ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด[1]

จุฑาวัชร บุญทอง[2]

เนื่องจากประเทศไทยมีการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตเพื่อให้เข้ากับสภาวการณ์ของสังคมในโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในทุกด้านรวมทั้งระบบสังคมเศรษฐกิจด้วย โดยเฉพาะธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยอาคารชุดได้มีการพัฒนาให้ทันสมัยมากขึ้น ประกอบกับมีผู้ต้องการอยู่อาศัยในอาคารชุดจำนวนมากขึ้น จึงมีความจำเป็นต้องมีการบริหารการจัดการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจากเจ้าของห้องชุดในแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเฉพาะอย่างยิ่งในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นแต่ผู้เดียวเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นแต่เพียงผู้เดียว จึงมีหน้าที่ต้องดูแลรักษาทรัพย์ส่วนบุคคล แต่กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางไม่ใช่ของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง แต่เป็นของเจ้าของร่วมทุกคน คือ เจ้าของห้องชุดทุกคนจะให้คนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ดูแลรักษาย่อมไม่เกิดเป็นธรรม จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีผู้มาทำหน้าที่ดูแลรักษาและบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ส่วนกลางมากที่สุด กฎหมายจึงบัญญัติให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น และกำหนดอำนาจหน้าที่ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เป็นของส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนรวมภายในอาคารชุดนั้นที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน ณ ท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ จึงมีสิทธิและหน้าที่ภายในขอบเขตอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กล่าวคืออาจใช้สิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินการกิจการของทรัพย์ส่วนกลางได้ และยังกำหนดข้อบังคับเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ให้เจ้าของร่วมกันทุกคนปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยมีบทกำหนดการลงโทษเรียกเบี้ยปรับสำหรับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค

ในส่วนของการงานบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการบริหารจัดการดูแลของผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ ผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารจัดการอาคารชุด เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมและมีหน้าที่สำคัญตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีความจำเป็นต้องมีคุณสมบัติต่าง ๆ เพื่อให้การบริหารจัดการดูแลงานในเรื่องดังกล่าวเป็นไปโดยมีประสิทธิภาพและประโยชน์สูงสุด การบริหารจัดการของผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีผลต่อความเป็นและคุณภาพชีวิต

---

[1] [1] บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ตัณฑิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์ และรองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตัณฑิริ

[2] [2] นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ของเจ้าของร่วม ถึงแม้ว่าในส่วนของภาครัฐได้กำหนดคุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และปรับปรุงเพิ่มเติมในส่วนของคุณสมบัติ อำนาจหน้าที่ และบทลงโทษ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2551 เพื่อให้เหมาะสมกว่าเดิม แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดก็ยังปรากฏอยู่ โดยส่วนใหญ่เป็นปัญหาการร้องเรียนเกี่ยวกับการบริหารงานของผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไม่โปร่งใส ไม่เป็นธรรม การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดในกรณีหลังจากที่ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาด อันเนื่องมาจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีอำนาจในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุด ยังไม่ได้รับชำระหนี้ค่าส่วนกลางจากเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลยื่นคำขอรับชำระหนี้ค่าส่วนกลางเกินกำหนดระยะเวลา ซึ่งปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายเจ้าของร่วมกันภายในอาคารชุด นำไปสู่การฟ้องร้องคดีมากมายทั้งในทางแพ่งและอาญา

ดังนั้น เพื่อให้การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมอย่างแท้จริง และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ผู้เขียนเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ในหมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด มีปัญหาเกี่ยวกับความไม่เหมาะสม อันเกิดจากรายละเอียดบางอย่าง และไม่เพียงพอที่จะอำนวยความสะดวกประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งผู้ศึกษาได้สรุปปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไว้ 3 ปัญหาดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมายกำหนดบุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ คือ เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม เป็นผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี หรือเป็นตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม และบุคคลที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม เช่นเป็นผู้เยาว์ หรือคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี เป็นต้น รวมทั้งกรณีที่จะพ้นจากตำแหน่ง เช่น ตาย ลาออก ฯลฯ โดยที่คุณสมบัติของคณะกรรมการเบื้องต้นไม่มีกรณีที่กำหนดเรื่องการค้างชำระค่าส่วนกลาง แต่อย่างใด

การที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ในการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งการบริหารจัดการอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนั้น นั่นก็หมายความ

ว่าคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ในการควบคุมดูแลให้ผู้จัดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดภายในกรอบอำนาจหน้าที่ เพื่อประโยชน์สูงสุดของอาคารชุด คือทั้งประโยชน์สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม และอาจต้องแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน เมื่อไปพิจารณาคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ได้มีการกำหนดลักษณะต้องห้าม โดยห้ามมีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และไม่เป็นบุคคลล้มละลาย เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งนี้เมื่อคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งยังอาจต้องไปทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน หากยังคงปล่อยให้คณะกรรมการซึ่งมีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือเป็นบุคคลล้มละลาย ทำหน้าที่ดังกล่าวคงไม่เหมาะสมแต่อย่างใด

เมื่อบทบัญญัติพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่4) พ.ศ.2551 มาตรา 37/2 มิได้กำหนดลักษณะต้องห้ามในเรื่องของการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เอาไว้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและครอบคลุมชัดเจนของกฎหมายจึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมให้บทบัญญัติดังกล่าวกำหนดเพิ่มในส่วนของลักษณะต้องห้าม โดยให้เพิ่มเป็นข้อที่ 5 เรื่องหนี้ค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

2. ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องด้วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ถือเป็นบุคคลที่มีบทบาทในจัดการเรื่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการ และดูแลทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานตลอดเวลา และเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม จัดซื้อ/จัดหาทรัพย์สินตลอดจนจัดให้มีบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่เจ้าของร่วม ในอาคารชุด ภายใต้ระเบียบที่ออกโดยคณะกรรมการอาคารชุดเรียกเก็บ “เงินกองทุน” และ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากเจ้าของร่วม เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์ส่วนกลาง และการให้บริการอื่น ๆ ในอาคารชุด ดำเนินการตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือตามมติของคณะกรรมการอาคารชุด ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุดควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ทั้งภายในห้องชุด และการใช้สิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตาม เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีในอนาคตเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ภายในขอบเขตของพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม รวมทั้งมีอำนาจในการติดตาม ทวงหนี้ ฟ้องร้อง บังคับคดี เป็นต้นสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนตนเองได้ ในเรื่องต่าง ๆ แต่ต้องแจ้งหรือปรึกษาหารือต่อ

คณะกรรมการอาคารชุดก่อนการดำเนินการในกรณีเร่งด่วน มีอำนาจจัดการในเรื่องความปลอดภัยของอาคาร และมีอำนาจกระทำการใด ๆ ได้ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเองจัดให้มีการประชุมใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ โดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดและ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เดิมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้บังคับให้อาคารชุดต้องมีผู้จัดการควบคุมดูแลอาคารชุด และกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องนำรายชื่อผู้จัดการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ซึ่งปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35/2 ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2551 โดยกำหนดให้ทุกอาคารชุดต้องจัดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามที่กฎหมายกำหนดบุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แล้วแต่กรณี มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ บุคคลที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม เช่น ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ ไม่เป็นบุคคลเคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่ ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ไม่เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ไม่ค้างหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เป็นต้น รวมทั้งกรณีที่จะพ้นจากตำแหน่ง เช่น ตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑ ฯลฯ โดยที่คุณสมบัติของผู้จัดการยังมีความคลุมเครือในกรณีลักษณะต้องห้ามของการที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยเหตุผลที่ว่าเคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการนิติบุคลลเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ซึ่งลักษณะต้องห้ามดังกล่าวมีลักษณะเป็นนามธรรมและเป็นการยากที่จะหาข้อยุติ และในปัจจุบันยังไม่เคยมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้ระบุว่าการกระทำใดที่ถือว่าเป็นความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ซึ่งในกรณีดังกล่าวควรที่จะบัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมถึงลักษณะของการกระทำที่ถือว่ามีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดีให้ชัดเจนมากขึ้น หากปล่อยให้มีความคลุมเครือในข้อห้ามดังกล่าว อาจก่อให้เกิดปัญหาในการตีความซึ่งจะเกิดความเสียหายหรือเกิดความขัดแย้งทางความคิดหรือเกิดความวุ่นวาย ดังนั้นจึงควรพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

เมื่อบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 นั้น กำหนดไว้แต่เพียงว่า บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้ง

เป็นผู้จัดการนิติบุคคลต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามคือเคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ต้องบัญญัติถึงลักษณะหลักเกณฑ์การพิจารณากรณีใดเป็นผู้ประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

3. ปัญหาการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุด

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เหตุที่กฎหมายบัญญัติว่า เจ้าของห้องชุดจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้อื่นนั้น จะต้องมีหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แสดงว่าตนไม่ได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 18 เพราะในระบบอาคารชุดนั้น ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง จึงจำเป็นต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมกัน หากเจ้าของห้องชุดใดไม่ยอมชำระหรือชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไม่ครบถ้วน ก็เป็นการเอาเปรียบเจ้าของห้องชุดอื่นและทำให้นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่สามารถบริหารกิจการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางต่อไปได้ เพราะไม่มีเงินค่าใช้จ่าย ก็จะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุดอื่น ๆ มาตรา 29 จึงเป็นบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางโดยปริยาย คือ เจ้าของห้องชุดนั้นไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไปให้แก่ผู้อื่นจนกว่าจะได้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวให้เรียบร้อยแล้ว หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอาคารชุดดังกล่าวนั้น ใช้เฉพาะอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว หากยังไม่ได้จดทะเบียนอย่างใดอย่างหนึ่งก็ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 29

ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น จะเห็นได้ว่าหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุด มีความสำคัญเป็นอย่างมาก หากไม่นำมาแสดงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ได้ โดยหลักเกณฑ์ในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดได้บัญญัติไว้ในมาตรา 29 วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้มีการกำหนดเพิ่มในส่วนของการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วน

แล้ว แต่ก็ยังเป็นปัญหาในทางปฏิบัติในส่วนของบุคคลผู้มีอำนาจในการออกใบปลอดหนี้บุคคลผู้โอนหรือผู้รับโอนที่มีหน้าที่ชำระหนี้ค่าส่วนกลางและการซื้อห้องชุดจากการขาดทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 335 วรรคสองและวรรคสาม ซึ่งจะแยกวิเคราะห์ปัญหาในกรณีนี้ ดังนี้

3.1 บุคคลที่มีอำนาจในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุด

ในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุด ตามมาตรา 29 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นบุคคลที่มีอำนาจในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติหากให้อำนาจผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้เพียงบุคคลเดียวแล้ว หากเกิดกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครบวาระ หรือตำแหน่งว่างลง หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้แล้ว ก็จะเกิดปัญหากับลูกบ้านหรือเจ้าของห้องชุดว่าไม่สามารถนำหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากการค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ซึ่งกฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้ให้ชัดเจน ทั้งนี้ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 29 วรรคสาม และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2554 มิได้กำหนดเพิ่มเติมในเรื่องนี้ไว้แต่อย่างใด เพียงแต่กำหนดให้กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการตามมาตรา 38 (2) มีอำนาจออกหนังสือรับรองปลอดหนี้คราวที่สุดดังกล่าวได้

จากการศึกษาในเรื่องการออกหนังสือรับรองปลอดหนี้คราวที่สุดแล้ว จะเห็นว่าอำนาจในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดบุคคลที่มีอำนาจในการออกมีเพียงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการเท่านั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าการที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดเพียงบุคคลเดียวเท่านั้น แม้จะมีบทกฎหมายกำหนดให้สามารถแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการในกรณีไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เกินเจ็ดวันก็ตาม แต่โดยมากแล้วจะไม่มีการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าวจนก่อให้เกิดความเสียหายและไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมซึ่งมีกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาด(Absolute) ย่อมมีสิทธิที่จำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ เมื่อได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว เพราะฉะนั้นเพื่อขจัดความเสียหายและความไม่เป็นธรรม ควรเพิ่มบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวให้ประธานกรรมการมีอำนาจในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ด้วย

เมื่อบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 29 วรรคสาม กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นบุคคลที่มีอำนาจในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดเท่านั้น และตามมาตรา 38 (2) คือคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน เพื่อให้บทบัญญัติของกฎหมายเกิดความเป็นธรรม ครอบคลุม และเหมาะสมกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 29 วรรคท้าย ว่า "ผู้จัดการหรือประธานกรรมการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสามวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว" หรือเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 38 (5) "ให้ประธานกรรมการนิติบุคคลทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวันและในกรณีที่คณะกรรมการไม่สามารถแต่งตั้งกรรมการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการได้"

3.2 การกำหนดบุคคลผู้โอนหรือผู้รับโอนที่มีหน้าที่ชำระหนี้ค่าส่วนกลาง

ในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุด ตามมาตรา 29 วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากการค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 18 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางหรือที่เรียกกันว่า "ค่าส่วนกลาง" พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่าในทุกการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ต้องได้รับหนังสือรับรองการปลอดหนี้เงินตามมาตรา 18 คราวที่สุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 29 โดยมิได้กำหนดชัดแจ้งว่าเป็นหน้าที่ของผู้โอนหรือผู้รับโอนในการชำระหนี้ค่าส่วนกลางดังกล่าว ดังนั้น ฝ่ายใดจะเป็นผู้ชำระจึงขึ้นอยู่กับการตกลงของผู้ซื้อและผู้ขายห้องชุด ซึ่งอาจอำนาจไปสู่ข้อพิพาทและการปฏิเสธการชำระหนี้ในระหว่างคู่สัญญาหากไม่มีการตกลงกันไว้เป็นลายลักษณ์อักษร หรือในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งยอดหนี้เงินตามมาตรา 18 ผิดพลาดและเรียกให้ผู้รับโอนห้อง

ชุดชำระได้ในภายหลังการโอนเสร็จสิ้นไปแล้ว เพราะหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้อันมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดตามมาตรา 41 จึงย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับโอนเป็นอย่างยิ่ง

กรณีการซื้อห้องชุดนอกจากการขายทอดตลาด ควรกำหนดให้ผู้รับโอนห้องชุดจะต้องร่วมกัน หรือแทนกันรับผิดกับผู้โอนสำหรับเงินตามมาตรา 18 หรือมาตรา 40 ที่ผู้โอนยังค้างชำระจนถึงเวลาของการโอนสิทธิ โดยผู้รับโอนร่วมรับผิดเท่าจำนวนเงินที่นิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งในครั้งแรกเท่านั้น และห้องชุดดังกล่าวจะไม่อยู่ภายใต้บังคับเรื่องหนังสือรับรองการปลอดหนี้

3.3 การซื้อห้องชุดจากการขาดทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ในการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 29 วรรคหนึ่ง และในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง ตามมาตรา 29 วรรคสอง แต่ในกรณีการซื้อห้องชุดจากการขาดทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 335 วรรคสองและวรรคสามมีข้อยกเว้นว่า ในกรณีการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษา นอกจากกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องเพื่อบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 36 (6) หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา แม้ว่าจะมีหนี้เงินตามมาตรา 18 ที่ยังคงค้างชำระ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ ดังนั้น หนี้เงินตามมาตรา 18 จึงจะยังคงมีอยู่และมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดดังกล่าวต่อไป แม้ห้องชุดจะได้โอนแก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดแล้วตามมาตรา 41 ซึ่งไม่เป็นธรรมและก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้รับโอน เนื่องจากผู้รับโอนย่อมไม่ทราบว่าห้องชุดที่ตนได้ซื้อมาจากการขายทอดตลาดมีหนี้บุริมสิทธิค้างชำระเหนือห้องชุดดังกล่าวอยู่ จึงย่อมส่งผลเสียต่อความนิยมในการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดได้ทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่มีมาตรการรองรับถึงกรณีเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวไม่พอชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ว่าจะดำเนินการเช่นไรต่อไปในกรณีลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นให้บังคับชำระหนี้

จากการศึกษาบทกำหนดในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดและวิเคราะห์เทียบกับกฎหมายลักษณะหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งแล้ว ผู้ศึกษาเห็นว่าหนี้อันเกิดจากการค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เป็นหนี้ซึ่งเจ้าของร่วมชำระเป็นรายเดือนทุกๆเดือน และ

รายละเอียดการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ทางนิติบุคคลต้องมีระบบการจัดเก็บเอกสารรายละเอียดการชำระหรือค้างชำระไว้ หากเจ้าของร่วมค้างชำระก็ไม่สามารถออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ การกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ภายในสิบห้าวัน จึงเป็นการกำหนดระยะเวลาที่ยาวนานเกินไป เนื่องจากในทางปฏิบัติแล้วส่วนใหญ่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะไม่ดำเนินการออกหนังสือดังกล่าวให้เจ้าของร่วมโดยทันที โดยจะนัดมารับหนังสือรับรองการปลอดหนี้อีกครั้งและก็ต้องรอหลายวัน ทำให้เจ้าของร่วมไม่ได้รับความสะดวกเพราะบางครั้งต้องการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยทันที ด้วยเหตุที่ได้นัดหมายผู้มีส่วนเกี่ยวข้องไว้ครบถ้วนแล้ว แต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมักจะใช้ระยะเวลาตามข้อกฎหมายดังกล่าวในการปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โดยทันที หรือบางครั้งผู้จัดการต้องเดินทางไปต่างจังหวัดหลายๆวันก็ไม่สามารถออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้ได้และหากคณะกรรมการจะดำเนินการแทนก็ต้องรอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวันก่อนจึงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการแทนได้ ซึ่งจากข้อกฎหมายดังกล่าวนอกจากเจ้าของร่วมไม่ได้รับความสะดวกแล้วยังเป็นการสร้างความยุ่งยากในการทำนิติกรรมให้กับเจ้าของร่วมด้วย โดยไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมแต่อย่างใด ดังนั้นจึงควรพิจารณาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย

ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด ควรกำหนดให้ผู้ซื้อได้ห้องชุดไปโดยปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ที่อาจบังคับเอาแก่ห้องชุดดังกล่าว เนื่องจากก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ภายใน 30 วัน เมื่อขายทอดตลาดแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุด หากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าว ไม่พอชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระให้ถือว่าหนี้เงินที่เหลือดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันที่อาจเก็บเอาจากเจ้าของร่วมทุกรายได้ เพื่อให้บทบัญญัติของกฎหมายเกิดความเป็นธรรมครอบคลุม และเหมาะสมกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน เห็นควรเพิ่มเติม มาตรา 18/2 ว่า “ผู้ที่ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดให้รับผิดค่าใช้จ่ายส่วนกลางนับวันถัดจากที่ขายทอดตลาดได้ และหากผู้ซื้อทรัพย์ได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ได้

เอกสารอ้างอิง

บริสุทธิ์ กาสินพิลา และคณะ,**ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม**,พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สมิต, 2532)

ประมูล สุวรรณศร, **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์**, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2539), หน้า 114.

ปรีดี เกษมทรัพย์, **นิติปรัชญา**, (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2539)

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, **เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 1-8**, (นนทบุรี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2555)

วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน**, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2547)

สมยศ เชื้อไทย, **กฎหมายแพ่ง:หลักทั่วไป** (กรุงเทพมหานคร:คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2539)

สมยศ แสงสุวรรณ, **การบริหารอาคารชุด**, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิวัฒน์, 2542)

เสนีย์ ปราโมช,ม.ร.ว., **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์ เล่ม 1-2**, (กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์อักษรสาสน์, 2521)

บทความ

บทความในโอกาสครบรอบ 60 ปี ดร.ปรีดี เกษมทรัพย์ , (กรุงเทพมหานคร, 2531)

วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร ปีที่ 11 ฉบับที่ 1 มกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2561

สุชาติ ศิริโยธิพันธุ์, “การพัฒนาอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ อดีต ปัจจุบัน และอนาคต” **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** ,ปีที่ 17,ฉบับที่ 64

อิสระ บุญยัง, “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2555 และแนวโน้มปี 2556”,**วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** ,ปีที่ 19,ฉบับที่ 72

วิทยานิพนธ์

รณชัย ชูสุวรรณประทีป, **ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด**, วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, **กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด**, วิทยานินพธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528