

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

เอกสิทธิ์ ธนาเดชมล¹

จากการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีในการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางและเงินอื่นตามมติที่ประชุมใหญ่ เนื่องจากประเทศไทยได้มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดขึ้นครั้งแรกในปี 2522² และต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อปี พ.ศ.2534 ในประเด็นคุณสมบัติของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ต่อมาปี พ.ศ. 2542 มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าวเช่นเดิมเพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อ ห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศซึ่งตกต่ำจากวิกฤติเศรษฐกิจ และต่อมาปี พ.ศ. 2551 หลังจากที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับมาเกือบ 28 ปี และพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีข้อกำหนดและหลักเกณฑ์หลายประการไม่สอดคล้องกับทางปฏิบัติและสามารถใช้บังคับได้จริง ไม่อาจคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้อย่างครอบคลุมและเป็นธรรม มีปัญหาความเดือดร้อนเสียหายและความไม่เข้าใจกันระหว่างผู้ซื้อห้องชุด การทำหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการในการบริหารจัดการอาคารชุด จึงมีเหตุผลความจำเป็นต้องเสนอให้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่4) พ.ศ. 2551 โดยกำหนดให้เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ภายใต้ข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางและเงินอื่นตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่4) พ.ศ.2551 ยังไม่สอดคล้องกับบริบทของสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะกรณีมาตรการของกฎหมายอาคารชุดที่ไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและส่งผลกระทบในเชิงโครงสร้างของการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต วิทยาเขตบางนา คณะนิติศาสตรมหาวิททยาลัยรามคำแหง

² วิชัย ดันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด(กฎหมายคอนโดมิเนียม), พิมพ์ครั้งที่ 4 ,

กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2541.

ประการแรก ปัญหาอุปสรรคในการบังคับใช้กฎหมายต่อการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลาง กรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าส่วนกลางเกินกว่าหกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

แต่ศาลฎีกากลับมีคำพิพากษาวางแนวปฏิบัติเรื่องการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลาง ว่า กรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าส่วนกลางเกินกว่าหกเดือนขึ้นไป แม้ข้อบังคับจะกำหนดไว้ให้ระงับการให้บริการส่วนรวมได้ แต่นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่สามารถดำเนินการระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ เพราะเป็นการละเมิดต่อเจ้าของร่วม โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องใช้สิทธิบังคับชำระหนี้โดยการยื่นฟ้องเจ้าของร่วมค้างค่าส่วนกลางโดยทางศาลเท่านั้น

จากการศึกษาแนวคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว กรณีนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีสิทธิงดหรือระงับการให้บริการส่วนรวม หรือสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางได้ เพราะขณะเจ้าของร่วมตกลงเข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับเจ้าของโครงการ เจ้าของร่วมได้ตกลงซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ดังนั้น เจ้าของร่วมย่อมมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่ตนมีกรรมสิทธิ์อยู่ด้วย แยกกันจากหนี้ค่าส่วนกลางซึ่งต้องไปใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลได้เพียงกรณีเดียว

เช่นนี้นิติบุคคลก็อาจขาดสภาพคล่องต่อการดำเนินกิจการภายในของอาคารชุดได้

ประการที่สอง ปัญหาอุปสรรคในการบังคับชำระหนี้อื่นตามมติที่ประชุมใหญ่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 40 เพื่อปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่ กรณีนิติบุคคลมีความจำเป็นต้องจัดเก็บเงินกองทุน เพื่อใช้ในการดำเนินการของนิติบุคคล กฎหมายกำหนดเป็นหน้าที่เจ้าของร่วมที่ต้องชำระเงินกองทุนเช่นเดียวกับชำระหนี้ค่าส่วนกลาง แต่ไม่ได้กำหนดบทลงโทษกรณีค้างชำระเงินกองทุนไว้

กรณีเจ้าของร่วมค้างชำระเงินตามมาตรา 40 ไม่มีการคิดเงินเพิ่ม หรือ งดการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรืองดออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ อีกทั้งยังไม่สามารถจดทะเบียนเป็นหนี้มีบุริมสิทธิตามมาตรา 41 ได้อีกด้วย

กฎหมายบัญญัติเช่นนี้ จึงทำให้เกิดปัญหาว่ากรณีเจ้าของร่วมยังค้างชำระเงินตามมาตรา 40 อยู่ แต่ไม่ได้ค้างชำระหนี้ค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ทำให้เกิดปัญหาในการบังคับชำระหนี้กับเจ้าของร่วม

ฉะนั้น เมื่อเจ้าของร่วมหรือลูกหนี้ไม่ชำระหนี้อื่นตามมติที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 40 มาตรการทางกฎหมายในการกำหนดบทลงโทษกรณีค้างชำระหนี้เงินอื่นตามมติที่ประชุมใหญ่โดยใช้หลักการตามมาตรา 18 /1 เช่นเดียวกัน และถือว่าหนี้เงินอื่นตามมติที่ประชุมใหญ่เป็นหนี้ค่าส่วนกลางและควรถือว่ามีบุริมสิทธิเช่นเดียวกับหนี้ค่าส่วนกลาง เพราะจะทำให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระยังไม่อาจกระทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับห้องชุดที่ค้างชำระได้ จะทำให้เกิดประโยชน์และเป็นธรรมสูงสุด

ประการที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับการนับระยะเวลาผิคนัดชำระหนี้ค่าส่วนกลางซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 18 วรรคสอง มิได้กำหนดไว้ เช่นกฎหมายต่างประเทศ แต่ให้ไปกำหนดตามข้อบังคับ ซึ่งทำให้การกำหนดระยะเวลาของแต่ละนิติบุคคลที่ยื่นจดทะเบียนไว้แตกต่างกัน จนทำให้เกิดความสับสนในเรื่องการนับระยะเวลากำหนดชำระหนี้และระยะเวลาผิคนัดที่ถูกต้องตามกฎหมาย

หนี้ค่าส่วนกลาง ถือเป็นหนี้ที่ไม่มีกำหนดเวลาชำระตามปฏิทิน ซึ่งปกติจะกำหนดให้ทำหนังสือแจ้งหนี้ให้เจ้าของร่วมทราบและกำหนดระยะให้เจ้าของร่วมมาชำระค่าส่วนกลางนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้ง เช่นนี้จึงทำให้เกิดปัญหาทางกฎหมายว่า ถ้าเจ้าของร่วมไม่ทราบวันครบกำหนดชำระหนี้ที่แน่นอนว่าเมื่อใดหรือข้อบังคับระบุไม่ชัดเจน และไม่ได้ชำระหนี้ก็อาจส่งผลเสียหายต่อ นิติบุคคลอาคารชุดได้และตัวของเจ้าของร่วมเองที่ต้องชำระเงินเพิ่มด้วย

ฉะนั้น หากกฎหมายบัญญัติกำหนดแบบมาตรฐานให้ชัดเจนในทุกๆโครงการและใช้บังคับเป็นการทั่วไป จะทำให้เจ้าของร่วมเข้าใจมากขึ้นและอาจชำระค่าส่วนกลางตรงเวลามากขึ้น อีกทั้งกรณีค้างชำระนิติบุคคลก็จะสามารถคิดเงินเพิ่มได้ตามวันผิคนัดที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางและเงินอื่นตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ผู้ศึกษาพบว่ามิมีข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนี้

1. การแก้ไขปัญหาว่าการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางและเงินตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ค่าส่วนกลางและเงินตามมติที่ประชุมใหญ่เป็นหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดต้องชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุด เมื่อเจ้าของห้องชุดใดค้างชำระค่าส่วนกลาง ถือว่ากระทำผิดหน้าที่ตน ซึ่งมีกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศมีมาตรการทางกฎหมายเพื่อลงโทษเจ้าของห้องชุดผู้ค้างชำระค่าส่วนกลาง ตั้งแต่มาตรการจากเบาไปหาหนัก ได้แก่ เงินเพิ่ม ระงับการให้บริการส่วนกลาง ฟ้องร้องดำเนินคดี และยึดทรัพย์ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้

ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และแก้ไขมาตรา 18/1 โดยให้มีบทลงโทษกรณีค้างชำระหนี้ตามมาตรา 40 และยกเลิกข้อความเดิมว่า อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

“ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 เกินกว่าหกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละไม่เกินยี่สิบต่อปี รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ”

และเสนอให้ยกเลิกมาตรา 41 เดิม และให้ใช้บัญญัติต่อไปนี้แทนว่า

“เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง ต่อเมื่อส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และจดทะเบียนบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น

นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลเพื่อบังคับชำระหนี้ตามมาตรา 18 และมาตรา 40 หรือใช้สิทธินำทรัพย์สินส่วนบุคคลในวรรคก่อน ออกขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แต่ไม่เกินจำนวนหนี้ที่ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ กรณีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดตามความในวรรคสอง นิติบุคคลอาคารชุดสิ้นบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลในหนี้ตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ที่ไม่ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ ทั้งที่เกิดขึ้นหรือภายหลังขายทอดตลาด”

2. เสนอการแก้ไขปัญหาวาดด้วยการนับระยะเวลาชำระหนี้

ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 18 กำหนดระยะเวลาชำระหนี้ 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหนี้ เพื่อลดปัญหาในเรื่องการนับวันเริ่มต้นผิดนัด เพื่อให้เป็นบรรทัดฐานเดียวกันทุกนิติบุคคล โดยแก้ไขเพิ่มเติมเป็นว่า

“เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการ ส่วนร่วมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับทั้งเจ้าของร่วมต้องชำระหนี้ภายในระยะเวลา 1 เดือนนับได้รับการแจ้งหนี้จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”

3. เสนอแนะให้เพิ่มมาตรการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางในลักษณะการระงับข้อพิพาทก่อนการฟ้องคดี มาตรการระงับข้อพิพาทตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ และรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย กำหนดการระงับข้อพิพาทไว้เป็นการเฉพาะต่างหากจากการดำเนินคดีทั่วไป โดยข้อพิพาทที่เกิดภายในโครงการอาคารชุด ไม่อาจยื่นฟ้องต่อศาลได้ทันที ต้องผ่านขั้นตอนการเจรจาไกล่เกลี่ยโดยนิติบุคคลอาคารชุดก่อนและเสนอข้อพิพาทต่อคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาท (Strata Titles Board) สำหรับประเทศสิงคโปร์ หรือ Tribunal สำหรับรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย

ข้อพิพาททั่วไปให้เป็นที่สุดตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาท เฉพาะการเรียกร้องเงินค่าส่วนกลางที่ค้างชำระให้เสนอต่อศาล (Small Claim Tribunal) ให้นิติบุคคลอาคารชุดเสนอข้อพิพาทต่อคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาทได้โดยตรง และคำวินิจฉัยข้อพิพาทเป็นที่สุด เว้นแต่เฉพาะปัญหาข้อกฎหมายเท่านั้นที่มีสิทธิฟ้องต่อศาล เพื่อวินิจฉัยข้อกฎหมายเท่านั้น

ผู้ศึกษาพบว่า การแต่งตั้งคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาทมีลักษณะอย่างเดียวกับคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาทในคดีแรงงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย แต่ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์ คุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาทได้ต้องเป็นผู้ทรงคุณวุฒิในแวดวงอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น การระงับข้อพิพาทต้องผ่านกระบวนการเจรจาไกล่เกลี่ยและเสนอข้อพิพาทต่อคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาทก่อนดำเนินคดีทางศาล เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายและเวลาของเจ้าของร่วมที่ต้องดำเนินคดีทางศาล เพิ่มมาตรการการบังคับชำระหนี้วิธีหนึ่ง

4. มาตรการเสริมในการแก้ไขปัญหการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางอื่น เช่น การจัดตั้งกองทุนค่าส่วนกลาง หรือการนำค่าส่วนกลางไปลงทุน เป็นต้น

ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีมาตรการทางกฎหมายดังกล่าว ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยจัดตั้งกองทุนค่าส่วนกลาง ตามกฎหมายประเทศสิงคโปร์และรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดตั้งกองทุนอยู่ 2 ประเภท ได้แก่

1. กองทุนบริหารหรือกองทุนการจัดการ เพื่อค่าใช้จ่ายประจำวัน
2. กองทุนสำรอง เพื่อค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในระยะยาว เพื่อการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดตั้งกองทุนดังกล่าวและเปิดบัญชีธนาคารในนามของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นตามแต่ประเภทของกองทุน ซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกคนต้องชำระค่าส่วนกลางแก่นิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีกำหนดค่าใช้จ่ายที่ต้องเรียกเก็บตามแผนใช้จ่ายของแต่ละกองทุน โดยแต่ละกองทุนต้องจัดทำบัญชีและจัดให้มีการตรวจสอบบัญชีประจำปีด้วย

นอกจากนี้นิติบุคคลอาคารชุดยังมีอำนาจนำเงินค่าส่วนกลางของแต่ละกองทุน แสวงหากำไรเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมโดยการนำไปลงทุนในกองทุนทรัสต์ (Trust Fund) ซึ่งเป็น Securities Fund หรือกองทุนที่มีหลักประกันอย่างหนึ่งได้ด้วย

ผู้ศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติกำหนดให้จัดตั้งกองทุนเพื่อแบ่งประเภทค่าส่วนกลางและกำหนดแผนการใช้จ่ายประจำวัน แยกต่างหากจากแผนการใช้จ่ายระยะยาว หรือค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้เจ้าของ ห้องชุดต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่สูงเมื่อเกิดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เมื่ออาคารชุดมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนลิฟต์โดยสาร ทาสีอาคารชุดที่มีสภาพทรุดโทรม การซ่อมแซมถนนส่วนกลาง แต่นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้จัดสรรเงินทุนสำรองไว้เพื่อใช้จ่าย ต้องเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมทุกคนตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ย่อมเป็นภาระที่มากเกินไป ควรที่มีการแก้ไขกฎหมายให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดตั้งกองทุนสำรองและเรียกเก็บค่าส่วนกลางเจ้าของห้องชุด ตามแผนการจัดการระยะยาวโดยคำนวณค่าใช้จ่ายและเฉลี่ยให้เจ้าของห้องชุดชำระเป็นเงินทุนสะสมได้

เอกสารอ้างอิง

- วิชัย ดันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด(กฎหมายคอนโดมิเนียม), พิมพ์ครั้งที่ 4 , กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2541.
- วรชัย แสนสิทธิ์. “พ.ร.บ.อาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ความพยายามอีกครั้งในการคุ้มครองมนุษย์คอนโด”. จุลนิติ (พฤศจิกายน-ธันวาคม 2551) : 107-113.