

ปัญหากฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522¹

อัมพาพัชร วรรณพุมมาลัย²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประวัติ ความหมาย แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองระบบกรรมสิทธิ์ในแต่ละห้องชุดเป็นสำคัญ โดยที่ผ่านมามีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายจำนวน 3 ครั้ง ปัจจุบันเป็นการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 เป็นการแก้ไขครั้งล่าสุด มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 จนปัจจุบันเป็นเวลาประมาณ 17 ปี บริบททางสังคม ระบบเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม รวมถึงธุรกิจการอยู่อาศัยย่อมเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา การบริหารจัดการงานของนิติบุคคลอาคารชุด จึงมีความจำเป็นที่ต้องมีบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ปฏิบัติการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดูแลผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง ความปลอดภัยให้เป็นที่เรียบร้อยแทนเจ้าของร่วมทุกคน และทำหน้าที่เรียกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ควบคุมดูแลให้เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัย ปฏิบัติให้เป็นตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของอาคารชุดที่กำหนดสิทธิ หน้าที่ บทลงโทษให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามเพื่อความการอยู่ร่วมกันอย่างปกติสุข หากพบว่ามีการฝ่าฝืนอาจใช้สิทธิฟ้องร้องในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินการในทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายได้³

เมื่อการเติบโตการอยู่อาศัยของผู้คนเลือกอยู่ในรูปแบบคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุด เป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้การอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดก่อให้เกิดเป็นสังคมขนาดใหญ่ กฎหมายที่ใช้บังคับยังไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน จากการศึกษาผู้ศึกษาพบว่าปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุดยังเป็นปัญหาที่ยังไม่หมดไป ข้อกำหนดและหลักเกณฑ์หลายประการไม่สอดคล้องกับทางปฏิบัติ ที่ใช้บังคับอันจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุดอย่างแท้จริง พบว่ายังมีปัญหาอยู่หลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ปัญหาประการแรก คือ ปัญหาการนับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์สุชสมัย สุทธิบดี และคณะกรรมการสอบคือ ศาสตราจารย์พิเศษปัญญา สุทธิบดี เป็นประธานกรรมการ และรองศาสตราจารย์ประเทือง ธานีผล เป็นกรรมการ

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ วิทยาเขตบางนา มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 7

การดำเนินงานต่าง ๆ ในอาคารชุด เจตนารมณ์ของกฎหมายที่ได้กำหนดคะแนนเสียงไว้ ในแต่ละเรื่อง เพื่อให้การบริหารงานของอาคารชุดมีประสิทธิภาพ โปร่งใส เป็นธรรม ภายใต้มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทุกคน เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44 กฎหมายไม่ได้กำหนดเรื่องใดเรื่องหนึ่งเป็นการเฉพาะไว้เหมือนกับเรื่องที่ต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 วรรคสอง คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา 49 หรือคะแนนเสียงเอกฉันท์ ตามมาตรา 51(2) จึงทำให้เรื่องที้นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ จำต้องใช้คะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้อำนาจไว้เป็นอย่างอื่นตามมาตรา 44

ด้วยเหตุนี้ เมื่อบทบัญญัติไม่ได้กำหนดเรื่องใดเป็นการเฉพาะไว้ คะแนนเสียงจึงต้องเป็นไปตามมาตรา 44 เช่น การแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คนแต่ไม่เกิน 9 คน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 เกิดปัญหาในทางกฎหมายว่าคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมที่ได้รับการแต่งตั้ง จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุมหรือไม่ เป็นปัญหาทางกฎหมายและการบริหารจัดการอาคารชุด ส่งผลต่อการยื่นจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการในสำนักงานที่ดินแต่ละท้องที่ใช้ดุลพินิจตีความกฎหมายแตกต่างกันออกไป บางสำนักงานที่ดินเห็นว่าการนับคะแนนเสียงข้างมากไม่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเพียงแต่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเท่านั้น หรือสำนักงานที่ดินบางแห่งเห็นว่าจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุม ทำให้เมื่อยื่นจดทะเบียนกรรมการเจ้าพนักงานที่ดินอาจรับจดทะเบียนที่ไม่เป็นไปตามจำนวนบุคคลที่นิติบุคคลอาคารชุดยื่นจดทะเบียน ก่อให้เกิดผลกระทบในการบริหารจัดการอันเกิดจากการใช้กฎหมาย

ฉะนั้น เจ้าของร่วมที่รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ไม่สามารถได้รับการจดทะเบียนได้ สิ่งต่อมาคือ ทำให้เสียสิทธิเข้ามาเป็นกรรมการทำหน้าที่ควบคุมการจัดการงานนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดอาจต้องจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมใหม่อีกครั้งเพื่อแต่งตั้งกรรมการ โดยค่าใช้จ่ายการจัดประชุมใหญ่นั้น นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องนำเงินส่วนกลางของเจ้าของร่วมทุกคนมาใช้ เพื่อแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดในที่ประชุมใหญ่ เห็นได้ว่าปัญหาดังกล่าวทกกฎหมาย มาตรา 44 ไม่มีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนว่าจะต้องนับคะแนนเสียงเป็นเช่นใด เพราะ ถ้าหากเป็นเสียงที่ต้องเกินกึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุม ควรที่กำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นเสียงที่ต้องเกินกึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุม

ปัญหาประการที่สอง เกี่ยวกับอำนาจการคิดเงินเพิ่มของเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่มาคำนวณยอดหนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ

เมื่อห้องชุดใดถูกยึดออกขายทอดตลาด ก่อนการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากต่อมาห้องชุดขายทอดตลาดได้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระจนถึงวันที่เกาะไม้ขายทอดตลาดให้กับนิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง

จากการศึกษาปัญหาการคิดเงินเพิ่มเพื่มาคำนวณยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระของเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อห้องชุดขายทอดตลาดได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่คำนวณเงินเพิ่มให้สำหรับหนี้ที่ค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ไม่เกินในอัตราร้อยละ 20 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระตามที่กำหนดในข้อบังคับให้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคสอง แต่กลับคำนวณเงินเพิ่มให้ในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ตามที่กำหนดในข้อบังคับ เป็นอัตราเดียวกับที่ค้างชำระไม่ถึง 6 เดือน ทั้งที่กฎหมายได้กำหนดไว้ว่าเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ก็เป็นบทลงโทษสำหรับผู้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่าช้า เช่นเดียวกันกับมาตรา 18/1 วรรคหนึ่ง แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับคิดเงินเพิ่มในอัตราเดียว คือ ไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ตามที่กำหนดในข้อบังคับ อันเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ใน มาตรา 18/1 วรรคสาม ให้ถือค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แต่ไม่ได้กล่าวถึง มาตรา 18/1 วรรคสอง ในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถที่จะคิดเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 20 ต่อปีได้ เป็นเหตุมาจากไม่มีกฎหมายให้อำนาจไว้ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานของรัฐจะกระทำการสิ่งใดต้องมีกฎหมายให้อำนาจในเรื่องที่กระทำได้ จึงทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้รับเงินเพิ่มที่เจ้าของร่วมค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี คงได้รับแต่การคำนวณให้ในอัตราร้อยละ 12 ต่อปีเท่านั้น เงินเพิ่มที่ขาดหายไปก็เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับเพื่อมาบริหารจัดการงานของนิติบุคคลในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้กับเจ้าของร่วมทุกคนเช่นกัน

ปัญหาประการสุดท้าย เกี่ยวกับหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการฟ้องและไม่ฟ้องเจ้าของร่วมที่มี หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกิน 6 เดือนขึ้นไป

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36(6) กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 เกิน 6 เดือนขึ้นไป เจตนารมณ์ให้นิติบุคคลอาคารชุดได้มีการติดตามภาระหนี้สินที่เกิดจากเจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพื่อนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางในส่วนนั้นมาบริหารจัดการงานของอาคารชุดให้เกิดสภาพคล่องให้มีงบประมาณเพียงพอ เมื่อเจ้าของร่วมค้างค่าใช้จ่ายเกิน 6 เดือนขึ้นไป มีจำนวนไม่มากขึ้นอยู่กับอัตราค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรกำหนดไว้ในแต่ละโครงการ หากนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องฟ้องร้องเพื่อให้เจ้าของร่วมชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลอาคารชุดมากขึ้นไปอีก อันเนื่องมาจากความไม่คุ้มทุนที่จะต้องนำเงินของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้จ่ายที่จะต้องมี

การว่าจ้างทนายความ ซึ่งมีจำนวนเงินค่าจ้างมากกว่าจำนวนหนี้ที่มีอยู่เพื่อดำเนินคดี เพราะ การฟ้องเป็นหน้าที่ที่นิติบุคคลอาคารชุดก็ต้องกระทำการดังกล่าว และหากกรณีไม่ฟ้องร้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็เป็นการบกพร่องต่อหน้าที่ หรือต้องรับผิดชอบเพียงใดและจะลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างไร เห็นได้ว่าบทบัญญัติในเรื่องของบทกำหนดโทษ ตั้งแต่มาตรา 63 ถึงมาตรา 73 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้บัญญัติบทกำหนดโทษไว้ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดกระทำการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว

จากการศึกษาปัญหากฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาในแต่ละประเด็นที่เกิดขึ้น ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการนับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม โดยผู้ศึกษาเห็นว่าเพื่อให้เกิดความชัดเจนกับผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้กฎหมายดังกล่าว เช่น เจ้าของร่วม กรรมการนิติบุคคล ผู้จัดการนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน ผู้พิพากษาศาลยุติธรรม รวมทั้งตุลาการศาลปกครองจะได้มีแนวทางในการวินิจฉัยไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะทำให้ลดพิพาทรวมถึงข้อขัดแย้งต่าง ๆ ลงได้ อันจะทำให้การดำเนินงานต่าง ๆ ภายในนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในการบริหารจัดการ จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

เดิม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเท่านั้น เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น”

ขอเสนอแนะ ให้เพิ่มเติมเป็น

“มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น”

2. ปัญหาเกี่ยวกับอำนาจการคิดเงินเพิ่มของเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อมาคำนวณยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ โดยผู้ศึกษาเห็นว่าเนื่องจากเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 วรรค 2 ซึ่งเป็นบทลงโทษเจ้าของร่วมที่ค้างชำระ หรือชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่าช้าเช่นเดียวกันกับ มาตรา 18/1 วรรค 1 จึงเป็นการสมควรอย่างยิ่งที่จะต้องกำหนดให้ชัดเจนว่าให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เช่นเดียวกัน อันจะส่งผลให้เจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเจ้าพนักงานของรัฐมีอำนาจในการกำหนด หรือคิดเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 รวมเป็นยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระที่เจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบในยอดหนี้ตามที่เกิดขึ้นจริง ผู้เกี่ยวข้องที่ใช้กฎหมายดังกล่าว เช่น เจ้าของร่วม กรรมการนิติบุคคล ผู้จัดการนิติบุคคล เจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้พิพากษาศาลยุติธรรม จะได้มีแนวทางในการวินิจฉัยไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะทำให้ลดพิพาทรวมถึงข้อขัดแย้งต่าง ๆ ลงได้ อันจะทำให้การจัดเก็บหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในการบริหารจัดการ จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

เดิม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”

ขอเสนอแนะ ให้เพิ่มเติมเป็น

“มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มทั้งสองวรรคดังกล่าว ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”

3. ปัญหาเกี่ยวกับหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการฟ้องและไม่ฟ้องเจ้าของร่วมที่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกิน 6 เดือนขึ้นไป โดยผู้ศึกษาเห็นว่าเพื่อให้การบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระสามารถกระทำได้หลากหลายวิธี เพื่อให้เกิดความเหมาะสมแก่นิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ โดยให้เจ้าของร่วมในอาคารชุด มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายในอาคารชุดที่เป็นบ้านของตนเอง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมาย หรือขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน อันจะเป็นผลดีต่อบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดนั้นๆ มากกว่าการมุ่งที่จะใช้กฎหมายบังคับต่อกันด้วยวิธีการฟ้องร้องเพียงสถานเดียวอันจะส่งผลให้ปริมาณคดีในศาลลดลง และเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเจ้าพนักงานของรัฐในการเกี่ยวข้องกับกรบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมีปริมาณงานทางคดีลดลงตามไปด้วย และบรรลุดัตถุประสงค์ในการจัดเก็บหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนดอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในการบริหารจัดการ จึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

เดิม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

ขอเสนอแนะ ให้เพิ่มเติมเป็น

“มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(6) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป เว้นแต่มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

เอกสารอ้างอิง

วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วย
ทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2562.