

มาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

Legal Measures for the Management of Condominium Juristic Persons.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน¹ และณฐมน เกื้อชู²

Vikorn Rakpuangchon¹ and Nathamon Kuechoo²

¹อาจารย์ ประจำสาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

²นักศึกษา หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

¹Lecturer from the Faculty of Laws SukhothaiThammarat Open University

²Master Student of Laws SukhothaiThammarat Open University

Corresponding Author Email: aom.jk.pt@gmail.com

Received: 8 April 2022

Revised: 20 May 2022

Accepted: 24 May 2022

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1. เพื่อศึกษาความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการ และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด 2. ศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น 3. วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย และ 4. เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหามการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และข้อเสนอแนะ เป็นการวิจัยแบบเชิงคุณภาพ โดยการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารต่าง ๆ อาทิ หนังสือ ตำรา เอกสาร บทความ รายงานการวิจัย ประมวลกฎหมาย คำพิพากษาของศาล วิทยานิพนธ์ รายงานวิจัย ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ต และบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แล้วนำข้อมูลที่รวบรวมได้จากเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมาวิเคราะห์ในเชิงเนื้อหา ผลการศึกษาพบว่า 1) ประเทศไทยได้นำเอากฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสมาเป็นแนวทางในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารแบ่งออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง 2) กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส สิงคโปร์ และญี่ปุ่น มีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันสมัยตลอดเวลา โดยนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้การบริหารจัดการ 3) การจัดเก็บค่าส่วนกลางไม่เป็นธรรม และการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางและเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิไม่ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ด้วย และหากผู้จัดการเพิกเฉยไม่จดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาดก่อให้เกิดความเสียหาย ก็ไม่มีบทลงโทษแต่อย่างใด ค่าปรับเงินเพิ่มกรณีชำระค่าส่วนกลางล่าช้ามีอัตราที่สูงเกินไป ทำให้เจ้าของร่วมไม่ยอมชำระค่าส่วนกลางและเงินเพิ่ม กลายเป็นปัญหาเรื้อรังตามมา และไม่มีบทบัญญัติใดที่เป็นแรงจูงใจให้ชำระค่าส่วนกลางภายในกำหนด เจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมประชุมทำให้ไม่ครบองค์ประชุม และมีจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติ และ 4) ควรแก้ไขกฎหมายกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเช่นเดียวกับมาตรา 18 และลดอัตราค่าปรับเงินเพิ่มลง กำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลกรณีละเลยต่อหน้าที่ รวมถึงนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมเจ้าของร่วมและการลงคะแนนเสียงในมติต่าง ๆ

คำสำคัญ: นิติบุคคลอาคารชุด, ค่าส่วนกลาง, การบริหารจัดการ

Abstract

This research consists purposes were 1. to study the background, the meaning, the management and the concepts concerning condominiums 2. by studying the legal measures relating to the management of condominium juristic persons under Thai law as compared to foreign laws, such as those of France, Singapore, and Japan 3. to analyze

problems arising from measures of the law, as relating to the management of condominium juristic persons under Thai law and 4. seeking solutions to the problems arising from condominium juristic person management, as well as proposing the appropriate amendments to the Condominium Act B.E. 2522 (A.D. 1979), in addition to offering appropriate recommendations. is qualitative research by conducting research studies from various related documents such as these included books, textbooks, documents, articles, research reports, law codes, court judgments, theses, research reports, and electronic media data, and internet research, and the provisions of the relevant laws. and then use the information gathered from various related documents for content analysis. The results of the study found that:

- 1) Thailand has adopted France's condominium law as a guideline in drafting of the Condominium Act B.E. 2522 (A.D. 1979), in which the principle of ownership in the condominium is divided into private ownership and co-ownership in common property
- 2) the foreign condominium laws scrutinized comprise those of France, Singapore and Japan, they are constantly updated by incorporating technology into management
- 3) The unfair collection of communal fees, as well as the enforced payment of communal fees and the condominium juristic person's funds, has preferential rights that do not cover the expenses under Section 40. Also, if the Manager ignores and does not register the preferential rights for the condominium before auctioning incurring damages, there are no provisions for penalization. Instances of late communal fees payment running up an exorbitant amount making the co-owners refusing to pay the communal fees, and accordingly the surcharges having become a subsequent chronic problem; as such there are no provisions offering incentives to pay the communal fees within the deadline. The co-owners did not attend the meeting, resulting in a quorum being insufficient and the number of votes of the co-owners was insufficient for a resolution and
- 4) it is expedient to revise the law in the case of the co-owner's overdue payment under Section 40, so as the juristic condominium shall have the same privileges as under Section 18, and reducing the rate of fines; penalties for juristic managers in case of neglect of duties; and incorporating the use of technology in co-owners meetings as well as in voting on resolutions.

Keywords: Condominium Juristic Person, Common Fee, Management

บทนำ

ในปัจจุบันอาคารชุดได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เห็นได้จากการปลูกสร้างอาคารชุดขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย ในตัวเมืองสำคัญๆ ที่มีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจ เนื่องจากผู้คนอาศัยอยู่ร่วมกันจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจำนวนมากเช่นกัน แต่เนื่องด้วยมีพื้นที่จำกัด ไม่เพียงพอต่อการปลูกสร้างบ้านเรือนในแนวราบ จึงมีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในแนวสูงมากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ ตามสถิติการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในแนวสูงนั้นมีจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2560 มีจำนวนทั้งหมด 2,909 โครงการ 4,738 อาคาร 711,358 หน่วย พื้นที่โครงการรวม 24,298,289.73 ตารางเมตร ปีที่มีจำนวนโครงการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุดคือ ปี พ.ศ. 2540 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 208 โครงการ 269 อาคาร แต่ปีที่มีจำนวนอาคารชุดมากที่สุดคือ ปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนอาคารชุดทั้งหมด 358 อาคาร ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรมากถึง 125 อาคาร ปีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดน้อยที่สุดคือ ปี พ.ศ. 2530 มีการจดทะเบียนอาคารชุด 3 โครงการ 5 อาคารพื้นที่อาคารชุดทั้งหมดของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวน 24,298,289.73 ตารางเมตร เขตที่มีพื้นที่รวมของอาคารชุดมากที่สุด

คือเขตห้วยขวาง มีพื้นที่อาคารชุดรวม 3,459,837.64 ตารางเมตร และเขตที่มีพื้นที่รวมของอาคารชุดน้อยที่สุดคือเขตบางบอน มีพื้นที่อาคารชุดรวม 14,205 ตารางเมตร (อิทธิกฤต ธนกิจสมบัติ และบัณฑิต จุลาสัย, 2563, น.61)

เมื่อผู้อยู่อาศัยร่วมกันย่อมมีความกระทบกระทั่งกัน จึงจำเป็นต้องสร้างกฎเกณฑ์ขึ้นมาบังคับใช้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยร่วมกันอย่างสงบสุข ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ประเภท คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ส่วนกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แบ่งการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์โดยผู้ถือคนเดียวและกรรมสิทธิ์ร่วม กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจึงมีความแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งในเรื่องของลักษณะของกฎหมาย การก่อตั้งกรรมสิทธิ์ ลักษณะของกรรมสิทธิ์ ตลอดจนสิทธิในการจัดการทรัพย์สิน ซึ่งกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่เอื้อต่อการนำมาปรับใช้กับระบบอาคารชุด ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดสามารถแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องสิทธิของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าจะเป็นการแยกกรรมสิทธิ์เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล การจำหน่าย การจำนอง การใช้สิทธิในทรัพย์สิน และการจัดการดูแลทรัพย์สิน และยังแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วย ไม่ว่าจะเป็นหน้าที่ในการออกค่าใช้จ่าย และหน้าที่อื่น ๆ (วิกรณ์ รัชชปวงชน, 2562, น.14) จึงเป็นที่มาของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีจุดประสงค์สำคัญคือเพื่อกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการงานของอาคารชุด โดยมีหน้าที่หลักคือบริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจะต้องเก็บค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าส่วนกลางและเงินกองทุนจากบรรดาเจ้าของร่วม เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังมีช่องว่างทางกฎหมายอยู่จำนวนมาก ซึ่งไม่สามารถแก้ปัญหาต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ได้แก่ 1) ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง กล่าวคือ กรณีมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้คำนึงถึงส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด เช่น เจ้าของร่วมที่มีห้องชุดอยู่ชั้นล่างๆ ชั้น 1 หรือชั้น 2 ซึ่งไม่ได้ใช้ลิฟต์ แต่กลับต้องชำระค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมลิฟต์ในอัตราที่เท่ากับเจ้าของร่วมรายอื่นที่ได้ใช้ลิฟต์มากกว่านั้น ก็ย่อมไม่ยุติธรรมต่อเจ้าของร่วมบางราย ทำให้เจ้าของร่วมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวและไม่เห็นด้วยกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาอีกมากมาย อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าตามมาตรา 32 วรรคสอง จะกำหนดให้ข้อบังคับอาจถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ก็ต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งเจ้าของร่วมที่เสียประโยชน์เป็นเพียงเสียงข้างน้อย หากมีการออกเสียงลงคะแนนเพื่อขอมติที่ประชุมใหญ่ให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ โดยการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดซึ่งเป็นไปได้ยากมาก เนื่องจากมติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากนี้ ก็ไม่มีบทบัญญัติใดที่เปิดโอกาสให้เจ้าของสามารถยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อขอให้กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมใหม่ได้ 2) ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิในทรัพย์สินของลูกหนี้ ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 ก็ตาม แต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 กลับไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ทั้งที่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ามาตรา 18 ทำให้เจ้าของร่วมบางรายที่ไม่มี ความรับผิดชอบต่อส่วนรวมปล่อยปละละเลยไม่ยินยอมชำระเงินตามมาตรา 40 แก่นิติบุคคลอาคารชุด 3) ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาดตามมาตรา 41 (2) ซึ่งทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินบุคคลก่อนเจ้าหนี้จำนอง อีกทั้งในปัจจุบันกฎหมายก็คุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยไม่ต้องรับผิดชอบในค่าส่วนกลางที่ยังคงค้างชำระ อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดยังมีสิทธิเรียกร้องจากเจ้าของห้องชุดคนเดิมได้ แต่ก็ยากต่อการบังคับ

ชำระหนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกหนี้รายที่ไม่มีทรัพย์สินใดให้อัดอียดอีกนอกจากห้องชุดซึ่งถูกบังคับค้ำขายทอดตลาดดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ ไม่ดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาลเพื่อขอให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางภายใน 5 ปี ก็จะทำให้คดีขาดอายุความ ซึ่งจะส่งผลเสียต่อเจ้าของร่วมรายอื่นๆ โดยจะต้องรับภาระในค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้น 4) ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่ม กรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดอัตราเงินเพิ่มไว้สูงถึงร้อยละสิบสองถึงยี่สิบต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ จะเห็นได้ว่า ค่าปรับเงินเพิ่มนั้นมีอัตราที่สูงมาก อาจทำให้เจ้าของร่วมบางรายไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลางและเงินเพิ่มดังกล่าว ซึ่งจะกลายเป็นปัญหาเรื้อรังตามมา 5) ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดว่าต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ต้องปรากฏตัวทางกายภาพในที่ประชุมเท่านั้น แต่ในทางปฏิบัติเจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุม โดยไม่ได้เข้าประชุมตามกำหนดและไม่ได้มอบฉันทะให้ผู้ใดเข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งเจ้าของร่วมบางรายอาศัยอยู่ห่างไกลทำให้ไม่สะดวกเดินทางมาเข้าร่วมประชุม เพราะจะต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาประชุม หรือด้วยสาเหตุประการอื่น เป็นเหตุให้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศอนุญาตให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมประชุมได้โดยการประชุมทางวิดีโอ หรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้เสมือนการปรากฏตัวทางกายภาพ 6) ปัญหาจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมไม่เพียงพอต่อการลงมติในวาระ ๆ และยังไม่มียกยัดโอนอนุญาตให้เจ้าของร่วมที่ไม่เข้าร่วมประชุมมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติที่ประชุมได้ และยังทำให้เจ้าของร่วมดังกล่าวต้องเสียสิทธิของตนไปซึ่งเป็นปัญหาสำคัญยิ่ง ในขณะที่กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศกำหนดให้ลงคะแนนทางไปรษณีย์ หรือด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษรได้ เป็นต้น

ดังนั้น นับตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ยังคงมีปัญหาการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาเกี่ยวกับการค้างชำระค่าส่วนกลาง ช่องว่างทางกฎหมาย และอัตราค่าปรับเงินเพิ่มที่สูงเกินไป รวมถึงการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและการออกเสียงลงคะแนนในมติต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาตามมามากมาย ทั้งนี้มีการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งคดีแพ่งซึ่งฟ้องร้องเพื่อขอให้ศาลพิพากษาให้เจ้าของร่วมชำระหนี้ค่าส่วนกลาง ค่าปรับเงินเพิ่ม หรือดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีตามฟ้อง แก่นิติบุคคลอาคารชุดทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัดทั่วประเทศ (กรุงเทพฯ, 2564) จากปัญหาดังกล่าวข้างต้นจึงจำเป็นต้องศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการ และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น
3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย
4. เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อเสนอแนะ

วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. การรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ได้แก่ จากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นหนังสือ ตำรา เอกสาร บทความ รายงานการวิจัย ประมวลกฎหมาย คำพิพากษาของศาล วิทยานิพนธ์ รายงานวิจัย ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งของไทยและต่างประเทศ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

2. การวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ การวิเคราะห์จากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นหนังสือ ตำรา เอกสาร บทความ รายงานการวิจัย ประมวลกฎหมาย คำพิพากษาของศาล วิทยานิพนธ์ รายงานวิจัย ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งของไทยและต่างประเทศ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ต เป็นต้นผู้วิจัยจะนำข้อมูล ด้วยการวิเคราะห์ในเชิงเนื้อหา (Content Analysis)

ผลการวิจัย

การวิจัยเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยสามารถจำแนกผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการ และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด

ผลการวิจัยพบว่า บทบัญญัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ไม่อาจนำมาใช้บังคับกับอาคารชุดได้ จึงต้องตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ขึ้นมาใช้บังคับ (วิกรม รัชชูปวงชน, 2562, น.14) อนึ่ง คำนิยามของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทย ฝรั่งเศส สิงคโปร์ และญี่ปุ่น ก็ให้ความหมายไปทำนองเดียวกัน คือ สถานที่ที่มีผู้อยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่า ทรัพย์ส่วนใดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนใดที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (อนันตพร นคะจิต, 2542, น.16) ทั้งนี้ กฎหมายทุกประเทศกำหนดให้เจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ประโยชน์จากทรัพย์กลาง และมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพื่อนำมาดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง สำหรับแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด ได้แก่ หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (วิกรม รัชชูปวงชน, 2562, น.16) หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมตามกฎหมายแพ่ง (อมเรศ กระบวนสิน, 2560, น.36) หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อย และแนวคิดการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และเงินกองทุน (กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2564)

2. การศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น

ผลการวิจัยพบว่า มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น ดังนี้

2.1 การจัดเก็บค่าส่วนกลาง กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้เจ้าของร่วมอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางใหม่ได้ (กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 11 วรรคท้าย)

2.2 การบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน กฎหมายไทยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิเฉพาะกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางบางอย่าง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41) แต่กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจขอจดทะเบียนจำนองกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดฉบับดังกล่าว (กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 19)

2.3 กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่กฎหมายไทยไม่มีบทลงโทษ แต่กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ประธานสมาคมสามารถดำเนินคดีกับผู้จัดการเพื่อชดเชยความเสียหายได้ (กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 15 วรรคสาม)

2.4 ค่าปรับเงินเพิ่มตามกฎหมายไทยมีอัตราสูงมากและไม่มีมาตรการใดสร้างแรงจูงใจให้ชำระค่าส่วนกลางภายในกำหนด (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18/1) แต่กฎหมายสิงคโปร์มีมาตรการจูงใจให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางให้ครบถ้วนภายในกำหนด (The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 41)

2.5 กรณีเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุม กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมได้โดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอ หรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้ (กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 A วรรคแรก)

2.6 การลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม กฎหมายไทยกำหนดให้เฉพาะผู้ที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน แต่กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ลงคะแนนทางไปรษณีย์ได้ (กฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 A วรรคสอง) และกฎหมายญี่ปุ่นกำหนดให้ออกเสียงด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษรได้ (Article 39 (3) Act on Building Unit Ownership, etc.)

3. การวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย

ผลการวิจัยพบว่า ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย ดังนี้

3.1 ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง พบว่า กรณีเจ้าของโครงการได้ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมทั้งข้อบังคับที่กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้คำนึงถึงส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ย่อมไม่ยุติธรรมต่อเจ้าของร่วมบางราย ด้วยเหตุดังกล่าวทำให้เจ้าของร่วมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางและไม่เห็นด้วยกับการจัดเก็บค่าส่วนกลางในอัตราดังกล่าว หากไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลางก็จะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมามากมาย อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้จะกระทำได้ดีแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา 32 วรรคสอง แต่เป็นไปได้ยากเนื่องจากเจ้าของร่วมที่เสียประโยชน์เป็นเพียงเสียงข้างน้อย ซึ่งหากมีการออกเสียงลงคะแนนเพื่อขอมติที่ประชุมใหญ่ให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8) ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 นอกจากนี้ไม่มีบทบัญญัติใดที่ให้สิทธิเจ้าของร่วมยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมใหม่ได้

3.2 ปัญหาการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 41 ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ซึ่งได้แก่ บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าภาษีอากรให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งสักรัทธิที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน และบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด แต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 กลับไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ทำให้เจ้าของร่วมบางรายที่ไม่มีความรับผิดชอบต่อส่วนร่วมไม่ยินยอมชำระเงินตามมาตรา 40

3.3 ปัญหานิติบุคคลอาคารชุดไม่จดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาด พบว่า ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการจดทะเบียนบุริมสิทธิตามมาตรา 41 (2) ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลก่อนเจ้าหนี้จำนอง ถึงแม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดยังคงมีสิทธิเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดคนเดิมรับผิดชอบชำระค่าส่วนกลางที่ค้างชำระได้ แต่ก็ยากต่อการบังคับชำระหนี้โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกหนี้รายที่ไม่มีทรัพย์สินใดให้อึดอ้ายดอีกนอกจากห้องชุดซึ่งถูกบังคับคดีขายทอดตลาดไปดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ไม่ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีต่อเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางภายในอายุความ ก็จะทำให้เสียผลประโยชน์นิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมรายอื่นๆ โดยที่ไม่มีบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3.4 ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่มกรณีเจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่าช้า พบว่า ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าส่วนกลางภายในระยะเวลาที่กำหนด มาตรา 18/1 กำหนดว่าในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีและอาจถูกระงับ

การให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ จะเห็นได้ว่า ค่าปรับเงินเพิ่มนั้นมีอัตราที่สูงมาก ทำให้เจ้าของร่วมบางรายไม่ยินยอมชำระค่าส่วนกลางและเงินเพิ่ม ซึ่งจะกลายเป็นปัญหาเรื้อรังตามมา

3.5 ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม แต่ในทางปฏิบัติเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ไม่เข้าประชุมตามกำหนดและไม่มอบฉันทะให้ผู้ใดเข้าร่วมประชุมแทน ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุที่เจ้าของร่วมติดภารกิจอื่นที่สำคัญกว่า ไม่ให้ความร่วมมือ หรือกรณีเจ้าของร่วมซื้อห้องชุดเพื่อวัตถุประสงค์ปล่อยเช่า และตนอาศัยอยู่ห่างไกลจากอาคารชุดมาก ทำให้ไม่เข้าร่วมประชุมเพราะจะต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาประชุม เป็นเหตุให้ผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม

3.6 ปัญหาจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมไม่เพียงพอต่อการลงมติ พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้บัญญัติเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติที่ประชุมด้วย ทำให้เจ้าของร่วมดังกล่าวต้องเสียสิทธิของตนไป นอกจากนี้กรณีดังกล่าวอาจทำให้คะแนนเสียงในที่ประชุมไม่เพียงพอต่อการลงมติบางประเภทได้จึงเป็นปัญหาสำคัญยิ่ง

4. การศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และข้อเสนอแนะ

ผลการวิจัยพบว่า มีแนวทางแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และข้อเสนอแนะ ดังนี้

- 4.1 ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ควรบัญญัติกฎหมายให้สอดคล้องกับหลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อย
- 4.2 ปัญหาการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน ควรบัญญัติกฎหมายให้ครอบคลุมโดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทุกประเภท
- 4.3 ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ไม่จดทะเบียนบุริมสิทธิในห้องชุดก่อนมีการขายทอดตลาด และไม่ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีต่อเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางภายในอายุความควรบัญญัติระวางโทษแก่ผู้จัดการดังกล่าว
- 4.4 ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่มสูงเกินไป ควรปรับลดอัตราค่าปรับเงินเพิ่มลงให้มีความเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม และควรมีมาตรการสร้างแรงจูงใจให้ชำระค่าส่วนกลางภายในกำหนด
- 4.5 ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม ควรบัญญัติกฎหมายอนุญาตให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมประชุมได้โดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์
- 4.6 ปัญหาการลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม ควรบัญญัติกฎหมายอนุญาตให้เจ้าของร่วมที่ไม่เข้าร่วมประชุมมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ด้วยวิธีการต่าง ๆ

สรุปผลการวิจัย

การวิจัยเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยสามารถสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาความเป็นมา ความหมาย การบริหารจัดการ และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด พบว่า เนื่องด้วยมีผู้คนจำนวนมากต้องการอยู่อาศัยในตัวเมือง แต่เนื่องจากมีพื้นที่ดินจำกัดไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงเป็นที่มาของการสร้างอาคารชุดเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และจำเป็นต้องบัญญัติกฎหมายขึ้นมาบังคับใช้เป็นการเฉพาะเพื่อใช้ในการบริหารจัดการอาคาร

ชุดและเพื่อให้สอดคล้องกับหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมตามกฎหมายแพ่ง หลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อย และแนวความคิดการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุน

2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น พบว่า 1) ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง พบว่ากฎหมายประเทศไทยกำหนดให้ไปตามข้อบังคับ แต่กฎหมายประเทศฝรั่งเศสเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใหม่ได้ 2) ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน พบว่า กฎหมายประเทศไทยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางบางอย่างเท่านั้น แต่กฎหมายประเทศฝรั่งเศสกำหนดว่ากรณีเจ้าของร่วมค้างชำระส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด ผู้จัดการมีอำนาจขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคมได้ 3) ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ พบว่ากฎหมายประเทศไทยไม่มีบทบัญญัติใดลงโทษผู้จัดการที่ละเลยต่อหน้าที่ แต่กฎหมายประเทศฝรั่งเศสกำหนดว่าในกรณีที่ผู้จัดการบกพร่องหรือเพิกเฉย ประธานสมาคมสามารถดำเนินคดีกับผู้จัดการเพื่อชดเชยความเสียหายได้ 4) ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่ม พบว่ากฎหมายประเทศไทยได้กำหนดอัตราค่าปรับเงินเพิ่มที่สูงถึงร้อยละ 12-20 ของเงินที่ค้างชำระ และไม่มีมาตรการใดสร้างแรงจูงใจให้ชำระค่าส่วนกลางภายในกำหนด แต่กฎหมายประเทศสิงคโปร์มีมาตรการจูงใจให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางให้ครบถ้วนภายในกำหนด โดยสามารถผ่อนชำระค่าส่วนกลางได้และยังให้ส่วนลดในกรณีชำระค่าส่วนกลางก่อนครบกำหนด หรือกรณีผ่อนชำระครบถ้วนก่อนถึงกำหนด 5) ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม พบว่ากฎหมายประเทศไทยกำหนดให้เข้าร่วมประชุมโดยปรากฏกายทางกายภาพเท่านั้น แต่กฎหมายประเทศฝรั่งเศสกำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมได้โดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอ หรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้ 6) ปัญหาการลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม พบว่ากฎหมายประเทศไทยกำหนดให้เฉพาะเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน แต่กฎหมายประเทศฝรั่งเศสกำหนดให้ลงคะแนนทางไปรษณีย์ได้ และประเทศญี่ปุ่นซึ่งกำหนดให้ออกเสียงด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษรได้

3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทย พบว่า 1) ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลางต้องเป็นไปตามข้อบังคับ พบว่าไม่มีบทบัญญัติใดที่เปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลกำหนดอัตราค่าส่วนกลางใหม่ได้ 2) ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุนมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิในทรัพย์สินของลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 แต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 กลับไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิทั้งที่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ามาตรา 18 3) ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้าที่ พบว่าไม่มีบทบัญญัติใดลงโทษผู้จัดการที่ละเลยต่อหน้าที่ 4) ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่ม พบว่าอัตราค่าปรับเงินเพิ่มสูงเกินไปและไม่มีมาตรการใดสร้างแรงจูงใจให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนด 5) ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม พบว่ากำหนดให้เข้าร่วมประชุมโดยปรากฏกายทางกายภาพเท่านั้น 6) ปัญหาการลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม พบว่ากำหนดให้เฉพาะเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

4. เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อเสนอแนะ พบว่า ควรปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วย 1) กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใหม่ได้ 2) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 41 ให้ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ด้วย 3) กำหนดให้มีบทลงโทษผู้จัดการที่ละเลยต่อหน้าที่ 4) ลดอัตราค่าปรับเงินเพิ่มลงและเพิ่มมาตรการจูงใจให้ชำระค่าส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนด 5) กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมประชุมได้

โดยการประชุมทางวิดีโอหรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้ 6) กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถลงคะแนนทางไปรษณีย์หรือด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้เสมือนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร

การอภิปรายผล

การวิจัยเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยสามารถอภิปรายผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง พบว่า กรณีเจ้าของโครงการได้ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับข้อบังคับที่กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงก็ต้องอาศัยมติเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่งเป็นไปได้ยากมาก และไม่มีบทบัญญัติใดให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลกำหนดส่วนกลางใหม่ได้ ซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมส่วนน้อย และแตกต่างจากกฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 11 วรรคท้ายที่กำหนดให้เจ้าของร่วมอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใหม่ได้

2. ปัญหาด้านการบังคับคดีกรณีค้างชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุน พบว่า มาตรา 41 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิในทรัพย์สินของลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าส่วนกลางตามมาตรา 18 แต่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 กลับไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวคิดการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุน (กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2564) และแตกต่างจากกฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 19 ที่กำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจขอจดทะเบียนจำนองกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดฉบับดังกล่าว

3. ปัญหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยละเลยต่อหน้า พบว่า ไม่มีบทบัญญัติใดลงโทษผู้จัดการที่ละเลยต่อหน้าที่ซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมตามกฎหมายแพ่ง และแตกต่างจากกฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 15 วรรคสาม ที่กำหนดให้ประธานสมาคมสามารถดำเนินคดีกับผู้จัดการเพื่อชดเชยความเสียหายได้

4. ปัญหาค่าปรับเงินเพิ่มสูงเกินไป พบว่า ค่าปรับเงินเพิ่มมีอัตราที่สูงมากสร้างภาระให้แก่เจ้าของร่วมเกินสมควร ซึ่งไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม นอกจากนี้ก็ไม่มีมาตรการจูงใจให้ชำระค่าส่วนกลางภายในกำหนด ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายสิงคโปร์ The Building Maintenance and Strata Management Act, Section 41 ที่มีมาตรการจูงใจให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางให้ครบถ้วนภายในกำหนด

5. ปัญหาเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม พบว่า ไม่มีบทบัญญัติใดอนุญาตให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมประชุมได้โดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งที่ในปัจจุบันเทคโนโลยีได้พัฒนาก้าวหน้าไกลสามารถประชุมออนไลน์ได้ ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 A วรรคแรก ที่กำหนดให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมได้โดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอ หรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้ด้วย

6. ปัญหาการลงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วม พบว่า ไม่มีบทบัญญัติใดอนุญาตให้เจ้าของร่วมที่ไม่เข้าร่วมประชุมมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติที่ประชุม ซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักกรรมสิทธิในอาคารชุด (วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, 2562, น.16) และแตกต่างจากกฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 มาตรา 17-1 A วรรคสอง ที่กำหนดให้ลงคะแนนทางไปรษณีย์ได้ และกฎหมายญี่ปุ่น Article 39 (3) Act on Building Unit Ownership, etc. ที่กำหนดให้ออกเสียงด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษรได้

ข้อเสนอแนะการวิจัย

1. ข้อเสนอแนะในการนำไปใช้

1.1 ควรเพิ่มบทบัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันตามมาตรา 18 ใหม่ เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม โดยแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 48 วรรคสาม

“ในกรณีที่ไม่มีมติจากที่ประชุมใหญ่แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามอนุมาตรา (5) เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้กำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับใหม่ได้เท่าที่จำเป็น”

1.2 ควรแก้ไขเพิ่ม มาตรา 41 “เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้ (1) (2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง และมาตรา 40 ให้ถือว่า เป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดบุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง”

1.3 ควรเพิ่มมาตรา 74 ว่า “ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติ หรือละเลยต่อหน้าที่ ไม่ดำเนินการจดทะเบียนบุริมสิทธิตามมาตรา 41 หรือกระทำการ หรือไม่กระทำการอื่นใด จนเป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดได้รับความเสียหาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท”

1.4 ควรแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 18/1 “ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 แล้วแต่กรณี” นอกจากนี้ ควรเพิ่มบทบัญญัติมาตรา 18/2 “ในกรณีที่เจ้าของร่วมชำระเงินตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ภายในเวลาที่กำหนดทุกงวดตลอดปีงบประมาณ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีส่วนลดค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 และมาตรา 40 ในปีงบประมาณถัดไป ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ”

1.5 ควรเพิ่มบทบัญญัติมาตรา 42/4 “เจ้าของร่วมสามารถเข้าร่วมในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยการปรากฏตัวทางกายภาพ โดยการประชุมทางวิดีโอ หรือโดยวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ที่อนุญาตให้ระบุตัวตนได้”

1.6 ควรเพิ่มบทบัญญัติมาตรา 47/1 “เจ้าของร่วมสามารถออกเสียงลงคะแนนเสียงได้โดยการติดต่อทางจดหมายก่อนการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และออกเสียงลงคะแนนด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้เสมือนออกเสียงในรูปแบบลายลักษณ์อักษร”

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 ควรเก็บข้อมูลสถิติเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่า ในทางปฏิบัติสามารถนำบทบัญญัติของกฎหมายมาใช้ได้จริงหรือไม่ อย่างไร เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดอีก

2.2 ควรมีการทบทวนปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดทุก ๆ 5 ปี เพื่อให้กฎหมายไทยเกิดความทันสมัยรองรับกับการเปลี่ยนแปลงในยุคปัจจุบันที่ก้าวไปสู่โลกในยุคดิจิทัลขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบพระคุณอาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์วิกรม รัชชูปวงชนที่ให้คำปรึกษาแนะนำและทำให้งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีมีคุณค่าและขอขอบพระคุณทุกท่านที่มีส่วนเกี่ยวข้องมา ณ โอกาสนี้

เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2564) “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด”. สืบค้นเมื่อ 9 ธันวาคม 2564, จาก

http://www.thailaws.com/aboutthailand/land_301.htm

กรุงเทพธุรกิจ. (2562). ฟ้อง - บังคับคดี “ค่าส่วนกลาง”... ทางเลือก(สุดท้าย). สืบค้นเมื่อ 16 ตุลาคม 2564, จาก

<https://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/647852>

- _____. (2556). “การบริหารจัดการอาคารชุดท่ามกลางการเปลี่ยนแปลง”. สืบค้นเมื่อ 14 ธันวาคม 2564, จาก <https://www.bangkokbiznews.com/blogs/columnist/102596>
- วรชัย แสนสีระ. (2551). พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ความพยายามอีกครั้งในการคุ้มครองมนุษย์คอนโด. สืบค้นเมื่อ 14 ธันวาคม 2564, จาก https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88ub_Jun/9legal/legal4.pdf
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2562). *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. ในแนวทางการศึกษาชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขั้นสูง หน่วยที่ 10. ปรับปรุงครั้งที่ 1. นนทบุรี: สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- _____. (2562). *กรรมสิทธิ์โดยเจ้าของหลายคน*. ในแนวทางการศึกษาชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขั้นสูง หน่วยที่ 5. ปรับปรุงครั้งที่ 1. นนทบุรี: สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- _____. (2562). *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. ในประมวลสาระชุดวิชากฎหมายทรัพย์สินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขั้นสูง. หน่วยที่ 10. ปรับปรุงครั้งที่ 1. นนทบุรี: สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- _____. (2560). *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน Property Law*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: พิมพ์ดีการพิมพ์
- วิชัย ตันติกุลานนท์. (2537). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอมโดมิเนียม*. (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร
- สิทธิกร สรรพโรจน์. (2561). *กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบกับของประเทศไทยกับต่างประเทศ*. (การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). *คำบรรยายกฎหมายอาคารชุด*. กรุงเทพฯ: ป.สัมพันธ์พาณิชย์
- อนันตพร นคะจิตต์. (2542). *การศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- อมเรศ กระบวนสิน. (2560). *กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบกับประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัสสหรัฐอเมริกา*. (วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท). สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- อิทธิกฤต ธนกิจสมบัติ และบัณฑิต จุลาลัย. (2563). *อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2524-2560 Condominiums in Bangkok (1981 - 2017)*. สารคดี. ฉบับที่ 1(1), น.54-67.
- อุกฤษ มงคลนาวิน. (2512). *กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส*. บทบัณฑิต Strata living in Singapore- A General Guide by Building and Construction Authority. 2005