำหนดเรียกเบี้ยปรับกรณีมีการค้างชำระค่าส่วนกลางตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม นิติบุคคลอาคารชุด และการกำหนดเบี้ยปรับที่ไม่เป็นธรรมและมีอัตราสูงกว่าที่กฎหมายกำหนดเมื่อเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ.2475 เมื่อไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมให้ครบองค์ประชุมเพื่อที่จะออกเสียงลงมติตามพระราชบัญญัติที่กำหนดไว้ แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเมื่อพิจารณาให้ดีแล้วจะเห็นว่าผู้ที่มีหน้าที่บริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่แท้จริงก็คือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพียงแต่จะมีผู้ควบคุมดูแลอีก 2 ระดับ คือระดับแรกจะถูกควบคุมโดยคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในชั้นแรกและระดับที่สองจะถูกควบคุมโดยเจ้าของร่วมทั้งหมด

ในส่วนของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการอาคารชุดมาจากการเลือกตั้งกันภายในอาคารชุดที่มีทั้งกลุ่มที่มีผลประโยชน์ภายในอาคารชุดที่เข้ามาเป็นคณะกรรมการควบคุมการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดในชุดดังกล่าวย่อมมีทั้งกลุ่มที่เป็นกลางและไม่เป็นกลาง เมื่อเป็นเช่นนั้นย่อมเป็นปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดและเกิดผลเสียกับผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดนั้น ดังนั้นเนื่องจากคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น บุคคลที่จะเป็นผู้ควบคุมการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอำนาจมากที่สุดก็คือ “เจ้าของร่วม” แต่การที่เจ้าของร่วมจะมีอำนาจในการสั่งการใดๆ ต่อการตัดสินใจใดภายในอาคารชุดได้ ก็จะต้องมี “มติ” ตามที่กฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติไว้ ซึ่งโดยปกติแล้ว การที่จะมีมติขึ้นมาได้ ก็ต้องมีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก่อนเสมอ

เมื่อกฎหมายกำหนดไว้เช่นนั้น กรณีที่มีปัญหาต่อการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ที่กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด หรือ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ส่วนกลางตามมาตรา 14 เมื่อเกิดปัญหาเกี่ยวกับการเรียกค่าบำรุงรักษาและการดูแลรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลางตามมาตรา 18 เมื่อมีการค้างชำระค่างั้นนั้นนิติบุคคลอาคารชุด ก็ต้องประสบปัญหาด้านการเงิน ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงกำหนดข้อบังคับและกำหนดให้มีการประชุมใหญ่ประจำเกิด ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และมีอำนาจกำหนดบทลงโทษเรียกเบี้ยปรับจากเจ้าของห้องที่ค้างชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลอาคารชุดต้องนำเงินชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 นำมาดำเนินการของภายในอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด ร่วมมือกันเมื่อเปลี่ยนแปลงข้อบังคับภายในอาคารชุดหรือกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ชำระค่า ส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุด เพราะความไม่ชัดเจนของกฎหมายมาเป็นเครื่องมือในการ ดำเนินกิจการ ก็คือพวกมากลากไปเป็นมติพิเศษต่อการประชุมใหญ่ และต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียง ลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนน

## 7. หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบกับการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีผู้ที่ผิดนัดค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณะหมู่บ้านจัดสรร

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) กำหนดความหมายของการจัดสรรที่ดินไว้ในข้อ 1 ดังนี้

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะด้วยวิธีใดโดยรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เป็นค่าตอบแทนและมีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณูปโภคหรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบพาณิชย์หรือประกอบ อุตสาหกรรม จากคำนิยามดังกล่าวแสดงให้เห็นความหมายของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งแยกพิจารณาว่า การกระทำใดถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินของเอกชนซึ่งต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

การดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้นตาม พระราชบัญญัติฉบับนี้ โดยความมุ่งหมายเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะเพื่อการบำรุงรักษาการใช้ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากจะมีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับขณะยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 45 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายคือมาตรา 48 ถือ ว่าเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 46 ซึ่งจะต้องก่อตั้งขึ้นโดยมีขั้นตอนต่างๆ และต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำ

หน้าที่เป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภค ออกระเบียบกำหนดการใช้ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค จัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะ ทั้งนี้เพื่อให้มีองค์กรที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายมารับผิดชอบดูแลรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรให้เป็นเรื่องเป็นราวตามกฎหมาย เนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้นมิใช่ของบุคคลใดบุคคลหนึ่งจึงจำเป็นต้องจ้างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลแทนทุกๆ คน

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายนี้ แต่ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีหน้าที่และอยู่ภายใต้การดูแลของที่ประชุมของสมาชิก ดังนั้น การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดและของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ก็มีนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบทบัญญัติที่ต่างกันก็มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น แต่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก หมายความว่านอกจากคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้มีอำนาจดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วซึ่งเป็นเรื่องภายในหมู่บ้านด้วยตนเองแล้วยังเป็นผู้แทนของนิติบุคคลจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก เช่นการทำนิติกรรมสัญญา ซื้อง่ายของต่างๆ การว่าจ้าง การฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือเรียกหนี้สินจากบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวกับทรัพย์สินสาธารณูปโภคซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้ให้อำนาจการดำเนินกิจการของหมู่บ้านจัดสรรชัดเจนกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันคือว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะทำการใดๆ ต้องตรวจสอบระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเสียก่อนว่าให้ทำได้หรือไม่เพียงไร เช่น การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงจะต้องจ่ายนั้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร หรือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัด ความชัดเจนของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมีความชัดเจนกว่าการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเพราะกฎหมายได้วางหลักกฎหมายที่ทำให้ผู้บริโภคหรือได้รับความเป็นธรรมต่อสังคม หรือผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านนั้น

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ต้องดำเนินการไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ การซื้อขายที่ดินจัดสรรหรือบ้านจัดสรร โดยทั่วไปมักจะเป็นการซื้อขายที่เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วผู้ซื้อและผู้ขายมักสิ้นความผูกพันกันไป อาจมีเพียงความผูกพันระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อในหน้าที่

ของผู้ขายเกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนดหรือบางกรณีผู้ขายมักโอนการดูแลส่วนนี้ให้กับส่วนราชการ เช่น การโอนถนนในหมู่บ้านหรือโครงการให้หน่วยงานราชการของท้องถิ่นอันเป็นเรื่องที่กฎหมายควบคุมธุรกิจจัดสรรที่ดินคือประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ.2515 กำหนดไว้ให้ผู้จัดสรรทำให้หรือบางกรณีมีเพียงความผูกพันที่มีการโอนการดูแลสาธารณูปโภคของผู้ขายให้กับบุคคลซึ่งเป็นสมาชิกในชุมชนในรูปแบบคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร โดยการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกที่เป็นผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านหรือชุมชนจัดสรรนั้นและอาจมีการออกระเบียบปฏิบัติต่างๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกในชุมชนแต่มักเป็นเรื่องการดูแลสาธารณูปโภคหรือรักษาความปลอดภัยหรือกิจกรรมร่วมกันของชุมชนโดยมิได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการควบคุมหรือจำกัดการใช้สอยที่ดินหรืออาคารในบ้านจัดสรรเพื่อส่วนรวมด้วยเหตุที่มีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลในชุมชนหรือไม่มีกฎหมายที่ให้อำนาจในการปฏิบัติแก่คณะกรรมการชุมชน คงมีเพียงการนำกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวกับเรื่องละเมิดหรือกฎหมายควบคุมอาคาร มาใช้บังคับกับกรณีการละเมิดสิทธิของบุคคลอื่นที่เป็นสมาชิกในชุมชน เช่น การต่อเติมอาคารผิดไปจากที่กฎหมายกำหนดหรือได้รับอนุญาตหรือการก่อสร้างอาคาร หรือ ต่อเติมอาคารของตนแล้วเกิดความเสียหายแก่สมาชิกชุมชนผู้อื่นในลักษณะละเมิดซึ่งเป็นเรื่องของกลุ่มอื่นเป็นบุคคลสิทธิ โดยส่วนใหญ่มีการฟ้องร้องเป็นการส่วนตัวเฉพาะรายมิได้ก้าวล่วงไปถึงสิทธิของสมาชิกผู้อื่นในชุมชน

เนื่องจากการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องใช้เงินหรือมีค่าใช้จ่าย เช่น การจ้างคนทำสวนหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำหรือถนนในหมู่บ้านกฎหมายจึงกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงต้องจ่ายเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นรายแปลงแต่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจจะเรียกจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงแตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เช่น ที่ดินจัดสรรแปลงที่เป็นท่าเลการค้า อาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากกว่าที่ดินสำหรับผู้อยู่อาศัย ที่ดินแปลงที่มีเนื้อที่ใหญ่กว่าเป็นสองเท่าของที่ดินแปลงธรรมดาอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็น 2 เท่าของผู้ที่มีที่ดินแปลงธรรมดาข้อนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดหมายความว่าต้องตรวจระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเสียก่อนว่าให้ทำได้หรือไม่เพียงไร การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงจะต้องจ่ายนั้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44(1) หรือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดตามมาตรา 44(2) สำหรับที่ดินแปลงที่ยังไม่มีผู้ซื้อ ผู้จัดสรรที่ดิน

มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่าย การบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคไปก่อนเป็นรายแปลง จนกว่าจะมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงนั้นจึงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงนั้นเป็นผู้จ่ายค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคต่อไป

การเริ่มต้นเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงในการจัดการสาธารณูปโภคจะเริ่มต้นเก็บในกรณีต่อไปนี้

(1) เมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44(1) หรือ

(2) เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดตามมาตรา 44(2) ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค คือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44(1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดตามมาตรา 44(2)

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชีต้องดำเนินการไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ (ไพโรจน์ อัจริยญา, 2543, หน้า 62)

### 7.1 การเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะและการจัดการสาธารณูปโภค

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อและผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก 44(1) หรือคณะกรรมการตาม มาตรา 44(2)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือผู้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจาก

คณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 49)

การหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์การจัดเก็บค่าบริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมี ดังนี้

1) เจ้าของที่ดินจัดสรรทุกแปลงจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กล่าวคือ ผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อและให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

2) การกำหนดให้เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสามารถกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันได้ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดของที่ดิน เพื่อความเหมาะสมแก่ภาระในการเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เช่น ที่ดินจัดสรรที่นำไปใช้ประกอบธุรกิจที่มีภาระในการใช้สาธารณูปโภคมากกว่าบ้านเรือนอยู่อาศัยควรเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในอัตราที่สูงกว่าหรือที่ดินขนาดใหญ่ที่สร้างบ้านขนาดใหญ่มีคนอยู่มาก ย่อมจะมีภาระในเรื่องการทิ้งน้ำเสียมากกว่าบ้านเรือนขนาดเล็ก จึงควรจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมากกว่า

3) ในกรณีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นใดตามมาตรา 44 (1) เพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค การกำหนดหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจะต้องกระทำโดยมติของที่ประชุมใหญ่สมาชิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมติของที่ประชุมของสมาชิกนิติบุคคลประเภทอื่นตามมาตรา 44 (1) แต่ถ้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกระทำโดยวิธีการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 42 (2) การกำหนดหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายต้องนำเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นอนุมัติ

4) การเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44 นี้ให้เริ่มเก็บได้ต่อเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลประเภทอื่นตามมาตรา 44 (1) หรือได้รับอนุมัติวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ดังนั้น ในระยะเวลาเริ่มต้นของการจัดสรรที่ดินซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังคงมีหน้าที่รับผิดชอบจะเรียกเก็บดูแลรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5) ประกอบกับมาตรา 43 ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 44 นี้ไม่ได้และ

สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินโอนให้เป็นสาธารณะประโยชน์ตามมาตรา 44 (3) ก็จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้เช่นเดียวกัน (ไพโรจน์ อัจริยา, 2543, หน้า 65)

มาตรา 53 การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับอนุโลม ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

ค่าใช้จ่ายที่สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องจ่ายหรือชำระมี 2 ประการคือ

1. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49
2. ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาบริการสาธารณูปโภคตามมาตรา 53 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับบริการและการบำรุงรักษาและบริการสาธารณะ เช่น ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายในการจ้างคนเก็บขยะ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดเก็บได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดให้ความเห็นชอบ (ไพโรจน์ อัจริยา, 2543, หน้า 71)

## 7.2 บทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่จ่ายเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคหรือจ่ายล่าช้า

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถือว่าเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในกฎหมายมาตรา 46 ซึ่งจะต้องก่อตั้งขึ้น โดยมีขั้นตอนต่างๆ และต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2522 และมีหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ (มาตรา 50)

สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรจะต้องชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 วรรคสอง จากหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า มาตราที่บังคับแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมีขั้นตอนการลงโทษ (Sanction) ไว้เป็นลำดับ ถ้าชำระล่าช้าหรือไม่ชำระจะมีโทษดังต่อไปนี้

(1) กรณีชำระเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดแต่ไม่ถึง 3 เดือนจะต้องถูกปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดไว้

(2) กรณีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา ตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค หมายความว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจจะห้ามมิให้ใช้ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน เช่น ห้ามใช้สระน้ำ ห้ามใช้สนามเทนนิส ไม่บริการเรื่องเก็บขยะให้ และถ้าการบริการสาธารณูปโภคที่เป็นของหมู่บ้านจัดสรรจัดให้ เช่น น้ำประปา หรือไฟฟ้าที่หมู่บ้านเป็นผู้จัดสรรให้ก็อาจจะถูกตัดได้

(3) กรณีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือน เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าชำระครบถ้วน

การกำหนดค่าปรับที่ดี การระงับไม่ให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคที่ดี การระงับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าวก็ดี ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือจังหวัดกำหนดไว้ด้วย

หนี้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าว กฎหมายถือว่าเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ หมายความว่าถ้ามีการฟ้องร้องหรือยึดทรัพย์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงนั้นซึ่งค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษานิบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จะได้รับชำระหนี้ที่ค้างดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ เพราะกฎหมายถือว่าเป็นบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของผู้ค้างชำระหนี้ดังกล่าว (ไพโรจน์ อัจฉริยา, 2543, หน้า 67)



## 8. หลักกฎหมายและการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส

กฎหมายฝรั่งเศส กำหนดให้มีบุคคล ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคล ขึ้นเป็นผู้จัดการดูแลทรัพย์สิน ส่วนกลางเช่นเดียวกัน นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายทั้งนี้โดยผลของกฎหมายอาคารชุดอาคารที่บัญญัติไว้ เช่น กฎหมายของฝรั่งเศส มาตรา 14 กำหนดไว้ว่า การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 10)

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วม ในอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 1965 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่า กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้น โดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วนๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนร่วมหนึ่งที่เป็นส่วนกลางถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่ม อสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากการจัดปรับปรุง และการบริการส่วนกลางแล้ว ยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลงๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 16)

ในกฎหมายฝรั่งเศสมาตรา 14 กำหนดไว้ว่า การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลตามกฎหมายแพ่ง กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วม มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอาคารชุดนั้น นอกจากสมาคมจะมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคาร และดำเนินส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว สมาคมยังมีอำนาจหน้าที่ในการเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมอีกด้วย (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 23)

### 8.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อพิจารณาจากกฎหมายฝรั่งเศสดังกล่าว ก็จะเห็นได้ว่า ในกฎหมายของต่างประเทศก็ กำหนดให้มีบุคคล ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคล ขึ้นเป็นผู้จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกัน

กฎหมายฝรั่งเศส มาตรา 14 กำหนดไว้ว่าการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สมาคมดังกล่าวอาจจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ก็ได้ สมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง สมาคมที่ตามขอบเขตของวัตถุประสงค์ดังกล่าวในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งการจัดบริการต่างๆ เพื่อส่วนรวมภายในอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละแห่งต้องจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อให้ทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของร่วมทั้ง

สถานะของนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายทั้งนี้โดยผลของกฎหมายอาคารชุดอาคารที่บัญญัติไว้ เช่น กฎหมายของฝรั่งเศส มาตรา 14 กำหนดไว้ว่าการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กฎหมายฝรั่งเศส กำหนดไว้ว่า ส่วนกลางและที่เป็นสิทธิที่เป็นอุปกรณ์ของส่วนกลางจะถูกฟ้องให้แบ่งหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากส่วนเฉพาะตัวไม่ได้ มาตรา 9(a) (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 15)

## 8.2 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น ก็เพื่อทำหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังจะเห็นได้จากกฎหมายของฝรั่งเศส มาตรา 14 วรรคท้าย ที่กำหนดไว้ว่า สมาคมเจ้าของร่วมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลและรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 22)

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารและที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนหรือหลายคนในบรรดาเจ้าของร่วมเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิ ให้ถือว่าสิ่งต่อไปนี้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ พื้นดิน ลานสวน และทางเข้าบรรดาสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง ด้านทาน และเพื่อการป้องกันตัวอาคารเครื่องใช้ส่วนกลางรวมทั้งส่วนของท่อ ทางที่ใช้กับเครื่องใช้ ดังกล่าวซึ่งผ่านเข้าไปในส่วนเฉพาะตัว ส่วนของเตาผิง ท่อควันและหัวปล่องควัน สถานที่เพื่อบริการส่วนกลาง ทางเดิน และห้องโถง นอกจากนี้ยังมีสิทธิต่างๆ ซึ่งให้ถือว่าเป็นเครื่องอุปกรณ์ของทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ได้แก่สิทธิในการต่อให้สูงขึ้นอาคารที่ใช้ร่วมกัน หรืออาคารที่ประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวต่างเจ้าของหลายส่วน หรือสิทธิในการขุดเจาะพื้นที่ใต้สถานที่เหล่านั้น สิทธิในการสร้างอาคารใหม่บนลานหรือสวน ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง สิทธิในการขุดเจาะพื้นดินในลานหรือสวนและสิทธิในการเป็นเจ้าของร่วมในสิ่งแบ่งเขตกรรมสิทธิ์กับทรัพย์สินส่วนกลาง จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินส่วนกลางตามค่านิยมของกฎหมายฝรั่งเศสนั้นไม่จำเป็นเป็นต้องมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทุกคน แม้มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมหลายคนก็ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นเดียวกัน (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 10)

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามกฎหมายฝรั่งเศส นอกจากสมาคมจะมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สิน

ส่วนกลางแล้ว สมาคมยังมีอำนาจหน้าที่ในการเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม รวมทั้งเป็นผู้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหากพึงมี ในส่วนของทางด้านความรับผิดชอบนั้นกฎหมายฝรั่งเศส กำหนดให้สมาคมต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลที่สามในความเสียหายที่เกิดจากความบกพร่องในการก่อสร้าง หรือขาดการบำรุงรักษาในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแต่สมาคมอาจใช้สิทธิไล่เบียดได้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมอาคารชุดซึ่งเจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีส่วนในทรัพย์สินส่วนกลาง แค่ไหนเพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศว่าจะมีวิธีการในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้เป็นประการใด ในกฎหมายฝรั่งเศสได้บัญญัติวิธีการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามราคาของห้องชุด กล่าวคือถ้ามิได้กำหนดไว้หรือมีข้อขัดแย้งในหนังสือแสดงสิทธิส่วนร่วมในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละเจ้าของ มีอยู่เป็นสัดส่วนตามราคาของแต่ละส่วนเฉพาะตัว เมื่อเทียบกับราคาทั้งหมดของส่วนต่างๆ ที่กล่าว คิตรายได้ในขณะเมื่อจัดตั้งกรรมสิทธิ์ร่วม ตามสภาพเนื้อที่และตำแหน่งที่ต้องของส่วนเจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงถึงการมีส่วนร่วมเจ้าของเหล่านั้น (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 12)

สิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่างๆ บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมักจะไม่ได้กำหนดรายละเอียดในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางไว้ แต่ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการที่จะกำหนดรายละเอียดของการใช้ไว้ในบังคับหรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด ซึ่งกฎหมายฝรั่งเศสจะตรงกับ มาตรา 9 (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 13)

สิทธิในการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดจะทำการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางนั้นนอกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยประการใดประการหนึ่งก็ได้ แต่ต้องจำหน่ายควบคู่ไปกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล

สิทธิในการได้ดอกผลจากทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งรายละเอียดนั้นกฎหมายต่างประเทศต่างๆ นั้น มักจะกำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งอาคารชุดสิทธิในการติดตามเอาคืนหรือชดเชวงมิให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

สิทธิในการฟ้องร้องคดี ซึ่งในกฎหมายฝรั่งเศสมาตรา 15 วรรค 2 กำหนดไว้เจ้าของร่วมทุกคนอาจดำเนินคดีเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ได้โดยลำพัง แต่จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการสมาคมทราบ (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 14)

### 8.3 การใช้สิทธิโดยผ่านผู้ทำการแทนเจ้าของร่วม

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ร่วม ในอาคารของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 1965 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่ากฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้น โดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วนๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนรวมส่วนหนึ่งที่เป็นส่วนกลางถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่ม อสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากการจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้ว ยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลงๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 6)

### 8.4 ข้อจำกัดสิทธิตามพระราชบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด

กฎหมายในประเทศฝรั่งเศสนอกจากจะมีสมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษาอาคารและดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว สมาคมยังมีหน้าที่ในการเป็นผู้กำหนดข้อบังคับเพื่อที่จะนำมาบังคับใช้กับสมาชิกในภายในอาคารชุดนั้น โดยให้เป็นหน้าที่ของสมาคมสามารถออกข้อบังคับที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมร่วมกันปฏิบัติ กฎหมายกำหนดสิทธิและหน้าที่เจ้าของร่วมในการใช้ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด

(1) ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางจะแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ใน มาตรา 6 ของกฎหมายฝรั่งเศส กำหนดว่า ส่วนกลางและสิทธิที่เป็นอุปกรณ์ของส่วนกลางจะถูกฟ้องในการแบ่งหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากส่วนเฉพาะตัวไม่ได้ มาตรา 9 (a) ได้บันทึกตราสารดังที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้และตราบเท่าที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในควบคุมของระบบควบคุมนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางได้ในระหว่างเวลาเช่นนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้ดีแต่เหนืออาคารชุดทั้งหลายและผลประโยชน์ร่วมแห่งอาคารชุดเหล่านี้เท่านั้น

(2) การกระทำใดๆ ที่จะมีผลกระทบต่อการคงอยู่ของอาคารชุดหรือการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดจะกระทำมิได้ ซึ่งในกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสได้กำหนดขอบเขตไว้กว้างๆ ตามมาตรา 9 ว่าเจ้าของร่วมจะใช้สิทธิในส่วนเฉพาะตัวและส่วนกลางได้อย่างเสรี ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องไม่ทำให้กระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าร่วมอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนั้น

(3) ข้อบังคับจำกัดสิทธิตามข้อบังคับของอาคารชุด จะเห็นได้ว่าสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุดที่กำหนดไว้ เป็นแต่เพียงวงกรอบไว้ให้เท่านั้น ส่วนการกำหนดรายละเอียดเพื่อใช้เป็นหลักปฏิบัติ เพื่อใช้ในการอยู่ร่วมกันนั้น กฎหมายอาคารชุดกำหนดให้เจ้าของอาคารตกลง

ร่วมกันไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง ซึ่งมีผลทำให้เจ้าของอาคารชุดมีข้อจำกัดการใช้สิทธิเพิ่มขึ้นจากตามที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้

### 8.5 หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดเมื่อมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้วยังมีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติควบคู่กันไปโดยหน้าที่นั้นอาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดโดยตรงหรือเป็นหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งมีผลทำให้เจ้าของห้องชุดต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด และหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 17)

### 8.6 หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด

กฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศกำหนดให้เจ้าของร่วม มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอาคารชุดนั้น โดยจะมีรายละเอียดที่แตกต่างกันไปตามกฎหมายของแต่ละประเทศ ในกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสได้กำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมไว้ดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายตามที่ส่วนแห่งประโยชน์ซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่บริการและเครื่องมือและเครื่องใช้ดังกล่าวมีต่อแต่ละเจ้าของ

(2) ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งราคาห้องชุด โดยเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา การทะนุบำรุง และการดำเนินการส่วนนี้เป็นส่วนกลางตามสัดส่วนราคาของส่วนเฉพาะตัวของตน โดยรายละเอียดสำหรับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะต้องเสีย นั้น ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 18)

### 8.7 บทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลาง

ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย กฎหมายฝรั่งเศส ในมาตรา 19 กำหนดให้หนี้ทุกประเภทของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวข้องแก่เจ้าของร่วมทุกคน ไม่ว่าจะเป็นการจ่ายไปพลางก่อนหรือเป็นการจ่ายเต็มขาดได้รับประกันโดยการจำนองด้วยอำนาจกฎหมายเหนือส่วนของแต่ละเจ้าของร่วม การจำนองอาจจดทะเบียนได้ภายหลังที่ยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ซึ่งอาจบังคับชำระได้แล้วยังไม่ได้ชำระ และในมาตรา 19 วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของ

สมาคม ผู้จัดการอาจให้ถอนจำนวน และขอให้จดทะเบียนเพิกถอนการจำนวนในเมื่อหนี้ชำระรับไปโดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่ส่วนมาตรา 19 วรรคสาม กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ผิดนัดชำระหนี้ อาจให้ถอนจำนวนทั้งหมดหรือบางส่วนต่อประธานศาลชั้นต้นได้ โดยวิธีพิจารณาอุกเงิน แม้ว่าคดีประธานยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แต่จะต้องขอชำระเงินหรือให้หลักประกันเพียงพอและในมาตรา 19 วรรคสี่ กำหนดว่าหนี้ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า 5 ปี แล้ว จะขอให้จดทะเบียนจำนวนหรือจดทะเบียนเพิ่มเติมไม่ได้ (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 18)

## 9. หลักกฎหมายและการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศ สหรัฐอเมริกา (มลรัฐฮาวาย)

### 9.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งการจัดบริการต่างๆ เพื่อส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละแห่งต้องจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อให้ทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของร่วมทั้งหลาย ส่วนในกฎหมายของมลรัฐฮาวาย มาตรา 2 (P) กำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการ (Board of Directors) เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุดในการจัดการทรัพย์สินนั้น (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 21)

กฎหมายกลางของสหรัฐอเมริกาคำหนดว่า สมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดตั้งขึ้นพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด (Uniform Condominium Act, Section 3-101) ซึ่งต่างกับหลักของกฎหมายไทยเพราะเพียงแต่มีผู้ก่อตั้งอาคารเท่านั้นยังไม่มีเจ้าของห้องชุดก็สามารถตั้งเป็นสมาคมได้ (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 22)

กฎหมายของมลรัฐฮาวายในมาตรา 11 และมาตรา 8 บัญญัติให้เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะกำหนดว่าจะใช้หลักเกณฑ์ใด ทั้งนี้โดยกำหนดไว้ในตราสารหรือข้อบังคับ

วัตถุประสงค์ของอาคารชุด กฎหมายของมลรัฐฮาวาย ได้กำหนดข้อกำหนดสิทธิไว้ในมาตรา 8 กล่าว คือ เจ้าของอาคารชุดจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นภัยอันตรายต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยแห่งทรัพย์สิน หรือทำให้มูลค่าแห่งทรัพย์สินนั้นลดน้อยลง หรือ ทำให้เป็นที่เสื่อมเสียต่อภาระจำยอมหรือกองมรดก

กฎหมายของมลรัฐฮาวาย กำหนดว่า เมื่อได้บันทึกตราสารดังที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้และตราบเท่าที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในความควบคุมของระบบควบคุมนี้สิทธิยึดทรัพย์จะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ในระหว่างเวลาเช่นนี้ สิทธิยึดทรัพย์

จะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้ดีแต่หรืออาคารชุดทั้งหลายและผลประโยชน์ร่วมแห่งอาคารชุดเหล่านี้เท่านั้น

## 9.2 สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

กฎหมายของมลรัฐสวาวย ได้ให้คำจำกัดความของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ว่าเว้นแต่จะได้บัญญัติเป็นอย่างอื่น ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง และประกอบด้วยที่ดิน ซึ่งอยู่ในระบบการควบคุมของอพาร์ทเมนท์ รากติก เสา คาน รอด ค้ำยัน บันไดลูกเดิน ทางเข้า และทางออกของอาคาร ห้องใต้ดิน หลังคา สนาม สวน สถานที่หย่อนใจ ที่จอดรถและห้องเก็บของ โรงเรือนสำหรับเจ้าหน้าที่หรือคนงานที่ทำงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่อาศัย เครื่องบริการต่างๆ ทั้งที่เป็นประธานและที่ใช้เป็นส่วนประกอบ เช่น พลังงาน แสงสว่าง แก๊ส น้ำร้อน น้ำเย็น การทำความร้อน การทำความเย็น การปรับอากาศ และเตาเผา ขยะ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ถังน้ำ บั้ม เครื่องยนต์ พัดลม เครื่องอัด ท่อ เครื่องมือเครื่องใช้ทุกชนิดและอื่นๆ ที่มีอยู่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งได้ระบุไว้ในตราสารว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และส่วนอื่นๆ ของทรัพย์สินอันจำเป็นหรือเหมาะสมแก่การดำรงอยู่ การบำรุงรักษา และความปลอดภัย หรือมีสภาพปกติเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 11)

นอกจากนี้ ในกฎหมายของมลรัฐสวาวยได้บัญญัติให้มี ทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัด (Limited Common Elements) แยกต่างหากจากทรัพย์สินส่วนกลาง โดยให้ความหมายของทรัพย์สินส่วนกลางอันจำกัดไว้ใน มาตรา 2(m) โดยให้คำจำกัดความว่า หมายความว่า ถึงและประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหลายซึ่งได้ระบุไว้ในตราสาร จำกัดให้ใช้เพื่อประโยชน์ของอาคารชุดใดอาคารชุดหนึ่งหรือหลายอาคารชุด เป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากอาคารชุดอื่นๆ (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 12)

ส่วนในกฎหมายของมลรัฐสวาวย มาตรา 6 (2) กำหนดกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในรูปของผลประโยชน์ร่วม (Common Interest) ซึ่งจะใช้วิธีการกำหนดอัตราส่วนอย่างไรก็ได้ แต่ต้องระบุในตราสารจัดตั้ง

ในการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ เจ้าของห้องชุดอาจจะใช้สิทธิโดยตรงในฐานะเจ้าของร่วมกรรมสิทธิ์ หรือใช้สิทธิโดยผ่านผู้การแทนเข้าร่วมก็ได้

(1) การใช้สิทธิโดยตรงในฐานะเจ้าของร่วมกรรมสิทธิ์ได้เช่นเดียวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลแต่อาจมีข้อจำกัดสิทธิที่มากกว่า ซึ่งการใช้สิทธิโดยตรงของเจ้าของร่วมอาจแยกการพิจารณาได้ดังนี้

กฎหมายมลรัฐฮาวายได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการใช้สิทธิและการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายอาคารชุดของประเทศต่างๆ บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมักจะไม่ได้กำหนดรายละเอียดในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางไว้ แต่ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการที่จะกำหนดรายละเอียดของการใช้ไว้ในข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด ซึ่งกฎหมายของมลรัฐฮาวายจะตรงกับ มาตรา 6 (d)

(2) สิทธิในการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดจะทำการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางนั้นออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยประการใดประการหนึ่งมิได้แต่ต้องจำหน่ายควบคู่ไปกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล

(3) สิทธิในการได้คอกผลจากทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งรายละเอียดนั้นกฎหมายอาคารชุดของประเทศต่างๆ นั้น มักจะกำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งอาคารชุด

(4) สิทธิในการติดตามเอาคืนหรือชดเชยวงมีให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

(5) สิทธิในการฟ้องร้องคดี ซึ่งในกฎหมายของมลรัฐฮาวายมาตรา 25 กำหนดให้สิทธิแก่ผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมอันได้แก่ คณะกรรมการอำนวยการหรือผู้จัดการดำเนินการฟ้องร้องคดีแทนเจ้าของร่วมได้ แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีตามลำพังตนเอง (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 13)

### 9.3 การใช้สิทธิเจ้าของร่วม

ในกฎหมายของมลรัฐฮาวายมาตรา 8 และมาตรา 11 บัญญัติให้เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะกำหนดว่าจะใช้หลักเกณฑ์ใด ทั้งนี้โดยกำหนดไว้ในตราสารหรือข้อบังคับ กฎหมายของมลรัฐฮาวาย กำหนดว่าเมื่อได้บันทึกตราสารดังที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้และตราบเท่าที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในควบคุมของระบบควบคุมนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ในระหว่างเวลาเช่นนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้ดีแต่เหนืออาคารชุดทั้งหลาย และผลประโยชน์ร่วมแห่งอาคารชุดเหล่านี้เท่านั้น (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 15) กำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการ (Board of Directors) เป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุดในการจัดการทรัพย์สินนั้น



#### 9.4 การใช้สิทธิโดยผ่านผู้ทำการแทนเจ้าของร่วม

สิทธิในการออกเสียงลงมติในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดคะแนนเสียงจะแตกต่างกันไปตามหลักเกณฑ์ของแต่ละประเทศ

1) กฎหมายของมลรัฐสวาวยในมาตรา 11 และมาตรา 8 บัญญัติให้เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมที่กำหนดว่าใช้หลักเกณฑ์ใดทั้งนี้โดยกำหนดไว้ในตราสารหรือข้อบังคับ

2) สิทธิในการจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการของผู้ทำการแทนเจ้าของร่วมในเรื่องข้อกำหนดสิทธิของเจ้าของร่วม สามารถแยกการพิจารณาได้ดังนี้

(1) เมื่อกฎหมายของมลรัฐสวาวย กำหนดว่าเมื่อได้บันทึกตราสารที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติและตราบเท่าที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในความควบคุมของระบบนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ในระหว่างเวลาเช่นนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้ดีแต่เหนืออาคารทั้งหลายและผลประโยชน์ร่วมแห่งอาคารชุดเหล่านั้น

(2) กฎหมายของมลรัฐสวาวย ได้กำหนดข้อกำหนดสิทธิไว้ในมาตรา 8 กล่าวคือ เจ้าของอาคารชุดจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นภัยอันตรายต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยแห่งทรัพย์สิน หรือทำให้มูลค่าแห่งทรัพย์สินนั้นลดน้อยลง หรือทำให้เป็นที่เสื่อมเสียต่อภาระ จำยอม หรือกองมรดก (สุนันทา เขียวถาวร, 2540, หน้า 15)

#### 9.5 ข้อจำกัดตามบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด

ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางจะแบ่งแยกออกจากกันไม่ได้ ซึ่งตามกฎหมายอาคารชุดของกฎหมายมลรัฐสวาวย กำหนดว่าเมื่อได้บันทึกตราสารดังที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้และตราบเท่าที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในความควบคุมของระบบควบคุมนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ในระหว่างเวลาเช่นนี้ สิทธิยึดทรัพย์สินจะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้ดีแต่เหนืออาคารชุดทั้งหลายและผลประโยชน์ร่วมแห่งอาคารชุดเหล่านั้น

การกระทำใดๆ ที่จะมีผลกระทบกระเทือนแต่การคงอยู่ของอาคารชุดหรือการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดจะกระทำมิได้ ซึ่งในกฎหมายของมลรัฐสวาวย ได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิไว้ในมาตรา 8 กล่าวคือ เจ้าของอาคารชุดจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นภัยอันตรายต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยแห่งทรัพย์สินหรือทำให้มูลค่าแห่งทรัพย์สินนั้นลดน้อยลง หรือทำให้เป็นที่เสื่อมเสียต่อภาระจำยอมหรือกองมรดก สำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยได้กำหนดชัดสิทธิดังกล่าวไว้ในมาตรา 13 วรรคท้าย กล่าวคือผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน

อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 15)

## 9.6 ค่าใช้จ่ายตามกฎหมายมรดกฮาวายและบทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่าย

### ส่วนกลาง

กฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศกำหนดให้เจ้าของร่วม มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอาคารชุดนั้น โดยจะมีรายละเอียดแตกต่างกันไปตามกฎหมายของแต่ละประเทศ

(1) ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่บริการและเครื่องใช้ดังกล่าวมีต่อแต่ละเจ้าของ

(2) ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งราคาห้องชุด โดยเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา การทะนุบำรุง และการดำเนินการส่วนที่เป็นส่วนกลางตามสัดส่วนแห่งราคาของส่วนเฉพาะตัวของตน โดยรายละเอียดสำหรับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะต้องเสีย นั้น ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม

ในกฎหมายของมรดกฮาวายใน มาตรา 10 กำหนดให้เจ้าของอาคารชุดต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมโดยเฉลี่ยตามส่วนแห่งผลประโยชน์ที่ระบุไว้ในตราสาร ในกรณีที่มีการค้างชำระใช้จ่าย การบังคับชำระหนี้อื่นเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว มาตรา 22 กฎหมายบัญญัติให้คณะกรรมการอำนวยการมีบุริมสิทธิในการยึดทรัพย์ (Priority of Line) (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 1)