

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุด เป็นรูปแบบของการอยู่อาศัยที่มีความสำคัญรูปแบบหนึ่งในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสังคมเมืองที่ขาดแคลนพื้นที่สำหรับการใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ เนื่องจากลักษณะโครงสร้างของอาคารชุด เป็นการขยายและเติบโตในแนวดิ่ง จึงสามารถตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนและสังคมได้ โดยไม่มีปัญหาหรืออุปสรรคแต่อย่างใด จึงทำให้เกิดอาคารชุดขึ้นอย่างมากมายในประเทศไทย เมื่อเกิดมีอาคารชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะพิเศษ คือ มีการกำหนดแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแก่ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด และกำหนดให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง จึงมีการกำหนดค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้การบริหารอาคารชุดมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร คือ ค่าใช้จ่ายในการจัดการซึ่งได้แก่ ค่าจ้าง เงินเดือนผู้จัดการ พนักงานทั่วๆ ไป และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายข้างต้นนี้ หากเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกห้องต้องเสียค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่จะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย อีกทั้งอาคารชุดยังเป็นการอาศัยอยู่ร่วมกันของคนจำนวนมากในพื้นที่อันจำกัด จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายเฉพาะเพื่อนำมาปฏิบัติและบังคับใช้กับ การอยู่อาศัยในรูปแบบนี้ โดยมีวัตถุประสงค์อันสำคัญเพื่อความสงบเรียบร้อย และประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมภายในอาคารชุด ซึ่งวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าวจะสามารถบรรลุได้ ก็ต่อเมื่อมีการบริหารและจัดการที่ดีภายใต้กรอบของกฎหมายที่ได้บัญญัติไว้

ประเทศไทยได้บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด ไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ได้เริ่มใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน แม้จะมีการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องหรือปัญหาและอุปสรรคของการบังคับใช้มา

เป็นลำดับก็ตาม บทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดยังไม่มีคุณสมบัติ ไม่สามารถนำมาปรับใช้กับสภาพสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาที่สำคัญ เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการในเรื่องการบริหารจัดการอาคารชุดแทนเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยได้รับสิทธิและมีหน้าที่ตามที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ แต่ในสภาพปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งกฎหมายได้ให้อำนาจหน้าที่ไว้อย่างกว้างขวาง ส่วนมากจะใช้อำนาจที่มีอยู่อย่างเกินขอบเขต ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติ สร้างความเดือดร้อนให้แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุดและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดโดยไม่คำนึงถึงข้อบังคับและไม่ปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม จากปัญหาดังกล่าวล้วนเกิดจากบทบัญญัติต่างๆ หลายส่วนของพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ที่ยังมีข้อบกพร่อง ไม่สมบูรณ์ และยังไม่มีความชัดเจน ทำให้เกิดปัญหาต่อการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้เขียนขอสรุปประเด็นปัญหาได้ ดังนี้

1) เรื่องการกำหนดอัตราการใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหานี้เกิดขึ้นเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดอัตราการใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลาง ในการเรียกเก็บของนิติบุคคลอาคารชุด ไว้เป็นจำนวนเงินที่ชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหาว่านิติบุคคลอาคารชุดควรจะกำหนดอัตราการจัดเก็บในจำนวนเงินเท่าใด จึงจะมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมอาคารชุดผู้มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลาง

2) เรื่องการค้างชำระค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมการที่กฎหมายกำหนดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุด มีบุริมสิทธิในหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดละเลยไม่สนใจที่จะฟ้องร้องบังคับคดี เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ที่ค้างชำระค่าใช้จ่าย การที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้ก็จะไม่เกิดผลในทางปฏิบัติ และจากการที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ต้องดำเนินการฟ้องร้องเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ซึ่งกฎหมายกำหนดแต่เพียงหน้าที่ไว้เพียงด้านเดียว แต่มิได้กำหนดบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไว้ ซึ่งอาจทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด

3) เรื่องการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยพนักงานเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานภาครัฐ ทำให้เกิดปัญหาการทุจริตและไม่โปร่งใสในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด

จากประเด็นปัญหาต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้เขียนเห็นว่าหากมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด จะก่อให้เกิดประโยชน์อย่างยิ่งแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย อีกทั้งหากมีการนำแนวทางที่เสนอแก้ไขมาใช้บังคับ ก็จะทำให้กฎหมายอาคารชุดสามารถใช้บังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากประเด็นปัญหาที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับเรื่องการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดในเรื่องดังกล่าวที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ยังมีความไม่สมบูรณ์และชัดเจนเพียงพอ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดด้วย ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะเพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดในส่วนนี้ ที่มีอยู่เดิมให้มีผลบังคับใช้ที่เป็นประโยชน์มีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น และให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายดังนี้

1) กำหนดอัตราการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติถึงการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลางในการเรียกเก็บของนิติบุคคลอาคารชุดที่ไว้อย่างชัดเจน จึงควรมีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลาง โดยควรที่จะบัญญัติเพิ่มเติมไว้ในมาตรา 18 ดังนี้

“การกำหนดอัตราการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วม ให้กำหนดเป็นอัตราต่อตารางเมตรเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนหรือกำหนดเป็นอัตราการให้บริการแต่ละครั้งตามประเภทของบริการ โดยอาจกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บเป็นรายเดือนหรือรายปีหรืออาจจะจัดเก็บล่วงหน้าก็ได้ ”

2) กำหนดมาตรการหรือวิธีการป้องกันมิให้เกิดหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ค้างชำระ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้บัญญัติมาตรการหรือวิธีการป้องกันมิให้เกิดหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ค้างชำระ จึงควรมีการกำหนดมาตรการหรือวิธีการที่จะเป็นการป้องกันมิให้เกิดหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ค้างชำระ โดยให้เจ้าของห้องชุดทุกรายจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่วงหน้า เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาจกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บล่วงหน้าเป็นรายปีหรือรายเดือน โดยจัดเก็บทันทีในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือนำหนังสือค้ำประกันในการชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางของสถาบันการเงินที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลที่เป็นของรัฐหรือเอกชน มอบให้นิติบุคคลอาคารชุดยึดถือไว้เป็นประกันการชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง หากมีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดสามารถชำระหนี้จากหลักประกันดังกล่าวได้

กรณีผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งๆ ที่มีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดอำนาจและหน้าที่ไว้ชัดเจนแล้ว แต่การที่ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน หรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่มีประสิทธิภาพทำให้เกิดความเสียหายแก่อาคารชุด จึงเสนอความเห็นว่าการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ ผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องผ่านการอบรม และต้องได้รับใบอนุญาต ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อน จึงจะสามารถทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ โดยมีการขึ้นทะเบียนไว้กับกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

นอกจากนี้ ควรมีการออกกฎกระทรวงที่ว่าด้วยอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อวางกรอบแนวทาง ให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รวมทั้งกำหนดมาตรการลงโทษทางอาญาแก่ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตนหรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่มีประสิทธิภาพทำให้เกิดความเสียหาย ซึ่งไม่สมกับหน้าที่ที่ได้รับมอบไว้วางใจจากเจ้าของร่วมในอาคารห้องชุด เพื่อให้ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดไม่ละเลยปฏิบัติหน้าที่ และตรงตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยผู้เขียนจึงขอเสนอทบทวนเพิ่มเติมดังนี้

“ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 36(6) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง”

### 3) กำหนดมาตรการในการกำกับดูแลการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติถึงมาตรการในการกำกับดูแลการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานภาครัฐ ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด จึงควรมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานภาครัฐ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ในท้ายที่สุดผู้เขียนเห็นว่า หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นจะเป็นวิธีการและแนวทางในการแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ที่ส่งผลให้เกิดปัญหาค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตลอดจนปัญหาที่เกิดจากการละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการอาคารชุดในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดเกิดสภาพคล่อง มีเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่จะนำมาใช้

บำรุงรักษาอาคารชุดในอัตราที่เหมาะสม ก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เกี่ยวข้องและตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมายยิ่งขึ้น