

ปัญหาทางกฎหมายของอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด

THE LEGAL ISSUES OF CONDOMINIUM BUILDINGS WITHOUT A JURISTIC PERSON

ณัฐสรวง หงษ์ทอง¹

รศ. พินิจ ทิพย์มณี²

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายของอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคลซึ่งในสังคมไทยปัจจุบัน มีอาคารชุดเกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม ลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารชุดมีความแตกต่างกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางและสังคมของการอยู่ร่วมกันที่จำเป็นต้องได้รับการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพและยั่งยืน จึงทำให้ต้องมีกฎหมายรองรับ ซึ่งในปัจจุบัน คือ “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522”

จากการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ขาดบทบัญญัติสำคัญที่ส่งผลต่อการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยเฉพาะในอาคารชุดเก่าที่มีปัญหาในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มาตรการทางกฎหมายที่ใช้ไม่มีประสิทธิภาพ เพราะการระงับบริการส่วนรวมแก่เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระสามารถทำได้เท่าที่ไม่กระทบสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ส่งผลทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินทุนที่จะใช้ในการบริหารงาน และเกิดปัญหาอาคารชุดไม่มีนิติบุคคล ซึ่งปัญหานี้ทำให้ขยายไปถึงการบริหารจัดการในอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล ที่ทำให้อาคารชุดเกิดปัญหาด้านการดูแลสาธารณูปโภคและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพราะไม่มีผู้มีอำนาจออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ และประการสุดท้ายปัญหาการขาดหน่วยงานดูแลอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากปัจจุบันกฎหมายกำหนดให้เป็นเรื่องที่เจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดนั้นต้องจัดตั้งนิติบุคคลกันเองให้ได้ และปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น โดยกรมที่ดินเป็นเพียงหน่วยงานที่ดำเนินงานทางทะเบียนและให้คำแนะนำเบื้องต้น ซึ่งแตกต่างกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐฟลอริดา ที่กำหนดขึ้นตอนอันเป็นมาตรการทางกฎหมายในการบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้โดยเฉพาะ หรือประเทศเกาหลีใต้ ประเทศแคนาดา และประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐฮาวาย พบว่ามีทั้ง

¹ นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

² อาจารย์ที่ปรึกษา คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

การจัดตั้งหน่วยงานและการใช้ระบบคณะกรรมการตามกฎหมายโดยเฉพาะเพื่อควบคุมดูแลการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งช่วยให้การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

ดังนั้น เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล ผู้เขียนจึงเสนอให้กฎหมายอาคารชุดของไทยมีมาตรการบังคับทางกฎหมายในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และการกำหนดให้มีหน่วยงานหรือองค์กรควบคุมดูแลนิติบุคคลอาคารชุดอย่างใกล้ชิด และศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดของไทยเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมกับบริบทของไทยต่อไป

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the legal issues associated with condominiums that lack a juristic person. In contemporary Thai society, there has been a significant increase in the number of new condominiums. However, the nature of communal living within condominiums differs from that of single-house developments due to the involvement of common property and the community dynamics that require effective and sustainable management. Consequently, there is a need for legal provisions to address these issues, specifically under the 'Condominium Act B.E. 2522' (1979).

The study reveals that the Condominium Act B.E. 2522 (1979) lacks critical provisions affecting the management of condominium juristic persons, particularly in older condominiums where there are issues with collecting common expenses. The existing legal measures are ineffective, as suspending common services for unit owners with overdue payments is permissible only to the extent that it does not impact their rights to personal and common property. This results in the juristic person lacking the funds needed for effective management and exacerbates the problem of condominiums without a juristic person. This issue extends to the management of condominiums without a juristic person, leading to problems with public utilities maintenance and the registration of rights and legal transactions, due to the absence of an authority to issue debt-free certificates. Lastly, the problem of the lack of a condominium management agency without a juristic person persists, as the current law requires unit owners to establish a juristic person independently and comply solely with legal requirements, with the Land Department only handling registration and providing preliminary advice. This contrasts with the legal framework in the United States, specifically in Florida, which includes legal measures for enforcing payment of common expenses, and with countries like South Korea, Canada, and the United States, particularly Hawaii, where there are dedicated agencies and regulatory committees to

oversee condominium management, contributing to more effective and sustainable management of condominium juristic persons.

Therefore, to prevent and address the issues arising from condominiums without a juristic person, the author proposes that Thai condominium law should include mandatory legal measures for the collection of common expenses and establish a supervising authority or organization to closely oversee the management of condominium juristic persons. and compare international condominium laws and those similar to Thai condominium law to identify appropriate approaches that suit the Thai context.

Keywords: Condominiums without a juristic person, Condominium juristic persons, The registration of rights and legal transactions

1. บทนำ

ปัจจุบันอาคารชุดเป็นทางเลือกที่ได้รับความนิยมในสังคมไทยสำหรับการอยู่อาศัย โดยเฉพาะในเขตเมืองที่มีที่ดินจำกัดและราคาสูง คอนโดมิเนียมมักตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะและสถานที่ทำงาน ซึ่งช่วยลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง อย่างไรก็ตาม การอยู่อาศัยในอาคารชุดมีความแตกต่างจากการอยู่อาศัยในบ้านจัดสรร เนื่องจากต้องมีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน เช่น ลิฟต์ บันได ท่อน้ำ และพื้นที่สาธารณะอื่น ๆ ซึ่งการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนี้จะต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีผู้จัดการเป็นผู้แทนนิติบุคคลดูแล

อย่างไรก็ตามการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมักพบปัญหาหลายประการ เช่น การจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพและขาดความชัดเจนในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง นำไปสู่ปัญหาการค้างชำระหนี้ และการขาดมาตรการบังคับทางกฎหมายที่เข้มงวดเพื่อเรียกเก็บหนี้ประเภทนี้ โดยที่กฎหมาย “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” ได้กำหนดให้ผู้ที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต้องเสียค่าปรับ แต่การใช้มาตรการเชิงลงโทษโดยการกำหนดเงินเพิ่มให้สูงขึ้นนั้นทำให้เจ้าของห้องชุดที่มีปัญหาทางการเงินไม่สามารถชำระหนี้ได้มากขึ้น นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของไทยยังไม่ครอบคลุมถึงวิธีการจัดการปัญหาการค้างชำระหนี้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องพึ่งพากระบวนการทางกฎหมายที่ใช้เวลานานและมีค่าใช้จ่ายสูง ปัญหาเหล่านี้เป็นสาเหตุที่ส่งผลทำให้เกิดปัญหาอาคารชุดไม่มีนิติบุคคล

การขาดหน่วยงานกำกับดูแลอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคลยังเป็นปัญหาใหญ่ เนื่องจากไม่มีหน่วยงานที่เข้ามาควบคุมดูแลและตรวจสอบมาตรฐานในการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งอาจนำไปสู่การละเลยการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในอาคารชุด ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของเจ้าของห้องชุด และอาจ

ทำให้เกิดการเสื่อมสภาพของอาคารชุดในระยะยาว ด้วยเหตุนี้ การพิจารณาและปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดจึงมีความสำคัญ เพื่อให้สามารถจัดการปัญหาการค้างชำระหนี้และการบริหารจัดการอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยของเจ้าของห้องชุดในระยะยาว นอกจากนี้ ควรมีการจัดตั้งหน่วยงานหรือองค์กรที่มีอำนาจในการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

2. ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

นิติบุคคลเป็นแนวคิดทางกฎหมายที่กำหนดให้กลุ่มบุคคลหรือองค์กรสามารถมีสิทธิและหน้าที่ทางกฎหมายได้อย่างเสมือนเป็นบุคคลจริง ข้อโต้แย้งและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดนิติบุคคลได้แบ่งออกเป็นสามระบบหลัก ดังจะกล่าวต่อไปนี้

2.1 ทฤษฎีว่าด้วยนิติบุคคล

นิติบุคคลมีขึ้นได้โดยกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 65

ข้อโต้แย้งทางทฤษฎีว่าด้วยนิติบุคคลได้ส่งผลกระทบต่อความคิดในการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการได้มาสภาพบุคคลในระบบกฎหมายต่าง ๆ ซึ่งอาจสรุปลงได้เป็นระบบใหญ่ ๆ 3 ระบบด้วยกัน คือ

1. นิติบุคคลอาจจัดตั้งขึ้นโดยอิสระ (Free Corporation System) กล่าวคือ กฎหมายรับรองให้นิติบุคคลเกิดขึ้น เมื่อปรากฏว่าคณะบุคคลหรือองค์กรใดได้จัดตั้งกันเป็นตัวแทนตน มีสถานที่ตั้ง มีวัตถุประสงค์ และผู้แทนครบถ้วนตามเงื่อนไขในกฎหมายแล้ว ก็มีฐานะเป็นนิติบุคคลขึ้นเลยโดยอัตโนมัติ แนวความคิดเช่นนี้เป็นผลมาจากการยอมรับทฤษฎี Real Corporation Theory

2. การจัดตั้งเป็นนิติบุคคลทำได้ โดยต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานเท่านั้น (Concession System) ระบบนี้เป็นระบบที่สะท้อนความคิดว่านิติบุคคลเกิดขึ้นได้จากอำนาจรัฐเท่านั้น อันเป็นความคิดที่สืบมาจากการรับ Fiction Theory อย่างเต็มตัว

3. นิติบุคคลอาจจัดตั้งขึ้นโดยผู้ขอจัดตั้งปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดแล้วไปขอจดทะเบียนนิติบุคคลต่อเจ้าพนักงาน (Normative System) ในกรณีเช่นนี้ หากผู้ขอจัดตั้งนิติบุคคลได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ หรือมีคุณสมบัติตามที่วางไว้ครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานก็มีหน้าที่จดทะเบียนนิติบุคคลให้

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับระบบคณะกรรมการตามกฎหมายของไทย

คณะกรรมการ คือ กลุ่มบุคคลที่กำหนดขึ้นเพื่อให้ดำเนินการด้านบริหารหรือกระทำการบางอย่าง โดยมีเป้าหมายร่วมกัน มีความสัมพันธ์ร่วมกันอย่างใดอย่างหนึ่ง ความเป็นอิสระในการแลกเปลี่ยนแนวความคิดระหว่างกรรมการด้วยกัน รวมทั้งต่างมีอิทธิพลซึ่งกันและกันเพื่อไปสู่เป้าหมายเดียวกัน โดยสมาชิกในคณะกรรมการมักจะถูกกำหนดให้การทำคณะกรรมการเป็นพิเศษจากการทำงานตามปกติ ซึ่งในทางการ

บริหารนั้นเราถือว่าคณะกรรมการเป็นการกระทำของกลุ่ม และถือว่าคณะกรรมการเป็นกลุ่มก่อให้เกิดการรวมพลัง (Synergy) ผลรวมของงานที่เกิดขึ้นจากการทำงานเป็นกลุ่มย่อมมีมากกว่าผลรวมของงานที่เกิดจากต่างคนต่างทำคณะกรรมการเป็นกลุ่มที่เกิดจากการแต่งตั้งอย่างเป็นทางการ มีอำนาจหน้าที่หรือภาระที่ได้รับมอบหมายอย่างชัดเจน อาจได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการถาวร (standing committee) หรือคณะกรรมการเฉพาะกิจ (temporary committee) ก็ได้³ คณะกรรมการอาจมีชื่อเรียกแตกต่างกัน เช่น Board, Commission, Task Force หรือ Team Work

การกำหนดให้มีคณะกรรมการนั้น อาจเป็นไปได้ด้วยความมุ่งหมายหลายประการ เช่น ให้คณะกรรมการมีอำนาจในการบริหารจัดการ ให้คณะกรรมการมีอำนาจในการตัดสินใจ ให้คณะกรรมการทำหน้าที่แต่เฉพาะศึกษารายละเอียดโดยไม่มีอำนาจที่จะตัดสินใจ ให้คณะกรรมการให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการหรือผู้บังคับบัญชา ซึ่งผู้จัดการหรือผู้บังคับบัญชาจะตัดสินใจตามที่เสนอหรือไม่ก็ได้ และให้คณะกรรมการรับข้อมูลข่าวสารโดยไม่มีอำนาจที่จะให้คำแนะนำหรือตัดสินใจในทางธุรกิจหรือการปฏิบัติราชการ

การศึกษาทฤษฎีเกี่ยวกับนิติบุคคล ทำให้ทราบถึงความจำเป็นในการมีอยู่ของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อการบริหารจัดการภายในที่อยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดโดยมีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการ ประกอบกับการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับคณะกรรมการตามกฎหมายของไทย ทำให้ทราบหลักการของการร่างกฎหมายเกี่ยวกับระบบคณะกรรมการ รวมถึงข้อดีของระบบคณะกรรมการที่มีลักษณะเป็นการรวมกลุ่มเป็นองค์กรหรือคณะบุคคลขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งเป็นการเฉพาะและมีเป้าหมายเดียวกัน ก่อให้เกิดการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพได้

3. กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของประเทศไทย

กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศมีความคล้ายคลึงกันในโครงสร้างหลัก แต่แตกต่างกันในรายละเอียดเฉพาะ เช่น ข้อบังคับที่เจ้าของห้องชุดต้องปฏิบัติและการจัดการข้อโต้แย้ง และในบางประเทศมีกฎหมายเฉพาะเพื่อควบคุมมาตรฐานการบริหารจัดการอาคารชุดผ่านคณะกรรมการตามกฎหมาย องค์กรเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐ ซึ่งมีอำนาจแก้ไขปัญหารวมถึงควบคุมมาตรฐานของนิติบุคคลอาคารชุด ในขณะที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย ยังไม่มีบทบัญญัติเช่นนี้

³ สำนักหลักนิติบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, คู่มือแบบการร่างกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการ, กันยายน 2554, น.2-10.

3.1 กฎหมายอาคารชุด ประเทศเกาหลีใต้

3.1.1 บทบัญญัติที่กำหนดให้มีคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศเกาหลีใต้⁴ นั้นมีการกำหนดให้มีคณะกรรมการตามกฎหมายเพื่อทำหน้าที่ใกล้เคียงและแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ภายในอาคารชุด โดยคณะกรรมการดังกล่าวมีชื่อว่า “คณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทเกี่ยวกับอาคารชุด” ทำให้ปัญหาการบริหารงานอาคารชุดในประเทศเกาหลีใต้มีหน่วยงานอาคารชุดโดยเฉพาะคอยตรวจสอบและดูแลการบริหารงานอยู่ตลอด ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวหน่วยงานของรัฐเป็นผู้แต่งตั้งขึ้นจากบุคคลที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในด้านกฎหมายโดยเฉพาะ รวมถึงในด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย⁴

3.1.2 บทบัญญัติที่กำหนดให้อำนาจผู้บริหารท้องถิ่นควบคุมดูแลนิติบุคคลอาคารชุด

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศเกาหลีใต้มีบทบัญญัติที่กำหนดให้หน่วยงานของรัฐที่เป็นหน่วยงานเฉพาะมีอำนาจเข้าจัดการอาคารชุดในลักษณะที่เป็นกรให้อำนาจเข้าแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการโดยตรง กล่าวคือ ในมาตรา 26-5 อนุมาตรา (1) ได้กำหนดให้ในกรณีที่จะต้องการบริหารอาคารชุดเพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดมีประสิทธิภาพและเพื่อความอยู่รอดของเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งมีสถานะเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ มีอำนาจเรียกให้นิติบุคคลอาคารชุดรายงานข้อมูลเรื่องสำคัญ ซึ่งในกฎหมายได้บัญญัติเป็นประเด็นปัญหาไว้อย่างชัดเจนโดยเฉพาะอาทิเช่นในเรื่องการเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การใช้เงินสำหรับการซ่อมแซมอาคารชุดตามกฎหมาย หรือการแต่งตั้งหรือไล่ออกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น⁵

3.2 กฎหมายอาคารชุด ประเทศแคนาดา รัฐออนแทรีโอ

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศแคนาดา รัฐออนแทรีโอ กำหนดให้มีองค์กรเอกชนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอาคารชุดเพื่อการควบคุมและพัฒนานิติบุคคล กล่าวคือ Condominium Management Regulatory Authority of Ontario (CMRAO) เป็นหน่วยงานที่ช่วยให้คอนโดมิเนียมในออนแทรีโอมีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพและปลอดภัยตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และได้ถูกสร้างขึ้นเพื่อให้มีการควบคุมและกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดในรัฐออนแทรีโอของแคนาดาอย่างมีประสิทธิภาพและมีความเป็นมาตรฐานสูง CMRAO ภายใต้กฎหมาย Condominium Management Services Act, 2015 โดยมีลักษณะเป็นหน่วยงานที่ควบคุมและจัดการดูแลโดยเฉพาะ

3.3 กฎหมายอาคารชุด ประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐฮาวาย

⁴ Act on ownership and management of condominium buildings Article 52-2 - 52-3.

⁵ Act on ownership and management of condominium buildings Article 26-5.

ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐฮาวายมีบทบัญญัติที่กำหนดให้มีการตั้งคณะกรรมการของรัฐ เพื่อการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดรวมถึงการตรวจสอบข้อร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุด

กฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุดในรัฐฮาวายของสหรัฐอเมริกา มีชื่อว่า “Hawaii Condominium Property Act” (Hawaii Revised Statutes Chapter 514B)” ซึ่งมีบทบัญญัติเกี่ยวกับหน่วยงานของรัฐที่กำกับดูแลอาคารชุด มีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลและควบคุมกิจการอาคารชุด อาทิเช่น การอนุมัติและควบคุมการขึ้นทะเบียนและการออกใบอนุญาตของผู้พัฒนาอาคารชุด การบังคับใช้กฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด การจัดการและตรวจสอบข้อร้องเรียนและข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในคอนโดมิเนียม และให้คำแนะนำและให้ข้อมูลแก่ประชาชนและผู้พัฒนาเกี่ยวกับกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

โดยคำนิยามได้กำหนดไว้ว่า “คณะกรรมการ” นั้น ให้หมายถึงคณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ⁶ ประกอบกับในมาตรา 514B-61 เป็นมาตราที่ให้อำนาจของคณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์ของรัฐไว้โดยเฉพาะ กล่าวคือ มีอำนาจดำเนินการสืบสวน ออกคำสั่งยุติและเลิกใช้ และดำเนินการในศาลที่มีเขตอำนาจเพื่อบังคับแก่บุคคลใด ๆ เพื่อให้สอดคล้องและส่งเสริมกับวัตถุประสงค์แห่งกฎหมายอาคารชุด และหากปรากฏว่าบุคคลใดมีส่วนร่วม หรือกำลังจะมีส่วนร่วมในการกระทำหรือการปฏิบัติใด ๆ ที่เป็นการละเมิดบทบัญญัติบางส่วนแห่งกฎหมายอาคารชุด หรือกฎหมายหรือคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ คณะกรรมการอาจดำเนินการในศาลที่เหมาะสมเพื่อสั่งการให้กระทำการหรือการปฏิบัตินั้นหรืออื่น ๆ ได้⁷

3.4 กฎหมายอาคารชุด ประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐฟลอริดา

3.4.1 บทบัญญัติที่เป็นมาตรการทางกฎหมายเพื่อการบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ในรัฐฟลอริดา สหรัฐอเมริกา มีกฎหมาย “Florida Condominium Act” ซึ่งเป็นกฎหมายรัฐบัญญัติที่ระบุเกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดำเนินงาน และสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่อยู่ในห้องชุดของรัฐฟลอริดา มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการห้องชุดจะเป็นไปตามมาตรฐานที่มีคุณภาพและเป็นระบบ เพื่อปกป้องสิทธิและสวัสดิการของเจ้าของห้องชุด

3.4.1.1 บทบัญญัติที่กำหนดให้มีการไต่ถามหนี้ต่อหน้าคณะกรรมการ

โดยในกฎหมายดังกล่าวยังมีมาตรการในการเปิดโอกาสให้เจ้าของห้องชุดนั้นชี้แจงและไต่ถามหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวต่อคณะกรรมการเป็นจำนวนอย่างน้อย 3 คนก่อน

3.4.1.2 บทบัญญัติที่กำหนดให้นิติบุคคลต้องมีหนังสือบอกกล่าวทวงถามหนี้

⁶ Hawaii Condominium Property Act, [S514B-3] “Commission” means the real estate commission of the State.

⁷ Hawaii Condominium Property Act, [S514B-61] General powers and duties of commission.

โดยในกฎหมายดังกล่าวมีการกำหนดหน้าที่ของสมาคมหรือนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยเฉพาะว่าการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของห้องชุดสมาคมจะต้องมีหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรส่งให้แก่เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระล่วงหน้า 14 วัน⁸

3.4.1.3 บทบัญญัติที่กำหนดลำดับการหักชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ในกฎหมาย Florida Condominium Act มีบทบัญญัติที่กำหนดถึงลำดับของการหักค่าใช้จ่ายเพื่อการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระ โดยกำหนดไว้ว่า เมื่อมีการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของห้องชุด ให้หักดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมหรือค่าปรับ ค่าใช้จ่ายในการทวงถามหรือค่าทนายความก่อน แล้วจึงหักเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันเป็นต้นเงินเป็นลำดับสุดท้าย⁹

3.5 กฎหมายอาคารชุดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประเทศไทย

3.5.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และการเสียเงินเพิ่มกรณีค้างชำระ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัย และค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ต้องจ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์หรือประโยชน์ที่ได้รับ¹⁰ หากไม่จ่ายภายในเวลาที่กำหนด จะต้องเสียเงินเพิ่มตามมาตรา 18/1 โดยเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี หากค้างชำระเกิน 6 เดือน อาจเสียเงินเพิ่มไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี และอาจถูกระงับการใช้บริการส่วนกลางตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด¹¹

3.5.2 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดนั้น กฎหมายกำหนดให้ผู้ที่ต้องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต้องนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ต้อง

⁸ Florida Condominium Act, 718.303 (3).

⁹ Florida Condominium Act, 718.116 (3).

¹⁰ มาตรา 18 วรรค 2 “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ”.

¹¹ มาตรา 18/1 วรรคหนึ่ง “ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

วรรคสอง เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่”.

แสดงหนังสือรับรองการปลดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อยืนยันว่าไม่มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 หากไม่มีหนังสือสำคัญดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่รับจดทะเบียน¹²

3.5.3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนนิติบุคคลและต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี ไม่มีประวัติทุจริต หรือถูกตัดสินคดีร้ายแรง การแต่งตั้งต้องผ่านมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและจดทะเบียนภายใน 30 วัน ผู้จัดการพ้นตำแหน่งเมื่อสิ้นสภาพนิติบุคคล, ลาออก, หมดอายุสัญญาจ้าง, หรือถูกถอดถอนตามมติที่ประชุมใหญ่ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามระเบียบของกรมที่ดิน¹³

3.5.4 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจและหน้าที่สำคัญหลายประการ รวมถึงการปฏิบัติตาม วัตถุประสงค์และข้อบังคับ การดูแลความปลอดภัยและสงบเรียบร้อยในอาคารชุด การเป็นผู้แทนของนิติบุคคล การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายและประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ นอกจากนี้ ผู้จัดการยังมีหน้าที่ที่จะต้องฟ้อง บังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระเกินหกเดือน¹⁴

¹² มาตรา 29 วรรคสอง “ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรอง การปลดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง”.

¹³ มาตรา 35/1 วรรคหนึ่ง “ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริต

ต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

(5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18”.

¹⁴ มาตรา 36 “ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับ ความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

3.5.5 การขอให้ศาลแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคลชั่วคราว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกฎหมายแพ่งนั้นกำหนดว่าหากตำแหน่งผู้แทนนิติบุคคลว่างลงและอาจเกิดความเสียหายขึ้น ผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการสามารถร้องขอให้ศาลแต่งตั้งผู้แทนชั่วคราวขึ้นได้ โดยตำแหน่งผู้แทนนิติบุคคล หมายถึงบุคคลที่มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลตามกฎหมาย ข้อบังคับ หรือสัญญา ในกรณีที่ไม่มีข้อกำหนด เฉพาะในข้อบังคับหรือกฎหมาย ศาลสามารถแต่งตั้งผู้แทนชั่วคราวเพื่อป้องกันความเสียหาย จนกว่าจะมีการ แต่งตั้งผู้แทนใหม่ตามกฎหมายหรือข้อบังคับที่กำหนดไว้¹⁵

3.5.6 การขายทอดตลาดห้องชุดกรณีห้องชุดมีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ตามประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง

เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ และจัดการเก็บเงินจากการขายเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวก่อนการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขาย ทอดตลาด ในกรณีที่นิติบุคคลไม่แจ้งหนี้ที่ค้างชำระภายในเวลาที่กำหนด หรือไม่มีหนี้ค้างชำระ กฎหมายใน มาตรานี้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอด หนี้ที่ต้องออกโดยนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งการ แก้ไขกฎหมายนี้มีเป้าหมายเพื่อให้ห้องชุดที่ค้างชำระอยู่ในระบบการบังคับคดีถูกขายทอดตลาดและโอน กรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อได้¹⁶

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วัน สิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”.

¹⁵ มาตรา 73 “ถ้ามีตำแหน่งว่างลงในจำนวนผู้แทนของนิติบุคคลและมีเหตุอันควรเชื่อว่าการปล่อยตำแหน่งว่างไว้น่าจะเกิด ความเสียหายขึ้นได้ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการร้องขอ ศาลจะแต่งตั้งผู้แทนชั่วคราวขึ้นก็ได้”.

¹⁶ มาตรา 335 วรรคสอง “ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขาย ทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือ รับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขาย ทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่จะยื่นโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้อง ใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

3.5.7 พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

3.5.7.1 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจในการดูแล บำรุงรักษา และจัดหาประโยชน์จากสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันในโครงการ โดยต้องดำเนินการเพื่อประโยชน์ร่วมของผู้อยู่อาศัย หากต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ต้องได้รับความเห็นชอบจากการเคหะแห่งชาติ (กคช.) นอกจากนี้ นิติบุคคลชุมชนการเคหะสามารถมอบสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินเหล่านี้ให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นดูแลได้ หากเห็นว่ามิได้ประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการ และหากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเงื่อนไข การเคหะแห่งชาติอาจเพิกถอนอำนาจและโอนความรับผิดชอบให้หน่วยงานอื่นได้¹⁷

ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สิน วางระเบียบการใช้และข้อห้ามที่อาจก่อความเสียหายหรือความรำคาญ กำหนดข้อห้ามเกี่ยวกับการใช้เคหะในการประกอบกิจการหรืออาชีพ วางระเบียบจราจร จัดบริการสาธารณะ เรียกเก็บค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน สามารถยื่นคำร้องหรือเป็นคู่ความแทนสมาชิกในกรณีที่มี

วรรคสาม หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้”.

¹⁷ มาตรา 25/10 “ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจในการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการ ทั้งนี้ ตามรายการที่ กคช. กำหนด

การดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการและจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์แห่งทรัพย์สินดังกล่าวมิได้ เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจาก กคช.

ในกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะเห็นสมควรมอบสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่ง ให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดูแลและบำรุงรักษาเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบด้วย ถ้าเห็นว่าการมอบให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ให้ กคช. มีอำนาจโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นได้

ในกรณีที่การใช้อำนาจปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ หรือจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่งของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ มิได้เป็นไปตามวรรคสอง กคช. จะเพิกถอนอำนาจดังกล่าวสำหรับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นก็ได้ และจะโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้นต่อไปก็ได้”.

ข้อพิพาทที่กระทบสิทธิของสมาชิก โดยการดำเนินการบางอย่างจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกก่อนด้วย¹⁸

3.5.7.2 การเคหะแห่งชาติมีอำนาจในการออกหนังสือ เพื่อยืนยันว่าผู้จดทะเบียนได้ชำระค่าบริการและเงินเพิ่มตามมาตรา 25/11 (7) ครบถ้วนแล้ว¹⁹

3.5.7.3 อำนาจของการเคหะแห่งชาติในการกำกับดูแลและควบคุมนิติบุคคล

¹⁸ มาตรา 25/11 “เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สิน
 - (2) วางระเบียบการใช้สาธารณูปโภคและทรัพย์สินใช้
 - (3) กำหนดข้อห้ามการกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญเกินคนแก่ส่วนรวม หรือความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของผู้อยู่อาศัย
 - (4) กำหนดข้อห้ามเกี่ยวกับการใช้เคหะในการประกอบกิจการหรือในการประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอื่น
 - (5) วางระเบียบเกี่ยวกับจราจร
 - (6) จัดให้มีบริการสาธารณะและการ
 - (7) เรียกเก็บค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาตาม (1) และค่าบริการตาม (6) และค่าใช้จ่ายอื่นจากสมาชิก ทั้งนี้เท่าที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งกำหนดเงินเพิ่ม ในกรณีไม่ชำระหรือชำระล่าช้า ซึ่งต้องไม่เกินอัตราร้อยละสองต่อเดือนของจำนวนเงินที่ไม่ชำระหรือชำระล่าช้า
 - (8) กำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการชุมชนการเคหะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ซึ่งต้องไม่เกินอัตราที่ กคช. กำหนด
 - (9) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นคู่ความในคดีข้อพิพาทแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกส่วนรวม
- การดำเนินการตาม (3) (4) และ (8) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก”.

¹⁹ “มาตรา 25/12 “การดำเนินการใด ๆ ทางทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับเคหะ ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนได้เมื่อผู้จดทะเบียนได้แสดงหนังสือรับรองจากคณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือ กคช. แล้วแต่กรณี ว่าได้มีการชำระเงินค่าบริการและเงินเพิ่มตามมาตรา 25 / 11 (7) สำหรับเคหะนั้นครบถ้วนแล้ว

ให้ถือว่าหนี้ค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา 25/11 (1) และค่าบริการในการจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยตามมาตรา 25/11 (6) เป็นหนี้ร่วมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เคหะของผู้ค้างชำระ”.

กฎหมายได้กำหนดให้การละเมิดแห่งชาติมีหน้าที่ส่งเสริม สนับสนุน และกำกับดูแลนิติบุคคลชุมชน การละเมิด หากมีสมาชิกอย่างน้อยหนึ่งในห้าร้องเรียนว่าคณะกรรมการชุมชนการละเมิดกระทำผิดกฎหมายหรือ ข้อบังคับ หรือก่อความเดือดร้อนเกินควร การละเมิดแห่งชาติต้องตรวจสอบข้อเท็จจริง หากพบว่าการกระทำ เป็นไปตามข้อร้องเรียน การละเมิดแห่งชาติสามารถสั่งระงับ แก้ไข หรือยกเลิกการกระทำนั้นได้ หากมีการกระทำ ทุจริตหรือก่อความเสียหายร้ายแรง การละเมิดแห่งชาติสามารถสั่งให้คณะกรรมการพ้นจากตำแหน่ง²⁰

3.5.7.4 อำนาจของการละเมิดแห่งชาติในโครงการที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคล

กฎหมายได้ระบุว่าในกรณีที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการละเมิด การดูแลและบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันจะเป็นหน้าที่ของการละเมิดแห่งชาติ โดยมีอำนาจเช่นเดียวกับนิติบุคคล ชุมชนการละเมิดตามที่กำหนดในมาตรา 25/11

และการละเมิดแห่งชาติจะพ้นจากหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ ร่วมกัน เมื่อได้โอนทรัพย์สินดังกล่าวให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อใช้เป็นประโยชน์ สาธารณะ โดยต้องแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งปี กฎหมายนี้ยังนำมาใช้ในกรณีที่นิติบุคคล

²⁰ มาตรา 25/13 “ให้ กคช. มีหน้าที่ในการส่งเสริม สนับสนุน และให้ความช่วยเหลือนิติบุคคลชุมชนการละเมิดตามควรแก่ กรณี รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการละเมิดให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและเป็นประโยชน์แก่ ส่วนรวม

สมาชิกเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของสมาชิกทั้งหมดในโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันร้องเรียนต่อ กคช. ว่าการกระทำของคณะกรรมการชุมชนการละเมิดไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการละเมิด หรือ ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยเกินสมควร

เมื่อ กคช. ได้รับเรื่องร้องเรียนตามวรรคสอง ให้ทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยเร็ว ในกรณีที่ กคช. เห็นว่า มีการกระทำตามที่ผู้ร้องเรียน ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการชุมชนการละเมิดระงับหรือแก้ไขการกระทำนั้น หรือแก้ไข หรือยกเลิกระเบียบหรือข้อห้ามได้ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่ผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่าคณะกรรมการชุมชนการละเมิดหรือกรรมการชุมชนการ ละเมิดคนใดกระทำการโดยทุจริตหรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือนร้อนรำคาญกับผู้อยู่อาศัยอย่างร้ายแรง ให้ กคช. มีอำนาจ สั่งให้คณะกรรมการชุมชนการละเมิดหรือกรรมการชุมชนการละเมิดนั้นพ้นจากตำแหน่ง

การดำเนินการตามวรรคสามหรือวรรคสี่ ไม่เป็นเหตุให้คณะกรรมการชุมชนการละเมิดหรือกรรมการชุมชน การละเมิดนั้นพ้นจากกรณีในทางแพ่งหรือทางอาญาเกี่ยวกับการกระทำความผิดดังกล่าว”.

ชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา 25/15 และการเคหะแห่งชาติยังไม่ได้พ้นจากหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาตามวรรคสองด้วย²¹

3.5.7.5 อำนาจของการเคหะแห่งชาติในการเพิกถอนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

กฎหมายได้กำหนดว่า การเคหะแห่งชาติมีอำนาจเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะในกรณี
ที่นิติบุคคลไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ไม่มีบุคคลใดสมัครเป็นกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมี
มติให้ยกเลิก²²

²¹ มาตรา 25/14 “ในโครงการที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้เป็นหน้าที่ของ กคช. ในการดูแลบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคและทรัพย์สินใช้ประโยชน์ร่วมกันและเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการดังกล่าว ให้ กคช. มีอำนาจเช่นเดียวกับนิติ
บุคคลชุมชนการเคหะ ตามมาตรา 25/11 แต่ไม่ให้นำความในมาตรา 25/11 วรรคสอง มาใช้บังคับกับการดำเนินการของ กคช.

ให้ กคช. พ้นจากหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตาม
วรรคหนึ่ง เมื่อได้จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันดังกล่าวให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติ
บุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ แต่ทั้งนี้ ต้องประกาศให้ผู้อยู่อาศัยทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งปี

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับในกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา
25/15 และ กคช. ยังมีได้พ้นจากหน้าที่ตามวรรคสอง”.

²² มาตรา 25/15 “ให้ กคช. เพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อ กคช. เห็นว่านิติบุคคลชุมชนการเคหะไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด
- (2) ไม่มีบุคคลใดยอมเป็นกรรมการชุมชนการเคหะ
- (3) ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของคะแนนเสียงของสมาชิก

ทั้งหมดในโครงการ ให้ยกเลิกนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

ก่อนเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามกรณี (1) ให้ กคช. จัดให้มีการประชุมใหญ่ของสมาชิก
เพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลความทรงจำการเคหะหากสมาชิกแสดงความเห็นคัดค้านการเพิกถอนดังกล่าว
จำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของสมาชิกทั้งหมดใน โครงการ ให้ กคช. จดการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลการเคหะนั้น

เมื่อเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ กคช. หรือคณะกรรมการนิติบุคคล
ชุมชนการเคหะ แล้วแต่กรณี แต่งตั้งผู้ส่งรับบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่เพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ
และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด
และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลชุมชนการเคหะโดยอนุโลม

ในการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามกรณี (2) ให้ กคช. แต่งตั้งกรรมการชุมชนการเคหะ
จากผู้อยู่อาศัยได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อปฏิบัติหน้าที่ระหว่างชำระบัญชี

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลชุมชนการเคหะให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับ
แต่งตั้ง เว้นแต่ กคช. จะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

3.5.7.6 อำนาจของการเคหะแห่งชาติเกี่ยวกับการโอนสาธารณูปโภคให้แก่หน่วยงานอื่น

กฎหมายได้กำหนดว่า เมื่อนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา 25/15 การโอนสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันซึ่งยังเป็นของการเคหะแห่งชาติ จะต้องโอนไปยังหน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่การเคหะแห่งชาติกำหนด สำหรับทรัพย์สินอื่นที่เหลือหลังจากการชำระบัญชี จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด²³

4. วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายของอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ปัญหาของอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคลเกิดจากการที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลางจากเจ้าของห้องชุดได้ ซึ่งส่งผลให้ขาดเงินทุนในการบริหารงาน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นตัวแทนในการบริหารและจัดการอาคารชุดนั้น ย่อมไม่สามารถทำงานต่อไปได้หากขาดเงินเดือนและค่าใช้จ่าจ่ายในการดำเนินงาน ปัญหานี้มักเกิดกับอาคารชุดที่ก่อตั้งมานานแล้ว ซึ่งมีแนวโน้มทรุดโทรมและไม่ดึงดูดใจให้บุคคลหรือนิติบุคคลเข้ามาบริหาร เนื่องจากขาดเงินทุนจากการไม่ชำระค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลาง ค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลางจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด

4.1 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายที่ส่งผลให้อาคารชุดไม่มีนิติบุคคล

ปัญหาที่อาคารชุดไม่มีนิติบุคคล อันเกิดจากการที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลางจากเจ้าของห้องชุดได้ เนื่องจากปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลางที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลมีหน้าที่ในการจัดการและเรียกเก็บค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลาง แต่ในทางปฏิบัติ มาตรการทางกฎหมายที่มีอยู่ยังไม่เพียงพอในการบังคับชำระหนี้จากเจ้าของห้องชุดที่ผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งตามมาตรา 36 (6) ผู้จัดการมีหน้าที่ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระเกิน 6 เดือน แต่กฎหมายไม่ได้ให้รายละเอียดหรือแนวทางการดำเนินการที่ชัดเจน ส่งผลให้ผู้จัดการที่ไม่มีทักษะไม่สามารถดำเนินการฟ้องร้องได้ เนื่องจากกระบวนการทางศาลมีค่าใช้จ่าจ่าย การที่ต้องใช้เงินจำนวนมากในการว่าความและดำเนินการฟ้องร้องทำให้ปัญหาการค้างชำระ

การเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด”.

²³ มาตรา 25/16 “เมื่อนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา 25/15 ให้โอนบรรดาสารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่ยังเป็นของ กคช. ให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามที่ กคช. กำหนด

การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นที่เหลือภายหลังการชำระบัญชี นอกจากกรณีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด”.

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางยังคงอยู่ นอกจากนี้ มาตรา 18/1 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดอาจระงับการให้บริการส่วนรวมแก่เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระ แต่การดำเนินการเช่นนี้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกานิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถกระทำการใด ๆ ที่ทำให้เจ้าของห้องชุดไม่สามารถใช้สิทธิตามกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ เนื่องจากจะเป็นการละเมิด

โดยสรุป ปัญหาที่อาคารชุดไม่มีนิติบุคคลเกิดจากความไม่ชัดเจนในมาตรการทางกฎหมายในการบังคับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและข้อจำกัดในการใช้มาตรการระงับการให้บริการ ทำให้การจัดการและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางยังคงเป็นปัญหาใหญ่ที่ส่งผลกระทบต่อภาระงานของนิติบุคคลอาคารชุด

4.2 วิเคราะห์ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล

4.2.1 ปัญหาไม่มีการบริหารงานภายในอาคารชุด

ปัญหาการบริหารงานภายในอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ส่งผลกระทบทั้งในด้านการขาดการจัดการและการกำหนดกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน อุปกรณ์และระบบส่วนกลาง เช่น ระบบไฟฟ้า เครื่องปั๊มน้ำ และที่จอดรถ มักประสบปัญหา รวมถึงขาดการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาเนื่องจากขาดการบริหารจัดการจากผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดตามนัยยะมาตรา 36 (4) นอกจากนี้ยังมีปัญหาในด้านการจัดการขยะ ความสงบเรียบร้อย ระบบรักษาความปลอดภัย และการประสานงานกรณีเกิดปัญหาขัดข้องของไฟฟ้าการขาดนิติบุคคลอาคารชุดทำให้ไม่สามารถติดตามหนี้ค้างชำระได้ และไม่สามารถจัดการกับปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างเหมาะสมปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบอย่างมากต่อการอยู่อาศัยร่วมกันและความปลอดภัยของเจ้าของห้องชุด

4.2.2 ปัญหาในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 29 วรรค 2 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

อาคารชุดที่ไม่มีการบริหารจากนิติบุคคลอาคารชุดทำให้เกิดปัญหาด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 29 วรรค 2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุด ซึ่งเป็นเอกสารสำคัญสำหรับการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในกรณีที่อาคารชุดไม่มีนิติบุคคลชุดบริหาร เจ้าของห้องชุดหรือผู้ที่ต้องการจดทะเบียนสิทธิไม่สามารถขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ ซึ่งส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ได้ หากมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิเกิดขึ้น เจ้าของห้องชุดจะต้องใช้วิธีทางศาลเท่านั้นเพื่อขอให้มีการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้

ปัญหานี้ไม่เพียงแต่เกิดขึ้นในกรณีทั่วไป แต่ยังสะท้อนถึงช่องโหว่ในกฎหมายที่ไม่ครอบคลุมเนื่องจากการขายทอดตลาดห้องชุด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 นั้น กฎหมายอนุญาตให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด

ซึ่งการแก้ไขนี้เป็นการแก้ไขปัญหาอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดเฉพาะที่ค้างอยู่ในชั้นบังคับคดี ทำให้ยังไม่ครอบคลุมกรณีการขายหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด ดังนั้น เจ้าของห้องชุดที่ต้องการจดทะเบียนสิทธิโดยไม่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดจะต้องเผชิญกับปัญหาในการจดทะเบียนสิทธิตามมาตรา 29 ดังกล่าวซึ่งทำให้ทรัพย์สินประเภทห้องชุดที่ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดถูกแช่แข็งและไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มที่ ส่งผลกระทบต่อการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจและการพัฒนาทางสังคมโดยรวม

ประเด็นปัญหาว่า ในอาคารชุดที่ไม่มีผู้แทนนิติบุคคล ปัจจุบันกฎหมายที่นำมาปรับใช้กับกรณีดังกล่าวได้คือ การนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 73 มาเทียบเคียง กล่าวคือ ในมาตรา 73 บัญญัติไว้ว่า “ถ้ามีตำแหน่งว่างลงในจำนวนผู้แทนของนิติบุคคล และมีเหตุอันควรเชื่อว่าการปล่อยตำแหน่งว่างไว้น่าจะเกิดความเสียหายขึ้นได้ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการร้องขอ ศาลจะแต่งตั้งผู้แทนชั่วคราวขึ้นก็ได้” จึงอาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า ในกรณีที่อาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล ผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งก็คือบรรดาเจ้าของห้องชุดที่ได้รับผลกระทบต่อนโยบายอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล จะต้องไปใช้สิทธิทางศาลเอง โดยขอให้ศาลแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคลชั่วคราวให้ ตามนัยมาตรา 73 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4.3 วิเคราะห์ปัญหาการขาดหน่วยงานควบคุมและดูแลอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล

เมื่อเกิดปัญหาอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล จึงต้องพิจารณาต่อไปว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีมาตรการทางกฎหมายหรือมีแนวทางตามกฎหมายที่จะเข้ามาควบคุม ดูแล หรือใช้อำนาจบังคับเพื่อให้ปัญหาดังกล่าวถูกแก้ไขไปในแนวทางใดอย่างไรได้บ้าง โดยเมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเจ้าหน้าที่ พบว่าหน้าที่หลัก ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเพียงบุคคลที่ทำหน้าที่รับจดทะเบียนตามคำขอของเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น อาทิ เช่น การรับจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนเลิกนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การขออนุญาตหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับห้องชุด เป็นต้น หรือการเพิ่มเติมอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในมาตรา 60/1 ก็เป็นอำนาจที่เป็นเพียงเพื่อการกำกับและเพื่อการตรวจสอบประกอบารจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เท่านั้น ทำให้โดยหลักการตามกฎหมายแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจสั่งการใด ๆ กล่าวคือ หากเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งหรือนิติบุคคลอาคารชุดมีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจเข้าไปสั่งการให้เจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติได้ อาทิเช่น ในเรื่องของการจัดประชุม การไม่จัดทำบัญชี การฝ่าฝืนข้อบังคับ หรือการไม่ชำระค่าส่วนกลาง เป็นต้น และถึงแม้จะมีบทกำหนดโทษทางอาญาแก่ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินก็ไม่มีอำนาจในการเปรียบเทียบ

ปรับหรือดำเนินคดี เนื่องจากความผิดทางอาญาตามพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2522 เป็นเรื่องและผู้เสียหายที่เป็นเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาชญากรรมจะต้องไปร้องทุกข์และว่ากล่าวโทษเองต่อเจ้าพนักงานตำรวจ

5. สรุป

ในประเด็นปัญหาอาชญากรรมไม่มีนิติบุคคลนั้น มีสาเหตุมาจากการที่พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติที่มีลักษณะเป็นมาตรการบังคับทางกฎหมายในการบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาชญากรรม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่มีความสำคัญและจำเป็นต่อการบริหารงานอาชญากรรมอย่างมาก การที่กฎหมายกำหนดให้ผู้แทนนิติบุคคลอาชญากรรมต้องนำคดีไปฟ้องทางแพ่งเอง เป็นการเพิ่มภาระให้แก่นิติบุคคลอาชญากรรมอย่างมาก อีกทั้งไม่มีหลักประกันว่าเมื่อนิติบุคคลอาชญากรรมดำเนินการฟ้องแล้ว จะได้รับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือไม่ ซึ่งในปัจจุบัน พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. 2522 มีเพียงบทบัญญัติที่กำหนดให้นิติบุคคลอาชญากรรมมีอำนาจกำหนดเงินเพิ่มในกรณีที่เจ้าของห้องชุดชำระค่าเช่าหรือค่าน้ำค่าไฟฟ้าได้โดยถูกระบุไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาชญากรรมที่เจ้าของห้องชุดทุกคนพึงต้องปฏิบัติตาม แต่อย่างไรก็ตาม การกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่ค่าน้ำค่าเช่าส่วนกลาง ต้องชำระเงินเพิ่มอีกนั้น ไม่สามารถแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ และในบทบัญญัติที่กำหนดให้นิติบุคคลอาชญากรรมสามารถระงับการให้บริการส่วนรวมแก่เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายนั้น เป็นมาตรการทางกฎหมายที่มีข้อจำกัดเนื่องจากนิติบุคคลอาชญากรรมสามารถระงับได้เพียงเท่าที่ไม่กระทบต่อสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด อีกทั้งไม่สามารถระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้เนื่องจากการกระทำละเมิด นิติบุคคลอาชญากรรมต้องไปฟ้องบังคับเป็นคดีทางแพ่งต่างหากเอง ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายอาชญากรรมของประเทศเกาหลีใต้ที่มีบทบัญญัติที่กำหนดให้มีคณะกรรมการตามกฎหมายเพื่อทำการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท โดยคณะกรรมการดังกล่าวเป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอาชญากรรมเป็นการเฉพาะ หรือในกฎหมายอาชญากรรมของรัฐฟลอริดา สหรัฐอเมริกา ที่มีบทบัญญัติที่กำหนดให้นิติบุคคลอาชญากรรมมีขั้นตอนที่เป็นมาตรการบังคับชำระหนี้ทางกฎหมายที่ให้จัดการกันเองก่อนจะนำคดีเข้าสู่กระบวนการทางศาล เป็นการลดภาระและค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาชญากรรมเป็นอย่างมาก และกฎหมายอาชญากรรมของประเทศแคนาดา รัฐออนแทรีโอ ที่มีองค์กรเอกชนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย เพื่อการพัฒนานิติบุคคลอาชญากรรม และควบคุมการบังคับใช้กฎหมายอาชญากรรมอย่างเคร่งครัด

ประการต่อมา ปัญหาการบริหารจัดการอาชญากรรมที่ไม่มีนิติบุคคล ซึ่งแน่นอนย่อมส่งผลทำให้อาชญากรรมขาดการบริหารทั้งในด้านของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และปัญหาการโอนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย เนื่องจากนิติบุคคลอาชญากรรมไม่มีผู้แทนที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาชญากรรมในอันที่จะดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ตามที่กำหนดในมาตรา 29 ส่งผลทำให้เจ้าของห้องชุดที่ต้องการจะโอนกรรมสิทธิ์หรือต้องการเปลี่ยนทางทะเบียน ไม่อาจดำเนินการได้ ซึ่งเมื่อนำไปเทียบกับ

กรณีการขายทอดตลาดห้องชุดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 334 ที่มีข้อยกเว้นไว้ว่า หากไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงตนเพื่อส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวได้เลยโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามมาตรา 29 ซึ่งทำให้เกิดคำถามว่าและในกรณีที่เจ้าของห้องชุดผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อย่างแท้จริง เหตุใดกฎหมายจึงไม่เล็งเห็นในส่วนนี้ และยังคงเป็นปัญหาต่อไป โดยเมื่อนำกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในกรณีของผู้แทนนิติบุคคลวางลงตามมาตรา 73 นั้น กำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียต้องไปดำเนินการร้องขอต่อศาลให้แต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคลชั่วคราวเพื่อทำหน้าที่เฉพาะเรื่องเอง

ประการสุดท้าย ปัญหาการขาดหน่วยงานควบคุมและดูแลอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเจ้าหน้าที่ พบว่าหน้าที่หลัก ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเพียงบุคคลที่ทำหน้าที่รับจดทะเบียนตามคำขอของเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุด หรือการเพิ่มเติมอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในมาตรา 60/1 ก็เป็นอำนาจที่เป็นเพียงเพื่อการกำกับและเพื่อการตรวจสอบประกอบการจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เท่านั้น ทำให้โดยหลักการตามกฎหมายแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจสั่งการใด ๆ เลย ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุดของประเทศเกาหลีใต้ รัฐออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา รัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา และของรัฐฟลอริดา สหรัฐอเมริกา มักมีบทบัญญัติที่กำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรตามกฎหมายเป็นการเฉพาะ เพื่อการกำกับดูแลและควบคุมอาคารชุดอย่างใกล้ชิด อาทิเช่น ในเรื่องของการมีคณะกรรมการใกล้เคียงข้อพิพาทในอาคารชุดโดยเฉพาะ ในเรื่องของการมีองค์กรตามกฎหมายเพื่อการออกไปอนุญาตประกอบอาชีพผู้จัดการนิติบุคคล รวมถึงมีอำนาจในการออกคำสั่งในเชิงลงโทษได้ด้วย ดังนั้น จึงทำให้การบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดและการควบคุมการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศดังที่กล่าวมานั้นมีประสิทธิภาพเป็นอย่างมาก

6. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาหลักการ แนวคิด ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุด และเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศแล้วนั้น พบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังขาดบทบัญญัติที่สำคัญบางประการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมาตรการทางกฎหมายของนิติบุคคลอาคารชุด อันเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้เกิดปัญหาอาคารชุดไม่มีนิติบุคคล ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

6.1 การกำหนดมาตรการบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

เห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีบทบัญญัติที่กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้แทนนิติบุคคลนั้น ต้องมีหนังสือแจ้งค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ รวมทั้งเงิน

เพิ่มเป็นลายลักษณ์อักษร ส่งให้แก่เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยต่อหน้าคณะกรรมการ เพื่อให้กระบวนการบังคับชำระหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดมีมาตรการที่จัดการกันเองก่อนที่จะได้นำคดีเข้าสู่ชั้นศาลต่อไป และควรมีบทบัญญัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับลำดับการหักค่าใช้จ่ายที่เจ้าของห้องชุดชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ ตามแนวทางของกฎหมายอาคารชุดประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐฟลอริดา โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติดังกล่าวเป็นมาตรา 18/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

6.2 การกำหนดให้มีองค์กรตามกฎหมายโดยเฉพาะเพื่อควบคุมมาตรฐานของนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีบทบัญญัติที่กำหนดให้มีการจัดตั้งองค์กร โดยเฉพาะ ซึ่งอาจเป็นองค์กรเอกชนหรือรัฐวิสาหกิจ เพื่อทำหน้าที่ควบคุม ดูแลนิติบุคคลอาคารชุด และเพื่อการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ตามแนวทางกฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐออนแทรีโอ

6.3 การกำหนดให้รัฐหรือให้มีหน่วยงานของรัฐโดยเฉพาะเข้าควบคุมและดูแลอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล

ควรกำหนดให้จัดตั้งกรมอาคารชุด ภายใต้สังกัดกระทรวงมหาดไทย รับผิดชอบภารกิจเกี่ยวกับอาคารชุดเป็นการเฉพาะทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค โดยให้มีอำนาจในการออกคำสั่งและบังคับใช้กฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีบทบัญญัติที่กำหนดให้มีคณะกรรมการตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดโดยเฉพาะ เพื่อทำหน้าที่ควบคุม ดูแล จัดการและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในอาคารชุดที่ไม่มีนิติบุคคล รวมถึงให้มีอำนาจในการออกคำสั่งและบังคับใช้กฎหมายด้วย ทั้งนี้ ตามแนวทางกฎหมายอาคารชุดของประเทศเกาหลีใต้ และรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา

6.4 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายการเคหะแห่งชาติ

เห็นว่าควรมีบทบัญญัติที่กำหนดให้อาคารชุดมีองค์กรตามกฎหมายที่ทำหน้าที่เหมือนกับการเคหะแห่งชาติ โดยการจัดตั้งกรมอาคารชุด สังกัดกระทรวงมหาดไทย เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลและควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดโดยเฉพาะ และมีบทบัญญัติที่ให้อำนาจกรมอาคารชุดทำหน้าที่ส่งเสริม สนับสนุน และให้ความช่วยเหลือนิติบุคคลอาคารชุดอย่างแท้จริง ดังจะกล่าวต่อไปนี้

6.4.1 บทบัญญัติที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้อำนาจกรมอาคารชุดสามารถออกหนังสือรับรองที่แสดงว่าได้ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มครบถ้วนแล้ว ได้ ตามแนวทางในมาตรา 25/12 แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537

6.4.2 บทบัญญัติที่กำหนดให้กรมอาคารชุดรับเรื่องร้องเรียน รวมถึงมีอำนาจในการออกคำสั่งให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นพ้นจากตำแหน่ง ในกรณีที่มีการ

ตรวจสอบข้อเท็จจริงและปรากฏว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดกระทำการทุจริตหรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของห้องชุดอย่างร้ายแรง ตามแนวทางในมาตรา 25/13 วรรค 4 แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537

6.4.3 บทบัญญัติที่กำหนดให้กรมอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุดในโครงการที่ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดหรือ เพื่อการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงให้มีอำนาจในการโอนสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันดังกล่าวให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ด้วย ตามแนวทางในมาตรา 25/14 แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537

6.4.4 บทบัญญัติที่กำหนดว่าในกรณีที่กรมอาคารชุดเห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด หรือในกรณีที่ไม่มีบุคคลใดยอมเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด กรมอาคารชุดมีอำนาจเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ และให้โอนบรรดาสารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเป็นบทบัญญัติที่เล็งเห็นถึงความกังวลว่าจะเกิดปัญหาในการมีอยู่ของนิติบุคคลที่จะต้องมีอยู่อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนตามแนวทางในมาตรา 25/15 และมาตรา 25/16 แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

การเคหะแห่งชาติ. พิพิธภัณฑ์เสมือนการเรียนรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย. จาก

<http://housingvm.nha.co.th/>

กิตติศักดิ์ ปกรติ. (2559). *หลักกฎหมายบุคคล* (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด.

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์. (2526). คณะกรรมการ: การปฏิบัติให้มีประสิทธิภาพ. *วารสารกฎหมายปกครอง*, เล่ม 2. เดชเดโช สุโชตินันท์. (2566). *คดีอาคารชุด คอนโด-ฟ็อง-คอนโด*. (กรุงเทพมหานคร: บริษัทนาเพรส จำกัด).

ณัฐฤช มุสิกะโสภณ. (2554). จุดเริ่มต้นปัญหาอาคารชุด (คอนโด) กลายเป็นสลัมลอยฟ้า.

ชนกฤต ไทยมี. (2564). ปัญหากฎหมายการบริหารจัดการอาคารชุด. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์)

ชนโชค กองประเสริฐ. (2563). มาตรการในการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมในช่วงเวลาที่เจ้าของโครงการยังโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่หมด. (การค้นคว้าอิสระ นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)

- ข้าราชการลาพักร้อน. (2566). ทำไมต้องปรับเป็นพินัย. สืบค้นเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 จาก <http://web.krisdika.go.th/data/activity/act13778.pdf>.
- บุญขอร จำรัสพันธุ์. (2555). ประวัติที่มาอาคารชุดในประเทศไทย. *วารสารที่ดิน* ปีที่ 58, ฉบับที่ 1.
- ปราโมทย์ สุทธิกิจจานนท์. (2561). ปัญหาอำนาจฟ้องให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ กรณีค่าใช้จ่ายส่วนกลางขาดอายุความ.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- รัฐภพ พงศ์ชัยประทีป. (2561). แนวทางพัฒนากฎหมายอาคารชุด: ศึกษาเฉพาะกรณีที่พักอาศัยที่เป็นสิทธิการเช่า. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต).
- รุ่ง ศรีสมวงษ์. (2554). การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุด.
- โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง กรมที่ดิน. (2522). แนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม 2562.
- วรชัย แสนสิริระ. (2551). พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ความพยายามอีกครั้งในการคุ้มครองมนุษย์ คอนโด. *มูลนิธิ ปีที่ 5 ฉบับที่ 6*.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2528). การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2560). กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. *วารสาร มจร สังคมศาสตร์ปริทรรศน์* ปีที่ 6 ฉบับที่ 2.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2560). *คำอธิบายกฎหมาย ว่าด้วยทรัพย์สิน*. กรุงเทพมหานคร: บริษัท พิมพ์ดีการพิมพ์ จำกัด.
- วิชัย ตันติกุลนันท์. (2551). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม* (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร.
- สมยศ แสงสุวรรณ. (2542). *การบริหารงานอาคารชุด* พิมพ์ครั้งที่ 1. สมุทรปราการ: บริษัท ศรีบุญอุตสาหกรรม การพิมพ์ (1998) จำกัด.
- สุพิศ ปราณีตพลกรัง. (2562). *คดีคอนโดมิเนียม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม

สุวรรณ บัวเจริญ. (2543). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา:ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

สำนักหลักนิติบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2554). คู่มือแบบการร่างกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการ.

หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ ว4841. (2545). เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานและการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด.

หนังสือกรมบังคับคดี ที่ ขช 0509/ 5661, เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่..) พ.ศ. (การบังคับคดี) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2557.

หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ. (2561). เปิดโมเดลการเคหะฯ ดึงเอกชนร่วมลงทุน, ปีที่ 38 ฉบับที่ 3,335.

อริยพร โพธิโส. (2564). โทษปรับเป็นพินัย: มาตรการใหม่แทนการลงโทษทางอาญา. จุลนิติ, ปีที่ 18 ฉบับที่ 3, น.130-131.

อุกฤษ มงคลนาวิน. (2515). กรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส. บทบัณฑิต 29.

เอกสิทธิ์ ธนาเดชกมล. (2562). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

ภาษาต่างประเทศ

Act on Building Unit Ownership (Act No.69 of April 4, 1962) section 1.

Act on ownership and management of condominium buildings Article 26-5, and Act on ownership and management of condominium buildings Article 52-2 - 52-3. Retrieved สืบค้นเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2567 from <https://cmrao.ca/organization/legislation>.

G.R. Renard, A.S. Ressay, and M. Rauner. (2567). Physical Resource Management. สืบค้นเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567 จาก Generative Pre-trained Transformer.

Hawaii Condominium Property Act.

Florida Condominium Act.

Session Laws of Hawaii (Horizontal Property Act) 1961 section 2(i).

Uniform Condominium Act section 1 – 103 (7).