

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดีอาคารชุด¹

อริศรา ฤทธิการณ²

คำว่า “อาคารชุด” หรือ “Condominium” หมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่า ทรัพย์ส่วนใดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนใดที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน คอนโดมิเนียมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วนและส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างตัวผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ลักษณะที่สำคัญของอาคารชุด คือ การที่อาคารชุดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์แต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง (Common Property) และต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดหากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวไป ก็ไม่อาจถือได้ว่า อาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุด ซึ่งในการบังคับอาคารชุดมีปัญหาหลายประการ ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการขอรับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายในส่วนกลางของนิติบุคคล เนื่องจาก ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสอง ได้กำหนดไว้ว่า ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว

2. ปัญหาสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์ในการใช้ประโยชน์ในอาคารชุดกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้รับชำระหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระ เนื่องจากเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งขอรับชำระหนี้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีคำสั่งไม่กันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดชำระหนี้ให้ ซึ่งผลกระทบจะเกิดกับผู้ซื้อทรัพย์ เพราะตามมาตรา 18 วรรคสองกำหนดว่าเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตาม มาตรา 18 อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ทั้งนี้หนี้ดังกล่าวผู้ซื้อทรัพย์มิได้เป็นผู้ก่อหนี้ขึ้นขึ้น แต่นิติบุคคลอาคารชุดกลับไม่ยอมให้ผู้ซื้อทรัพย์เข้าไปในห้องชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุดไม่ยอมจ่ายน้ำจ่ายไฟให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ เนื่องจากเหตุผล ยังไม่ได้รับชำระหนี้ดังกล่าว ซึ่งก่อให้เกิดปัญหากับผู้ซื้ออาคารชุด

3. ปัญหาเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจาก ตามบทบัญญัติมาตรา 335 กำหนดคุ้มครองการโอน โดยไม่ต้องมีหนังสือปลอดหนี้เฉพาะผู้ซื้อทรัพย์จากการ

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดีอาคารชุด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ประเสริฐ ตันศิริ และ รองศาสตราจารย์สุธินี รัตนวราห

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตบางนา.

ขายทอดตลาดเท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่บังคับให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในลำดับถัดจากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ ทำให้การขายอาคารชุดที่ผู้ซื้อซื้ออาคารชุดมาจากผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดไม่สามารถขายอาคารชุดได้ในเวลาอันรวดเร็ว ซึ่งส่งผลกระทบต่อการขายอาคารชุดให้กับผู้ซื้อในลำดับถัดไป

4. ปัญหาเกี่ยวกับอัตราเงินเพิ่ม เนื่องจาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 มาตรา 18/1 กำหนดในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และตามมาตรา 18/1 วรรคสอง กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี เนื่องจากกรมบังคับคดีได้มีคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 57/2561 กำหนดให้ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติอาคารชุด ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคสองหรือรายการเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พุทธศักราช 2522 (ถ้ามี) เท่านั้น ที่พนักงานบังคับคดีสามารถกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดให้ได้ ซึ่งมีได้รวมถึงอัตราเงินตามมาตรา 18/1 วรรคสองด้วย จึงเกิดข้อโต้แย้งระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าพนักงานบังคับคดีในปัญหาดังกล่าวเสมอ

ในประเทศฝรั่งเศส ได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 1938 ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร ตามมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส ต่อมากฎหมายฉบับนี้ได้ถูกแก้ไขอีกหลายครั้ง ซึ่งประเทศไทยได้นำแนวคิดดังกล่าวมาใช้ประกอบในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 บางส่วน ซึ่งยังมีผลบังคับใช้อยู่จนถึงปัจจุบัน

ในประเทศอังกฤษ ได้ยอมให้มีหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาเป็นระยะเวลานานแล้ว เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดไม่มีปัญหาในทางปฏิบัติ จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องมีบทบัญญัติออกมาเป็นกฎหมายเฉพาะ และมีรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเกิดขึ้นมากมายหลายรูปแบบแต่รูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเป็นที่นิยมและแพร่หลายมาก ตามหลักกฎหมายอังกฤษนั้นไม่ได้มองกรรมสิทธิ์ว่าเป็นสิทธิเด็ดขาดแต่มองว่าเป็นผลประโยชน์ในทางทรัพย์สินที่ยิ่งใหญ่ที่สุดตามที่กฎหมายรับรองให้

ในประเทศไทยระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย มีความเป็นมาเช่นเดียวกับในต่างประเทศ โดยมีจุดเริ่มจากการประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง อัตราการขายตัวของเศรษฐกิจและการอพยพแรงงานจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการตั้งสำนักงานต่างๆ ก่อนจะประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 ประเทศไทยมีแนวความคิดที่จะออกกฎหมายมารองรับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตั้งแต่ปี พุทธศักราช 2511 โดยการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดใช้บังคับเพื่อให้ประชาชนสามารถมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละห้องชุดเป็นเอกเทศ

ซึ่งตามหลักสัญญาต้องเป็นสัญญา ในการพิจารณาเรื่องหลักสัญญาต้องเป็นสัญญาในสัญญาหรือ Pacta Sunt Servanda ในการตกลงทำสัญญากันนั้นสัญญาย่อมเกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาเสนอสนองที่ต้องตรงกันของกลุ่มสัญญาซึ่งเมื่อทั้งสองฝ่ายได้แสดงเจตนาที่ตรงกันจนเกิดเป็นสัญญาขึ้นแล้ว สัญญาที่เกิดขึ้น

นั้นย่อมเป็นเสมือนกฎหมาย สำหรับคู่สัญญาที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวอย่างเคร่งครัดและจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกิดขึ้นแล้วนั้นก็ต้องอาศัยการแสดงเจตนาที่ต้องตรงกันของทั้งสองฝ่าย เช่นกัน ดังนั้น การเกิดขึ้นของสัญญาและการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกิดขึ้นแล้วนั้นย่อมต้องอยู่ภายใต้หลักสัญญาต้องเป็นสัญญา (Pacta Sunt Servanda) ซึ่งยึดถือเอาความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา และทุกฝ่ายยอมรับความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและยอมรับนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญา เมื่อผู้ซื้ออาคารชุดจากการขายทอดตลาดไปแล้วควรมีสิทธิได้ใช้สอยประโยชน์ในอาคารชุด และไม่ควรถูกจำกัดสิทธิในอาคารชุดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

ตามหลักสุรตินั้นเป็นหลักทั่วไปที่สำคัญที่สุดหลักหนึ่งของประเทศที่เจริญแล้ว ที่ใช้บังคับกับการใช้สิทธิและการชำระหนี้ทางแพ่ง โดยถือว่าในนิติสัมพันธ์ระหว่างกันนั้น ทุกคนต้องซื่อสัตย์และไว้วางใจต่อกัน หรือในกรณีที่บุคคลจะใช้สิทธิหรือชำระหนี้ของตนในเมื่อกฎหมายหรือข้อตกลงระหว่างกันไม่ได้แสดงรายละเอียดไว้ชัดเจนก็ให้ถือเอาความสุจริตเป็นที่ตั้ง โดยมาจากหลักที่ว่า “บุคคลจะต้องมาศาลด้วยมือสะอาด” เมื่อผู้ซื้ออาคารชุดจากการขายทอดตลาดเป็นผู้ซื้ออาคารชุดโดยสุจริตควรมีสิทธิได้ใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวได้ตามสิทธิของตนเอง ไม่ควรถูกจำกัดสิทธิเนื่องจากความเสียหายที่ถูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ก่อขึ้น และนอกจากนี้บุคคลผู้ซื้ออาคารชุดต่อจากผู้ซื้ออาคารชุดจากกรมบังคับคดีควรได้รับความคุ้มครองเช่นเดียวกันกับผู้ซื้ออาคารชุดจากกรมบังคับคดี

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติความหมายของ “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวข้างต้นก็ไม่ถือว่า อาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุดตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 สาละสำคัญของความเป็นอาคารชุดตามความหมายของกฎหมายดังกล่าวอีกประการหนึ่ง คือ ต้องมีการจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายด้วย ลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยหลัก 3 ประการ คือ

- 1) เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วน ๆ ได้
- 2) กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนนั้นต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง
- 3) ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 303 วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบังคับคดี ไว้ว่า การยึดสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดยนำทรัพย์นั้นมาเก็บรักษาหรือฝากทรัพย์นั้นไว้ ณ สถานที่ใดหรือแก่บุคคลใดตามที่เห็นสมควรหรือมอบให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้รักษาทรัพย์นั้น โดยได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และแจ้งรายการทรัพย์ที่ยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลทรัพย์นั้นทราบ ถ้าไม่สามารถกระทำได้ ให้ปิดประกาศแจ้งรายการทรัพย์ที่ยึดไว้ ณ สถานที่ที่กระทำการยึดหรือแจ้งโดยวิธีอื่นใดตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควร แสดงให้เห็นประจักษ์แจ้งโดยการประทับตราหรือโดยวิธีอื่นใดตามที่เจ้า

พนักงานบังคับคดีเห็นสมควรว่าได้มีการยึดทรัพย์นั้นแล้ว วิธีการยึดอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม มาตรา 312 ได้วางหลักไว้ว่า การยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดย นำหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์นั้นมาเก็บรักษาไว้ หรือฝากไว้แก่บุคคลใดตามที่เห็นสมควร เว้นแต่ทรัพย์นั้นยัง ไม่มีหนังสือสำคัญหรือนำหนังสือสำคัญมาไม่ได้ แสดงให้เห็นประจักษ์แจ้งโดยการเปิดเผยไว้ที่ทรัพย์นั้นว่า ได้มีการยึดทรัพย์นั้นแล้วแจ้งรายการทรัพย์ที่ยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา บุคคลอื่นซึ่งมีชื่อในทะเบียนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์นั้น เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์นั้น ถ้าทรัพย์นั้นมีทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการยึดไว้ในทะเบียน ตามมาตรา 312 วรรคหนึ่ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดอาคารไว้แล้ว และจะขายทอดตลาดอาคารชุดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสอง บัญญัติว่า “...ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว...” ซึ่งระยะเวลาที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถขอรับชำระหนี้ได้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด เนื่องจากระยะเวลาดังกล่าวน้อยหรือสั้นเกินไป ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นหากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้บริมสิทธิได้ ซึ่งตามคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 57/2561 เรื่อง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุด ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรร ข้อ 2. ในการนับระยะเวลาการแจ้งค่าใช้จ่ายในส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด หรือค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระ เมื่อผู้แทนนิติบุคคลได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้แทนนิติบุคคลจะต้องยื่นเอกสารเพื่อขอรับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุด ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้งจากเจ้าพนักงาน ซึ่งคำสั่งดังกล่าวสอดคล้องกับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 335 วรรคสอง ในกรณีที่ผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ไม่แจ้งรายการหนี้ค้างชำระตามมาตรา 335 วรรคสาม หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา 30 วัน หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ ซึ่งระยะเวลาที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดได้รับชำระหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระและเป็นการจูงใจให้ผู้ซื้อเข้ามาซื้ออาคารชุดเพิ่มขึ้น จึงควรมีการขยายระยะเวลาการยื่นขอรับชำระหนี้ในค่าภาระส่วนกลางให้ยาวนานขึ้น แต่หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้อง

ชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่ได้รับชำระหนี้ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ซื้อ ควรขยายระยะเวลาในการยื่นขอรับชำระหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดจาก 30 วัน เป็น 90 วัน หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่ได้รับชำระหนี้

ข้อเสนอแนะ

1) ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการขอรับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายในส่วนกลางของนิติบุคคล ควรจะขยายระยะเวลาในการยื่นขอรับชำระหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดเป็น 90 วัน หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่ได้รับชำระหนี้ และนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้

2) ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินในการใช้ประโยชน์ในอาคารชุดกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้รับชำระหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระ ควรจะมีบทบัญญัติที่คุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดหรืออาคารชุดให้สามารถใช้สาธารณูปโภคต่างๆ ได้โดยไม่ถูกจำกัดสิทธิ

3) ปัญหาเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ควรจะมีมาตรการทางกฎหมายในการบังคับให้นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในลำดับต่อไป

4) ปัญหาเกี่ยวกับอัตราเงินเพิ่ม ควรจะมีการแก้ไข คำสั่งกรมบังคับคดีเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522

เอกสารอ้างอิง

หนังสือ

ทวิศ ศรีเกต. **ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมล่วงหน้าก่อนเป็นเจ้าของ**. กรุงเทพฯ: สำนักงานเลขาธิการสภา

ผู้แทนราษฎร, 2559.

วรเจตน์ ภาคีรัตน์. **ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายปกครอง : หลักการพื้นฐานของกฎหมายปกครองและ**

การกระทำทางปกครอง. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2549.

วิทยานิพนธ์

รัชฎ์ลักษณ์ นิลศิริ. “ปัญหาทางกฎหมายของการใช้หลักกรรมสิทธิ์ติดตามเอาคืน: ศึกษากรณีที่ดินเงิน.”

วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551.

บุษกร ตั้งจิตพัฒนกุล. “ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้ออาคารชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับ

คดี.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2551.

บทความ

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. “คอนโดมิเนียม: ข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่ควรรู้.” วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรม

มารีราช 2 (ธันวาคม 2532); 40.