

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522¹

ชัชชัย ชูชื่น²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวความคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554 โดยเฉพาะในกรณีปัญหาคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาการโต้แย้งคัดค้านมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ปัญหาสิทธิของเจ้าของร่วมในการเรียกประชุมวิสามัญ และไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2 (3) และปัญหาการฟ้องเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เนื่องด้วยปัจจุบันคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดในประเทศไทยนั้น การเติบโต ขยายตัวของอาคารชุดเป็นไปอย่างรวดเร็วในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และเขตพื้นที่เศรษฐกิจในปัจจุบันนั้นทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นไปอย่างมาตรฐานสากลและมีความรู้เป็นมืออาชีพที่ได้รับความน่าเชื่อถือในส่วนนี้ประเทศไทยยังไม่มีมารับรองบุคคลที่จะเข้ามาจัดการบริหารดูแลเงินค่าส่วนกลางของเจ้าของร่วมเพื่อเป็นไปอย่างยุติธรรมและวัตถุประสงค์ของการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบกับกฎหมายของประเทศไทยยังไม่ได้กำหนดคุณสมบัติพิเศษหรือการรับรองบุคคลที่จะเข้ามาดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ถึงแม้บุคคลนั้นจะมีความรู้ความสามารถก็ตาม แต่ก็ควรที่จะได้รับการรับรองจากหน่วยงานเพื่อให้ได้รับความมั่นใจจากประชาชนหรือเจ้าของร่วมที่จะให้เข้ามาบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลางของตนเองเพื่อให้เป็นไปอย่างสุจริต การดำเนินบริหารงานเงินค่าส่วนกลางของเจ้าของร่วมนั้นย่อมมีปัญหาการแสวงหาประโยชน์จากนิติบุคคลอาคารชุดโดยทุจริต การใช้ตำแหน่งหน้าที่ของตนเองจัดการเงินค่าส่วนกลางโดยไม่ชอบ และการใช้อำนาจโดยไม่ชอบธรรมกลั่นแกล้งต่อเจ้าของร่วมเพื่อให้มีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระโดยไม่ชอบเพื่อตัดสิทธิการลงมติออกคะแนนเสียงในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและนำข้อบังคับที่ได้รับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่กรมที่ดินเพื่อแสวงหาประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์อื่นใดอันไม่ใช่อำนาจการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดอันจะให้

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่องปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์เรืองยศ แสนภักดี และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์ และ รองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ศึกษาจึงได้ทำการแยกพิจารณาตามประเด็นปัญหาเพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาคือ 4 ประการ ดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาประการแรก คือ ปัญหาคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากการศึกษาพบว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล และนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดให้มีผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลดูแลบริหารควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ซึ่งได้กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในมาตรา 35/1 ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีเป็นบุคคลธรรมดาจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้คือไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่ ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ไม่เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ไม่มีหนี้ค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดค้างชำระ ส่วนในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคลนั้น ผู้ดำเนินการแทนจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามเหมือนเช่นกรณีบุคคลธรรมดาด้วยเช่นเดียวกัน เมื่อพิจารณาคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังกล่าวแล้วนั้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายได้กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้กว้างๆ ไม่ได้กล่าวถึงการฝึกอบรม หรือมีหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งที่เป็นหน่วยงานการรับรองการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีความสำคัญในการบริหารอาคารชุดเป็นอย่างมาก ซึ่งจะต้องบริหารจัดการรายได้ ค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นเงินที่ได้มาจากเจ้าของร่วมภายในอาคารชุดนั้นๆ เพื่อให้เป็นประโยชน์ของเจ้าของร่วมภายในอาคารชุด ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรที่จะได้รับการรับรองจากหน่วยงานที่กฎหมายรับรองเพื่อเข้ามาบริหารจัดการดูแลรายได้ของนิติบุคคลอาคารชุด

หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีส่วนสำคัญในการบริหารจัดการเงินของเจ้าของร่วมภายในอาคารชุดเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อเจ้าของร่วมและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางรวมถึงอาคารชุดให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้กำหนดไว้ต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดดูแลเพื่อประโยชน์แก่อาคารชุดนั้นๆ ด้วย โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่เข้ามาบริหารจัดการเงินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมได้ชำระรายปีนั้นให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วมทุกคน แต่การบริหาร

³ ประสงค์ แสงพยับ, การบริหารคอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง), 2532, หน้า 73-75

จัดการเกี่ยวกับเงินที่ไม่ใช่ของตนเองนั้น ย่อมมีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับหลักไม่สุจริต หรือมีเจตนาทุจริต รวมถึงการกลั่นแกล้งเจ้าของร่วมบางรายทำให้เจ้าของร่วมได้รับความเสียหายไม่สามารถพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดได้ เป็นต้น ในการบริหารอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดในปัจจุบันนั้นมีปัญหาเกิดขึ้นมากมาย แต่ในกรณีนี้ผู้ศึกษาจะขอกล่าวถึงเฉพาะกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมใช้สิทธิไม่สุจริตหรือทุจริตภายในอาคารชุด การไม่กำหนดหลักเกณฑ์ให้แน่ชัดเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และรวมถึงการเพิกถอนระเบียบข้อบังคับ การประชุมที่ขัดต่อกฎหมายและไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการบริหารอาคารชุด ไม่ครอบคลุมถึงสภาพปัญหาในปัจจุบัน สภาพปัญหาเกี่ยวกับการกระทำที่ไม่สุจริตหรือการทุจริตของนิติบุคคลอาคารชุดมักจะเกิดจากการที่นิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดใช้อำนาจในทางที่ไม่ชอบ ไม่โปร่งใส หรือกระทำการที่อาจไม่สอดคล้องกับประโยชน์สูงสุดของเจ้าของร่วม⁴

ด้วยเหตุนี้จึงเห็นว่าเพื่อเป็นการให้การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างเป็นธรรมสุจริต และเป็นการควบคุมการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ควรกำหนดหลักเกณฑ์การเข้ามารับหน้าที่บริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีหน่วยงานที่กำกับควบคุมดูแลอย่างชัดเจน และบุคคลผู้ที่จะเข้ามาบริหารเป็นนิติบุคคลได้นั้นจะได้มีใบอนุญาตประกอบกิจการ เนื่องจากนิติบุคคลนั้นมีหน้าที่ต้องจัดสรรดูแลเงินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมได้ชำระทุกๆ จึงเป็นการให้บุคคลอื่นเข้ามาบริหารจัดการเงินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่อาคารชุด ซึ่งในประเด็นดังกล่าวอ้างอิงจากการบริหารอาคารชุดของประเทศแคนาดาที่ได้มีพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมกำหนดให้จัดตั้งองค์กรซึ่งมีฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ควบคุมกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น โดยได้เรียกว่าหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ (CMRAO) ซึ่งเป็นองค์กรที่ดั่งขึ้นมาเพื่อดูแลปกป้องผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารชุด โดยกฎหมายยังได้กำหนดให้ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ จะต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการบริหารจัดการอาคารชุดก่อนที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ และได้กำหนดบทกำหนดโทษไว้สำหรับความผิดเกี่ยวกับนิติบุคคลที่กระทำการทุจริต และกำหนดให้หน่วยงานที่มีหน้าที่เฉพาะดูแลเรื่องนี้สามารถเข้าตรวจสอบบัญชีรายรับรายจ่ายทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อความโปร่งใสต่อเจ้าของร่วมที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือถูกกลั่นแกล้ง

ประเด็นปัญหาประการที่สอง คือ ปัญหาการโต้แย้งคัดค้านมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

จากการศึกษาพบว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถนำการ

⁴ กรรณ ทาแก้ว, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.2551, หน้า 39

แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับไปขึ้นจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้ และเจ้าพนักงานที่ดินสามารถพิจารณารับจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงแก้ไขดังกล่าวได้ โดยไม่เปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมโต้แย้งคัดค้าน หรือแจ้งอธิบายสิทธิว่าขัดต่อหลักกฎหมายประการใด อันเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของร่วมที่ไม่เป็นด้วย หรืออาจเป็นข้อบังคับที่ขัดแย้งต่อกฎหมาย ผลของการรับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับนั้นจะมีผลใช้บังคับทันทีที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รับจดทะเบียน จึงเห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้กำหนดให้สิทธิของเจ้าของร่วมในการโต้แย้งคัดค้านหรือชี้แจงเหตุที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือเหตุที่ขัดต่อกฎหมายหรือสิทธิของเจ้าของร่วมแต่ประการใด เป็นการใช้สิทธิของมติที่ประชุมใหญ่เท่านั้น มาตรา 32 วรรคสอง และวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้นได้กำหนดว่าการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับได้จดทะเบียนไว้จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น เห็นได้ว่ากฎหมายและระเบียบข้อบังคับกำหนดเพียงให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเอกสารว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือไม่ โดยเอกสารทั้งหมดที่ได้จัดทำขึ้นนั้นเป็นการจัดทำฝ่ายเดียวของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและกรรมนิติบุคคลอาคารชุด เอกสารที่ยื่นต่อเจ้าพนักงานกรมที่ดินย่อมเป็นประโยชน์ต่อนิติบุคคลอาคารชุดอยู่แล้ว เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนตามที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ยื่นเอาไว้วันนั้น ย่อมมีผลใช้บังคับตามกฎหมายทันที และก่อให้เกิดสิทธิหรือกระทบสิทธิหรือการลิดลอนสิทธิของเจ้าของร่วมอย่างไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุนี้จึงเห็นว่าควรกำหนดระยะเวลาให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเสียหาย หรือโดนกลั่นแกล้งอย่างไม่ได้รับความเป็นธรรมนั้น มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านการแก้ไขดังกล่าวภายในเวลาอันควร และให้ผู้คัดค้านชี้แจงเหตุที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมหรือเหตุที่ขัดต่อกฎหมาย และกำหนดสิทธิให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจพิจารณาตรวจสอบเพื่อเพิกถอนเกี่ยวกับประเด็นที่ได้ถูกร้องเรียน

ประเด็นปัญหาประการที่สาม คือ ปัญหาสิทธิของเจ้าของร่วมในการเรียกประชุมวิสามัญ และไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2 (3)

จากการศึกษาพบว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ในมาตรา 42/2 สิทธิในการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2 (3) ที่ได้กำหนดเรื่องเกี่ยวกับการให้สิทธิเจ้าของร่วมมีสิทธิเรียกร้องให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจัดประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม โดยกำหนดไว้ว่าเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุม

ภายใน 15 วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม จากบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/2 (3) ประกอบมาตรา 18/1 เกี่ยวกับหลักเกณฑ์หรือสิทธิเกี่ยวกับเจ้าของร่วมที่มีหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลางเกิน 6 เดือน ในอันจะร้องขอให้กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถเปิดประชุม และหากคณะกรรมการไม่ได้จัดประชุมตามระยะเวลา 15 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากเจ้าของร่วมจำนวนร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดซึ่งมีเจ้าของร่วมที่มีหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลางค้างชำระเกิน 6 เดือน จะสามารถดำเนินการจัดประชุมได้เองตามมาตรา 42/2 (3) เมื่อพิจารณาตามมาตรา 18/1 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้น ได้กำหนดสิทธิของเจ้าของร่วมที่มีหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลางค้างชำระว่าไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่เพียงอย่างเดียว แต่ไม่ได้กำหนดสิทธิเกี่ยวกับการเรียกประชุมวิสามัญเจ้าของร่วมแต่ประการใดจากประเด็นปัญหาดังกล่าวขอย้อนมาสู่การพิจารณาว่าเจ้าของร่วมที่มีหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลางค้างชำระเกิน 6 เดือน ตามมาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ถูกจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ว่าสิทธิการลงคะแนนนั้นครอบคลุมไปถึงสิทธิในการร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมเพียงใด

ด้วยเหตุนี้จึงเห็นว่าควรแก้ไขเกี่ยวกับการร้องขอให้จัดประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมนั้น เป็นการแก้ไขเพื่อปิดช่องว่างในกรณีที่เจ้าของร่วมมีเจตนาถกเถียงกันถึงนิติบุคคลอาคารชุดในการเรียกให้เปิดประชุมโดยไม่มีเหตุจำเป็น หรือมีเหตุซ้ำซ้อนที่ไม่มีความจำเป็นต้องเรียกประชุมเจ้าของร่วม และรวมถึงการกำหนดให้แน่ชัดว่าเจ้าของร่วมที่มีหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลางค้างชำระเกิน 6 เดือน มีสิทธิเรียกร้องขอให้เปิดประชุมวิสามัญได้หรือไม่

ประเด็นปัญหาประการสุดท้าย คือ ปัญหาการเพิกถอนมติที่ประชุมเจ้าของร่วม

จากการศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมกำกับดูแลเกี่ยวกับอาคารชุดโดยเฉพาะนั้น ไม่ได้กำหนดเรื่องเกี่ยวกับการเพิกถอนหรือคัดค้านมติที่ประชุมใหญ่ หรือเกี่ยวกับการใช้สิทธิทางศาลในการเพิกถอนการไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือมติที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเอาไว้ การใช้สิทธิทางศาลจึงต้องอาศัยบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 ที่บัญญัติว่า “การประชุมใหญ่นั้น ถ้าได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกันหรือได้ลงมติฝ่าฝืนบทบัญญัติในลักษณะนี้ก็ดี หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของบริษัทก็ดี เมื่อกรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขึ้นแล้ว ให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสีย แต่ต้องร้องขอภายในหนึ่งเดือนหนึ่งนับแต่วันลงมตินั้น” ซึ่งหากปัญหาเกี่ยวกับฟ้องเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือการเพิกถอนการไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือมติที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น หากกำหนดหรือบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะ

ทำให้ศาลสามารถใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ปรับวินิจฉัยได้เลยโดยไม่ต้องอาศัยบทบัญญัติเทียบเคียงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ด้วยเหตุนี้จึงเห็นว่าควรการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เกี่ยวกับการฟ้องร้องเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ หรือการดำเนินการจัดการประชุมที่ผิดระเบียบหรือขัดต่อกฎหมายนั้น เป็นการแก้ไขเพื่อกำหนดสิทธิของเจ้าของร่วมและสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ

เอกสารอ้างอิง

ประสงค์ แสงพยับ, การบริหารคอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง), 2532, หน้า 73-75
 กรุณา ทาแก้ว, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.2551, หน้า 39