

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด¹

ประวิทย์ อิน์ติบ²

จากการศึกษาเกี่ยวกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี กฎหมายไทย กฎหมายต่างประเทศและวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่าปัจจุบันวิถีชีวิตของคนในสังคมไทยได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเป็นอย่างมาก วิถีชีวิตและการพักอาศัยของประชาชนได้เปลี่ยนไปจากสังคมแบบเดิมในอดีต โดยเฉพาะวิถีชีวิตของการอยู่อาศัยของผู้คนในสังคมเมืองได้เปลี่ยนวิถีชีวิตการอยู่อาศัยจากบ้านเป็นหลัง หรือการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวใหญ่มาเป็นการอยู่อาศัยในห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมาก โดยปัจจัยสำคัญในปัจจุบันที่ทำให้คอนโดมิเนียมได้รับความนิยมเป็นอย่างมากเนื่องจากราคาที่ดินได้มีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะบริเวณตัวเมืองหรือบริเวณใกล้สิ่งสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้า รถสาธารณะ ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สำนักงานต่าง ๆ ต่างกระจุกตัวอยู่ในตัวเมืองเป็นจำนวนมาก สภาพปัญหาการจราจรที่แออัดในเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทาง ประกอบกับมีความเร่งรีบในการดำเนินชีวิต อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม จึงเป็นที่นิยมเนื่องด้วยเหตุผลการมีที่อยู่อาศัยใกล้เมือง ทำให้เกิดความสะดวกในการเดินทางและสามารถประหยัดระยะเวลาในการเดินทาง และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมอยู่ในราคาที่คนวัยทำงานและชนชั้นกลางสามารถซื้ออยู่อาศัยได้ จึงทำให้เกิดการพัฒนาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจำนวนมาก แต่ปัญหาที่ตามมาของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ก็คือ การบริหารอาคารชุดที่ไม่มีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เนื่องจากผู้ที่เข้ามาดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมทั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีความรู้ความสามารถเฉพาะด้านหรือได้ผ่านการอบรมหรือมีคุณสมบัติพิเศษใด ๆ เพียงแค่ได้รับเลือกจากเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในอาคารชุดก็สามารถเข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมในอาคารชุดได้ เมื่อทำการศึกษาราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 แล้ว ทำให้ทราบว่าคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังไม่ชัดเจน ไม่ครอบคลุมและไม่เหมาะสมด้วยกันหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พัฒนา เรือนใจดี และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผล และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สัจจวัฒน์ เรืองกาญจน์กุล

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

จากการศึกษาประเด็นปัญหาการนับองค์ประชุมของจำนวนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37 วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม วรรคสอง กำหนดว่า กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว และมาตรา 37/6 วรรคหนึ่ง กำหนดว่า การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม จากหลักกฎหมายดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และในการประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม จึงมีปัญหาว่า การที่ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้น ต้องเป็นกรรมการทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่มีมติแต่งตั้ง หรือกรรมการทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวยังคงขาดความชัดเจนเป็นอย่างมาก ในกรณีที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 9 คน แต่ต่อมากรรมการลาออก 2 คน ทำให้กรรมการเหลืออยู่ทั้งหมด 7 คน แล้วต่อมาคณะกรรมการได้จัดประชุมเพื่อแต่งตั้งกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ จึงเกิดปัญหาว่า ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมจำนวน 5 คน ตามจำนวนกรรมการทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่มีมติแต่งตั้ง หรือ 4 คน ตามจำนวนกรรมการทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ จึงจะถือว่าไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และถือว่าครบองค์ประชุม ดังนั้น การที่กฎหมายบัญญัติไว้ไม่ชัดเจน ต้องอาศัยการตีความจนเกิดปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย บทบัญญัติดังกล่าวจึงไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร และไม่อาจคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของเจ้าของร่วมและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้อย่างแท้จริง

ประเด็นปัญหาที่สองเกี่ยวกับหนังสือรับรองการปลดหนี้ที่ออกโดยกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 29 วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง วรรคสาม กำหนดว่า ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวัน

นับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว มาตรา 33 วรรคสอง กำหนดว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ มาตรา 37 วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม วรรคสอง กำหนดว่า กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่ง ก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว มาตรา 37/6 วรรคหนึ่ง กำหนดว่า การประชุมของคณะกรรมการต้องมี กรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม วรรคสาม กำหนดว่า การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด และมาตรา 38 กำหนดว่า คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (2) แต่งตั้ง กรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

จากหลักกฎหมายดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่า สามคนแต่ไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และในการประชุมของคณะกรรมการต้องมี กรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม จึงมีปัญหว่า ในกรณีที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 9 คน แต่ต่อมา กรรมการลาออก 2 คน ทำให้กรรมการเหลืออยู่ทั้งหมด 7 คน และคณะกรรมการได้จัดประชุมเพื่อเลือก กรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมจำนวน 4 คน จากกรรมการที่เหลืออยู่จำนวน 7 คน จะถือว่าครบองค์ประชุมหรือไม่ แล้วการที่กรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการได้ออกใบปลودหนี้ให้กับ เจ้าของร่วม เพื่อนำไปประกอบการซื้อขายว่าไม่มีหนี้ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น จะถือว่าใบปลودหนี้ ดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการมีอำนาจในการออกใบปลودหนี้หรือไม่ ดังนั้น บทบัญญัติดังกล่าวจึงไม่อาจคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของเจ้าของร่วมได้ดีเท่าที่ควร

ประเด็นปัญหาที่สามเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 กำหนดว่า ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทน นิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะ ต้องห้าม ดังต่อไปนี้ (1) เป็นบุคคลล้มละลาย (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(3) ... มาตรา 35/2 กำหนดว่า การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ มาตรา 35/3 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ (1) ตายหรือ สิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล (2) ลาออก (3)... จากหลักกฎหมายดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า ไม่มีบทบัญญัติใด ของกฎหมายที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องการบริหาร จัดการอาคารชุด โดยการกำหนดให้ต้องผ่านการอบรมจนได้รับประกาศนียบัตร หรือมีประสบการณ์ การทำงานด้านนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด ทำให้ปัจจุบันบุคคลใดที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็สามารถได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ดังนั้น การที่กฎหมายมิได้บัญญัติถึงคุณสมบัติด้านความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้จัดการ ไว้ให้ชัดเจน บทบัญญัติดังกล่าวจึงยังไม่มีประสิทธิภาพในการบังคับใช้อย่างเห็นได้ชัด และทำให้เกิดปัญหา ร้องเรียนเรื่องการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดจนนำไปสู่การฟ้องร้องคดีต่อศาลเป็นจำนวนมาก

ประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับบุคคลต่างด้าวเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37/1 กำหนดว่า บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคล เป็นเจ้าของร่วม วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน และมาตรา 37/2 กำหนดว่า บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้ง เป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือน ไร้ความสามารถ (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ... จากหลักกฎหมาย ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า กฎหมายมิได้กำหนดห้ามมิให้บุคคลต่างด้าวเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด แต่อย่างใด จึงทำให้อาคารชุดหลายโครงการทั้งโครงการใหญ่และเล็กจะประกอบด้วยกรรมการนิติบุคคล อาคารชุดที่เป็นคนไทยและบุคคลต่างด้าว จึงทำให้ขาดความชัดเจนในการบังคับใช้กฎหมายเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีช่องว่างของกฎหมาย ทำให้บุคคลต่างด้าวที่เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม หรืออาจจะเป็นผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คน ไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี หรือตัวแทนของนิติบุคคลต่างด้าว อาศัยช่องว่างของกฎหมายเข้ามาเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังมิได้ กำหนดอำนาจหน้าที่ของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นบุคคลต่างด้าวด้วยว่า มีอำนาจหน้าที่เพียงใด สามารถบริหารจัดการ หรือตัดสินใจในเรื่องอะไรได้บ้าง เพราะการมีบุคคลต่างด้าวเข้ามาเป็นกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุดนั้น ส่งผลต่อความเชื่อใจและความไว้วางใจของเจ้าของร่วมที่เป็นคนไทย ดังนั้น การที่กฎหมายมิได้กำหนดไว้ให้ชัดเจนว่าบุคคลต่างด้าวสามารถเข้ามาเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้

หรือไม่ และมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุดเพียงใด ย่อมทำให้ขาดความชัดเจนในการปฏิบัติ และเกิดข้อถกเถียงเป็นอย่างมาก บทบัญญัติดังกล่าวจึงยังไม่อาจคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของเจ้าของร่วม และกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้อย่างดีเท่าที่ควร

ประเด็นปัญหาที่ห้าเกี่ยวกับสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 19 ทวิ กำหนดว่า อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 และมาตรา 37 กำหนดว่า ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จากหลักกฎหมายดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า กฎหมายได้เปิดโอกาสให้ทั้งคนไทยและบุคคลต่างด้าว สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ กรณีคนต่างด้าวถ้ามีใบถิ่นที่อยู่ในไทย หรือมีใบอนุญาตนำเงิน เข้ามาลงทุนก็สามารถซื้อห้องชุดได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยในอาคารชุดต้องมีคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ทั้งหมดของอาคารชุด จึงทำให้เกิดปัญหาว่า การที่กฎหมายกำหนดให้บุคคลต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ ห้องชุดได้ถึงร้อยละสิบเก้าเท่านั้น ย่อมส่งผลให้มีเจ้าของร่วมที่เป็นบุคคลต่างด้าวเป็นจำนวนมาก อีกทั้งทำให้มีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นบุคคลต่างด้าวจำนวนมากด้วยเช่นกัน ดังนั้น การที่กฎหมายมิได้กำหนดไว้ให้ชัดเจนว่า บุคคลต่างด้าวสามารถเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้จำนวนกี่คนจากจำนวนกรรมการทั้งหมด เพียงแต่ กำหนดสัดส่วนอัตราถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวไว้เท่านั้นย่อมส่งผลให้อาคารชุดนั้นอาจมีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นบุคคลต่างด้าวทั้งหมด ทำให้ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ให้สิทธิบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น มิใช่เพื่อประกอบการค้าหรือแสวงหากำไร และอาจทำให้กระทบสิทธิของเจ้าของร่วมที่เป็นคนไทยได้เช่นเดียวกัน

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะ คือ

1. ปัญหาการนับองค์ประชุมของจำนวนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด ผู้ศึกษาขอเสนอแนะ ให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องการนับองค์ประชุมของจำนวนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด โดยบัญญัติเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37/6 วรรคหนึ่ง โดยกำหนดให้ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการ มาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมที่มีมติแต่งตั้ง จึงจะเป็นองค์ประชุม เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบังคับใช้กฎหมาย และ สอดคล้องกับบทบัญญัติของพระราชบัญญัติดังกล่าว มาตรา 37 ที่กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุดประกอบด้วยกรรมการ ไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

มาตรา 37/6 มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

“การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่มีมติแต่งตั้ง จึงจะเป็นองค์ประชุม”

2. ปัญหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้ที่ออกโดยกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องหนังสือรับรองการปลอดหนี้ที่ออกโดยกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ โดยการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 29 วรรคห้า โดยกำหนดให้ ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือมีปัญหาเรื่องการลงนามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือสอบถามนิติบุคคลอาคารชุดว่าเจ้าของร่วมผู้จะทำเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดยังคงมีหนี้ค้างชำระหรือไม่ เมื่อทำการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าไม่มีหนี้ค้าง ก็ให้ถือเอาหนังสือแจ้งยอดหนี้ค้างของนิติบุคคลอาคารชุดแทนหนังสือรับรองการปลอดหนี้ เพื่อให้เจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสามารถทำการซื้อขายได้โดยไม่ต้องรอผลการฟ้องคดีต่อศาลว่าผู้จัดการหรือกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการมีอำนาจลงนามในหนังสือรับรองการปลอดหนี้หรือไม่ เนื่องจากเจ้าของร่วมไม่มีส่วนได้เสียในการแต่งตั้งกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ เพียงแต่กฎหมายกำหนดให้มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ใช้เป็นเอกสารยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเรื่องหนี้ค้างเท่านั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนซื้อขายให้แก่เจ้าของร่วมได้

มาตรา 29 วรรคห้า มีการเพิ่มเติม ดังนี้

“มาตรา 29 วรรคห้า ในกรณีมีข้อสงสัยหรือมีปัญหาเรื่องการลงนามในหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของผู้จัดการหรือกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือสอบถามไปยังนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อตรวจสอบถึงหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หากผลการตรวจสอบปรากฏว่าเจ้าของร่วมไม่มีหนี้ค้าง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่เจ้าของร่วมได้”

3. ปัญหาคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 วรรคสาม โดยกำหนดให้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพจากองค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด เพื่อให้ได้ผู้จัดการที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด เพื่อให้บรรลุลตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

มาตรา 35 วรรคสาม มีการเพิ่มเติม ดังนี้

“มาตรา 35 วรรคห้า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพจากองค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด”

4. ปัญหาบุคคลต่างด้าวเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องในเรื่องบุคคลต่างด้าวเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37/1 วรรคสาม โดยกำหนดให้ทั้งบุคคลสัญชาติไทยและบุคคลต่างด้าวสามารถเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ เว้นแต่มีข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดห้ามมิให้บุคคลต่างด้าวเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากข้อบังคับดังกล่าวผ่านมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมแล้ว เพื่อเป็นการให้สิทธิและเสรีภาพแก่บุคคลสัญชาติไทยและบุคคลต่างด้าวอย่างเท่าเทียมกัน

มาตรา 37/1 วรรคสาม มีการเพิ่มเติม ดังนี้

“มาตรา 37/1 วรรคสาม บุคคลผู้มีสัญชาติไทยและบุคคลต่างด้าวสามารถเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ เว้นแต่มีข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดห้ามมิให้บุคคลต่างด้าวเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด”

5. ปัญหาสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าว ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าว โดยการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 37 วรรคหนึ่ง โดยกำหนดให้กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นบุคคลต่างด้าวต้องมีจำนวนไม่เกินกว่าสามคนจากจำนวนกรรมการทั้งหมด เพื่อป้องกันไม่ไห้บุคคลต่างด้าวเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเกินกว่าที่จะสามารถควบคุมได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ และยังช่วยรักษาสมดุลในการถือครองทรัพย์สินระหว่างคนไทยและคนต่างด้าว อีกทั้งยังเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับประชาชนว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกสร้างขึ้นในประเทศจะไม่ถูกกระจุกตัวอยู่ในมือของบุคคลต่างด้าวเกินไป

มาตรา 37 มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

“ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ในกรณีบุคคลต่างด้าวเป็นกรรมการให้มีจำนวนไม่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด”

เอกสารอ้างอิง

กรุณา ทาแก้ว. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2551.

กิตติศักดิ์ ประกติ. วิชากฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไปว่าด้วยบุคคลธรรมดาและหลักทั่วไปว่าด้วยนิติบุคคล. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์วิญญูชน, 2550.

จริญจิตต์ ผจงวิริยาทร. “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครของประชากรในกรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.

ประสงค์ แสงพาชีพ. การบริหารคอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2532.

ปรีดี เกษมทรัพย์. “หลักวิชาชีพนักกฎหมายในภาคพื้นยุโรป.” ใน รวมคำบรรยาย หลักวิชาชีพนักกฎหมาย. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์วิญญูชน, 2552.

สมยศ แสงสุวรรณ. การบริหารงานอาคารชุด. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์วิวัฒน์, 2542.