

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด¹

อรอุษา อาสนะ²

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา ความหมาย แนวคิด และหลักการที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุดอย่างมีขอบเขต ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ ความเข้าใจว่าคอนโดมิเนียมไม่ใช่สิ่งใหม่ในสังคมมนุษย์ชาติและเวดวงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะจากการค้นคว้าได้ค้นพบว่า ชาวบาบิโลเนีย (Babylonian) ได้บันทึกไว้ว่า มีมาแล้วกว่า 2,000 ปี ก่อนคริสตกาล หรือประมาณ 4,000 ปี มาแล้ว ซึ่งนับว่านานมาก³ โดยในประเทศไทยนั้นการเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อยด้วยนโยบายที่จะขยายแฟลตที่สูงหลายชั้นให้แก่ประชาชนแต่เนื่องจากติดขัดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์รองรับ จึงได้มีการผลักดันให้มีการออกกฎหมายอาคารชุดขึ้น เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ตราขึ้นแล้ว ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็สามารถมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด 2 ลักษณะ คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง⁴ แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จะได้ผ่านการบังคับใช้มาเป็นระยะเวลานานกว่า 40 ปี แล้วก็ตาม แต่จากปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับอาคารชุด ได้มีประชาชนร้องเรียนและหารือผ่านทางหน่วยงานราชการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในแต่ละปี อันเป็นการสะท้อนให้เห็นว่ากฎหมายที่มีอยู่ยังไม่สามารถคุ้มครองและให้ความเป็นธรรมสมดังเจตนารมณ์ที่ได้บัญญัติไว้ ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่รับผิดชอบต่อหน้าที่และเอาัดเอาเปรียบผู้บริโภค ปัญหาความไม่ชัดเจนของกฎหมาย ประกอบกับในปัจจุบันมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว การบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ได้มีการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้จัดการไว้ อันนำมาซึ่งการสืบทอดอำนาจในการบริหารงานเป็นต้น จึงมีปัญหากับการจดทะเบียนอาคารชุด ที่ควรค่าแก่การศึกษาอยู่หลายประการ เพื่อเป็นการสร้างสมดุลระหว่างเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการคุ้มครองเจ้าของร่วมและผู้ประกอบการได้อย่างเหมาะสม

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.สุขสมัย สุทธิบดี และคณะกรรมการสอบ คือ ศาสตราจารย์พิเศษปัญญา สุทธิบดี และรองศาสตราจารย์ ประเทือง ธนียผล

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³ สมยศ แสงสุวรรณ, การบริหารอาคารชุด : กลยุทธ์การเป็นนักบริหารอาคารชุดที่เหนือชั้น, (กรุงเทพมหานคร: วิวัฒน์, 2542), หน้า 1.

⁴ กรุณา ทาแก้ว, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552), หน้า 38.

และเป็นประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย อีกทั้ง ยังสามารถให้ความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อไม่ให้เป็นการอุปสรรคต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ดังนี้

ปัญหาประการแรก การตีความบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้นิยาม คำว่า “อาคารชุด” ไว้ว่าเป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง⁵ แต่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมิได้กำหนดรูปแบบหรือลักษณะของอาคารชุดไว้โดยชัดเจน จึงเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการตีความบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ซึ่งจะเห็นได้ว่า มีผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับห้องชุดยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยอ้างถึงบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 เป็นจำนวนมาก โดยปรากฏว่าผู้ประกอบการได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดในแนวราบ ในลักษณะบ้านแถว ทาวน์เฮาส์ ซึ่งปรากฏในจังหวัดท่องเที่ยวที่มีชาวต่างชาติเข้ามาถือครองอาคารชุด เช่น จังหวัดภูเก็ต พัทยา เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายซึ่งภายในอาคารไม่ได้มีการแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ ซึ่งแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางแต่อย่างใด กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารมีแต่ห้องชุดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลเท่านั้น ยกเว้นส่วนที่เป็นโครงสร้างของตัวอาคาร ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมาย เนื่องจากการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่กฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า อาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบใด หากข้อเท็จจริงพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการรับคำขอ และจดทะเบียนอาคารชุดได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่นำมาขึ้นจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว เห็นว่า ที่ดินและอาคารที่ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ขอได้⁶ แต่หากพิจารณาแล้วอาคารดังกล่าวไม่เข้าลักษณะของอาคารชุดตามความหมายของ “อาคารชุด” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด และแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งไม่รับจดทะเบียนให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดทราบต่อไป จากการศึกษาเปรียบเทียบ นิยามของอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในต่างประเทศ อันได้แก่ ประเทศเวียดนาม และประเทศพม่า ปรากฏว่าสาธารณรัฐสังคมนิยม

⁵พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 4.

⁶ กรมที่ดิน, “หนังสือที่ มท 0517.3/ว 15166 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด,” 14 พฤษภาคม 2553.

เวียดนาม ได้กำหนดเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด และลักษณะนิยามของอาคารชุด ไว้อย่างชัดเจนว่า อาคารที่จะสามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดได้นั้น จะต้องเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้น ขึ้นไป และกำหนดไว้ว่าชาวต่างชาติไม่สามารถซื้อห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเด็ดขาดได้ มีได้แต่เพียงสิทธิตามสัญญาเช่า และเช่าได้ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไปเท่านั้น⁷ ซึ่งแตกต่างจากประเทศไทยที่คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6⁸ ตามนัยมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในประเทศเวียดนาม เป็นการกำหนดเพื่อไม่ให้นำเอาบ้านในลักษณะบ้านชั้นเดียว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ มาจดทะเบียนอาคารชุด และเอื้อประโยชน์ให้ชาวต่างชาติมีโอกาสมีกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับเมื่อได้พิจารณาเปรียบเทียบ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเวียดนามมา ปรากฏว่า กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดดังกล่าว กำหนดลักษณะของอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดไว้ว่า ต้องเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6 ชั้นขึ้นไป ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนเนื้อที่อย่างน้อย 20,000 ตารางฟุต⁹ อันเป็นการป้องกันไม่ให้นำอาคารชุดในรูปแบบลักษณะอาคารแนวยาว บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ มาจดทะเบียนอาคารชุด จึงเห็นได้ว่าผู้ประกอบการเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุดได้อาศัยช่องว่างของบทนิยามคำว่า "อาคารชุด" มาเป็นเงื่อนไขในการยื่นจดทะเบียนอาคารชุดอันไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แตกต่างกับประเทศเพื่อนบ้านอย่างประเทศเวียดนาม และประเทศพม่า จึงมีประเด็นปัญหาวานิชยามอาคารชุดที่ไม่ชัดเจน อาจทำให้มีการจดทะเบียนอาคารชุด อันไม่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ปัญหาประการที่สอง การกำหนดมาตรการบังคับ กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีหน้าที่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามมาตรา 18 และนอกจากจะต้องชำระเงินค่าส่วนกลางแล้ว เงินอีกจำนวนหนึ่งที่มีความสำคัญไม่แพ้กันที่เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องจ่าย คือ เงินค่ากองทุนตามมาตรา 40 ซึ่งเงินกองทุนเป็นเงินที่เจ้าของร่วมจะต้องชำระตั้งแต่วันที่เข้าพักอาศัยใน

⁷ Article 3. Interpretation of terms

⁸ เรื่องเดิม, พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 19 ทวิ.

⁹ Chapter (1) Title and definitions

2. The following expressions contained in this law shall have the meanings given hereunder-

(a) Condominium means a building constructed according to this law as collectively owned high- rise unit building with six floors or more on collectively owned registered land. In this expression, collectively owned properties managed for the purpose of being used by co-owners are also included;

อาคารชุด หรืออาจเริ่มจ่ายภายหลังการพักอาศัยในอาคารชุดเป็นรายปี โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเป็นเงินทุนสำรองกรณีฉุกเฉิน หรือเป็นทุนสำรองเพื่อไว้ใช้จ่ายในอนาคตที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ จะเห็นได้ว่าเกี่ยวกับหนังสือรับรองการปลอดหนี้ นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 29 วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากการใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง¹⁰ ซึ่งจะเห็นได้ว่า กรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 นิติบุคคลอาคารชุด สามารถระงับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ ตามนัยมาตรา 29 แต่ไม่ได้กำหนดมาตรการบังคับในกรณีค้างชำระเงินตามมาตรา 40 แต่อย่างใด กรณีค้างชำระเงินกองทุน ซึ่งเป็นเงินตามมาตรา 40 การบังคับชำระหนี้ต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถระงับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้กรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เท่านั้น ส่วนกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระหนี้อื่นเป็นกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้สิทธิทางศาล ทั้งนี้ กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ได้กำหนดมาตรการลงโทษเจ้าของร่วมไว้ในมาตรา 18/1 กล่าวคือ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับและเจ้าของรวมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่¹¹ การดำเนินกิจการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องยึดตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดเท่านั้น แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 18/1 วรรคสองจะกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดได้ ในกรณีที่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกินกว่า 6 เดือน แต่อย่างไรก็ตาม ศาลได้มีแนวคำพิพากษาที่น่าสนใจ ได้แก่ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8512/2553¹² และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10230/2553¹³ วางหลักการและแนวปฏิบัติไว้ว่า ในการดำเนินกิจการนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคล

¹⁰ เรื่องเดิม, พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 29.

¹¹ เรื่องเดียวกัน, มาตรา 18/1.

¹² ฎีกา (แหล่งที่มา : กองผู้ช่วยผู้พิพากษา), คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8512/2553, สืบค้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2566 จากเว็บไซต์ deka.supremecourt.or.th/search

¹³ ฎีกา (แหล่งที่มา : กองผู้ช่วยผู้พิพากษา), คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10230/2553, สืบค้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2566 จากเว็บไซต์ deka.supremecourt.or.th/search

อาคารชุดไม่สามารถดำเนินการระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อบังคับได้ และการดำเนินการบังคับให้เจ้าของร่วมชำระหนี้ค่าส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดนั้น จะต้องดำเนินการโดยการใช้สิทธิทางศาลเท่านั้น ค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น เป็นหนี้ที่เกิดตามกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ไม่ได้เกิดขึ้นจากการทำสัญญาระหว่างกัน และเป็นหนี้เงินซึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้บัญญัติหลักเกณฑ์การบังคับชำระหนี้โดยการใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้พิจารณาพิพากษาบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ไม่ได้บัญญัติให้จำเลยทั้งสองบังคับชำระหนี้โดยวิธีอื่นหรือโดยพลการ นอกจากนี้ โจทก์ ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนในอาคารชุด และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 บรรคหนึ่ง จึงมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมนั้นด้วย ย่อมไม่ชอบที่จำเลยที่ 1 จะใช้วิธีการขัดขวางการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์เพื่อเป็นมาตรการบังคับให้โจทก์ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันเป็นการละเมิดต่อสิทธิในทรัพย์สินของโจทก์โดยพลการ จะเห็นได้ว่ากฎหมายมิได้กำหนดมาตรการบังคับ กรณีไม่ชำระเงินตามมาตรา 40 เอาไว้แต่อย่างใด จึงทำให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 40 สามารถขอออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ ดังนั้น กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังกล่าว เนื่องจากกฎหมายกำหนดบทลงโทษที่ไม่ครอบคลุมอันทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการชำระเงินใช้จ่ายซึ่งเป็นปัญหาในเวลาต่อมา ดังนั้น หากมีการกำหนดบทลงโทษ กรณีค้างชำระเงินดังกล่าว ไว้ในข้อบังคับ มาตรการใดบ้างจะสามารถใช้บังคับได้ และมีขอบเขตเพียงใดอันจะไม่เป็นการละเมิดสิทธิของเจ้าของร่วมหรือสร้างความเดือดร้อนต่อเจ้าของร่วมเกินสมควร

ปัญหาประการที่สาม การบริหารจัดการภายในของนิติบุคคลอาคารชุด กรณี การถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะเห็นได้ว่าในปัจจุบันการบริหารจัดการในอาคารชุดหลาย ๆ อาคาร ไม่ได้ดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบวิชาชีพนั้น ๆ เป็นการเฉพาะ ซึ่งการที่ไม่ได้ดำเนินการโดยผู้ประกอบวิชาชีพเฉพาะไม่มีความรู้ประสบการณ์ที่เพียงพอ ย่อมก่อให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุดรวมถึงบุคคลภายนอกด้วย ทำให้ประเทศไทยมีการฟ้องร้องคดีขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนมากในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดความเสียหายเกิดจากการบริหารงานที่ไม่มีความรู้และขาดประสิทธิภาพในการบริหาร ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 กำหนดว่า ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดนั้น จะต้องแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ¹⁴ ซึ่งผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อย เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด รวมไปถึงการจัดทำ

¹⁴ เรืองเดิม, พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, มาตรา 35.

บัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน ซึ่งหากผู้จัดการไม่มีประสิทธิภาพ ย่อมเกิดปัญหาในการบริหารจัดการในอาคารชุด นำไปสู่การฟ้องร้องในเวลาต่อมา เพื่อไม่ให้เกิดการสืบทอดอำนาจของผู้จัดการ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จึงได้กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถถอดถอนผู้จัดการได้โดยมติที่ประชุมเจ้าของร่วม เรื่องเกี่ยวกับการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 49 กำหนดว่า มติเกี่ยวกับเรื่องการแต่งตั้งและการถอดถอนผู้จัดการ ต้องได้รับความเห็นชอบไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และมาตรา 35/3 (6) กำหนดว่า ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน¹⁵ ต่อมาเมื่อมีประเด็นปัญหา ว่ากรรมการถอดถอนผู้จัดการให้พ้นจากตำแหน่งตามมาตรา 35/3 (6) ต้องใช้คะแนนเสียงเท่าใด ซึ่งกรมที่ดินมีความเห็นว่าการถอดถอนผู้จัดการ ต้องมีคะแนนเสียงครบองค์ประชุมตามนัยมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และได้รับมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อันเป็นการใช้คะแนนเสียงข้างมาก¹⁶ หากเป็นเช่นนั้นทำให้ไม่มีการบังคับใช้มาตรา 49 อันเป็นการบัญญัติบทกฎหมายซ้ำซ้อน จึงเป็นประเด็นปัญหาว่า การจัดประชุมเพื่อถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรมีการนับคะแนนเสียงเจ้าของร่วมอย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด

ปัญหาประการสุดท้าย บุคคลผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม การดำเนินการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ต้องผ่านการประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งการประชุมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประกอบด้วยการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ซึ่งผู้จัดการต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว ตามนัยมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551¹⁷ และอีกกรณีหนึ่ง คือ กรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้ 1. ผู้จัดการ 2. คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมใหญ่ และ 3. เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการ

¹⁵ เรื่องเดียวกัน, มาตรา 36/3.

¹⁶ กรมที่ดิน. “หนังสือที่ มท 0505.4/884 เรื่อง การถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด.” 16 กันยายน 2551

¹⁷ เรื่องเดิม, พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 , มาตรา 42.

ประชุมใหญ่วิสามัญเองได้โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม¹⁸ การจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เป็นเรื่องสำคัญอันจะทำให้การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามวัตถุประสงค์ และสามารถบริหารงานได้อย่างต่อเนื่อง แต่อาคารชุดหลายที่มีปัญหาในเรื่องการจัดประชุมดังกล่าว กล่าวคือ กรณีที่ผู้จัดการและคณะกรรมการลาออกยกชุด ทำให้ไม่มีบุคคลผู้มีสิทธิเรียกประชุมได้ เนื่องจาก มาตรา 42/2 (3) กำหนดว่า “เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม” ดังนั้น หากอาคารชุดนั้น ๆ ไม่มีทั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จะไม่มีบุคคลใดมีอำนาจเรียกประชุมได้จึงเกิดเป็นภาวะสุญญากาศของคอนโด

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ผู้ศึกษาพบว่ามีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ปัญหาการตีความบทนิยามคำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีการแก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทนิยามของอาคารชุด กล่าวคือ แก้ไขบทบัญญัตินิยามอาคารชุด ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดรูปแบบลักษณะความสูงของอาคารให้มีความชัดเจน ได้แก่ “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และบุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง และกำหนดบทบัญญัติเพิ่มเติมว่า “ห้ามมิให้จดทะเบียนอาคารชุดแก่บ้านเดี่ยว อาคารแฝด หรืออาคารแถว ที่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารแยกออกจากกันในแต่ละหลัง หรือแต่ละคูหา” อันเป็นการป้องกันไม่ให้นำอาคารชุดในรูปแบบลักษณะอาคารแนวยาว บ้านเดี่ยวบ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ มาจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อให้ความชัดเจนถึงลักษณะของอาคาร และจำนวนชั้น จะส่งผลให้การทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพในแนวทางเดียวกัน และป้องกันมิให้ผู้ประกอบการใช้ช่องว่างของกฎหมายดังกล่าว

2. ปัญหาเรื่องกำหนดมาตรการบังคับ กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้

¹⁸ เรื่องเดียวกัน, มาตรา 42/2.

2.1 แก้ไขมาตรา 18/1 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพิ่ม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จาก “เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับรวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่” แก้ไขเป็น “เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปี รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่”

2.2 เพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จาก “ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง” แก้ไขเป็น “ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง” และแก้ไขมาตรา 29 วรรคสาม จาก “ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว” เป็น “ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ครบถ้วนแล้ว”

2.3 เพิ่มบทบัญญัติมาตรา 40/1 เป็น “กรณีเจ้าของร่วมค้างชำระเงินตามมาตรา 40 ให้นำความในมาตรา 18/1 มาบังคับใช้โดยอนุโลม”

3. ปัญหาประการที่สาม คือ ปัญหาเรื่องการบริหารจัดการภายในของนิติบุคคลอาคารชุด กรณี การถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ศึกษาเห็นว่า การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรได้รับคะแนนเสียงโดยใช้มติพิเศษคือต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามนัยมาตรา 49 และการพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการ หรือการถอดถอนผู้จัดการนั้น ควรดำเนินการโดยใช้คะแนนเสียงตามมาตรา 44 กล่าวคือ มติที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เพื่อแก้ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใช้อำนาจไปในทางที่ไม่ชอบ และบริหารงานไม่มีประสิทธิภาพ และแก้ปัญหามติบทบัญญัติกฎหมายที่ไม่มีที่ใช้และอุดช่องว่างกฎหมายดังกล่าว จึงควรแก้ไขบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้

3.1 เพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 35/3 (6) จาก “ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน” เป็น “ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอนถอนมาตรา 44” และแก้ไขมาตรา 35/3 (5) จาก “ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติ

แห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49” เป็น “ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”

3.2 แก้ไขบทบัญญัติมาตรา 49 (1) จาก “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ” เป็น “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การแต่งตั้งผู้จัดการ”

4. ปัญหาประการสุดท้าย คือ ปัญหาเกี่ยวกับบุคคลผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ

ควรมีการแก้ไขบทบัญญัติ มาตรา 42/2 จาก “ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้นุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้ (1) ผู้จัดการ (2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมใหญ่ และ (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม เป็น “ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้นุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้ (1) ผู้จัดการ (2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมใหญ่ และ (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม (4) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม ในกรณีที่อาคารชุดดังกล่าวไม่มีผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด”

เอกสารอ้างอิง

วิชัย ตันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดกฎหมายคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์อักษร, 2565.

สมยศ แสงสุวรรณ. การบริหารอาคารชุด : กฎุทธิ์การเป็นนักบริหารอาคารชุดที่เหนือชั้น. กรุงเทพมหานคร: วิวัฒน์, 2542.

สุพิศ ประณีตพลกรัง. คดีคอนโดมิเนียม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม, 2562.

กรุณา ทาแก้ว. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของ
คู่สัญญา พ.ศ. 2551”. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัย
ธุรกิจบัณฑิต, 2522.

กรมที่ดิน. “หนังสือที่ มท 0505.4/884 เรื่อง การถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคาร
ชุด.” 16 กันยายน 2551.

กรมที่ดิน. “หนังสือที่ มท 0517.3/ว 15166 เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด.” 14 พฤษภาคม 2553.

คำประกาศสิทธิมนุษยชนและพลเมือง ค.ศ. 1789

Housing Law NO. 65/2014/QH13

The Condominium Law Pyidaungsu Hluttaw Law No. 24, 2016

กฎหมาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553, ข้อ 2-4.

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554, ข้อ 6-7.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10230/2550

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8512/2553