

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด¹

ธนกฤต ชั่วระเทพ²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด พบว่ามีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงแนวคิด ทฤษฎีและหลักการเกี่ยวกับอาคารชุด ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดถูกตราขึ้นใช้บังคับครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2522 มีเจตนารมณ์ที่สำคัญคือ ต้องการแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ชัดเจน สาระสำคัญประการต่อมาคือ เจ้าของร่วมกันต้องออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งค่าภาษีอากรและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อมาในปี 2534 ได้มีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายดังกล่าวครั้งแรก โดยได้แก้ไขประเด็นคุณสมบัติของคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ และได้กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่สามารถถือครองได้ และได้มีการแก้ไขเป็นครั้งที่สองในปี พ.ศ. 2542 โดยได้แก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นเรื่องคุณสมบัติของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินตราที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม แม้จะเริ่มบังคับใช้อาคารชุดตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2522 และมีการแก้ไขกฎหมายอาคารชุดถึงสองครั้งในปี พ.ศ. 2534 และ 2542 แต่การแก้ไขดังกล่าวเป็นการแก้ไขในประเด็นการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น ปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้มีการแก้ไขและเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในหลายประเด็น เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมานาน ซึ่งหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนคนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ การบริหารจัดการอาคารชุด ถือเป็นงานบริหารจัดการสมัยใหม่ที่ เข้ามาทดแทนการดูแลอาคารสถานที่แบบเดิม อันได้แก่ งานดูแลรักษาอาคาร งานจัดการอาคาร ซึ่งการบริหารจัดการอาคารสถานที่มิได้มีจุดมุ่งหมายเพียงแค่ดูแลอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานเพียงอย่างเดียว หากแต่ครอบคลุมถึงประสิทธิภาพของการปฏิบัติงานต้องอาศัย

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการสอบ ดังมีรายนามต่อไปนี้ รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ดันศิริ ประธานกรรมการ รองศาสตราจารย์พัฒนะ เรือนใจดี และรองศาสตราจารย์ ดร. กัลยา ดันศิริ เป็นกรรมการ.

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง .

กฎหมาย เพื่อให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย โดยใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งพนักงานฝ่ายบริหารอาคารจะต้องมีความเข้าใจกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด และเมื่อมีผู้อาศัยในอาคารชุดจำนวนมาก จำเป็นต้องมีการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจากเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง เฉพาะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุดนั้นแต่ ผู้เดียวเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นแต่เพียงผู้เดียว จึงมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนบุคคล แต่กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางนั้น ไม่ใช่ของใครคนใดคนหนึ่งแต่เป็นของเจ้าของร่วม คือ เจ้าของห้องชุดทุกคน จึงจำเป็นต้องมีผู้มาทำหน้าที่ดูแลรักษาหรือจัดการทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางอย่างดีที่สุด กฎหมายจึงกำหนดให้ตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อมาทำหน้าที่นี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดว่า นิติบุคคลอาคารชุด ต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และมีผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากทรัพย์ส่วนกลางเป็นทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดทุกคน กฎหมายจึงบังคับให้ตั้งองค์กรอันหนึ่งขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อทำหน้าที่โดยตรง และยังกำหนดให้มีผู้จัดการ 1 คน เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด การดำเนินงานของผู้จัดการหรือนิติบุคคลอาคารชุด ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด และเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่ง โดยเลือกจากเจ้าของห้องชุดด้วยกันเองจำนวนไม่เกิน 9 คน เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นจึงต้องมีข้อบังคับ เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินกิจการซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และตามมาตรา 33 กำหนดว่า ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า นิติบุคคลอาคารชุดไว้ด้วย วัตถุประสงค์ ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า ทรัพย์ส่วนกลาง การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ เป็นเพียงการกำหนดหลักกว้างๆ ว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีอะไรบ้าง รายละเอียดอื่นๆนอกจากนี้เจ้าของร่วมสามารถตกลงร่วมกันร่างเพิ่มเติมไว้ในข้อบังคับนั้นได้ ทั้งนี้เพราะอาคารชุดแต่ละอาคารนั้นมีสภาพเหมือนกันกฎหมายจึงเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมร่างข้อบังคับตามความจำเป็นและเหมาะสมได้ ข้อบังคับที่ร่างขึ้นแล้วต้องจดทะเบียนไว้กับเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วยหากภายหลังจากนั้นมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมแก้ไข ข้อบังคับที่ จดทะเบียนไว้แล้วก็ต้องนำข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย ข้อบังคับดังกล่าวจึงจะมีผลใช้บังคับได้สมบูรณ์

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ากฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด ยังไม่ชัดเจนและครอบคลุมหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ประเด็นปัญหาประการแรกคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35/3 ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา 35/3 (1) – (6) แต่ไม่ได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลแต่อย่างใด มีเพียงกำหนดวาระของกรรมการตามมาตรา 37 วรรคสองและวรรคสี่เท่านั้นที่กำหนดให้กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ ประเด็นปัญหาคือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนใหญ่จะดำรงตำแหน่งนานถึง 15-20 ปี เนื่องจากมีผลประโยชน์ จึงทำให้ไม่ยอมจัดประชุม เพื่อเปลี่ยนแปลงผู้จัดการใหม่ และหากมีการกำหนดวาระของผู้จัดการก็สามารถทำได้โดยไม่ถือว่าขัดกับพระราชบัญญัติอาคารชุดแต่อย่างใด เนื่องจากมาตรา 32 ของกฎหมายฉบับเดียวกันกำหนดว่าข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญตาม (1)-(8) ส่วนข้อบังคับจะมีข้อกำหนดเพิ่มเติมอย่างไรก็ได้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดนั้นจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย

ประเด็นปัญหาประการต่อมาคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37/1 กำหนดให้บุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการไว้ตาม (1) – (3) เท่านั้น แต่จากการศึกษาพบว่าในปัจจุบันอาคารชุดส่วนมากจะไม่มีใครมาบริหารจัดการ เนื่องจากเป็นอาคารชุดเก่าๆ จึงทำให้นิติบุคคลไม่สามารถบริหารงานได้ ซึ่งบางครั้งบุคคลอื่นที่มีไข่มุกตาม (1) – (3) มาขึ้น คำขอเป็นกรรมการไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอได้ เนื่องจากเป็นเพียงผู้มีชื่อในทะเบียนบ้านเท่านั้น

ประเด็นปัญหาอีกประการหนึ่งคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 29 กำหนดว่าในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น จะต้องมิใช่บุคคลที่ผู้จัดการนิติบุคคลมาแสดงด้วย โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น ที่มีอำนาจหน้าที่ในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วม แต่ในบางครั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกใบปลอดหนี้ให้ เนื่องจากต้องจ่ายเงินสมนาคุณให้ผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดก่อนถ้าอยากได้เร็ว หรือบางครั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจจะให้กรรมการเซ็นใบปลอดหนี้แทน หรือให้บุคคลอื่นเซ็นใบปลอดหนี้แล้วมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดิน ตัวอย่างเช่น นาย ก. ตกลงขายอาคารชุดให้กับนาย ข. โดยทั่วไปผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่ นาย ก. เพื่อนำไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนอาคารชุด แต่ผู้จัดการนิติบุคคลกลับให้บุคคลอื่นออกใบรับรองแทนทำให้เกิดปัญหา ไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนได้ เนื่องจากเจ้าพนักงานตรวจสอบลายมือชื่อแล้วไม่ตรงกับตัวอย่างลายมือชื่อของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อนาย ก. ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมที่ยื่นคำขอจดทะเบียน เนื่องจากไม่สามารถจดทะเบียนโอนอาคารชุดให้นาย ข. ได้

ประเด็นปัญหาอีกประการหนึ่งคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 51 กำหนดให้การเลิกอาคารชุดจะทำได้เมื่อเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด แต่โดยทั่วไปการเรียกประชุมใหญ่สามัญ หรือประชุมใหญ่อื่นๆ เจ้าของร่วมมักจะไม่นำมาให้ความร่วมมือ

เท่าที่ควร ทำให้การลงมติในเรื่องสำคัญๆ ทำได้ยาก เมื่อมีเหตุจำเป็นที่จะต้องเลิกอาคารชุด เช่น อาคารชุดพักอาศัยไม่ได้เนื่องจากตัวอาคารชำรุดทรุดโทรมอยู่ในสภาพที่อาจจะเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเจ้าของร่วมก็ไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น หรือย้ายไปอยู่ที่อื่น เมื่อขอมติเลิกอาคารชุด การจะส่งหนังสือแจ้งเพื่อขอมติจึงทำได้ยาก

ประเด็นปัญหาอีกประการหนึ่งคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 42/3 กำหนดให้ส่งหนังสือเชิญประชุมใหญ่เจ้าของร่วมล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม โดยหนังสือนั้นต้องระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อ ที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร แต่ในบางครั้งการส่งหนังสือเชิญให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และนิติบุคคลบางแห่งก็สามารถจัดประชุม และมีมติต่างๆถูกต้องตามกฎหมายเพื่อใช้ดำเนินการจดทะเบียนได้ ตัวอย่างเช่น นิติบุคคลอาคารชุด ก. มีหนังสือเชิญเจ้าของร่วมประชุมใหญ่เพียง 5 วันก่อนวันประชุม โดยเจ้าของร่วมทุกคนเข้าร่วมประชุมตามวันเวลา และสถานที่ตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีเจ้าของร่วมคนใดทักท้วงหรือคัดค้านหนังสือเชิญประชุมที่ไม่เป็นตามกฎหมาย ดังกล่าว แต่กฎหมายถือว่าการส่งหนังสือแจ้งดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด และไม่อาจถือว่าได้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาคารชุดแล้ว

ประเด็นปัญหาประการสุดท้ายคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 47 กำหนดห้ามมิให้เจ้าของร่วมมอบฉันทะเป็นหนังสือให้บุคคลอื่นออกเสียงแทนในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุด ประเด็นปัญหาคือ เมื่อเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์หลายห้องต้องใช้ผู้รับมอบฉันทะเกินหนึ่งคน ซึ่งเมื่อมีการประชุมมักจะทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของการแสดงความคิดเห็นกัน จึงทำให้เกิดปัญหาในการประชุมซึ่งแท้จริงแล้ว เจ้าของร่วมบางคนแทบไม่สนใจในการใช้สิทธิ์ออกเสียงของผู้รับมอบฉันทะ

จากการศึกษาค้นคว้ากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดพบว่า มีข้อเสนอแนะ คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับวาระในการดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ควรแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35/3 จากเดิมที่บัญญัติว่า “ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออก

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”

แก้ไขเป็น “ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออก

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งผู้จัดการในระหว่างที่กรรมการตามมาตรา 37 ยังมีวาระอยู่ให้แต่งตั้งผู้จัดการเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

2. ปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติของการเป็นกรรมการ

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37/1 จากเดิมที่บัญญัติว่า “บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน”

แก้ไขเป็น “บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

(4) บุคคลที่มีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปีและอาศัยอยู่ในอาคารชุดจริงโดยหมายเหตุไว้ในข้อบังคับว่าห้ามมิให้บุคคลตาม (4) ดำรงตำแหน่งผู้จัดการและกรรมการในคราวเดียวกัน

3. ปัญหาเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 29 จากเดิมที่บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอด จากนั้นอันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุด มาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วม ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

แก้ไขเป็น “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุด มาแสดง

ผู้จัดการและกรรมการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วม ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว โดยให้ประทับตรานิติบุคคลอาคารชุดลงในหนังสือรับรองด้วย

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

4. ปัญหาเกี่ยวกับการลงมติเอกฉันท์เลิกอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 51 จากเดิมที่บัญญัติว่า “อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(5) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”

แก้ไขเป็น “อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(2) เจ้าของร่วมมีมติร้อยละ 90 ของเจ้าของร่วมทั้งหมดให้เลิกอาคารชุด และให้ส่งหนังสือแจ้งให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน

(3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(5) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”

5. ปัญหาเกี่ยวกับการส่งหนังสือเชิญประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 42/3 จากเดิมที่บัญญัติว่า “การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

แก้ไขเป็น “การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุมโดยให้ส่งทางไปรษณีย์โดยวิธีลงทะเบียนตอบรับหรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นที่ทำให้เจ้าของร่วมทราบกำหนดการประชุมได้ โดยให้แจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน นับแต่วันประชุม”

6. ปัญหาเกี่ยวกับการผู้มีสิทธิรับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วม

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 47 จากเดิมที่ บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

แก้ไขเป็น “เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดได้ บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

เอกสารอ้างอิง

จี๊ด เศรษฐบุตร, **หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้**, พิมพ์ครั้งที่ 14 แก้ไขเพิ่มเติมโดย รองศาสตราจารย์ ดร. ดาราพร ธีระวัฒน์, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546).

ไชยยศ เหมะรัชตะ, **กฎหมายว่าด้วยสัญญา**, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร, 2525).

หัตสุมิต วิทิตวิริยกุล, “ทฤษฎีว่าด้วยการแบ่งแยกขอบเขตของกฎหมาย : ระหว่างกฎหมายเอกชนกับกฎหมายมหาชน”, **วารสารนิติศาสตร์** ปีที่ 20 ฉบับที่ 2, (มิถุนายน 2533).