

## ข้อจำกัดทางกฎหมายในการบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ของนิติบุคคลอาคารชุด: ศึกษากรณีการขายทอดตลาดและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่<sup>1</sup>

ธนภฤต กล้าแข็ง<sup>2</sup>

จากการที่ได้ศึกษาข้อจำกัดทางกฎหมายในการบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในช่วงหลายปีที่ผ่านมาการซื้ออาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม เพื่อพักอาศัยในประเทศไทยมีความต้องการสูง และเป็นที่ยอมรับมากขึ้นตามลำดับ และอาคารชุดเป็นที่พักอาศัยซึ่งเป็นทางเลือกที่สำคัญสำหรับประชาชนที่มีต้องการพักอาศัยในเมืองใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอันเนื่องมาจากข้อจำกัดเรื่องที่ดินซึ่งมีจำนวนน้อย และมีราคาสูงมากแล้ว อาคารชุดยังสามารถตอบสนองในเรื่องวิถีชีวิตในเมืองใหญ่ได้อย่างเหมาะสมอีกด้วย<sup>3</sup> ดังนั้นอาคารชุด จึงกลายเป็นที่พักอาศัยซึ่งมีบทบาทรองรับความต้องการดังกล่าว และมีแนวโน้มในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลาย และมีราคาระดับต้น ระดับกลางจนถึงราคา ระดับสูง ซึ่งแน่นอนการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของร่วมทุกคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ต้องมีองค์กร ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมนั้นก็คือนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งถูกจดทะเบียนตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งจะต้องทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่และงานระบบในอาคารชุดให้มีความสมบูรณ์พร้อมให้บริการเช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การจัดการสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ การจัดการทรัพยากรต่าง ๆ ของส่วนรวมเพื่อให้บริการเจ้าของร่วม และผู้พักอาศัย และบริหารจัดการงบประมาณรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด<sup>4</sup> ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุด จึงมีไว้เป็นเพียงองค์กรทั่วไป แต่เป็นองค์กรซึ่งมีลักษณะพิเศษ และมีความสำคัญมาก และเป็นกลไกหลักในการสร้างคุณภาพชีวิตให้กับเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยในโครงการ รวมถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้มีมูลค่าและ

<sup>1</sup> บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่องข้อจำกัดทางกฎหมายในการบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ศึกษากรณีการขายทอดตลาดและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่ โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ รองศาสตราจารย์สุชสมัย สุทธิบดี และคณะกรรมการสอบคือศาสตราจารย์พิเศษปัญญา สุทธิบดี ประธานคณะกรรมการสอบ และรองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียพล กรรมการสอบ

<sup>2</sup> นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาลัยเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

<sup>3</sup> จริฎญา ยังประภากร, **ซีบีอาร์อีเผยแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2568** [Online]. Available URL: <https://www.cbre.co.th/th-th/press-releases/cbre-thailand-unveils-2025-outlook, 2568> (กันยายน, 27).

<sup>4</sup> ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, **อสังหาฯปี 68 สัญญาณดีมาก ยอดซื้อ-ขายมทรมบ้านฯ พุ่ง 1.2 หมื่นล้าน** [Online]. Available URL: <https://reic.or.th/News/RealEstate/469633, 2568> (กันยายน, 27).

อยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมใช้งานสำหรับการให้บริการ ดังนั้น ภาระกิจที่สำคัญของนิติบุคคลอาคารชุด คือ การบริหารจัดการ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” ซึ่งถือว่าเป็นรายได้หลักในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเพื่อจัดให้มีบริการเจ้าของร่วม และผู้พักอาศัยในอาคารชุด การเรียกจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของแต่ละโครงการของอาคารชุด มีอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทโครงการ และระดับราคาห้องชุด โดยในโครงการอาคารชุดที่มีราคาสูงหรืออาคารชุดระดับสูงซึ่งมีทรัพย์สินส่วนกลางจำนวนมาก และจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกไว้บริการจำนวนมาก และมีความหลากหลายเพื่อตอบสนองการอยู่อาศัยในโครงการ จะยังมีอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉลี่ยสูงตามประเภทโครงการไปด้วยเช่นเดียวกัน<sup>5</sup>

ดังนั้น การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอาคารชุด จึงมีความสำคัญมากต่อการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง งานระบบต่าง ๆ อาคารชุด เช่น ระบบความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล หรือส่วนบริการต่าง ๆ ซึ่งผู้พัฒนาโครงการจัดทำไว้ หรือนิติบุคคลอาคารชุด จัดให้มีเพิ่มเติมภายหลัง ซึ่งอัตราการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะถูกกำหนดไว้ในข้อบังคับตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือมีการปรับอัตราค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่ในภายหลัง ทั้งนี้เจ้าของห้องชุดทุกรายจะต้องมีส่วนรับผิดชอบชำระอย่างเท่าเทียมกัน ทั้งนี้นิติบุคคลอาคารชุด อาจกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกันได้ ซึ่งแน่นอนอัตราค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจะต้องมีความเพียงพอต่อการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการบริหารจัดการที่ดียอมช่วยให้ทรัพย์สินส่วนกลางและระบบต่าง ๆ ของอาคารชุด สามารถให้บริการเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยได้อย่างราบรื่น และมีความปลอดภัยในการพักอาศัยในอาคารชุด<sup>6</sup> ถ้าหากเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดบางราย ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อาจส่งผลต่อการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ตัวอย่างเช่น ขาดเงินทุนสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการที่มีความจำเป็นต่อการพักอาศัย ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินส่วนกลางเสื่อมสภาพ และทำให้คุณภาพการพักอาศัยในอาคารชุดลดลงได้เช่นกัน ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้มาตรการทางกฎหมายเพื่อเรียกเก็บหนี้ประเภทต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีข้อจำกัดตามกฎหมายหลายประการ ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเช่นกัน<sup>7</sup>

<sup>5</sup> ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, หลังโควิด บ้าน - คอนโด จ่ายอ่วมค่าแรงดันค่าส่วนกลางพุ่ง 20% [Online]. Available URL: <https://reic.or.th/News/RealEstate/467282>, 2568 (กันยายน, 27).

<sup>6</sup> เกริก บุญยโยธิน, การบริหารจัดการ ‘ค่าส่วนกลาง’ กับบทบาทหน้าที่ของนิติบุคคลและเจ้าของทรัพย์สินที่ควรรู้ [Online]. Available URL: <https://propholic.com/prop-now/>, 2568 (กันยายน, 27).

<sup>7</sup> อารยา ศิริพิทักษ์, ค่าส่วนกลางคืออะไร จ่ายแล้วได้ประโยชน์อะไร เช็กด่วน,[Online]. Available URL: <https://www.sansiri.com/content/view/homeguide-what-is-common-fees/th>, 2568 (กันยายน, 27).

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมอีก 3 ฉบับ ซึ่งปัจจุบันเป็นฉบับที่ 4 ได้กำหนดโครงสร้างให้นิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นองค์กรบริหารจัดการอาคารชุดขึ้น เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอย่างมีระเบียบแบบแผน และสอดคล้องกับกฎหมายคือพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ยังเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญ ๆ ผ่านมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม แต่อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายจะมีบทบัญญัติรองรับการบริหารจัดการงานในทุกด้าน และทุกกระบวนการไว้ แต่ในการปฏิบัติงานจริงแล้วยังพบปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ และข้อจำกัดในด้านข้อกฎหมาย ซึ่งส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการบริหารจัดการนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ในเรื่องการไม่กั้นเงินจากการขายทอดตลาดห้องชุดที่เจ้าของห้องชุดบางรายค้างชำระหนี้ทุกประเภท ซึ่งยังไม่มีกฎหมายกำหนดให้กั้นเงินส่วนหนึ่งไว้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งส่งผลให้เมื่อมีการขายทอดตลาดห้องชุดของกรมบังคับคดี เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดจะถูกนำไปชำระหนี้บูริมสิทธิ์ก่อน ซึ่งทำให้นิติบุคคลอาคารชุด ไม่ได้รับการชำระหนี้ทุกประเภททั้งหมดครบถ้วนและเพียงพอ แม้ว่าจะมีการระบุเรื่องบูริมสิทธิ์ไว้ในมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ก็ตาม และในข้อเท็จจริงอีกประการ ถ้าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ละเลยไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนบูริมสิทธิ์ กลับไม่มีบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้แต่อย่างใด นอกจากนี้ก็ยังไม่มียกเว้นให้มีความคุ้มครองสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีดังกล่าวอีกด้วย ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงช่องว่างหรือช่องโหว่ของกฎหมาย ซึ่งแม้ว่าจะมีความพยายามนำรูปแบบกฎหมายของต่างประเทศคือกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสมาใช้เป็นแนวทาง แต่ก็ยังขาดกลไกที่มีความทันสมัย และสอดคล้องกับบริบทของสังคมไทย ซึ่งส่งผลกระทบต่อความไม่มีความเป็นธรรมในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยรวม<sup>8</sup>

นอกจากประเด็นปัญหาเรื่องการบังคับชำระหนี้จากการขาดทอดตลาดห้องชุดแล้ว ยังพบปัญหาเรื่องข้อจำกัดเรื่องคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมซึ่งเข้าร่วมประชุมใหญ่ ซึ่งเป็นกลไกหลักตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้แล้ว โดยเฉพาะกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือการเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมที่ไม่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งน่าจะเขียนกับกรมที่ดินไว้ ซึ่งจะต้องได้รับเสียงเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 48 หรือได้รับเสียงเห็นตามมาตรา 44 แล้วแต่กรณี ซึ่งในภาคปฏิบัติจริงยังมีปัญหาไม่สามารถที่จะรวบรวมคะแนนเสียงได้เพียงพอที่จะปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือได้รับเสียงข้างมากของที่ประชุม ซึ่งเกิดจากเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุม ซึ่งย่อมส่งผลให้ไม่ครบองค์ประชุม และเปิดการประชุมใหญ่ได้ หรือมีผู้เข้าร่วมครบเป็นองค์ประชุมแต่ไม่สามารถลง

<sup>8</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 41 และ มาตรา 48.

มติในวาระที่สำคัญเช่น กรณีการขอปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้<sup>9</sup> เพราะจำนวนคะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมไม่พอที่ลงคะแนนเสียงได้ตามเกณฑ์กำหนด ซึ่งแน่นอนปัญหานี้ย่อมส่งผลต่อการบริหารจัดการให้เกิดความเหมาะสมตามสภาพเศรษฐกิจ ซึ่งปัญหาเรื่องการไม่สามารถปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ แม้ว่ากฎหมายจะเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินอื่นได้นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่ก็มีข้อจำกัดในข้อกฎหมายซึ่งจะต้องเรียกเก็บได้ในกรณีที่มีความจำเป็น หรือเป็นไปตามข้อบังคับกำหนดไว้เท่านั้น และยังคงดำเนินการไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ ซึ่งถ้าที่ประชุมใหญ่ไม่มีมติดังกล่าวก็ไม่สามารถเรียกเก็บได้ หรือในการออกมติที่ประชุมในบางกรณีก็อาจถูกโต้แย้ง หรือร้องขอเพิกถอนได้ ปัญหาเหล่านี้จึงเป็นปัญหาเชิงโครงสร้าง และเป็นปัญหาและอุปสรรคที่มีความสำคัญในการบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และชี้ให้เห็นถึงความจำเป็นในการปรับปรุงกฎหมาย และกลไกในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีความทันสมัย และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น<sup>10</sup>

สำหรับการศึกษาข้อจำกัดทางกฎหมายในการบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ศึกษากรณีการขายทอดตลาด และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่ มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการสร้างกรอบของบทกฎหมายให้มีความชัดเจนและครอบคลุม ทั้งนี้เพื่อรองรับการบริหารจัดการหนี้และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายอย่างเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความมั่นคงของนิติบุคคลอาคารชุด และเกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดอย่างเท่าเทียม ซึ่งจะทำให้อาคารชุดมีการพัฒนาเพื่อให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น บทความฉบับนี้ผู้ศึกษาจะหยิบยกประเด็นปัญหาของกฎหมายซึ่งสะท้อนความสำคัญว่ากฎหมายยังมีช่องว่าง และมีข้อจำกัดในการปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บหนี้ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ออกเป็น 3 ประเด็นปัญหา ดังนี้

### ประเด็นปัญหาที่ 1 ปัญหาการไม่กันเงินชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขาดทอดตลาด

การขายทอดตลาดห้องชุดที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นกลไกที่กรมบังคับคดีกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถเรียกเก็บหนี้ โดยการแจ้งรายการหนี้ค้างชำระของเจ้าของห้องชุดต่อกรมบังคับคดีเมื่อได้รับหนังสือสอบถามรายการหนี้ ซึ่งเป็นกลไกการทวงถามหนี้ได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยึดห้องชุดเพื่อขายทอดตลาด ซึ่งในทางกฎหมายในปัจจุบัน ยังไม่มีกฎหมายกำหนดให้มีการกัน

<sup>9</sup> วิกรณ์ รัชย์ปวงชน และ ณัฐมน เกื้อชู, “มาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด,” วารสารสังคมศาสตร์เพื่อการพัฒนาท้องถิ่น 6, 4 (ตุลาคม-ธันวาคม 2565): 18.

<sup>10</sup> เอกสิทธิ์ ธนาเดชมงคล, “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2561), 15.

เงินเพื่อชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยตรงจากกระบวนการขายทอดตลาด ซึ่งย่อมส่งผลให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระในส่วนหนี้ได้ครบถ้วนทั้งหมด ซึ่งทำให้เจ้าของร่วมบางรายที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหลีกเลี่ยงความรับผิดชอบ ซึ่งย่อมส่งผลต่อการจัดเก็บรายได้ และความมั่นคงทางการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับกลไกการขายทอดตลาดดูเหมือนหนึ่งว่าเป็นมาตรการ ที่มีความเด็ดขาด แต่ในกรณีการค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด กลไกนี้ไม่สามารถที่จะบังคับโดยการกักเงินของเจ้าของห้องชุดซึ่งค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ครบถ้วนทั้งหมด อย่างที่คาดหวัง ซึ่งแน่นอนเมื่อกลไกของกฎหมายไม่สามารถนำมาบังคับให้มีการกักเงินจากการขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ครบถ้วนทั้งหมด ซึ่งเป็นสาเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องเผชิญกับปัญหาการขาดรายได้เพื่อดำเนินกิจการต่าง ๆ ได้ครบถ้วนได้ตามแผนที่วางไว้เช่นกัน นอกจากนี้แล้วยังมีปัญหากรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพิกเฉยไม่ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก่อนการขายทอดตลาดก็ไม่มีบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เช่นกัน ซึ่งย่อมส่งผลเสียต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเกิดความล่าช้าในเรื่องการเร่งรัดทวงถามหนี้โดยต่อเนื่องอีกด้วย

ดังนั้นปัญหาการไม่กักเงินชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาด จึงควรได้รับการแก้ไข โดยการปรับปรุงกฎหมายให้มีความชัดเจน ครอบคลุมและสามารถบังคับได้จริง และต้องมีบทลงโทษกรณีผู้มีหน้าที่ไม่ได้ปฏิบัติตามกฎหมาย เพื่อส่งเสริมให้เกิดความรับผิดชอบร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกรายในอาคารชุดอย่างเท่าเทียม

## ประเด็นปัญหาที่ 2 ข้อจำกัดด้านคะแนนเสียงในการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุด มีรายรับให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน เป็นภาระกิจที่สำคัญของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในการขอปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้นต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่งจะต้องได้รับเสียงเห็นชอบตามสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งในการปฏิบัติตามกฎหมายทำให้ไม่ค่อยจะดำเนินการ ได้อย่างราบรื่นเนื่องจากต้องได้รับเสียงเห็นชอบในเกณฑ์ที่สูง กล่าวคือต้องได้รับเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือในกรณีที่องค์ประชุมไม่ครบ ต้องเรียกประชุมใหม่ครั้งที่สองภายใน 15 นับจากการเรียกประชุมครั้งก่อน และต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบหนึ่งในสามของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทำให้เกิดปัญหาเมื่อเจ้าของห้องชุดไม่เข้าร่วมประชุม หรือเข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมพอที่จะลงคะแนนเสียงเห็นชอบได้ แต่เจ้าของห้องชุดไม่เห็นด้วยจึงไม่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบ จึงทำให้ไม่สามารถที่ได้รับความเห็นชอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ ข้อจำกัดนี้ส่งผลต่อความสามารถในการบริหารจัดการรายได้ของนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถที่จะโน้มน้าวให้เจ้าของห้องชุดลงคะแนนเสียงเห็นชอบให้ปรับอัตราค่าใช้จ่าย

ส่วนกลางให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันได้ ย่อมทำให้เกิดปัญหาเรื่องการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ซึ่งส่งผลต่อการบริหารจัดการ และการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ปัญหาที่เกิดขึ้นนี้ เนื่องจากพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม กำหนดเรื่ององค์ประชุมและเสียงเห็นชอบให้ปรับอัตราค่าใช้จ่าย ส่วนกลางมีสัดส่วนที่สูงเกินไปสำหรับสภาพความเป็นจริงการบริหารจัดการอาคารชุดในประเทศไทยในปัจจุบัน

ดังนั้น ปัญหาข้อจำกัดด้านคะแนนเสียงในการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญ และส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการงบประมาณการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดให้มีความยั่งยืน จึงควรได้รับการพัฒนากฎหมาย หรือกลไกอื่นที่จะทำให้อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกินสมควรลดลง เช่น การปรับสัดส่วนคะแนนเสียงเห็นชอบให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น การการใช้เทคโนโลยีในการประชุม การลงคะแนนเสียงทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือ เพื่อให้เกิดความสมดุลในการบริหารจัดการ

### ประเด็นปัญหาที่ 3 ข้อจำกัดในการเรียกเก็บเงินอื่นนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

นอกจากการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเป็นรายได้หลักประมาณร้อยละ 85 แล้ว นิติบุคคลอาคารชุด ยังมีความจำเป็นต้องเก็บเงินอื่นๆ เพิ่มเติมอีก เช่น เงินกองทุนบำรุงรักษางานระบบ กองทุนพัฒนาปรับปรุง อาคาร ค่าปรับ ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายพิเศษตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อให้การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และมีความครบถ้วนสมบูรณ์ อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดต่าง ๆ ก่อนข้างกำหนดไว้โดยชัดเจน นิติบุคคลอาคารชุด จะเรียกเก็บเงินอื่นนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้เฉพาะกรณีที่เป็น หรือระบุไว้ในข้อบังคับเท่านั้น และต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของร่วมในที่ประชุมใหญ่ตามสัดส่วนคะแนนเสียงที่กฎหมายกำหนด ข้อจำกัดนี้ทำให้นิติบุคคลอาคารชุด ประสบกับปัญหาในการเรียกเก็บเงินอื่นๆ ซึ่งอาจทำให้เกิดข้อโต้แย้ง และความไม่พอใจจากเจ้าของห้องชุด เนื่องจากการเรียกเก็บเงินดังกล่าวต้องอาศัยมติในที่ประชุมใหญ่ซึ่งจะต้องได้รับตามสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้ จากการศึกษาข้อจำกัดทางกฎหมายนี้ เป็นอุปสรรคที่สำคัญทำให้นิติบุคคลอาคารชุด ไม่สามารถเก็บเก็บเงินที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพเพราะไม่มีมาตรการลงโทษผู้ที่ไม่รับผิดชอบชำระได้ เช่น การคิดเงินเพิ่ม การงดให้บริการส่วนกลาง การตัดสิทธิ์การลงคะแนนเสียงในที่ประชุมใหญ่ เช่นเดียวกับมาตรการลงโทษผู้ที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ดังนั้น ข้อจำกัดในการเรียกเก็บเงินอื่นนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การแก้ไข และพัฒนากฎหมายให้มีความชัดเจน ครอบคลุม และให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น รวมถึงจัดทำข้อบังคับที่มีความชัดเจน และมีความเหมาะสมในเรื่องการเรียกเก็บเงินอื่นนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จึงเป็นเรื่องจำเป็นอย่างยิ่ง เพราะเป็นทางออกและทางรอดที่สำคัญที่จะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บเงินขาดเซชกรณีไม่สามารถขอมติปรับอัตรา

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบสูงมากได้ ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้มีการบริหารจัดการที่โปร่งใสและมีความยุติธรรมและสร้างความเชื่อมั่นต่อเจ้าของร่วม และยังป้องกันความขัดแย้งที่จะเกิดขึ้นในอนาคตระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของห้องชุดได้อีกด้วย

สำหรับข้อจำกัดทางกฎหมายในการบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ศึกษากรณีการขายทอดตลาด และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่ สามารถนำบทสรุปจากการศึกษานำมาวิเคราะห์ในแต่ละประเด็นได้ ดังนี้

### วิเคราะห์ปัญหาการไม่กันเงินชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาด

ปัญหาการไม่กันเงินเพื่อชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เมื่อมีเจ้าหนี้ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อตั้งพนักงานทำการยึดห้องชุดเพื่อขายทอดตลาด ซึ่งเจ้าของห้องชุดรายเดิมได้ค้างชำระหนี้กับนิติบุคคลอาคารชุดไว้ ก่อให้เกิดปัญหาต่อนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งสรุปได้ 4 ประการดังนี้

#### 1. การแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 จัตวา

การแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 จัตวา ฉบับที่ 29 พ.ศ. 2558 และประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2559 ซึ่งสาระสำคัญเป็นเรื่องการคุ้มครองผู้ซื้อจากการขายห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยผู้ซื้อรายใหม่ไม่ต้องรับผิดชอบหนี้ของเจ้าของชุดรายเดิม<sup>11</sup> โดยเมื่อผู้ซื้อรายใหม่ชำระราคาซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว สามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองรายการปลอดหนี้คราวที่สุด<sup>12</sup> (หนังสือปลอดหนี้) ไปแสดง ซึ่งกรณีที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดนั้นนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ ต้องมีหน้าที่แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือจากกรมบังคับคดี กรณีนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ พนักงานบังคับคดีก็จะไม่ทำการกันเงินไว้ให้ แต่ไม่มีข้อกำหนดเรื่องตัดสิทธินิติบุคคลอาคารชุดไปใช้สิทธิ์ทางศาลฟ้องร้องเจ้าของห้องชุดรายเดิมที่ค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้ ซึ่งผลพวงจากการแก้ไขประมวลกฎหมายนี้ ส่งผลกระทบต่อกรเรียกเก็บหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดได้รับชำระเงินค่าใช้จ่ายลดลง ดังนั้น ปัญหานี้จึงเป็นปัญหาเชิงกฎหมายในเรื่องขอบเขตหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะต้องแจ้งรายการหนี้ต่อพนักงานบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนด จึงจะได้รับสิทธิ์การกันเงินจากการขาย

<sup>11</sup> กรมบังคับคดี, “มติใหม่ของการบังคับคดีเพื่อเข้าสู่ Digital Economy,” การแถลงข่าว ฉบับที่ 4/2559, ศูนย์บังคับคดีล้มละลายส่วนหน้า อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ, 21 มีนาคม 2559.

<sup>12</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29

ทอดตลาดห้องชุดไว้ให้ หากนิติบุคคลอาคารชุดละเลย ย่อมตัดโอกาสในการได้รับการชำระเงินเพื่อชำระหนี้ ซึ่งหากมีการพัฒนาตลาดกฎหมายให้มีประสิทธิภาพโดยกำหนดให้มีการกันเงินโดยอัตโนมัติของพนักงานบังคับคดีได้ แม่ว่านิติบุคคลอาคารชุดจะไม่ได้แจ้งรายการหนี้กับพนักงานบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนด โดยถ้าหากจะทำได้ต้องมีการบูรณาการเรื่องการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด กรมที่ดินและกรมบังคับคดี และมีกฎหมายรองรับ จึงจะสามารถกันเงินโดยอัตโนมัติได้ ซึ่งการแก้ไขกฎหมายและกลไกดังกล่าว จะทำให้กระบวนการการกันเงินจากการขายทอดตลาดมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และจะสร้างความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นกับทุกฝ่าย

## 2. ข้อจำกัดเรื่องบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อจำกัดเรื่องบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายบางประเภท เช่น เงินกองทุนที่เรียกเก็บตามมาตรา 40 เช่นเงินกองทุนซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง กองทุนพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง เงินค่าใช้จ่ายส่วนตัวเช่นค่าน้ำประปา เป็นต้น แม่ว่านิติบุคคลอาคารชุด จะแจ้งรายการหนี้ประเภทเหล่านี้ต่อพนักงานบังคับคดี พนักงานบังคับคดีก็จะไม่ทำการกันเงินดังกล่าวไว้ให้นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อนำมาชำระหนี้ค้างชำระของเจ้าของห้องชุดรายเดิม เพราะเงินดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นหนี้บุริมสิทธิตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 41 ดังนั้น จึงเป็นข้อจำกัดในด้านกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดซึ่งกำหนดไว้เพียงว่า บุริมสิทธิค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรค 1 จึงให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม 259(1) และบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรค 2 ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิรักษาอสังหาริมทรัพย์ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา 273(1)<sup>13</sup> ดังนั้น ค่าใช้จ่ายประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้ง 2 ประเภท จึงไม่ได้ครอบคลุมรวมไปถึงใช้จ่ายประเภทอื่น แม่ว่าข้อบังคับจะกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บได้ และมีมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติโดยชอบด้วยกฎหมายให้เรียกเก็บได้ก็จริง แต่ในเมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุดได้บัญญัติไว้เช่นนี้ จึงเป็นข้อจำกัด และเมื่อเจ้าของห้องชุดดังกล่าวค้างชำระหนี้ และมีการขายห้องชุดผ่านกระบวนการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี จึงไม่ได้รับการกันเงินจากการขายทอดตลาดไว้ ย่อมส่งผลทำให้นิติบุคคลอาคารชุดได้รับผลกระทบ และไม่รับการชำระเงินเหล่านี้ จึงทำให้นิติบุคคลอาคารชุดได้รับชำระหนี้ที่น้อยลง และยังสร้างความ

<sup>13</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18

ไม่ธรรมดาแก่เจ้าของห้องชุดรายอื่นๆที่ได้ชำระเงินอื่นๆตามมติให้กับนิติบุคคลอาคารชุด และนำเงินดังกล่าวมาบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

### 3. ข้อจำกัดเรื่องอายุความของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

จากการศึกษาคำพิพากษาของศาลฎีกาพบว่าอายุความหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น จึงนำเรื่องอายุความตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา 193/33 ซึ่งบัญญัติไว้ว่าสิทธิเรียกร้องดังต่อไปนี้ให้มีกำหนดอายุความ 5 ปี (4) เงินค้ำจ่าย คือ เงินเดือน เงินปี เงินบำนาญ ค่าอุปการะเลี้ยงดู และเงินอื่นๆ ในลักษณะทำนองเดียวกันที่มีการกำหนดเป็นเวลาย่าง<sup>14</sup> ซึ่งในข้อเท็จจริงแล้ว จากการที่ได้ศึกษาข้อมูลการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดจำนวนมาก พบว่ามีเจ้าของห้องชุดที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกินกว่า 5 ปี มีเป็นจำนวนมาก แม้ว่าหนี้ที่เกิน 5 ปีดังกล่าวจะไม่ตัดสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะเจ้าหนี้ใช้สิทธิเรียกร้อง หรือฟ้องร้องต่อศาลก็ตาม แต่เมื่อนำคดีขึ้นสู่ศาล เจ้าของห้องชุดย่อมสามารถยกเรื่องอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขึ้นต่อสู้คดีได้ ซึ่งจะทำให้หนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด อาจกลายเป็นหนี้สูญ ซึ่งจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บหนี้ได้ลดลง

### 4. การไม่จดทะเบียนนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

การที่นิติบุคคลอาคารชุดละเลยไม่นำจดทะเบียนนิติกรรมต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ก่อนที่จะมีการขายทอดตลาดห้องชุดที่มีหนี้ค้างชำระ ซึ่งหากไม่ได้แจ้งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเวลายำหนด ย่อมจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดได้รับความเสียหาย ซึ่งตามข้อกฎหมายแล้ว พนักงานบังคับคดีไม่ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามกฎหมายแต่อย่างใดด้วย ดังนั้นการที่พนักงานบังคับคดีกันเงินไว้ให้นิติบุคคลอาคารชุด กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งรายการหนี้ตามเวลายำหนดจึงเป็นเพียงหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีเท่านั้น ซึ่งตามหลักที่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 41 วรรคท้าย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องส่งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงจะถือว่าหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางอยู่ในลำดับก่อนจำนอง ดังนั้นถ้าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ส่งรายการหนี้และจดทะเบียนนิติกรรมไว้ย่อมเป็น

<sup>14</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 16389/2557.

การเสียโอกาสที่จะได้รับการชำระหนี้เช่นกัน แม้ว่าจะไม่ตัดสิทธิ์ในการเรียกร้องทางศาลต่อเจ้าของร่วมรายเดิม แต่ก็ต้องใช้เวลาในการติดตามหนี้และเสียค่าใช้จ่ายในการจ้างทนายความในการติดตามหนี้ดังกล่าว

จากผลการที่กรมบังคับคดีไม่กั้นเงินชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขาดทอดตลาดตามที่ได้ศึกษาข้างต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลต่อความเชื่อมั่น ส่งผลต่อการปฏิบัติต่อเจ้าของร่วมด้วยความไม่เสมอภาค และมีผลต่อคุณภาพชีวิตในการพักอาศัยในอาคารชุดนั้นๆ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

### วิเคราะห์ปัญหาข้อจำกัดด้านคะแนนเสียงในการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ข้อจำกัดเรื่องด้านคะแนนเสียงในการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 48 (5) และข้อบังคับตามมาตรา 32(8) ซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด และในกรณีที่องค์ประชุมไม่ครบ ต้องเรียกประชุมใหม่ครั้งที่สองภายใน 15 นับจากการเรียกประชุมครั้งก่อน และต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบหนึ่งในสามของเจ้าของร่วมทั้งหมด<sup>15</sup> มีปัญหาจาก 3 ปัจจัย ดังนี้

#### 1. ปัจจัยเรื่องจำนวนคะแนนเสียงเห็นชอบในการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงเกินไป

ปัจจัยเรื่องจำนวนคะแนนเสียงเห็นชอบในการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงเกินไป ซึ่งในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การที่ได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางถึงจำนวนเสียงกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดในการประชุมครั้งแรก หรือในกรณีที่องค์ประชุมไม่ครบ ต้องเรียกประชุมใหม่ครั้งที่สองภายใน 15 นับจากการเรียกประชุมครั้งก่อน และต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบหนึ่งในสามของเจ้าของร่วมทั้งหมด การที่จะได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบสูงขนาดนี้ ย่อมมีความเป็นไปได้ยากมาก ยิ่งถ้าหากเป็นโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ มีหลายอาคาร และจำนวนหลายร้อยหรือหลายพันห้องชุด ย่อมไม่มีความเป็นไปได้เลยที่จะปฏิบัติตามกฎหมายได้ ซึ่งหากจะพอมีความเป็นไปได้บ้าง มีเพียงโครงการอาคารชุดขนาดเล็กเท่านั้น

#### 2. ปัจจัยเกิดจากองค์ประชุมไม่ครบ และได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่ถึงเกณฑ์ตามกฎหมาย

ปัจจัยเกิดจากองค์ประชุมไม่ครบ และได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบไม่ถึงเกณฑ์ตามกฎหมายในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การที่จะเชิญชวนให้เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุม หรือเชิญชวนให้มอบฉันทะให้บุคคลที่

<sup>15</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 (5) และมาตรา 32(8)

เจ้าของร่วมไว้วางใจเข้าร่วมประชุมให้ครบเป็นองค์ประชุม ยังถือเป็นเรื่องที่ยาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการที่ให้มีเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมและลงคะแนนเสียงเห็นชอบให้ปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางขึ้นกึ่งหนึ่งในการประชุมครั้งแรก ในกรณีที่องค์ประชุมไม่ครบ ต้องเรียกประชุมใหม่ครั้งที่สองภายใน 15 นับจากการเรียกประชุมครั้งแรก และต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบหนึ่งในสามของเจ้าของร่วมทั้งหมด ถือว่าเป็นข้อจำกัดทางค้ำกฏหมาย ซึ่งควรที่จะมีการพัฒนาปรับปรุงกฎหมายเรื่องจำนวนคะแนนเสียงเห็นชอบที่น้อยลง ทั้งนี้เพื่อให้มีความเป็นไปได้ในการปฏิบัติตามกฎหมายได้จริง ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารจัดการงบประมาณรายรับ และรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดมีความเป็นไปได้จริง และทำให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

### 3. ปัจจัยข้อจำกัด และแนวทางในการแก้ไขในเชิงกฎหมาย

ปัจจัยข้อจำกัด และแนวทางในการแก้ไขในเชิงกฎหมาย ด้วยมีข้อจำกัดในเรื่องการปฏิบัติตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งองค์ประชุม และคะแนนเสียงเห็นชอบที่สูงมากเกินไป และการที่ไม่ได้รับเสียงเห็นชอบจากเจ้าของห้องชุดที่เข้าร่วมประชุม จะสร้างความไม่สมดุลระหว่างการจัดเก็บรายรับ และรายจ่ายที่เกิดขึ้นของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดมีรายรับไม่เพียงพอต่อรายจ่ายประจำ ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง ให้มีความพร้อมสำหรับให้บริการเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัย ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตการพักอาศัยในอาคารชุด

### วิเคราะห์ข้อจำกัดในการเรียกเก็บเงินอื่นนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การเรียกเก็บเงินอื่นตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 40 หรือการเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนตัวเช่นค่าน้ำประปา ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายอื่นนอกจากการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เช่นการเรียกเก็บเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เงินกองทุนเพื่อพัฒนาปรับปรุงอาคาร ค่าปรับ ค่าธรรมเนียมต่างๆ เพิ่มเติม และค่าบริการพิเศษ เป็นต้น เป็นกลไกทางกฎหมายที่ให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถบรรจุมารการประชุมเพื่อเสนอที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อพิจารณาเรียกเก็บเงินชดเชยกรณีที่ไม่สามารถขอปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ ซึ่งแน่นอนการเรียกเก็บเงินตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งต้องได้รับเสียงเห็นชอบข้างมากของที่ประชุม ดูเหมือนจะได้รับการยอมรับจากเจ้าของร่วมน้อยกว่าการเรียกเก็บเงิน

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และมาตรการบังคับกรณีเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามมีสภาพบังคับได้น้อยกว่า โดยวิเคราะห์ได้ดังนี้

### 1. บทบัญญัติของกฎหมาย และกรอบในการเรียกเก็บเงินอื่น

พระราชบัญญัติอาคารชุด และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม นิติบุคคลอาคารชุด สามารถที่จะบรรจวาระเพื่อเสนอที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรียกเก็บเงินอื่นตามกฎหมาย คือพระราชบัญญัติอาคารชุดได้ และได้รับเสียงเห็นชอบด้วยเสียงข้างมากตามมาตรา 44 ของผู้เข้าร่วมประชุมใหญ่ได้ เช่นการเรียกเก็บเงินกองทุนซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง เงินกองทุนพัฒนาปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง ค่าธรรมเนียม และค่าบริการอื่นๆ รวมถึงค่าปรับกรณีเจ้าของร่วมละเมิดข้อบังคับได้ แต่ด้วยกฎหมายไม่ได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่าเรียกเก็บเงินประเภทใดได้บ้าง และมีเพียงกรอบกว้างๆ เรื่องการเก็บเงินไว้ตามมาตรา 40 เท่านั้น จึงอาจก่อให้เกิดข้อโต้แย้งจากเจ้าของร่วมจึงทำให้มีข้อจำกัดในทางกฎหมายในการเก็บเงินอื่นขึ้น

### 2. ปัญหาในทางปฏิบัติ และข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้น

การเรียกเก็บเงินอื่นตามมาตรา 40 นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 มักจะก่อให้เกิดปัญหาและมักมีข้อพิพาทอยู่หลายประการ เช่นอำนาจการเรียกเก็บ การใช้มติด้วยเสียงข้างมากตามมาตรา 44 ได้รับการยอมรับน้อยกว่าการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และการที่ไม่มีกรอบเรื่องประเภทการเรียกเก็บไว้โดยชัดเจนในพระราชบัญญัติอาคารชุด หากนิติบุคคลอาคารชุดมีการนำคดีฟ้องศาล เจ้าของร่วมมักจะยกข้อต่อสู้โต้แย้งมติการเรียกเก็บเงินดังกล่าว และหากศาลเห็นพ้องกับของโต้แย้งดังกล่าว และมีพิพากษายกฟ้องกรณีเรียกเก็บเงินดังกล่าวของนิติบุคคลอาคารชุด จะทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับเจ้าของร่วมอื่นที่ได้ชำระเงินดังกล่าวแล้ว และอาจก่อให้เกิดความไม่น่าเชื่อถือต่อการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกัน

### 3. ข้อจำกัดและแนวทางปรับปรุงเชิงกฎหมาย

ข้อจำกัดและแนวทางปรับปรุงเชิงกฎหมาย ในการเรียกเก็บเงินอื่น เมื่อกฎหมายไม่มีการกำหนดกรอบเรื่องประเภทของเงินที่เรียกเก็บเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งส่งผลให้มีการตีความกฎหมายที่แตกต่างกัน ทำให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดเสนอวาระประชุมที่มีความหลากหลายให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณาให้ความเห็นชอบ ซึ่งอาจก่อให้เกิดการไม่ยอมรับมติ ไม่ยอมรับชำระค่าใช้จ่ายซึ่งที่ประชุมใหญ่ได้มีมติให้เรียกเก็บ เงินอื่นที่

เรียกเก็บไม่ถือเป็นหนี้บริมสิทธิ์ตามมาตรา 41(2) จึงไม่ได้อยู่เหนือหนี้จำนอง ดังนั้น เมื่อนิติบุคคลอาคารชุด แจ้งรายการหนี้ให้พนักงานบังคับคดีกันเงินดังกล่าวจากการขายทอดตลาด กรมบังคับคดีจึงไม่กันเงินอื่นไว้ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกับการกันเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ศึกษากรณีการขายทอดตลาดและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีความเหมาะสม เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความเสมอภาค ก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อท่านเจ้าของห้องชุด และผู้พักอาศัยในอาคารชุด ผู้ศึกษาจึงขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นข้อจำกัดทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้

#### 1. ปัญหาการไม่กันเงินชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากการขายทอดตลาด

ผู้ศึกษามีข้อเสนอให้แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดให้การเรียกเก็บเงินประเภทอื่น ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้เรียกเก็บตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่ เช่นเงินกองทุนซ่อมบำรุง พัฒนาปรับปรุง ค่าปรับ ค่าธรรมเนียม และค่าบริการพิเศษต่าง ๆ เป็นหนี้บริมสิทธิ์ตามมาตรา 41 เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เสนอให้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 จัตวา โดยเพิ่มบทบัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิยื่นรายการหนี้ทุกประเภทของห้องชุดต่อพนักงานบังคับคดี และให้ถือว่าหนี้ทุกประเภทที่ไต่ขึ้นเป็นหนี้บริมสิทธิ์ เพื่อให้พนักงานสามารถกันเงินไว้ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดได้ทุกประเภท เพื่อชำระหนี้ได้ครบถ้วน และเสนอให้บัญญัติเรื่องอายุความค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นการเฉพาะ และควรมีอายุความ 10 ปี และให้หนี้ที่ถูกลดทะเบียนบริมสิทธิ์ไม่ถูกจำกัดเรื่องอายุความตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

#### 2. ข้อจำกัดด้านคะแนนเสียงในการปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ผู้ศึกษาขอเสนอให้แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยให้ปรับลดคะแนนเสียงขั้นต่ำในการขอมติปรับอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 48 (5) ให้เหลือจำนวนหนึ่งในสามของเจ้าของร่วมทั้งหมดในการประชุมใหญ่ครั้งแรก หรือในกรณีที่องค์ประชุมไม่ครบ ต้องเรียกประชุมใหม่ครั้งที่สองภายใน 15 นับจากการเรียกประชุมครั้งก่อน และต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด เสนอให้มีการแก้ไขกฎหมายหรือออกกฎกระทรวง หรือระเบียบกรมที่ดินให้นิติบุคคลจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมผ่านแอปพลิเคชันได้ และให้ลงคะแนนเสียงด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ได้เพื่อเพิ่มโอกาสให้การประชุมใหญ่ครบองค์ประชุมและได้รับ

เสียงเห็นชอบตามที่กฎหมายกำหนด และเสนอให้กำหนดมาตรการแรงจูงใจสำหรับเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมและมีบทลงโทษสำหรับผู้ไม่เข้าร่วมประชุม เช่น ให้ส่วนลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับผู้เข้าร่วมประชุมใหญ่ และมีบทลงโทษสำหรับเจ้าของร่วมที่ไม่เข้าร่วมประชุมเช่นคิดเงินเพิ่มในอัตราที่สูงกว่า และเพิ่มการจำกัดสิทธิ์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้มากกว่าผู้ที่เข้าร่วมประชุมใหญ่

### 3. ข้อจำกัดเรื่องการเรียกเก็บเงินอื่นนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ผู้ศึกษา ขอเสนอให้กำหนดหลักเกณฑ์สำหรับการเรียกเก็บเงินอื่นให้มีความชัดเจนเพื่อให้เกิดการยอมรับของเจ้าของร่วม เสนอให้แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด ควรให้คิดเงินเพิ่มสำหรับผู้ไม่ชำระเงินตามมาตรา 40 ในอัตราเดียวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18/1 และเสนอให้แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดให้เงินที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บตามมาตรา 40 เป็นหนี้บริมสิทธิ์ตามมาตรา 41 เพื่อให้พนักงานบังคับคดีกันเงินจากการขายทอดตลาดห้องชุดได้ ซึ่งจะสร้างความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นกับเจ้าของห้องชุดทุกรายโดยเท่าเทียมกัน

## เอกสารอ้างอิง

### บทความ

เกริก บุญโยธิน, การบริหารจัดการ ‘ค่าส่วนกลาง’ กับบทบาทหน้าที่ของนิติบุคคลและเจ้าของทรัพย์สินที่ควรรู้

[Online]. Available URL: <https://propholic.com/prop-now/>, 2568 (กันยายน, 27).

จริญญา ยังประภากร, ซีบีอาร์อีเผยแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2568 [Online]. Available URL:

<https://www.cbre.co.th/th-th/press-releases/cbre-thailand-unveils-2025-outlook>, 2568 (กันยายน, 27).

วิกรณ์ รัชย์ปวงชน และ ณฐมน เกื้อชู, “มาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด,”

วารสารสังคมศาสตร์เพื่อการพัฒนาท้องถิ่น 6, 4 (ตุลาคม-ธันวาคม 2565): 18.

อารยา ศิริพยัคฆ์, ค่าส่วนกลางคืออะไร จ่ายแล้วได้ประโยชน์อะไร เช็กด่วน,[Online]. Available URL:

<https://www.sansiri.com/content/view/homeguide-what-is-common-fees/th>, 2568 (กันยายน, 27).

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, อสังหาฯปี 68 สัญญาณดีมาก ยอดซื้อ-ขายมหรรมบ้าน

พุ่ง 1.2 หมื่นล้าน [Online]. Available URL: <https://reic.or.th/News/RealEstate/469633>, 2568

(กันยายน, 27).

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, หลังโควิด บ้าน - คอนโด จ่ายอ่วมค่าแรงดันค่าส่วนกลาง

พุ่ง 20% [Online]. Available URL: <https://reic.or.th/News/RealEstate/467282>, 2568 (กันยายน, 27).

### วิทยานิพนธ์

เอกสิทธิ์ ธนาเดชกมล, “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.

2522,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2561), 15.

### รายงานวิจัย

ชนกฤต กล้าแข็ง การค้นคว้าอิสระ เรื่องข้อจำกัดทางกฎหมายในการบริหารจัดการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของ

นิติบุคคลอาคารชุด ศึกษากรณีการขายทอดตลาดและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่

### เอกสารอื่นๆ

กรมบังคับคดี, “มิติใหม่ของการบังคับคดีเพื่อเข้าสู่ Digital Economy,” การแถลงข่าว ฉบับที่ 4/2559, ศูนย์บังคับ

คดีล้มละลายส่วนหน้า อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ, 21 มีนาคม 2559.

### กฎหมาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม