

ปัญหาทางกฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด¹

จักรพันธ์ เทชวัชรอุพากรณ์²

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับความเป็นมา และปัญหาของกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจาก ปัจจุบันประเทศไทยมีอาคารชุดเกิดขึ้นมากมาย และนับวันจะมีเพิ่มมากขึ้น สาเหตุมาจากการเพิ่มจำนวนของประชากรภายในประเทศที่มีอย่างต่อเนื่อง แต่มีทรัพยากรพื้นดินที่จำกัด โดยเฉพาะเมืองหลวง เมืองท่องเที่ยว ที่มีความเจริญในวัฒนธรรม สังคม และเศรษฐกิจ ประชากรมักจะย้ายเข้ามาหางานหรือย้ายถิ่นที่อยู่จำนวนมากทำให้พื้นที่ดินมีราคาแพงมาก และมีจำกัด ไม่เหมาะกับการปลูกสร้างที่พักอาศัยในแนวราบ อาคารชุดนับว่าเป็นที่พักอาศัยเหมาะสำหรับทำให้คนที่ทำงานในเมืองมาก เพราะไม่ต้องเสียเวลากับการเดินทางที่มีการจราจรคับคั่ง คิดจัดเป็นประจำ และสามารถเลือกอาคารชุดที่ใกล้รถไฟฟ้าเพื่อความสะดวกในการเดินทาง คนไทยจำนวนไม่น้อยที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุด เพราะเห็นว่ามีความสะดวกสบาย และปลอดภัย จึงมีความจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจาก ในอาคารเดียวกันนั้นได้มีการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ออกเป็นสองกรรมสิทธิ์ คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นห้องชุดที่ปลูกสร้างอันจัดไว้ สำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล หรือของเจ้าของห้องชุด เฉพาะแต่ละราย ส่วนกรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกัน อันเป็นกรรมสิทธิ์รวม หากไม่มีการกำหนดกฎเกณฑ์หรือถูกควบคุมโดยกฎหมาย ซึ่งการบริหารอาคารชุดในระบบสาธารณูปโภค และการบริหารจัดการตามกฎหมายเป็นอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด การกำหนด

หลักเกณฑ์การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดอำนาจและหน้าที่ในการบริหารอาคารชุดไว้ เพื่อเป็นระเบียบในการบริหารจัดการอาคารชุด จึงจำเป็นต้องมีผู้มาทำหน้าที่ดูแลรักษาหรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดีที่สุด กฎหมายจึงกำหนดให้ตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่นี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดตั้งขึ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ซึ่งมีคณะกรรมการเข้าควบคุมการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตรวจสอบการบริหารงาน

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สังวรณ์ เรืองกาญจน์กุล และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปวีศร เลิศธรรมเทวี และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปรีดา โชติมานนท์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ของนิติบุคคลอาคารชุดว่าเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด นั้นๆ หรือไม่ หากเห็นว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่มีข้อบกพร่อง ด้อยประสิทธิภาพ มีการทุจริตคดโกง ส่งผลให้เกิดปัญหาการบริหารจัดการ โดยเฉพาะกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดฉบับปัจจุบันไม่ได้กำหนดรูปแบบ หรือมาตรฐานในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่มาจากผู้ประกอบการอาคารชุด ซึ่งที่ผ่านมอาคารชุดส่วนใหญ่ พบว่า นิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามกฎหมายในการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการในฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหากับบุคคลที่เกี่ยวข้องหลายฝ่าย เช่น ผู้ประกอบการ เจ้าของร่วม และบริวารที่ร่วมอาศัยในอาคารชุด

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้ทำการศึกษาถึงปัญหาทางกฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พบว่ายังมีปัญหาอยู่หลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ประการแรก คือ การสร้างอาคารชุดเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และจำเป็นต้องบัญญัติกฎหมายขึ้นมาบังคับใช้เป็นการเฉพาะเพื่อใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุด และเพื่อให้สอดคล้องกับหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมตามกฎหมายแพ่ง หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อย และแนวคิดการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุน

ประการที่สอง คือ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์ร่วม กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจึงมีความแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งในเรื่องของลักษณะของกฎหมาย การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ ลักษณะของกรรมสิทธิ์ ตลอดจนนิติกรรมในการจัดการทรัพย์สิน ซึ่งกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่เอื้อต่อการนำมาปรับใช้กับระบบอาคารชุด

ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าจะเป็นการแยกกรรมสิทธิ์เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล การจำหน่าย การจำนอง การใช้สิทธิในทรัพย์สิน และการจัดการดูแลทรัพย์สินและยังแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วย ไม่ว่าจะเป็นหน้าที่ในการออกค่าใช้จ่าย และหน้าที่อื่นๆ จึงเป็นที่มาของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีจุดประสงค์สำคัญคือเพื่อกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการงานของอาคารชุด โดยมีหน้าที่หลักคือบริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจะต้องเก็บค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าส่วนกลางและเงินกองทุนจากบรรดาเจ้าของร่วม เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ประการที่สาม คือ ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดไทย เปรียบเทียบกับต่างประเทศ เนื่องจากความไม่ชัดเจนของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กรณีทรัพย์สินใดที่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และการเรียกประชุมเจ้าของร่วม รวมถึงการขาดองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแล

ประการที่สี่ คือ แนวทางแก้ไขปัญหามหาความเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด ประการขาดหน่วยงานที่ควบคุมและดูแลอาคารชุด ไม่มีหน่วยงานกลางที่มีหน้าที่ตรวจสอบและควบคุมดูแลการดำเนินการต่างๆ ทำให้ขาดการตรวจสอบมาตรฐานในการบริหารจัดการ รวมถึงขาดการรับรองและตรวจสอบความปลอดภัย ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตราย หรือปัญหาต่างๆ ต่อเจ้าของห้องชุดในระยะยาว การศึกษาปัญหาเหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญในการพิจารณามาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาและปรับปรุงสภาพการบริหารจัดการอาคารชุด

จากการศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นิติบุคคลอาคารชุดถือเป็นตำแหน่งที่มีความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งเป็นการบริหารจัดการรายได้ ค่าใช้จ่าย และบริหารจัดการเรื่องใดๆ อันเป็นไปเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด เมื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่ถูกรับเลือกเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์เฉพาะด้านเกี่ยวกับอาคารชุด เข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมจึงมีความเป็นไปได้ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด และในบางครั้งก็ดำเนินการแก้ไขโดยไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานหรือวิธีการที่ถูกต้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมากต่อเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุด จึงควรต้องดำเนินการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุด และผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษ และจัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

ดังนั้นแล้วเพื่อให้การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม เจ้าของร่วมในอาคารชุด ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ไม่มีกำหนดมาตรการหรือวิธีการที่เป็นการป้องกันมิให้เกิดหนี้ ค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ

ผู้ศึกษาเห็นว่า กำหนดมาตรการหรือวิธีการที่เป็นการป้องกัน โดยการให้เจ้าของห้องชุดทุกรายจะต้องชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้า เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาจกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บล่วงหน้าเป็นรายปีหรือรายเดือน โดยจัดเก็บทันทีในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือนำหนังสือ

คำประกันในการชำระหนี้ค่าส่วนกลางของสถาบันการเงินที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลที่เป็นของรัฐหรือเอกชนมอบให้นิติบุคคลอาคารชุดยึดถือไว้เป็นประกันการชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง หากมีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดสามารถชำระหนี้จากหลักประกันดังกล่าวได้

2. ปัญหาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางน้อยกว่าข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้เจ้าของร่วมก็ควรระบุวิธีการ และแนวทางให้ชัดเจนโดยมีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 ซึ่งปัจจุบันบัญญัติไว้ดังนี้

“มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่ง ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”

ผู้ศึกษาเห็นว่า แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 วรรคท้าย โดยระบุว่า “เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่ง ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หากจะมีการลดเงินเพิ่มตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม”

3. ปัญหาการไม่มีกฎหมายกำหนดวิธีการส่งหนังสือเชิญประชุมและเนื้อหาวาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วม ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีการส่งหนังสือเชิญประชุม และรายละเอียดวาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วม หรือมีการส่งหนังสือการประชุมแต่น้อยกว่า 7 วัน ตามที่กฎหมายกำหนดไว้จึงเสนอให้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/3 โดยปัจจุบันบัญญัติไว้ว่า

“มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลาระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนการประชุม”

ผู้ศึกษาเห็นว่า แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42/3 วรรคท้าย โดยระบุว่า “มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลาระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนการประชุม โดยวิธีการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือวิธีอื่นใดที่มีหลักฐานการนำส่งหนังสือการประชุมเจ้าของร่วม”

เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม ควรบัญญัติกฎหมายอนุญาตให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมประชุมได้โดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์

4. ปัญหาการลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม ควรบัญญัติกฎหมายอนุญาตให้เจ้าของร่วมที่ไม่เข้าร่วมประชุมมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ด้วยวิธีการต่าง ๆ

ผู้ศึกษาเห็นว่า ปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วย

1. กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใหม่ได้
 2. แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 41 ให้ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ด้วย
 3. กำหนดให้มีบทลงโทษผู้จัดการที่ละเลยต่อหน้าที่
 4. ลดอัตราค่าปรับเงินเพิ่มลงและเพิ่มมาตรการจูงใจให้ชำระค่าส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนด
 5. กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมประชุมได้โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้
 6. กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนทางไปรษณีย์หรือด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้
- เสมือนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร

5. การกำหนดให้รัฐหรือให้มีหน่วยงานของรัฐโดยเฉพาะเข้าควบคุมและดูแลอาคารชุดเพิ่มเติม บทบัญญัติในจัดตั้งหน่วยงานที่กำกับดูแล ให้มีบทบัญญัติให้จัดตั้ง “หน่วยงานกำกับดูแลการดำเนินการบริหารอาคารชุด” โดยเป็นหน่วยงานรัฐ กรมที่ดินนั้นมีเป็นจำนวนมากเนื่องจากต้องดำเนินการควบคุมทางทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท มิได้มีการแบ่งส่วนราชการภายในให้มีอำนาจหน้าที่เฉพาะเกี่ยวกับการรับเรื่องและ แก้ไขปัญหาร้องเรียนของอาคารชุดโดยตรง ดังนั้น จึงเห็นว่ากระทรวงมหาดไทยควรมีการจัดตั้งหน่วยงานของ รัฐที่เกี่ยวกับอาคารชุดโดยเฉพาะ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีบทบัญญัติที่กำหนดให้มี คณะกรรมการตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดโดยเฉพาะ เพื่อทำหน้าที่ควบคุม ดูแล จัดการและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล รวมถึงให้มีอำนาจในการออกคำสั่งและบังคับใช้กฎหมายด้วย เนื่องจากในปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่เปิดช่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินใช้อำนาจในการออก คำสั่งหรือบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องได้ โดยส่วนใหญ่จะเป็นการดำเนินงานทางทะเบียน และการให้คำแนะนำในเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับที่ดินผ่านกลุ่มงานวิชาการที่ดินทั่วไป ดังนั้น เพื่อให้อาคารชุดในประเทศไทยไม่ถูกทิ้งร้าง เห็นควรให้มีกรมอาคารชุด ซึ่งสังกัดกระทรวงมหาดไทย เป็นหน่วยงานเพื่อการพัฒนา ระบบ รูปแบบ และวิธีการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด รับผิดชอบภารกิจเกี่ยวกับอาคารชุดเป็นการ เฉพาะทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค โดยให้มีอำนาจในการออกคำสั่งและบังคับใช้กฎหมายพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย

6) เพิ่มเติมบทบัญญัติการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตโดยผ่านการอบรมและ ผ่านการทดสอบตามกฎหมายที่ได้มาตรฐานนั้น พร้อม บทกำหนดโทษ ห้ามมิให้ผู้ใดเป็นผู้บริหารหรือผู้จัดการ

นิติบุคคลอาคารชุด เว้นแต่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุก.....ปี หรือปรับไม่เกิน....บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ในกรณีผู้ฝ่าฝืนเป็นนิติบุคคลซึ่งแต่งตั้งให้ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการแทน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน.....บาท

เอกสารอ้างอิง

ประสงค์ แสงพชัย. การบริหารคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร: กิ่งจันทร์การพิมพ์, 2532.

นายมนทล สุดประเสริฐ. คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับรับประชาชน.

กรุงเทพมหานคร: กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565.

สมยศ แสงสุวรรณ. การบริหารงานอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร: วิวัฒน์, 2542.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551.