

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาข้อกฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศไทย
คำสำคัญ	การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด
นักศึกษา	พนิดา ลักษณ์พรหม
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	รองศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ จิตะสมบัติ
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2556

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์เรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎระเบียบของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ผลการศึกษาพบว่า กฎหมายดังกล่าวได้กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นองค์กรที่ทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมทุกคนในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในเรื่องการบริหารจัดการอาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุด ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ยังมีข้อบกพร่องและยังไม่ชัดเจนเพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ในการบริหารและจัดการอาคารชุด อาทิเช่น ปัญหาการกำหนดอัตราการใช้จ่ายส่วนกลาง ปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตลอดจนปัญหาการใช้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งปัญหาเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด

ผู้ทำการศึกษาวิจัย จึงขอเสนอแนวทางเพื่อแก้ไขปัญหาและปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ออกกฎกระทรวง เพื่อวางระเบียบในการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้มีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพื่อเป็นมาตรฐานในการเรียกเก็บของนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดมาตรการและวิธีการป้องกันเพื่อมิให้เกิดการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมถึงกำหนดบทลงโทษแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ละเลยไม่ดำเนินการฟ้องร้องบังคับชำระหนี้ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพื่อให้การบริหารและจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความเป็นธรรมกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในอาคารชุด

THEMATIC TITLE	LEGAL PROBLEMS REGARDING TO THE MANAGEMENT OF CONDOMINIUM IN THAILAND
KEYWORDS	THE MANAGEMENT OF CONDOMINIUM
STUDENT	PANIDA LAKSANAPROM
THEMATIC ADVISOR	ASSOCIATE PROFESSOR DR. NIPANT CHITASOMBAT
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAW PUBLIC LAW
FACULTY	FACULTY OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2013

ABSTRACT

The purpose of this research is to study the matter relating to the question of law on the Condominium Juristic Person management in accordance with Condominium Act, B. E. 2522 (1979) and its revisions including related Regulations of Department of Lands.

It is found, as a result of the study, that such law stipulates the provisions requiring the formation of the Condominium Juristic Person to be the Body in performing duties as a representative of all co-owners in managing the properties in common of the Condominium, however, the Condominium Act, B. E. 2522 (1979) currently applicable is found to be defective and obviously unclear to the extent to cause various problems on the management of the condominium: such as; the problem on the fixing the rate of collections of the expenses for the properties in common, the problem on the overdue payments of the expenses for the properties in common as well as the problem on the exercises of the power of the Condominium Juristic Person Manager and related persons in the condominium.

Researcher, therefore, would like to propose guidelines to solve the problems and improve Condominium Act, B. E. 2522 (1979) by issuing a Ministerial Regulation in order to lay out Regulations on the management of the Condominium Juristic Person in stipulating the rate of the expenses for the properties in common in order to make it a standard for collections by the Condominium Juristic Person, stipulating measures and procedures in preventing overdue payments of the expenses for the properties in common from occurring including the stipulation of the penalty provisions against the Condominium Juristic Person Manager failing to take actions

on lawsuits demanding for compulsory performance in the case of an overdue payments of the expenses for the properties in common in order to enable the management of the Condominium Juristic Person to proceed on in a manner of efficiency and create the equity to persons having connections with the Condominium, as well.