



ปัญหาเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
Challenges in the Governance and Oversight of Condominium
Juristic Person Managers

วสันต์ บัวทอง^{1*} และยุทธนา สุวรรณประดิษฐ์²

Wasan Buathong^{1*} and Yutthana Suwanpradit²

^{1,2}อาจารย์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก

^{1,2}Lecturer from the Faculty of Law Krirk University

*Corresponding author E-mail: thailegalconsult@gmail.com

Received: 27 July 2025

Revised: 11 August 2025

Accepted: 19 August 2025

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและหลักการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย 3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 4. เพื่อหาข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ ซึ่งเก็บข้อมูลการวิจัยด้วยเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทยและกฎหมายต่างประเทศกับกฎหมายของไทย รวมถึงศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโจทย์วิจัยแล้วนำมาวิเคราะห์เชิงเนื้อหา ผลการวิจัยพบว่า 1) การศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและหลักการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า การกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังคงขาดกลไกสำคัญในการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการ การอบรมรับรอง การควบคุมมาตรฐานการปฏิบัติงาน รวมถึงไม่มีหน่วยงานกลางรับผิดชอบในการตรวจสอบหรือพิจารณาพฤติกรรมของผู้จัดการอย่างมีระบบ 2) การศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย พบว่า ควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดให้สอดคล้องกับต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศแคนาดา (มณฑลออนแทรีโอ) สหรัฐอเมริกา (รัฐฮาวาย) และเขตบริหารพิเศษฮ่องกง โดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุด และผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษ และจัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 3) การศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า ปัญหาที่สำคัญที่จะต้องดำเนินการคือ การปรับปรุงคำจำกัดความและกำหนดแนวปฏิบัติให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของอาคารชุดในปัจจุบัน เพื่อป้องกันปัญหาการบริหารจัดการที่ไม่โปร่งใส การทุจริตหรือไม่มีประสิทธิภาพในนิติบุคคลอาคารชุด เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในมาตรา 4 และมาตรา 38 รวมถึงมาตรการต่าง ๆ ในการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยจัดให้มีองค์กรหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดคุณสมบัติขั้นต่ำของผู้จัดการ การออกใบรับรองหรือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ รวมถึงจัดตั้งทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลที่ผ่านการรับรอง และ



4) ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า เสนอให้มีกลไกรับเรื่องร้องเรียนจากเจ้าของร่วม และการมีส่วนร่วมของหน่วยงานรัฐในการควบคุมดูแล เพื่อส่งเสริมความโปร่งใส และคุ้มครองสิทธิของผู้พักอาศัยในอาคารชุดอย่างแท้จริง อีกทั้งยังสามารถแก้ไขปัญหาด้านกฎหมายที่ควรกำหนดคุณสมบัติให้มีความเหมาะสมต่อไป

คำสำคัญ: การกำกับดูแล, ผู้จัดการนิติบุคคล, อาคารชุด

Abstract

This research consists purposes were 1. to study the concepts, theories, and legal principles regarding the supervision of condominium juristic person managers 2. to study the legal measures regarding the supervision of condominium juristic person managers under foreign laws and Thai laws 3. to study and analyze the legal problems regarding the supervision of condominium juristic person managers and 4. to find suggestions and guidelines for amending the law regarding the supervision of condominium juristic person managers. This study employs a qualitative research, collecting data from relevant legal documents of Thailand and foreign laws in comparison with Thai law. It also involves the study and analysis of secondary data from documents directly related to the research problem, which are then analyzed through content analysis. The research findings revealed 1) A study of concepts, theories, and legal principles regarding the supervision of condominium juristic person managers found that supervision of condominium juristic person managers still lacks key mechanisms for determining manager qualifications, training, certification and controlling performance standards. Furthermore, there is no central agency responsible for systematically inspecting or scrutinizing the behavior of managers 2) A study of legal measures regarding the supervision of condominium juristic person managers under foreign and Thai laws revealed that the Condominium Act should be amended to align with other countries, namely Canada (Ontario) United States (Hawaii) and the Hong Kong Special Administrative Region. This should stipulate special qualifications for individuals who manage condominium buildings and those who serve as condominium juristic person managers. An organization should be established to oversee and supervise the management of condominium managers and condominium juristic person managers 3) A study and analysis of legal issues regarding the supervision of condominium juristic person managers revealed that key issues requiring action include improving definitions and establishing guidelines that align with the current condominium landscape. This aims to prevent problems of opaque management, corruption or ineffectiveness within condominium juristic persons. It is proposed that Sections 4 and 38 of the law, along with other measures for the supervision of condominium juristic person managers, be amended. This includes establishing an organization or agency responsible for supervising condominium juristic person managers, as well as relevant

agencies, to determine minimum qualifications for managers and issuing professional certificates or licenses. Including the establishment of a registry of certified juristic person managers and 4) Recommendations for amendments to the law regarding the supervision of condominium juristic person managers were found to suggest a mechanism for receiving complaints from co-owners and the participation of government agencies in supervision in order to promote transparency and truly protect the rights of condominium residents. It can also resolve legal issues that should further define appropriate qualifications.

Keywords: Governance, Juristic Person Managers, Condominium

บทนำ

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยสี่อันเป็นปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิต เมื่อจำนวนประชากรมากขึ้นโดยเฉพาะปัจจุบันครอบครัวไทยเป็นครอบครัวเดี่ยว ไม่เพียงเท่านั้นกลุ่มคนรุ่นหลังนิยมแยกออกมาอาศัยอยู่ตามลำพังเพื่อความสะดวกและความเป็นส่วนตัว ที่อยู่อาศัยจึงพัฒนารูปแบบออกไปให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค เหตุนี้เองผู้ประกอบการจึงเข้ามาแข่งขันและลงทุนในธุรกิจเพื่อพัฒนาอาคารชุดและบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประกอบการย่อมมีความรู้ในเรื่องของธุรกิจและข้อกฎหมายดีกว่าผู้บริโภคอาจเกิดช่องว่างในการเอาเปรียบได้ (สมยศ แสงสุวรรณ, 2542) รัฐซึ่งเป็นตัวกลางระหว่างประชาชนในฐานะผู้บริโภคและผู้ประกอบการ จึงจำเป็นต้องตรากฎหมายขึ้นเพื่ออุดช่องว่างของปัญหาที่จะเกิดขึ้นเหล่านั้น จึงได้มีแนวคิดในการพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพื่อตอบสนองปัญหาที่อยู่อาศัยภายในเมือง อีกทั้งระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงเกิดแนวคิดกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดในอาคารส่วนที่ เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ (knightfrank.co.th, 2565)

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 อาคารชุดอาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนในแต่ละหน่วยและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางและมีคำจำกัดความอื่น ๆ เช่น “กรรมกร” “เจ้าของร่วม” “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ฯลฯ หน้าที่ของมาตรา 4 คือ กำหนดนิยามของคำสำคัญที่ใช้ตลอดทั้งพระราชบัญญัติ ป้องกันความคลุมเครือของถ้อยคำ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการตีความกฎหมายหากมีการเพิ่มเติมหมวดหรือมาตรา เช่น การกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลก็อาจต้องเพิ่มเติมคำใหม่ลงในมาตรา 4 ด้วย เช่น คำว่า “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” คำว่า “หน่วยบริหารจัดการ” คำว่า “หนังสือรับรองคุณสมบัติผู้บริหาร” แต่ในมาตรา 4 มิได้มีการกำหนดไว้แต่อย่างใดว่าอาคารประเภทใดที่สามารถยื่นขอใบอนุญาตเพื่อสร้างเป็นอาคารชุดได้ (ธนกฤต ไทยมี, 2564) ปัญหาการร้องเรียนดังกล่าวส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการทุจริต เช่น การนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้ส่วนตัว การไม่ติดตามเร่งรัดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระ การจัดซื้อจัดจ้างที่ไม่โปร่งใสและสุจริต หรือหากมีการทำนิติกรรมใดก็ตามหากผู้จัดการนิติบุคคลไม่คำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวมของเจ้าของร่วม แต่คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนตนจะทำให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อนแสวงหาประโยชน์เพื่อตนเอง ทำให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าของร่วมผู้มีส่วนได้เสีย ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ผู้ประกอบธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ (สัมมา คีตสิน, 2567) และจากการสำรวจข้อมูลที่ผ่านมาพบว่ากรมที่ดิน และคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้รับเรื่องร้องเรียนจากเจ้าของร่วมและผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้ประกอบการและบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสีย เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผ่านทางเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 (พระราชบัญญัติอาคารชุด, ฉบับที่ 4, พ.ศ. 2551) ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ในพื้นที่ซึ่งมีอาคารชุดตั้งอยู่จำนวนมาก (วิรัตน์ รักษ์พงษ์ชน, 2560) เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้มีบทบัญญัติในการกำหนดกฎเกณฑ์หรือกำหนดคุณสมบัติใด ๆ ของผู้ที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุด และผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงไม่มีการกำหนดให้มืองค์กรที่จะมาทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นพิเศษ (นายแว่นธรรมดา, 2567) จึงควรต้องดำเนินการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดและผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษและจัดให้มืองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อมเรศ กระบวนสิน, 2560) ทั้งนี้แม้มาตรา 4 จะไม่ใช่มาตราที่มีพฤติกรรมต้องบังคับใช้โดยตรง แต่เพื่อความเข้าใจที่ชัดเจนและทันสมัย ควรมีหน่วยงานกำกับดูแลเชิงนโยบายและการตีความ โดยเฉพาะกรมที่ดิน ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญในสาขาเกี่ยวข้อง เพื่อเสนอปรับปรุงคำจำกัดความและกำหนดแนวปฏิบัติให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของอาคารชุดในปัจจุบัน เพื่อป้องกันปัญหาการบริหารจัดการที่ไม่โปร่งใส ทุจริตหรือไม่มีประสิทธิภาพในนิติบุคคลอาคารชุด ส่งเสริมให้การบริหารอาคารชุดเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล เพิ่มความเชื่อมั่นให้กับเจ้าของร่วมและผู้ซื้อในอนาคต ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด (ราชกิจจานุเบกษา, 2551)

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเห็นความสำคัญของปัญหาจึงศึกษาเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้น มีความรู้ความสามารถเพียงพอแล้วหรือไม่ และมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้กำหนดคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถของบุคคลที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดครอบคลุมแล้วหรือไม่ และมีกฎหมายใกล้เคียงอื่นใดที่สามารถนำมาปรับใช้หรือไม่ จึงต้องค้นคว้ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในต่างประเทศ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สามารถจะแก้ไขปัญหาด้านกฎหมายที่ควรกำหนดคุณสมบัติให้เหมาะสมรวมถึงมาตรการต่าง ๆ ในการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยจัดให้มืองค์กรหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดอันจะทำให้เกิดความรู้ทางวิชาการที่ลึกซึ้งยิ่งขึ้น เพื่อสามารถนำผลการศึกษาไปใช้ในทางปฏิบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทย รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและหลักการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
4. เพื่อหาข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การทบทวนวรรณกรรม

การวิจัยปัญหาเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยจะดำเนินการทบทวนวรรณกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีทฤษฎีหลักที่เกี่ยวข้องในการนำมาศึกษาของปัญหานี้คือ หลักว่าด้วยความไว้วางใจ (Fiduciary Duty) ซึ่งมีหน้าที่สำคัญ 4 ประการ ได้แก่ 1) การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง (Duty of Care) 2) การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น (Duty of Loyalty) 3) การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience) และ 4) การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและโปร่งใส (Duty of Disclosure) นอกจากนี้ยังได้ศึกษาแนวคิดที่เกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงหลักการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นแบบเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. แหล่งข้อมูลการวิจัย ได้แก่ การวิจัยเอกสาร (Documentary Research) อาทิ ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายต่างประเทศ ในส่วนของต่างประเทศจะใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แคนาดา สหรัฐอเมริกา และฮ่องกงกับกฎหมายของไทย รวมถึงศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Sources) จากเอกสารที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโจทย์วิจัย และขอบเขตของการวิจัย เช่น หนังสือ ตำรา บทความวิจัย วิทยานิพนธ์ วารสารออนไลน์ คำพิพากษาของศาล และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

2. การวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพจากเอกสาร (Documentary Research) อาทิ ทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายต่างประเทศ แล้วนำข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ มาวิเคราะห์ในเชิงเนื้อหา (Content Analysis)

ผลการวิจัย

การวิจัยนี้ ผู้วิจัยสามารถจำแนกผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. การศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและหลักการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผลการวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้มีบทบัญญัติในการกำหนดกฎเกณฑ์หรือกำหนดคุณสมบัติใด ๆ ของผู้ที่เข้ามาบริหารอาคารชุด และผู้ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงไม่มีการกำหนดให้มอ่งครที่จะมาทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นพิเศษ จึงควรต้องศึกษาความเป็นมาและความหมาย โดยอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ได้เริ่มขึ้นที่อเมริกาเหนือ คือ สหรัฐอเมริกา แคนาดา และต่อมาได้ขยายมาถึงทวีปยุโรป ส่วนในประเทศไทยนั้นอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ในเริ่มก่อสร้างขึ้นครั้งแรกในกรุงเทพมหานคร เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2513 โดยเริ่มต้นคอนโดมิเนียมในสมัยนั้นยังไม่เป็นที่นิยมเพราะยังใหม่มาก และสังคมไทยแต่เดิมยังไม่นิยมในการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุด หลังจากนั้นประมาณปี พ.ศ. 2516 ได้มีนักลงทุนจากต่างประเทศ คือ สิงคโปร์ ฮ่องกง พยายามที่จะพัฒนาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครอีกครั้ง โดยมีการคาดว่าในอนาคตกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มที่จะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

ปัญหาการจราจร และปัญหาการเดินทาง แต่ในขณะนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมก็ยังไม่ประสบผลสำเร็จเพราะคนไทยยังมีอุปนิสัยที่ยึดติดกับการอยู่แบบครอบครัวใหญ่

ในประเทศไทยมักเรียก “อาคารชุด” ว่า “คอนโดมิเนียม” ซึ่งคำว่า “Condominium” เป็นศัพท์ที่ใช้กันทั่วไปโดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกา และแคนาดา แต่อาจมีชื่อเรียกในเชิงกฎหมายได้หลายแบบ เช่น ในมณฑล British Columbia ของแคนาดา อาจเรียกรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ว่า Strata Title และใน Quebec ของแคนาดา อาจเรียกว่า Divided Co-property หรือ Co-Ownership และในแอฟริกาใต้อาจเรียกว่า “Sectional Title” สำหรับในประเทศไทย บุคคลทั่วไปเรียกการถือกรรมสิทธิ์ประเภทนี้ว่า คอนโดมิเนียม แต่ในทางกฎหมายแล้วนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติมคำว่า “อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง อีกทั้งการเป็นอาคารชุดที่ถูกต้องตามกฎหมายนั้นต้องมีการจดทะเบียนอาคารชุดด้วย ต่อมาประมาณปี พ.ศ. 2519 ทางหน่วยงานของรัฐ คือ การเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีหน้าที่ดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีแนวคิดในการสร้างอาคารสูง 4-10 ชั้น นำเสนอออกขายให้แก่ประชาชนทั่วไป แต่ขณะนั้นประเทศไทยยังมีปัญหาในเรื่องการถือครองห้องชุดเพราะยังไม่มีกฎหมายอาคารชุดใช้บังคับ ต่อมาในปี พ.ศ. 2522 จึงได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้บังคับ ถือได้ว่าเป็นกฎหมายอาคารชุดฉบับแรกที่ใช้บังคับในประเทศไทย โดยต้นแบบเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดได้นำต้นแบบที่มาจากต่างประเทศมาศึกษา เช่น อังกฤษ อเมริกา สิงคโปร์ ฮองกง เป็นต้น หลังจากที่ประเทศไทยประกาศพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้บังคับเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 นักลงทุนด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้พัฒนาโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมทั้งที่อยู่อาศัยและสำนักงานจนเริ่มได้รับความสนใจจากประชาชนมากขึ้นเป็นอย่างมาก

แนวคิดเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด ในประเทศไทยมักเรียก “อาคารชุด” ว่า “คอนโดมิเนียม” ซึ่งคำว่า “Condominium” เป็นศัพท์ที่ใช้กันทั่วไปโดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกา และแคนาดา แต่อาจมีชื่อเรียกในเชิงกฎหมายได้ หลายแบบ เช่น ในมณฑล British Columbia ของแคนาดา อาจเรียกรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ว่า Strata Title และใน Quebec ของแคนาดา อาจเรียกว่า Divided Co-property หรือ Co-Ownership และในแอฟริกาใต้อาจเรียกว่า “Sectional Title” สำหรับในประเทศไทย บุคคลทั่วไปเรียกการถือกรรมสิทธิ์ประเภทนี้ว่า คอนโดมิเนียม แต่ในทางกฎหมายแล้วนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม คำว่า “อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง อีกทั้งการเป็นอาคารชุดที่ถูกต้องตามกฎหมายนั้นต้องมีการจดทะเบียนอาคารชุดด้วย ตามพจนานุกรมของ Black’s Law Dictionary อาคารชุด หมายความว่า ระบบกรรมสิทธิ์กรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลาย (System of Separate Ownership of Individuals unit in Multiple - unit Building) แต่ในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ส่วนกลาง ดังนั้นอาคารชุด คือ รูปแบบการถือกรรมสิทธิ์หนึ่งภายในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารหลังเดียวกัน โดยบุคคลสามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นเอกเทศของตนเองได้ ทั้งนี้ บุคคลเหล่านั้นสามารถใช้สอยทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนรวมร่วมกันโดยถือว่าแต่ละบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั้นเช่นกัน

2. การศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย

ผลการวิจัยพบว่า มาตราการทางกฎหมายในการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายของประเทศแคนาดา (มณฑลออนแทรีโอ), สหรัฐอเมริกา (รัฐฮาวาย) และเขตบริหารพิเศษฮ่องกงมีรายละเอียด ดังนี้

2.1 ประเทศแคนาดา ระบบการกำกับดูแลในมณฑลออนแทรีโอของประเทศแคนาดา มีการตรากฎหมายสำคัญที่ใช้ควบคุมการบริหารจัดการอาคารชุด ได้แก่ Condominium Management Services Act, 2015 ซึ่งออกแบบมาเพื่อควบคุมและกำกับดูแลวิชาชีพผู้จัดการอาคารชุด (Condominium Manager) โดยตรง โดยมีการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะคือ Condominium Management Regulatory Authority of Ontario (CMRAO) เป็นองค์กรอิสระในการออกใบอนุญาต ควบคุมคุณภาพการบริการ และพิจารณาเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ กำหนดบุคคลที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านกระบวนการที่เข้มงวด ต้องสอบผ่านหลักสูตรวิชาชีพที่รับรองโดย CMRAO ยื่นขอใบอนุญาตแบบชั่วคราว (Limited License) หรือแบบเต็ม (General License) ไม่มีประวัติอาชญากรรม โดยเฉพาะความผิดที่เกี่ยวกับการฉ้อโกง ความซื่อสัตย์ หรือการบริหารจัดการปฏิบัติตาม “จรรยาบรรณ” (Code of Ethics) ที่กำหนดโดยหน่วยงานควบคุม รวมถึงการละเมิดหลักจรรยาบรรณอาจนำไปสู่การเพิกถอนใบอนุญาตหรือบทลงโทษอื่น ๆ ระบบของแคนาดาเน้นให้ผู้จัดการเป็นวิชาชีพที่ถูกควบคุมอย่างเป็นทางการ (Regulated Profession) เสมือนเช่นทนายความหรือผู้สอบบัญชี มีการอบรมเป็นระบบ มีหน่วยงานกลางดูแล และเน้นการป้องกันเชิงรุกผ่านกลไกออกใบอนุญาตและตรวจสอบจรรยาบรรณ ช่วยยกระดับความน่าเชื่อถือของผู้จัดการอาคารชุดและปกป้องสิทธิของผู้อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.2 สหรัฐอเมริกา (รัฐฮาวาย) รัฐฮาวายมีการควบคุมผู้จัดการอาคารชุดผ่านกฎหมายเฉพาะ ได้แก่ Hawaii Revised Statutes (HRS), Chapter 514B - Condominium Law ซึ่งควบคุมกิจการอาคารชุด โดยเฉพาะส่วนของการบริหารจัดการร่วมกับหน่วยงานที่ชื่อว่า Real Estate Commission (REC) ภายใต้ Department of Commerce and Consumer Affairs (DCCA) ของรัฐ คุณสมบัติของผู้จัดการ (Managing Agent/Association Manager) ในกรณีที่ผู้จัดการเป็น “บุคคลธรรมดา” หรือ “บริษัทจัดการ” ที่ให้บริการแก่หลายโครงการ ต้องมีคุณสมบัติดังนี้ ต้องขึ้นทะเบียนกับรัฐ ผ่านระบบ Licensing of Managing Agents มีการสอบผ่านหลักสูตรที่กำหนดไว้ มีการจัดทำ “สัญญาการให้บริการ” กับคณะกรรมการนิติบุคคลของแต่ละโครงการ ซึ่งอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดย REC มีการจัดเก็บรายงานการเงิน และส่งรายงานให้เจ้าของร่วมตรวจสอบได้ตามข้อบังคับ กฎหมายยังกำหนดให้มี “ประกันความรับผิดทางวิชาชีพ” (Errors and Omissions Insurance) เพื่อคุ้มครองเจ้าของร่วม แม้รัฐฮาวายไม่ได้จัดให้มีองค์กรอิสระเฉพาะอย่างเช่น CMRAO ของแคนาดา แต่การใช้กลไกของ Real Estate Commission ซึ่งมีอำนาจควบคุมในระดับรัฐ ช่วยให้การควบคุมการทำงานของผู้จัดการอาคารชุดมีความโปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยเน้นหลักการ “การอนุญาต – การตรวจสอบ – การลงโทษ (License-Monitor-Sanction)

2.3 เขตบริหารพิเศษฮ่องกง ระบบการกำกับดูแล ฮ่องกงควบคุมการบริหารอาคารชุดผ่านกฎหมายที่ชื่อว่า Building Management Ordinance (p.344) ซึ่งให้สิทธิและหน้าที่แก่ Owners Corporation (คณะกรรมการเจ้าของร่วม) และ “Property Management Company” (ผู้จัดการนิติบุคคล) โดยมีหน่วยงานสำคัญคือ Property Management Services Authority (PMSA) ทำหน้าที่ควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด คุณสมบัติของผู้จัดการ (Property Manager) PMSA มีอำนาจควบคุมคุณสมบัติของผู้จัดการอาคาร ดังนี้ ต้องขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประกอบวิชาชีพกับ PMSA

ผ่านการอบรมวิชาชีพ และต้องปฏิบัติตามเกณฑ์คุณสมบัติขั้นต่ำที่กำหนด ไม่มีประวัติอาชญากรรมร้ายแรงหรือการประพฤติมิชอบทางจริยธรรม ผู้จัดการและบริษัทต้องยึดตามแนวทางปฏิบัติ (Code of Conduct) ของ PMSA หากฝ่าฝืนจะมีโทษทั้งทางวินัยและทางอาญา เช่น ปรับหรือเพิกถอนใบอนุญาต ระบบของฮ่องกงมีลักษณะกึ่งอิสระแบบเดียวกับแคนาดา โดย PMSA มีบทบาททั้งในด้านออกใบอนุญาต กำกับจรรยาบรรณ และพิจารณาเรื่องร้องเรียน นับเป็นการจัดวางระบบกำกับดูแลแบบ “วิชาชีพที่ควบคุมโดยรัฐแต่มีความเป็นอิสระ” ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงในการบริหารผิดพลาดหรือทุจริตของผู้จัดการนิติบุคคลได้ในระยะยาว

สรุปวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบตั้งแต่ประเทศแสดงให้เห็นถึงเขตอำนาจมีกลไกการควบคุมที่สะท้อนหลักธรรมาภิบาลในระดับสูง โดยเฉพาะการวางระบบ “ใบอนุญาต” และ “จรรยาบรรณ” การกำหนดคุณสมบัติที่เข้มงวด เช่น ต้องไม่มีประวัติอาชญากรรม การจัดตั้ง “องค์กรกลางอิสระ” เพื่อดูแลผู้จัดการอย่างชัดเจน ตรงกันข้ามกับกฎหมายไทยที่ยังไม่มีระบบควบคุมคุณสมบัติอย่างเป็นระบบ และขาดหน่วยงานกลางที่สามารถดำเนินการเชิงรุกในการออกใบอนุญาต ควบคุมหรือพิจารณาข้อร้องเรียนโดยตรง

3. การศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผลการวิจัยพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในปัจจุบัน ยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ และยังไม่ครอบคลุมถึงการกำกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วมผู้พักอาศัยในอาคารชุด รวมถึงผู้ประกอบการกิจอสังหาริมทรัพย์ จากสภาพปัญหาดังที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยจึงขอเสนอศึกษาวิเคราะห์ประเด็นปัญหาคือ ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ เจ้าของร่วมสามารถกำหนดคุณสมบัติเพิ่มเติมในเชิงข้อบังคับได้แต่จากการศึกษาพบว่า ปัญหาคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้มีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อันเป็นการควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น บุคคลที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงควรเป็นคนละบุคคลกับผู้เป็นกรรมการโดยมาตรา 35/1 ได้กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ไม่ปรากฏว่า มีการห้ามบุคคลผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงเกิดกรณีที่บุคคลคนเดียวสามารถเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ในเวลาเดียวกัน จึงก่อให้เกิดปัญหาไม่มีการตรวจสอบควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด แต่ด้วยเหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการ ไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จึงมีประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 4) ในปี พ.ศ. 2551 (ราชกิจจานุเบกษา, 2551) โดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมสาระสำคัญหลายมาตรารวมถึงบทบัญญัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการในเรื่องต่าง ๆ โดยกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยให้อำนาจตรวจสอบกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และมีอำนาจหน้าที่ตามบัญญัติไว้ในมาตรา 38 ควรมีหน่วยงานกลาง เช่น กรมที่ดิน หรือคณะกรรมการเฉพาะด้าน เข้ามากำกับ ดูแล ตรวจสอบ และควบคุมคุณสมบัติและการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 38 เพื่อป้องกันการทุจริตและส่งเสริมการบริหารจัดการที่โปร่งใส มีมาตรฐาน และเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วม (วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, 2560) และปัญหาการขาดองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีอยู่ว่าการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้บริหารอาคารชุดจะต้อง

ได้รับการอบรมทดสอบและได้รับใบอนุญาต โดยมีองค์กรหรือหน่วยงานเฉพาะกำกับดูแล รวมทั้งจัดอบรมและออกใบอนุญาตการบริหารอาคารนั้น จะต้องพิจารณาถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเพื่อศึกษาแนวทางแก้ไข และกำหนดมาตรฐานที่เหมาะสมกับสังคมไทย ซึ่งการจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลและให้การฝึกอบรมและออกใบอนุญาตการบริหารอาคารชุด จะต้องเป็นองค์กรที่มีบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญทางด้านการบริหารอาคารชุด มีผู้ให้ความรู้ที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์ทั้งทางทฤษฎีและปฏิบัติ เป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและอุตสาหกรรมอาคารชุด มีสถานที่อบรมและสถานที่ทดสอบความรู้ที่เหมาะสม การจัดตั้งองค์กรกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดนี้จะต้องจัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย โดยปัจจุบันหน่วยงานที่กำกับดูแลการจดทะเบียนอาคารชุด ควบคุมกำกับดูแลและลงโทษผู้บริหาร อาคารชุดซึ่งหมายถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดิน ผู้ว่าราชการจังหวัด และพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

4. ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผลการวิจัยพบว่า เนื่องจากปัญหาการขาดกลไกควบคุมตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด แต่ด้วยเหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่า หลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการ ไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จึงมีประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 4) ในปี พ.ศ. 2551 โดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมสาระสำคัญหลายมาตรารวมถึงบทบัญญัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการในเรื่องต่าง ๆ โดยกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยให้มีอำนาจตรวจสอบกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และมีอำนาจหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 38 แต่ก็ยังเกิดปัญหาร้องเรียนเกี่ยวกับตัวผู้จัดการนิติบุคคลเรื่อยมา ในทางปฏิบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารงานอย่างกว้างขวาง แต่กลับมีกลไกในการตรวจสอบที่ไม่เพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งยังไม่มีการที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการออกใบอนุญาตหรือตรวจสอบมาตรฐาน การปฏิบัติงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นช่องโหว่ที่ทำให้เกิดปัญหาการบริหารจัดการ ที่ไม่โปร่งใส หรือการขาดมาตรฐานในการบริหารงาน ทั้งนี้ การออกใบอนุญาตและการจัดตั้งองค์กรกำกับดูแลอาจเป็นแนวทางที่ควรพิจารณาเพื่อปรับปรุงมาตรฐานการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในเรื่องการบริหารงบประมาณ ส่งผลให้เกิดความไม่ไว้วางใจระหว่างผู้จัดการและเจ้าของร่วม อีกทั้งยังขาดบทบัญญัติทางกฎหมายที่เอื้อให้เจ้าของร่วมสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างสะดวกและทันทั่วถึง ปัญหาการกำหนดคุณสมบัติและจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการไว้อย่างชัดเจนในด้านจริยธรรม ความไม่ชัดเจนของบทบาทระหว่างคณะกรรมการกับผู้จัดการ แม้พระราชบัญญัติอาคารชุดจะระบุหน้าที่ของคณะกรรมการเอาไว้แล้ว ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขจากผลการวิจัย ผู้วิจัยเสนอว่า ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย ในการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเพิ่มมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขาดองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สรุปผลการวิจัย

การวิจัยนี้ ผู้วิจัยสามารถสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและหลักการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า การศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและหลักการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สรุปได้ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมีบทบาทสำคัญในการดำเนินงานภายใต้กรอบของกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุดนั้น ๆ อย่างไรก็ตาม หลักการควบคุมและการตรวจสอบการทำงานของผู้จัดการยังมีข้อจำกัด ทั้งในด้านความชัดเจนของบทบาท อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารจัดการทรัพย์สินร่วม

2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย พบว่า การศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย สรุปได้ว่า การศึกษากฎหมายเปรียบเทียบระหว่างประเทศไทยกับต่างประเทศ เช่น แคนาดา สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย พบว่า ประเทศเหล่านั้นมีระบบการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากกว่าไทย โดยกำหนดให้ผู้จัดการต้องมีใบอนุญาต หรือผ่านการอบรมจากหน่วยงานรัฐ มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการรายงานทางการเงินที่ต้องเปิดเผยต่อเจ้าของร่วมอย่างสม่ำเสมอ ขณะที่ประเทศไทยแม้มีกฎหมายบัญญัติไว้ แต่การบังคับใช้ยังอ่อนแอ และขาดมาตรการควบคุมคุณสมบัติหรือจริยธรรมของผู้จัดการอย่างชัดเจน

3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า การศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สรุปได้ว่า ปัญหาสำคัญของระบบการกำกับดูแลในประเทศไทย ได้แก่ ขาดกลไกตรวจสอบและความโปร่งใสในการบริหาร การกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการไม่ชัดเจน ขาดข้อกำหนดด้านจริยธรรมและประวัติการทุจริต ความสัมพันธ์ระหว่างคณะกรรมการอาคารชุดกับผู้จัดการไม่สมดุล บางกรณีมีการแทรกแซงหน้าที่ซึ่งกันและกัน เจ้าของร่วมขาดอำนาจหรือความรู้ในการติดตาม ตรวจสอบและฟ้องร้องกรณีผู้จัดการกระทำผิด หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องยังไม่มีความเข้มงวดในการควบคุมดูแลอย่างเป็นระบบ

4. เพื่อหาข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่บังคับใช้ในประเทศไทย สรุปได้ว่า ผู้วิจัยเสนอแนวทางการแก้ไขที่สำคัญ ได้แก่ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อกำหนดคุณสมบัติ หลักจรรยาบรรณ ข้อห้ามในการเป็น ผู้จัดการและกำหนดกฎเกณฑ์หรือกำหนดให้ม็อดเจอร์ที่จะมาทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นพิเศษจึงควรต้องดำเนินการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดและผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษและจัดให้ม็อดเจอร์เพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การอภิปรายผล

การวิจัยนี้ ผู้วิจัยสามารถอภิปรายผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. ความไม่ชัดเจนและไม่เข้มงวดของคุณสมบัติตามมาตรา 35/1 ได้บัญญัติให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีคุณสมบัติและไม่มีความต้องห้ามตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งแม้จะเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ในระดับหนึ่ง กฎกระทรวงดังกล่าวยังคงมีลักษณะทั่วไป ไม่เพียงพอในการคัดกรองผู้ที่ไม่เหมาะสม เช่น ไม่มีการตรวจสอบจริยธรรม หรือประวัติการกระทำผิดในอดีต อีกทั้งไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับคุณวุฒิ ความรู้หรือประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอาคารชุดอย่างเฉพาะเจาะจง นอกจากนี้ ยังไม่มีระบบสอบหรืออบรมบังคับที่เป็นรูปธรรม

2. ระบบกฎหมายในต่างประเทศ เช่น แคนาดา สหรัฐอเมริกาและฮ่องกง ที่กำหนดให้ผู้จัดการต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาตก่อนเข้าทำหน้าที่ ปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา 33 กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการไว้อย่างกว้างขวาง ทั้งด้านการบริหารงบประมาณ การจัดซื้อจัดจ้าง การบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดประชุมใหญ่ การรายงานบัญชี ฯลฯ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้จัดการมีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างรอบด้าน การใช้อำนาจดังกล่าวในทางปฏิบัติมักขาดการตรวจสอบอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะในกรณีที่คณะกรรมการอาคารชุดไม่สามารถทำหน้าที่ถ่วงดุลได้จริง หรือเจ้าของร่วมไม่มีความรู้ในการติดตามและตรวจสอบ ส่งผลให้ผู้จัดการบางรายใช้อำนาจโดยมิชอบ บริหารทรัพย์สินส่วนกลางโดยขาดความโปร่งใส หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ยังมีข้อจำกัดของบทบัญญัติในมาตรา 36 เกี่ยวกับการพ้นจากตำแหน่ง มาตรา 36 กำหนดเงื่อนไขการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ เช่น ครบวาระ ลาออก หรือถูกถอดถอนตามมติของที่ประชุมใหญ่ อย่างไรก็ตาม กลไกการถอดถอนผู้จัดการในทางปฏิบัติก็พบข้อจำกัดหลายประการ ส่งผลให้ผู้จัดการที่มีพฤติกรรมไม่เหมาะสมยังสามารถดำรงตำแหน่งต่อไปได้โดยไม่ถูกตรวจสอบหรือถอดถอนอย่างทันทั่วทั้ง

3. การขาดกลไกตรวจสอบเชิงระบบ แม้พระราชบัญญัติอาคารชุดจะมีบทบัญญัติกำกับดูแลโดยตรง แต่การบังคับใช้ยังขึ้นอยู่กับ การดำเนินการของเจ้าของร่วมและคณะกรรมการอาคารชุดเป็นหลัก โดยไม่มีหน่วยงานรัฐกลางที่มีอำนาจในการสอบสวน ตรวจสอบ หรือเพิกถอนผู้จัดการในกรณีที่พบการกระทำผิดอย่างชัดเจน จากการอภิปรายข้างต้น ผู้วิจัยเห็นว่า แม้จะมีกฎหมายรองรับหน้าที่และคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว แต่ยังคงขาดความชัดเจนและประสิทธิภาพในการบังคับใช้ ก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อเจ้าของร่วมและต่อการบริหารจัดการอาคารชุดในระยะยาว จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเหล่านี้ และพัฒนาระบบควบคุม ตรวจสอบและกำกับดูแลผู้จัดการให้มีมาตรฐานตามหลักธรรมาภิบาล

4. แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดและผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษและจัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในจัดตั้งหน่วยงานที่กำกับดูแลให้มีบทบัญญัติให้จัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลการดำเนินการบริหารอาคารชุด

ข้อค้นพบ หรือองค์ความรู้ใหม่

จากการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ผู้วิจัยได้ค้นพบองค์ความรู้ใหม่เกี่ยวกับประเด็นคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และองค์กรกำกับดูแล ดังต่อไปนี้ การกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ยังขาดความชัดเจนและความเข้มงวด แม้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) จะบัญญัติไว้ใน มาตรา 35/1 ว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ลักษณะการกำหนดคุณสมบัติยังคงเป็นไปในลักษณะกว้าง ไม่ชัดเจน และไม่มีระบบคัดกรองที่เป็นรูปธรรม เช่น ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติขั้นต่ำ ไม่กำหนดให้ต้องมีประสบการณ์ หรือผ่านการอบรมเฉพาะด้าน ส่งผลให้บุคคลที่ไม่มีความพร้อมหรือไม่มีจรรยาบรรณทางวิชาชีพสามารถดำรงตำแหน่งผู้จัดการได้อย่างไม่มีอุปสรรค องค์ความรู้ปรากฏชัดว่ากฎหมายไทยยังมิได้ยกระดับ “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” ให้เป็นวิชาชีพที่ควบคุมอย่างเป็นทางการ (Regulated Profession) ต่างจากประเทศพัฒนาแล้วที่มีระบบอบรม ออกใบอนุญาต และควบคุมจริยธรรมผู้ประกอบการวิชาชีพดังกล่าว ยังไม่มีองค์กรกำกับดูแลเฉพาะที่ทำหน้าที่ควบคุม ตรวจสอบ หรือรับรองเรียนเกี่ยวกับผู้จัดการ จากการศึกษพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานกลางเฉพาะกิจ หรือองค์กรอิสระที่ทำหน้าที่ควบคุม ดูแล หรือรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเป็นระบบ ความรับผิดชอบจึงตกอยู่ที่ เจ้าของร่วม หรือ คณะกรรมการนิติบุคคล เป็นหลัก ซึ่งขาดความรู้ ความพร้อม และกลไกทางกฎหมายในการตรวจสอบหรือถอดถอนผู้จัดการที่มีพฤติกรรมไม่เหมาะสม ปรากฏช่องว่างสำคัญในระบบกฎหมายไทย คือ “การไม่มีองค์กรอิสระในการกำกับดูแลผู้จัดการอาคารชุด” ซึ่งทำให้ผู้จัดการบางรายสามารถใช้ช่องว่างนี้ในการกระทำความผิด เช่น การทุจริต หรือการละเว้นการจัดประชุม การปกปิดรายงานทางการเงิน โดยไม่มีองค์กรกลางเข้าไปตรวจสอบหรือรับผิดชอบการกำกับดูแล ผู้จัดการในทางปฏิบัติอาศัยกลไกภายในอาคารชุดเป็นหลัก ซึ่งไม่เพียงพอ แม้กฎหมายจะกำหนดให้ คณะกรรมการนิติบุคคล มีอำนาจในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ (มาตรา 36) และกำหนดให้ผู้จัดการมีหน้าที่ในการบริหารอาคารและจัดประชุม (มาตรา 33) แต่ในความเป็นจริง กลไกเหล่านี้ ขาดความเป็นอิสระ และมีโอกาสถูกครอบงำได้ง่าย ผู้จัดการบางรายมีอำนาจเหนือ คณะกรรมการหรือมีผลประโยชน์ร่วม ทำให้กลไกควบคุมตนเอง (Self-Regulation) ไม่อาจใช้ได้จริง และเมื่อเกิดข้อพิพาท เจ้าของร่วมก็ไม่ทราบช่องทางร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ ระบบกำกับดูแลที่พึ่งพาภายในนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่มีหน่วยงานภายนอกเข้าไปตรวจสอบ เป็นจุดอ่อนสำคัญที่เอื้อให้เกิดปัญหาการใช้อำนาจโดยมิชอบของผู้จัดการ และส่งผลต่อความน่าเชื่อถือของระบบอาคารชุดในระยะยาว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเข้มงวด และไม่มีองค์กรกลางที่ทำหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ หรือควบคุมพฤติกรรมของผู้จัดการอย่างเป็นระบบ ซึ่งแตกต่างจากระบบกฎหมายของต่างประเทศหลายแห่งที่ยกระดับผู้จัดการเป็นวิชาชีพที่อยู่ภายใต้การกำกับอย่างเคร่งครัดโดยองค์กรอิสระเฉพาะทาง

ข้อเสนอแนะการวิจัย

1. ข้อเสนอแนะในการนำไปใช้

1.1 การกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติในการกำหนดกฎเกณฑ์หรือกำหนดคุณสมบัติใด ๆ ของผู้ที่เข้ามาบริหารอาคารชุด และผู้ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นพิเศษ คงกำหนดเพียงให้ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1 กล่าวคือ (1) เป็นบุคคลล้มละลาย (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่ (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1 บรรดาหนึ่งด้วย โดยได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมในนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ไม่ได้กำหนดหลักว่าด้วยความไว้วางใจ (Fiduciary Duty) ซึ่งมีหน้าที่สำคัญ 4 ประการ ได้แก่ 1) การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง (Duty of Care) 2) การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อรักษามผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น (Duty of Loyalty) 3) การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience) และ 4) การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและโปร่งใส (Duty of Disclosure)

1.2 การขาดองค์การที่ทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้มีบทบัญญัติในการกำหนดกฎเกณฑ์ หรือกำหนดให้มีองค์กรที่จะมาทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นพิเศษจึงควรต้องดำเนินการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดและผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษและจัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในจัดตั้งหน่วยงานที่กำกับดูแลให้มีบทบัญญัติให้จัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารอาคารชุด

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าจะเป็นการดีหากมีการร่วมมือกับสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นมหาวิทยาลัยชั้นนำในการจัดทำหลักสูตรอบรมและทำการทดสอบเพื่อให้ได้ใบรับรอง (Certificate) โดยมีกฎหมายเข้าไปรองรับการจัดการอบรมและออกใบรับรอง และนำไปรับรองจากสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพนั้นมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินสังกัดกรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐ ทำหน้าที่กำกับดูแล จัดทำมาตรฐานวิชาชีพตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตามหลักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้หลักความไว้วางใจ “Fiduciary Duty” รวมถึงหลักของการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมผู้พักอาศัย และเจ้าของธุรกิจ กล่าวคือ หลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Good Faith) หลักการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง (Duty of care) และหลักการปฏิบัติหน้าที่เพื่อรักษามผลประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุด (Duty of Loyalty)



และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการแก้ไขปัญหาเรื่องขาดองค์กรที่ทำหน้ากำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ได้เสนอแนะ

เอกสารอ้างอิง

- ธนกฤต ไทยมี. (2564). ปัญหากฎหมายการบริหารจัดการอาคารชุด. *NITIPAT NIDA Law Journal*, 10(1), 74-94.
- นายแว่นธรรมดา. (2567). *ลงทุนอสังหา กับ Mr. Top of Living*. สืบค้นเมื่อ 3 พฤษภาคม 2567, จาก <http://www.Topofliving.Com/1517.Html/In>.
- ราชกิจจานุเบกษา. (2551). พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551. เล่ม 125 ตอนที่ 44 ก. ลงวันที่ 6 มีนาคม 2551.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2560). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: บริษัทพิมพ์ดีการพิมพ์.
- สัมมา คีตสิน. (2567). กฎหมายคอนโดมิเนียม. สืบค้นเมื่อ 13 พฤษภาคม 2567, จาก <https://www.sena.co.th/articles/สมยศ แสงสุวรรณ>.
- สมยศ แสงสุวรรณ. (2542). การบริหารงานอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร: วิวัฒน์.
- อมเรศ กระบวนสิน. (2560). กฎหมายอาคารชุดเปรียบเทียบของประเทศไทยกับรัฐคอนเนตทิคัต สหรัฐอเมริกา. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต). วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.
- knightfrank.co.th (2565). ตลาดคอนโดมิเนียมปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2564 นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติร่วมทุนพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ล่างมากขึ้นในปี. สืบค้นเมื่อ 25 กันยายน 2567, จาก <https://thailandproperty.knightfrank.co.th/news/ตลาดคอนโดปี-2564-แนวโน้มตลาด>