

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบทลงโทษการเรียกเบี้ยปรับ กรณีเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

เจ้าของห้องชุดเมื่อมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้วยังมีหน้าที่ต้องปฏิบัติควบคู่กันไป โดยหน้าที่นั้นอาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดโดยตรง หรือเป็นหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งมีผลทำให้เจ้าของห้องชุดต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ หน้าที่ของเจ้าห้องชุดอาจแบ่งแยกได้เป็นสามประการ คือ หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุดและหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด กฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศกำหนดให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอาคารชุดนั้น โดยที่ค่าใช้จ่ายจะมีรายละเอียดที่แตกต่างกันออกไปตามกฎหมายของแต่ละประเทศ ผู้ที่อาศัยอยู่ประเภทอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติไว้ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับส่วนกลางตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

ในกฎหมายของมลรัฐสวามมาตรา 10 กำหนดให้เจ้าของอาคารชุดต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมโดยเฉลี่ยตามส่วนแห่งผลประโยชน์ (Common Interest) ที่ได้ระบุไว้ในตราสาร ซึ่งในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายการบังคับชำระหนี้อื่นเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามมาตรา 22 กฎหมายบัญญัติให้คณะกรรมการอำนวยการมีบุริมสิทธิในการยึดทรัพย์ (Priority of Line) (สุนันทา เขียวถาวร, 2540, หน้า 18)

ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย กฎหมายฝรั่งเศสมาตรา 19 มีกำหนดให้หนี้ทุกประเภทของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวข้องแก่เจ้าของร่วมทุกคน ไม่ว่าจะเป็นการจ่ายไปพลางก่อนหรือเป็นการจ่าย

เด็ดขาด ได้รับประกันโดยการจำนองด้วยอำนาจของกฎหมายเหนือส่วนของแต่ละเจ้าของร่วม การจำนองอาจจดทะเบียนได้ภายหลังที่ยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ ซึ่งอาจบังคับชำระได้แล้วยังไม่ได้ชำระและมาตรา 19 วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม ผู้จัดการอาจให้ถอนจำนองและขอให้จดทะเบียนเพิกถอนการจำนองในเมื่อหนี้นั้นระงับไป โดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่ ส่วนมาตรา 19 วรรคสาม กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ผิดนัดชำระหนี้ อาจให้ถอนจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนต่อประธานศาลชั้นต้น ได้โดยวิธีพิจารณาจากเงินแม้ว่าคดีประธานยังอยู่ในช่วงระหว่างการพิจารณา แต่จะต้องขอชำระเงินหรือให้หลักประกันเพียงพอ และมาตรา 19 วรรคสี่ กำหนดว่าหนี้ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า 5 ปี แล้วจะขอให้จดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนเพิ่มเติมไม่ได้ (สุนันทา เขียวถาวร, 2540, หน้า 18)

เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนตัว อาทิ ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ตามที่เป็นจริงตามอัตราบริการที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและหรือที่ประชุมใหญ่กำหนด เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายการแจ้งจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ณ สำนักงานของนิติบุคคลนั้นในกรณี ที่ชำระหลังจากที่กำหนดหรือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือนของจำนวนเงินที่ค้างชำระ ส่วนเศษของ 1 วันให้นับเป็น 1 เดือน และหากค้างชำระเกินกว่า 3 เดือนให้คณะกรรมการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น มีอำนาจในการงดให้บริการสาธารณูปโภคในห้องชุด อาทิ น้ำประปา โทรศัพท์

สรุปค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้นำบทลงโทษกรณีที่มีการค้างชำระจากการดำเนินกิจการภายในอาคารชุด และการนำบทลงโทษดังกล่าวมีมติโดยมีคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดจากสมาชิกภายในอาคารชุดเลือกตั้งกันภายใน และมีวาระดำรงตำแหน่งตามข้อบังคับที่กำหนดไว้ คณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว บางกลุ่มสรรหามาจากเจ้าของห้องชุดอีกมาจากเจ้าของโครงการที่ยังขาดห้องชุดยังไม่หมด หรือยังมีไดโอนกรรมสิทธิ์ กฎหมายถือว่าเป็นสมาชิกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด เห็นได้ว่าบรรดาเจ้าของโครงการจะหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายในส่วนกลางเกือบทุกโครงการ เนื่องจากคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดมาจากสมาชิกของโครงการเป็นส่วนใหญ่ การลงมติในที่ประชุมก็เอื้อประโยชน์ให้กับโครงการเสมอ ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่าย หรือการนำบทลงโทษกรณีที่มีผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคเพื่อที่จะนำเงินมาดำเนินกิจการภายในอาคารชุด ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเสมอซึ่งทำหน้าที่แทนเจ้าของร่วมทุกห้อง เมื่อเป็นเช่นนี้กรณีเกิดการค้างชำระค่าใช้จ่ายเรื่องค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคเป็นจำนวนมากที่สืบเนื่องมาจากที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคล

อาคารชุดจึงยากต่อการแก้ไข ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ประชุมใหญ่ประจำปีขึ้นทุกปี แต่การประชุมใหญ่แต่ละครั้งจะมีผู้เข้าประชุมไม่ครบองค์ประชุมและไม่สามารถลงมติตามวาระการประชุมได้ ต้องมีเจ้าของร่วมเข้าประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะลงมติได้

## 1. วิเคราะห์หลักกฎหมายที่เกี่ยวกับบทลงโทษการเรียกเบี้ยปรับตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดและความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กฎหมายอาคารชุดของทุกประเทศกำหนดสิทธิเจ้าของห้องชุด เมื่อมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้วยังมีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติควบคู่กันไป และหน้าที่ให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอาคารชุด โดยอาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยตรง หรือ หน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งมีผลทำให้เจ้าของห้องชุดต้องปฏิบัติตาม การกำหนดข้อบังคับเพื่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุดได้รับรองให้กระทำการได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยกำหนดขึ้นเพื่อให้เจ้าของห้องชุดปฏิบัติตามร่วมกัน ตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ยื่นจดทะเบียนอาคารชุด กฎหมายถือว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าห้องชุด หากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด อาจแบ่งแยกได้เป็น 3 ประการคือ หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของห้องชุดหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด และหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดการดำเนินกิจการไม่เหมือนกันซึ่งมีความละเอียดนอกเหนือจากข้อบังคับที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติที่ประกาศบังคับใช้ในปัจจุบัน แต่ข้อบังคับที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดขึ้นมาเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดเปิดโอกาสให้เจ้าของโครงการกำหนดข้อบังคับขณะยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยยึดสาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นหลักเพื่อที่จะดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมไม่ว่าจะเป็นเรื่องการนำบทลงโทษผู้ที่ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค และยังสามารถที่ประชุมเจ้าของร่วมในการระงับสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางกรณีที่เจ้าของห้องชุดมีความประสงค์จดทะเบียนนิติกรรมสัญญา หรือ โอนกรรมสิทธิ์ หรือจำหน่ายห้องชุดของตนให้กับบุคคลภายนอกในการจำหน่ายหรือโอนห้องชุด พระราชบัญญัติให้เจ้าของห้องชุดต้องนำไปรับรองค่าใช้จ่าย (ใบปลอดหนี้) เป็นผลทางกฎหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุดมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่ห้องอาคารชุดนั้นๆ ตั้งอยู่

ปัญหาเกิดขึ้นเมื่อเจ้าของห้องชุดยังค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคนิติบุคคลอาคารชุด ก็ไม่สามารถที่จะออกไปรับรองค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้ได้เจ้าของห้องชุดต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ชำระหนี้ที่ค้างชำระให้ครบถ้วนพร้อมด้วยเบี้ยปรับจาก ค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระเสียก่อน

การเรียกเบี้ยปรับปรับของนิติบุคคลนั้นเป็นการนำบทลงโทษของนิติบุคคลที่กฎหมายรับรองให้กระทำได้จากการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดตามกฎหมายแห่ง “นิติเหตุ” แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดได้ให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดข้อบังคับ หรือมีคณะกรรมการควบคุมอาคารชุด ตลอดจนถืออาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราค่าบำรุงรักษาและค่าสาธารณูปโภค ตลอดจนกำหนดบทลงโทษ ใน ส่วนของผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคเป็นเบี้ยปรับที่ไม่เป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยที่ กฎหมายกำหนดไว้ กรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่ของ เจ้าของร่วม นิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธินำคดีไปสู่ศาลเพื่อฟ้องร้องเอาค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติ อาคารชุดที่บัญญัติไว้ให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดอาศัย กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการเรียกร้องค่าใช้จ่ายตามกฎหมายพร้อมด้วยเบี้ยปรับที่กำหนดไว้ใน ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นรายๆ ไป ส่วนใหญ่การให้สิทธินิติบุคคลในการฟ้องร้องตาม มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ศาลก็พิพากษามีคำสั่งให้ผู้ที่ค้างชำระบรรดาค่าใช้จ่ายส่วนกลางและ ค่าสาธารณูปโภคพร้อมด้วยเบี้ยปรับตามค่าฟ้องของนิติบุคคลอาคารชุดตามจำนวนเต็มเสมอ ศาลจะ ใช้ดุลยพินิจไปลดหย่อนเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดหาได้ไม่ เพราะการเรียกเบี้ยปรับของ นิติบุคคลอาคารชุดนั้น กฎหมายได้รับรองการจากดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้มีการ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ผู้ที่จะลดหย่อนเบี้ยปรับ ได้นั้นก็คือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเท่านั้นเมื่อผู้ที่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคเจ้าของห้องชุดสามารถเข้าเจรจาต่อรองในส่วนของเบี้ยปรับ ถ้าเจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพร้อมด้วยเบี้ยปรับอันเนื่องจาก ค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคปัญหาตามมา กรณีที่เจ้าของห้องชุดมีความประสงค์ที่จะจำหน่าย หรือจดทะเบียนนิติกรรมสัญญาหรือโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลภายนอก กฎหมายบัญญัติไว้ว่า ต้องมีหนังสือรับรองค่าใช้จ่ายตามกฎหมายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถจดทะเบียน ดังกล่าวได้ เมื่อเกิดปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายตามกฎหมาย หรือดเว้นกระทำการ กฎหมายยัง บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิในทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคล ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด จะได้รับการชำระหนี้ครบถ้วน โดยการฟ้องร้องต่อศาลและนำคำพิพากษาให้บังคับคดีนำห้องชุด ดังกล่าวขายทอดตลาดแล้วโดยได้นำเงินมาชำระหนี้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระในส่วนนี้นิติบุคคล

อาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในลำดับที่หนึ่ง เช่นเดียวกับเจ้าหนี้ค้ำรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 273 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การพิจารณาบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางมิได้เกิดจากบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยนิติกรรมสัญญาแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กฎหมายถือว่าเป็นนิติกรรม บ่อเกิดแห่งหนี้ตามกฎหมายโดยนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดเบี้ยปรับ คือ ค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหายซึ่งคู่สัญญากำหนดไว้ล่วงหน้าเมื่อไม่มีการชำระหนี้ เมื่อมีการชำระหนี้แต่ไม่ถูกต้องสมควรหรือเมื่อมีการกระทำการอันฝ่าฝืนมูลหนี้สำหรับหนึ่งดเว้นกระทำการ เบี้ยปรับ ก็คือสิ่งที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญา หรือเป็นข้อสัญญาข้อหนึ่งที่ระบุให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ชำระหนี้ต้องรับในการชดเชยค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหายทันทีตามจำนวนที่กำหนดไว้โดยที่ไม่ต้องพิสูจน์ขนาดของความเสียหายว่ามีมากน้อยเพียงไร เบี้ยปรับ อาจกำหนดไว้โดยที่เป็นเงินจำนวนหนึ่งก็ได้ตามบทบัญญัติในมาตรา 379-381 หรือเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนตามบทบัญญัติในเบี้ยปรับมาตรา 382 ก็ได้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หรือกำหนดให้ของร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิได้เกิดจากผลกระทบบทของกฎหมายเป็นนิติกรรมสัญญาโดยตรงแต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายโดยนักนิติศาสตร์ได้ให้ความเห็นและอธิบายในส่วนของการว่านิติกรรมอย่างแคบหรือที่เรียกว่า “นิติเหตุ” เหตุแห่งกฎหมายหรือเหตุการณ์ทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างนิติกรรมและเหตุในกฎหมาย นิติกรรมเป็นการกระทำของบุคคลอย่างหนึ่งซึ่งก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวแห่งสิทธิคือ ก่อให้เกิด เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ แต่สิทธิมิใช่จะเกิดขึ้นเปลี่ยนแปลงไปหรือระงับสิ้นลงด้วยนิติกรรมเท่านั้น เหตุการณ์บางอย่างหรือการกระทำของบุคคลอย่างอื่นนอกจากนิติกรรมก็อาจก่อให้เกิดผลในทางกฎหมายคือ ก่อให้เกิดอาคารเคลื่อนไหวในสิทธิได้เช่นกันฉะนั้น จึงควรจะทราบถึงเหตุอื่นๆ ที่จะก่อให้เกิดผลในทางกฎหมายด้วย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติให้เป็นหน้าที่เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้มิใช่ไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

อนึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

พระราชบัญญัติอาคารชุดยังเปิดช่องให้นิติบุคคลอาคารชุด กำหนดวัตถุประสงค์ประสงค์ในการดำเนินกิจการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วยซึ่งอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจกำหนดไว้ในข้อบังคับ ดังนั้นเมื่อกฎหมายเปิดช่องนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกำหนดข้อบังคับใช้ในหมู่คณะนิติบุคคลอาคารชุดนั้น เพื่อกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ชำระค่าส่วนกลางเป็นเวลาหลายปีโดยกำหนดบทลงโทษเบี่ยงปรับ ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก็ถือว่ามติที่ประชุมใหญ่เป็นกฎเกณฑ์ที่เจ้าของร่วมต้องยอมรับข้อบังคับของอาคารชุดหรือมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคนเพราะกฎหมายมีช่องโหว่ที่เปิดช่องให้นิติบุคคลอาคารชุดกระทำได้ ถึงแม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด และขณะที่นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งให้เจ้าของร่วมกันประชุมใหญ่สามัญประจำปีแต่ปัญหามีอยู่ว่าเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมจึงไม่ครบองค์ประชุม กฎหมายยังเปิดช่องให้นิติบุคคลจัดให้มีการประชุมใหญ่เมื่อครั้งแรกมีเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมและกฎหมายยังกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเรียกประชุมถ้าเจ้าของร่วมมีจำนวนไม่พอที่เป็นเสียงข้างมากให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้เรียกประชุมครั้งก่อนการประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม นั่นก็หมายความว่า การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือการกำหนดบทลงโทษกรณีที่เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นระยะเวลาหลายปี และยังสามารถกำหนดเบี่ยงปรับเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดและขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด การกระทำดังกล่าวถือว่าเป็นการกระทำของคณะบริหารของนิติบุคคลนั้น เพราะว่าคณะกรรมการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดล้วนแต่เป็นคณะกลุ่มเดียวที่เปลี่ยนแปลงข้อบังคับตลอดจนมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมถือว่ามติของที่ประชุมเจ้าของร่วมนี้มีผลผูกพันให้เจ้าของร่วมทุกคนต้องปฏิบัติตาม หากมีการฝ่าฝืนมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้เช่นเดียวกับการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด โดยถือว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน ถ้าเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางเมื่อมติที่ประชุมใหญ่กำหนดบทลงโทษโดยการกำหนดเป็นเบี่ยงปรับสำหรับผู้ที่ไม่ชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุด

นิติเหตุคือ เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลในกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นเองโดยอำนาจของกฎหมาย นอกจากนิติกรรม ดังนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุดได้บัญญัติหน้าที่ความรับผิดชอบสำหรับผู้ที่อยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดตามมาตรา 18 ว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดค่าใช้จ่ายบริการส่วนรวมที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและรวมไปถึง การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนกลางตามมาตรา 14 ซึ่งเหตุการณ์เหล่านี้ล้วนจัดเป็นนิติเหตุทั้งสิ้น

กฎหมายกำหนดสิทธิและหน้าที่เจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยร่วมกันตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด เจ้าของร่วมมีทั้งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของ อาคารชุด หรือต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามที่ กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 18 ถือว่าทุกคนต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หากมีการฝ่าฝืนมติของที่ ประชุมเจ้าของร่วมก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้เช่นเดียวกันกับการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตาม ข้อบังคับของอาคารชุด โดยถือว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน

กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ และมติของทางที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม และหน้าที่ที่ต้องชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุดกรณีไม่ชำระค่าส่วนกลาง อาคารชุด นิติบุคคลได้กำหนดบทลงโทษให้เจ้าของห้องต้องชำระเบี้ยปรับที่ไม่เป็นธรรมกับบรรดา ผู้อยู่อาศัย

## 2. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดบทลงโทษการเรียกเก็บเบี้ยปรับและการดำเนินกิจการ ของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติให้เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์หรือผู้อยู่อาศัย ภายในอาคารชุดหรือภายใต้การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด มีสิทธิและหน้าที่ที่ตนมีสิทธิ ในทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล และกฎหมายได้เปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดได้ กำหนดข้อบังคับเป็นเครื่องมือกำหนดสิทธิ และหน้าที่กับเจ้าของร่วมในการดำเนินกิจการของ แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดให้เจ้าของร่วมมีสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลและในทรัพย์สินส่วนกลาง และ พระราชบัญญัติอาคารชุดอาคารชุดก็กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่ ได้บัญญัติไว้ใน มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดนั้น คือ ค่าสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องชุดนั้นและบริการร่วมกันทรัพย์สิน ส่วน บุคคล เช่น ค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการใช้น้ำประปา ค่าไฟฟ้า และโทรศัพท์ ตามที่เป็นจริงตามอัตรา บริการที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดและ ที่ประชุมใหญ่ กำหนดให้ต้องจ่ายจากการบริการร่วมกันภายในอาคารชุด

การดำเนินงานกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะกำหนดข้อบังคับไว้แตกต่างกันออกไป และการดำเนินงานกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีความแตกต่างกันออกเหนือกว่าที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไว้ แม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดโดยยึดแนวพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นสาระสำคัญในการกำหนดข้อบังคับเพื่อให้สมาชิกในอาคารชุดปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยมีนิติบุคคลอาคารชุดบริหารจัดการตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแต่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดบทลงโทษไว้เพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดบทลงโทษกับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระมิได้ คำนึงถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต หรือผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยและสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดข้อบังคับหรือบทลงโทษด้วยการที่ได้เรียกเก็บเบี้ยปรับกรณีที่มีการค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดคือ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติให้เจ้าของร่วม ต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 โดยทั่วไปเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะชำระค่าสาธารณูปโภคที่ตนใช้สอยภายในสิทธิของตนเอง ส่วนค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ค่าส่วนกลางนั้นเจ้าของห้องชุดต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายบัญญัติให้ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ใน มาตรา 14 กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 กรณีการเรียกเก็บเรียกเบี้ยปรับจากเจ้าของร่วมที่มีการค้างชำระค่าส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลอาคารชุดจะแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรถึง 3 ครั้ง กรณีเจ้าของห้องชุดไม่มาชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ระดับสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา เพราะน้ำประปานั้นนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้บริการใช้สำหรับเจ้าของร่วมทุกห้องในตัวอาคารชุดนั้นๆ โดยตรง เพราะถ้าเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งเตือนให้มาชำระภายในกำหนดนิติบุคคลอาคารชุดนำบทลงโทษตามข้อบังคับอาคารชุด กฎระเบียบ ตลอดจนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนดบทลงโทษกรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคโดยการเรียกเก็บ เบี้ยปรับจากการค้างชำระที่นอกเหนือจากพระราชบัญญัติอาคารชุดได้บัญญัติไว้ การเรียกเก็บ เบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดกฎหมายได้รับรองตามข้อบังคับ การดำเนินงานกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นไปตามหลักของนิติกรรมสัญญาแห่งบรรดาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา



149 ที่เจ้าห้องชุดต้องรับผิดชอบตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา แต่การนำบทลงโทษของนิติบุคคลอาคารชุดในส่วนของกรเรียกเก็บเบี้ยปรับนั้นอาศัยหลัก นิติเหตุของกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดกระทำได้ เพราะเป็นการกระทำการใดๆ เพื่อส่วนรวมและเป็นอำนาจที่พระราชบัญญัติอาคารชุดรับรองในส่วนการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่เกี่ยวกับการนำบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

สรุปได้ว่าราคาของห้องเป็นเครื่องกำหนดอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลางและราคานี้จะต้องกำหนดไว้ตายตัวขณะยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในภายหลัง แม้จะมีการซื้อขายกันในราคาสูงขึ้นก็ตามไม่ทำให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มขึ้นด้วยและอัตรากรรมสิทธิ์ดังกล่าวยังนำไปใช้ในการกำหนดจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละยูนิตที่จะมีสิทธิ์ลงคะแนนเสียงในที่ประชุมใหญ่อีกด้วย

ในการฟ้องร้องดำเนินคดีนิติบุคคลอาคารชุดจะมอบอำนาจให้กับทนายความฟ้องร้องต่อศาลให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาชำระค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ ทนายความจะอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการดำเนินคดีกับผู้ที่ยกจ่ายที่กฎหมายบัญญัติไว้ พร้อมด้วยการเรียกเบี้ยปรับตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด การพิจารณาคดี ศาลจะมีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุดที่ผิดนัดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคตามคำฟ้องของนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมด้วยเบี้ยปรับเพิ่มจำนวนที่สืบเนื่องจากการอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุดที่พระราชบัญญัติอาคารชุดให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดกระทำได้ตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

สำหรับบทลงโทษทางกฎหมายสำหรับผู้ที่ยกจ่ายนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ทั้งสองวรรคเมื่อเจ้าของห้องมีความประสงค์ที่ขอจดทะเบียนนิติกรรมหรือโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นไม่ว่าผู้นั้นจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดด้วยวิธีใดๆ ก็ตาม กฎหมายบัญญัติให้เป็นหน้าที่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมต้องชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เพื่อนิติบุคคลอาคารชุดจะได้ออกหนังสือรับรองค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ร้องขอ

### 3. วิเคราะห์ปัญหาความแตกต่างระหว่างการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระของนิติบุคคลอาคารชุดเปรียบเทียบกับ การเรียก ค่าปรับค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร

กรณีการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยคณะกรรมการควบคุมอาคารชุดโดยมีการเลือกตั้งจากสมาชิก หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดร่วมเจ้าของร่วม ต่างก็มีหน้าที่ร่วมกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามข้อบังคับและวัตถุประสงค์ของอาคารชุด การที่คณะกรรมการอาคารชุดจะแสดงความคิดเห็นใดนั้นต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมก่อนเสมอ ส่วนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นตัวแทนทำหน้าที่แทนเจ้าของร่วมทุกห้อง กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดจะมีความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกไม่ว่าจะเข้าทำสัญญาต่างๆ จะต้องมิตที่ประชุมจึงจะทำได้ เจ้าของร่วมสามารถออกเสียงลงคะแนนลงมติตามวาระการประชุมเกี่ยวกับการดูแลรักษาอาคารชุด หรือ การดำเนินกิจการของนิติบุคคลที่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายซึ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การนำบตลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลอาคารชุด บตลงโทษเบื้องต้นของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ค่าส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด และผู้ค้างชำระเป็นจำนวนหลายปีติดต่อกัน ซึ่งการดำเนินการในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรถึง 3 ครั้ง แล้วเมื่อเจ้าของห้องชุดไม่มาชำระค่าส่วนกลางผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจตามข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ระดับสาธารณูปโภค เช่น นำประปา เพราะน้ำประปานั้นนิติบุคคลอาคารชุดได้ จัดให้บริการใช้สำหรับเจ้าของร่วมทุกห้องในอาคารชุดนั้นๆ โดยตรง ซึ่งถ้าเจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งเตือนให้มาชำระ ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจะมอบอำนาจให้กับทนายความดำเนินคดีฟ้องร้องต่อศาลให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาชำระค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ เจ้าของห้องชุดไม่เห็นด้วยกับการเรียกเก็บเบี้ยปรับนั้นค่อนข้างสูงก็สามารถฟ้องในส่วนขออัตราเบี้ยปรับตามข้อบังคับข้อสังเกตในส่วนขอ เบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุดมิได้เกิดนิติกรรมสัญญาแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลสามารถลดเมื่อพิจารณาแล้วเห็นนิติบุคคลอาคารชุดมิได้เสียประโยชน์ใดๆ การที่นิติบุคคลอาคารชุดอาศัยข้อบังคับขณะได้ยื่นจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดไว้กับสำนักงานที่ดิน ณ อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ได้กำหนดบตลงโทษกรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางกับการเรียกเบี้ยปรับกรณีที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคนอกเหนือจากพระราชบัญญัติไว้นั้น เป็นการกระทำเพื่อให้เกิดผลทางกฎหมาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดข้อบังคับได้เอง ตลอดจนมีมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดสามารถที่จะเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายภายในอาคารชุด ตลอดจนกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ยังชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ยังชำระตามพระราชบัญญัติอาคารชุดสามารถกระทำได้โดยมิได้คำนึงถึงความเดือดร้อนกับผู้อยู่อาศัย ปัญหาที่จะเกิดขึ้นภายหลังเมื่อมีการค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค กรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตาม หรือมีความประสงค์ต้องการจำหน่ายห้องชุดในส่วนของตน กฎหมายบัญญัติให้เจ้าของห้องชุดดังกล่าวต้องนำไปรับรองค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ กรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดเจ้าพนักงานไม่สามารถจดทะเบียนนิติกรรมสัญญาหรือโอนกรรมสิทธิ์ให้ได้ เมื่อมีการค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดในการนำบทลงโทษในส่วนของการเรียกเบี้ยปรับที่ค้างชำระ ทางปฏิบัติของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องอาศัยกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการฟ้องร้องในส่วนของการใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพร้อมด้วยยอดเรียกปรับตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และไม่สามารถบังคับเอาได้หรือขับไล่เจ้าของห้องชุดได้ มีแต่เพียงการระงับสิ่งอำนวยความสะดวกในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างได้ เช่น น้ำประปา สระน้ำ โทรศัพท์ภายในอาคารชุดเท่านั้น

กรณีนิติบุคคลอาคารชุด (ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด) เห็นเพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง โดยให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง หรือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจําเอง การกระทำความดังกล่าวเป็นการกระทำตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดยังมีความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกในการทำนิติกรรมสัญญาใดๆ เช่น ว่าจ้าง ตลอดจนใช้สิทธิแทนเจ้าของห้องชุดทุกคน และติดตามเรียกร้อง ติดตามเอาคืนกับทรัพย์สินที่เป็นของส่วนกลาง และสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีต่อผู้กระทำละเมิดต่อทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลางที่ตนรับผิดชอบอยู่ เมื่อมีปัญหาจากการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ และมีการค้างชำระเป็นจำนวนมาก โดยการที่ทางตัวกฎหมายได้มอบอำนาจแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

กำหนดข้อบังคับ และเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งเป็นการร่วมตัวของสมาชิกกันเองที่ประกอบด้วย เจ้าของห้องชุด คณะกรรมการควบคุมอาคารชุด การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเหล่านี้เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดที่มาจากภาคเอกชนด้วยกันทั้งสิ้น มิได้มาจากองค์กรที่มาจากการแต่งตั้งจากหน่วยงานของรัฐ บุคคลดังกล่าวเกิดจากที่กฎหมายได้เปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนอาคารชุด ตามกฎหมายนี้กระทำได้ เพื่อดำเนินการให้เป็นที่ไปตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมต้องร่วมกันปฏิบัติตาม เช่น การกำหนดเบี้ยปรับเป็นบทลงโทษผู้ที่ปฏิบัติตามกฎหมายที่ค้างชำระ โดยมีได้คำนึงถึงผู้อยู่อาศัยและผลกระทบเจ้าของห้องในอาคารชุดนั้น

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถือว่าเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 46 ซึ่งจะต้องก่อตั้งขึ้น โดยมีขั้นตอนต่างๆ ดังที่จะกล่าวต่อไปและต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภค ออกระเบียบกำหนดการใช้ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค จัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะทั้งนี้เพื่อให้มีองค์กร ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายมารับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรให้เป็นเรื่องเป็นราวตามกฎหมายเนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้นมิใช่ของบุคคลใดบุคคลหนึ่งจึงจำเป็นต้องจ้างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลแทนทุกๆ คน

การเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ มาตรา 53 บัญญัติว่าการจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับอนุโลม ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายและบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

ค่าใช้จ่ายที่สมาชิกของทางด้านหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องจ่ายหรือชำระ มี 2 ประการ คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49
2. ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามมาตรา 53 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการบริการและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ เช่น ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายในการจ้างคนเก็บขยะ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดเก็บได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดให้ความเห็นชอบ

บทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่จ่ายค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค มาตรา 50 บัญญัติให้ ผู้ที่มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงและค่าการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง

ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน โดยทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเป็นตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรจะต้องชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 วรรคสอง ถ้าชำระล่าช้าหรือไม่ชำระจะมีโทษดังต่อไปนี้

(1) กรณีชำระเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดแต่ไม่ถึง 3 เดือนจะต้องถูกปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดไว้

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

(3) กรณีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือน เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระครบถ้วน

การกำหนดค่าปรับก็ดี การระงับไม่ให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคก็ดี การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ที่ได้ค้างชำระค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าวก็ดี ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดกำหนดไว้ด้วย

หนี้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าว หมายความว่า เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ หมายความว่า ถ้ามีการฟ้องร้องหรือยึดทรัพย์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงนั้นซึ่งค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จะได้รับชำระหนี้ที่ค้างดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ เพราะกฎหมายถือว่า มีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของผู้ค้างชำระหนี้ดังกล่าว

#### 4. วิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระของอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ

ตามที่ได้ศึกษามาเกี่ยวกับกับการดำเนินกิจการตามกฎหมายอาคารชุดทุกประเทศ ได้บัญญัติให้มีตัวแทนเพื่อทำหน้าที่แทนเจ้าของร่วมทุกคน โดยกฎหมายบัญญัติให้มีนิติบุคคลอาคารชุด สมาคมหรือผู้อำนวยการบอร์ดเพื่อทำหน้าที่เป็นไปตามวัตถุประสงค์กฎหมายอาคารชุด และเข้ามาบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมทุกคนมีกรรมสิทธิ์ตามอัตราส่วนที่ตนมีในทรัพย์สินส่วนกลาง และกำหนดหน้าที่ของเจ้าของร่วมให้มีหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้เพื่อความสะดวกแก่เจ้าของร่วมทุกคน และนิติบุคคลอาคารชุดยังทำหน้าที่ดำเนินคดีฟ้องร้องแทนเจ้าของร่วมที่มีบุคคลภายนอกทำละเมิด หรือแม้แต่เจ้าของห้องชุดบางคนที่ทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางเกิดความเสียหาย

พิจารณาจากกฎหมายฝรั่งเศสดังกล่าว ก็จะเห็นได้ว่าในกฎหมายของต่างประเทศก็กำหนดให้มีบุคคล ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลขึ้นเป็นผู้จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเช่นเดียวกัน สถานะของนิติบุคคลอาคารชุด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ทั้งนี้โดยผลของกฎหมายอาคารชุดที่บัญญัติไว้ เช่น กฎหมายของฝรั่งเศสมาตรา 14 กำหนดไว้ว่า การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมซึ่งมีฐานะเป็นบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อทำหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังจะเห็นได้จาก กฎหมายของฝรั่งเศสมาตรา 14 วรรคท้าย ที่กำหนดไว้ว่าสมาคมเจ้าของร่วมมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลและรักษาอาคารและการดำเนินการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส กำหนดให้เจ้าของร่วม มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอาคารชุดนั้น โดยจะมีรายละเอียดที่แตกต่างกันไปตามกฎหมายของแต่ละประเทศ ในกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสได้กำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมไว้ดังนี้ ค่าใช้จ่ายตามมีส่วนแห่งประโยชน์ซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ส่วนกลาง ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่บริการและเครื่องมือและเครื่องใช้ดังกล่าวมีต่อแต่ละเจ้าของ ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งราคาห้องชุด โดยเจ้าของร่วม ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา การทะนุบำรุง และการดำเนินการส่วนนี้เป็นส่วนกลางตาม

สัดส่วนราคาของส่วนเฉพาะตัวของตน โดยทราบละเอียดสำหรับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะต้องเสียนั้น ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย กฎหมายฝรั่งเศสในมาตรา 19 กำหนดโดยที่ให้หนี้ทุกประเภทของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวข้องแก่เจ้าของร่วมทุกคนไม่ว่าจะเป็นการจ่ายไปพลางก่อนหรือเป็นการจ่ายเด็ดขาดได้รับประกันโดยการจำนองด้วยอำนาจกฎหมายเหนือส่วนของแต่ละเจ้าของร่วม การจำนองอาจจดทะเบียนได้ภายหลังที่ยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ซึ่งอาจบังคับชำระได้แล้ว ยังไม่ได้ชำระ และในมาตรา 19 วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม ผู้จัดการอาจให้ถอนจำนอง และขอให้จดทะเบียนเพิกถอนการจำนองในเมื่อหนี้นั้นระงับไปโดยไม่ต้องขออำนาจที่ประชุมใหญ่ ส่วนมาตรา 19 วรรคสาม ได้มีการกำหนดให้เจ้าของร่วมที่ผิดนัดชำระหนี้อาจไถ่ถอนจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนต่อประธานศาลชั้นต้นได้ โดยวิธีพิจารณาถูกเงินแม้ว่าคดีประธานยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แต่จะต้องขอชำระเงินหรือให้หลักประกันเพียงพอและในมาตรา 19 วรรคสี่ กำหนดว่าหนี้ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า 5 ปีแล้วจะขอให้จดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนเพิ่มเติมไม่ได้ (สุนันทา เขียวถาวร, 2540, หน้า 18)

ในส่วนของกฎหมายสหรัฐอเมริกา มลรัฐฮาวาย กฎหมายของมลรัฐฮาวาย กำหนดว่าเมื่อได้บันทึกตราสารดังที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้และตราสารที่ทรัพย์สินยังคงอยู่ในความควบคุมของระบบควบคุมนี้ สิทธิยึดทรัพย์จะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นเหนือทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ในระหว่างเวลาเช่นนี้ สิทธิยึดทรัพย์จะเกิดขึ้นหรือก่อตั้งขึ้นได้แต่หรืออาคารชุดทั้งหลายและผลประโยชน์ร่วมแห่งอาคารชุดเหล่านี้เท่านั้นการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนในกฎหมายของมลรัฐฮาวาย มาตรา 2(P) กำหนดให้คณะกรรมการอำนวยการเป็นผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุด ในการจัดการทรัพย์สินนั้น กฎหมายกลางของสหรัฐอเมริกาคำหนดว่า สมาคมเจ้าของห้องชุดจะต้องจัดตั้งขึ้นพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุดซึ่งต่างกับหลักของกฎหมายไทยเพราะเพียงแต่มี ผู้ก่อตั้งอาคารเท่านั้น ยังไม่มีเจ้าของห้องชุดก็สามารถตั้งเป็นสมาคม ส่วนในกฎหมายของมลรัฐฮาวายในมาตรา 11 และมาตรา 8 โดยได้บัญญัติให้เป็นสิทธิของเจ้าของร่วมที่จะกำหนดว่าจะใช้ หลักเกณฑ์ใด ทั้งนี้โดยกำหนดไว้ในตราสารหรือข้อบังคับวัตถุประสงค์ของอาคารนั้น ส่วนด้านกฎหมายของมลรัฐฮาวาย ได้กำหนดข้อกำหนดจัดสิทธิไว้ในมาตรา 8 กล่าวคือ เจ้าของอาคารชุดจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นภัยอันตรายต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยแห่งทรัพย์สิน หรือทำให้มูลค่าแห่งทรัพย์สินนั้นลดน้อยลง หรือทำให้เป็นที่เสื่อมเสียต่อภาระจำยอมหรือกองมรดกสำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยได้กำหนดจัดสิทธิดังกล่าวไว้ในมาตรา 13 วรรคท้าย กล่าวคือเจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

ในกฎหมายของมลรัฐสวาวยในมาตรา 10 กำหนดให้เจ้าของอาคารชุดต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมโดยเฉลี่ยตามส่วนแห่งผลประโยชน์ (Common Interest) ที่ได้ระบุไว้ในตราสารในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย การบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว มาตรา 22 กฎหมายบัญญัติให้คณะกรรมการอำนวยการมีบุริมสิทธิในการยึดทรัพย์ (สุนันทา เขียรถาวร, 2540, หน้า 18)

ในพระราชบัญญัติอาคารชุดไทย เจ้าของห้องชุดเมื่อมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางแล้วยังมีหน้าที่ต้องปฏิบัติควบคู่กันไปโดยหน้าที่อาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดโดยตรง หรือเป็นหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ หน้าที่ของเจ้าของห้องชุดอาจแบ่งแยกได้เป็น 3 ประการ คือ หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของห้องชุด หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุด และหน้าที่ในการปฏิบัติตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวมีความประสงค์ที่ต้องการจำหน่าย หรือในกรณีขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดกับบุคคลภายนอก กฎหมายบัญญัติให้เจ้าของห้องชุดดังกล่าวต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ทั้งสองวรรค จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ถ้อยคำที่เกี่ยวข้อง มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคล อาคารชุด มาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง การที่นิติบุคคลอาคารชุดนำบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลางให้กับนิติบุคคล โดยกำหนดเบี้ยปรับเป็นอำนาจในการที่จะดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด และเป็นผลของกฎหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้เกิดจากผลของนิติกรรม สัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่นิติบุคคลอาคารชุดนำบทลงโทษ โดยการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากการค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภคเป็นเพราะเหตุการณ์แห่งกฎหมาย หรือเรียกว่า นิติเหตุ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522