



ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด
โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

บุษกร ตั้งจิตพัฒนกุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2551

**THE LEGAL PROBLEMS OF THE CONDOMINIUM ACT FOR
THE BUYER OF APARTMENT FROM THE AUCTION
ORGANIZED BY THE LEGAL EXECUTION OFFICIAL**

BUSAKORN TANGJITPATTANAKUL

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

- 1 ป.ย. 2552 Graduate School, Dhurakij Pundit University

2008

ลงทะเบียน.....	0205174
นิตยทะเบียน.....	- 1 ป.ย. 2552
เลขเรียกหนังสือ.....	๒๒๖.๐๔๓๖๒
	๖๖๒๙
	[๒๕๕๑]
	๒๑



ใบรับรองวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด

โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

เสนอโดย บุษกร ตั้งจิตพัฒนกุล

สาขาวิชา นิติศาสตร์ หมวดวิชากฎหมายอาญาและกระบวนการยุติธรรมทางอาญา

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อ.สิรวัด จันทรัฐ

ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว

..... ประธานกรรมการ

(ศ.ดร.วารี นาสกุล)

..... กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

(อ.สิรวัด จันทรัฐ)

..... กรรมการ

(รศ.นุชทิพย์ ป.บรรจงศิลป์)

..... กรรมการ

(รศ.พินิจ ทิพย์มณี)

บัณฑิตวิทยาลัยรับรองแล้ว

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ผศ.ดร.สมศักดิ์ คำริชอบ)

วันที่ 10 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2557

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จเรียบร้อยลงได้ ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของท่านอาจารย์สิริวัต จันทร์รัฐ ซึ่งปัจจุบันท่านดำรงตำแหน่งอธิบดีกรมบังคับคดีที่ให้เกิดมิตรภาพรับฟังข้อเสนอ พร้อมทั้งให้คำชี้แนะที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่ง และกรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ให้แก่ผู้เขียน

ขอขอบพระคุณ ท่านรองศาสตราจารย์นุชทิพย์ ป.บรรจงศิลป์ ที่ได้สละเวลาให้คำชี้แนะในทุกปัญหา กระตุ้นเตือนผู้เขียนให้กระตือรือร้นที่จะจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้เสร็จสิ้นลุล่วงไปโดยเร็ว

ขอขอบพระคุณ ท่านศาสตราจารย์ ดร.วารี นาสกุล ที่กรุณารับเป็นประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ และท่านรองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี ที่กรุณารับเป็นกรรมการวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านทั้งสองได้ให้คำชี้แนะในข้อบกพร่องต่างๆ เพื่อปรับปรุงแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้เขียนรู้สึกซาบซึ้งใจเป็นอย่างยิ่ง จึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทุกท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

สุดท้ายนี้ ผู้เขียนขอขอบคุณสมาชิกในครอบครัวของผู้เขียนทุกคนที่ให้กำลังใจ และให้การสนับสนุนตลอดมาจนทำให้การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นุชกร ตั้งจิตพัฒนกุล

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ฉ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ญ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	7
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	8
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	8
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	9
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
2. ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1 ความเป็นมา แนวคิดของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด.....	11
2.1.1 ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในยุโรป.....	11
2.1.2 ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศอื่นๆ.....	13
2.1.3 ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย.....	15
2.2 หลักการขายทอดตลาดห้องชุดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	20
2.2.1 ทฤษฎีทั่วไปว่าด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน.....	20
2.2.2 หลักการขายทอดตลาดห้องชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	21
(1) ประเภทของการขายทอดตลาด.....	21
1. การขายทอดตลาดโดยเอกชน.....	21
2. การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานของรัฐ.....	22
3. การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล.....	22
(2) วิธีการขายทอดตลาดห้องชุดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและ	
ระเบียบภายในของกรมบังคับคดี.....	24
1. บุคคลผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด.....	24
2. ขั้นตอนการขายทอดตลาด.....	27
2.1 การตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อทำการยึดทรัพย์.....	27

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า	
2.2	แจ้งการยึดและสอบถามภาระหนี้ที่เกิดจากการจัดการ และ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	29
2.3	ประกาศขายทอดตลาดห้องชุด เงื่อนไขและข้อกำหนด ตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	29
2.4	ทำสัญญาซื้อขาย ชำระราคา และโอนกรรมสิทธิ์.....	33
2.2.3	สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดย เจ้าพนักงานบังคับคดี.....	34
(1)	ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์.....	34
(2)	ขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการ หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18.....	34
(3)	รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด.....	36
3.	กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของ ประเทศไทย.....	38
3.1	กฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	39
3.1.1	บทนิยามคำศัพท์.....	39
3.1.2	การจัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุด.....	40
3.1.3	อำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด.....	41
3.1.4	การประชุมสมาคมเจ้าของห้องชุด	43
3.1.5	ความรับผิดชอบของสมาคมเจ้าของห้องชุด.....	45
3.1.6	คณะกรรมการสมาคมและอำนาจหน้าที่.....	46
3.1.7	ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด.....	46
3.1.8	เงินสำรองและเงินกองทุนส่วนเกิน.....	47
3.2	กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์.....	49
3.2.1	บทนิยามคำศัพท์.....	49
3.2.2	การจัดตั้งบริษัทบริหารงาน.....	51
3.2.3	อำนาจหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน.....	53
3.2.4	การประชุมบริษัทบริหารงาน.....	57
3.2.5	ความรับผิดชอบของบริษัทบริหารงาน.....	60

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.2.6 คณะกรรมการและอำนาจหน้าที่.....	61
3.2.7 การจัดเก็บเงินสมทบ.....	65
3.3 กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส.....	67
3.3.1 บทนิยามคำศัพท์.....	68
3.3.2 การก่อตั้งอาคารชุด.....	69
3.3.3 การจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วม.....	69
3.3.4 วัตถุประสงค์ของสมาคมเจ้าของร่วม.....	70
3.3.5 ข้อบังคับของสมาคมเจ้าของร่วม.....	70
3.3.6 อำนาจและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของร่วม.....	71
3.3.7 ผู้จัดการสมาคมเจ้าของร่วม.....	72
3.3.8 คณะกรรมการสมาคมเจ้าของร่วม.....	74
3.3.9 ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด.....	75
3.4 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	78
3.4.1 การจดทะเบียนอาคารชุด.....	78
3.4.2 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	79
3.4.3 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด.....	82
3.4.4 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....	83
3.4.5 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	86
3.4.6 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	89
3.4.7 สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด	90
(1) จัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมตามมาตรา 18.....	91
(2) การมีนุริมสิทธิบังคับชำระหนี้.....	94
(3) หน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18.....	97
3.4.8 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด.....	98
(1) หน้าที่ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม.....	98
(2) หน้าที่ปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด.....	99
(3) หน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง.....	99
(4) สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง.....	100

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.2.6 คณะกรรมการและอำนาจหน้าที่.....	61
3.2.7 การจัดเก็บเงินสมทบ.....	65
3.3 กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส.....	67
3.3.1 บทนิยามคำศัพท์.....	68
3.3.2 การก่อตั้งอาคารชุด.....	69
3.3.3 การจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วม.....	69
3.3.4 วัตถุประสงค์ของสมาคมเจ้าของร่วม.....	70
3.3.5 ขอบบังคับของสมาคมเจ้าของร่วม.....	70
3.3.6 อำนาจและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของร่วม.....	71
3.3.7 ผู้จัดการสมาคมเจ้าของร่วม.....	72
3.3.8 คณะกรรมการสมาคมเจ้าของร่วม.....	74
3.3.9 ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด.....	75
3.4 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	78
3.4.1 การจดทะเบียนอาคารชุด.....	78
3.4.2 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	79
3.4.3 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด.....	82
3.4.4 ขอบบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....	83
3.4.5 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	86
3.4.6 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	89
3.4.7 สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด	90
(1) จัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมตามมาตรา 18.....	91
(2) การมีบุริมสิทธิบังคับชำระหนี้.....	94
(3) หน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18.....	97
3.4.8 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด.....	98
(1) หน้าที่ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม.....	98
(2) หน้าที่ปฏิบัติตามขอบบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด.....	99
(3) หน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง.....	99
(4) สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง.....	100

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4. ปัญหาและการวิเคราะห์ปัญหาของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดย เจ้าพนักงานบังคับคดี.....	103
4.1 ปัญหาที่เกิดจากเจ้าของห้องชุดเดิม.....	103
4.1.1 ปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ยที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และ เครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ยเพื่อการ ดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง.....	103
4.2 ปัญหาที่เกิดจากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด.....	111
4.2.1 ปัญหาการกำหนดค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีค้างชำระค่าใช้จ่ย ส่วนกลางตามมาตรา 18.....	111
4.2.2 ปัญหาความรับผิดชอบในหนี้ค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดชำระ ค่าใช้จ่ยส่วนกลางตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด.....	119
4.3 ปัญหาที่เกิดจากนิติบุคคลอาคารชุด.....	126
4.3.1 ไม่แจ้งภาระหนี้ค่าใช้จ่ยส่วนกลางและค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของ ห้องชุดเดิมค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	126
4.3.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่อยู่ หรือไม่มีตัวผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดเพื่อดำเนินการออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจาก ค่าใช้จ่ยตามมาตรา 18 ให้แก่ผู้ซื้อ.....	129
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	134
5.1 บทสรุป.....	134
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	143
บรรณานุกรม.....	147
ภาคผนวก.....	152
ก. แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน.....	153
ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 433/2537	162
ค. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548.....	163
ง. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453/2548.....	168
จ. พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 (เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง).....	172
ประวัติผู้เขียน.....	177

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี
ชื่อผู้เขียน	บุษกร ตั้งจิตพัฒนกุล
อาจารย์ที่ปรึกษา	สิรวัด จันทร์รัฐ
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	รองศาสตราจารย์นุชทิพย์ ป.บรรจงศิลป์
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2551

บทคัดย่อ

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า “ในกรณีที่ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอจำหน่ายหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยและให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว”ซึ่งมีความหมายว่าในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้ขอต้องจำหน่ายหนังสือรับรองการปลดภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ดังกล่าว รวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยค้างชำระไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ มิฉะนั้นเจ้าพนักงานที่ดินก็จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ขอไม่ได้ บทบัญญัติเช่นว่านี้จึงเป็นปัญหาประการหนึ่งที่ทำให้ผู้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์มาเป็นของตนเองได้ เพราะเมื่อผู้ซื้อไม่ยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยค้างชำระที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะ ไม่ยินยอมออกหนังสือดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ

เหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสองบัญญัติไว้เช่นนั้นหากมองในแง่เจตนารมณ์ของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดก็เพื่อจะเป็นมาตรการบังคับให้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดทุกคนชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดมีเงินไปหมุนเวียนใช้จ่ายเป็นค่าบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรการนี้หากนำไปใช้บังคับในการทำนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายห้องชุดในกรณีปกติทั่วไปก็นับว่าเป็นมาตรการที่เหมาะสมและเป็นธรรม แต่สำหรับกรณีผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นปัญหาที่ต้องพิจารณาแตกต่างกันออกไป เพราะการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นกรณีของการ

บังคับซื้อ และเป็นไปตามกระบวนการบังคับคดีของศาล อีกทั้งผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด มิได้เป็นลูกหนี้ผู้ค้ำชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอยู่ในขณะที่มีการผิคนัดชำระหนี้ผู้ซื้อจึงไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เกิดจากการค้างชำระของเจ้าของห้องชุดคนเดิม ดังนั้นผู้ซื้อควรที่จะได้รับการคุ้มครองตามสมควรเพราะมีฉะนั้นก็จะทำให้การบังคับคดีเป็นไปอย่างไร้ประโยชน์ ดังจะเห็นได้จากปัจจุบันการประมูลซื้อทรัพย์สินประเภทห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี ไม่ค่อยเป็นที่นิยมและขายได้ช้าลงในปริมาณ ลดลงเรื่อย ๆ และถึงจะแม้ขายได้ก็ได้อายุราคาต่ำเกินไป

ในการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มิได้มีบทบังคับในเรื่องอัตราค่าปรับหรืออัตราดอกเบี้ยกรณีเจ้าของห้องชุดผิคนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่จะเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมทุกคนลงมติเพื่อกำหนดอัตราค่าปรับหรืออัตราดอกเบี้ยกันเอง แล้วนำไปกำหนดไว้ในข้อบังคับ กรณีเช่นนี้มีผลทำให้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งกำหนดอัตราค่าปรับ หรืออัตราดอกเบี้ยกรณีผิคนัดไว้สูงถึงร้อยละ 10 ต่อเดือน หรือเท่ากับร้อยละ 120 ต่อปี ซึ่งถือว่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยกรณีผิคนัดที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 หรือสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ากรณีผิคนัดชำระหนี้

นอกจากปัญหาที่กล่าวมาแล้วยังมีปัญหาที่น่าพิจารณาอีกประการหนึ่งคือแม้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีบางราย จะยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เพราะเห็นว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระและค่าปรับหรือดอกเบี้ยนั้นมีจำนวนไม่มากเกินไปพอที่จะรับภาระดังกล่าวได้ก็ตาม แต่ผู้ซื้อก็ไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อมาได้ เพราะเหตุที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่อยู่หรือไม่มีตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อจึงไม่มีหนังสือรับรองรายการหนี้ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตาม ที่กฎหมายกำหนดได้ มีผลทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก

ดังนั้น วิทยานิพนธ์นี้ จึงมุ่งที่จะศึกษาปัญหาของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งผลที่ได้จากการศึกษา ผู้เขียนได้เสนอแนวทางการแก้ไขปัญหานี้ในวิทยานิพนธ์นี้ 3 ประการ ดังนี้

1. เสนอให้มีการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ให้มีความสมบูรณ์ชัดเจน และเป็นธรรมกับผู้ซื้อ โดยกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมทั้งค่าปรับ หรือ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการค้างชำระของเจ้าของห้องชุดคนเดิม รวมทั้งเงินใด ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุดคนเดิมก่อน

วันที่ผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญาซื้อขายกับกรมบังคับคดี อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อก็มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วน
ส่วนกลางรวมทั้งเงินใดๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุดได้ภายหลังจากวัน
ที่ผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อขายกับกรมบังคับคดีแล้วเท่านั้น

2. เสนอให้เพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ให้มีบทบัญญัติในลักษณะเดียวกับ
กฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยการนำไปบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522 ให้ชัดเจนว่า หากเจ้าของห้องชุดผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 จะต้องเสีย
ค่าปรับหรือดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ และค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่จะนำไปกำหนดไว้ใน
ข้อบังคับจะต้องไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ด้วย ซึ่งผู้เขียน
เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยผิดนัดที่สมควรจะกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ไม่ควรเกิน
ร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามอัตราดอกเบี้ยผิดนัดที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา
224 ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าปรับหรือดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราที่
สูงจนเกินไปอันจะมีผลทำให้เจ้าของห้องชุดต้องรับภาระหนักจนไม่สามารถชำระได้ และทำให้เกิด
ปัญหาเกี่ยวพันมาถึงผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย

3. เสนอให้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีบทบัญญัติกำหนดคุณสมบัติของ
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและจรรยาบรรณสำหรับบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุดไว้โดยตรง เพื่อสร้างกรอบวินัยและจิตสำนึกร่วมกัน รวมทั้งการกำหนดมาตรการให้มี
บทลงโทษผู้จัดการในกรณีละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ซึ่งจะเป็นผลดีและเป็นมาตรการทางกฎหมายที่สำคัญ
ประการหนึ่ง หากนำใช้ควบคู่กับมาตรการทางกฎหมายในการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการที่เป็น
บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการปฏิบัติตามหน้าที่และตรงตามเจตนารมณ์
ของการให้มีผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ต่างๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุด
ตามที่ได้รับมอบหมาย

นอกจากนี้เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้
เป็นไปด้วยความบริสุทธิ์และยุติธรรม ควรมีบทบัญญัติเป็นการบังคับให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมี
คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิใช่
เพียงแต่จะกำหนดว่าจะมีหรือ ไม่มีก็ได้ เช่นที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ฉบับ
ปัจจุบัน

Thesis Title	The legal problems of the Condominium Act for the buyer of apartment from the auction organized by the Legal Execution official
Author	Busakorn Tangjitpattanakul
Thesis Advisor	Sirawat Jantararat
Co-Thesis Advisor	Associate Professor Nuchtip Por. bunjongsilp
Department	Law
Academic Year	2008

ABSTRACT

The reference is made to the Condominium Act B.E. 2522 (1979), the second paragraph of Section 29 states that "In case of application for the registration of rights and juristic acts transferring the ownership of the apartment, an applicant shall produce certificate certifying debts arising from the expenses under the Section 18 from the Manager of the juristic condominium concerned to the Competent official and the Competent official shall accept the registration of rights and juristic acts upon full settlement of debts". The implication of this phrase is, to be able to apply for the ownership transferring, the applicant has to submit the certificate that certified the full settlement of debts as well as penalty and interest, as mentioned in the Section 18, from the Manager of the juristic condominium. The requested documents have to be presented to the Competent Land official to transfer the ownership of the apartment otherwise the transfer can not legally be granted by the Competent Land official. This is a controversial definition which raise the difficulty for the applicants those who obtain the apartment from the auction. The legal execution official, complies with this Section, can not register the rights and juristic acts transferring ownership of the apartment. The reason is that the applicants do not want to fully pay the expense arising from the common services as well as penalty and interest so that the certification of the full settlement of debt from the Manager of the juristic condominium can not be issued.

As far as the Condominium Act B.E. 2522 (1979), the second paragraph of Section 29, is concerned, the act is truly intended to enforce all owners of the apartment to fully pay the expenses for the common services , maintenance and the management in connection with the

common property in which all owners are jointly benefit. The juristic condominium consequently has enough funding to manage and maintenance the common property in the condominium. The implementation of this law for the normal ownership transferring can be seen as an appropriate mechanism. However, it is rather inadequate when it is applied to the case that the owner has got the apartment from the auction organized by the legal execution official. It has to be considered differently since acquiring the apartment from the auction organized by the legal execution official is in fact the previous owner is forced to sell the property and it is complied with the process of legal execution appointed by court which is different from buying the apartment from the previous owner directly. Moreover, the buyer of the apartment is not a direct debtor who owes the expenses for the common services. The buyer hence is not entitled to have a responsibility to settle all the debt including penalty and interest arising from the previous owner of the apartment. As a result of that, the applicant who obtain the ownership of the apartment from auction should definitely be protected in some extent otherwise the legal execution can not be done effectively. The statistic from the legal execution department shows that the auction for the apartment in condominium arranged by the legal execution department recently becomes less attractive and can hardly be sale. The price of the property sale in the auction is also lower than it should be

This study also found out that Condominium Act B.E. 2522 (1979) does not mention clearly on the penalty charge nor the interest rate in case that the owner of the apartment overdue or not make a payment for the expenses of the common services and common property. The act in fact allows the joint-owners who own the apartment in the condominium discuss and finalize the agreement on this penalty charge and the interest rate which later all be used in the condominium regulation. As a consequence of this allowance, it can be seen that, in some condominium regulations, the overdue interest rate is as high as about 10 percent per month or almost 120 percent per annual which is much higher than the legal interest rate legally allowed in the Civil and Commercial Code, Section 224 , or higher than the normal rate that the finance and banking sector collect from their customers when the payment is overdue.

There is also one more concern that this study has come across from this act. Although the owner of the apartment who has obtained the property from the auction organized by the legal execution official is willing to make a full payment for the debts, penalty and interest which the previous owner has owed to the juristic condominium according to the regulation of the

condominium, the ownership of the apartment can still not be transferred. The reason for that is the Manager of the juristic condominium is probably absence from his duty or the condominium has not yet form the management team so that there is no manager in charge of issuing the certificate of the full settlement of debts which is an important document needed to submit to the Competent official in order to be able to legally complete a transfer of the ownership of the apartment. This will in turn damage to the owner of the apartment who has obtained the property from the auction organized by the legal execution official

Having acknowledged the concerns that mentioned above, this thesis is focusing on the solutions aiming to solve the difficulties that the owner of the apartment who has obtained the property from the auction organized by the legal execution official may face. From the study, I have come up with 3 recommendations to overcome the problems.

1. To increase the effectiveness of the Condominium Act B.E. 2522 (1979) as well as to be faired with the owner of the apartment who has obtained the property from the auction organized by the legal execution official. The debts, penalty and interest in which the previous owner has owed to the juristic condominium as well as any other expenses that the juristic condominium has the rights to collect from the previous owner before the date that the contract of sale between the new owner and the Legal Execution Department is signed should not be levied and carried on to the new owner who has bought the property from the auction organized by the legal execution official. However, the owner of the apartment who has obtained the property from the auction organized by the legal execution official is entitled to pay the expense arising from the common services, the maintenance and the management in connection with the common property and also any other expenses that the juristic condominium has right to collect from the owner of the apartment, if and only if the expenses occurred after the contract of sale between the new owner and the Legal Execution Department is signed.

2. The implementation of the Condominium Act B.E. 2522 (1979), as far as the thesis is concerned, should be allied with the Uniform Condominium Act 1999 by mention clearly in the Condominium Act B.E. 2522 (1979) that if the owner of the apartment is failed to settle the expense according to the Session 18, the penalty and the interest rate which are already specified in the condominium regulation will have to be imposed to the owner of the apartment and those rates shall not excess the legal limit as shown in the Condominium Act B.E. 2522 (1979). I

personally suggest that the interest rate for the overdue payment should not be more than 7.5 percent according to the interest rate from the Civil and Commercial Code, Session 224. Having added the specific rate, it will prevent the juristic condominium from charging the penalty or the interest rate too high so that the owner of the apartment can not effort to settle the full payment. This subsequently has an impact on the owner of the apartment who has obtained the property from the auction organized by the legal execution official

3. The Condominium Act B.E. 2522 (1979) should specifically legislate the qualification of the Manager of the juristic condominium and ethics for those who will be working as the Manager of the juristic condominium which leads to the formation of the discipline and consciousness of the Condominium manager. Moreover, the measurement and the penalty for the Manager of the juristic condominium who neglect to perform their duty properly also play an important role along with the relevant laws and regulation. Having created this kind of regulation, the efficiency and the productiveness of the condominium management will definitely be increase which complied to the intention of the law that the Manager of the juristic condominium is a representative of the joint-owners of the condominium. On their behalf, the manager will do the best of his ability to look after and manage the property as their representative.

One of the benefits that can be seen if the Manager of the juristic condominium is monitored and examined is that the joint-owners can be ensured that the management of the condominium is sincerity and based on mutual benefits. As a result of that, the formation of the juristic condominium committee who can monitor and examine the Manager of the juristic condominium should undoubtedly be added in to the act rather than mention that it is not a compulsory to form that kind of committee as it is in the Condominium Act B.E. 2522 (1979).

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ความแปรเปลี่ยนของยุคสมัย ส่งผลทำให้ค่านิยมในการมีที่อยู่อาศัยของคนในสังคม โดยเฉพาะในเขตเมืองที่มีประชากรหนาแน่น ย่อมแปรเปลี่ยนไปตามพฤติกรรมและค่านิยมที่เปลี่ยนแปลงไปในต่างประเทศ ความต้องการในการมีที่อยู่อาศัย หรือสถานประกอบการจึงยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองก็มีราคาเพิ่มสูงขึ้นควบคู่ไปกับความต้องการของผู้บริโภค เมื่อความต้องการเพิ่มมากขึ้นย่อมส่งผลให้ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมีราคาเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย เหตุนี้เองมนุษย์จึงต้องปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการอยู่อาศัยแบบเดิมๆ จากรูปแบบของการอยู่อาศัยในอาคารที่ปลูกสร้างในแนวราบซึ่งมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ไม่สามารถก่อสร้างได้จำนวนมากตามที่ต้องการเพราะมีพื้นที่ที่จำกัด และมีต้นทุนค่าที่ดินสูงมาเป็นความต้องการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุด ทั้งนี้เพราะแหล่งที่ตั้งของอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ใกล้ใจกลางเมือง และแหล่งงาน สะดวก และประหยัด ในการเดินทาง หรือการประกอบธุรกิจ ประการสำคัญที่สุดคือ การพักอาศัยในห้องชุดสามารถบรรเทาปัญหาในเรื่องการจราจรติดขัดได้เป็นอย่างดี ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาประกอบธุรกิจในรูปแบบของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (condominium) มากขึ้น

การตัดสินใจของผู้บริโภคในการเลือกซื้อห้องชุด จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีก็เป็นทางเลือกหนึ่งในหลายทางเลือก และไม่ว่าผู้ซื้อจะเลือกซื้อจากแหล่งใดย่อมมีข้อดีและข้อเสียแตกต่างกันไป สำหรับผู้ซื้อบางกลุ่ม การตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดจากผู้ประกอบการโดยตรงอาจมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ปัญหาในเรื่องราคาที่สูงเกินไปไม่มีเงินก้อนเพียงพอที่จะชำระเงินค่างวดหรือเงินมัดจำบางส่วน ปัญหาในเรื่องความไม่มั่นใจในตัวผู้ประกอบการว่า เมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินให้ครบถ้วนตามเงื่อนไข และระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาแล้ว ผู้ประกอบการจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้หรือไม่ ปัญหาการชำระเงินค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแล และรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ที่ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระล่วงหน้า รวมทั้งเงินกองทุนเริ่มแรกซึ่งผู้ประกอบการเกือบทุกรายจะเรียกเก็บล่วงหน้าเป็นเวลาหลายเดือนตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ แต่ในส่วนของการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี มีข้อดีคือ ผู้ซื้อมั่นใจได้ว่าจะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ จากกระบวนการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีอย่างแน่นอน เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามประมวลกฎหมาย

วิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 282¹ แม้ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นจะไม่ใช่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ด้วยเหตุที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้นท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย” บทบัญญัติดังกล่าวมีความหมายว่าผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดไม่จำเป็นต้องคืนทรัพย์สินนั้นให้แก่เจ้าของที่แท้จริง² ทำให้ผู้ซื้อเกิดความมั่นใจว่าตนเองจะไม่เสียทรัพย์สินไปโดยเปล่าประโยชน์โดยไม่ได้สิ่งตอบแทนกลับคืนมา เพราะเหตุที่การบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นการบังคับชำระหนี้โดยให้รัฐเข้ามามีบทบาทเป็นการใช้อำนาจรัฐซึ่งเป็นอำนาจมหาชน (public power) บังคับแก่บุคคลและทรัพย์สินของเอกชนในเรื่องที่เป็นประโยชน์ของปัจเจกชนคือ เจ้าหนี้แต่ละคน โดยแท้³ ในขณะที่เดียวกันก็ห้ามมิให้เจ้าหนี้ดำเนินการบังคับคดีได้ด้วยตนเอง การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานของรัฐจึงต้องทำให้เจ้าหนี้เชื่อมั่นในประสิทธิผลของการบังคับคดีอย่างยิ่ง หากยอมให้เจ้าของที่แท้จริงมาติดตามเอาทรัพย์สินคืนได้ต่อไปก็จะไม่มีผู้ใดเชื่อถือซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือมีหนี้แล้ว เจ้าหนี้อาจย้อนกลับไปใช้กำลังบังคับชำระหนี้เองดังเช่นที่เคยปฏิบัติมาแต่ก่อน

แม้การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจะได้รับการคุ้มครองตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ แต่การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการบังคับขายโดยใช้อำนาจรัฐไม่ได้เกิดจากความยินยอมหรือความประสงค์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเหมือนเช่นกรณีการตกลงซื้อขายทรัพย์สินกันโดยทั่วไป ที่ผู้ซื้อและผู้ขายย่อมต้องทำความตกลงกันในเงื่อนไข และรายละเอียดของสัญญา เช่น ราคา ระยะเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการทำสัญญา รวมทั้งสิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญาให้เป็นที่เรียบร้อยเสียก่อน เพื่อมิให้เกิดข้อโต้แย้งหรือกรณีพิพาทตามมาในภายหลัง ทั้งนี้ กฎหมายจะบังคับให้เป็นไปตามที่ตกลงกันตาม

¹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 282 ถ้าคำพิพากษา หรือคำสั่งใดกำหนดให้ชำระเงินจำนวนหนึ่ง ภายใต้งบบังคับแห่งบทบัญญัติห้ามมาตราต่อไปนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีอำนาจที่จะรวบรวมเงินให้พอชำระตามคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยวิธียึดหรืออายัด และขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามบทบัญญัติในลักษณะนี้ คือ

- (1) โดยวิธียึดและขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่าง และอสังหาริมทรัพย์
- (2)
- (3)

² คำพิพากษาฎีกาที่ 1/2479

³ เผ่าพันธุ์ ขอบน้ำตาล. (2543). สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด : ศึกษากรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330. หน้า 50.

หลักเสรีภาพของการแสดงเจตนา เว้นแต่ข้อตกลงนั้นจะขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่กรณีการซื้อห้องชุดจากขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี มิใช่เป็นการซื้อขายทรัพย์สินโดยทั่วไปทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่สามารถที่จะตกลงราคา รายละเอียด และ เงื่อนไขในสัญญาฉบับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้โดยตรงมากกว่าการยอมรับข้อสัญญาที่เป็นสัญญาสำเร็จรูป ของกรมบังคับคดี โดยเฉพาะข้อตกลงที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบในเรื่องภาระค่าใช้จ่ายค้างชำระ ที่เกิดจากการบริการส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่อง มือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ในห้องชุด ค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้ง ค่าปรับที่เกิดจากเจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวว่าเป็นภาระหน้าที่ของผู้ใดจะเป็นผู้ชำระ

ทั้งนี้ ผู้ซื้อเองอาจไม่ทราบว่า ห้องชุดที่ขายทอดตลาดนั้นมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระอยู่ เพราะตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี บางครั้งไม่ปรากฏรายละเอียดและจำนวนค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ หรืออีกกรณีหนึ่งแม้ผู้ซื้อจะทราบและตกลงยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น ตามจำนวนที่ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดก็ตาม แต่เมื่อผู้ซื้อนำเงินไปชำระค่าใช้จ่ายตามจำนวนที่ค้างชำระแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกลับแจ้งว่าค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระตามที่ระบุในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นเป็นจำนวนเงินที่ยังไม่รวมค่าปรับหรือดอกเบี้ยอีกจำนวนหนึ่ง หรือค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระมีจำนวนสูงขึ้นแตกต่างจากจำนวนที่แจ้งไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งผู้ซื้อส่วนใหญ่ไม่สามารถยอมรับได้ และไม่ว่ากรณีจะเป็นปัญหาได้แย้งในเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เกิดจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางก็ตาม ปัญหานี้จะไม่เกิด หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งจำนวนค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ย เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ซื้อทราบ และยอมรับก่อนที่จะประมูลซื้อห้องชุดนั้น แต่เพราะเหตุที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยไม่แจ้งภาระค่าใช้จ่าย รวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือผู้นำยึดได้สอบถาม ไปยังนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติว่านิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่เช่นนั้นด้วย อีกทั้งนิติบุคคลอาคารชุดย่อมทราบดีว่าตนเองจะไม่เสียสิทธิใดๆ ในการเรียกร้องค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยดังกล่าว แม้จะไม่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบก็ตาม เพราะสุดท้ายแล้วหากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ผู้ซื้อย่อมต้องขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยต้องทำการชำระหนี้ดังกล่าวให้เป็นที่เรียบร้อยเสร็จสิ้นก่อน หากผู้ซื้อไม่ยอมชำระนิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิปฏิเสธที่จะไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวให้ ด้วยเหตุดังกล่าว ส่งผลให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินประเภทห้องชุดของกรมบังคับคดีเท่าที่ผ่านมาเกิดปัญหาได้แย้งจากผู้ซื้อเป็นจำนวนมาก เช่น กรณีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ประมูล

ซื้อหนี้ของสถาบันการเงิน ไม่สามารถรับ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อนำมาบริหารและจำหน่ายจ่ายโอนต่อไปได้ เพราะไม่อาจแบกรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ รวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่สูงมากได้ ทั้งนี้บางรายต้องชำระสูงกว่าราคาที่ประมูลซื้อมา เนื่องจากเจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระไว้ก่อนที่จะนำห้องชุดออกขายทอดตลาด เป็นเวลานานนับสิบปี ปัญหานี้ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประมูลซื้อห้องชุดเป็นอย่างมากทั้งๆ ที่ได้ชำระเงินค่าซื้อให้แก่กรมบังคับคดี เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น จึงเกิดการศึกษาดังถึงหลักเกณฑ์ของ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่มีผลกระทบกับผู้ซื้อ โดยเฉพาะผู้ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าหนี้ผู้นำยึดห้องชุดนั้นออกขายทอดตลาด รวมถึงกรมบังคับคดี กล่าวคือ ในส่วนของกรมบังคับคดีมีผลทำให้ขาดความนิยมในการประมูลซื้อห้องชุดจากกรมบังคับคดี การระบายทรัพย์สินประเภทนี้ออกจากภาระหน้าที่ในความรับผิดชอบของกรมบังคับคดีก็จะกระทำได้ยากยิ่งขึ้น ในส่วนของเจ้าหนี้เมื่อบังคับคดีนำห้องชุดออกขายทอดตลาดแล้ว แต่กลับปรากฏว่าไม่มีผู้ประมูลซื้อ โดยเกรงว่าจะเกิดปัญหาดังที่กล่าวมาแล้วทำให้เจ้าหนี้ไม่ได้รับชำระหนี้จากการบังคับทรัพย์สินของลูกหนี้ที่นำออกขายทอดตลาดและทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องนำห้องชุดออกขายทอดตลาดอีกหลายครั้ง มีผลทำให้สิ้นเปลืองเวลา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นอย่างยิ่ง กรณีดังกล่าวจึงไม่สมประโยชน์ทั้งรัฐและเจ้าหนี้ผู้นำยึด

ผู้เขียนเห็นว่า หากพิจารณาให้ถ่องแท้แล้ว จะเห็นได้ว่าปัญหาดังกล่าวเกิดจาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสอง ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่มุ่งจะคุ้มครองนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้องชุดตามเจตนารมณ์ในการร่างกฎหมายอาคารชุดแต่ฝ่ายเดียว ดังนั้นปัญหาที่จะศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมีอยู่ 3 ประเด็น คือ

ประเด็นที่หนึ่ง โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติว่า “ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ขอให้นำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว” บทบัญญัติในมาตรานี้มีหมายความว่าในการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขอจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระที่ออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานที่คืน เพื่อประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ด้วย มิฉะนั้นแล้วพนักงานที่คืนก็จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ขอไม่ได้ ซึ่งในทางปฏิบัติหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ออกหนังสือรับรองดังกล่าว ให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ซื้อก็ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ บทบัญญัติมาตรานี้จะเป็นประโยชน์มาก หากนำไปใช้บังคับกับการทำนิติกรรมการซื้อขายปกติ มิใช่การขายทอดตลาด

โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนับว่าเป็นมาตรการที่เหมาะสม และเป็นธรรมต่อเจ้าของห้องชุดรายอื่น แต่สำหรับการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ซื้อเป็นบุคคลภายนอก ไม่เคยเป็นคู่สัญญากับนิติบุคคลอาคารชุด ไม่เคยใช้ประโยชน์ในห้องชุดมาก่อนและประการสำคัญที่สุดคือ ผู้ซื้อมิใช่ลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด การที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนั้นถือเสมือนเป็นการบังคับให้บุคคลทุกคนที่ประสงค์จะโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด แสดงให้เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้เป็นบทบัญญัติเพื่อใช้บังคับเฉพาะเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น หรือ กล่าวอีกนัยหนึ่งคือนิติบุคคลอาคารชุดสามารถบังคับให้บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่ลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดชำระหนี้แทนลูกหนี้ได้โดยปริยาย โดยไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลแต่อย่างใด

ดังนั้น ประเด็นที่เป็นปัญหาดังกล่าวมา คือพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสองที่บัญญัติให้ผู้จดทะเบียนสิทธินิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องขอหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระ จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้ซื้อจะต้องทำการชำระหนี้ดังกล่าวให้ครบถ้วนก่อนมีความเหมาะสมและเป็นธรรม ควรนำมาใช้กับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วยหรือไม่ เพียงใด และ ผู้ซื้อควรได้รับความคุ้มครองจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อย่างไรบ้าง

ประเด็นที่สอง ปัญหาในเรื่องค่าปรับ หรือ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เนื่องจากห้องชุดที่ถูกยึดเพื่อนำออกขายทอดตลาดนั้น ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเดิมมักจะค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นเวลานาน ทำให้เกิดค่าปรับ หรือดอกเบี้ยในอัตราผิคนัด ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนที่สูงมาก เพราะนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งกำหนดอัตราค่าปรับ หรือ ดอกเบี้ยในกรณีผิคนัดไว้ในข้อบังคับสูงถึงร้อยละ 10 ต่อเดือน หรือ เท่ากับร้อยละ 120 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่กฎหมายกำหนดไว้ สำหรับกรณีลูกหนี้ผิคนัดชำระหนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 การกำหนดในเรื่องค่าปรับหรือดอกเบี้ยนี้ตามกฎหมายแล้วถือว่าเป็นค่าเสียหายล่วงหน้าซึ่งเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกเอาจากลูกหนี้ เนื่องจากลูกหนี้ผิคนัดได้ หากนิติบุคคลอาคารชุดบังคับเอากับเจ้าของห้องชุดคนเดิมในฐานะเป็นผู้ผิคนัดชำระหนี้และตกเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดก็ถือว่าเป็นธรรม เพราะเมื่อลูกหนี้ตกเป็นผู้ผิคนัดย่อมต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจากการไม่ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 215⁴ หรือต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 วรรคหนึ่ง แต่สำหรับผู้ซื้อห้องชุดจากการ

⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 215 บัญญัติว่า เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ไซ้ เจ้าหนี้จะเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่การนั้นก็ไว้

ขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี มิได้เป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด อยู่ในขณะที่มีการ ผิดนัดชำระหนี้จึงไม่มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด โดยเฉพาะหากพิจารณาถ้อยคำตาม มาตรา 29 วรรคสอง ที่บัญญัติว่า“รายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18” และถ้อยคำว่า“เมื่อ มีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว”หากตีความให้ถ่องแท้แล้วบทบัญญัติดังกล่าวน่าจะใช้บังคับกับเจ้าของ ห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น เพราะถือว่าเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นลูกหนี้โดยตรง แต่หากจะตีความว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 เป็นบทบัญญัติเพื่อกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขาย ทอดตลาดเป็นผู้ชำระก็ดูเสมือนจะไม่ใช่เป็นธรรม ดังนั้นการที่นิติบุคคลอาคารชุดนำต้นเงินกับค่าปรับ มารวมเข้าด้วยกัน จะมีผลทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระมีจำนวนสูงขึ้นอีก ปัญหาที่กล่าวมานี้ จึงเป็นที่มาแห่งการโต้แย้งระหว่าง ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี กับ นิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนของผู้ซื้อมักจะ ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ย นั้น เพราะถือว่าหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ของเจ้าของห้องชุดคนเดิม และเกิดขึ้นก่อนที่ตนจะรับโอนห้องชุด โดยการประมูลซื้อจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี หรืออาจเกิดกรณีโต้แย้งว่าค่าปรับ หรือดอกเบี้ยนั้นสูงเกิน ไปจึงไม่ยอมชำระ ส่วนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อไม่ได้รับชำระหนี้ก็ไม่ยอมออก หนังสือรับรองรายการหนี้ให้แก่ผู้ซื้อจนกว่าผู้ซื้อจะชำระทั้งต้นเงินและค่าปรับหรือดอกเบี้ยให้แก่นิติ บุคคลอาคารชุดจนครบถ้วนเสียก่อน โดยอ้างอำนาจตาม มาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงทำให้เกิดข้อพิพาทเป็นคดีกลับไปสู่ศาลอีกครั้งหนึ่ง เพราะผู้ซื้อมักจะนำคดีไป ฟ้องศาลขอให้บังคับนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระให้ แก่ผู้ซื้อ ปัญหาดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบกับ ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน บังคับคดีเป็นอย่างมาก เพราะนอกจากจะไม่ได้รับ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้วยังต้องเสียค่าใช้จ่าย อีกส่วนหนึ่งในการฟ้องคดี ส่วนนิติบุคคลอาคารชุดก็จะไม่ได้รับชำระเงินค่าใช้จ่าย ในการใช้ทรัพย์สิน ส่วนกลาง ทำให้ขาดรายได้ในการดำเนินการจัดการบริหารอาคารชุด จนกว่าคดีจะถึงที่สุด และศาล ต้องกลับมาพิจารณาพิพากษาและทำคำพิพากษาหรือคำสั่งอีกครั้ง

ประเด็นที่สาม ประเด็นปัญหากรณีเมื่อผู้ซื้อประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดย เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แล้ว และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการออกหนังสือรับรองการซื้อแก่ ผู้ซื้อแล้ว ก่อนที่ผู้ซื้อจะไปดำเนินการจดทะเบียนรับ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ซื้อ จะต้องไปขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างจ่าย ส่วนกลางค้างชำระเพื่อนำหนังสือรับรองรายการหนี้ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินประกอบการ โอน กรรมสิทธิ์ตามบทบัญญัติแห่งมาตรา 29 วรรคสองแต่ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ปรากฏว่านิติบุคคล อาคารชุดบางแห่งไม่มีตัวผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่อยู่หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ จึงไม่มี

ผู้ทำหน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้แก่ผู้ซื้อปัญหานี้นอกจากจะมีผลกระทบโดยตรงต่อการอยู่ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด เพราะไม่มีผู้ดูแลจัดการและบริหารอาคารชุดให้เกิดความสงบสุขและเรียบร้อยแล้ว ยังเป็นผลกระทบโดยตรงกับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีอีกด้วย ทั้งนี้เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อว่า นอกจากผู้จัดการแล้วบุคคลใดจะดำเนินการแทนได้บ้างหากไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่อยู่หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งไม่ปรากฏบทบัญญัติในการลงโทษผู้จัดการ หากผู้จัดการมีเจตนาที่จะไม่ทำหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงปัญหาตลอดจนผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี กรณี ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพราะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ว่า ไม่มีหนี้ค้างชำระ ให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อใช้ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะเหตุที่ยังมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18

1.2.2 เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดจากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดในการกำหนดอัตราค่าปรับ หรือดอกเบี้ย กรณีเจ้าของห้องชุดผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตาม มาตรา 18 ที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุด หากเจ้าของห้องชุดไม่ชำระ เมื่อนำห้องชุดออกขายทอดตลาด จึงเกิดผลกระทบโดยตรงกับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ต้องเป็นผู้ชำระแทน ซึ่งเป็นผลมาจากบทบัญญัติในมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

1.2.3 เพื่อศึกษาปัญหาของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีกรณีซื้อได้แล้วแต่ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เพราะเหตุที่ นิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งไม่มีตัวผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่อยู่ หรือ ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ จึงไม่มีผู้ทำหน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระให้แก่ผู้ซื้อเพื่อนำไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อใช้ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ที่ประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา 29 วรรคสอง มีผลทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหาย

1.2.4 เพื่อศึกษากฎหมายอาคารชุดของ ประเทศสหรัฐอเมริกา (Uniform Condominium Act 1980)กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์(Land Titles (Strata)Act 1999)และกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส (กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965) และนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ

กับกฎหมายอาญาของประเทศไทย เพื่อค้นหาบทสรุปในแนวทางที่เหมาะสม และนำมาประยุกต์ใช้หรือเพื่อหาทางแก้ปัญหา หรือข้อขัดข้อง ในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาญา พ.ศ. 2522 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีให้มากที่สุด

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

พระราชบัญญัติอาญา พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสองและมาตราที่เกี่ยวข้องเป็นปัญหาที่ควรได้รับการทบทวน ปรับปรุง แก้ไขเพิ่มเติม ในขณะที่เดียวกันก็เป็นการแก้ปัญหาการขายทอดตลาดห้องชุดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งปัจจุบันความนิยมในการประมูลซื้อห้องชุดจากกรมบังคับคดีลดลงอย่างมาก เพราะติดขัดเงื่อนไขตามพระราชบัญญัติอาญา พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง ที่กำหนดให้ผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระที่ออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ต่อผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการขายทอดตลาดห้องชุดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้ลุล่วงตามหน้าที่ และเจตนารมณ์ของการบังคับคดีในฐานะหน่วยงานของรัฐ อีกทั้งจะทำให้เกิดการหมุนเวียนเปลี่ยนมือในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจของประเทศอีกทางหนึ่ง

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาปัญหาของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ที่เกิดจากบทบัญญัติของมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาญา พ.ศ. 2522 ที่บัญญัติให้ผู้จดทะเบียนสิทธินิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ที่ออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธินิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เมื่อมีการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว ปัญหาในเรื่องภาระของผู้ซื้อที่จะต้องชำระค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดคนเดิมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด หากผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ประสงค์จะให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ปัญหาที่เกิดจากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ที่กำหนดอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยในอัตราสูง ส่งผลกระทบกับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ตลอดจนปัญหากรณีไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่อยู่ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ ให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขาย

ทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยจะศึกษาจากพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 และมาตราอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

1.5.1 การศึกษาครั้งนี้ใช้การค้นคว้าทางกฎหมาย (legal research) โดยการวิเคราะห์ข้อมูล วิจัย เอกสาร (documentary research) ดัชนีกฎหมาย ตำรากฎหมาย บทความ วารสาร ความเห็นของ นักกฎหมาย การสัมภาษณ์ การใช้ การตีความ กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คำอธิบายพระราชบัญญัติ อากรชุด พ.ศ.2522 รวมตลอดถึงกฎหมายต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาศึกษา เพื่อรวบรวมข้อมูลเสนอแก้ไขกฎหมายต่อไป

1.5.2 การเขียนวิทยานิพนธ์จะใช้วิธีการเขียนเชิงพรรณนาและวิเคราะห์ (descriptive and analytical method) เมื่อรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ แล้ว ก็จะทำการศึกษาเปรียบเทียบให้เห็นหลักเกณฑ์และแนวทางที่เหมือนกันและต่างกันในแต่ละประเทศเป็นแนวทางในการนำมาวิเคราะห์ วิจัย หาข้อสรุป ข้อเสนอแนะและ แนวทางของกฎหมายในเรื่องนี้ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เพื่อให้เหมาะสม เป็นธรรม และให้มีประสิทธิภาพใน ทางปฏิบัติอย่างแท้จริงต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบปัญหา สาเหตุ และข้อบกพร่องของกฎหมายตลอดจนผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี กรณีปัญหาอันเกี่ยวกับภาระหนี้ค่าใช้จ่าย ส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระ อันเป็นผลมาจากบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสอง รวมทั้งแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 ให้ชัดเจนและเป็นธรรมยิ่งขึ้น

1.6.2 ทำให้ทราบปัญหา และแนวทางการแก้ปัญหา ที่เกิดจากข้อบังคับของนิติบุคคลอากรชุด ในการกำหนดอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีเจ้าของห้องชุดผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ที่มีผลกระทบต่อผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

1.6.3 ทำให้ทราบปัญหาและแนวทางแก้ไข กรณีซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน บังคับคดี เมื่อซื้อแล้วไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เพราะปรากฏว่านิติบุคคลอากรชุดบาง แห่งไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการ ไม่อยู่หรือผู้จัดการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทำให้ไม่มีผู้ออกหนังสือ รับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อนำไปแสดงต่อ เจ้าพนักงานที่ดินประกอบการ โอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา 29 วรรคสอง มีผลทำให้ผู้ซื้อ ไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์มาเป็นของตนเองได้

1.6.4 ทำให้ทราบแนวทางการแก้ปัญหาให้กับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมในขณะเดียวกันจะทำให้การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น อันจะมีผลดีต่อการสร้างความมั่นใจในการซื้อทรัพย์สินประเภทห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีให้มีสภาพคล่องมากขึ้นกว่าเดิม

บทที่ 2

ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาปัญหาของผู้ซื้อห้องชุด จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะเริ่มต้นจากการศึกษาถึงรากฐาน ความเป็นมา แนวคิด ของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดเสียก่อนว่ามีรากฐานแนวคิดเป็นเช่นไร มีที่มาจากไหนตลอดจนศึกษาถึงกระบวนการ และขั้นตอนการขายทอดตลาดห้องชุดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อนำไปสู่การศึกษาประเด็นปัญหาการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อไป

2.1 ความเป็นมา แนวคิด ของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด

รูปแบบของการอยู่อาศัยร่วมกันในเขตและอาคารสถานที่เดียวกันซึ่งเป็นรูปแบบของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม (Condominium) ได้เกิดขึ้นในอาณาจักรบาบิโลน¹เมื่อประมาณ 3,000 ปีก่อน และเป็นที่ยอมรับกันมากในอาณาจักรโรมันเมื่อประมาณ 2,000 ปีก่อนมาแล้ว จะเห็นได้ว่ารูปแบบของการอยู่อาศัยในระบบคอนโดมิเนียมค่อยๆ พัฒนาขึ้นมาเป็นลำดับ ในบั้นนี้จะได้แยกความเป็นมา และแนวคิดของระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศต่าง ๆ

2.1.1 ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในยุโรป

(1) ยุโรปสมัยกลาง (Middle Ages)

ในยุโรปได้มีกฎหมายบัญญัติถึงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารไว้โดยเฉพาะ และถือปฏิบัติกันมานานตั้งแต่สมัยกลาง (Middle Ages) โดยเหตุเนื่องมาจากเมืองสำคัญ ๆ ของยุโรปในสมัยนั้นคับแคบ ไม่สามารถขยายอาณาเขตออกไปอีก ได้ทำให้การอยู่รวมกันของประชาชนเป็นไปอย่างหนาแน่น หรือมิฉะนั้นก็เกิดจากการที่บ้านเมืองถูกทำลายโดยอัคคีภัยหรือโดยภัยธรรมชาติ เมื่อมีการก่อสร้างขึ้นใหม่ ประชาชนจึงนิยมก่อสร้างบ้านพักอาศัยร่วมกัน โดยการเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในอาคารเดียวกัน เช่น ในประเทศฝรั่งเศส เมื่อเกิดอัคคีภัยครั้งใหญ่ที่เมือง Rennes ในปี ค.ศ. 1720 เป็นต้น และได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้เป็นกฎหมายของท้องถิ่นบางแห่ง เช่น ที่ได้บัญญัติไว้

¹ บรูซทรี กาสินพิลา. (2532). ฝ่ายธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม. หน้า 17.

ในจารีตประเพณีของ Paris และ Nantes² เป็นต้น แต่ในช่วงหลังของยุคกลางไปแล้วรัฐบาลของประเทศต่าง ๆ ในยุโรปก็มีความมั่นคงมากขึ้น แนวความคิดในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารก็หยุดชะงักลง³ ในบางประเทศถึงกับยกเลิกไปเลย เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส ค.ศ. 1912 ก็ได้ยกเลิกบทบัญญัติเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารนี้เสีย

(2) หลังสงครามโลกครั้งที่สอง

ภายหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ทำให้เกิดผลกระทบกระเทือนเศรษฐกิจ และสังคม เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปัญหาเรื่องที่พักอาศัยของประชาชนในเขตเมืองใหญ่ ๆ หลักในเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคารเดียวกัน จึงกลับมาเป็นที่นิยมกันมากอีกครั้งหนึ่ง เพราะการสร้างอาคารในลักษณะดังกล่าวไม่เป็นภาระหนักเกินไป เนื่องจากมีบุคคลหลายคนช่วยกันเฉลี่ยค่าใช้จ่ายที่เป็นของส่วนรวม หรือมีเช่นนั้นในกรณีที่มีผู้ก่อสร้างอาคารเช่นนี้ขึ้น ก็ไม่เป็นภาระหนักแก่ผู้ซื้อ เพราะผู้ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์ได้เฉพาะส่วนที่ตนต้องการและตามกำลังเศรษฐกิจของตน ซึ่งแน่นอนว่าการซื้ออาคารดังกล่าวเป็นยูนิต โดยมีพื้นที่เท่ากับการซื้อบ้านธรรมดา แต่วิธีการแรกจะประหยัดเงินมากกว่า

แม้หลักกรรมสิทธิ์รวมที่ใช้อยู่ในสมัยกลางจะได้รับความนิยมเพียงใด แต่ด้วยเหตุที่ยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่ครอบคลุม และชัดเจนเพียงพอ เมื่อกรรมสิทธิ์รวมในอาคารได้รับความนิยมอย่างรวดเร็วในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 ซึ่งมีผลทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติโดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศทางยุโรปตะวันตกในระยะหลังปัญหาต่าง ๆ ยิ่งทวีมากขึ้น จึงได้มีการแก้ไขตัวบทกฎหมายและพัฒนารูปแบบการถือกรรมสิทธิ์จนกลายเป็นกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังเช่นในปัจจุบัน โดยมีกฎหมายเฉพาะออกมาเพื่อการนี้โดยตรง เช่น ในประเทศฝรั่งเศส ได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 1938 ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในอาคาร ตามมาตรา 664 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส แต่กฎหมายฉบับนี้ได้ถูกแก้ไขอีกหลายครั้ง⁴ จนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ซึ่งประเทศไทยได้นำมาใช้ประกอบในการร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บางส่วน และยังมีผลบังคับใช้อยู่จนถึงปัจจุบัน

(3) ประเทศเยอรมัน

ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ประเทศเยอรมันได้ประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์อาคารชุดในปี ค.ศ.1951 เรียกว่า Wohnungseigentumsgesetz (Law on home Ownership) (พระราช

² อุทฤษ มงคลนาวิน. (2515, มีนาคม). “กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส.”

บทบัญญัติ, 29. หน้า 144.

³ วิกรม รัชชูปวงชน. (2528). กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. หน้า 5.

⁴ อุทฤษ มงคลนาวิน. เล่มเดิม. หน้า 145.

บัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในเคหะ) ลงวันที่ 15 มีนาคม 1951⁵

(4) ประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษ ซึ่งใช้ระบบกฎหมาย Common Law ได้ยอมให้มีหลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว และเนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในประเทศอังกฤษนั้น ถือได้ว่าไม่มีปัญหาในทางปฏิบัติ จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องมีบทบัญญัติออกมา เป็นกฎหมายเฉพาะ ดังเช่นในประเทศอื่น⁶ และในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่สองได้มีรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารเกิดขึ้นมากมายหลายรูปแบบ แต่รูปแบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดยังคงเป็นที่นิยมและแพร่หลายมากที่สุด⁷

(5) ประเทศอื่น ๆ ในยุโรป

ในประเทศอื่น ๆ ในยุโรป อาทิเช่น ประเทศเบลเยียม อิตาลีเนเธอร์แลนด์ และสเปน ก็ได้บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ ในช่วงเวลาเดียวกัน ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับประเทศอื่น ๆ ในยุโรป ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

2.1.2 ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศอื่น ๆ

(1) ลาตินอเมริกา

ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ได้แพร่หลายไปในประเทศอื่นๆ ทั่วโลก โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศแถบลาตินอเมริกา⁸ ซึ่งได้รับเอารูปแบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดไปใช้ เป็นเวลาหลายทศวรรษแล้ว กล่าวคือ ประเทศบราซิลได้ประกาศใช้กฎหมายนี้ตั้งแต่ปี 1928 ประเทศชิลี เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 1937 ประเทศอาร์เจนตินา เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 1948 ประเทศอุรุกวัย เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 1948 ประเทศคิวบา เมื่อวันที่ 16 กันยายน 1952 ประเทศเวเนซุเอลา เมื่อวันที่ 15 กันยายน 1958 และประเทศกัวเตมาลา เมื่อวันที่ 29 กันยายน 1959 โดยเฉพาะประเทศเปอร์โตริโก ซึ่งประกาศใช้กฎหมายนี้เมื่อปี ค.ศ. 1951 เป็นประเทศที่มีการก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุดในบรรดาประเทศแถบลาตินอเมริกา ทั้งนี้ เพราะประเทศเปอร์โตริโกมีพื้นที่เป็นเกาะเล็กๆที่มีประชากรหนาแน่นการคมนาคมยังไม่เจริญประกอบกับผลจากการพัฒนาประเทศทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

(2) ประเทศออสเตรเลีย

ประเทศออสเตรเลีย ได้มีการประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์อาคารชุด (Strata

⁵ Norbert Horn, Hein Kotz and Hans G. Leser. (1982). **German Private and Commercial Law : An Introduction.** p. 178.

⁶ Patrich J. Rohan . (1985). **Condominium Law and Practice Form.** pp. 2 – 6.

⁷ Patrich E.Kehoe. (1974). **Cooperates and Condominiums.** p. 7.

⁸ Patrich J. Rohan. Op.cit. pp. 8-9.

Title Act) เมื่อปี ค.ศ.1961 และในบริติชโคลัมเบียก็ได้มีการประกาศใช้กฎหมายนี้ เมื่อปี ค.ศ.1966⁹

(3) ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้มีประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดขึ้นเป็นครั้งแรกในประเทศเปอร์โตริโก(Puerto Rico) ซึ่งในขณะนั้นเป็นประเทศอาณานิคมและตกอยู่ภายใต้การปกครองของประเทศสหรัฐอเมริกาในปี ค.ศ.1958¹⁰ แต่ทั้งนี้อาคารชุดในประเทศสหรัฐอเมริกาก็ยังมีได้มีขึ้นอย่างจริงจังจนกระทั่งในปี ค.ศ. 1961 ได้มีการบัญญัติกฎหมาย The National Housing Act 1961 ขึ้นซึ่งบทบัญญัติในมาตรา 234 ของกฎหมายฉบับดังกล่าวได้ให้อำนาจ Federal Housing Administration รับผิดชอบการจดทะเบียนจำนวนห้องชุดในอาคารชุดได้¹¹ และภายหลังจากนั้นมีการจัดตั้ง Federal Housing Administration Model Condominium Statute ขึ้นในปี ค.ศ. 1962 กรมสิทธิในอาคารชุดก็แพร่หลายและเป็นที่นิยมน้อย่างกว้างขวางในประเทศสหรัฐอเมริกา¹² โดยในช่วงที่อาคารชุดกำลังเป็นที่นิยมน้อย่างกว้างขวางนี้เอง ได้มีองค์กรต่างๆ ทั้งระดับท้องถิ่น ระดับรัฐ และระดับชาติเกิดขึ้นอย่างมากมาย ทั้งนี้เพื่อปกป้องและส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุด และที่สำคัญ ได้แก่ Community Association Institute ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นในปีค.ศ.1973 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลและคำแนะนำที่ทันเหตุการณ์และเป็นประโยชน์มากที่สุดแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง¹³ จนถึงปี ค.ศ.1976 ทุกรัฐในประเทศสหรัฐอเมริกา ยกเว้นมลรัฐ Louisiana ล้วนแต่มีกฎหมายอาคารชุดขึ้นใช้บังคับภายในรัฐของตนเองทั้งสิ้นและประมาณการว่าหนึ่งในสี่ของอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ในประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นอาคารที่อยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด¹⁴

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดนี้ในประเทศต่างๆ ทั่วโลก มีการใช้ชื่อเรียกที่แตกต่างกันไป เช่น ในรัฐวิกตอเรีย (Victoria) ประเทศออสเตรเลีย และในประเทศแคนาดาใช้ชื่อว่า Strata Titles Act รัฐนิวเซ้าท์เวลล์ (New South Wales) ประเทศออสเตรเลียใช้ชื่อว่า Conveyancing (Strata Titles) Act ประเทศอาร์เจนตินา ประเทศคิวบา และประเทศอื่นๆ ในลาตินอเมริกา ใช้ชื่อว่า Horizontal Property Law โดยเฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกาใช้ชื่อเรียกแตกต่างกันไปตามกฎหมายภายในของแต่ละรัฐ เช่น ในมลรัฐ Georgia , Kansas , Minnesota และ New Mexico ใช้ชื่อว่า Apartment Ownership Act ในรัฐ Arkansas , Columbia , Hawaii , Indiana , Iowa , Kentucky , Louisiana , Maryland , New Jersey ,

⁹ Dennis J. Pavlich. *The Strata Title Act*. pp. 6-7.

¹⁰ Uniform Condominium Act 1980. Prefatory Note : p. 1.

¹¹ Boyer, Ralph E. *Survey of the Law of Property*. (1981). p. 659.

¹² Uniform Condominium Act 1980. Op.cit. p. 2.

¹³ David R. Fletcher. (1982). *Condominium Sales and Listing*. p. 2.

¹⁴ Bruce Hawood. (1977). *Real Estate Principle*. p. 444.

South Carolina , Tennessee และ Virginia ใช้ชื่อว่า Horizontal Property Act ในรัฐ Arizona และ South Dakota ใช้ชื่อว่า Horizontal Property Regimes ในรัฐ Alaska และ Washington ใช้ชื่อว่า Horizontal Real Property Regimes Act ในรัฐ Pennsylvania และ West Virginia ใช้ชื่อว่า Unit Property Act ในรัฐ Oklahoma ใช้ชื่อว่า Unit Ownership Estate Act ในรัฐ Colorado และ Rhode Island และ Utah ใช้ชื่อว่า Condominium Ownership Act ในรัฐ Florida , Mississippi , New York และ Texas ใช้ชื่อว่า Condominium Act ในรัฐ Illinois , Missouri , Nebraska และ Ohio ใช้ชื่อว่า Condominium Property Act และในรัฐ Massachusetts ใช้ชื่อว่า Condominium Act

ในปี ค.ศ.1980 ประเทศสหรัฐอเมริกา ก็ได้มีการร่างแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดใหม่โดย The National Conference of Commissioners on Uniform State Laws และต่อมารัฐบาลกลาง (Federal State) ของประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ประกาศและบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงใหม่ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากทุกรัฐในปีเดียวกันที่เรียกชื่อว่า Uniform Condominium Act 1980 โดยมีผลบังคับใช้กับทุกรัฐ และกฎหมายฉบับดังกล่าวไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดภายในของรัฐนั้น ๆ

(4) ประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่นำระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาใช้ เช่น ประเทศฟิลิปปินส์ซึ่งเคยตกเป็นประเทศอาณานิคม (Commonwealth) และอยู่ภายใต้การปกครองของประเทศสหรัฐอเมริกาอยู่ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง จึงได้นำรูปแบบกฎหมายอาคารชุด ของประเทศสหรัฐอเมริกามาใช้และภายหลังจากนั้น ไม่นานประเทศสิงคโปร์ ก็มีการนำเอากฎหมายอาคารชุดมาบังคับใช้ที่เรียกว่า The Land Titles (Strata) Act 1999 ส่วนเขตการปกครองพิเศษฮ่องกงซึ่งปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีน ซึ่งแม้จะเต็มไปด้วยอาคารสูงเป็นจำนวนมาก แต่ในขณะนั้นเนื่องจากสัญญาเช่าเขตปกครองพิเศษฮ่องกงของประเทศอังกฤษ ที่ทำไว้กับประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีนมีอายุการเช่า 99 ปี ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในอาคารจึงเป็นลักษณะของการเช่ากรรมสิทธิ์ตามข้อตกลง (Lease Agreement) ซึ่งมีรูปแบบการอยู่อาศัยคล้ายกับอาคารชุด¹⁵

2.1.3 ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย

ระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดในประเทศไทย มีความเป็นมาเช่นเดียวกับในต่างประเทศ โดยมีจุดเริ่มจากการประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจและการอพยพแรงงานจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการตั้งสำนักงานหรือสถานที่

¹⁵ ระวี พวงนก. (2537). มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด. หน้า 6.

ประกอบธุรกิจทางการค้า เพราะที่ดินมีเท่าเดิมแต่พลเมืองมีเพิ่มมากขึ้นการที่จะขยายเมืองออกไปในทางราบก็ประสบปัญหาในด้านการบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่ว่าจะเป็นการสิ้นเปลืองพลังงานและเวลาในการคมนาคม การสูญเสียที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้ที่ดินภาคเกษตรกรรมถูกทำลายตลอดจนการสูญเสียคุณภาพด้านสภาพแวดล้อม ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการขยายบ้านเมืองในทางสูง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุดที่สุด แต่การปลูกสร้างอาคารสูงอาจมีอุปสรรคในเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคาร เพราะกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงเกิดความคิดที่จะนำกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในต่างประเทศมาใช้กับประเทศไทย

ก่อนหน้าที่จะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยนั้น ได้มีแนวความคิดที่จะออกกฎหมายรองรับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2511 โดยรัฐบาลไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่สองคน คือ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง และ หัวหน้าสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสัมพันธ์ในขณะนั้นไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุด (Condominium) ที่รัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ผลของการประชุมได้ส่งถึงกระทรวงมหาดไทยทราบ และได้มีการเสนอความเห็นไว้ในอนาคตจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงสมควรและจำเป็นที่จะต้องมิกฎหมายที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับเพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้ โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละห้องชุด (Unit) เป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยจึงเสนอคณะรัฐมนตรีในขณะนั้นเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยโดยมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อพิจารณาร่างกฎหมายซึ่งมีอธิบดีกรมที่ดินในขณะนั้นเป็นประธานกรรมการ รวมทั้งข้าราชการผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงานร่วมกันพิจารณาร่างโดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่อง ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส ซึ่ง ดร. โกเมน กัททริกรมย์ เป็นผู้แปล และกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายอาคารชุดของบางประเทศในยุโรป เป็นแนวในการยกร่าง¹⁶ การยกร่างกฎหมายดังกล่าวได้เสร็จสิ้นในปลายปี พ.ศ. 2516 และได้นำเสนอต่อคณะรัฐมนตรี เพื่อคณะรัฐมนตรีได้ส่งเรื่องไปให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา

ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งปัญหาข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติและปัญหาข้อกฎหมาย โดยเฉพาะปัญหาเรื่องฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามร่างกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคล แต่คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาว่าอาคารชุดนั้นจะเป็นนิติบุคคลขึ้นจริง โดยถูกต้องด้วยกฎหมายหรือไม่ หรือ หากจะถือว่าเป็นนิติ-

¹⁶ โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. หน้า 1.

บุคคลอื่นโดยชอบด้วยกฎหมายเพราะมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้เป็น ปัญหาจึงมีว่าสมควรหรือไม่ที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ปรากฏตามร่างนั้น เพราะเหตุที่นิติบุคคลย่อมมีสิทธิ และหน้าที่เช่นเดียวกันกับบุคคลธรรมดาทุกประการ ฉะนั้นนิติบุคคลก็จะต้องมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาจเป็นเจ้าของนี้ ลูกหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้ กับทั้งอาจถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย ก็ได้ แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามร่างกฎหมายดังกล่าว ไม่เป็นผลให้เกิด หรือมีบุคคลใด ขึ้นใหม่ และไม่มี หรืออาจมีซึ่งทรัพย์สินเป็นเครื่องรองรับอำนาจ และหน้าที่ เช่นบุคคลธรรมดา แต่อย่างใด อาคารชุดที่จะให้มีขึ้นจึงไม่เป็นนิติบุคคลตามเจตนาที่จะให้เป็นดังนั้นจึงไม่สมควรที่จะตรา กฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะดังได้กล่าวมา เพราะนอกจากจะเป็นการบัญญัติในสิ่งที่ไม่มีความหมาย และไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เลยเป็นของนิติบุคคลแล้ว การบัญญัติเช่นนั้น ยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ บุคคลภายนอกได้อีกด้วย คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีให้ระงับร่างพระราชบัญญัติ นี้ไว้จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม¹⁷

อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมา กระทรวงมหาดไทยได้ทำบันทึกเสนอคณะรัฐมนตรี โดย อ้างว่า คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่จำเป็นต้องจัดให้อาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล เพราะ บุคคลธรรมดาก็อาจจัดการได้ เจตนารมณ์ของร่างกฎหมายนี้เพียงเพื่อจะจัดระบบการถือกรรมสิทธิ์ ในอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนแยกจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่ง คณะรัฐมนตรีได้ลงมติเห็นชอบ และให้คณะกรรมการกฤษฎีกายกร่างพระราชบัญญัตินี้ต่อไป คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ผู้แทนกรมที่ดินยกร่างเสนอใหม่โดยตัดเรื่องให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคล ออกไป แต่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาจมีปัญหาขัดข้องหลายประการอันจะทำให้เกิดความเสียหายขึ้นได้ ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้ผู้แทนกรมที่ดินเสนอกระทรวงมหาดไทย เมื่อ กระทรวงมหาดไทยพิจารณาวิธีการที่จะจัดตั้งอาคารชุดเป็นนิติบุคคล และให้นิติบุคคลอาคารชุดต้อง มีทรัพย์สินด้วย¹⁸ จากปัญหาดังกล่าวมีผลทำให้การยกร่างกฎหมายฉบับนี้ค้างอยู่ที่กรมที่ดินซึ่งเป็น เจ้าของเรื่องเป็นเวลาประมาณ 8 ปี¹⁹

ภายหลังจากมีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นการเคหะแห่งชาติได้สร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะ

¹⁷ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. “บันทึกของเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ...” 25 กรกฎาคม 2517.

¹⁸ สนัน สดงคุณห์. “คำชี้แจง” ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ใน อาคารชุด พ.ศ. ...ครั้งที่ 2/2519 (กรุงเทพมหานคร : สำนักนโยบายและแผนมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย 2519). หน้า 3.

¹⁹ กรมที่ดิน. กองวิชาการ “บันทึกที่ มท.0606/1189 เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ...” 5 กรกฎาคม 2519.

ของอาคารพลัดให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยจำนวนมาก ในช่วงปีพ.ศ.2519 การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาการจัดการดูแลที่อยู่อาศัย คือ แพลตต่างๆ ที่ให้ประชาชนเช่า จึงมีนโยบายขยายแพลตดังกล่าว บางแห่งให้กับประชาชนแต่ติดขัดอยู่ที่ว่ายังไม่สามารถทำได้เพราะยังไม่มีกฎหมายกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมารองรับ ประกอบกับการเคหะแห่งชาติมีนโยบายก่อสร้างอาคารชุดขายให้แก่ประชาชนต่อไป กระทรวงมหาดไทยจึงได้มอบหมายเรื่องการร่างกฎหมายนี้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง ต่อ เพราะเห็นว่าเรื่องนี้เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติโดยตรง โดยให้นำร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขเสียใหม่ และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่ โดยมีนายอรุณ วิสูตร โยธาภิบาล อธิบดีกรมที่ดินในสมัยนั้นเป็นประธานและได้ร่างต่อมาจนแล้วเสร็จ ซึ่งเรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (Gazette) เล่มที่ 6 ตอนที่ 67 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 30 เมษายน 2522 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 180 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2534 ได้ประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2542 ได้ประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีจุดมุ่งหมายและเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของประชากรที่อยู่อาศัยในอาคารชุดหลังเดียวกัน โดยถือว่าอาคารชุดเป็นของฉัน ของท่าน และของเรา (mine, yours, and ours.)²⁰

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วจะพบว่า เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายนั้นเกิดจากปัญหาที่สำคัญ 2 ประการ คือ

ประการแรก ปัญหาขาดความแคลนในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมือง ซึ่งนับวันยังมีราคาสูงและเพิ่มตัวมากขึ้น

ประการที่สอง ปัญหาของระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน

หลักการที่สำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้ พอสรุปแยกออกได้เป็น 3 ประการ ดังนี้²¹

1. เพื่อเป็นการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกออกจากกันเป็นสัดส่วน กล่าวคือ วางระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารขึ้นใหม่ เช่นเดียวกันกับกฎหมายอาคารชุดในต่างประเทศ โดยบัญญัติให้เป็นกฎหมายเฉพาะ

²⁰ วิชัย ต้นตึกุลานันท์. (2541). กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม). หน้า 3.

²¹ รณชัย ชูสุวรรณประทีป. (2549). “สภาพปัญหาและแนวทางแก้ไข พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.” กฎหมายปกครอง, เล่ม 23 ตอนที่ 1. หน้า 51-52.

แยกต่างหากจากระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามกฎหมายแพ่งเดิม²² ที่ไม่เปิดช่องให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันมีกรรมสิทธิ์แยกเป็นสัดส่วนได้ และมีข้อยุ่งยากซับซ้อนไม่เป็นธรรมในการบังคับใช้กฎหมายระหว่างเจ้าของรวมด้วยกันนั้นหลายประการ เช่น การใช้ การจัดการ

2. เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกัน กล่าวคือ จัดระบบวิธีการจัดการและดูแลรักษา รวมทั้งอัตราค่าใช้จ่ายในอาคารร่วมกันเสียใหม่ โดยกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลกระทำผ่านผู้จัดการ ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในฐานะผู้แทนที่มาจากข้อตกลงระหว่างผู้จดทะเบียนอาคารชุดในฐานะผู้โอนกับผู้รับโอน ซึ่งร่วมกันขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดครั้งแรกพร้อมกับค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือแต่งตั้งจากที่ประชุมของเจ้าของร่วมภายหลังที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ได้แก่ การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามข้อบังคับของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมใดๆ ภายใต้พระราชบัญญัตินี้ โดยเจ้าของร่วมอาจควบคุมการจัดการ ของนิติบุคคลอาคารชุดเอง หรือจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่อย่างใดอย่างหนึ่ง ตลอดจนกำหนดให้นิติบุคคลดังกล่าวอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือ เรียกร้องเอาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดคืนได้ ขณะเดียวกันก็กำหนดหน้าที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง การออกค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของห้องชุด เฉพาะบางห้องที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เช่น ลิฟต์ที่มีไว้ส่วนตัว หรือเครื่องปรับอากาศทำความเย็นที่ใช้เฉพาะห้องชุดบางห้องในอาคารชุดเป็นต้น²³

3. เพื่อวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดขึ้นให้เหมาะสมอันเป็นหลักประกันคุ้มครองให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุด กล่าวคือ

3.1 กำหนดให้มีหลักการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็น 2 ขั้นตอนที่เรียกว่า “การจดทะเบียนอาคารชุด” และ “การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”²⁴ หลักการจดทะเบียนอาคารชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปในบทที่ 3

3.2 กำหนดให้มีหลักการในการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด กล่าวคือ ที่ดิน และอาคาร เมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว ย่อมสามารถเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เหตุของการเลิก

²² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1356.

²³ รัชชัย ชูสุวรรณประทีป. เล่มเดิม. หน้า 52-53.

²⁴ แหล่งเดิม:

นั้นอาจแยกออกได้เป็น 2 กรณี

กรณีแรก ได้แก่ การเลิกโดยเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือส่วนใหญ่ยินยอมสมัครใจ เช่น ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แต่ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดทั้งหมด(แล้วแต่กรณี)ขอเลิกอาคารชุด หรือกรณีเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกหรือ กรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

กรณีที่สอง เป็นกรณีเลิกโดยผลของกฎหมาย ซึ่งการเลิกกรณีนี้เจ้าของร่วมมิได้สมัครใจแต่ถูกสภาพบังคับให้ต้องเลิก ได้แก่ อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์หรืออาคารชุดถูกเพิกถอน เนื่องจากการจดทะเบียนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น ที่ดินและอาคารต่างเจ้าของกัน เป็นต้น

2.2 หลักการขายทอดตลาดห้องชุดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นการชี้ขาดในคดีแล้วหากคำพิพากษาหรือคำสั่ง นั้นมีลักษณะที่คู่ความฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด หรือ ทั้งสองฝ่ายต้องมีการปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดให้แก่อีกฝ่าย หนึ่งแล้ว หากว่ากฎหมายไม่มีมาตรการใดมาเป็นการบังคับคู่ความที่จะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษา หรือคำสั่งอาจจะละเลยไม่ยอมปฏิบัติ ทำให้คู่ความที่จะได้รับประโยชน์จากคำพิพากษาหรือคำสั่งก็ จะไม่ได้รับการเยียวยาจากกระบวนการยุติธรรม อันจะเป็นเหตุให้เห็นว่า คำพิพากษาหรือคำสั่งของ ศาลนั้น เป็นเพียงลายลักษณ์อักษรในกระดาษปราศจากความศักดิ์สิทธิ์ ที่พลเมืองไม่จำเป็นต้องเคารพ และปฏิบัติตาม อันจะไม่เป็นผลในการรักษาความสงบเรียบร้อยของสาธารณะในทางรัฐประศาสนนโยบาย (Public policy)²⁵ การบังคับคดีจึงเป็นวิธีดำเนินการเพื่อบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งอัน เป็นกระบวนการพิจารณา ซึ่งดำเนินภายหลังจากที่ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งชี้ขาดคดีแล้ว โดยเฉพาะการ บังคับคดีแพ่ง ซึ่งวิธีการบังคับโดยส่วนใหญ่และถือว่าเป็นหลักสำคัญคือ การยึดหรืออายัดทรัพย์สิน ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือคำสั่งให้นำทรัพย์สินของลูกหนี้ออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินมาชำระ หนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ทั้งนี้ เพื่อทำให้เกิดความศักดิ์สิทธิ์ในสถาบันกฎหมายของประเทศ ทำให้บ้านเมืองมีชื่อมีแปอันจะนำมาซึ่งความสงบสุขของสังคม โดยทั่วไป²⁶

2.2.1 ทฤษฎีทั่วไปว่าด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ประเพณีการขายทอดตลาดได้มีการคิดค้น และถูกนำมาใช้เป็นระยะเวลาหลายพันปี ตั้งแต่ ในสมัยจักรวรรดิโรมันระหว่างศตวรรษที่ 5 ก่อนคริสตกาล ชาวบาบิโลนได้ขายหญิงสาวเพื่อไปเป็น

²⁵ ปรีณา มาศมุกทิก. (2533). การจำกัดสิทธิอุทธรณ์ ฎีกาในคดีแพ่ง. หน้า 86.

²⁶ คมกริช วัฒนเสถียร. (2533). กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาคบังคับคดี. หน้า 92.

กรียาของชายที่สามารถจ่ายเงินซื้อไปได้²⁷ ปัจจุบันการขายทอดตลาด ได้ถูกนำมาใช้หลากหลายวัตถุประสงค์ ไม่ว่าจะเป็นการประมูลสัญญาก่อสร้างทางด่วน การประมูลคลื่นความถี่ (Airwaves) หรือใช้เป็นเครื่องมือในการประมูลงานศิลปะหายากรวมทั้งการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาการขายทอดตลาดมีลักษณะพิเศษที่ไม่เหมือนกับการซื้อขายทรัพย์สินในตลาดทั่วไป กล่าวคือ ผู้เข้าร่วมการประมูลหลายคนต่างเสนอราคาเพื่อจะได้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินจากผู้ขาย เสมือนกับผู้เข้าสู้ราคากำลังแข่งขันกันอยู่²⁸ การขายทอดตลาดจึงเป็นการซื้อขายอย่างหนึ่งที่พิเศษไปกว่าการขายธรรมดาและเป็นการซื้อขายเฉพาะอย่าง

2.2.2 หลักการขายทอดตลาดห้องชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามกฎหมายไทยมิได้มีการแบ่งแยกประเภทในการบังคับคดีทรัพย์สินสำหรับเรื่องการขายทอดตลาดห้องชุดไว้เป็นการเฉพาะ แต่จะแยกประเภทเฉพาะการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ไว้เท่านั้น ดังนั้นในหัวข้อนี้ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่เป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยทั่วไป ซึ่งในการขายทอดตลาดห้องชุดก็ใช้วิธีการและหลักเกณฑ์ในทำนองเดียวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์

(1) ประเภทของการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ถ้าแบ่งตามลักษณะของการขายทอดตลาด สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท คือ

1. การขายทอดตลาดโดยเอกชน

การขายทอดตลาดประเภทนี้เป็นกรณีที่บุคคลหรือนิติบุคคลประสงค์จะนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด โดยมีเหตุตามที่บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น กรณีผู้รับจำนำ นำทรัพย์สินที่ตนรับจำนำไว้ออกขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 764²⁹ หรือ กรณีผู้รับจำนำประทวนสินค้านำสินค้านำมาตามใบประทวนสินค้านำออกขายทอดตลาด ตามมาตรา 790³⁰ หรือกรณีเจ้าของรวมเอาทรัพย์สินรวมออกขายทอดตลาดตามมาตรา 1364³¹ เป็นต้น โดยบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ทอดตลาดทรัพย์สินเหล่านั้นเองหรือให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน

²⁷ Paul R. Milgrom and Robert J. Webe. (1989). *A Theory of Auctions And Competitive Bidding*. p. 1089.

²⁸ Ibid. 1090.

²⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 764 บัญญัติว่า เมื่อจะบังคับจำนำ ผู้รับจำนำต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังลูกหนี้ก่อนว่า ให้ชำระหนี้และอุปกรณ์ภายในเวลาอันควรซึ่งกำหนดไว้ในคำบอกกล่าวนั้น.

³⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 790 บัญญัติว่า ถ้าหนี้ซึ่งสินค้านำเป็นประกันมิได้ชำระเมื่อถึงวันถึงกำหนดไซ้ ผู้ทรงประทวนสินค้านำ เมื่อได้ยื่นคำคัดค้านตามระเบียบแล้ว ชอบที่จะให้นายคลังสินค้านำ

2. การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานของรัฐ

การขายทอดตลาดประเภทนี้ กฎหมายได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานของรัฐไว้โดยเฉพาะ เช่น กรณีที่ทางราชการต้องเข้าไปแก้ปัญหาของสถาบันการเงินที่ถูกสั่งปิดกิจการ โดยรัฐ โดยการที่รัฐได้ออกพระราชกำหนด เพื่อจัดตั้งองค์การปฏิรูประบบสถาบันการเงิน (ป.ร.ส.) เพื่อให้ดำเนินการชำระบัญชีโดยการรวบรวมและขายทรัพย์สินของสถาบันการเงินดังกล่าว ออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้และระดมเงินเพื่อเสริมสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ³² เป็นต้นหรือกรณีตามพระราชบัญญัติรักษาช้างป่า พ.ศ. 2464 ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจนำช้างป่าที่จับได้ออกขายทอดตลาดได้³³ หรือกรณีอธิบดีกรมสรรพากรยึดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระค่าภาษีอากรออกขายทอดตลาดได้โดยไม่ต้องฟ้องศาลตามประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2540 มาตรา 12 เป็นต้น

3. การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เป็นวิธีการหนึ่งในการดำเนินการ เพื่อบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นกระบวนการพิจารณาซึ่งดำเนินภายหลังจากที่ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งชี้ขาดคดีแล้ว โดยเฉพาะการบังคับคดีแพ่ง กระบวนการส่วนมากและอาจจะถือได้ว่าเป็นเรื่องหลักสำคัญ คือการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาศาลตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 271 การขายทอดตลาดส่วนมากจึงเป็นกระบวนการที่มีได้กระทำโดยศาล แต่จะกระทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี(Executing officer)หรือเจ้าพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้อำนาจที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนอกจากจะต้องอาศัยบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ยังต้องปฏิบัติตามวิธีการขายทอดตลาดที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งอีกด้วย

ขายทอดตลาดสินค้านั้นได้ แต่ท่านห้ามมิให้ขายทอดตลาดก่อนแปดวันนับแต่วันคัดค้าน.

³¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 บัญญัติว่าการแบ่งทรัพย์สินพึงกระทำโดยแบ่งทรัพย์สินนั่นเองระหว่างเจ้าของรวม หรือ โดยขายทรัพย์สินแล้วเอาเงินที่ขายได้แบ่งกัน.

ถ้าเจ้าของรวมไม่ตกลงกันว่าแบ่งทรัพย์สินอย่างไรไซ้ เมื่อเจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดขอ ศาลอาจสั่งให้เอาทรัพย์สินนั้นออกแบ่ง ถ้าส่วนที่แบ่งให้ไม่เท่ากันไซ้ จะสั่งให้ทดแทนกันเป็นเงินก็ได้ ถ้าการแบ่งเช่นว่านี้ไม่อาจทำได้หรือจะเสียหายมากนักก็ตี ศาลจะสั่งให้ขายโดยประมูลราคากันระหว่างเจ้าของรวมหรือขายทอดตลาดก็ได้.

³² หมายเหตุท้ายพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541.

³³ คำพิพากษาฎีกาที่ 351/2510.

เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นการชี้ขาดในคดีแล้ว หากคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นมีลักษณะที่กำหนดให้คู่ความฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด หรือทั้งสองฝ่ายต้องมีการปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งแล้ว คู่ความฝ่ายที่ชนะคดี (เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา) ย่อมมีสิทธิขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดียึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินของคู่ความฝ่ายแพ้คดี(ลูกหนี้ตามคำพิพากษา)ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 278 วรรคหนึ่ง นอกจากนี้ในคดีที่ศาลมีคำสั่งคุ้มครองโจทก์ชั่วคราวก่อนพิพากษาเจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีอำนาจยึดหรืออายัดทรัพย์สินของจำเลยทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 (1) ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจนำทรัพย์สินที่ยึดออกขายทอดตลาด หากทรัพย์สินนั้นมีสภาพเป็นของสดของเสียได้³⁴ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่แจ้งการยึด และส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ ตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 306 บัญญัติว่า“เมื่อได้ยึดสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างหรือสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดียื่นคำขอต่อศาลขอให้สั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ถ้าไม่มีผู้คัดค้านในการขายทรัพย์สินภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา 307 ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ทราบซึ่งคำสั่งศาลและวันขายทอดตลาดแก่บรรดาบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดซึ่งทราบได้ตามทะเบียนหรือโดยประการอื่น...”

จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดได้นั้นจะต้องรายงานศาลให้ทราบถึงบัญชีทรัพย์สินที่ยึดมาในคดีนั้น และต้องขออนุญาตให้ศาลสั่งให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดมาตามมาตรา 306 ซึ่งศาลจะอนุญาตให้ขายหรือไม่ นั้นต้องดูว่ามีผู้คัดค้านการขายทอดตลาดมีเหตุให้งดการบังคับคดี หรือมีเหตุให้ถอนการบังคับคดีหรือไม่ หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือการประกอบกิจการแทนการสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา 307 หรือไม่ ถ้าไม่มีเหตุดังกล่าวข้างต้นศาลจะอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้

เมื่อศาลอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้แล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบถึงกำหนดวัน เวลา ที่จะประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินด้วย หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่แจ้งกำหนดวันขายทอดตลาดให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียทราบ เป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ เพราะถือเป็นการดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อมาตรา 296 วรรคสอง ในการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบนั้น ต้องส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินตามภูมิฉันทาของบุคคลผู้มีส่วนได้เสีย การปิดประกาศขายทอดตลาด

³⁴ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 308 วรรคสอง.

ทรัพย์สินก็ต้องปิด ณ ภูมิลำเนาของบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน นั้นต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในเรื่องการส่งคำคู่ความหรือ เอกสารอื่นใดที่ต้องส่ง โดยเจ้าพนักงานศาลด้วยเช่นกัน หากปฏิบัติไม่ถูกต้องจะเป็นเหตุให้เพิกถอน การขายทอดตลาดได้ หลักการดังกล่าวเป็นไปในแนวทางเดียวกับกระบวนการยึด อายัด ประเมินราคา และขายทอดตลาดทรัพย์สินในมลรัฐนิวเซาท์เวลส์ประเทศออสเตรเลีย³⁵ ซึ่งกำหนดให้การขายทอดตลาด ทรัพย์สินกระทำโดย Sheriff ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของศาลและเป็นตัวแทนศาลในการบังคับคดีเมื่อ Sheriff จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน Sheriff จะต้องแจ้งกำหนดวันขายทอดตลาดและสถานที่ขายให้แก่ ผู้ที่มีส่วนได้เสียทราบทั้งหมด เช่น ลูกหนี้ ผู้รับจ้าง นายทะเบียนกรณีเป็นทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียน (party involve) หาก Sheriff ไม่ประกาศแจ้งหรือแจ้งไม่ชอบการขายทอดตลาดนั้นก็จะไม่ชอบ และ Sheriff อาจถูกฟ้องร้องให้รับผิดชอบได้หากเป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ Sheriff ต้องประกาศ โฆษณากำหนดวันขายและสถานที่ขายลงในหนังสือพิมพ์ด้วย

(2) วิธีการขายทอดตลาดห้องชุดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและระเบียบภายในของกรม- บังคับคดี

นอกจากการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดียังต้องปฏิบัติตาม ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 รวมทั้งคำสั่ง ประกาศ ของกรมบังคับคดี ที่ได้วางหลักเกณฑ์ในการบังคับคดี ตั้งแต่ในขั้นตอนการยึดทรัพย์สิน ถึงการขาย ทอดตลาดทรัพย์สิน โดยได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน และถือเป็น เสมือนหลักเกณฑ์ในการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย

จากการศึกษาพบว่า ขั้นตอน และ วิธีการขายทอดตลาด ตามระเบียบภายในของ กรมบังคับคดีนั้นมิได้มีการแบ่งแยกวิธีการและขั้นตอนในเรื่องการขายทอดตลาดห้องชุดไว้เป็นการ เฉพาะโดยถือว่าห้องชุดเป็นอสังหาริมทรัพย์ชนิดหนึ่ง การขายทอดตลาดห้องชุดจึงมีขั้นตอน และ วิธีการเป็นไปในแนวทางเดียวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในหัวข้อ นี้ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงขั้นตอน และวิธีการที่เป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยทั่วไป ตามระเบียบ ภายในของกรมบังคับคดี ซึ่งสามารถนำมาใช้กับการขายทอดตลาดห้องชุด ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ชนิดหนึ่งได้เช่นเดียวกัน

1. บุคคลผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด

บุคคลที่จะมาเกี่ยวข้องกับคดีใด ๆ นั้น จะต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในคดี ด้วยเหตุที่

³⁵ ขวัญระพี จุฬาทิมพ์พันธุ์. (2546, มกราคม - กุมภาพันธ์). “กระบวนการยึด อายัด ประเมินราคา และ ขายทอดตลาดทรัพย์สินในมลรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย.” กรมบังคับคดี, 9, 53. หน้า 29 -31.

บทบัญญัติในภาค 4 ว่าด้วยวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง มีบุคคลอื่น นอกจากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาเข้ามาเกี่ยวข้อง กฎหมายจึงต้องบัญญัติว่าบุคคลใดบ้างที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 280 ได้จำแนกบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่จะเกี่ยวข้องกับการบังคับคดีไว้ 2 ประเภทคือ

1.1 บุคคลที่เกี่ยวข้องกับคดีโดยตรงได้แก่ บุคคลที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 280 (1) คือบุคคลเหล่านี้เข้ามาเกี่ยวข้องเป็นคู่ความตั้งแต่ชั้นพิจารณาคดีจนศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งและมีการบังคับคดี โดยมี

(ก) เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นบุคคลผู้ที่จะได้รับสิทธิหรือประโยชน์จากคำพิพากษาโดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานี้ ในขั้นตอนการฟ้องและการดำเนินคดีอาจจะเป็นโจทก์หรือจำเลยก็ได้ ต่อเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งแล้ว ฝ่ายใดเป็นผู้ที่จะได้สิทธิหรือประโยชน์อย่างใดจากผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งฝ่ายนั้นจะเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา อย่างไรก็ตามในบางคดีเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งแล้ว ปรากฏว่าทั้งโจทก์และจำเลยมีสิทธิและหน้าที่ตามคำพิพากษาที่จะต้องปฏิบัติตามให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง เช่น พิพากษาให้จำเลยชำระหนี้เงินให้โจทก์และโจทก์ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้จำเลยแล้ว โจทก์จึงเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในอันที่จะบังคับเอาหนี้เงินจากจำเลย และจำเลยก็จะเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ในอันที่จะบังคับให้โจทก์ส่งมอบทรัพย์สินให้ นอกจากนี้โจทก์และจำเลยในคดีแล้วอาจจะมีคู่ความฝ่ายที่สามขึ้นมาได้คือผู้ร้องสอดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57(1) และผู้ร้องสอดนี้อาจจะเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้เช่นกัน เช่นศาลพิพากษาให้ทรัพย์สินที่พิพาทในคดีเป็นของผู้ร้องสอด ผู้ร้องสอดก็เป็นผู้ชนะคดีหรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีสิทธิบังคับคดีตามคำพิพากษาต่อโจทก์ และจำเลยได้

(ข) ลูกหนี้ตามคำพิพากษา คือ ผู้ที่ถูกคำพิพากษาหรือคำสั่งบังคับต้องปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ซึ่งจะมีที่มาเป็นไปในประการเดียวกับที่กล่าวถึงเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในข้อ (ก)

(ค) ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้อง ซึ่งหากพิจารณาอย่างผิวเผินอาจจะเห็นว่า ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องควรจะอยู่ห่างไกลจากคดีอันเป็นต้นสายของการบังคับคดี แต่เหตุใดประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 280 (1) จึงบัญญัติว่าในกรณีที่มีการอายัดสิทธิเรียกร้องลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องเป็นผู้มีส่วนได้เสีย เมื่อพิจารณาโดยละเอียดแล้วจะพบว่า “ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้อง” ก็คือลูกหนี้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีสิทธิที่จะอายัดสิทธิเรียกร้องที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีต่อ “ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้อง” ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ กฎหมายจึงจัดเป็นบุคคลประเภทเดียวกันกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา³⁶

³⁶ พัทธน์ จักรางกูร. (2533). คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง : การบังคับคดี. หน้า 209.

1.2 บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับคดีโดยตรง ได้แก่ บุคคลที่มีได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินคดีของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษามาแต่เดิม แต่ต่อมาในชั้นของการบังคับคดีบุคคลภายนอกเหล่านี้กลับถูกกระทบกระเทือนในสิทธิเนื่องจากวิธีการบังคับคดีจึงถือว่าบุคคลเหล่านี้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 280 (2) บัญญัติว่า “บุคคลอื่นใดซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบหรือที่ได้ยื่นคำร้องขอตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 288, 289 และ 290 อันเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องเช่นว่ามานั้น เว้นแต่คำร้องขอเช่นว่านี้จะได้ถูกยกเสียในชั้นที่สุด” จึงมีบุคคลที่อาจจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียแต่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับคดีโดยตรง ดังนี้

(ก) ผู้ร้องจัดทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288 โดยผู้ร้องจัดทรัพย์ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ หรือทรัพย์สินในทรัพย์ที่ถูกยึด เพียงแต่มีส่วนได้เสียก็สามารถเป็นผู้ร้องจัดทรัพย์ได้ และการร้องจัดทรัพย์แสดงว่ามีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิ และหน้าที่ตามกฎหมายแพ่งด้วย เช่น ผู้ร้องได้ชำระเงินค่าไถ่ถอนการจำนองแก่ผู้ซื้อฝากแล้ว แม้ยังไม่จดทะเบียนไถ่ถอนเนื่องจากโจทก์อายัดไว้ถือว่าผู้ร้องมีส่วนได้เสียตามคำพิพากษาฎีกาที่ 5562/2531

(ข) ผู้รับจ้างนองทรัพย์ ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 289 ซึ่งมาตรานี้เป็นการกล่าวถึงสิทธิของเจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างนอง และ เจ้าหน้าที่บุริมสิทธิที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ของตน แต่ได้ตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา และถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์อันเป็นหลักประกันของหนี้ เพื่อการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา แต่เนื่องจากเจ้าหน้าที่จ้างนอง หรือเจ้าหน้าที่บุริมสิทธิเป็นผู้ทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 251 ที่บัญญัติว่า “ผู้ทรงบุริมสิทธิย่อมทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ โดยนัยดังบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้ หรือบทกฎหมายอื่น” ส่วนเจ้าหนี้จ้างนองก็ชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ โดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 702 วรรคสอง อย่างไรก็ตามมีข้อสังเกตประการหนึ่งคือ ในกรณีที่มิทั้งเจ้าหนี้จ้างนอง และเจ้าหนี้บุริมสิทธิในคดีเดียวกัน ผู้ใดจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนกันนั้นอาจารย์มาโนช จรมาศมีความเห็นว่าต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 284 , 285, 286 และ 287 คือ บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 285 และบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 286 อันได้จดทะเบียนไว้แล้ว ย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนสิทธิจ้างนองตามมาตรา 287 โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าสิทธิอันใดได้จดทะเบียนไว้ก่อนหลัง ฉะนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 284 เจ้าหนี้

บุริมสิทธิสามัญ มิได้จดทะเบียนเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิยกขึ้นต่อผู้เจ้าหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีหลักประกันพิเศษเท่านั้น ในทางกลับกันเจ้าหนี้อุบัติสิทธิสามัญก็ไม่มีสิทธิจะยกขึ้นต่อผู้เจ้าหนี้ผู้รับจำนอง ซึ่งเป็นเจ้าหนี้มีหลักประกันพิเศษ และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 287 บุริมสิทธิที่อาจใช้ได้ก่อนสิทธิจำนองนั้นจะต้องเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 285 และ 286 เท่านั้น เจ้าหนี้อุบัติสิทธิสามัญเกี่ยวกับหนี้ค่าภาษีอากร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 253 (3) จึงมาขอรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ผู้รับจำนองมิได้³⁷ บุริมสิทธิในมูลจ้างทำของบนอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 286 นั้นถ้าได้ทำรายการประเมินชั่วคราวไปบอกลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการแล้ว บุริมสิทธินั้นจึงจะใช้ได้ก่อนสิทธิจำนอง มิฉะนั้นบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของต้องตกอยู่ในลำดับหลังสิทธิจำนอง³⁸ บุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 286 นั้น เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่ลูกหนี้จ้างผู้รับจ้างปลูกห้องแถวขึ้นนั้นเป็นของผู้อื่นมิใช่ทรัพย์ของลูกหนี้แล้ว ก็ไม่อาจมีบุริมสิทธิเกิดขึ้นได้³⁹

2. ขั้นตอนการขายทอดตลาด

ในการดำเนินการบังคับคดีลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นจำเลยในคดี โจทก์ หรือผู้ร้องสอด จะต้องดำเนินการบังคับคดี เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้นำทรัพย์สินของจำเลย หรือ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์ ดังนั้น ในการดำเนินการบังคับคดี โจทก์จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติไว้ดังนี้

2.1 การตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อทำการยึดทรัพย์

เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ฝ่ายใดแพ้คดี บุคคลนั้นถือเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อทราบคำพิพากษาแล้วไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ ซึ่งออกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลทั้งหมดหรือแต่บางส่วน คู่ความฝ่ายที่ชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องดำเนินการขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี เพื่อตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ดำเนินการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของจำเลย ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 และ 272 โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้แทนเจ้าหนี้จะเป็นผู้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาในการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 284 วรรคหนึ่ง ซึ่งห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เกินกว่าที่พอจะชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา พร้อมทั้งค่าค่าธรรมเนียมในคดี และค่าธรรมเนียมในการบังคับคดี เว้นแต่

³⁷ คำพิพากษาฎีกาที่ 1482/2509.

³⁸ คำพิพากษาฎีกาที่ 1146/2473.

³⁹ มาโนช จรมาศ. (2523). คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4. หน้า 224.

กรณีศาลมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นหรือกฎหมายบัญญัติไว้ เช่น ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินสิ่งเดียวและไม่สามารถแยกยึดมาได้หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินหลายสิ่งแต่มีทรัพย์สินเพียงสิ่งเดียวที่เพียงพอแก่การชำระหนี้หรือเกินกว่าหนี้⁴⁰ แต่หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษายื่นขออนุญาตให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่มีราคาเกินกว่าจำนวนหนี้ดังกล่าว โดยไม่ยอมนำชี้ให้ยึดทรัพย์สินอื่นที่พอชำระหนี้ตามคำพิพากษานั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจรายงานศาล เพื่อขอปลดเปลื้องความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 283

ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการประเมินราคาทรัพย์สินก่อน หรือในขณะที่ยึดทรัพย์สินตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีพ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่ 9)และ(ฉบับที่10)พ.ศ. 2544 บทที่ 3/1 และคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 ข้อ 3. กำหนดว่าการยึดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดให้ดำเนินการยึด ณ ที่ทำการ โดยไม่ต้องออกไปทำการยึด ณ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ เว้นแต่ ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด หรือสาขามีคำสั่งอนุญาตเนื่องจากสภาพทรัพย์สินมีรายละเอียดมากมี โครงสร้างซับซ้อน เช่น โรงแรม โรงงาน เป็นต้น หรือมีราคาประเมินตั้งแต่ 20 ล้านบาท โดยผู้นำยึดจะต้องนำส่งเอกสารประกอบการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3/น.ส.3 ก.) หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสารสำคัญของที่ดินอื่นๆ หรือในกรณีไม่มีดินฉบับเอกสารสิทธิอยู่ในความครอบครองให้คัดสำเนาที่เป็นปัจจุบัน ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่เกิน 1 เดือน พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เช่น หนังสือสัญญาจำนอง สัญญาเช่า เป็นต้น รวมทั้ง ต้องแจ้งภูมิสำเนา ส่งสำเนาทะเบียนบ้านของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แผนที่ไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ยึด ภาพถ่ายปัจจุบันของทรัพย์สินที่ยึด แขนงผังของทรัพย์สินที่จะยึดและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะยึดโดยระบุขนาดกว้างยาว ราคาประเมินที่ดินห้องชุดที่เจ้าพนักงานรับรอง⁴¹ และกรณีที่เป็นการยึดห้องชุด ผู้นำยึดจะต้องนำส่งหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่เกิน 1 เดือนด้วย⁴² เมื่อผู้นำยึดได้ตั้งเรื่องยึดทรัพย์สินแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องตรวจสอบหลักฐานว่า ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะดำเนินการยึดทรัพย์สิน ณ ที่ทำการและประมาณราคาทรัพย์สิน เสนอผู้อำนวยการกองบังคับคดีเพ่งเพื่อมีคำสั่งอนุญาตหากเจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบหลักฐานแล้วเห็นว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ส่งเอกสารประกอบการยึดทรัพย์สิน ณ ที่ทำการถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะยึด ณ ที่ทำการ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการบันทึกการขาย-

⁴⁰ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน จับได้ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี สั่ง ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2549 ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2549.

⁴¹ ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 45/1.

⁴² คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 ข้อ 3.1.3.

ละเอียดแห่งทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับคดีนั้นๆ ลงในระบบสารสนเทศให้ครบถ้วน และให้ผู้นำยึดลงนามรับรอง⁴³

2.2 แจ้งการยึดและสอบถามภาระหนี้ที่เกิดจากการจัดการ และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้วจะต้องจัดทำรายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการประกาศยึดทรัพย์ หมายแจ้งการยึดพร้อมราคาประเมิน และสำเนาหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้ทำการบันทึกการยึดไว้ในทะเบียนและให้ระงับการทำนิติกรรมจำหน่ายโอนเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น รวมทั้งขอทราบราคาประเมินไปในคราวเดียวกัน หรือในกรณีทรัพย์ที่ยึดเป็นห้องชุดให้แจ้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมสอบถามภาระหนี้สิน ของห้องชุดที่ยึดไว้ว่ามีภาระหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ค้างชำระหรือไม่ จำนวนเท่าใด ภาระหนี้สินต่อเดือน เดือนละเท่าใด เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ประกาศแจ้งให้ผู้ประสงค์จะเข้าสู่ราคาทราบ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือหากไม่ได้รับแจ้งภายในกำหนดให้ผู้นำยึดเป็นผู้ตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าว และนำส่งพร้อมรับรองก่อนขายทอดตลาด⁴⁴ ในกรณีทรัพย์สินซึ่งติดจำนองบุคคลภายนอก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งการยึดให้ผู้รับจำนองทราบ และในหนังสือแจ้งจะระบุไว้ด้วยว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึด โดยการปลดจำนอง หากผู้รับจำนองจะคัดค้านให้ยื่นคำคัดค้านเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 1 เดือนนับแต่วันรับหนังสือแจ้งการยึด มิฉะนั้นจะถือว่าไม่คัดค้าน และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดโดยการปลดจำนอง และกันเงินใน ส่วนบูรณสิทธิของผู้รับจำนองไว้ เมื่อขายทอดตลาดได้⁴⁵

2.3 ประกาศขายทอดตลาดห้องชุด เงื่อนไขและข้อกำหนดตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้นั้นจะต้องรายงานศาลให้ทราบถึงบัญชีทรัพย์สินที่ยึดมาในคดี และต้องขออนุญาตให้ศาลสั่งให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดมา ซึ่งมาตรา 306 บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดียื่นคำขอต่อศาลขอให้สั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาด

⁴³ ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 45/2, 45/3.

⁴⁴ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 ข้อ 3.2 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์.

⁴⁵ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 ข้อ 3.3 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์.

ทรัพย์สินซึ่งศาลจะอนุญาตให้ขายหรือไม่นั้น ศาลต้องพิจารณาว่ามีผู้คัดค้านการขายทอดตลาดมีเหตุให้งดการบังคับคดีหรือมีเหตุให้ถอนการบังคับคดีหรือไม่ หรือดูหนึ่งตามคำพิพากษา ได้ร้องขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือ การประกอบกิจการแทนการส่งขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา 307 หรือไม่ ถ้าไม่มีเหตุดังกล่าวข้างต้นศาลจะอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์ได้ สำหรับขั้นตอนการขายทอดตลาดนั้น ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดห้องชุด เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องจัดทำประกาศโดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะขาย เช่น ชื่อเจ้าของทรัพย์ วันเวลา สถานที่ที่จะขายทอดตลาด ถ้าเป็นที่ดินให้แจ้งเนื้อที่ เขตกว้าง ยาว ชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง และ ตำบล อำเภอ จังหวัด ถ้ามีข้อสัญญาและคำเตือนอย่างไร ก็ให้ระบุไว้โดยชัดเจนตามแบบของกรมบังคับคดีกับให้กำหนดเงื่อนไข และเงื่อนไขในการชำระเงินไว้⁴⁶ ถ้าศาลได้กำหนดวิธีการขายหรือ เงื่อนไขเฉพาะเป็นอย่างอื่นให้ปฏิบัติตามนั้น

เมื่อได้จัดทำประกาศขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ส่งประกาศขายทอดตลาดแก่โจทก์ จำเลย ผู้รับจำนอง เจ้าของรวม ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีคนอื่นๆทราบกำหนดวันขายทอดตลาดตามที่ได้ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 ให้ปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์นั้นตั้งอยู่ ที่ชุมชน และสถานที่ราชการอันสมควรจะปิดไว้ก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 3 วัน และการกำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์ปกติให้ถือเกณฑ์ดังนี้ คือกรณีทรัพย์ที่เป็นที่ดินกำหนดไม่น้อยกว่า 1 เดือน และไม่เกิน 2 เดือนและกรณีเป็น เรือ โรง สิ่งปลูกสร้างต่างๆ และทรัพย์สินอื่นๆ ไม่น้อยกว่า 20 วัน และไม่เกิน 1 เดือน โดยให้นับตั้งแต่วันลงประกาศขายทอดตลาดเป็นต้นไป⁴⁷ สำหรับประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีในส่วนที่เกี่ยวกับห้องชุด โดยปกติแล้วจะแจ้งราคาประเมินของเจ้าพนักงานสภาพห้องชุด ที่ตั้งห้องชุด เนื้อที่โดยประมาณ อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง วิธีการขาย(โดยการปลอดจำนองหรือติดจำนอง)การรอนสิทธิ คำภาษีอากรต่างๆ เขตเนื้อที่ การบอกประเภทและสภาพของทรัพย์ ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่รับรองและไม่รับผิดชอบการชำระราคา รวมทั้งเงื่อนไขต่างๆ เช่นผู้ประมูลซื้อได้ต้องเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าภาษีต่างๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรและต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี

เมื่อถึงวันขายทอดตลาดตามที่ระบุไว้ในประกาศดังกล่าวก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีอ่านประกาศ เงื่อนไข สัญญาตลอดจนคำเตือนให้ผู้เข้าร่วมการขายฟัง

⁴⁶ ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 85.

⁴⁷ ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 67, ข้อ 68 และ ข้อ 69.

การทอดตลาด ณ สถานที่ทำการขายทอดตลาดทราบ⁴⁸ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินเรียงตามลำดับที่ได้กำหนดไว้โดยเคร่งครัด เว้นแต่ มีเหตุสมควรอันไม่อาจก้าวล่วงได้ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องบันทึกเหตุที่ต้องเลื่อนการขายในลำดับหลัง และให้ผู้มีส่วนได้เสียลงลายมือชื่อยินยอมและรับทราบด้วย สำหรับวิธีการคำนวณราคาทรัพย์สินที่สมควรขายตามประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน หากทรัพย์สินดังกล่าวมีราคาประเมิน ตั้งแต่ 50,000 บาท เป็นต้นไป ให้ปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่นหากทรัพย์สินมีราคาประเมินต่ำกว่า 50,000 บาท ให้ปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนพัน ในกรณีขายทอดตลาดห้องชุดการคำนวณราคาสมควรขายให้คำนวณอัตราร้อยละของราคาประเมิน ตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ (ถ้ามี) ตามที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น ทั้งนี้หากปรากฏว่ามีค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระเกินราคาสมควรขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำนโยบายการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มาใช้โดยอนุโลม⁴⁹ เช่นเดียวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยวิธีจำนองคดีไป สำหรับการขายทอดตลาดห้องชุดเมื่อมีผู้รับราคาสมควรขายเบื้องต้นและมีการสู้ราคาจนได้ราคาสูงสุดแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสอบถามผู้มีส่วนได้เสียที่มาดูแลการขายทอดตลาดว่าจะค้ำราคาหรือไม่ หากไม่มีผู้ใดค้ำค้ำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดหากมีผู้ค้ำค้ำราคาดังกล่าว และได้กำหนดราคาที่ค้ำค้ำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาตามที่ค้ำค้ำหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาให้ทำการขายต่อไปจนกว่าจะได้ราคาสูงสุดและเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดหากไม่มีผู้ใดเสนอราคาที่ค้ำค้ำ หรือผู้ค้ำค้ำไม่ได้กำหนดราคาที่ค้ำค้ำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายไปนัดหน้า และแจ้งผู้เสนอราคาสูงสุดทราบว่า จะต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ในกรณีนี้ ผู้ให้ราคาสูงสุดจะถอนราคาที่เสนอไม่ได้และให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยถือว่าเงินประกันการเข้าสู่ราคาเป็นเงินมัดจำตามสัญญาดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกใบเสร็จ ให้ผู้เสนอราคาเป็นหลักฐาน ในการขายนัดต่อไปให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้สนใจเข้าสู่ราคาทราบว่า มีผู้ผูกพันราคาในนัดก่อนเป็นจำนวนเงินเท่าใดและสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาสูงกว่าหรือไม่ หากไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าให้เคาะไม้ขายให้แก่ผู้ผูกพันราคาโดยถือตามสัญญาซื้อขายฉบับเดิม หาก

⁴⁸ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ของกรมบังคับคดี ข้อ 18.1 ตั้ง ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2549 ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2549.

⁴⁹ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอนและจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดีข้อ 18.4 (2) ตั้ง ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2549 ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2549.

มีผู้เสนอราคาสูงกว่าให้ดำเนินการขายต่อไปจนได้ราคาสูงสุดแล้วจึงเกาะไม้ขาย และให้ผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีโดยให้เงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายเดิมหรือเงินประกันการเข้าสู่ราคาแล้วแต่กรณีเป็นเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายฉบับใหม่ในกรณีผู้ผูกพันราคาซื้อไม่ได้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งคืนเงินมัดจำโดยออกใบสั่งจ่ายและสั่งจ่ายเช็คให้ผู้ผูกพันราคานั้น

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่า การกำหนดราคาสมควรขายกรณีขายทอดตลาดห้องชุดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาสมควรขาย ในทำนองเดียวกับการกำหนดราคาสมควรขาย กรณีอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่ได้ เพราะเหตุที่อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ที่ดิน หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เหมือนกรณีของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่อย่างใด ดังนั้น การนำห้องชุดออกขายทอดตลาดอาจมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมยังค้างชำระอยู่ การกำหนดราคาสมควรขายที่แท้จริงจึงต้องหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระดังกล่าวออกจากราคาสมควรขายก่อน และในกรณีมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการหักค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระออกจากราคาสมควรขายก่อนแต่การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทราบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ก็ต่อเมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งมาหรือจากการแจ้งของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขายทอดตลาดห้องชุดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามักจะเพิกเฉยไม่แจ้งภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้สอบถามไป หรือบางครั้งแม้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะแจ้งค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระแล้วก็ตาม แต่ก็แจ้งจำนวนเงินที่ค้างชำระไม่ถูกต้องตามความจริง หรือบ่อยครั้งที่ไม่แจ้งภาระค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เกิดจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปด้วย เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้รับแจ้งภาระค่าใช้จ่ายและค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดดังกล่าวไปด้วยทำให้การคำนวณราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีผิดพลาดไป มีผลทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจนำค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ รวมทั้งค่าปรับ หรือดอกเบี้ยดังกล่าวไปหักออกจากราคาสมควรขาย ปัญหาจึงเกิดกับผู้ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่ยังค้างชำระของเจ้าของห้องชุดเดิมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดด้วยเพราะหากผู้ซื้อไม่ยินยอมชำระ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะไม่ยินยอมออกหนังสือรับรองว่าไม่มีหนี้ค้างชำระให้แก่ผู้ซื้อซึ่งหากนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้ทำการแจ้งภาระหนี้ดังกล่าวรวมทั้งค่าปรับ หรือดอกเบี้ยที่ค้างชำระให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ ตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าหน้าที่ได้สอบถามไปในขั้นตอนก่อนที่จะนำห้องชุดนั้นออกขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ต้องนำจำนวนหนี้ค้างชำระมาหักออกจากราคาสมควรขายก่อน เพื่อให้ผู้ซื้อนำเงินตามจำนวนที่ได้หักออกจากราคาขายไปชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด อีกทั้งผู้ซื้อก็จะได้ทราบว่า ห้องชุดดังกล่าวมี

ภาระค่าใช้จ่ายที่เข้าของห้องชุดเดิมยังคงชำระอยู่ เพื่อผู้ซื้อจะได้พิจารณาตัดสินใจได้ว่าควรจะมีภาระชำระห้องชุดนั้นหรือไม่ หรือ ควรจะมีภาระชำระในราคาเท่าใดจึงจะเหมาะสมและเป็นธรรม ซึ่งปัญหานี้ผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปโดยละเอียดในบทที่ 4

2.4 ทำสัญญาซื้อขาย ชำระราคา และ โอนกรรมสิทธิ์

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว โดยปกติผู้เสนอราคาสูงสุดจะต้องชำระเงินให้ครบถ้วนในวันซื้อ เว้นแต่ ห้องชุดนั้นมีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อวางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาให้ใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วันนับแต่วันซื้อเป็นต้นไป เว้นแต่ทรัพย์ที่ขายมีราคาสูงมากหรือมีเหตุผลพิเศษเป็นประการอื่นอธิบดีกรมบังคับคดีอาจขยายกำหนดเวลาชำระเงินดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปัจจุบันในแบบฟอร์มสัญญาซื้อขายของกรมบังคับคดีได้กำหนดวิธีการและเงื่อนไขในการชำระเงินสำหรับทรัพย์ที่มีราคาสูง หรือมีเหตุผลพิเศษไว้ว่า ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถชำระเงินส่วนที่ค้างชำระได้ภายในกำหนด 15 วัน และได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงินโดยระบุเหตุผลและความจำเป็นแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขยายให้อีกตามที่เห็นสมควรทั้งนี้ไม่เกิน 3 เดือน และไม่ว่ากรณีใดๆ จะไม่มีการขยายเวลาวางเงินให้อีกเมื่อผู้ซื้อยินยอมตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อต้องลงนามในสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อผู้ซื้อชำระเงินครบถ้วนแล้ว ผู้ซื้อต้องขอรับหนังสือ และเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ชำระราคาทรัพย์ส่วนที่เหลือภายในระยะเวลาที่กำหนด และไม่ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน เจ้าพนักงานบังคับคดีมีสิทธิริบเงินมัดจำทันทีในวันทำการถัดไปนับจากวันครบกำหนด และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการนำทรัพย์ดังกล่าวออกทำการขายใหม่โดยผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ซื้อเดิม(ผู้ถูกริบเงินมัดจำ)ไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกโดยให้ถือว่าราคาที่ได้เคาะไม้ขายไปในครั้งก่อนเป็นราคาเริ่มต้นที่สมควรขายในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ หากไม่มีผู้เข้าสู่อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายไว้⁵⁰

ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติตามประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยเฉพาะในเรื่องการทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งต้องทำตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และผู้ซื้อไม่สามารถแก้ไขข้อตกลงในสัญญาซื้อขายดังกล่าวได้สำหรับข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดจะใช้แบบพิมพ์เดียวกัน เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้ผู้ซื้อนำไปโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

⁵⁰ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ข้อ 18.9 สั่ง ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2549 ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2549.

2.2.3 สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

(1) ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ตามประกาศขายทอดตลาดห้องชุดของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ไว้ในส่วนของหัวข้อสัญญาว่าผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดมีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมในการโอนและค่าภาษีต่างๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรและตามสัญญาแต่ผู้ประมูลซื้อได้ มีสิทธินำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนภาษีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน หากผู้ซื้อไม่มาขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่ายภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดจะถือว่าผู้ซื้อไม่ตั้งใจขอคืนภาษี อย่างไรก็ตาม สิทธิในการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของผู้ซื้อนั้น มีข้อยกเว้นในกรณีที่การซื้อนั้นเป็นการซื้อโดยการจำนองคิดไป หรือการขายทอดตลาดห้องชุดที่มีภาระหนี้สินค้ำชำระสูงกว่าราคาสมควรขาย และการขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินตามนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สินกรณีเหล่านี้จะไม่มีการคืนภาษีดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ⁵¹

(2) ขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

โดยปกติเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินประเภทที่มีโฉนด หรือ หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน เช่น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้นได้จากการขายทอดตลาดและได้ทำการชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการออกหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินมอบให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อให้ผู้ซื้อนำหนังสือดังกล่าว ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นของตนเองได้ทันที แต่สำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น มีข้อแตกต่างจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เพราะเหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง บัญญัติไว้ให้ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จาก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ด้วย บทบัญญัติดังกล่าวมีความหมายว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดในเรื่องอื่นๆ ที่ไม่ใช่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น การจำนอง การเช่า หรือ การไถ่ถอนจำนอง ในกรณีเช่นว่ามานี้ ผู้ขอเพียงแต่นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมเอกสารประกอบของคู่สัญญา มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินก็เพียงพอแต่ถ้าเป็นการจดทะเบียนนิติกรรมเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขอซึ่งไม่ว่าจะเป็นบุคคลใดๆ ก็ตามจะต้องปฏิบัติตาม โดยต้องนำหนังสือรับรองรายการ

⁵¹ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 ข้อ 11. เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน.

หนีอันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ด้วยเสมอ หากปรากฏว่ายังมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 18 ค้างชำระ กฎหมายบังคับว่าเจ้าพนักงานที่ดินต้องปฏิเสธการรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ยื่นคำขอ เหตุที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนั้น เพราะในระบบอาคารชุดทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกห้องจึงจำเป็นต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมกันหากเจ้าของห้องชุดรายใดไม่ยอมชำระหรือค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ก็จะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ตามไปด้วย บทบัญญัติมาตรา 29 วรรคสอง จึงเป็นบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยปริยาย กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางจะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ไปให้แก่ผู้อื่นจนกว่าจะได้ชำระหนี้ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว⁵²

ผู้เขียนมีความเห็นว่า บทบัญญัติในมาตราดังกล่าว แม้กฎหมายจะมีเจตนาบัญญัติให้เป็นบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาแล้วก็ตาม แต่ด้วยเหตุที่พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้คำว่า “ในกรณีที่ยังจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอจำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และรวมไปถึงผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกด้วย ทั้งนี้เพราะ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 มิได้มีบทบัญญัติยกเว้นว่าผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำหนังสือรับรองรายหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน กรณีจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่อย่างใด ดังนั้นก่อนที่ผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดจะไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ซื้อห้องชุดได้จะต้องไปขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ออกหนังสือรับรองว่าไม่มีภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ค้างชำระเพื่อนำไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินประกอบการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เช่นเดียวกับกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิม ซึ่งเป็นผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หากประสงค์จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ต้องดำเนินการเช่นนั้น โดยผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดไม่อาจอ้างได้ว่าตนเป็นบุคคลภายนอกไม่เคยใช้ประโยชน์ในห้องชุดนั้นมาก่อน หรือตนไม่ได้เป็นผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว นอกจากนี้โดยปกติแล้วส่วนใหญ่ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดก็จะกำหนดไว้ด้วยว่า หากเจ้าของห้องชุดผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องชำระค่าปรับหรือดอกเบี้ยสำหรับจำนวนค่าส่วนกลางที่ค้างชำระนั้น ซึ่งอาจกำหนดค่าปรับเป็นรายวัน ทั้งนี้นิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งกำหนดอัตราดอกเบี้ยสูงถึงร้อยละ 10 ต่อเดือน ดังนั้น หากมีการค้างชำระ

⁵² วิชัย ตันติกุลานันท์. (2541). กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม). หน้า 76.

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นเวลานาน ก็อาจจะทำให้ดอกเบี้ยที่คำนวณจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้นจนท่วมต้นเงินที่ค้างชำระ

ถ้อยคำที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนั้นหากนำมาใช้บังคับในกรณีเป็นบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ก็เห็นว่าเป็นธรรมอย่างยิ่ง แต่หากนำไปปรับใช้ให้มีผลรวมไปถึงผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ไม่เคยใช้ประโยชน์ในห้องชุดมาก่อน และไม่ได้เป็นผู้ค้างชำระก็เห็นว่าไม่น่าจะเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าว ปัญหาที่ผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปโดยละเอียดในบทที่ 4

(3) รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

โดยปกติเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากการขายทอดตลาดแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินทราบ ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นก็สามารไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันทีซึ่งแตกต่างจากกรณีของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินมอบให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดแล้วก็ตาม ผู้ซื้อก็ยังไม่สามารถนำไปโอนกรรมสิทธิ์ได้ เพราะตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ซึ่งเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในมาตรา 18 นี้ สอดคล้องกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 30⁵³ ว่าหากผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ได้นำหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ยื่นคำขอนำมาแสดงด้วย เมื่อผู้ซื้อนำหนังสือรับรองภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ที่รับรองว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ค้างชำระไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เจ้าพนักงานที่ดินก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ สำหรับวิธีปฏิบัติของเจ้าพนักงานที่ดินในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 30 บัญญัติให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินหมวด

⁵³ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 30 ในกรณีที่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าผู้ยื่นคำขอนำหนังสือของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ซึ่งรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวกับในสารบบห้องชุดว่าถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ได้นำหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ยื่นคำขอนำมาแสดงด้วย.

6 ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับ
แก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม



บทที่ 3

กฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศเปรียบเทียบกับ

กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย

ตามที่ได้กล่าวมาในบทที่ 2 แล้วว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ศึกษาแบบอย่างมาจากกฎหมายในแถบประเทศยุโรป โดยเฉพาะประเทศฝรั่งเศส¹ และประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐฮาวาย² มาเป็นแนวทางแบบอย่างในการยกร่าง แล้วประยุกต์ให้เข้ากับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งระบบการจดทะเบียนที่เรียกว่า Registration of title (การจดทะเบียนเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์) หรือระบบทอเรนส์ (Torrens System) ของประเทศออสเตรเลีย และปรุงแต่งให้สอดคล้องเหมาะสมกับสภาพของสังคมและขนบธรรมเนียมประเพณีของไทยเท่าที่เป็นอยู่ขณะนั้น³ ปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับนี้ได้บังคับใช้มาเป็นเวลากว่า 28 ปีแล้ว เมื่อระบบกฎหมายอาคารชุดของไทยในปัจจุบันไม่ได้มีวิวัฒนาการมาจากกฎหมาย และประเพณีของไทย แต่ได้เลียนแบบมาจากระบบกฎหมายต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศยุโรป ดังนั้นในการศึกษากฎหมายอาคารชุดของไทยให้เกิดความเข้าใจดีพอจึงต้องทบทวนไปศึกษาย้อนค้นถึงที่มาของกฎหมายอันเป็นแม่แบบ

ในบทนี้ผู้เขียนจะได้นำการศึกษาถึงกฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศฝรั่งเศส และประเทศสิงคโปร์ ว่าในแต่ละประเทศมีหลักเกณฑ์การใช้กฎหมายอาคารชุดแตกต่างกันอย่างไร เพื่อใช้พิจารณาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยที่มีอยู่ กับทั้งหาแนวทางที่เหมาะสมที่สุดในการนำมาปรับใช้ต่อไป

¹ กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มีชื่อเรียกว่า Statut De La Copropriété 65-557 10 Juillet 1965.

² กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย มลรัฐฮาวาย มีชื่อเรียกว่า Session Laws of Hawaii 1961-1963.

³ รณชัย ชูสุวรรณประทีป. (2549). “สภาพปัญหาและแนวทางแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.” กฎหมายปกครอง, เล่ม 23 ตอน 1. หน้า 48-49.

3.1 กฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา

ในปี ค.ศ. 1980 ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้มีการร่างแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดใหม่ และต่อมาในปีเดียวกันรัฐบาลกลาง (Federal State) ของประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ประกาศและบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดที่ได้แก้ไขปรับปรุงใหม่ที่เรียกว่า “Uniform Condominium Act 1980” ให้มีผลบังคับใช้กับทุกรัฐ และกฎหมายฉบับดังกล่าวนี้ไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดภายในของแต่ละรัฐ ซึ่งได้บัญญัติหลักการเพื่อให้มีการกำหนดการอยู่ร่วมกันในสมาคมหรือชุมชน โดยแต่ละบุคคลที่อยู่อาศัยร่วมกันต่างก็มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนเอง กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้กำหนดเกี่ยวกับระบบกรรมสิทธิ์และวิธีการจัดการอาคารชุดไว้ค่อนข้างละเอียดมาก

3.1.1 บทนิยามคำศัพท์ (Definitions)

บทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 1-103 ได้บัญญัตินิยามคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ไว้ดังนี้

“**คอนโดมิเนียม**” (Condominium) หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนด สำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วนและส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านี้

“**ทรัพย์สินส่วนกลาง**” (Common Element) หมายถึง ทุกส่วนของอาคารชุด ยกเว้น ห้องชุด และตามบทบัญญัติกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 2-102 ได้บัญญัติรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางไว้ ดังนี้

มาตรา 2-102 เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับ

(1) ถ้าผนัง พื้น หรือ เพดาน เป็นส่วนติดกันของห้องชุด ตู้ติดผนัง ส่วนที่ฉาบผนัง กระเบื้องมุงหลังคา วอลต์เปเปอร์ สี พื้น และส่วนอุปกรณ์ประกอบอื่นๆ ซึ่งเป็นส่วนประกอบของพื้นผิวของห้องชุดนั้น ส่วนอื่นๆ ของผนัง พื้นและเพดานให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) ถังรับน้ำ ช่องระบายอากาศ ปล่องไฟ ท่อน้ำ สายไฟ ท่อสำหรับทอดสายไฟฟ้า หรือ รางน้ำ หรือ ผนังค้ำจุน หรือส่วนอื่นใดที่ติดกันเป็นส่วนหนึ่งของห้องชุด และอยู่ภายนอกกรอบแห่งห้องชุด หากส่วนประกอบเหล่านั้นทำหน้าที่เพื่อประโยชน์ของห้องชุดแล้ว ให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะ ซึ่งทำการติดตั้งไว้เพื่อประโยชน์ของห้องชุดนั้น และหากส่วนประกอบดังกล่าวเหล่านั้นทำหน้าที่เพื่อประโยชน์ของห้องชุดมากกว่าหนึ่งห้องแล้ว ให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(3) ภายใต้อำนาจของบทบัญญัติแห่งข้อ (2) พื้นที่ภายในห้องชุด การตกแต่งซึ่งเป็นส่วนประกอบ และการแก้ไขหรือปรับปรุงใดๆ ภายในกรอบแห่งห้องชุดถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งห้องชุดนั้น

(4) บานประตูหน้าต่าง ฝ้าบังแดด กรอบหน้าต่าง ชั้นบันได หลังคาคลุม ประตูหน้าต่าง ระเบียง ลาน หรือ ระเบียงบ้าน หรือประตูหน้าต่างใดๆ ที่อยู่ภายนอก หรือส่วนประกอบใดที่ออกแบบ

ไว้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดแต่ติดตั้งไว้นอกกรอบแห่งห้องชุดให้ถือเป็น“ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ” เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดนั้น

“ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ” (Limited Common Element) หมายถึง ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ส่วนกลางซึ่งได้กำหนดไว้ในข้อความจดทะเบียน หรือตามมาตรา 2 -102 (2) หรือ(4)ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งหรือห้องชุดบางกลุ่ม

“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” (Common Expenses) หมายถึงค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นหรือความรับผิดชอบเกี่ยวกับการเงินที่มีต่อสมาคมเจ้าของห้องชุด รวมตลอดทั้งเงินสำรองใด ๆ ที่ได้แบ่งกันส่วนไว้

“เจ้าของห้องชุด” (Unit Owner) หมายถึง ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) หรือบุคคลใดก็ตาม ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือ เป็นผู้เช่าห้องชุดในอาคารชุดประเภท “อาคารชุดเช่า” (Leasehold Condominium) ซึ่งการเช่าห้องชุดดังกล่าวเป็นการเช่าที่มีอยู่จนถึงวันหมดอายุ หรือวันบอกเลิกของอาคารชุดประเภทอาคารชุดเช่า ซึ่งจะมีผลให้ผู้เช่าต้องออกจากห้องชุดของอาคารชุดเช่า แต่ไม่รวมถึงบุคคลซึ่งมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับห้องชุดเพียงฐานะที่ได้ห้องชุดไว้เพื่อเป็นการประกันสำหรับสัญญาหรือข้อผูกพันเพียงอย่างเดียวเท่านั้น

3.1.2 การจัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owners' Association)

ตามบทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติให้มืองค์กรที่ทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ สมาคมเจ้าของห้องชุด (The Unit Owners' Association) ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3-101 ดังนี้

มาตรา 3 -101 องค์กรของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Organization of Unit Owners' Association)

จะต้องจัดให้มีสมาคมเจ้าของห้องชุด ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งมอบห้องชุดห้องแรกของอาคารชุด สมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุดประกอบด้วยเจ้าของร่วมทั้งหมดอย่างเดียวกันั้นนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดให้จัดในรูปของบริษัทที่มีผลประโยชน์ หรือ ไม่มีผลประโยชน์ (Profit or Non profit Corporations) หรือเป็นสมาคมซึ่งไม่ดำเนินการในรูปบริษัท (Unincorporated Association) ก็ได้

เมื่อมีการจัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุดดังที่กล่าวมาแล้ว จะต้องมีการบัญญัติข้อบังคับของสมาคมเจ้าของห้องชุดออกมาใช้บังคับกับเจ้าของห้องชุดด้วย เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของห้องชุด ตามกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ว่าข้อบังคับของสมาคมเจ้าของห้องชุดไม่จำเป็นต้องอยู่ในรูปตราสารจัดตั้ง ซึ่งต้องนำไปจดทะเบียนพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด แต่กฎหมายบัญญัติให้สมาคมเจ้าของห้องชุดออกข้อบังคับในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารงานภายในของสมาคม เช่น เรื่องการกำหนดจำนวนคณะกรรมการบริหาร วิธีการเลือกตั้ง คุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร เป็นต้น โดยไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเหมือนตราสารจัดตั้งอาคารชุด รายละเอียดเกี่ยวกับข้อบังคับของสมาคมเจ้าของห้องชุดได้บัญญัติไว้ในมาตรา 3 -106 มี

รายละเอียดดังนี้⁴

มาตรา 3 -106 ข้อบังคับ (Bylaws)

(ก) ข้อบังคับของสมาคมจะต้องระบุเรื่องดังต่อไปนี้

(1) จำนวนสมาชิกของคณะกรรมการบริหารและตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ของสมาคม

(2) การเลือกตั้งประธาน เภรัณยฎีก เลขาคณะกรรมการ และเจ้าหน้าที่ของสมาคมซึ่งได้

กำหนดไว้ข้อบังคับ

(3) คุณสมบัติ อำนาจ และหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง วิธีการเลือกตั้งและถอดถอน การเป็นสมาชิกของคณะกรรมการ การเป็นเจ้าหน้าที่และการดำรงตำแหน่งแทนตำแหน่งที่ว่างลง

(4) อำนาจของคณะกรรมการ หรือเจ้าหน้าที่ในการมอบอำนาจให้บุคคลอื่น หรือให้ตัวแทนบริหารงาน หากมี

(5) เจ้าหน้าที่คนใดซึ่งอาจจัดเตรียมใช้อำนาจรับรอง หรือบันทึกการเปลี่ยนแปลงคำขอจดทะเบียนในนามของสมาคม และ

(6) วิธีการแก้ไขข้อบังคับ

(ข) เป็นไปตามคำขอจดทะเบียน ข้อบังคับอาจกำหนดเรื่องใด ๆ ที่สมาคมเห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมก็ได้

การที่บทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มิได้บังคับให้นำข้อบังคับไปจดทะเบียน เพราะเห็นว่าข้อบังคับเป็นเรื่องการบริหารงานภายใน เรื่องการจัดการสมาคม รวมถึงเรื่องอื่นๆ เช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคล และส่วนกลาง ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อ (ข) ซึ่งบัญญัติว่า ข้อบังคับอาจกำหนดเรื่องใด ๆ ที่สมาคมเห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมได้

3.1.3 อำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Powers of Unit Owners' Association)

ตามบทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 ได้บัญญัติในเรื่องอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการของสมาคมเจ้าของห้องชุดไว้ดังนี้

มาตรา 3-102 อำนาจของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Powers of Unit Owners' Association) บัญญัติไว้ดังนี้

(ก) เว้นแต่จะเป็นไปตามข้อ (ข) และขึ้นอยู่กับข้อความจดทะเบียนของสมาคม (แม้ว่าจะไม่จดทะเบียนจัดตั้งก็ตาม) อาจจะ

(1) ยอมรับ และแก้ไขข้อบังคับ กฎและระเบียบ

(2) ยอมรับ และแก้ไขงบประมาณสำหรับภาษีอากร ค่าใช้จ่าย และ เงินสำรอง และการ

⁴ ธนพล อินทนนท์. (2534). เจ้าของร่วมอาคารชุด. หน้า 60-61.

เรียกเก็บเงินประเมินสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายทั่วไปจากเจ้าของห้องชุด

(3) จ้างตัวแทนปฏิบัติหน้าที่บริหารงานและลูกจ้างอื่นๆตัวแทนและการทำสัญญากับคู่สัญญาเป็นรายเฉพาะ

(4) จัดตั้ง ค่อผู้คดีหรือฟ้องคดี หรือกระบวนการใดๆโดยชื่อของตนเองโดยตนเองหรือโดยเจ้าของห้องชุดตั้งแต่ 2 คน หรือมากกว่าในเรื่องที่กระทบกับอาคารชุด

(5) ทำสัญญาและก่อหนี้

(6) ออกกฎระเบียบการใช้การบำรุงรักษาซ่อมบูรณะ หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) ก่อให้ทรัพย์สินที่เพิ่มเติมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนกลาง

(8) ทำให้ได้มา ถือ กีดขวาง และส่งมอบในนามตนเองในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินของบุคคล แต่ทรัพย์สินส่วนกลางอาจจะต้องอยู่ในบังคับเรื่องการประกันวินาศภัยตามมาตรา 3-112

(9) การได้รับสิทธิตามกฎหมาย การให้เช่า การให้สิทธิบัตร หรือ การให้สัมปทานในทรัพย์สินส่วนกลาง

(10) กำหนดหรือรับชำระเงินค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการใดๆ สำหรับการให้เช่าหรือการดำเนินกิจการ ในทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นแต่ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 2-102 (2) และ (4) และสำหรับการบริการแก่เจ้าของห้องชุด

(11) กำหนดค่าธรรมเนียม สำหรับการจ่ายเงินล่วงหน้า สำหรับเงินค่าใช้จ่าย ซึ่งประเมินไว้ภายหลังมีหนังสือแจ้งไป รวมทั้งระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งได้ทราบเรื่องแล้วและการกำหนดค่าปรับอันสมควรสำหรับการกระทำผิดจากข้อความจดทะเบียนข้อบังคับ กฎ หรือระเบียบของสมาคม

(12) กำหนดค่าธรรมเนียมอันสมควร สำหรับการจัดเตรียม และการจดทะเบียนการแก้ไขในคำขอจดทะเบียน การจัดทำหนังสือรับรองห้องชุดที่ออกให้สำหรับการขายครั้งใหม่ (Resale certificated) ซึ่งกำหนดไว้ตามมาตรา 4-109 หรือค่าธรรมเนียมสำหรับเงินประเมินค่าใช้จ่ายที่ค้างจ่าย

(13) จัดหาค่าเสียหายไว้สำหรับความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ และกรรมการบริหารและจัดหาไว้ซึ่งประกันความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่และกรรมการ

(14) เรียกสิทธิในการได้รับรายได้ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตซึ่งรวมถึงสิทธิรับเงินประเมินค่าใช้จ่าย แต่จะต้องเป็นเรื่องที่ค้างของจดทะเบียนได้ระบุไว้

(15) ใช้อำนาจใดๆ ที่ระบุไว้ในคำแจ้งจดทะเบียนและในข้อบังคับ

(16) ใช้อำนาจต่างๆ ทั้งหมด ซึ่งอาจใช้ภายในรัฐนี้โดยหน่วยงานทางกฎหมายซึ่งมีลักษณะเช่น สมาคม และ

(17) ใช้อำนาจใดๆ ที่จำเป็น และสมควรในการรักษาและดำเนินงานของสมาคม

(ข) ไม่อาจจะกำหนด จำกัดอำนาจของสมาคม ในการที่จะดำเนินการใด ๆ ต่อผู้ยื่นคำขอ ประกาศ ซึ่งการจำกัดอำนาจนั้น เป็นการจำกัดอำนาจของสมาคมมากกว่าในการดำเนินการใด ๆ ต่อบุคคลผู้อื่นในการขอแจ้งจดทะเบียน

นอกจากอำนาจหน้าที่ดังกล่าวมาแล้ว สมาคมเจ้าของห้องชุด ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดไม่มี สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3-110 (4) เรื่องสิทธิการออกเสียง และ การรับมอบฉันทะไว้ดังนี้

มาตรา 3 -110 (4) ห้องชุดที่เป็นเจ้าของโดยสมาคมนั้นไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน จากบทบัญญัติมาตรา 3-110(4) แสดงให้เห็นนัยสำคัญว่าสมาคมเจ้าของห้องชุด(The Unit Owners' Association) สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงใน ที่ประชุมเจ้าของห้องชุด ซึ่งแตกต่างกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 49 (2) ที่บัญญัติให้ นิติบุคคลอาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น เหตุที่กฎหมาย บัญญัติเช่นนั้นอาจจะเป็นเพราะว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่มีรายได้อื่นๆ นอกจากเงินที่ได้รับจากเจ้าของ ร่วมตามมาตรา 18 และ มาตรา 40 เท่านั้น และตามบทบัญญัติมาตรา 49 (2) ที่บัญญัติห้ามดิของเจ้าของ ร่วมเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระคิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางจะต้อง ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทั้งนี้ การซื้อ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระคิดพันดังกล่าวที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ก็หมายถึงทรัพย์สินที่ เป็นเจ้าของร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทุกคนเท่านั้น

3.1.4 การประชุมสมาคมเจ้าของห้องชุด (Meetings)

สมาคมเจ้าของห้องชุด ตามมาตรา 3 -108 ของ Uniform Condominium Act 1980 บัญญัติว่า มาตรา 3-108 การประชุม (Meetings)

จะต้องจัดให้มีการประชุมสมาคมอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง การประชุมวิสามัญของสมาคม อาจจะจัดได้โดยการเรียกประชุม โดยประธานสมาคม หรือโดยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของคณะกรรมการ หรือโดยเจ้าของห้องชุดร้อยละ 20 หรือในร้อยละซึ่งต่ำกว่านี้ซึ่งระบุไว้ในข้อบังคับและก่อนการประชุม ไม่น้อยกว่า 10 วันและไม่มากกว่า 60 วัน เลขานุการหรือบุคคลใดซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับจะต้องส่ง หนังสือถึงเจ้าของห้องชุดทุกคน โดยส่งไปทางไปรษณีย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา ไปยังที่อยู่ของเจ้าของ ห้องชุดทุกคนหรือ ไปยังที่อยู่อื่นซึ่งผู้เป็นเจ้าของเก็บไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในหนังสือแจ้งการประชุม จะต้องกำหนดเวลา สถานที่ในการประชุม และวาระการประชุม ซึ่งรวมถึงเรื่องที่จะประสงค์จะแก้คำขอ ของจดทะเบียน ข้อบังคับ งบประมาณ หรือ วาระการประชุมอื่น หรือการยกเลิกกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ นอกจากนั้นบทบัญญัติของกฎหมายมาตรา 3-109 ยังได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในองค์ประชุมไว้ ดังนี้

มาตรา 3 -109 องค์ประชุม (Quorums)

(1) เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น องค์ประชุมแห่งที่ประชุมเจ้าของห้องชุด จะต้องประกอบด้วยผู้มีสิทธิออกเสียงจำนวนร้อยละ 20 ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง หรือ โดยผู้รับมอบฉันทะในขณะเริ่มการประชุม

(2) เว้นแต่ข้อบังคับจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น องค์ประชุมแห่งคณะกรรมการอาคารชุด จะต้องประกอบด้วยบุคคลผู้เป็นกรรมการ ซึ่งมีสิทธิออกเสียงจำนวนร้อยละ 50 ของคณะกรรมการอาคารชุด ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองในขณะเริ่มการประชุม

เหตุที่บทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-109 บัญญัติให้องค์ประชุมแห่งที่ประชุมเจ้าของห้องชุดมีร้อยละ 20 ก็เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการเรียกประชุม และจะเห็นได้ว่าในกรณีที่อาคารชุดซึ่งเป็นสถานที่ตากอากาศ(Resort Condominiums)ซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมิได้อาศัยอยู่ตลอดเวลา ย่อมจะจัดให้มีการประชุมเจ้าของห้องชุดได้ยาก หากตั้งเกณฑ์ในเรื่ององค์ประชุมไว้ในเกณฑ์ที่สูงเกินไป

ในการประชุมจะต้องมีการออกเสียงลงคะแนนจากเจ้าของห้องชุด ดังนั้น ตามบทบัญญัติกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 จึงได้บัญญัติถึงเรื่องการออกเสียงลงคะแนนและรับมอบฉันทะไว้ดังนี้

มาตรา 3 -110 การออกเสียงและรับมอบฉันทะ (Voting ; Proxies)

(1) หากผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งคนใดในห้องชุดเข้าประชุมสมาคมด้วยตนเอง ให้มีสิทธิออกเสียงสำหรับห้องชุดนั้นได้หากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมากกว่าคนหนึ่งเข้าร่วมประชุมการออกเสียงของห้องชุดนั้นให้ลงคะแนนตามข้อตกลงส่วนใหญ่แห่งเจ้าของร่วม เว้นแต่คำขอจดทะเบียนจะได้ระบุไว้เป็นอย่างนั้น และให้ถือว่าหากผู้เป็นเจ้าของร่วมคนใดได้ลงคะแนนโดยปราศจากการคัดค้านทันทีจากเจ้าของร่วมคนอื่นที่อยู่ในที่ประชุมเป็นการลงคะแนนโดยเสียงส่วนใหญ่แห่งผู้เป็นเจ้าของร่วมนั้นแล้ว

(2) การลงคะแนนเสียง อาจลงคะแนนเสียง โดยผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของห้องชุด ถ้าห้องชุดเป็นเจ้าของโดยบุคคลหลายคน เจ้าของร่วมจะลงคะแนนเสียงเห็นด้วย หรือคัดค้าน โดยผ่านผู้รับมอบฉันทะก็ได้ เจ้าของห้องชุดไม่อาจจะถอดถอนผู้รับมอบฉันทะได้เว้นแต่จะมีหนังสือถอดถอนไปยังบุคคลของสมาคมเจ้าของห้องชุด ซึ่งอยู่ในการประชุมนั้นและหนังสือแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะเป็นอันใช้ไม่ได้ ถ้าหากไม่ลงวันที่ หรือเขียนว่าสามารถถอดถอนได้โดยไม่แจ้งล่วงหน้าก็ได้ หนังสือแต่งตั้งตัวแทนมีอายุหนึ่งปี นับแต่วันที่ลงนามในหนังสือ หรือน้อยกว่านั้นก็ได้ หากได้หากได้ระบุเอาไว้

จึงกล่าวโดยสรุปได้ว่า ในการบัญญัติขอบเขตและอำนาจหน้าที่ขององค์กรที่ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุดนั้น จะกว้าง หรือ จะแคบมากน้อยเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับเจตนารมณ์ของ

กฎหมายอาคารชุดแต่ละประเทศ สำหรับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา Uniform Condominium Act 1980 ในส่วนที่ว่าด้วยอำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดนั้น กล่าวโดยรวมๆ ได้บัญญัติให้สมาคมเจ้าของห้องชุดที่ตั้งขึ้นมีอำนาจหน้าที่จัดการดูแลและรักษา ตลอดจนดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวมของอาคารชุดทั้งหมด โดยกำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุดมีสิทธิ รับ ถูหรือ ก่อ ภาระผูกพันและ โอนซึ่งสิทธิ กรรมสิทธิ์ หรือ ผลประโยชน์ใดๆ ในสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ในนามของตนเองได้⁵ ดังนั้นสมาคมเจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในนามของตนเอง ได้ แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมเจ้าของห้องชุด นอกจากนั้นแล้วยังมีสิทธิใช้อำนาจ ใด ๆ เช่นเดียวกับที่นิติบุคคลประเภทเดียวกันกับ สมาคมเจ้าของห้องชุด สามารถกระทำได้อีกด้วย เช่น ถ้าสมาคมเจ้าของห้องชุดก่อตั้งขึ้นในลักษณะบริษัท ก็สามารถใช้สิทธิเช่นเดียวกับบริษัทได้ ดังนั้น อำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดตามบทบัญญัติกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 จึงค่อนข้างกว้างมากกว่าอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3.1.5 ความรับผิดของสมาคมเจ้าของห้องชุด (Tort and Contract Liability)

ในการบริหารจัดการอาคารชุดโดยสมาคมเจ้าของห้องชุดนั้น ในทางปฏิบัติอาจก่อให้เกิด ปัญหาจากการกระทำความผิด ในกรณีที่สมาคมเจ้าของห้องชุดทำผิดสัญญา หรือทำละเมิดต่อบุคคล ภายนอกได้ ดังนั้นเมื่อมีการกระทำความผิดดังกล่าวเกิดขึ้นและทำให้บุคคลภายนอกได้รับความเสียหาย Uniform Condominium Act 1980 จึงได้บัญญัติให้มีการฟ้องร้องบังคับคดีเอาจากสมาคมเจ้าของห้องชุด โดยตรงจะฟ้องร้องบังคับเอาจากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดไม่ได้ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3-111 ซึ่งบัญญัติ ว่าการกระทำละเมิดโดยสมาคม หรือโดยตัวแทนหรือลูกจ้างของสมาคม และความรับผิดตามสัญญาที่ กระทำโดยหรือในนามของสมาคมจะต้องเรียกร้องค่าเสียหายจากสมาคม โดยตรงจะเรียกร้องเอาจาก เจ้าของห้องชุดเป็นส่วนตัวไม่ได้ แต่คำพิพากษาที่เกี่ยวกับการชำระหนี้ของสมาคมจะมีผลผูกพันเหนือ ห้องชุดทั้งหมดแต่ไม่รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ ของเจ้าของห้องชุดด้วย ทั้งนี้ ตามสัดส่วนของแต่ละห้องชุด และสามารถเรียกเก็บได้ในลักษณะเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายรวม

เหตุที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นเช่นนี้ น่าจะคำนึงผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกคนที่อยู่ อาศัยในอาคารชุดเป็นหลักการที่สำคัญและโดยที่อาคารชุดมีองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารจัดการอยู่แล้ว ดังนั้น สมาคมเจ้าของห้องชุดจึงสมควรที่จะต้องรับผิด ในกรณีที่มีการทำผิดสัญญาทางแพ่ง หรือทำ ละเมิดแก่บุคคลภายนอกด้วย แต่ทั้งนี้ ให้คำพิพากษาของศาลที่เกี่ยวกับการชำระหนี้ของสมาคม เจ้าของห้องชุดมีผลผูกพันเหนือเจ้าของห้องชุดทุกคน แต่ไม่รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ ของเจ้าของห้องชุด ซึ่งก็หมายความว่า เจ้าของห้องชุดทุกคนจะต้องร่วมกันรับผิดชอบสัดส่วนของแต่ละห้องชุดและสมาคม เจ้าของห้องชุดสามารถเรียกเก็บเงินดังกล่าวได้เช่นเดียวกับการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนรวมตามที่

⁵ Uniform Condominium Act 1980 Section 3-102(8).

กฎหมายบัญญัติไว้

3.1.6 คณะกรรมการสมาคมและเจ้าหน้าที่ (Executive Board Members and Officers)

ในการปฏิบัติหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุดจะกระทำโดยคณะกรรมการ และ เจ้าหน้าที่ (Executive Board Members and Officers) โดยคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ในการดำเนินการในนามของสมาคมเจ้าของห้องชุดได้ และในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ ถ้าได้รับการแต่งตั้งโดยแจ้งจดทะเบียนต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความระมัดระวัง ให้เหมาะสมกับความไว้วางใจของเจ้าของห้องชุด และถ้าได้รับการแต่งตั้งโดยเจ้าของห้องชุดต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความระมัดระวัง โดยปกติ และโดยสมควรดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3-103(ก)

มาตรา 3-103 คณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ (Executive Board Members and Officers)

มาตรา 3-103(ก) บัญญัติว่า เว้นแต่จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่นในข้อความจดทะเบียนข้อบังคับตามข้อ(ข)ของมาตรานี้หรือมาตราอื่นในกฎหมายนี้ คณะกรรมการอาจจะดำเนินการทุกวิถีทางในนามของสมาคมเจ้าของห้องชุดได้ และการปฏิบัติหน้าที่เจ้าหน้าที่ และสมาชิกของคณะกรรมการจะต้องปฏิบัติหน้าที่ (1) ถ้าแต่งตั้งโดยแจ้งจดทะเบียนการปฏิบัติหน้าที่จะต้องใช้ความระมัดระวังให้เหมาะสมกับความไว้วางใจจากเจ้าของห้องชุด และ (2) ถ้าแต่งตั้งโดยเจ้าของห้องชุดให้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความระมัดระวัง โดยปกติและโดยสมควร

3.1.7 ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด (Assessments for Common Expenses)

ในขณะที่เริ่มต้นโครงการ ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคารชุดจะถูกกำหนดและเรียกเก็บโดยผู้เป็นเจ้าของโครงการ ต่อมาเมื่อสมาคมเจ้าของห้องชุดถูกจัดตั้งขึ้นและเจ้าของโครงการได้ถอนตัวไป การเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายก็จะกระทำโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด⁶ ซึ่ง Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-115 ได้กำหนดไว้ดังนี้

มาตรา 3-115 การกำหนดค่าใช้จ่ายร่วม

(ก) ผู้จดทะเบียนจัดตั้งตราสาร (Declarant) จะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งหมด จนกว่าสมาคมเจ้าของห้องชุดจะได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางหลังจากที่สมาคมเจ้าของห้องชุดได้ประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางแล้ว ทั้งนี้การประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องกระทำอย่างน้อยปีละครั้งบนพื้นฐานของงบประมาณที่คาดว่าจะต้องใช้สำหรับปีงบประมาณนั้น

(ข) การประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องกระทำกับทุกยูนิต โดยการจัดสรรที่ระบุไว้ในประกาศตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 2-107 (ก) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ชำระเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด หรือ กรณีผ่อนชำระเป็นงวดเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด จะต้องเสียดอกเบี้ยตามที่สมาคมเจ้าของห้องชุดกำหนดแต่จะต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 18 ต่อปี ยกเว้นการประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กล่าวในอนุ

⁶ ธนพล อินทนนท์. เล่มเดิม. หน้า 80.

มาตรา (ค), (ง), และ (จ)

(ค) ขอบเขตที่กำหนดไว้ในตราสารการจัดตั้ง

(1) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางใดๆ ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือ การแทนที่ของทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ จะต้องถูกกำหนดในทุกห้องชุด ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะจะถูกระบุให้เท่ากันหรือโดยอัตราส่วนใดๆ ตามที่ประกาศกำหนด

(2) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางใดๆ หรือตามอัตราส่วนในการใช้ประโยชน์ที่น้อยกว่ายูนิตอื่นๆ จะต้องกำหนดไว้เป็นการเฉพาะกับห้องชุดที่ใช้ประโยชน์นั้น และ

(3) ค่าประกันอัคคีภัยจะถูกประเมินตามอัตราส่วนความเสี่ยงและค่าใช้จ่ายในการบริการส่วนรวมจะถูกประเมินตามอัตราส่วนการใช้สอย

(ง) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามคำวินิจฉัยของสมาคมเจ้าของห้องชุด(มาตรา 3-117 (ก))อาจจะต้องคิดกับห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องเป็นไปตามคำวินิจฉัยที่กำหนดโดยสมาคมเจ้าของห้องชุด

(จ) ถ้าค่าใช้จ่ายส่วนกลางใดๆ เกิดขึ้นโดยความประหลาดที่ผิด หรือไม่เหมาะสมของเจ้าของห้องชุดรายใดก็ตาม สมาคมเจ้าของห้องชุดอาจกำหนดค่าใช้จ่าย โดยเฉพาะกับห้องชุดนั้น

(ฉ) ถ้าความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ถูกจัดสรรใหม่อีกครั้ง การประเมินค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินที่ผ่อนชำระเป็นงวดที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจะถูกคำนวณใหม่อีกครั้ง ตามความรับผิดชอบของค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ถูกจัดสรรใหม่

ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่ง ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายร่วมที่สมาคมเจ้าของห้องชุดเรียกเก็บ กฎหมายได้ให้อำนาจแก่สมาคมเจ้าของห้องชุดที่จะดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีได้ในนามสมาคมเจ้าของห้องชุดเอง นอกจากนี้กฎหมายยังให้หลักประกันสำหรับหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมอีกด้วย โดยกำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุดมีบุริมสิทธิก่อนหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ ในห้องชุด ยกเว้นหนี้หรือภาระผูกพันที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนการจดทะเบียนตราสารจัดตั้งอาคารชุด หนี้ภาษีอากรหรือเงินใดๆ ที่รัฐบาลเรียกเก็บจากห้องชุดนั้น และหนี้จำนองลำดับที่ 1 ที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนวันถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่ายร่วมนั้นแต่ค่าใช้จ่ายร่วมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 6 เดือนที่สมาคมจะฟ้องคดีย่อมมีบุริมสิทธิอยู่ก่อนหนี้จำนองดังกล่าว สำหรับหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมนี้กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกากำหนดอายุความฟ้องร้องไว้เพียง 3 ปีเท่านั้น

3.1.8 เงินสำรองและเงินกองทุนส่วนเกิน (Surplus Funds)

ตามบทบัญญัติของกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-114 ได้บัญญัติเรื่องเงินสำรองและเงินกองทุนส่วนเกินไว้นั้น ถือได้ว่าเป็นมาตรการทางกฎหมายในการสนับสนุนฐานะทางการเงินขององค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อให้องค์กรดังกล่าวนี้

มีสถานะในทางการเงินที่เข้มแข็ง ในการที่จะบริหารจัดการอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ปรากฏในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

สมาคมเจ้าของห้องชุดสามารถกำหนดเงินสำรองได้นอกจากเงินค่าใช้จ่ายทั่วไป ซึ่งเจ้าของห้องชุดจะต้องชำระและเมื่อสมาคมได้ชำระค่าใช้จ่ายทั่วไปและสำรองไว้ตามที่กำหนดไว้ หากมีเงินเหลืออีกก็จะต้องนำเงินที่เหลือดังกล่าวไปคืนแก่เจ้าของห้องชุด ตามอัตราที่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายหรือจะเก็บเป็นเครดิตให้เจ้าของร่วมไว้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในงวดต่อไปซึ่งผู้เป็นเจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องจ่ายก็ได้เงินดังกล่าวนี้เรียกว่า “เงินกองทุนส่วนเกิน”(Surplus Fund)ซึ่งกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-114 ได้บัญญัติในเรื่องเงินกองทุนส่วนเกิน(Surplus Fund)ไว้ดังนี้

มาตรา 3-114 เงินกองทุนส่วนเกิน(Surplus Fund)

เว้นแต่ตราสารจดทะเบียนจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เงินส่วนเกินของสมาคม ซึ่งเหลือจากการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายทั่วไปสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางหรือหลังการสำรองจ่ายใดๆจะต้องคืนแก่เจ้าของห้องชุดตามอัตราที่เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายหรือจะสะสมเป็นเครดิตให้ไว้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเจ้าของห้องชุดต้องจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

มาตรา 3-114 เงินกองทุนส่วนเกินตามกฎหมายมาตรานี้ประสงค์จะให้มีการหักทอนบัญชีค่าใช้จ่ายในอนาคตลงแต่ในบางกรณีผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดอาจจะตกลงให้มีการใช้เงินกองทุนส่วนเกินเพื่อการอย่างอื่น เช่น ซื้อเครื่องมือเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ แต่อย่างไรก็ตามการใช้เงินกองทุนส่วนเกินเป็นอย่างอื่นเช่นนี้ได้ จะต้องกำหนดไว้ในตราสารจดทะเบียน

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า ระบบการเงินที่ใช้เงินค่าใช้จ่ายในอาคารชุด ตามกฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 แบ่งออกเป็นดังนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารงาน

หมายถึง เงินค่าใช้จ่ายทั่วไป ซึ่งเก็บจากเจ้าของห้องชุดเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายเพื่อการบริหารงาน เช่น เงินเดือนเจ้าหน้าที่สมาคมเจ้าของห้องชุด เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ลิฟท์ ซึ่งบางครั้งเรียกว่า ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) เงินสำรอง

หมายถึง เงินที่สมาคมเจ้าของห้องชุดมีมติกำหนดให้เก็บไว้เพื่อเป็นเงินกองทุนสำรองไว้เพื่อประโยชน์อย่างใด ๆ เป็นการสำรองไว้สำหรับเป็นค่าใช้จ่าย ตามวัตถุประสงค์ซึ่งเป็นอำนาจที่สมาคมเจ้าของห้องชุดจะกำหนดให้มีหรือไม่มีก็ได้

(3) เงินกองทุนส่วนเกิน

หมายถึง เงินส่วนที่เหลือภายหลังจากการจ่ายเงินสำรอง และจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ซึ่งหลังจากการจ่ายเงินเหล่านั้นแล้ว เงินที่เหลือก็จะเป็นเครดิตในบัญชีของเจ้าของห้องชุด เงินส่วนนี้เรียกว่า เงินกองทุนส่วนเกิน และสมาคมเจ้าของห้องชุดอาจกำหนดให้เงินกองทุนส่วนนี้มีไว้สำหรับเป็นเงินชำระค่าใช้จ่ายในอนาคตหรือเป็นเงินที่จะลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในภายหน้าของเจ้าของห้องชุดหรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น เช่น การซื้อเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับอาคารชุด และตามบทบัญญัติของ Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-114 นั้นอนุญาตให้ตราสารจัดตั้งกำหนดเรื่องเงินกองทุนส่วนเกินได้

3.2 กฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์ ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายที่มีชื่อว่า กฎหมายอาคารชุดไว้โดยตรง แต่มีกฎหมายที่สร้างระบบเช่นเดียวกับอาคารชุด โดยบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติของประเทศสิงคโปร์ (The Statutes of The Republic of Singapore) ในบทที่ 158 (Chapter 158) ที่มีชื่อเรียกว่า Land Titles (Strata) Act 1999⁷ ได้บัญญัติหลักกฎหมายไว้ว่าผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะได้รับสิทธิความเป็นเจ้าของที่ว่าง (Airspace) ของห้องชุดกับสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common property) ซึ่งสิทธิดังที่กล่าวมานี้เรียกว่า Strata Titles Plan ที่บัญญัติหลักกฎหมายลักษณะเช่นนี้ ก็เป็นระบบเดียวกับกฎหมายอาคารชุดนั่นเอง⁸

3.2.1 บทนิยามคำศัพท์

บทบัญญัติของกฎหมาย Land Titles (Strata) Act 1999 มาตรา 3 (1) ได้บัญญัตินิยามคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ไว้ดังนี้

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” (Common Property) มีความหมายรวมถึง ที่กล่าวใน (2) และหมายถึง (ก) ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน และอาคาร หรือที่แสดงไว้ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา (Strata) ซึ่งเป็นส่วนของที่ดินและอาคาร

(1) ที่ไม่รวมอยู่ในลอต (Lot) ที่แสดงไว้ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา และ

(2) ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ หรือ สามารถที่จะนำมาใช้ หรือ เพื่อความเพลิดเพลิน โดยผู้ครอบครองลอต (Lot) ตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป หรือ ลอต (Lot) ที่ถูกระบุไว้เป็นการเฉพาะ หรือ

(ข) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอาคารที่มีการแบ่งย่อยอื่นๆ ซึ่งเป็นส่วนของที่ดินและอาคาร

(1) ที่ไม่รวมอยู่ในลอต (Lot) และ

⁷ http://www.statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_legdisp.pl?actno=1999-REVED-158 & date=20.

⁸ ธนพล อินทนนท์. เล่มเดิม. หน้า 37.

(2) ใช้หรือสามารถที่จะนำมาใช้ หรือ เพื่อความเพลิดเพลินโดยผู้ครอบครองลท (Lot) ตั้งแต่ 2 คน ขึ้นไปหรือที่ไม่สามารถประกอบรวมอยู่ในลท (Lot) ได้

“คณะกรรมการ” (Board) หมายถึง คณะกรรมการของบริษัทบริหารงาน ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004

“เจ้าของ”(Proprietor) หมายถึง ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินซึ่งประกอบอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตานั้น จะหมายถึงบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดิน ที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาโดยตรง ก่อนหน้าที่จะมีการจดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาตามความในมาตรา 9

“สเตรตัม” (Stratum) หมายถึง ส่วนใดของที่ดินที่ประกอบด้วยพื้นที่ซึ่งมีรูปร่าง ดังปรากฏเบื้องล่างซึ่งอยู่บนหรืออยู่เหนือพื้นผิวของที่ดิน หรือมีบางส่วนอยู่ใต้และบางส่วนอยู่เหนือผิวของดิน โดยมีการร่างภาพของขนาดต่าง ๆ ไว้ด้วย

“ลท” (Lot) หมายถึง สเตรตัม(ชั้นหรือลำดับชั้น)ซึ่งแสดงไว้ว่าเป็นลท (Lot) ที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา และรวมถึงลท (Lot) ที่ระบุว่าเป็นลท(Lot)เพิ่มเติมในแบบแปลนดังกล่าวด้วย

“ส่วนย่อยของสเตรตา” (Strata Subdivision) หมายความว่ารวมถึง ส่วนย่อยของที่ดินที่ประกอบกันเป็นหน่วยสเตรตา ตั้งแต่ 1 หน่วยขึ้นไปไม่ว่าหน่วยสเตรตานั้นจะอยู่บนระดับเดียวกันกับหน่วยสเตรตาหน่วยอื่นหรือไม่ก็ตาม

“แบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา” (Strata Title Plan) หมายถึง แบบแปลนที่ดินที่จดทะเบียนแล้ว ซึ่ง

(ก) ระบุไว้ในกรรมสิทธิ์หรือหัวข้อว่าเป็นแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา

(ข) แสดงที่ดินทั้งหมด หรือ บางส่วนที่อยู่ในแบบแปลนนั้น ซึ่งถูกแบ่งออกเป็นสเตรตา ตั้งแต่ 2 สเตรตาขึ้นไป ไม่ว่าจะสเตรตัม(Stratum)ใดจะถูกแบ่งออกเป็นลท (Lot)ตั้งแต่ 2 ลท(Lot)ขึ้นไปหรือไม่ก็ตาม และ

(ค) มีรายละเอียดที่บัญญัติไว้ตามBoundaries and Survey Maps Act(Chapter 25)และรวมถึงแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาที่จดทะเบียนภายใต้พระราชบัญญัตินี้

“อาคารที่มีการแบ่งย่อย” (Subdivided Building) หมายถึง

(ก) อาคารใด ตั้งแต่หนึ่งแห่งขึ้นไป ซึ่งประกอบอยู่ในแบบแปลนแสดงการแบ่งย่อยของสเตรตาที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง หรือ

(ข) สิ่งก่อสร้างใดๆหรือชั้นของสิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ทำการแบ่งเป็นส่วนย่อยของ

สเตรตาได้ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดภายใต้มาตรา 21 (6) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการบริหารแผน(หมวด 232) (Planing Act Chapter 232)

“บริษัทบริหารงาน”(Management Corporation) หมายถึง บริษัทบริหารงานที่จัดตั้งขึ้นภายใต้พระราชบัญญัตินี้

“เจ้าของ” (Proprietor) หมายถึง ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินซึ่งประกอบอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตานั้นจะหมายถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาโดยตรง ก่อนหน้าที่จะมีการจดทะเบียนแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาตามความในมาตรา 9

“เจ้าของห้องชุด” (Subsidiary Proprietor) หมายถึง

(ก) เจ้าของห้องชุดที่จดทะเบียนไว้ในเวลานั้นของที่ดินทั้งหมดในลอท (Lot) รวมทั้งที่ดินสำหรับการดำรงชีวิต ที่ดินที่เหลืออยู่ หรือที่ดินคืนกลับ และ

(ข) ในส่วนที่เกี่ยวกับลอท (Lot)ซึ่งมีการให้เช่า หมายถึง เจ้าของห้องชุดที่จดทะเบียนแล้วในขณะนั้นว่าเป็นผู้มีผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ครอบครองที่ได้จากการเช่าในลอท (Lot)ที่ระบุไว้ในเอกสารการเช่าซึ่งมีระยะเวลาที่ยังไม่สิ้นอายุนั้นไม่น้อยกว่า 21 ปีนับจากวันที่มีการยื่นเอกสารการเช่าเพื่อจดทะเบียนกับนายทะเบียนรวมถึงการให้เช่าที่จดทะเบียนก่อนหน้าวันที่ 1 ธันวาคม 2530

3.2.2 การจัดตั้งบริษัทบริหารงาน (Constitution of Management Corporation)

กฎหมาย Land Titles (Strata) Act 1999 มาตรา 10 (A) และพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 24 ได้มีบทบัญญัติให้มีการจัดตั้งบริษัทบริหารงาน (Management Corporation) เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (Subdivided building) หรือเรียกได้ว่า “อาคารชุด” บริษัทบริหารงานจะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีการจดทะเบียน Strata Title Plan เมื่อบริษัทบริหารงานเกิดขึ้นแล้วก็จะคงอยู่ตลอดไปจนกว่าจะมีการเลิก หรือศาลมีคำสั่งให้เลิก และหากบุคคลใดเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็จะเข้าเป็นสมาชิก (Members) ของบริษัทบริหารงานโดยอัตโนมัติ ดังนั้นบริษัทบริหารงานจึงประกอบไปด้วยบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน Strata Title Plan ที่จดทะเบียนแล้ว

บริษัทบริหารงานมีหน้าที่บริหารงานในโครงการ Strata Title Plan ซึ่งรวมถึงการควบคุมและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในการบริหารจัดการดังกล่าวข้างต้นจะกระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิกและให้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการ (Council) ในอันที่จะตัดสินใจแทนสมาชิกในการประชุมใหญ่ด้วย การจัดตั้งบริษัทบริหารงานได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ใน Land Titles (Strata) Act 1999

⁹ Lim Lan Yuan. (1989). A Guide to management Corporation. pp. 31-32.

มาตรา 10 A และ มาตรา 24 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษา และการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) ไว้ดังนี้

มาตรา 24 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษา และการบริหารอาคารชุด ค.ศ.2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004)

(1) บริษัทบริหารงานจัดตั้งขึ้นโดยอาศัยอำนาจตาม Land Titles(Strata) Act 1999 ในส่วนที่เกี่ยวกับแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา (แบบแปลนที่ดินที่จดทะเบียนแล้ว)

(ก) เจ้าของห้องชุดของลอท (Lot)ต่างๆ ที่อยู่ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด)ซึ่งปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตาในขณะใดขณะหนึ่ง

(ข) ก่อตั้งเป็นนิติบุคคลที่มีความสามารถฟ้องร้องและถูกฟ้องร้องได้ และมีการรับช่วงกันได้อยู่ตลอดเวลาและมีตราประทับไว้เป็นสำคัญ

(ค) ถูกเรียกว่า “บริษัทบริหารงาน - แบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา เลขที่”(หมายเลขที่ต้องระบุเป็นหมายเลขจดทะเบียนของแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตา)

(2) บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการดังต่อไปนี้ได้

(ก) ฟ้องและถูกฟ้องจากสัญญาใดที่ได้กระทำไป

(ข) ฟ้องร้องและถูกฟ้องร้องได้จากเรื่องใดก็ตามที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง

(ค) ฟ้องร้องในเรื่องความสูญเสียหรือเสียหายของบริษัทบริหารงานที่เกิดจากสัญญา หรือโดยประการอื่น และ

(ง) ถูกฟ้องร้องได้ในเรื่องใดก็ตาม ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดิน ซึ่งเจ้าของห้องชุดร่วมกันรับผิดชอบอยู่

(3) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด)ใด ที่ปรากฏอยู่ในแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์ของสเตรตานั้น บริษัทบริหารงานที่เกี่ยวข้องต้องมีอำนาจหน้าที่และการทำงานที่ให้ไว้ หรือที่กำหนดให้มีโดยหรือภายใต้พระราชบัญญัตินี้โดยข้อบัญญัติและภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้ จะต้องมีอำนาจในการควบคุมจัดการและบริหารทรัพย์สินส่วนกลางได้

(4) ความในมาตรานี้มิได้เป็นการห้ามมิให้บริษัทบริหารงานเพิ่มชื่อของอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) เข้าไปในชื่อที่เป็นทางการนั้น

(5) ในมาตรานี้ “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่ารวมถึง บุคคลที่มีสิทธิในที่ดินซึ่งมีอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด)นั้นตั้งอยู่ สืบเนื่องจากการสิ้นสุดของโครงการแบ่งแยกสเตรตาภายใต้มาตรา 78 หรือ 81 ของ Land Titles (Strata) Act 1999

จากบทบัญญัติในมาตรานี้จะพบว่า บริษัทบริหารงานที่จัดตั้งขึ้นนั้นเป็นนิติบุคคลสามารถที่จะฟ้อง หรือ ถูกฟ้องตามกฎหมายได้ ทั้งนี้ ก็เพื่อจะปกป้องความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับ

ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

3.2.3 อำนาจหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน(Powers of management corporation to carry out work)

อำนาจของบริษัทบริหารงานได้ถูกกำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) ในมาตรา 30 ไว้ดังนี้
มาตรา 30

(1) ในกรณีมีเจ้าหน้าที่ของรัฐ ส่งหนังสือแจ้งมายังเจ้าของห้องชุดของลอท (Lot) เพื่อให้เจ้าของห้องชุดนั้นดำเนินงานใดในลอท (Lot) นั้น หรือที่เกี่ยวข้องกับลอท (Lot) นั้นแต่ไม่มีการปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวดังกล่าว บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินงานนั้นได้

(2) ในกรณีที่เจ้าของห้องชุด ผู้รับจ้างที่มีสิทธิครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้ครอบครองลอท (Lot) มิได้ดำเนินงานใดหรือเพิกเฉยงานใด ดังนี้

(ก) ที่กำหนดให้คนต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขหรือข้อกำหนดของข้อบัญญัติใดที่กล่าวไว้ในมาตรา 33

(ข) จำเป็นต้องแก้ไขการกระทำผิดหน้าที่ที่กำหนดให้คนต้องกระทำตามมาตรา 63 (ก)

(ค) แก้ไขการชำรุดใดของท่อน้ำ ท่อสิ่งโสโครกภายในลอท(Lot)ของคุณ หรือรอยแตก ร้าวที่ผนังหรือพื้นภายในลอท (Lot) ของคุณ บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินงานดังกล่าวได้

(ง) จำเป็นต้องแก้ไขการกระทำ ที่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับที่กำหนดให้คนต้องกระทำตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 37 (1) บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินงานดังกล่าวได้

(3) ในกรณีที่บริษัทบริหารงานดำเนินงานใดที่อยู่ใน หรือ ที่เกี่ยวข้องกับลอท (Lot) หรือทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้อนุมาตรา (1)หรือ (2)บริษัทบริหารงานสามารถได้รับชดเชยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานดังกล่าวโดยถือว่าเป็นหนี้

(ก) จากเจ้าของห้องชุด ผู้รับจ้างที่มีสิทธิครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้ครอบครองที่กล่าวไว้ในอนุมาตรา (1) หรือ (2) หรือ

(ข) เมื่องานนั้นมีการปฏิบัติ

(1) ภายใต้อนุมาตรา (1) หรือ (2)(ข)หรือ(ค)จากบุคคลซึ่งหลังจากงานนั้นได้รับการปฏิบัติแล้วได้กลายมาเป็นเจ้าของห้องชุดของลอท (Lot) ดังกล่าว ที่มีการปฏิบัติงานนั้น หรือ

(2) ภายใต้อนุมาตรา (2)(ก) จากบุคคลผู้ซึ่งหลังจากงานนั้นได้รับการปฏิบัติแล้วได้กลายมาเป็นเจ้าของห้องชุดของลอท(Lot) ที่เกี่ยวข้องกับข้อบัญญัติที่กล่าวไว้ในอนุมาตรา (2)(ก)

(3) ในกรณีที่คำสั่ง (รวมถึงคำสั่งชั่วคราว) ซึ่งออกโดยกลุ่มผู้บริหาร มิได้รับการปฏิบัติ บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินงานใดที่ระบุไว้ในคำสั่งและสามารถได้รับเงินชดเชยจากบุคคล

ที่ได้รับคำสั่งนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในการทำงานดังกล่าว โดยถือเป็นหนี้สินตามคำสั่งของศาลผู้มีอำนาจตัดสินคดี

(4) ในกรณีที่

(ก) ส่วนใดของอาคารที่อยู่ในลอท (Lot) นั้นมีการชำรุดทางโครงสร้างใด ซึ่งมีผลกระทบหรือมีแนวโน้มที่จะมีผลกระทบกับส่วนสนับสนุน หรือ ส่วนคุ้มครองที่จัดหามาโดยลอท (Lot) นั้นสำหรับอีกลอท (Lot) ในอาคารนั้นหรือทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ

(ข) มีการชำรุดเกิดขึ้นในท่อน้ำ สายใย เคเบิล หรือ ท่อ ที่กล่าวไว้ในมาตรา 63(ก) (2) ภายในลอท(Lot)และการชำรุดนั้นมิได้เกิดจากการกระทำผิดหน้าที่ที่กำหนดให้กับบุคคลใดในมาตรา 63 (ก) บริษัทบริหารงานต้องดำเนินงานดังกล่าวตามที่จำเป็น เพื่อแก้ไขข้อชำรุด และสามารถรับเงินชดเชยค่าใช้จ่ายในการทำงานดังกล่าว จากบุคคลที่มีหน้าที่แก้ไขการชำรุดนั้น โดยถือเป็นหนี้ตามคำสั่งของศาลผู้มีอำนาจตัดสินคดี

(5) ในกรณีที่บริษัทบริหารงานมีรายจ่ายใด หรือ ดำเนินการซ่อมแซมทำงาน หรือ กระทำการใดที่กำหนด หรือให้อำนาจตามความในตอนนีหรือ ตามกฎหมายอื่นให้ดำเนินการได้ (ไม่ว่ารายจ่ายนั้นได้เกิดขึ้น หรือ การซ่อมแซมการทำงาน หรือ การดำเนินการใดได้กระทำขึ้นตามที่มิหนังสือบอกกล่าว หรือคำสั่งจากรัฐบาล หรือเจ้าพนักงานตามกฎหมายมายังตน หรือ ไม่ก็ตาม)และค่าใช้จ่ายหรือการซ่อมแซมการทำงานหรือการดำเนินการใดนั้นเกิดความจำเป็นเนื่องจากการกระทำ หรือ งดเว้นกระทำโดยจงใจ หรือโดยประมาทเลินเล่อในส่วนของหรือการกระทำผิดข้อกำหนดตามข้อบัญญัติของบุคคล หรือผู้เช่าที่ดิน ผู้เช่า ผู้รับอนุญาต หรือ ผู้รับเชิญ จำนวนเงินรายจ่ายดังกล่าวที่ใช้ไปในการซ่อมแซมทำงานหรือดำเนินการใดจะต้องได้รับชดเชยจากบุคคลนั้น โดยถือเป็นหนี้ในการดำเนินการตามคำสั่งของศาลผู้มีอำนาจตัดสินคดี

ในการจัดตั้งบริษัทบริหารงานขึ้นมานั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น พระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษา และการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 29 จึงได้บัญญัติให้บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ดังนี้

มาตรา 29

(1) ยกเว้นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอนุมาตรา (3) บริษัทบริหารงานมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(ก) ควบคุม จัดการ และบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด

(ข) บำรุงรักษาสิ่งต่อไปนี้อย่างถูกต้องและดูแลให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีการซ่อมแซมให้ใช้งานได้

(1) ทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) ทรัพย์สินที่เป็นสิ่งติดตั้งตรึงตรา หรือเป็นเครื่องประกอบใดๆ (ซึ่งรวมถึงท่อ น้ำ เสา สายใย เคเบิล หรือ ท่อสายเคเบิล) อันประกอบอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ ในส่วนที่เป็น กำแพง ฝาผนัง หรือ เพดานซึ่งตั้งอยู่กลางของเขตพื้นที่ห้องชุดซึ่งมีใช้ทรัพย์สินที่เป็นสิ่งติดตั้งตรึงตรา หรือ เป็นเครื่องประกอบใดๆ (ซึ่งรวมถึง ท่อ, เสา, สายใย, เคเบิล หรือ ท่อสายเคเบิล) ที่ใช้สำหรับการ บริการ หรือ ความเพลิดเพลินส่วนตัว

(3) ทรัพย์สินที่เป็นสิ่งติดตั้งตรึงตรา หรือ เป็นเครื่องประกอบใดๆ (ซึ่งรวมถึง ท่อ น้ำ เสา สายใยเคเบิล หรือ ท่อสายเคเบิล) อันประกอบอยู่ในลอท (Lot) โดยมีเจตนาที่จะนำมาใช้ใน ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการบริการ หรือ ความเพลิดเพลินส่วนตัว

(4) ประตู หน้าต่าง และสิ่งต่างๆที่มีลักษณะถาวร โดยรวมถึงกำแพงที่มีลักษณะ เปิด บริเวณด้านข้างของประตู หน้าต่าง และรวมถึงบริเวณที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) ทรัพย์สินใดที่เป็นของบริษัทบริหารงาน

(ค) จัดให้มีการประกันภัยตามพระราชบัญญัตินี้

(ง) ติดตั้งหรือจัดหาอุปกรณ์อำนวยความสะดวกเพิ่มเติม หรือ ทำการปรับปรุงทรัพย์สิน ส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทั้งหลายเมื่อมีคำสั่ง โดยมีมติพิเศษ

(จ) ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวหรือคำสั่งใด ๆ ของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่ ของรัฐที่กำหนดให้ระงับความเดือดร้อนรบกวนใดๆในทรัพย์สินส่วนกลางหรือคำสั่งให้ซ่อมแซม หรือ ทำงานอื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

(ฉ) ชำระค่าเช่าที่อาจมีกับที่ดิน ซึ่งมีการสร้างอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด)

(ช) จัดให้มีการบันทึกหนังสือบอกกล่าวต่างๆ มีมายังบริษัทบริหารงานภายใต้พระราช บัญญัตินี้ หรือกฎหมายใด หรือคำสั่งใดของศาลที่มีมายังบริษัทบริหารงาน

(ซ) จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี

นอกจากนี้ บริษัทบริหารงานยังมีอำนาจเข้าไปกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ในอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 31 ดังนี้

มาตรา 31

(1) เพื่อจุดมุ่งหมายในการดำเนินการ

(ก) ทำงานใดภายใต้ มาตรา 30 (1) (2) (4) หรือ (5)

(ข) ทำงานใดที่จำเป็นต้องดำเนินการโดยบริษัทบริหารงาน

(1) โดยเจ้าพนักงานของรัฐมีหนังสือแจ้งมายังบริษัทบริหารงาน

(2) โดยมีคำสั่ง (รวมถึงคำสั่งชั่วคราว) ของกรมการ

(ค) งานใด ๆ ที่กล่าวมาในมาตรา 29 (1) (ข) หรือ (ง) หรือ

(ง) ทำงานใดที่จำเป็นในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนท่อน้ำ สายใยเคเบิล หรือท่อต่าง ๆ ตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 63 (ก)(2)

บริษัทบริหารงานโดยลูกจ้าง หรือตัวแทนสามารถเข้าไปในลอท (Lot) ใดหรือส่วนใดของพื้นที่ดินเพื่อทำการสอบสวนหรือดำเนินงานใด

(1) ในกรณีฉุกเฉินได้ตลอดเวลา หรือ

(2) ในกรณีอื่น สามารถทำได้ในเวลาอันสมควรหลังจากมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ครอบครองลอท (Lot) หรือ ส่วนของพื้นที่ดินนั้น

(2) บุคคลที่ขัดขวาง หรือ กีดกันบริษัทบริหารงานจากการใช้อำนาจภายใต้มาตรานี้จะถือว่าเป็นผู้กระทำความผิดและต้องรับผิด

(3) ข้อจำกัดตามกฎหมายในเรื่องอำนาจของบริษัทบริหารงาน

กฎหมายได้บัญญัติข้อจำกัดอำนาจของบริษัทบริหารงานไว้ เพื่อมิให้เกิดความเสียหายกับเจ้าของร่วมที่เข้ามาอยู่ในอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 49 ดังนี้

มาตรา 49

(1) แม้จะมีข้อกำหนดอื่นใดของพระราชบัญญัตินี้อยู่ที่ตามแต่บริษัทบริหารงานจะต้องไม่กระทำการต่อไปนี้ในระหว่างระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง

(ก) แก้ไขเพิ่มเติม หรือเพิกถอนข้อบัญญัติในลักษณะที่ให้สิทธิ หรือกำหนดข้อผูกพันไว้กับเจ้าของห้องชุดตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป แต่ไม่ใช่ทั้งหมด หรือในลักษณะที่เกี่ยวข้องกับ ลอท (Lot) ตั้งแต่ 1 ลอท (Lot) ขึ้นไปแต่ไม่ใช่ทั้งหมด

(ข) เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลางใด ๆ ที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) นั้นหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดในทรัพย์สินส่วนกลาง

(ค) ให้ภาระจำยอม หรือ ข้อจำกัดในสัญญาที่จำกัดการใช้สิทธิบางอย่างในที่ดินซึ่งเป็นการผูกพันภาระกับพื้นที่ดิน

(ง) ดำเนินการโอนส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลาง ภายใต้มาตรา 34 หรือ ให้สิทธิพิเศษแก่บุคคลใดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(จ) ทำสัญญาใดที่ให้สิทธิแก่บุคคลใดในการใช้ประโยชน์ ครอบครอง ควบคุม หรือจัดการส่วนใดของทรัพย์สินส่วนกลางเป็นระยะเวลาที่ขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาเริ่มแรกที่สุดลง

(ฉ) กู้ยืมเงินหรือให้หลักทรัพย์ หรือ

(ช) แต่งตั้งตัวแทนจัดการให้มาดำรงตำแหน่ง เป็นระยะเวลาที่ขยายเพิ่มเติมจากระยะเวลาเริ่มแรกที่สุดลง

ยกเว้น กรณีการกระทำดังกล่าวนี้ได้รับอนุญาตเป็นคำสั่งตามมาตรา 50 หรือ 51

(2) สัญญาใดเพื่อการจัดหาบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ซึ่งกระทำขึ้นโดยบริษัทบริหารงาน ในระหว่างระยะเริ่มแรก ให้ถือว่าเป็นสัญญาที่มีข้อกำหนดไว้ว่าสัญญานั้นอาจถูกบอกเลิกได้ทันที โดยมีหนังสือแจ้งจากบริษัทบริหารงานไปยังอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ต้องจ่ายค่าเสียหาย ค่าธรรมเนียม หรือค่าชดเชยอื่นใด แต่อย่างใด

3.2.4 การประชุมบริษัทบริหารงาน (First annual general meeting of management corporation)

ในการบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานนั้น มีความจำเป็นที่จะต้องประชุมเจ้าของห้องชุด เพื่อให้การบริหารจัดการของบริษัทบริหารงานเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ดังนี้

1) การประชุมใหญ่ครั้งแรกภายหลังจากที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบริหารงาน ในการบริหารจัดการของบริษัทบริหารงาน จะต้องมีการประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดในครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน โดยมีหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคาร ค.ศ.2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 26 ดังนี้

มาตรา 26

(1) เจ้าของห้องชุดทั้งหมดที่อยู่ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ที่เกี่ยวข้องนั้น (ซึ่งไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุดในขณะนั้นหรือไม่ก็ตาม) จะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานไม่เกินกว่ากำหนดระยะเวลาดังนี้

(ก) ภายใน 1 เดือน หลังจากการสิ้นสุดของระยะเริ่มแรกหรือไม่น้อย

(ข) ภายใน 6 สัปดาห์ หลังจากได้รับหนังสือร้องขอจากเจ้าของห้องชุดกว่า 10% ของจำนวนลอต (Lot) ทั้งหมดที่อยู่ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) ที่เกี่ยวข้องนั้น

(2) ภายใต้บังคับอนุมาตรา(8) ผู้ที่ทำหน้าที่ประธานในการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกจะต้องเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง หรือ โดยผ่านตัวแทน

(3) ระเบียบวาระการประชุมสำหรับการประชุมใหญ่ครั้งแรก ของบริษัทบริหารงานจะต้องประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(ก) เลือกคณะกรรมการตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 53 ซึ่งต้องประกอบด้วยเจ้าของห้องชุดเกินกว่า 3 ราย

(ข) กำหนดจำนวนเงินกองทุนการบริหารและกองทุนสะสมเพื่อการชำระหนี้

(ค) ตัดสินใจว่า การประกันภัยที่มีผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุด ควรได้รับการเปลี่ยนแปลงหรือขยายออกไปหรือไม่

(ง) ตัดสินใจว่า เรื่องใดที่อาจมีขึ้นนั้น ต้องได้รับการตัดสินใจโดยบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่เท่านั้น

(จ) แต่งตั้งตัวแทนการบริหาร หากบริษัทบริหารงานประสงค์เช่นนั้น และกำหนดว่า
ควรมอบอำนาจหน้าที่หรือกิจการงานใดของบริษัทบริหารงานให้กับตัวแทนดังกล่าว และ

(ฉ) รับและใช้บัญชีที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัทบริหารงานหากเห็นว่าเหมาะสม
สำหรับระยะเวลาที่เริ่มตั้งแต่วันที่จดทะเบียนบริษัทบริหารงานและสิ้นสุดในวันที่ไม่เกิน 4 เดือนก่อน
หน้าที่จะมีการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน

(4) ภายในระยะเวลา 2 สัปดาห์ ก่อนที่มีการเรียกประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกของบริษัท
บริหารงานตามแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์สเตอร์ด้าซึ่งเกี่ยวกับโครงการ เจ้าของโครงการจะต้อง

(ก) ส่งสำเนาดังต่อไปนี้ให้กับบริษัทบริหารงานก่อนการประชุม

(1) แผน หรือ โครงการทั้งหมด ที่ได้รับการอนุญาตให้ครอบครองชั่วคราว และ
หนังสือรับรองโดยชอบด้วยกฎหมาย(ที่เหมาะสม)สำหรับทุกอาคารในโครงการ รวมทั้งการแก้ไขแผน
ด้วย ซึ่งได้ยื่นคำร้องไว้แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมอาคาร ภายใต้พระราชบัญญัติการควบคุม
อาคาร (หมวด 29)

(2) ถ้าเจ้าของโครงการ มีเหตุผลที่ทำให้เชื่อได้ว่า ท่อ, สายไฟ, เคเบิล, รางน้ำ, ท่อ
สาย หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ไม่ได้ถูกตั้งอยู่ตามที่แสดงไว้ตามแผนหรือตามคำร้องขอแก้ไข
แผน(โครงการ)ที่ยื่นไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมอาคาร ภายใต้พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร
(หมวด 29) เจ้าของโครงการจะต้องแสดงเอกสารใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองที่แสดงถึง (ในทาง
ปฏิบัติ) สภาพปัจจุบัน(ตามความเป็นจริง)ของท่อ, สายไฟ, เคเบิล, รางน้ำ, ท่อสาย หรือสิ่งอำนวยความสะดวก
อื่นๆ ปลีกย่อยหรือข้อกำหนดของระบบหรือการบริการ

(3) สัญญาต่าง ๆ ที่บริษัทบริหารงาน ได้เข้าลงนามด้วย

(4) สำเนาแบบแปลนแสดงกรรมสิทธิ์สเตอร์ด้า

(5) ชื่อและที่อยู่ของผู้ทำสัญญา ผู้ทำสัญญารายย่อย (ผู้รับเหมาช่วง) และบุคคลที่
จัดหาแรงงานหรือวัสดุสำหรับ โครงการระหว่างก่อสร้างตามที่ได้กำหนดไว้

(6) หนังสือรับประกัน, หนังสือคู่มือ, แผนร่างโครงการ, คำแนะนำในการทำงาน
(ปฏิบัติการ), การแนะนำการบริการ, การใช้เอกสารประกอบของผู้ผลิต(โรงงาน)และข้อมูลอื่นๆซึ่ง
เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง, การติดตั้ง, การดูแลรักษา, การซ่อมแซม และการให้บริการสำหรับทรัพย์สิน
ส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ รวมทั้งข้อมูลของหนังสือรับประกันใด ๆ ที่เจ้าของโครงการ
จัดเตรียมให้กับบุคคลที่อ้างถึงตามอนุมาตรา (5)

(7) หลักฐานต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อการเตรียมการไว้หรือเพื่อการบำรุงรักษาของบริษัท
บริหารงานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ และ

(8) หลักฐานอื่นๆตามที่เห็นสมควร และ

(๗) ส่งงบประมาณประจำปีก่อนที่จะมีการประชุม เพื่อที่จะทำการรับรอง ซึ่งมีรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือนโดยเริ่มจากวันแรกของเดือนที่มีการประชุมใหญ่ประจำปี

(5) ถ้าเจ้าของโครงการไม่ทำตามอนุมาตรา (4)(ก)และบริษัทบริหารงานจำเป็นต้องชำระเงินให้กับบุคคลใดๆที่ได้รับเอกสารที่อ้างถึงดังกล่าวจำนวนเงินที่ชำระไปนั้นถือว่าเป็นหนี้ที่เจ้าของโครงการยังคงค้างชำระอยู่กับบริษัทบริหารงาน

(6) หากไม่มีการจัดประชุมของบริษัทบริหารงานตามความในอนุมาตรา (1) บรรดาเจ้าของห้องชุดของลottedที่มีการแบ่งย่อย หรือบรรดาผู้รับจ้างองลotted (Lot) อาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจให้แต่งตั้งบุคคลให้จัดการประชุมใหญ่ก็ได้

(7) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ ได้รับคำขอจากเจ้าของห้องชุด ตามที่กล่าวมาในอนุมาตรา (6) พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอาจมีคำสั่งดังนี้

(ก) ออกคำสั่งแต่งตั้งบุคคล ให้จัดการประชุมใหญ่ขึ้นภายในเวลาและสถานที่ซึ่งอาจจะกำหนดไว้เป็นการเฉพาะเจาะจงไว้ในคำสั่งนั้น

(ข) รวมถึงวิธีการช่วยเหลือ หรือ แนะนำให้แก่บุคคลนั้น ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าเหมาะสมและสะดวกในการจัดการประชุม และการประชุมที่จัดขึ้นโดยบุคคลดังกล่าวให้ถือเป็นการประชุมที่จัดขึ้นโดยบริษัทบริหารงาน

(8) เมื่อมีคำสั่งตามที่กล่าวมาในอนุมาตรา (7)

(ก) บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้ง ให้จัดการประชุมของบริษัทบริหารงานตามคำสั่งจะต้องทำหน้าที่ประธาน ในการประชุม และ ในขณะที่ทำหน้าที่ประธานนั้น ให้ถือเป็นประธานของบริษัทบริหารงานด้วย และ

(ข) หนังสือแจ้งการประชุมนั้น สามารถส่งไว้ในลักษณะที่ระบุไว้ในคำสั่งได้

(9) เจ้าของโครงการรายใด ไม่ปฏิบัติตามอนุมาตรา (1) โดยปราศจากเหตุผลที่จะเป็นข้อแก้ตัวให้ถือว่าเป็นผู้กระทำความผิดและต้องรับผิดชอบในการพิพากษาลงโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และในกรณีที่กระทำความผิดต่อเนื่องจะได้รับโทษปรับเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวันในระหว่างที่มีความผิดนั้นหลังจากมีการพิพากษาลงโทษ

2) นอกจากจะต้องมีการประชุมใหญ่ในครั้งแรกแล้ว บริษัทบริหารงาน จะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เป็นประจำทุกปีทั้งนี้เพื่อชี้แจงผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาให้เจ้าของห้องชุดทราบตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุดค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 27 ดังนี้

มาตรา 27

(1) หลังจากได้มีการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรกแล้วให้จัดการประชุมใหญ่ของบริษัท

บริหารงาน ซึ่งเรียกว่าเป็นการประชุมใหญ่ประจำปีนั้นทุกปีตามปฏิทินและต้องไม่เกิน 15 เดือนหลังจากการจัดประชุมใหญ่ประจำปีครั้งที่แล้ว

(2) การประชุมของบริษัทบริหารงานที่ไม่ใช่การประชุมใหญ่ประจำปี อาจจัดขึ้นเมื่อใดก็ได้ การประชุมนั้นถือว่าเป็นการประชุมวิสามัญ

(3) ยกเว้นภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ ตามอนุมาตรา 26 ตารางที่ 1 ที่แนบท้ายพระราชบัญญัตินี้ ใช้สำหรับการประชุมของ บริษัทบริหารงานและการออกเสียงในที่ประชุม

(4) หลังจากบริษัทบริหารงานได้มีการจัดประชุมใหญ่แล้ว

(ก) ไม่มีการจัดการประชุมในครั้งต่อมาตามที่ระบุในอนุมาตรา (1) หรือ

(ข) การประชุมในครั้งต่อมา ได้จัดขึ้นเมื่อพ้นเวลาตามที่ระบุในอนุมาตรา (1)

ประธานบริษัทบริหารงานและเลขานุการของบริษัทบริหารงานจะถือว่ามีความผิด ตามกฎหมาย

(5) บุคคลที่ถูกฟ้องจากการกระทำผิด ภายใต้อนุมาตรา (4) สามารถที่จะป้องกัน โดยการพิสูจน์ได้ว่าตนได้ปฏิบัติตามขั้นตอนด้วยความเหมาะสมทั้งหมดและใช้ความพยายามเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรานี้

3.2.5 ความรับผิดชอบของบริษัทบริหารงาน (Management corporation, ect. May represent subsidiary proprietors in proceedings)

จากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทบริหารงาน ก็เพื่อให้ทำหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 29 และกฎหมายยังบัญญัติให้บริษัทบริหารงานมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 24 (1)(ข)และในมาตรา 24 (2)(ก)(ข)(ค) และ(ง)ที่บัญญัติให้อำนาจบริษัทบริหารงานมีอำนาจฟ้อง และ ถูกฟ้องคดี ในกิจการที่บริษัทบริหารงานได้กระทำไปที่เกี่ยวข้องกับสัญญาหรือทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนความเสียหายที่เกิดจากสัญญาหรือโดยประการอื่นหรือความรับผิดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันรับผิดชอบนั้นสำหรับในกรณีที่บริษัทบริหารงานไปฟ้องบุคคลภายนอกนั้นไม่มีปัญหา แต่จะมีปัญหาเฉพาะในกรณีที่บริษัทบริหารงานถูกฟ้องและจะต้องรับผิดตามกฎหมาย ซึ่งคำพิพากษาของศาลในกรณีดังกล่าวมานั้นตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการบำรุงรักษา และการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) ได้บัญญัติไว้ให้มีผลผูกพันเจ้าของห้องชุดด้วย ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 85 ดังนี้

มาตรา 85

(1) เจ้าของห้องชุดทั้งหมดหรือบางส่วนของลอท(Lot)ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด)ทั้งหมดหรือบางส่วนของลอท (Lot)นั้น มีสิทธิร่วมกันในการดำเนินการดังนี้

(ก) ดำเนินคดีกับบุคคลใดก็ได้หรือรับผิดชอบร่วมกันในการถูกดำเนินคดี(ในเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง) หรือ

(ข) ดำเนินคดีกับบุคคลใดก็ได้ หรือรับผิดชอบร่วมกันในการถูกดำเนินคดี (ในเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ)

การดำเนินคดีอาจกระทำโดย หรือ ร่วมกันกับบริษัทบริหารงาน ตามที่กล่าวมาในข้อ (ก) หรือโดยบริษัทบริหารงานย่อยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของห้องชุดของลอต(Lot)ในกรณีของทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะตามข้อ (ข)

(2) คำพิพากษา หรือคำสั่งใดๆ ที่ตัดสินหรือมีคำสั่ง โดยมีผลต่อบริษัทบริหารงานในการดำเนินคดี ให้มีผลเสมือนหนึ่งว่าเป็นคำพิพากษาหรือคำสั่งที่มีผลผูกพันต่อเจ้าของห้องชุดทุกคน

(3) ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดรายใดต้องรับผิดชอบในการจ่ายเงินสมทบให้กับเจ้าของห้องชุดรายอื่นซึ่งเป็นหนี้ตามคำพิพากษาที่เกิดขึ้นตามที่กล่าวไว้ในอนุมาตรา(2) จำนวนเงินสมทบดังกล่าวจะต้องจ่ายให้กับหนี้ตามคำพิพากษา

(ก) ในอัตราส่วนเท่ากับมูลค่าหุ้นของลอต (Lot) ของเจ้าของห้องชุดคนแรก ที่มีกับมูลค่าหุ้นโดยรวม ในกรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งกับบริษัทบริหารงาน หรือ

(ข) ในอัตราส่วนโดยใช้วิธีการคำนวณตามมาตรา 81 ในกรณีที่มีคำพิพากษา หรือคำสั่งกับบริษัทบริหารงาน

จากบทบัญญัติมาตรา 85 จะเห็นได้ว่า ในกรณีที่บริษัทบริหารงานถูกฟ้องคดีอันสืบเนื่องมาจากการกระทำความผิดต่อบุคคลภายนอก และต้องรับผิดชอบต่อกฎหมายแล้ว กฎหมายได้บัญญัติให้คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นมีผลผูกพันต่อเจ้าของห้องชุดทุกคนด้วย

3.2.6 คณะกรรมการและอำนาจหน้าที่ (Council of management corporation)

คณะกรรมการ (Council) เป็นกลุ่มของสมาชิกเจ้าของห้องชุด (Council members) ที่เลือกโดยมติแห่งที่ประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงานหน้าที่หลักของคณะกรรมการ ก็คือการปฏิบัติหน้าที่เป็นประจำตามนโยบายของที่ประชุมเจ้าของร่วมและจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการภายหลังการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงาน หรือ อาจจะแต่งตั้งก่อนประชุมก็ได้¹⁰ หลักเกณฑ์ในการเลือกตั้งคณะกรรมการของบริษัทบริหารงาน ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการบำรุงรักษา และการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 53 ดังนี้

มาตรา 53

(1) ภายใต้บังคับมาตรานี้ หลังจากที่ได้ดำเนินการจัดการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัท

¹⁰ Ibid.

บริหารงานแล้ว บริษัทบริหารงานทุกแห่งจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการซึ่งประกอบด้วยจำนวนสมาชิกตามที่บริษัทบริหารงานจะได้อำหนดในการประชุมใหญ่ แต่จำนวนสมาชิกทั้งหมดจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาไม่เกินกว่า 14 คน (ซึ่งรวมสมาชิกของคณะกรรมการบริหารของบริษัทบริหารงานย่อย ตามมาตรา 80 (4) และบุคคลซึ่งได้รับการคัดเลือก หรือที่ได้ระบุไว้แล้ว ตามที่บัญญัติในพระราชบัญญัตินี้) ดังต่อไปนี้

(ก) ประธานบริษัทบริหารงาน

(ข) เลขานุการ

(ค) เภรัญญิก หรือ

(ง) สมาชิกของคณะกรรมการ

บุคคลธรรมดาทั้งหลายที่กล่าวมานี้ ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับการคัดเลือก หรือที่ได้ระบุไว้ตามที่บัญญัติในพระราชบัญญัตินี้

(2) ยกเว้นกรณีที่กำลังกล่าวในอนุมาตรา(1)ในกรณีมีเจ้าของห้องชุดไม่เกิน 3 คน คณะกรรมการของบริษัทบริหารงานจะต้องประกอบด้วย เจ้าของห้องชุดแต่ละราย ที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือผู้ได้รับการเสนอชื่อจากเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่เป็นนิติบุคคล

(3) ในกรณีที่จำนวนของเจ้าของห้องชุดที่เป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงานเหลือเพียงรายเดียว เจ้าของห้องชุดแต่ผู้เดียวนั้น มีสิทธิเรียกประชุมคณะกรรมการ ตามที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัตินี้และมีสิทธิที่จะลงความเห็นเกี่ยวกับคณะกรรมการของบริษัทบริหารงาน

(4) สมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน ต้องได้รับการเลือกตั้งในการประชุมใหญ่ประจำปีแต่ละครั้ง

(5) สมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน ต้องพ้นตำแหน่ง เมื่อสิ้นสุดการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งต่อไปของบริษัทบริหารงานและสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงานที่พ้นตำแหน่งไปแล้วมีสิทธิได้รับเลือกใหม่กลับเข้ามาอีกได้ตามที่ได้กำหนดในพระราชบัญญัตินี้

(6) บุคคลผู้ไม่มีสิทธิได้รับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน ยกเว้นบุคคลนั้นอายุไม่น้อยกว่า 21 ปี และบุคคลนั้น

(ก) เป็นเจ้าของห้องชุด

(ข) เป็นผู้ได้รับแต่งตั้งจากเจ้าของห้องชุดที่เป็นบริษัท หรือ

(ค) ไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุด แต่เป็นสมาชิกในครอบครัวของเจ้าของห้องชุดโดยตรง และได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้แทนโดยเจ้าของห้องชุด นั้น

(7) นอกเหนือจากบุคคลที่กล่าวในอนุมาตรา (6) ภายในระยะเวลา 3 วัน ก่อนที่จะมีการเลือกตั้งบุคคลต่อไปนี้ ไม่มีสิทธิที่จะเข้ารับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน

(ก) เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระเงินสมทบอยู่กับบริษัทบริหารงาน

(ข) ผู้ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของห้องชุดที่เป็นบริษัทซึ่งค้างชำระเงินสมทบอยู่กับบริษัทบริหารงาน

(ค) บุคคลที่เป็นสมาชิก ในครอบครัวของผู้ซึ่งได้รับการเสนอชื่อ จากเจ้าของห้องชุดซึ่งค้างชำระเงินสมทบอยู่กับบริษัทบริหารงาน

(8) นอกเหนือจากบุคคลที่กล่าวในอนุมาตรา (6) และอนุมาตรา (7) แล้ว บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิที่จะสมัครรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริษัทบริหารงาน

(ก) บุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมในลอต (Lot) ไม่สามารถสมัครเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการได้ หากเจ้าของร่วมอีกคนหนึ่งของลอต (Lot) นั้นเป็นผู้สมัครหรือได้เสนอชื่อบุคคลอื่นให้สมัครรับเลือกตั้ง

(ข) เจ้าของห้องชุดที่เป็นเจ้าของลอต (Lot) ตั้งแต่ 2 ลอต (Lot) ขึ้นไปได้เสนอบุคคลให้เข้าสมัครรับการเลือกตั้ง ถ้าเจ้าของลอต (Lot) และผู้ได้รับการเสนอชื่อจากเจ้าของลอต (Lot)

(1) ถูกเสนอชื่อในการเลือกตั้งคราวเดียวกัน

(2) ถูกเลือกหรือถูกกำหนดจากคณะกรรมการในการเลือกตั้งคราวเดียวกัน หรือคราวอื่นๆ หรือผู้ที่ถูกเสนอชื่อมีจำนวนน้อยไปกว่าจำนวนของเจ้าของลอต(Lot)ตามที่กำหนดไว้ในอนุมาตรา 12

(9) นอกเหนือจากบุคคลที่กล่าวในอนุมาตรา (6) (7) และ (8) แล้ว บุคคลที่ได้รับการปลดจากการล้มละลายมีสิทธิที่จะสมัครรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการ ถ้ามีการแจ้งจากการปลดการล้มละลายไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยบุคคลนั่นเอง หรือ โดยบุคคลอื่นในเวลาที่บุคคลนั้นได้รับการเสนอชื่อ

(10) ในกรณีไม่มีคณะกรรมการของบริษัทบริหารงานอาคารที่มีการแบ่งย่อย(อาคารชุด)จะต้องได้รับการบริหารงานโดยบริษัทบริหารงาน แต่ความในอนุมาตรานี้จะไม่เป็นการจำกัดสิทธิมิให้ตัวแทนบริหารงานที่ได้รับการแต่งตั้งตามความในพระราชบัญญัตินี้ ใช้ หรือ ปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่หรือการปฏิบัติงานที่ได้รับหรือกำหนดให้กระทำนั้นได้

(11) ตารางที่ 2 ท้ายพระราชบัญญัตินี้จะมีผลบังคับกับการดำเนินการต่าง ๆ ของคณะกรรมการ

(12) วัตถุประสงค์ของการคัดเลือกคุณสมบัติของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากเจ้าของลอต (Lot) ในการสมัครรับเลือกตั้งเป็นสมาชิกของคณะกรรมการ ตามที่กล่าวในอนุมาตรา 8 (ข) มีดังนี้

(ก) จำนวนสมาชิกของคณะกรรมการ จะต้องได้สัดส่วนกับมูลค่าหุ้นของเจ้าของลอต (Lot) หากเหลือเศษให้ปัดทิ้ง หรือ

(ข) ร้อยละ 49 ของจำนวนสมาชิกของคณะกรรมการ ซึ่งกำหนดภายใต้อนุมาตรา (1)

โดยไม่นำเศษมาคำนวณแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่ากัน

นอกจากมีคณะกรรมการของบริษัทบริหารงานแล้วพระราชบัญญัติว่าด้วยการบำรุงรักษา และการบริหารอาคารชุดค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Management Act 2004) มาตรา 58 ยังได้บัญญัติอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ไว้ดังนี้

1) การตัดสินใจของคณะกรรมการถือเป็นการตัดสินใจของบริษัทบริหารงาน

มาตรา 58

(1) ภายใต้บังคับ ของข้อกำหนดต่าง ๆ ในพระราชบัญญัตินี้ การตัดสินใจของคณะกรรมการในเรื่องใดที่มีข้อเรื่องซึ่งมีข้อจำกัดถือเป็นการตัดสินใจของบริษัทบริหารงาน

(2) แม้จะมีคณะกรรมการดำรงตำแหน่งอยู่ แต่ในการประชุมใหญ่ บริษัทบริหารงานสามารถดำเนินการใช้หรือปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่และการทำงานต่าง ๆ ที่ได้รับหรือกำหนดให้บริษัทบริหารงานกระทำตามพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบัญญัติต่อไปได้

(3) คณะกรรมการต้องไม่ทำการตัดสินใจในเรื่องใด หากก่อนทำการตัดสินใจนั้นมีการส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังเลขานุการของคณะกรรมการซึ่งเป็นหนังสือจากเจ้าของห้องชุดต่างๆ ที่เป็นเจ้าของลوت (Lot) รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของลوت (Lot) ทั้งหมดในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (อาคารชุด) โดยระบุว่าเจ้าของห้องชุดดังกล่าวขอคัดค้านการตัดสินใจนั้นและหากคณะกรรมการมีการตัดสินใจอย่างใดก็จะมีผลบังคับ

(4) ตามจุดมุ่งหมายของอนุมาตรา (1) นั้น “เรื่องที่มีข้อจำกัด” ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการจะหมายถึง

(ก) เรื่องใดก็ตามที่การตัดสินใจ การยินยอมในข้อกำหนดใด ๆ ในพระราชบัญญัตินี้หรือโดยข้อบังคับสามารถกระทำโดยบริษัทบริหารงานตามมติที่เป็นเอกฉันท์ มติพิเศษ ร้อยละ 90 ของคะแนนเสียงทั้งหมด มติโดยรวม มติมหาชน หรือ ที่ได้รับความเห็นชอบในการประชุมทั่วไปของบริษัทบริหารงาน หรือ การประชุมโดยคณะกรรมการ เท่านั้น และ

(ข) เรื่องใดก็ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 59 และการลงมติที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะของบริษัทบริหารงานต้องเป็นการลงมติเพื่อให้เป็นไปตามความมุ่งหมายของมาตรานั้น

2) ข้อจำกัดที่กำหนดสำหรับคณะกรรมการโดยบริษัทบริหารงาน

มาตรา 59 ในการประชุมใหญ่ บริษัทบริหารงานสามารถตัดสินใจในเรื่องใดหรือประเภทของเรื่องใดที่จะต้องได้รับการตัดสินใจโดยบริษัทบริหารงานในการประชุมใหญ่เท่านั้น

3) หน้าที่และความรับผิดชอบของสมาชิกคณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ มาตรา 61

(1) สมาชิกคณะกรรมการ ต้องกระทำการด้วยความซื่อสัตย์ และใช้ความพากเพียรตามสมควรในการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งของตนอยู่เสมอ

(2) สมาชิกคณะกรรมการ หรือ เจ้าหน้าที่ หรือตัวแทน หรือตัวแทนบริหารของบริษัท บริหารงานจะต้องไม่ใช่ตำแหน่งของตนในฐานะสมาชิกคณะกรรมการ หรือเจ้าหน้าที่ หรือ ตัวแทน บริหารของบริษัทบริหารงานในการรับผลประโยชน์ใดไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม เพื่อตนเอง หรือ เพื่อบุคคลอื่นใดหรือก่อความเสียหายให้กับบริษัทบริหารงาน

(3) บุคคลใดที่กระทำผิดข้อกำหนดใดในมาตรานี้จะต้อง

(ก) รับผิดชอบต่อบริษัทบริหารงาน ในผลกำไรใดที่ตนทำได้ หรือ ความเสียหาย ใดที่บริษัทบริหารงานได้รับอันเนื่องมาจากการกระทำผิดข้อกำหนดใดดังกล่าว และ

(ข) ถือว่าเป็นผู้กระทำความผิดและต้องรับผิดชอบตามคำพิพากษาลงโทษปรับเป็นเงิน ไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) หรือโทษจำคุกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

(4) ความในมาตรานี้เป็นการเพิ่มเติม และมีได้เป็นการยกเลิกกฎหมาย หรือ กฎข้อบังคับ ตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่หรือความรับผิดชอบของสมาชิกคณะกรรมการ

(5) ในมาตรานี้

“ตัวแทน” หมายความว่ารวมถึง นายธนาคาร ทนายความ หรือ ผู้ตรวจสอบบัญชีของ บริษัทบริหารงาน และบุคคลใดที่ได้เป็นนายธนาคาร ทนายความ หรือ ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท บริหารงานเมื่อใดก็ตาม

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่ารวมถึง บุคคลที่ได้เป็นเจ้าหน้าที่ของบริษัทบริหารงานเมื่อใด ก็ตาม

3.2.7 การจัดเก็บเงินสมทบ (Contributions by subsidiary proprietors)

โดยที่บริษัทบริหารงานมีหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและในการทำหน้าที่ บริหารงานย่อมจะต้องมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น ดังนั้น บริษัทบริหารงานจึงต้องเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ จาก เจ้าของห้องชุดซึ่งตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์เรียกเงินดังกล่าวว่า “เงินสมทบ” (Levies) ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทั้งนี้ เพื่อนำมาเป็นเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารงานจัดการอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการบำรุงรักษาและการบริหารอาคารชุด ค.ศ. 2004 (Building Maintenance and Strata Act 2004) มาตรา 40 ดังนี้

มาตรา 40

(1) บริษัทบริหารงานสามารถจัดเก็บเงินสมทบที่กำหนดขึ้นตามความในมาตรา 39 (1) หรือ (2) หรือ 41 และเงินสมทบที่กล่าวถึงในมาตรา 39(3) โดยมีหนังสือบอกกล่าวไปยังเจ้าของห้องชุดเกี่ยวกับเงินสมทบที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระตามลอต (Lot) ของตน

(2) เงินสมทบที่บริษัทบริหารงานจัดเก็บให้จัดเก็บจากแต่ละลอต (Lot) และเจ้าของห้องชุด

พึงชำระเฉลี่ยราคาตามสัดส่วนมูลค่าของลอต (Lot) ของตน

(3) ในขณะที่บุคคลใดเข้ามาเป็นเจ้าของห้องชุดถ้าบุคคลอื่นซึ่งจะต้องรับผิดชอบชำระเงินสมทบที่ถูกจัดเก็บตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 41 เจ้าของห้องชุดจะต้องร่วมกันและแยกกันรับผิดชอบกับบุคคลอื่นนั้น ในการชำระเงินสมทบและดอกเบี้ยตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 47 (3)

(4) บุคคลที่เลิกเป็นเจ้าของห้องชุดในลอต (Lot) ใดจะต้องรับผิดชอบชำระเงินสมทบตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 41 หรือมาตรา 41 และยังมีได้ชำระในขณะที่ตนเลิกเป็นเจ้าของห้องชุดและดอกเบี้ยสะสมจากเงินสมทบที่ค้างชำระนั้น จนกระทั่งได้รับการชำระแล้วเท่านั้น

(5) โดยไม่เกิดผลกระทบต่อความรับผิดชอบของเจ้าของลอต (Lot) เกี่ยวกับเงินสมทบใดที่จัดเก็บภายใต้มาตรา 41 หรือมาตรา 41 ในกรณีที่ผู้รับจ้างซึ่งครอบครองลอต (Lot) (ไม่ว่าด้วยตนเองหรือบุคคลอื่นใด) ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบร่วมกัน และแยกกันกับเจ้าของห้องชุดของลอต (Lot) ซึ่งตนครอบครองอยู่

(ก) สำหรับเงินสมทบเพื่อการบริหารจัดการ หรือ เงินกองทุนสำรอง เพื่อชำระหนี้ซึ่งต้องชำระเป็นรายงวด

(ข) สำหรับเงินสมทบอื่นถ้าได้มีการส่งหนังสือบอกกล่าวเพื่อจัดเก็บเงินสมทบนั้นมายังตน และ

(ค) สำหรับดอกเบี้ยจำนวนใด ๆ ของเงินสมทบ

(6) เงินสมทบที่จัดเก็บภายใต้มาตรา 41 หรือ มาตรา 41

(ก) ต้องถึงกำหนดและพึงชำระให้กับบริษัทบริหารงาน โดยไม่มีการหักเงินใด ๆ ตามคำตัดสินของบริษัทบริหารงานในการจัดเก็บนั้น

(ข) หากไม่ชำระภายใน 30 วัน เมื่อถึงกำหนด และพึงชำระจะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราที่บริษัทบริหารงานกำหนด และดอกเบี้ยดังกล่าวจะสะสมตั้งแต่เมื่อสิ้นสุด 30 วัน หลังจากวันที่เงินสมทบนั้นถึงกำหนดและพึงชำระ ยกเว้น บริษัทบริหารงานจะมีการกำหนดไว้ในการประชุมใหญ่ (โดยทั่วไปหรือในกรณีเฉพาะ) ว่าเงินสมทบที่ค้างชำระใด ไม่ต้องเสียดอกเบี้ยและ

(ค) บริษัทบริหารงานอาจได้ค่าสินไหมทดแทนพร้อมดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระตามคำพิพากษาของศาลที่มีเขตอำนาจ

(7) ดอกเบี้ยที่ชำระภายใต้อนุมาตรา (6) ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินกองทุนจากเงินสมทบ

(8) เงินสมทบใดที่จัดเก็บโดยบริษัทบริหารงาน ภายใต้มาตรา 41 ถือเป็นเงินที่พึงชำระภายใต้สัญญาการให้บริการ และ บริษัทบริหารงานสามารถยื่นสิทธิเรียกร้อง ให้มีการชำระเงินสมทบที่กล่าวกับศาลพิเศษด้านการเรียกร้องเล็กน้อย ตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยศาลพิเศษด้านการเรียกร้องเล็กน้อย (หมวดที่ 308)

(9) ในกรณีเงินสมทบ หรือดอกเบี้ยใดที่จัดเก็บภายใต้อนุมาตรา (6) มิได้มีการชำระภายใน 30 วัน เมื่อถึงกำหนดและพึงชำระบริษัทบริหารงานสามารถส่งหนังสือทวงถามไปยังเจ้าของห้องชุดของลอต (Lot) นั้น ที่มีการจัดเก็บเงินสมทบได้

(10) เจ้าของห้องชุดรายใดไม่ชำระเงินสมทบ หรือดอกเบี้ยที่ถึงกำหนด และเป็นหนี้บริษัทบริหารงานอยู่ภายใน 14 วันนับจากวันที่มีการส่งหนังสือทวงถามที่กล่าวถึงในอนุมาตรา (9) ถือว่ามีความผิด และต้องรับผิดชอบตามที่ศาลพิพากษาซึ่งมีโทษปรับไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวันในระหว่างที่เงินสมทบหรือดอกเบี้ยนั้นยังคงค้างชำระหลังจากการลงโทษแล้ว

(11) ตามจุดมุ่งหมายของมาตรานี้ “เจ้าของห้องชุด” หมายความว่ารวมถึง

(ก) ผู้รับจ้างงานที่ครอบครองและบุคคลที่รับค่าเช่าลอต (Lot) ในขณะนั้นไม่ว่าจะอยู่ในฐานะตัวแทน หรือทรัสต์ (Trustee) หรือ เจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ หรือผู้ซึ่งรับค่าเช่า หากมีการให้เช่าลอต (Lot) นั้นกับผู้เช่าใด และ

(ข) บุคคลที่ปรากฏชื่อรวมอยู่ในรายการประเมินตามที่กล่าวไว้ในพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สิน (หมวดที่ 254) ในฐานะเจ้าของลอต (Lot) ตามจุดมุ่งหมายของพระราชบัญญัตินั้น

3.3 กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส

ประเทศฝรั่งเศส ได้ประกาศใช้กฎหมายที่เกี่ยวกับระบบกรรมสิทธิ์รวมฉบับแรก ลงวันที่ 28 มิถุนายน ค.ศ. 1938 ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์รวม ตามมาตรา 664 ของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส กฎหมายฉบับนี้ได้บัญญัติหลักการของระบบกรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตขึ้น ต่อมาได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้งจนถึงกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 โดยให้มีผลบังคับใช้กับทุกรัฐ รวมถึงดินแดนในเขตโพ้นทะเล ของประเทศฝรั่งเศสด้วย¹¹ กฎหมายฉบับนี้ ให้ใช้บังคับแก่อาคาร หรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมระหว่างกันออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยทรัพย์ส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล และส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งนี้กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสซึ่งประเทศไทยได้นำมาใช้เป็นแนวทางในการยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522¹² นี้จะกำหนดเฉพาะเรื่องสำคัญต่างๆ ไปสำหรับรายละเอียดปลีกย่อยอาจกำหนด โดยการออกเป็นกฎกระทรวง หรือปล่อยให้เป็นที่หน้าที่ของเจ้าของร่วมจะกำหนดกันเอง

¹¹ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 47.

¹² ประเสริฐ เชมรัตน์. (2526). การจัดการอาคารชุด. หน้า 7.

3.3.1 บทนิยามคำศัพท์

กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ได้บัญญัตินิยามคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย ไว้ดังนี้

มาตรา 2

ส่วนของอาคารและที่ดินที่สงวนให้ใช้ได้เฉพาะเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง ที่กำหนดให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของร่วมแต่ละราย

และกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 3 ได้บัญญัติรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง ไว้ดังนี้

มาตรา 3

ส่วนของอาคารและที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกราย หรือหลายรายให้ถือเป็นทรัพย์สินกลาง

กรณีที่ไม่มียกกฎหมายบัญญัติไว้หรือกรณีที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นส่วนต่างๆ ต่อไปนี้ให้ถือเป็นทรัพย์สินกลาง

(ก) พื้นดิน ลาน สวนส่วนรวม และสวนหย่อม ทางเข้า

(ข) สิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ของอาคาร ชิ้นส่วนของเครื่องอุปกรณ์ส่วนรวม และส่วนต่างๆ ของท่อน้ำที่ติดอยู่กับอาคารชุดซึ่งเชื่อมต่อพื้นที่เฉพาะส่วนบุคคล

(ค) ส่วนปล่อง ส่วนนอก และส่วนหัวของปล่องควัน

(ง) พื้นที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวม

(จ) ทางเดินและทางเชื่อม

กรณีที่ไม่มียกกฎหมายบัญญัติไว้หรือกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นสิทธิในการดำเนินการเพิ่มเติมในส่วนต่อไปนี้ให้ถือเป็นทรัพย์สินกลาง

(ฉ) สิทธิในการต่อเติมชั้นอาคารเพื่อใช้ร่วมกัน หรือประกอบเป็นพื้นที่หลายส่วนอันเป็นพื้นที่เฉพาะส่วนบุคคล หรือสิทธิในการขุดเจาะพื้นดิน

(ช) สิทธิในการก่อสร้างอาคารหลังใหม่ในบริเวณลาน สวน ส่วนรวม หรือสวนหย่อมอันเป็นทรัพย์สินกลาง

(ซ) สิทธิในการขุดเจาะลาน สวนส่วนรวมหรือสวนหย่อม

(ฅ) สิทธิในการใช้กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

3.3.2 การก่อตั้งอาคารชุด

การก่อตั้งกรรมสิทธิ์เป็นอาคารชุดนี้ในกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส¹³ มีหลักการบังคับไว้ว่าที่ดินและอาคารใดที่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัติให้อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุดและเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารเท่านั้นที่จะก่อตั้งเป็นอาคารชุดได้ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 1 ดังนี้

มาตรา 1

กฎหมายฉบับนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคาร หรือ กลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้น โดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมระหว่างกันออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลและส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

กรณีไม่มีข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดการกรรมสิทธิ์เป็นอย่างอื่น นอกเหนือจากที่ดิน การจัดการและบริการส่วนรวมที่ใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวมให้ใช้กฎหมายฉบับนี้บังคับแก่สังหาริมทรัพย์ซึ่งแบ่งออกเป็นส่วนๆ ทั้งที่สร้างแล้ว และยังมีได้สร้างอันถือเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลด้วย

3.3.3 การจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วม

เมื่อก่อตั้งเป็นอาคารชุดแล้วจำเป็นต้องมีการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่างๆภายในอาคารชุด กฎหมายฝรั่งเศสได้บัญญัติหลักการในการจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมว่าการมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมเมื่อจัดตั้งขึ้นแล้ว สมาคมดังกล่าวจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง นอกจากนี้สมาคมอาจจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ก็ได้ ทั้งนี้ สมาคมเจ้าของร่วมที่จัดตั้งขึ้นนี้จะมีหน้าที่ดูแลรักษา และจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่เจ้าของร่วมและบุคคลภายนอกตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายเลขที่ 65 -557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 14 ดังนี้

มาตรา 14

การมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ก่อตั้งขึ้นเป็นสมาคมเจ้าของร่วมมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง

สมาคมเจ้าของร่วมดังกล่าวอาจตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ก็ได้ การจัดตั้งให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายนี้ ทั้งนี้ข้อบังคับว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วมต้องกำหนดวิธีการบริหารไว้อย่างชัดเจน กรณีมีการจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมขึ้นอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม

สมาคมเจ้าของร่วม มีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้องอาคารชุด และดูแลจัดการรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดแก่เจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความบกพร่องในการก่อสร้าง หรือการขาดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นไว้เสียแต่ความ

¹³ วิกรณ์ รัชชปวงชน. (2528). กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. หน้า 72.

เสียหายนั้นเกิดจากบุคคลภายนอก

นอกจากที่กฎหมายกำหนดให้สมาคมเจ้าของร่วม มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว กฎหมาย เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 27 ยังให้สิทธิเจ้าของร่วมที่อยู่ในอาคารชุด ซึ่งประกอบด้วยอาคารหลาย ๆ หลังสามารถจัดตั้งอนุสมาคมขึ้นในสมาคมใหญ่ได้ โดยเจ้าของร่วมที่อยู่ในอาคารหลังเดียวกันหนึ่งหรือหลายหลังก็ได้ ประชุมตกลงกันในที่ประชุม โดยมีมติคะแนนเสียงข้างมาก (ตามมาตรา 25) ของบรรดาเจ้าของร่วมเหล่านั้นให้จัดตั้งอนุสมาคมเจ้าของร่วมขึ้น อนุสมาคมเจ้าของร่วม มีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการดูแลรักษา และปรับปรุงเฉพาะภายในอาคารเหล่านั้น ภายใต้สิทธิของเจ้าของร่วมอื่นๆ ที่มีอยู่ตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม อนุสมาคมนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง เช่นเดียวกับสมาคม และวัตถุประสงค์ของอนุสมาคมก็เป็นเช่นเดียวกับสมาคมแต่จำกัดเฉพาะในวงอาคารเหล่านั้นเท่านั้น

3.3.4 วัตถุประสงค์ของสมาคมเจ้าของร่วม

เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด ที่กำหนดให้มีการจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วม ก็เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการดูแลเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และให้การบริการต่าง ๆ ภายในอาคารชุดนั้นการที่จะให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจัดการดูแลรักษาตนเอง อาจจะทำให้เกิดปัญหาย่างยาก ดังนั้น วัตถุประสงค์ของสมาคมเจ้าของร่วม จึงต้องเป็นไปตามเจตนารมณ์ในการก่อตั้งอาคารชุดด้วย กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 14 วรรคสี่ จึงได้กำหนดไว้ว่า สมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้องอาคารชุด ดูแล และจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดแก่เจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากความบกพร่องในการก่อสร้าง หรือการขาดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นไว้เสียแต่ความเสียหายนั้นจะเกิดจากบุคคลภายนอก

3.3.5 ข้อบังคับของสมาคมเจ้าของร่วม

เมื่อมีการจัดตั้งสมาคมขึ้นแล้ว จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการบัญญัติข้อบังคับของอาคารชุดเพื่อใช้เป็นหลักปฏิบัติ ในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทั้งหลายที่อยู่ในอาคารชุด เพื่อความเรียบร้อยและเป็นปกติสุขในการอยู่ร่วมกัน โดยเฉพาะในเรื่องที่สำคัญและจำเป็นซึ่งส่วนใหญ่ ได้แก่ เรื่องการใช้และเงื่อนไขการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดระเบียบการดำเนินการส่วนที่เป็นส่วนกลางตลอดจนการดำเนินการและอำนาจหน้าที่ของที่ประชุมใหญ่¹⁴ เป็นต้น นอกจากนี้ ข้อบังคับจะกำหนดข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม นอกเหนือ ไปจากข้อจำกัดซึ่งเป็นสิ่งที่ชอบตามจุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์แห่งอาคารชุดที่กำหนดไว้มิได้ ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 8 ดังนี้

¹⁴ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 22.

มาตรา 8

ข้อบังคับว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วม ให้ระบุสภาพแห่งการแบ่งและกำหนดวัตถุประสงค์ของส่วนต่าง ๆ ทั้งส่วนเฉพาะบุคคลและส่วนกลาง ตลอดจนเงื่อนไขในการใช้ส่วนต่าง ๆ เหล่านั้น อีกทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายฉบับนี้

ข้อบังคับว่าด้วยกรรมสิทธิ์ร่วมไม่อาจกำหนดข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมทุกราย ทั้งนี้เว้นแต่ข้อจำกัดที่มีเหตุผลเพียงพอตามวัตถุประสงค์แห่งอาคารซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาตามลักษณะหรือที่ตั้งแห่งอาคารนั้น

นอกจากสาระสำคัญที่จะต้องมิไว้ในข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว กฎหมายอาคารชุดฝรั่งเศสยังได้กำหนดไว้ว่าข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม รวมทั้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่จะมีขึ้นจะใช้ยื่นแก่เจ้าของร่วม ได้ก็ต่อเมื่อได้พิมพ์และโฆษณาในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แล้ว¹⁵

3.3.6 อำนาจและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของร่วม

อำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของร่วมขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของสมาคมตามที่ได้กล่าวมาแล้วในข้อ 3.3.4 ดังนั้น อำนาจหน้าที่ของสมาคมก็คือ การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินรวมภายในอาคารชุด ทั้งนี้ภายใต้การควบคุมของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม¹⁶

อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวก็กำหนดไว้เพียงวัตถุประสงค์ของสมาคมเท่านั้น ไม่ได้กำหนดอำนาจของสมาคมไว้โดยตรง ดังนั้นอำนาจของสมาคมเจ้าของร่วมจึงมีได้เฉพาะภายในกรอบวัตถุประสงค์ที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์โดยตรงเท่านั้น

สมาคมเจ้าของร่วมไม่มีอำนาจออกข้อบังคับ กฎ หรือ ระเบียบใด ๆ เว้นแต่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก่อนจึงจะใช้บังคับได้ นอกจากนี้สมาคมเจ้าของร่วมยังสามารถที่จะถือกรรมสิทธิ์ส่วนตัว หรือห้องชุดในนามของตนเองได้ แต่สมาคมจะไม่มีสิทธิลงคะแนนเสียงในเรื่องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินบุคคลที่ตนถือกรรมสิทธิ์นั้นได้¹⁷ ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 16 ดังนี้

มาตรา 16

สมาคมเจ้าของร่วม และ ผู้จัดการ อาจดำเนินการซื้อ หรือ โอนทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ หรือ เพื่อดูแลรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวต้องเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 6 มาตรา 25 และมาตรา 26

¹⁵ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 13 วรรคแรก.

¹⁶ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 14 วรรคสี่.

¹⁷ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 17.

สมาคมเจ้าของร่วม อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ว่าจะเสีย หรือไม่เสียค่าใช้จ่าย โดยที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น มิได้สูญเสียด้านความเป็นส่วนเฉพาะของบุคคลไป สมาคมอาจโอนทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในวรรคก่อน ทั้งนี้สมาคมไม่มีสิทธิลงคะแนนเสียงในเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ได้มาในที่ประชุมใหญ่ได้

นอกจากนี้สมาคมจะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความบกพร่องในการก่อสร้าง หรือการขาดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนบุคคล เว้นไว้เสียแต่ว่าความเสียหายนั้นเกิดจากบุคคลภายนอก รวมทั้ง มีสิทธิที่จะดำเนินคดีในฐานะโจทก์ หรือจำเลยต่อเจ้าของร่วมบางราย โดยสามารถดำเนินคดีร่วมกับเจ้าของร่วมอื่นรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองสิทธิต่าง ๆ ในอาคารชุด¹⁸

3.3.7 ผู้จัดการสมาคมเจ้าของร่วม

สมาคมเจ้าของร่วม เป็นเพียงบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้นเช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่นๆ ดังนั้นการกระทำใด ๆ ของสมาคม จึงต้องกระทำโดยผู้แทนของสมาคม ได้แก่ ผู้จัดการ¹⁹โดยอาจเป็นบุคคลธรรมดา หรือ นิติบุคคลซึ่งเป็นบุคคลภายนอกก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมหรือตามความตกลงยินยอมของทุกฝ่าย ก่อนการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมครั้งแรก การแต่งตั้งผู้จัดการจะต้องได้รับสัตยาบันจากที่ประชุมเจ้าของร่วมครั้งแรกด้วย ถ้ามิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการไว้ เจ้าของร่วมคนหนึ่ง หรือ หลายคน อาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งก็ได้²⁰ สำหรับสมาคมเจ้าของร่วมที่จัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ คณะกรรมการสมาคมสหกรณ์จะเป็นผู้เลือกผู้จัดการซึ่งต้องเลือกจากบุคคลในคณะกรรมการนั่นเอง นอกจากนี้ คณะกรรมการสมาคมยังอาจเลือกรองประธานสมาคม เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการสมาคมเจ้าของร่วม หากผู้จัดการสมาคมเจ้าของร่วมไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้²¹

ผู้จัดการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการสมาคมแต่เพียงผู้เดียว กฎหมายไม่เปิดโอกาสให้มิให้ผู้เข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการได้เว้นแต่จะได้รับการมอบอำนาจเพื่อการใดการหนึ่งโดยเฉพาะจากที่ประชุมใหญ่โดยคะแนนเสียงข้างมาก และในกรณีผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าเหตุใดก็ตาม รวมทั้งกรณีผู้จัดการไม่ใช่สิทธิและไม่ฟ้องร้องแทนสมาคม เมื่อไม่มีข้อกำหนดไว้ในข้อบังคับ อาจมีการแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวโดยคำสั่งศาลได้

การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการจะต้องกระทำโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและต้องได้

¹⁸ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 15.

¹⁹ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 17 วรรคแรก.

²⁰ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 17 วรรคสอง และวรรคสาม.

²¹ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 17-1.

รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทุกคน²² นอกจากนี้ผู้จัดการยังถูกจำกัดสิทธิไม่ให้เป็นประธานในการประชุมใหญ่ และรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วม ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดการใช้อำนาจโดยไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมทั้งหลาย²³

สำหรับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนั้น กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 18 กำหนดรายละเอียดไว้อย่างชัดเจน ดังนี้

มาตรา 18

นอกจากอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย ตามบทบัญญัติในกฎหมายนี้ได้มอบหมาย หรือที่ได้รับมอบหมายตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในมาตรา 47 แห่งรัฐธรรมนูญกา ผู้จัดการสมาคม มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติของข้อบังคับ ในการเป็นเจ้าของร่วม และตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

(2) จัดการ ดูแล และ บำรุงรักษาอาคารชุด และในกรณีเร่งด่วน มีอำนาจจัดการ โดยความคิดริเริ่มของตนเองในกิจการที่จำเป็นทุกประการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร

(3) จัดทำคู่มือการดูแลรักษาอาคารชุด ตามเนื้อหาที่กำหนดโดยรัฐธรรมนูญกา พร้อมปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

(4) กำหนดงบประมาณทุนจัดตั้ง จัดทำบัญชีของสมาคม และ ภาคผนวก ส่งให้ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมลงคะแนนเสียง และจัดทำบัญชีแยกของแต่ละสมาคมซึ่งแสดงรายละเอียดของเจ้าของร่วมแต่ละรายในสมาคม

(5) ในการแต่งตั้งครั้งแรก หรืออย่างน้อยทุกสามปี ผู้จัดการต้องเสนอคำสั่งออกบทบัญญัติพิเศษเกี่ยวกับการดำเนินการดูแล รักษา หรือปกป้องทรัพย์สินส่วนกลางและชิ้นส่วนเครื่องอุปกรณ์ที่ใช้ส่วนรวม ซึ่งอาจจะเป็นเรื่องจำเป็นในอีกสามปีข้างหน้า และเรื่องที่ยังไม่ได้พิจารณาตัดสินใจโดยที่ประชุมใหญ่ ทั้งนี้ การพิจารณาตัดสินใจดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักคะแนนเสียงข้างมากตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 25 ของกฎหมายฉบับนี้

(6) เปิดบัญชีธนาคาร หรือ ธนาณัติ แยกในนามสมาคม ซึ่งจะมีการโอนเงินเข้าซื้อบัญชีของสมาคมเจ้าของร่วมได้โดยเร็ว ทั้งนี้ ที่ประชุมใหญ่อาจมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นตามหลักคะแนนเสียงข้างมากในมาตรา 25 และในกรณีเร่งด่วนตามมาตรา 25-1 กรณีที่อาคารจัดการโดยผู้จัดการสมาคมตามบทบัญญัติของรัฐบัญญัติฉบับที่ 70-9 ลงวันที่ 2 มกราคม ค.ศ. 1970 ซึ่งกำหนดเงื่อนไขในการประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานบางอย่างเกี่ยวกับอาคารและทุนจัดตั้ง หรือโดยผู้จัดการสมาคมที่

²² กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 25 (ค).

²³ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 22 วรรคสี่.

จะต้องดำเนินการตามข้อบังคับว่าด้วยการประกอบวิชาชีพ ซึ่งกำหนดการถือครองเงินทุนของสมาคมเจ้าของร่วม การไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการสมาคมทำให้การอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการสมาคมสิ้นสุดลง เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาสามเดือนนับแต่วันแต่งตั้ง ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกยังคงมีผลผูกพัน โดยสมบูรณ์

(7) เป็นผู้แทนของสมาคมในการดำเนินกิจการทุกประเภท ทั้งทางแพ่งและในทางคดีตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 และมาตรา 16 ตลอดจนการประกาศเผยแพร่สภาพแห่งส่วนแบ่ง ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม หรือข้อแก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่จำเป็นต้องให้เจ้าของร่วมแต่ละรายเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินการหรือการประกาศเผยแพร่งดังกล่าว

ผู้จัดการสมาคมเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการดูแลเพียงคนเดียว ไม่อาจให้ผู้อื่นเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนได้ เว้นแต่จะได้รับการมอบอำนาจเพื่อการใดการหนึ่งโดยเฉพาะจากที่ประชุมใหญ่ โดยคะแนนเสียงข้างมาก และในกรณีผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่ว่าเหตุใดก็ตาม หรือในกรณีผู้จัดการไม่ใช่สิทธิ หรือ ไม่ฟ้องร้องแทนสมาคม และเมื่อไม่มีข้อกำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมบัญญัติไว้ อาจมีการแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวโดยคำสั่งศาล

3.3.8 คณะกรรมการสมาคมเจ้าของร่วม

ในการดำเนินงานของผู้ทำการแทนเจ้าของห้องชุดนั้น โดยปกติแล้ว มีความจำเป็นจะต้องมีคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและบริหารงาน แต่ทั้งนี้ ก็ขึ้นอยู่กับกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศจะกำหนดไว้อย่างใด สำหรับกฎหมายฝรั่งเศส มิได้บังคับให้ต้องมีผู้ควบคุมการบริหารงานของสมาคม กล่าวคือ กฎหมายกำหนดว่า การดำเนินงานของสมาคมจะให้อยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการหรือไม่ก็ได้²⁴ เว้นแต่ ในกรณีที่สมาคมซึ่งจัดตั้งขึ้นในรูปแบบสมาคมของสหกรณ์ กรณีนี้กฎหมายบังคับให้ต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการสมาคมเจ้าของร่วมขึ้นเสมอ²⁵ คณะกรรมการสมาคมมีหน้าที่ช่วยเหลือผู้จัดการและควบคุมการบริหารงานของผู้จัดการ และให้ความเห็นต่อผู้จัดการ หรือที่ประชุมใหญ่ ในกรณีที่เกิดปัญหาอันเกี่ยวกับสมาคม โดยการให้คำปรึกษาหรือรับฟังปัญหาด้วยตนเอง

การแต่งตั้งกรรมการ และคุณสมบัติของผู้มีสิทธิที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการสมาคมเจ้าของร่วม กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 21 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ว่า กรรมการได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทุกราย คู่สมรส หรือผู้แทนตามกฎหมายของเจ้าของร่วม กรณีที่นิติบุคคลได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ นิติบุคคลอาจส่งผู้ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการดังกล่าวเข้าร่วมเป็นผู้แทนเมื่อนิติบุคคลนั้น ไม่มีผู้แทน โดยชอบด้วยกฎหมายหรือตามข้อบังคับ สำหรับผู้จัดการสมาคม คู่สมรสของผู้จัดการสมาคม นุพการี หรือ ทายาทของผู้จัดการสมาคม

²⁴ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 17 วรรคแรก.

²⁵ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 17-1.

เจ้าของร่วม บุคคลที่ผู้จัดการสมาคมเจ้าของร่วมมอบหมาย ซึ่งแม้ว่าจะเป็นเจ้าของร่วมก็มิอาจได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการสมาคมเจ้าของร่วมได้ อย่างไรก็ตามบทบัญญัติในวรรคนี้จะไม่ใช่บังคับแก่สมาคมเจ้าของร่วมในรูปแบบของสมาคมสหกรณ์

คณะกรรมการสมาคมเจ้าของร่วม เป็นผู้เลือกประธานคณะกรรมการจากสมาชิกทั้งหมด และหากที่ประชุมใหญ่ไม่สามารถแต่งตั้งคณะกรรมการสมาคม เนื่องจากไม่มีผู้สมัคร หรือไม่มีผู้สมัครที่ผ่านเกณฑ์คะแนนเสียงข้างมากให้จัดทำรายงานแจ้งเจ้าของร่วมทุกรายทราบภายในระยะเวลา 1 เดือน เว้นแต่สมาคมในรูปแบบของสมาคมสหกรณ์ ที่ประชุมใหญ่อาจมีมติไม่ให้มีการตั้งคณะกรรมการโดยการลงมติตามหลักคะแนนเสียงข้างมากตามมาตรา 26

3.3.9 ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 10 ได้บัญญัติหลักการเพื่อกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ไว้ดังนี้

มาตรา 10

เจ้าของร่วมแต่ละราย ต้องมีส่วนร่วมในค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากค่าบริการส่วนกลาง และค่าอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยที่การใช้บริการ และเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ นั้นเป็นไปตามที่อาคารชุดแต่ละแห่งกำหนด

เจ้าของร่วมแต่ละราย ต้องมีส่วนร่วมในค่าใช้จ่ายเพื่อปกป้องดูแล รักษา และ การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนราคาของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่ในส่วนแบ่งของอาคารชุดนั้น โดยอัตราราคาเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 5

การกำหนดอัตราส่วนในส่วนแบ่งของอาคารชุด ตามประเภทของค่าใช้จ่ายให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อบังคับที่ประกาศใช้นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม ค.ศ. 2002 ให้ระบุรายละเอียด และวิธีการคำนวณราคาอัตราส่วนค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลาง

จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าเจ้าของร่วมในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เกิดขึ้นตามส่วนของตน ดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนกลาง และ ที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ส่วนกลาง ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามประโยชน์ที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนได้รับจากบริการส่วนกลางหรือเครื่องมือและเครื่องใช้ส่วนกลางตามที่อาคารชุดแต่ละแห่งจะกำหนด

(2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษา และ ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนราคาในทรัพย์สินส่วนบุคคล ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 5

ส่วนรายละเอียดสำหรับค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะต้องชำระนั้นให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ในกรณีที่เจ้าของร่วมผัดผ่อน หรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายที่สมาคมเรียกเก็บ การบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าว กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ได้รับการประกัน โดยการจำนองกล่าวคือหนี้ทุกประเภทของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวข้องแก่เจ้าของร่วมทุกคนไม่ว่าจะเป็นหนี้ที่สมาคมได้ทอดรองจ่ายแทนไปก่อนหรือเป็นการจ่ายไปโดยเด็ดขาดจะได้รับการประกันโดยการจำนอง การจำนองอาจจะจดทะเบียนได้ภายหลังที่สมาคมยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ซึ่งอาจบังคับชำระหนี้ได้แล้ว แต่เจ้าของร่วมยังไม่ทำการชำระหรือทันทีที่เจ้าของร่วมยกเหตุ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33 ของกฎหมายฉบับนี้ ในกรณีเช่นว่ามานี้ผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม ทั้งนี้ผู้จัดการอาจยอมให้ถอนจำนองและจดทะเบียนเพิกถอนการจำนองได้ หากเจ้าของร่วมได้ทำการชำระหนี้จนเสร็จสิ้นแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่

ในกรณีที่มีการฟ้องร้องดำเนินคดีแล้ว เจ้าของร่วมที่ผัดผ่อนชำระหนี้อาจขอใถถอนจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนต่อประธานศาลชั้นต้นได้โดยวิธีพิจารณาฉุกเฉิน แม้ว่าคดียังอยู่ระหว่างการพิจารณาก็ตาม ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องมีข้อเสนอการชำระเงินเป็นจำนวนเพียงพอหรือให้หลักประกันที่เทียบเท่า อย่างไรก็ตาม หนี้ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า 5 ปีแล้วจะขอให้จดทะเบียนจำนองหรือจดทะเบียนเพิ่มเติมไม่ได้ ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 19 ดังนี้

มาตรา 19

หนี้ทุกประเภทของสมาคมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมแต่ละราย ไม่ว่าจะเป็นการทอดรองจ่ายแทนไปก่อนหรือเป็นการจ่ายไปโดยเด็ดขาด จะได้รับการประกันจากการจำนองห้องชุดอย่างถูกต้องตามกฎหมายเหนือส่วนของผู้เจ้าของร่วม ทั้งนี้ การจดทะเบียนจำนองอาจทำได้ภายหลังยื่นคำขาดให้ชำระหนี้ หรือในทันทีที่เจ้าของร่วมยกเหตุตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33 ของกฎหมายฉบับนี้

ผู้จัดการสมาคมมีหน้าที่จดทะเบียนจำนองเพื่อประโยชน์ของสมาคม และอาจยินยอมให้มีการถอนจำนองและจดทะเบียนเพิกถอนการจำนองเมื่อหนี้นั้นระงับไปแล้ว โดยไม่ต้องขออำนาจจากที่ประชุมใหญ่

กรณีหากได้มีการฟ้องร้องดำเนินคดีเจ้าของร่วมที่ผัดผ่อนชำระหนี้ อาจขอให้ประธานศาลชั้นต้น ซึ่งมีอำนาจออกคำสั่งในคดีฉุกเฉินสั่งใถถอนจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องมีข้อเสนอการชำระหนี้ที่เพียงพอหรือให้หลักประกันที่เทียบเท่า

การจดทะเบียนจำนองเพิ่มเติมจะกระทำมิได้หากมีหนี้ค้างชำระเป็นเวลาตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป

หนี้ตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งจะได้รับบุริมสิทธิตามมาตรา 2332 ข้อ 1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง ซึ่งบุริมสิทธินี้จะรวมไปถึงเครื่องอุปกรณ์ทุกอย่างที่ใช้ตกแต่งเคหะสถาน เว้นเสียแต่ว่าเคหะสถานนั้นจะเป็นที่พักอาศัยที่ไม่มีเครื่องเรือน ทั้งนี้ ในกรณีดังกล่าวให้รวมถึงค่าเช่า ที่ผู้เช่าค้างชำระด้วย นอกจากนี้ในกรณีที่เจ้าของร่วมประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่นก่อนทำการโอนผู้ขายจะต้องทำให้ปลอดหนี้ที่ค้างชำระแก่สมาคมเสียก่อน กล่าวคือในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์โดยมีค่าตอบแทนหรือไม่มีค่าตอบแทนและผู้ขายมิได้แสดงใบรับรองของผู้จัดการสมาคม ซึ่งลงวันที่ไม่เกินหนึ่งเดือนรับรองว่าส่วนของตนที่จะโอนนั้นปลอดภาระจากหนี้ใด ๆ กับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับจดทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ต้องทำความเข้าใจในการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้จัดการสมาคมนั้นทราบโดยจดหมายลงทะเบียนตอบรับภายในสิบห้าวันนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์และก่อนสิ้นสุดระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นดังกล่าว ผู้จัดการสมาคม อาจยื่นเอกสารเพื่อคัดค้านการชำระเงิน ณ ภูมิลำเนาของตนเพื่อขอรับเงินที่เจ้าของเดิมค้างชำระอยู่ ทั้งนี้ การคัดค้านต้องทำ ณ ภูมิลำเนาที่อยู่ภายใต้เขตอำนาจศาลที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่ พร้อมระบุจำนวน และสาเหตุแห่งหนี้ ทั้งนี้ผลของการคัดค้านดังกล่าวจะจำกัดอยู่ในวงเงินที่แจ้งไว้เท่านั้น²⁶ สำหรับการฟ้องคดีกับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระหนี้กับสมาคมมีอายุความ 10 ปี²⁷

จากบทบัญญัติตามกฎหมายดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่าในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ค่าใช้จ่ายเป็นสิ่งที่สำคัญ และจำเป็นอย่างยิ่งในการนำไปพัฒนาการอยู่อาศัยร่วมกันตลอดเวลาที่มีโครงการอาคารชุด หากเจ้าของรายใดรายหนึ่งไม่ชำระจะมีผลกระทบต่อการอยู่อาศัยร่วมกันของเจ้าของร่วมรายอื่น ดังนั้น เพื่อมิให้เจ้าของห้องชุดคนเดิมมีหนี้สินติดค้างชำระกับสมาคม อันจะทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการอาคารชุด กฎหมายฝรั่งเศสจึงได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้จัดการสมาคมทราบกรณีมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยปราศจากหนังสือรับรองที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระกับสมาคมโดยการแจ้งดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำเป็นหนังสือพร้อมใบตอบรับไปยังผู้จัดการสมาคม ภายในสิบห้าวันนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ และหากผู้จัดการสมาคมจะทำการคัดค้านเพื่อขอรับเงินค่าใช้จ่าย ที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระอยู่ ก็ต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นก่อนสิ้นสุดระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

²⁶ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 20.

²⁷ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 42.

3.4 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3.4.1 การจดทะเบียนอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้การจดทะเบียนอาคารชุดเป็นขั้นตอนแรกสำหรับผู้ประสงค์จะให้อาคารและที่ดินของตนเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย จะต้องนำอาคาร และที่ดินนั้นไปจดทะเบียน โดยมีหลักเกณฑ์ว่าอาคารชุดที่จะจดทะเบียนได้จะต้องเป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง²⁸ ซึ่งใช้หลักการเดียวกับกฎหมายอาคารชุดฝรั่งเศส²⁹ การจดทะเบียนอาคารชุด นอกจากจะต้องเข้าหลักเกณฑ์ตามที่กล่าวแล้ว ยังคงต้องมีการจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6 ที่บัญญัติว่า

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดิน และอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด
- (3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (6) หลักฐานอื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า มิได้เป็นการบังคับให้อาคารที่มีเจ้าของร่วมหลายคน ต้องตกอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือ จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด แต่ให้เป็นความสมัครใจของบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารชุด หากจะให้ที่ดินและอาคารเข้าไปอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ต้องดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติ ซึ่งหลักการนี้เป็นไปในแนวทางเดียวกับ กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา แต่แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสที่บังคับให้ที่ดินและอาคารชุดที่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามที่กฎหมายบัญญัติจะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายอาคารชุด

นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของไทยยังได้กำหนดเงื่อนไขสำหรับที่ดิน และอาคารที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไว้ด้วยว่า ห้ามมิให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนกรณีอาคารติดการจำนองเพียงอย่างเดียว โดยไม่ครอบคลุมไปถึงที่ดินทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันมิให้อาคารที่มีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล

²⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4.

²⁹ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 1.

และกรรมสิทธิ์ส่วนกลางรวมอยู่ด้วยถูกบังคับจำหน่ายทอดตลาดแยกออกจากที่ดินและห้ามมิให้เจ้าหนี้ หรือบุคคลใดฟ้องศาลขอให้แบ่งแยก หรือบังคับจำหน่ายทอดตลาดเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์แยกออกจากทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งหลักการนี้ก็เป็นไปเช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส

เมื่อก่อตั้งอาคารชุดแล้วกฎหมายอาคารชุดของไทยยังห้ามมิให้ผู้จดทะเบียนนำอาคารชุดไปก่อภาระผูกพัน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินอีกต่อไป เว้นแต่ เป็นกรณีที่กฎหมายให้กระทำได้ เช่น การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามมติพิเศษของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือ กรณีอาคารชุดบางส่วนหรือทั้งหมดถูกรัฐเวนคืน เป็นต้น

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการถูกต้อง และ ที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนอง และ ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ และเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัญหาว่า จะต้องดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หรือไม่นั้น กรณีเช่นนี้ขึ้นอยู่กับเจ้าของโครงการ(ผู้ที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุด) ว่าประสงค์จะโอนขายห้องชุดเป็นรายห้องหรือไม่ หากเจ้าของโครงการประสงค์จะนำอาคารชุดนั้น ไปให้เช่าทั้งหลัง โดยมีได้ขายเป็นรายห้อง กรณีนี้ถือว่าไม่มีการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกไปยังผู้ซื้อ กฎหมายจึงไม่ได้บังคับให้ต้องจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า เมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเสมอไป

3.4.2 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เป็นขั้นตอนที่สอง ต่อจากการจดทะเบียนอาคารชุด กล่าวคือ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนอาคารชุด และออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดเป็นชื่อของผู้จดทะเบียนแล้ว ในขั้นตอนต่อมาหากเจ้าของ โครงการหรือเจ้าของอาคารชุดประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดเป็นครั้งแรก หลังจากที่ได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โดยไม่ใช่เป็นการ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้จดทะเบียนอาคารชุดเดิมกับผู้ซื้อ ในฐานะผู้รับโอนรายแรกต้องร่วมกันจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และนำยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับการขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งแรก ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรา 31 วรรคแรก และวรรคสอง³⁰ ประกอบด้วยกฎกระทรวงมหาดไทย พ.ศ.2523 ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน 2523 ข้อ 12 และข้อ 13

³⁰ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 บัญญัติว่า “การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ซื้อโอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอน

การที่ต้องบังคับให้มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเพราะระบบอาคารชุดนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องมี“นิติบุคคลอาคารชุด”ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33³¹ วิธีการจัดตั้งกระทำได้โดยผู้โอนและผู้รับโอน ร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช. 3 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ พร้อมกับยื่นเอกสารหลักฐานประกอบคำขอตามที่กำหนดคือ

1. ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช. 3
2. ยื่นหลักฐานที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ตามแบบ อ.ช. 10

3. ยื่นสำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ร่างไว้แล้วแนบเข้าไปด้วย โดยข้อบังคับนี้อย่างน้อยต้องมีรายการตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 32 ตั้งแต่ (1) ถึง (12)

4. ยื่นหลักฐานเกี่ยวกับชื่อ และ ที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุ ชื่อ และ ที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา 35 และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย

5. บัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 37 (ถ้ามี) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และเอกสารหลักฐานต่างๆ เห็นว่าถูกต้องครบถ้วนแล้ว ก็จะรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมทั้งออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ไว้เป็นหลักฐาน³² หลังจากนั้นผู้ก่อตั้งอาคารชุดก็สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อได้

จากบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าว จะพบว่า ในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดก็เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายอาคารชุดของไทยจึงได้บัญญัติให้การจัดตั้งนิติบุคคล-

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับ และหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา.

³¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.

³² กฎกระทรวงมหาดไทย (พ.ศ. 2523) ข้อ 14.

อาคารชุดกระทำได้อีกเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก และ ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันด้วย ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมีพึงได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา และอยู่ภายใต้ขอบเขตและวัตถุประสงค์ที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้เพื่อเข้ามาจัดการและดูแลรักษาเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติของเจ้าของร่วม³³

เช่นเดียวกับการจัดตั้งสมาคมเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ที่ได้บัญญัติหลักการเพื่อให้มีการกำหนดการอยู่ร่วมกันในสมาคมหรือชุมชน โดยแต่ละบุคคลที่อยู่อาศัยร่วมกันต่างก็มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนเอง และให้มีการจัดตั้งองค์กรหนึ่งขึ้นมา เพื่อรักษาและควบคุมการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด การมาอยู่ร่วมกันของบุคคลต่าง ๆ ก่อให้เกิดการจัดองค์กรขึ้น และบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดก็เป็นสมาชิกขององค์กร โดยอัตโนมัติ แต่บุคคลที่อาศัยร่วมกันนั้นยังคงมีความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ เพียงแต่มีองค์กรขึ้นมาดูแลจัดการทรัพย์สินให้ ซึ่งเรียกว่า “สมาคมเจ้าของห้องชุด” (The Unit Owners Association) ตามบทบัญญัติในมาตรา 3-101 ที่บัญญัติว่าจะต้องจัดให้มีสมาคมเจ้าของห้องชุดไม่ช้ากว่าในวันที่ส่งมอบห้องชุดห้องแรกของอาคารชุด สมาชิกของสมาคมเจ้าของห้องชุดประกอบด้วยเจ้าของห้องชุดทั้งหมดอย่างเดียวกัมนั้น ซึ่งหลักการนี้เป็นไปในแนวทางเดียวกับกฎหมายไทย

นอกจากนี้ สมาคมเจ้าของห้องชุดของสหรัฐอเมริกาก็กำหนดให้จัดตั้งขึ้นในรูปของบริษัทที่มีผลประโยชน์หรือไม่มีผลประโยชน์ (Profit or Nonprofit Corporations) หรือ เป็นสมาคมซึ่งไม่ดำเนินการในรูปบริษัท (Unincorporated Association) ก็ได้

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส ได้บัญญัติหลักการในการจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมเป็นไปในแนวทางเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของไทย กล่าวคือ กฎหมายกำหนดว่าการมีกรรมสิทธิ์รวมกันของบรรดาเจ้าของร่วมให้ตั้งขึ้นเป็นสมาคมเมื่อจัดตั้งขึ้นแล้ว สมาคมดังกล่าวจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่ง สมาคมที่จัดตั้งขึ้นจะมีหน้าที่ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดขึ้นแก่เจ้าของร่วมและบุคคลภายนอก แต่สมาคมเจ้าของร่วมอาจจัดตั้งขึ้นในรูปของสมาคมสหกรณ์ก็ได้ซึ่งถือว่าแตกต่างจากกฎหมายไทย

ส่วนในประเทศสิงคโปร์ กฎหมายได้บัญญัติให้มีการจัดตั้งองค์กรทางกฎหมายขึ้นมาเพื่อบริหารจัดการอาคารชุดที่เรียกว่า “บริษัทบริหารงาน” (Management Corporation) ซึ่งบริษัทบริหารงานจะจัดตั้งขึ้นต่อเมื่อมีการจดทะเบียนโครงการ Strata Titles Plan และเมื่อบริษัทบริหารงานจัดตั้งขึ้นแล้วบุคคลที่เข้าถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Strata Titles Plan ที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้นก็

³³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคสอง.

เข้าเป็นสมาชิกของบริษัทบริหารงานโดยอัตโนมัติ

จะเห็นได้ว่า การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดมีความสำคัญต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด โดยจะเห็นได้จากหลักการส่วนใหญ่ทั้งของประเทศสหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ ฝรั่งเศส และไทย ต่างก็มีหลักการเดียวกันคือเพื่อให้การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดเกิดความเรียบร้อยเป็นปกติสุข แต่นิติบุคคลอาคารชุดในแต่ละประเทศ อาจจะจัดตั้งขึ้นในลักษณะต่าง ๆ เช่น ในรูปของบริษัทบริหารงาน หรือในรูปของสมาคมเจ้าของห้องชุดหรือสมาคมเจ้าของร่วมซึ่งแตกต่างกันออกไปแล้วแต่กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศจะเห็นควรกำหนด

3.4.3 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

เจตนารมณ์ตามกฎหมายอาคารชุดของไทย ที่กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น ก็เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และจัดการในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับส่วนรวม ภายในอาคารชุดนั้นแทนเจ้าของร่วมทั้งหลาย โดยกฎหมายอาคารชุดของไทย มาตรา 33 วรรคท้าย บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 มีฐานะเป็นนิติบุคคลซึ่งมีวัตถุประสงค์ เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ดังกล่าวให้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วม ตามกฎหมายอาคารชุดของไทยนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับส่วนรวมภายในอาคารชุดเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่สามารถประกอบกิจการหรือกระทำการอื่นใด นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในกฎหมายได้ แม้ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะลงมติยินยอมให้นิติบุคคลอาคารชุด ไปลงทุนร่วมกับบุคคลภายนอก หรือดำเนินการเองในการประกอบกิจการร้านค้า ซึ่งมีวัตถุประสงค์ ในทางการค้าเพื่อแสวงหากำไร และนำเงินกำไรที่ได้ดังกล่าวมาแบ่งปันกันระหว่างเจ้าของร่วม เช่นนี้ นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถทำได้ เพราะเป็นการกระทำที่นอกเหนือวัตถุประสงค์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ และเจ้าของร่วมก็ไม่สามารถลงมติเพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ที่กฎหมายบัญญัติไว้ได้ เหตุที่เป็นเช่นนี้เพราะเจตนารมณ์ของกฎหมายที่แท้จริงไม่ต้องการให้นิติบุคคลอาคารชุดไปทำกิจการอย่างอื่นนอกจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ เพราะการไปทำกิจการที่หวังผลในทางการค้าเพื่อแสวงหากำไรนั้น อาจจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดก่อให้เกิดหนี้สินขึ้นได้ และเมื่อมีหนี้สินเกิดขึ้นแล้ว โอกาสที่นิติบุคคลอาคารชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นของตนเองเพื่อชำระหนี้ให้แก่บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหาย จึงมีความเป็นไปได้ยาก และทำให้นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเข้าไปผูกพันกระบวนการทางกฎหมายซึ่งจะมีผลทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายได้

อย่างไรก็ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด อาจถูกกำหนดขึ้นในลักษณะต่างๆ กัน ออกไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดในแต่ละประเทศจะเห็นสมควรกำหนด สำหรับกฎหมาย

อาคารชุดของไทยใช้หลักการเดียวกับของประเทศฝรั่งเศสแต่กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาและสิงคโปร์ แม้จะมีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของสมาคมเจ้าของห้องชุดและของบริษัทบริหารงานไว้โดยตรงแต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติที่เกี่ยวกับอำนาจของสมาคมแล้วล้วนเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และการดำเนินการ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับส่วนรวมของเจ้าของห้องชุดทั้งสิ้น

3.4.4 ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเป็นเรื่องของคนจำนวนมากมาอยู่รวมกัน อาคารเดียวกัน จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีกฎเกณฑ์และข้อบังคับให้ปฏิบัติเพื่อความเรียบร้อยและความสงบสุขในการอยู่ร่วมกัน ข้อบังคับจึงเปรียบเสมือนธรรมนูญที่ใช้เป็นหลักในการอยู่ร่วมกันของประชาชนหนึ่งๆ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 จึงกำหนดว่าขณะยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยื่นข้อบังคับเข้าไปพร้อมกันด้วย และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีข้อบังคับ และสาระสำคัญตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย ดังนั้นผู้เขียนจะได้ศึกษาและแบ่งข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ออกเป็นสองส่วนเพื่อแสดงให้เห็นว่าข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากจะต้องบัญญัติไว้ให้เป็นสาระสำคัญตามที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้ว อาจมีข้อบังคับอื่นๆ อีกส่วนหนึ่งนอกเหนือจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งข้อบังคับอื่นๆนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และต้องมีความเกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังที่จะกล่าวถึงข้อบังคับทั้งสองส่วน ดังนี้

(1) ข้อบังคับที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้วจะต้องจัดทำข้อบังคับขึ้นมาใช้บังคับแก่เจ้าของร่วม การจัดทำข้อบังคับ กฎหมายได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะ โดยต้องมีสาระสำคัญตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 32 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ประกอบการนำไปบัญญัติเป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจด

ทะเบียนอาคารชุด

9. การเรียกประชุมและวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และ การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ
12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

สาระสำคัญดังกล่าวข้างต้น เป็นเรื่องที่ถูกกฎหมายเห็นสมควรให้กำหนดไว้ในข้อบังคับจึงใช้คำว่า “อย่างน้อยจะต้องมี” ซึ่งการจัดทำข้อบังคับนั้นกฎหมายเพียงแต่กำหนดสาระสำคัญเป็นการวางกรอบไว้เท่านั้นส่วนรายละเอียดในหลักปฏิบัติอื่นๆ เจ้าของร่วมจะต้องตกลงร่วมกันไว้ในข้อบังคับ ทั้งนี้เพราะสภาพของแต่ละกลุ่มชนและอาคารชุดแต่ละแห่งมีสภาพที่แตกต่างกันออกไปจึงไม่สามารถจะกำหนดรายละเอียดในหลักปฏิบัติทั้งหมดให้เหมือนกันทั้งสิ้นในกฎหมายได้ ดังนั้น ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดอาจจะรับข้อกำหนดอื่น ๆ ไว้ในข้อบังคับนอกเหนือจากนั้นก็ได้อีก เช่น เรื่องเกี่ยวกับการเงินและบัญชี หรือ เรื่องการกำหนดค่าปรับหรือเบี้ยปรับกรณีเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้น อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ เฉพาะบางเรื่องตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 49 ดังนี้

มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สาม ใน สี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (10)
- (2) การซื้อ อสังหาริมทรัพย์ หรือ รับให้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าภาระคิดค้น เป็นทรัพย์สิน

ส่วนกลาง

- (3) แก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่

กำหนดไว้ในข้อบังคับ

- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

ในการจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ที่นำไปยื่นพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการอาคารชุดสามารถจัดทำขึ้นได้โดยไม่ต้องสอบถามความคิดเห็นหรือปรึกษาผู้ซื้อห้องชุด ดังนั้นข้อบังคับที่ยื่นพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จึงต้อง

มีรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องการเรียกประชุมใหญ่ไว้ด้วย มิฉะนั้นจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมในภายหลังไม่ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้ในกฎกระทรวงอีกชั้นหนึ่งตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 32(12) ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจะต้องนำไปยื่นขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนแล้วการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจึงจะมีผลสมบูรณ์

(2) ข้อบังคับอื่น ๆ

ข้อบังคับอื่น ๆ นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ให้สิทธิผู้ประกอบการกำหนดไว้ในข้อบังคับได้แต่จะต้องเกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด และไม่ขัดกับหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 150 ที่บัญญัติว่า การใดๆ มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย เป็นการฝ่าฝืน หรือ เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนการนั้นเป็นโมฆะ

จากการศึกษาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจำนวน 2 แห่งพบว่าแม้จะมีการระบุข้อบังคับอื่น ๆ ไว้เป็นการเพิ่มเติมแต่ในรายละเอียดของหัวข้อของข้อบังคับอื่น ๆ นั้นจะกำหนดไว้ในทำนองว่าให้ใช้ข้อบังคับตามกฎหมายอาคารชุดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ข้อ 16. ข้อบังคับอื่น ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดบางรัก³⁴

“นอกจากข้อบังคับต่าง ๆ ที่ได้ระบุไว้ การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยกฎหมายอาคารชุดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง”

ข้อ 8. ข้อบังคับอื่น ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดฟอรัม ทาวเวอร์³⁵

“ในกรณีที่มีได้กำหนดไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยกฎหมาย - อาคารชุดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม”

จากการพิจารณาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดบางรัก ปรากฏว่าไม่มีการกำหนดอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไว้ แต่จะกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในการลงมติซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับข้อ 7.2 ข.³⁶ ซึ่งแตกต่างจากข้อบังคับข้อ 43 ของนิติบุคคลอาคารชุดฟอรัม ทาวเวอร์ ที่มีการกำหนดดอกเบี้ยกรณีผิดนัดไว้ในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของเงินที่ค้างชำระนั้นๆ ตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ได้รับ

³⁴ ได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2527.

³⁵ ได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2539.

³⁶ ข้อ 7.2 ข.6 “การพิจารณาการร้องทุกข์เกี่ยวกับการประพฤติปฏิบัติของเจ้าของร่วมซึ่งเป็นการละเมิดข้อบังคับนี้ และ การกำหนดเบี้ยปรับ และ/หรือข้อห้ามใด ๆ ซึ่งเป็นการจำกัดสิทธิการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมที่ละเมิดข้อบังคับดังกล่าว.”

ชำระเงินดังกล่าว และรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินการเรียกเก็บเงินที่ค้างชำระนั้นด้วย

จากการศึกษาเปรียบเทียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบกับกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ และ ฝรั่งเศส สามารถสรุปหลักเกณฑ์ในเรื่องข้อบังคับได้ดังนี้

(1) เนื้อหาสาระของข้อบังคับ จะระบุถึงวิธีการจัดการภายในของนิติบุคคลอาคารชุด หรือสมาคมเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาหรือ สมาคมเจ้าของร่วมตามกฎหมายฝรั่งเศส หรือบริษัทบริหารงานตามกฎหมายสิงคโปร์ และหลักเกณฑ์ในการอยู่ร่วมกันของสมาชิกในองค์กร อาจกล่าวโดยรวมได้ว่า ข้อบังคับอาคารชุดจะเป็นสิ่งที่บอกว่าอะไรที่นิติบุคคลอาคารชุดทำได้และทำไม่ได้และสิ่งใดที่สมาชิกในอาคารชุดจะทำได้และทำไม่ได้

(2) ข้อบังคับอาจจะต้องนำไปจดทะเบียน ทั้งนี้ แล้วแต่กฎหมายของแต่ละประเทศ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ข้อบังคับรวมทั้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงจะต้องนำไปจดทะเบียน ส่วนของฝรั่งเศสกำหนดว่าข้อบังคับ รวมทั้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่จะมีขึ้นจะใช้ยื่นต่อเจ้าของร่วมได้ก็ต่อเมื่อได้พิมพ์และโฆษณาในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แล้ว แต่กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา และสิงคโปร์มิได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมเรื่องนำไปจดทะเบียน แต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาได้กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ข้อบังคับของอาคารชุดไม่จำเป็นต้องอยู่ในรูปตราสารจัดตั้ง ซึ่งต้องนำไปจดทะเบียนพร้อมกับการก่อตั้งอาคารชุด แต่จะกำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุดออกข้อบังคับในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารงานภายในของสมาคม เช่น การกำหนดจำนวนคณะกรรมการบริหาร วิธีการเลือกตั้ง คุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร เป็นต้น โดยไม่ต้องนำไปจดทะเบียนเหมือนตราสารจัดตั้งอาคารชุดของไทย ทั้งนี้ เพราะเห็นว่าข้อบังคับเป็นเรื่องการบริหารงานภายในแต่ข้อบังคับนั้นจะนำไปจดทะเบียนก็ได้โดยทำเป็นเอกสารแนบท้ายตราสารจัดตั้ง

(3) ข้อบังคับเป็นเสมือนธรรมนูญในการอยู่อาศัยร่วมกัน การแก้ไขข้อบังคับ จะทำได้แต่โดยการลงมติพิเศษแห่งที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และตามกฎหมายไทยจะสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ส่วนกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสกำหนดไว้ว่า ข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมและการแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่จะมีขึ้นจะใช้ยื่นเจ้าของร่วมได้ก็ต่อเมื่อได้พิมพ์และโฆษณาในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แล้วเช่นกัน

3.4.5 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ได้แก่ “ผู้จัดการ” เช่นเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศส(มาตรา 17 วรรคแรก) ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกา (มาตรา 3-103 (a)) และสิงคโปร์ กำหนดให้มีคณะกรรมการบริหารกระทำการต่างๆ ในนามของสมาคม หรือ ในนามบริษัทบริหารงานและไม่ได้บังคับว่าจะต้องมีผู้จัดการเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้รับการจดทะเบียนตามมาตรา 31 แล้วก็มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย จึงต้องมีผู้แทนนิติบุคคล เช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ดังนั้น

มาตรา 35 จึงกำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการคนหนึ่ง เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล ผู้จัดการจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคลก็ให้นิติบุคคลนั้น แต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ในฐานะเป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง หรือ การถอดถอนผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมาตรา 32 (11) ทั้งนี้โดยอาศัยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือเจ้าของห้องชุดมาตรา 48 (2) ที่กำหนดให้มติในการแต่งตั้ง และถอดถอนผู้จัดการ จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เหตุที่กฎหมายกำหนดบัญญัติไว้เช่นนั้น เพราะเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญจำเป็นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่

ในทางปฏิบัติ การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรกซึ่งกระทำในขั้นตอนของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดส่วนมาก ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการจะแต่งตั้งจากบุคคลของตน หรือบริษัทในเครือเป็นผู้จัดการในเบื้องต้น เพื่อให้สามารถจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับผู้ซื้อห้องชุดต่อไปได้ทันที ทั้งนี้เพราะการแต่งตั้งผู้จัดการคนแรกจะต้องระบุไว้ในข้อบังคับให้ชัดเจนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 32 (11) ซึ่งมีข้อสังเกตว่า การแต่งตั้งผู้จัดการคนแรกตามที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีนั้น เจ้าของร่วมจะไม่สามารถใช้สิทธิโต้แย้งได้ เนื่องจาก เจ้าของร่วมส่วนมากจะเข้ามาอยู่ในอาคารชุดภายหลังจากที่มีผู้จัดการคนแรกแล้ว ดังนั้น ในทางปฏิบัติหากมีความจำเป็นจะต้องเปลี่ยนตัวผู้จัดการ อาจจะต้องรอให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อ ให้มีการเลือกผู้จัดการคนใหม่ก็ได้

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมกำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ตามมาตรา 36 วรรคท้าย ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 36 ดังนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือ มติของที่ประชุมที่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
2. ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความคิดริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
3. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
4. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

นอกจากอำนาจหน้าที่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 36 ข้างต้นแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังมีหน้าที่ตรวจสอบหนี้สินต่างๆ ของเจ้าของห้องชุดทุกคนที่ยังคงค้างชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 บัญญัติว่า

“มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

ตามบทบัญญัติดังกล่าวหมายความว่ากรณีผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดในเรื่องอื่นๆ ที่ไม่ใช่เกี่ยวกับเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น การจำนอง การเช่า หรือการไถ่ถอนจำนองในกรณีเช่นนั้น ผู้ขอเพียงแต่นำหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็เพียงพอแล้ว แต่ถ้าเป็นการขอจดทะเบียนนิติกรรมเพื่อขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดผู้ขอต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 29 วรรคสอง กล่าวคือ ผู้ขอต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาประกอบด้วยว่า ตนไม่ได้เป็นหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามมาตรา 18 ดังนั้น เจ้าของห้องชุดจะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ใดก็ตามจะต้องปรากฏว่าตนมิได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยนำหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากปรากฏว่ายังมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางค้างชำระตามมาตรา 18 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสองบังคับว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ แต่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ต่อเมื่อผู้ขอได้ชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางครบถ้วนแล้วเท่านั้น ทั้งนี้หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อสงสัยว่าผู้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ได้ทำการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ครบถ้วนแล้วหรือไม่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสาม ก็ให้อำนาจเรียกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหรือหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางได้

อย่างไรก็ตามบทบัญญัติดังกล่าวก็มีข้อยกเว้นให้ใช้ได้เฉพาะกรณีที่อาคารชุดนั้นได้มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 แล้ว หากได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด แต่ยังมีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่ต้องห้ามตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 29 วรรคสอง กล่าวคือผู้ขอหรือเจ้าของห้องชุดสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยไม่ต้องมีหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มาแสดงว่า ตนไม่ได้เป็นหนี้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งกรณีจะ

เข้าช้อยกเว้นดังกล่าวได้อาจเกิดจากการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองอาคารชุดตามมาตรา 22 หรือ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 20 วรรคสอง กรณีดังกล่าวสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ได้แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 และไม่ต้องมีหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงว่าไม่ได้ชำระหนี้ตามมาตรา 18

จากการศึกษาอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมายฝรั่งเศส³⁷ พบว่ากฎหมายอาคารชุดของไทยและของฝรั่งเศสให้ความสำคัญแก่ ผู้จัดการเป็นอย่างมาก โดยยินยอมให้ผู้จัดการ มีอำนาจบริหารอาคารชุดแต่เพียงผู้เดียวโดยลำพัง ไม่จำเป็นต้องมีคณะกรรมการ หรือ สมาคมเจ้าของร่วม (ตามกฎหมายฝรั่งเศส) เพื่อควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ แต่มีข้อสังเกตว่า กฎหมายของไทยและฝรั่งเศสไม่ปรากฏบทบัญญัติเพื่อลงโทษผู้จัดการที่ละเลย ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่มีประสิทธิภาพและทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วม ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายของสิงคโปร์ ที่บัญญัติให้คณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ของบริษัทบริหารงานต้องรับผิดชอบต่อบริษัทบริหารงาน ในความเสียหายที่บริษัทบริหารงานได้รับอันเนื่องมาจากการกระทำผิดข้อกำหนด โดยจะต้องรับผิดชอบตามค่าพิพาทกลางโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) หรือจำคุกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือนหรือทั้งจำทั้งปรับ³⁸ ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกา Uniform Condominium Act 1980 มาตรา 3-111 กำหนดว่า หากสมาคมเจ้าของห้องชุดทำผิดสัญญา หรือทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก และทำให้บุคคลภายนอกได้รับความเสียหาย บุคคลผู้ได้รับความเสียหายนั้นมีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีเอาจากสมาคมเจ้าของห้องชุดได้โดยตรงแต่จะฟ้องร้องเอาจากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดโดยส่วนตัวไม่ได้

3.4.6 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังให้โอกาสเจ้าของร่วม โดยมีมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่จะจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 37 แต่หากมีการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น กฎหมายกำหนดในรายละเอียดว่าคณะกรรมการดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่เกิน 9 คน แต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ และการประชุมของกรรมการ ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

³⁷ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 18 (7) วรรคสอง.

³⁸ Building Maintenance and Strata Management Act 2004 มาตรา 61.

จากการศึกษาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการของอาคารชุด จะพบว่าตามกฎหมายของ ประเทศสหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ และ ฝรั่งเศส ได้กำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดทุกคนเป็นสมาชิก ของสมาคมเจ้าของห้องชุด(ตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา)หรือสมาคมเจ้าของร่วม(ตามกฎหมายฝรั่งเศส) หรือบริษัทบริหารงาน(ตามกฎหมายสิงคโปร์) ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับบริษัทแล้ว สมาคมเจ้าของห้องชุด หรือสมาคมเจ้าของร่วมหรือบริษัทบริหารงาน(แล้วแต่กรณี) อาจเปรียบเทียบกับที่ประชุมใหญ่แห่ง ผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งทำหน้าที่ควบคุม ดูแล และออกเสียงลงคะแนนในกิจกรรมต่าง ๆ ของอาคารชุด ส่วนการดำเนินงานบริหารนั้น เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการซึ่งจะต้องนำนโยบายแห่งที่ประชุมของ เจ้าของร่วมมาดำเนินการบังคับและบริหารต่อไป

กฎหมายอาคารชุดของไทยก็ได้กำหนดหลักการเดียวกันกับข้างต้น กล่าวคือ เจ้าของร่วมใน อาคารชุดเป็นผู้ควบคุม ดูแลและจัดการอาคารชุดได้โดยการลงคะแนนเสียงในการประชุม ส่วนการ ดำเนินงานบริหารนั้น เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งดำเนินงาน โดยผู้จัดการเพียงคนเดียวไม่ เป็นคณะบุคคลจึงแตกต่างจากกฎหมายของสหรัฐอเมริกา และสิงคโปร์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 อาจเป็นนิติบุคคลก็ได้ โดยกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลต้อง แต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล ในฐานะผู้จัดการ และพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาจจะแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุดด้วยก็ได้ ซึ่งมีความหมายว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาจไม่แต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลก็ได้ กฎหมายมิได้บังคับจะมีหรือ ไม่มีก็ได้ ทั้งนี้ แล้วแต่เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตกลง กัน คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดถือว่าเป็นตัวแทนของเจ้าของห้องชุด มีอำนาจหน้าที่ควบคุมและ ตรวจสอบการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่จากการศึกษา การบริหาร อาคารชุดของไทยส่วนใหญ่ นิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งไม่ค่อยมีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่อย่างใด แตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาซึ่งกำหนดไว้ว่าในการปฏิบัติหน้าที่ของ สมาคมเจ้าของห้องชุดจะทำโดยคณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ (Executive Board Members and Officers) โดยคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการในนามของสมาคมเจ้าของห้องชุดส่วนกฎหมาย อาคารชุดของสิงคโปร์ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 53 ให้บริษัทบริหารงานทุกแห่งต้องจัดให้มี คณะกรรมการ ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการจัดการประชุมใหญ่ครั้งแรกของบริษัทบริหารงานแล้ว จึงนับว่ากฎหมาย อาคารชุดของไทย แตกต่างจากกฎหมายของสหรัฐอเมริกาและสิงคโปร์ แต่ใช้หลักการเดียวกับกฎหมาย อาคารชุดของฝรั่งเศส

3.4.7 สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดเมื่อจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว ย่อมมีสิทธิและหน้าที่

เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย และมีอำนาจหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย ดังนี้

(1) จัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมตามมาตรา 18

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินนี้ การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางจึงต่างกับการจัดการทรัพย์สินซึ่งเป็นเจ้าของรวมหรือกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรเพื่อการบำรุงดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละหน่วยมีกรรมสิทธิ์อยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม 5 ชนิดดังนี้³⁹

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม ซึ่งหมายถึงบริการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกห้องเป็นเรื่องการบริการซึ่งแตกต่างกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ที่จะกล่าวต่อไปในข้อ(4) คือเจ้าของห้องชุดจะได้รับประโยชน์จากการบริการในส่วนนี้เท่ากัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายในการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคาร(ภายนอกห้องชุด)เช่น ระเบียงบันได โรงจอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยเพื่อการตรวจตราดูแลรักษาทรัพย์สินและความปลอดภัยให้แก่บุคคลที่อยู่อาศัยในอาคารชุด ค่าจ้างดูแลและรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าจ้างที่เกิดจากการบริการส่วนนี้ เจ้าของห้องชุดจะต้องเป็นผู้ชำระตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีอยู่ในห้องชุด กล่าวคือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่าจะมีราคาแตกต่างกันหรือไม่และต้องเป็นค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 18 วรรคหนึ่ง

2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ได้แก่ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศของอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพทเฉพาะที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าเครื่องมือเครื่องใช้ในการทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันนี้ เจ้าของห้องชุดทุกห้องต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 18 วรรคหนึ่ง

3. ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีอากรที่จะต้องชำระในนามของอาคารชุด และที่เกิดจากการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่นค่าภาษีโรงเรือน และภาษีป้าย โดยเจ้าของร่วมจะ

³⁹ วิชัย ตันติกุลานันท์. (2541). กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม). หน้า 38-40.

ต้องชำระค่าภาษีอากร ตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตาม มาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีราคาแพง จะต้องชำระค่าภาษีอากรมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามที่ บัญญัติไว้ในมาตรา 18 วรรคสอง

4. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วน กลาง เช่น ค่าซ่อมไฟฟ้าในส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด อาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุด แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 เช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ 3.

5. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดูแล รักษาอาคารชุดจึงจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่าย เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้ และอุปกรณ์ ต่างๆในสำนักงานหรือห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด จะต้องชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมในอาคารชุดดังกล่าวข้างต้น เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดการคำนวณและเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของ แต่ละคน กล่าวคือเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้จดทะเบียนตามกฎหมายแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดก็มีฐานะ เป็นนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในการบริหารจัดการนิติบุคคล อาคารชุดจึงจำเป็นที่จะต้องมียค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าจ้าง เงินเดือนของผู้จัดการ และ เจ้าหน้าที่ตลอดจน ค่าใช้จ่ายอื่นๆและเงินทุนที่จะต้องใช้ในการทำกิจการตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่ พระราช- บัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40 จึงบัญญัติให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคล อาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีดังต่อไปนี้⁴⁰

1. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของแต่ละห้องชุด จะต้องชำระล่วงหน้า ทั้งนี้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ กล่าวคือ ข้อบังคับที่ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องระบุจำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง จะต้องชำระล่วงหน้าว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด ดังนั้น หากเจ้าของห้องชุดรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด มาแล้วก็ต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนนี้ล่วงหน้าด้วย เพื่อนิติบุคคลอาคารชุดจะได้มีเงินใช้จ่าย เช่น เงิน ค่าจ้างพนักงาน ค่าซื้อวัสดุครุภัณฑ์ และเครื่องมือเครื่องใช้ในสำนักงานเท่าที่จำเป็น เหตุที่กฎหมาย บัญญัติให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนนี้ล่วงหน้าก็เพื่อให้กิจการของนิติบุคคล อาคารชุดดำเนินไปโดยเรียบร้อย จึงมีความจำเป็นต้องเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ล่วงหน้าทันทีจะรอ ไปเก็บในภายหลังไม่ได้

⁴⁰ แหล่งเดิม.

2. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่สำหรับเงินทุนส่วนนี้จะเรียกได้ต่อเมื่อมีข้อบังคับกำหนดไว้หรือมีมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมให้เรียกเก็บได้ ทั้งนี้เพื่อนิติบุคคลอาคารชุดกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งและจะต้องให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

3. เงินอื่น เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด ข้อนี้หมายถึง เงินอื่นๆ เช่น การขึ้นเงินเดือนผู้จัดการหรือพนักงานซึ่งการที่จะใช้เงินส่วนนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุด

กรณีเจ้าของห้องชุดคนใดมีค่าน้ำประปาใช้จ่ายร่วม เจ้าของห้องชุดคนนั้น อาจต้องเสียดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ และนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดเอง นอกจากนี้ กฎหมายยังให้หลักประกันสำหรับหนี้ค่าใช้จ่ายร่วม โดยมีการกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของลูกหนี้ นั่น ซึ่งจะได้กล่าวโดยละเอียดต่อไปใน (2)

ในการเก็บค่าใช้จ่ายร่วม ตามกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา เป็นสิทธิของผู้ก่อตั้งอาคารชุดที่จะเลือกวิธีกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธี เช่นการกำหนดอัตราส่วนในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนคะแนนเสียง และ อัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของห้องชุดแต่ละคนให้เท่ากันหมด (Equality) หรือ กำหนดตามราคาหรือมูลค่า (Value) หรือ ขนาดของแต่ละห้องชุด หรือจะกำหนดโดยวิธีอื่นที่ผู้ก่อตั้งอาคารชุดได้เลือก โดยไม่ต้องพิจารณาถึงราคา หรือมูลค่าของห้องชุดเหล่านั้นเลยก็ได้⁴¹ ยิ่งกว่านั้นอาจจะกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและอัตราส่วนในค่าใช้จ่ายร่วมตามขนาดของห้องชุด (Size of Unit) แต่กำหนดจำนวนคะแนนเสียงให้มีเท่ากันก็ได้ นอกจากนี้ กฎหมายของสหรัฐอเมริกา ยังได้กำหนดบทนิยามแยกทรัพย์สินส่วนกลางรองรับในอาคารชุดชั้นใหม่ออกเป็นอีกอย่างหนึ่ง (ซึ่งกฎหมายไทยมิได้บัญญัติไว้) ในมาตรา 1-103 (16) ที่เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะ” (Limited Common Element) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดห้องใดห้องหนึ่งหรือห้องชุดบางกลุ่ม และในกรณีนี้เมื่อจำเป็นต้องมีการบำรุงรักษา เช่น ทาสีใหม่ เจ้าของห้องชุดเฉพาะที่เกี่ยวข้องเหล่านั้นจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะเหล่านั้นด้วย ซึ่งไม่เกี่ยวกับเจ้าของห้องชุดคนอื่น ๆ ในกรณีเจ้าของห้องชุดมีค่าน้ำ หรือขอผ่อนชำระค่าใช้จ่ายก็ต้องเสียดอกเบี้ยสำหรับการมีค่าน้ำ หรือการผ่อนชำระนั้นด้วย ซึ่งกฎหมายบัญญัติให้สมาคมกำหนดได้ไม่เกินร้อยละ 18 ต่อปีส่วนอายุความในการฟ้องร้องหนี้ค่าใช้จ่ายนี้กฎหมายกำหนดไว้เพียง 3 ปี เท่านั้น

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศส และ กฎหมายอาคารชุดของไทยใช้หลักการ

⁴¹ ธนพล อินทนนท์. (2534). เจ้าของร่วมอาคารชุด. หน้า 82.

เดียวกันโดยแบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็นสองส่วน คือ ส่วนที่เกี่ยวกับการดูแล บำรุงรักษา และดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางใช้วิธีการกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมตามส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมี อีกส่วนหนึ่งคือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนกลาง และเครื่องมือเครื่องใช้ส่วนกลาง จะกำหนดอัตราส่วนตามประโยชน์ที่เจ้าของอาคารชุดแต่ละคนได้รับจากบริการส่วนกลางหรือเครื่องมือเครื่องใช้ส่วนกลางนั้นในกรณีที่เจ้าของร่วมผิคนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่สมาคมเรียกเก็บ การบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวกฎหมายฝรั่งเศสกำหนดให้ได้รับการประกันโดยการจำนอง โดยผู้จัดการมีอำนาจจดทะเบียนจำนองได้ ยกเว้นหนี้ที่อาจบังคับชำระได้เกินกว่า 5 ปีแล้ว จะขอให้จดทะเบียนจำนองไม่ได้ ส่วนอายุความในการฟ้องร้องเกี่ยวกับหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมกฎหมายกำหนดไว้ 10 ปี

กฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์ กำหนดให้บริษัทบริหารงานมีหน้าที่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากเจ้าของห้องชุด เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งกฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์เรียกเงินค่าใช้จ่ายนี้ว่า“เงินสมทบ”มีลักษณะเช่นเดียวกับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มาตรา 18 โดยการจัดเก็บเงินสมทบนี้จะจัดเก็บจากแต่ละลotted (Lot) และเจ้าของจะต้องชำระตามสัดส่วนของมูลค่าหุ้นในแต่ละลotted (Lot) ของตน

ในกรณีเจ้าของลotted (Lot) ผิคนัดไม่ชำระเงินสมทบที่ถึงกำหนดชำระ กฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์จะมีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะเพื่อเป็นการลงโทษเจ้าของห้องชุดในลotted (Lot) ที่ไม่ชำระเงินสมทบหรือดอกเบี้ยที่ถึงกำหนด และเป็นหนี้บริษัทบริหารงานอยู่ โดยภายใน 14 วันนับจากวันที่มีการส่งหนังสือทวงถามหากเจ้าของห้องชุดในลotted (Lot) ไม่ชำระหนี้ดังกล่าวถือว่ามีความผิดและต้องรับผิดชอบการพิพาทกลางโทษปรับไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวัน ในระหว่างที่เงินสมทบหรือดอกเบี้ยนั้นยังคงค้างชำระหลังจากการพิพาทกลางโทษแล้ว แต่กฎหมายอาคารชุดของไทย ไม่มีบทบัญญัติในเชิงลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นการเฉพาะ ดังเช่นที่กฎหมายของสิงคโปร์บัญญัติไว้

(2) การมีนิติกรรมสิทธิบังคับชำระหนี้

โดยที่นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องร่วมกันเฉลี่ยในค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อการบริหารจัดการและการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น หากเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 พระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 41 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของนิติกรรมสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ดังนี้

“มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีนิติกรรมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม(2)ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง”

บุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดและบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดแบ่งแยกได้เป็น 3 กรณี ดังนี้

(1) นิติบุคคลอาคารชุด มีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุด ในหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคแรกได้แก่ค่าใช้จ่าย ดังนี้

(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าจ้างเก็บขยะมูลฝอย ค่ากระแสไฟฟ้าในบริเวณอาคารชุด

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ท่อแก๊สรวม เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด กล่าวคือทุกห้องชุดมีหน้าที่ชำระเท่ากันหมด ผู้ใดมีห้องชุดหนึ่งห้องก็ต้องจ่าย 1 ส่วน ถ้ามี 2 ห้องก็ต้องจ่าย 2 ส่วนหากเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้มาตรา 41(1) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน โดยกำหนดให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือบุริมสิทธิมาตรา 259 นั้น มีทั้งหมด 7 ลำดับด้วยกัน เจ้าหนี้ในบุริมสิทธิลำดับแรกย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ลำดับต่อ ๆ มา ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะบังคับคดีฟ้องให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้ที่ค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคแรก โดยฟ้องศาลและบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุดของตนได้แก่ ทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น โฉ่ เก้าอี้ วิทยุ โทรทัศน์ เป็นต้น โดยให้ได้รับชำระหนี้ในอันดับหนึ่งก่อนเจ้าหนี้บุริมสิทธิรายอื่น ๆ ในมาตรา 259

(2) นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม ในหนี้ค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ดังนี้

(ก) ค่าภาษีอากร

(ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นค่าจ้างคนงานทำความสะอาด

(ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียนพนักงาน และอุปกรณ์ใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายทั้งสามประการนี้ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมากก็ต้องชำระมากดังที่กล่าวมาแล้วหากไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้มาตรา 41 (2) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดนั้นๆ โดยจัดให้เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องและบังคับคดีและขอให้ยึดทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดเพื่อขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาชำระหนี้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระส่วนนี้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในลำดับที่หนึ่งเช่นเดียวกับเจ้าหนี้ค้ำรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติมาตรา 273 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด ก็คือมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เป็นห้องชุดและสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายบุริมสิทธิตามมาตรา 41(2) นี้จึงเป็นบุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหากอสังหาริมทรัพย์ในที่นี้คือห้องชุดนั้นถูกรื้อถอนไปหรือเปลี่ยนแปลงสภาพไปแล้ว บุริมสิทธินั้นก็หายไปโดยปริยาย

(3) นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด โดยอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จ่านอง

นอกจากนี้มาตรา 41 วรรคท้าย ยังมีบทบัญญัติพิเศษว่ากรณีบุริมสิทธิตามมาตรา 41 (2) หากผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคสองไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดโดยจัดอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จ่านอง ผลก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถฟ้องร้องบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้ได้เช่นเดียวกับเจ้าหนี้จ่านอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ละจะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จ่านอง หมายความว่าในกรณีเช่นนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะได้รับชำระหนี้ค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสองก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ และหากเจ้าหนี้อื่นๆ ได้ฟ้องร้องและบังคับคดียึดห้องชุดของเจ้าของห้องชุดออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม(เจ้าของห้องชุดทั้งหมด)ก็สามารถร้องขอต่อศาลเพื่อขอรับชำระหนี้ค้างชำระได้ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 289

กฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกา มีข้อกำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุด มีบุริมสิทธิก่อนหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ ในห้องชุดยกเว้นหนี้หรือภาระผูกพันที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนการจดทะเบียนตราสารจัดตั้งอาคารชุด หนี้ภาษีอากร หรือ เงินใด ๆ ที่รัฐบาลเรียกเก็บจากห้องชุดนั้น และหนี้จ่านองลำดับที่ 1 ที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนวันถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่ายส่วนนั้น แต่ค่าใช้จ่ายร่วม

ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 6 เดือนที่สมาคมจะต้องฟ้องคดี ย่อมมีบุริมสิทธิอยู่ก่อนหน้าจ้องดังกล่าวนี้ อย่างไรก็ตาม หนี้ค่าใช้จ่าร่วมตามกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกากำหนดอายุความฟ้องร้องไว้เพียง 3 ปี เท่านั้น จะเห็นได้ว่าข้อกำหนดในเรื่องบุริมสิทธิตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา มีข้อแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของไทย ตรงที่กฎหมายของสหรัฐอเมริกาคำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุดมีบุริมสิทธิก่อนหน้าหรือภาระผูกพันใดๆ ในห้องชุดแต่กฎหมายอาคารชุดของไทยกำหนดให้มีบุริมสิทธิในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 259 (1) และมาตรา 273 (1) เว้นแต่ บุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงจะให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจ้อง นอกจากนี้กฎหมายของสหรัฐอเมริกายังได้กำหนดอายุความฟ้องร้องสำหรับหนี้ค่าใช้จ่าร่วมนี้เพียง 3 ปี แต่กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้กำหนดไว้ซึ่งต้องถือว่าอายุความในการเรียกร้องค่าใช้จ่าร่วมนี้มีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 193/30

สำหรับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสบัญญัติ ให้หนี้ทุกประเภทของสมาคมเจ้าของร่วม ในส่วนที่เกี่ยวกับเจ้าของร่วมแต่ละรายให้มีบุริมสิทธิตามมาตรา 2332 ข้อ 1. แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง ซึ่งบุริมสิทธินี้จะรวมไปถึงอุปกรณ์เครื่องตกแต่งทุกอย่างที่อยู่ในห้องชุด เว้น แต่ห้องชุดนั้นจะเป็นที่พักที่ไม่มีเครื่องเรือน และรวมถึงค่าเช่าที่ผู้เช่าค้างชำระด้วย⁴²

นอกจากนี้กฎหมายอาคารชุดฝรั่งเศส มาตรา 19 -1 ได้บัญญัติให้หนี้ที่เจ้าของห้องชุดจะต้องร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่าและการดำเนินงานตามมาตรา 10 (ค่าใช้จ่าร่วม) และ 30 (ค่าใช้จ่าเพื่อการปรับปรุงและเพิ่มเติมทรัพย์สินส่วนบุคคลและการใช้สิทธิในการต่อเติมชั้นของห้องชุด) ค่าใช้จ่าทั้งสองประเภทนี้จะได้รับหลักประกันจากบุริมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดในมาตรา 2374 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง

(3) หน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าตามมาตรา 18

ในการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสองบัญญัติว่า“ในกรณีที่ขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ขอนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยและให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้เมื่อมีการชำระหนี้ นั้นครบถ้วนแล้ว.....”

การออกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวข้างต้นจึงถือเป็นหน้าที่ที่สำคัญประการหนึ่งของนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสองจึงบัญญัติให้ผู้ขอต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าตาม มาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

⁴² กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 19.

ไปแสดงประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย เนื่องจาก ผู้จัดการเป็นผู้กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น หากผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ทำการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามมาตรา 18 เป็นที่เรียบร้อยแล้วกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องทำการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่า ไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระให้แก่ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ การกำหนดให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็เพื่อมิให้เจ้าของห้องชุดผู้โอนมีหนี้ติดค้างกับนิติบุคคลอาคารชุดต่อไปมิฉะนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องลำบากในการติดตามหนี้ค้างชำระ⁴³

หน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวของนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายไทยนี้มีหลักการเดียวกับกฎหมายของฝรั่งเศสที่บัญญัติไว้ในมาตรา 20 ว่าในกรณีที่เจ้าของร่วมประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น ก่อนทำการโอนจะต้องทำการปลดหนี้ที่ค้างชำระแก่สมาคมเสียก่อน กล่าวคือ ขณะเมื่อมีการโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่มีค่าตอบแทน ถ้าผู้ขายมิได้แสดงหนังสือรับรองของผู้จัดการสมาคมซึ่งลงวันที่ไม่เกิน 1 เดือนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อรับรองว่าส่วนของตนนั้นปลอดจากหนี้ใดๆ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำความเข้าใจในการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้จัดการ โดยส่งทางจดหมายลงทะเบียนพร้อมใบตอบรับภายในระยะเวลา 15 วัน นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์และก่อนสิ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นดังกล่าว ผู้จัดการอาจทำการคัดค้านค่าใช้จ่ายค้างชำระโดยทำเป็นหนังสือ ณ ภูมิลำเนาของตน เพื่อให้ได้รับการชำระเงินซึ่งเจ้าของเดิมเป็นหนี้ค้างชำระ ทั้งนี้การคัดค้านดังกล่าวต้องทำ ณ ภูมิลำเนาที่อยู่ภายใต้เขตอำนาจศาลที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่พร้อมระบุจำนวนเงินและเหตุแห่งหนี้และผลแห่งการคัดค้านนี้จะจำกัดอยู่ในวงเงินที่แจ้งไว้เท่านั้น

3.4.8 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น มีวัตถุประสงค์พิเศษเพื่อให้บุคคลสามารถอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันได้โดยปกติสุข เจ้าของห้องชุดทุกคนจึงมีหน้าที่ ที่จะต้องปฏิบัติเพื่อความสงบสุขภายในอาคารชุด โดยหน้าที่นั้นอาจเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยตรงหรือเป็นหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งมีผลทำให้เจ้าของห้องชุดจำต้องปฏิบัติตาม หากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ก็อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ ซึ่งก็เหมือนกับหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ฝรั่งเศส และสิงคโปร์ ดังนั้น หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด อาจจำแนกได้ดังนี้

(1) หน้าที่ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม

มติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหากชอบด้วยกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุดย่อมมี

⁴³ โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. หน้า 57.

ผลผูกพันต่อเจ้าของห้องชุดทุกคนต้องปฏิบัติตาม แม้ว่าจะเป็นผู้ออกเสียงคัดค้าน หรือเห็นด้วยกับมติ นั้นก็ตาม โดยหากมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้กำหนดหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งให้เจ้าของห้องชุดต้อง ปฏิบัติ เจ้าของห้องชุดก็ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนด เพราะถือว่าเป็นสัญญาหรือข้อตกลงร่วมกัน เช่น มติที่ประชุมกำหนดให้เจ้าของห้องชุดทุกคนมีหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดบริเวณหน้าห้องชุด ของตน เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้อื่นมาทำความสะอาด กรณีเช่นนี้เจ้าของห้องชุดทุกคนมี หน้าที่ต้องปฏิบัติตาม หากเจ้าของห้องชุดคนใดฝ่าฝืน ไม่ยอมทำความสะอาดบริเวณหน้าห้องชุดของ ตนนิติบุคคลอาคารชุดก็อาจจัดการให้ผู้อื่นมาทำแทน แล้วเรียกค่าใช้จ่ายจากเจ้าของห้องชุดนั้น หาก เจ้าของห้องชุด ไม่ยอมชำระนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีได้ ดังนั้น การฝ่าฝืนมติของที่ ประชุมเจ้าของร่วม จึงมีลักษณะเช่นเดียวกับกรณีการฝ่าฝืนข้อบังคับของอาคารชุดนั่นเอง

หลักการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมถือเป็นหลักที่กฎหมายอาคารชุดของ ประเทศต่างๆ ได้กำหนดไว้ แต่ทั้งนี้อาจจะแตกต่างกันในรายละเอียดไปบ้าง อย่างไรก็ตามในบางกรณี เจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติก็อาจใช้สิทธิโต้แย้งได้ กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสได้กำหนดสิทธิ ในการโต้แย้งมติของเจ้าของร่วม เพื่อคุ้มครองสิทธิของเจ้าของร่วมเสียงข้างน้อยไว้ โดยให้สิทธิในการ ฟ้องศาลในหลายกรณี เช่น การให้สิทธิเจ้าของร่วมฟ้องคดีเพื่อโต้แย้งคำสั่งของที่ประชุมใหญ่ซึ่งต้อง กระทำภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่สมาคมแจ้งมตินั้นให้ทราบ

(2) หน้าที่ปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า ข้อบังคับเปรียบเสมือนธรรมนูญที่ใช้เป็นหลักในการอยู่ร่วมกัน ของประชาคมในอาคารชุด ซึ่งเป็นเรื่องของคนจำนวนมากมาอยู่รวมกันในอาคารเดียวกันจำเป็นต้อง ยึดที่จะต้องมิกฎเกณฑ์ และข้อบังคับให้ปฏิบัติเพื่อความเรียบร้อยและสงบสุข หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ทุกคนจะต้องปฏิบัติตาม ข้อบังคับจึงเปรียบเสมือนเป็นหน้าที่ ที่คู่สัญญาพึงต้องปฏิบัติต่อกัน เพราะ ข้อบังคับของอาคารชุดถือได้ว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคนแต่กฎหมายอาคารชุดได้ มอบสิทธิในการบังคับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้กระทำการแทน ดังนั้นหากเจ้าของห้องชุดฝ่าฝืน ข้อบังคับของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีอำนาจฟ้องร้องดำเนินคดี รวมทั้งเรียกค่าปรับหรือ ค่าเสียหายได้

(3) หน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของ ห้องชุดไว้ในมาตรา 18 ซึ่งสามารถแยกค่าใช้จ่ายออกได้ 2 ประเภท ดังนี้

(ก) ค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประ โยชน์ที่มีต่อห้องชุดกล่าวคือ เจ้าของห้องชุดต้องร่วม กันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วม กันตามส่วนแห่งประ โยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ได้แก่

ค่าใช้จ่ายในการเก็บขนสิ่งปฏิภูลมูลฝอย ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการใช้กระแสไฟฟ้า ส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคาร ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด

(ข) ค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร ซึ่งจะต้องจ่ายในนามของอาคารชุด และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ได้แก่ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด คนทำสวน ค่าซ่อมแซมเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมอาคารที่ชำรุดเสียหาย สำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 50 วรรคสาม ค่าเงินเดือนผู้จัดการ ค่าจ้างพนักงาน ค่าเครื่องใช้สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ค่าใช้จ่ายดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งก็เป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วมโดยรวม มิใช่เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมกลุ่มหนึ่งกลุ่มใด ดังเช่นค่าใช้จ่ายในกรณีตาม (ก)

มีข้อสังเกตว่าตามกฎหมายอาคารชุดของไทยและฝรั่งเศสมิได้มีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะสำหรับการคิดดอกเบี้ย หรือ ค่าปรับ กรณีเจ้าของร่วมผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวข้างต้น แต่เปิดโอกาสให้นำไปกำหนดไว้ในข้อบังคับตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้ ส่วนกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาแม้จะไม่ได้กำหนดอัตราดอกเบี้ย หรือค่าปรับกรณีเจ้าของร่วมผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นการเฉพาะก็ตาม แต่ก็มีบทบัญญัติห้ามมิให้สมาคมกำหนดอัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัดเกินกว่าร้อยละ 18 ต่อปี ส่วนกฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์ กำหนดไว้ว่าหากเจ้าของลอต (Lot) ไม่ชำระเงินสมทบหรือเงินใดๆ ภายใน 30 วัน เมื่อถึงกำหนดและสามารถเรียกให้ชำระได้จะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราที่บริษัทบริหารงานกำหนด ดอกเบี้ยดังกล่าวจะสะสมตั้งแต่เมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 30 วัน หลังจากวันที่เงินสมทบนั้นถึงกำหนด และสามารถเรียกให้ชำระได้ ยกเว้นบริษัทบริหารงานจะมีการกำหนดไว้ในการประชุมใหญ่ (โดยทั่วไปหรือในกรณีเฉพาะ)ว่าเงินสมทบที่ค้างชำระใดไม่ต้องเสียดอกเบี้ย นอกจากนี้ เจ้าของลอต (Lot) ใดที่ไม่ชำระเงินสมทบ หรือ ดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและเป็นหนี้บริษัทบริหารงานอยู่ภายใน 14 วันนับจากวันที่มีการส่งหนังสือทวงถามจะถือว่ามีความผิดและต้องรับผิดชอบที่ศาลพิพากษาซึ่งมีโทษปรับไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวัน ในระหว่างที่เงินสมทบหรือดอกเบี้ยนั้นยังคงค้างชำระหลังจากการลงโทษแล้ว

(4) สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของเจ้าของห้องชุด มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆทั่วไป กล่าวคือ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลและขณะเดียวกันเจ้าของห้องชุดก็เป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่นในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็น

เรื่องนอกเหนือขอบเขตกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์รวม ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์โดยเหตุที่กรรมสิทธิ์ย่อมก่อให้เกิดสิทธิ ดังนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเจ้าของห้องชุดจะใช้สิทธิทั้ง 2 ประเภทนี้ได้แก่ไหนเพียงใดจะได้แยกกล่าวเป็น 2 ประเด็น ดังนี้

1) สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคล

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะ เช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัวหรือห้องเล่นกีฬาส่วนตัวของแต่ละห้องชุดและที่ดินที่จัดไว้สำหรับเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะ เช่น ที่ดินสำหรับทำสวนครัว ปลูกต้นไม้ เป็นต้น เจ้าของห้องชุดแต่ละคนย่อมมีสิทธิจัดการใช้สอย จำหน่าย จ่ายโอน ได้คอกผล รวมทั้ง การใช้สิทธิติดตามเอาคืนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขังขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เช่นเดียวกับการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 แต่การใช้สิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ย่อมมีขอบเขตหรือข้อจำกัด โดยเฉพาะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนี้ มีความซับซ้อนยิ่งกว่ากรรมสิทธิ์ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่ร่วมกันโดยปกติสุขในอาคารชุด แต่การใช้สิทธิ หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น จะต้องไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคงหรือการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร เช่น จะตั้งโรงงานหรือเครื่องจักรผลิตสินค้าในห้องชุดของตนย่อมไม่ได้ เพราะอาจสั่นสะเทือนต่อโครงสร้างของตัวอาคารทั้งหมด หรือในกรณีที่มีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดว่า ห้ามมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ห้ามตั้งวงดนตรี ห้ามใช้เป็นห้องกีฬา หรือห้ามทำเป็นร้านค้าขายอาหาร เจ้าของห้องชุดนั้นก็ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนั้น

2) สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทุกคน ได้แก่ ฐานราก เสาเข็ม คานฟ้า สระว่ายน้ำ สนามกีฬาส่วนรวม ลิฟท์บันได เครื่องปั้มน้ำ หรือถังกักเก็บน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 15 ได้บัญญัติเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางไว้ว่า ทรัพย์สินต่อไปนี้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อ

ตัวอาคารชุด

(4) อาคาร หรือ ส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน

สำหรับรายละเอียดในการใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มิได้ระบุไว้ แต่ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่จะร่วมกันกำหนดขึ้น โดยระบุไว้ในข้อบังคับหรือตราสารการจัดตั้ง ทั้งนี้ เพราะความเหมาะสมของการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมแตกต่างกันทั้งในด้านกายภาพทางสังคม และประเพณีนิยมของผู้มีส่วนร่วมในอาคารชุดนั่นเอง กฎหมายจึงให้เจ้าของร่วมกำหนดกันไว้เองในข้อบังคับหรือตราสารการจัดตั้ง

บทที่ 4

ปัญหาและการวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุด จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

จากการศึกษาและวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของไทยและต่างประเทศดังที่ได้กล่าวมาในบทที่ 3 แล้วนั้นผู้เขียนพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มีปัญหาหลายประการทั้งปัญหาในเรื่องความไม่ชัดเจนของตัวบทกฎหมายความไม่เหมาะสมและเป็นธรรมของบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ซึ่งในบทนี้จะได้อธิบายถึงปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากมาตรา 29 วรรคสอง ในประเด็นที่กำหนดให้ผู้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งบทบัญญัตินี้ดังกล่าวถือว่าเป็นธรรมต่อผู้ซื้อและผู้ขายที่เป็นคู่สัญญาในการซื้อขายทั่วไปแต่หากเป็นกรณีของผู้ซื้อ ที่ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว การนำบทบัญญัติในมาตรา 29 วรรคสอง มาบังคับใช้ในทำนองเดียวกัน จะทำให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ซื้อหรือไม่ รวมทั้งจะได้วิเคราะห์ปัญหาอื่นๆ ที่เกิดขึ้นอันมีผลเกี่ยวพันกับการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย

4.1 ปัญหาที่เกิดจากเจ้าของห้องชุดเดิม

4.1.1 ปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

จากที่ได้กล่าวมาในบทที่ 3 แล้วว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ได้บัญญัติให้เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายรวม 2 ประเภท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนกลาง และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนได้รับจากบริการส่วนกลาง หรือเครื่องมือและเครื่องใช้ส่วนกลางนั้น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษา และดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จะเห็นได้ว่าบรรดาเงินค่าใช้จ่ายที่กล่าวมานี้ถือได้ว่าเป็นเงินที่เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร จัดการ ดูแล และรักษาอาคารชุด ตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย แต่อาคารชุดเกือบทุกแห่งจะมีปัญหาเกี่ยวกับกรณีที่

เจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังจะเห็นได้จากปัญหาการร้องเรียนไปยังกรมที่ดินเป็นจำนวนหลายราย ทั้งนี้จากการสัมภาษณ์พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในส่วนของการร้องเรียนเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่ต้นปี 2548 จนถึงสิ้นปี 2548 มีจำนวนทั้งสิ้น 54 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 9.20 มากเป็นอันดับ 4 ของเรื่องที่ร้องเรียนในส่วนของการอาคารชุดทั้งหมด โดยแยกเป็นปัญหาต่าง ๆ ดังนี้

1. ปัญหาเจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

2. อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เหมาะสม โดยนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่ง เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราที่แพงเกินควรและหากชำระล่าช้าก็จะถูกเรียกเบี้ยปรับหรือดอกเบี้ยในอัตราที่สูงมาก ดังนั้น หากเจ้าของห้องชุดรายใดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและต่อมาห้องชุดนั้นถูกเจ้าหนี้บังคับคดีขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือนายืดห้องชุดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อมีผู้ประมูลซื้อได้ มีปัญหาว่ากรณีนี้เจ้าของห้องชุดเดิมหรือผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระอยู่

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด มีบทบัญญัติกำหนดหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดหากเจ้าของห้องชุดรายใดไม่ชำระ กฎหมายให้สิทธิแก่นิติบุคคลอาคารชุด ที่จะใช้สิทธิฟ้องเจ้าของห้องชุดเป็นคดีต่อศาลในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้เอง สิทธิการฟ้องคดีเช่นนี้ แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของห้องชุด กับนิติบุคคลอาคารชุดเปรียบเสมือนเป็นเจ้าของและลูกหนี้ต่อกัน สิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายจึงต้องเป็นไปตามหลักกฎหมายว่าด้วย“หนี้”โดยเจ้าหนี้อาจมีสิทธิที่จะเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 194 , 213 และ 214 หากลูกหนี้ไม่ชำระก็จะมีผลทางกฎหมายคือ กำลังบังคับของรัฐในอันที่จะบังคับให้ลูกหนี้ต้องปฏิบัติตามและรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการไม่ชำระหนี้¹ กล่าวคือบุคคลเมื่อตกลงกันอันเกิดเป็นสัญญาหรือในกรณีที่มีการละเมิดขึ้น จำเป็นต้องมีกระบวนการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อให้เจ้าหนี้ได้รับการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาหรือเยียวยาความเสียหายอันเกิดแต่การผิดสัญญาหรือละเมิดแต่เนื่องจากอำนาจในการบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือชดใช้ค่าเสียหายนั้น เจ้าหนี้อาจกระทำขึ้นเองได้ต้องอาศัยอำนาจรัฐเป็นผู้เข้ามาดำเนินการแทน การบังคับชำระหนี้จึงเป็นกระบวนการอันเนื่องมาจากการไม่ชำระหนี้ของลูกหนี้มีผลทำให้เจ้าหนี้ต้องใช้สิทธิเรียกร้องให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามการชำระหนี้ เจ้าหนี้จะได้รับการชำระหนี้ก็โดยหลักการบังคับชำระหนี้² การบังคับชำระหนี้จึงมุ่งบังคับคู่สัญญาที่จะให้มีการปฏิบัติตามการชำระหนี้กัน ตามข้อ

¹ ประยูตร์ วสุธาสวัสดิ์. นักวิชาการที่ดิน 7 ว. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน สัมภาษณ์ 20 มีนาคม 2550.

² จี๊ด เศรษฐบุตร. (2545). หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้. หน้า 24.

³ กัธร พันธุลาภ. (2529). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้. หน้า 36.

สัญญาอย่างจริงจังและเพื่อป้องกันมิให้มีการปฏิบัติผิดสัญญาอันเป็นการคำนึงถึงความศักดิ์สิทธิ์ของสัญญา(sanctity of contract)และหน้าที่ในทางศีลธรรม (moral obligation) ที่จะต้องเคารพและรักษาคำมั่นสัญญาที่ได้ให้ต่อกันไว้ ตามหลักสัญญาต้องเป็นสัญญา(pacta sunt servanda) เว้นแต่จะมีบุคคลอื่นหรือที่กฎหมายเรียกว่า“บุคคลภายนอก”เข้าชำระหนี้แทนลูกหนี้ซึ่งโดยทั่วไปลูกหนี้อย่อมไม่ขัดข้องเพราะลูกหนี้อย่อมมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อยู่แล้ว ถ้าหากมีผู้ใดมาชำระหนี้แทนลูกหนี้อย่อมพอใจ ส่วนเจ้าหนี้ถ้าการชำระหนี้สามารถทำให้เจ้าหนี้อพอใจอย่างเช่นลูกหนี้ชำระหนี้เองเจ้าหนี้อย่อมไม่มีอะไรขัดข้องเช่นกัน⁴ ดังนั้น ในส่วนของเจ้าหนี้ใครจะชำระหนี้อย่อมไม่ใช่เรื่องสำคัญซึ่งแตกต่างจากหน้าที่ของลูกหนี้

หลักการบังคับหนี้ซึ่งมุ่งบังคับได้แต่เฉพาะคู่สัญญา แสดงให้เห็นว่าโดยปกติแล้วลูกหนี้เป็นหนี้ใครก็ย่อมต้องชำระหนี้ให้กับผู้นั้นคือต้องชำระหนี้กับเจ้าหนี้โดยตรงเมื่อนำหลักกฎหมายว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของเจ้าหนี้กับลูกหนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กล่าวมาแล้ว ไปเปรียบเทียบกับสิทธิ และหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ที่บัญญัติให้เจ้าของร่วมแต่ละราย ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันรวมทั้งต้องร่วมกันออกค่าภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 ดังจะเห็นได้ว่า บทบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดไว้ชัดเจนว่า ให้เจ้าของห้องชุดทุกห้องมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทำให้เห็นถึงหลักความสัมพันธ์ระหว่างสิทธิ และหน้าที่ของเจ้าหนี้กับลูกหนี้ สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของห้องชุดว่ามีหลักการเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

หากพิจารณาในทางปฏิบัติ และ ระเบียบของกรมบังคับคดีในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน⁶ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึดห้องชุดไว้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะประกาศแจ้งขายทอดตลาดห้องชุดให้ผู้ประสงค์จะเข้าสู่ราคาทราบ โดยก่อนจะทำการประกาศขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือแจ้งไปยังผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมทั้งสอบถามไปในคราวเดียวกันว่าห้องชุดดังกล่าวมีภาระหนี้สินที่จะต้องรับผิดชอบหรือไม่จำนวนเท่าใด ทั้งนี้ เพื่อจะได้ประกาศแจ้งให้ผู้ประสงค์จะเข้าสู่ราคาทราบ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งค่าใช้จ่ายค้างชำระมายังเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะนำภาระหนี้สินที่ค้างชำระทั้งหมด รวมทั้งดอกเบี้ย หรือค่า

⁴ โสภณ รัตนกร. (2542). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้. หน้า 422.

⁵ แหล่งเดิม. หน้า 425.

⁶ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 433 /2537 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2537 เรื่อง การแจ้งการยึดห้องชุดต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.

ปรับไปหักออกจากราคาสมควรขายตามที่ได้กำหนดไว้ในประกาศ⁷ ผู้ซื้อห้องชุด ก็จะชำระราคาซื้อ แก่กรมบังคับคดีตามราคาที่ประมูลซื้อได้ หักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ และนำเงินส่วนที่หัก เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งดอกเบี้ยหรือเบี้ยปรับไปชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ออกหนังสือ รับรองรายการหนี้ให้ผู้ซื้อไปดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

การที่กรมบังคับคดีกำหนดแนวทางปฏิบัติ และระบุข้อความไว้อย่างชัดเจนในประกาศขาย ทอดตลาดห้องชุดเช่นนี้ ย่อมแสดงให้เห็นเป็นนัยสำคัญได้ว่าเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วน กลางย่อมตกเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด และมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้เอง มิฉะนั้นคงไม่ นำจำนวนเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระไปหักออกจากราคาสมควรขายซึ่งมีผลเท่ากับลูกหนี้เป็นผู้ ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั่นเอง เพราะเมื่อนำจำนวนค่าใช้จ่ายค้างชำระดังกล่าว ไปหักออกจากราคา สมควรขายแล้วเงินเหลืออยู่เท่าใดก็จะตกเป็นของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เท่ากับว่าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ แก่เจ้าหนี้เพียงเท่าจำนวนเงินที่เหลืออยู่ ซึ่งผู้เขียนเห็นด้วยว่าบุคคลใดเป็นหนี้ บุคคลนั้นย่อมมีหน้าที่ ชำระหนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติ แต่โดยสภาพความเป็นจริงปัจจุบันมิได้เป็นเช่นนั้นเพราะเหตุที่ผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่แจ้งภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระอยู่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ทราบตามที่ให้มีหนังสือสอบถามไปต่างๆ ที่จำนวนภาระหนี้สินยังคงค้างชำระอยู่ ทั้งนี้ผู้เขียนมีความ เห็นว่าอาจเป็นเพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติ ให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องแจ้งอีกทั้งไม่ มีกฎหมายบัญญัติว่าให้เป็นที่ของผู้ใด เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดละเลยไม่ทำการแจ้งก็ไม่ มีกฎหมายบัญญัติให้เป็นความผิดหรือการที่ไม่เจ้านั้นให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่ประสงค์จะขอ รับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระอยู่แต่อย่างใด ในส่วนของผู้ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด เองก็ไม่อาจทราบได้ว่า ห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีนำออกขายนั้น มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วน กลางอยู่หรือไม่ และเป็นจำนวนมากน้อยเท่าใด ทำให้ผู้ประมูลซื้อทำการประมูลซื้อไปโดยเข้าใจว่า ไม่มีภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ เมื่อผู้ซื้อไปดำเนินการขอออกหนังสือรับรองรายการหนี้จาก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 29 วรรค สอง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะไม่ยินยอมออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่า ใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระให้ โดยอ้างสิทธิตามกฎหมายว่าผู้ซื้อต้องชำระหนี้สินที่เจ้าของห้องชุดเดิม ค้างชำระนั้นให้ครบถ้วนก่อนมิฉะนั้นก็จะไม่ยินยอมออกหนังสือรับรองดังกล่าวให้กรณีเช่นนี้ทำให้ ผู้ซื้อบางรายไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมาเป็นของตนเองได้

ปัญหาดังกล่าวข้างต้น ตามกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสได้กำหนดไว้ชัดเจนว่า ในกรณีที่ เจ้าของร่วมประสงค์จะ โอนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น ก่อนทำการโอนจะต้องทำการ

⁷ ตามแบบพิมพ์ในประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดี เรื่อง การขายทอดตลาดห้องชุด จะระบุข้อความ ว่า “ห้องชุดที่จะขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำภาระหนี้สินเท่าที่ตรวจสอบได้ไปหักออกจากราคาสมควรขาย.”

ปลอดหนี้สินที่ค้างชำระแก่สมาคมเสียก่อน กล่าวคือในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์โดยมีค่าตอบแทนหรือไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม หากผู้ขายมิได้แสดงใบรับรองของผู้จัดการสมาคม ซึ่งลงวันที่ไม่เกินหนึ่งเดือนรับรองว่าส่วนของตนที่จะโอนนั้นปลอดจากหนี้ใดๆกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำความเข้าใจในการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้จัดการสมาคมนั้นทราบโดยจดหมายลงทะเบียนตอบรับภายใน 15 วันนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ และก่อนสิ้นสุดระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นดังกล่าว ผู้จัดการสมาคมอาจยื่นเอกสารเพื่อคัดค้านการชำระเงิน ณ ภูมิลำเนาของตนเพื่อขอขอรับเงินที่เจ้าของเดิมค้างชำระอยู่ ทั้งนี้การคัดค้านต้องทำ ณ ภูมิลำเนาที่อยู่ภายใต้เขตอำนาจศาลที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่พร้อมระบุจำนวนและสาเหตุ

จากบทบัญญัติดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหากเจ้าของห้องชุดไม่นำหนังสือรับรองของผู้จัดการสมาคมที่แสดงว่าไม่มีหนี้สินค้างชำระไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการสมาคมมีหน้าที่ต้องทำคำคัดค้านหากประสงค์จะขอรับเงินที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระอยู่ โดยการดำเนินการต่อศาลที่มีเขตอำนาจ ตามภูมิลำเนาที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงความเห็นนั้น หากพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว แม้กฎหมายจะไม่ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่าจะมีผลเป็นเช่นใด แต่ผู้เขียนมีความเห็นว่าสมาคมย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆต่อเจ้าของห้องชุดคนเดิมได้อีก โดยให้ถือว่าการไม่คัดค้านเช่นนั้นน่าจะเป็นการสละสิทธิเรียกร้องโดยปริยาย และเมื่อสมาคมไม่ใช่สิทธิเรียกร้องจากเจ้าของห้องชุดคนเดิมตามที่กฎหมายบัญญัติแล้ว สมาคมก็ไม่น่าจะมีสิทธิเรียกร้องจากเจ้าของห้องชุดคนใหม่ได้ เพราะกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้สมาคมมีสิทธิเช่นนั้น

ส่วนแนวทางแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดในลอต (Lot) ดังกล่าวนี้นั้น กฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์จะมีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะเพื่อเป็นการลงโทษเจ้าของห้องชุดในลอต (Lot) ที่ไม่ชำระเงินสมทบหรือดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระและเป็นหนี้บริษัทบริหารงานอยู่ โดยภายใน 14 วันนับจากวันที่มีการส่งหนังสือทวงถาม หากเจ้าของห้องชุดในลอต (Lot) ไม่ชำระหนี้ดังกล่าวจะถือว่ามีความผิด และต้องรับผิดชอบการพิพาทกลางโทษปรับไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวัน ในระหว่างที่เงินสมทบ หรือดอกเบี้ยนั้นยังคงค้างชำระหลังจากการพิพาทกลางโทษแล้ว แต่กฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีบทบัญญัติในเชิงลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นการเฉพาะ เหมือนกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์

จากการศึกษาค้นคว้าเพิ่มเติม กฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ที่มีชื่อเรียกว่า “Session Laws of Hawaii 1961” มาตรา 22 บัญญัติว่า ในกรณีที่การจ้างเองซึ่งได้จดทะเบียนแล้ว หรือ ผู้ซื้ออพาร์ทเมนต์ใด ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอพาร์ทเมนต์โดยผลแห่งการยึดทรัพย์สินจ้างเอง

ผู้ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ผู้รับมรดกและผู้รับโอนไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมหรือจำนวนเงินที่ภาคีเจ้าของอพาร์ทเมนต์ได้ประเมินไว้ ซึ่งสามารถจะเอาชำระจากอพาร์ทเมนต์นั้นได้และซึ่งถึงกำหนดชำระก่อนที่ผู้ทรงกรรมสิทธิ์จะได้กรรมสิทธิ์นั้นมา ค่าใช้จ่ายร่วมที่ค้างชำระหรือรับประเมินซึ่งเกิดขึ้นภายหลังจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอพาร์ทเมนต์นั้น พึงเรียกชำระเอาจากเจ้าของอพาร์ทเมนต์ ผู้เช่าถือสิทธิ ผู้รับมรดกและผู้รับโอน⁸ จากบทบัญญัติตามกฎหมายนี้ทำให้เห็นว่าผู้ซื้อหรือผู้รับโอนห้องชุดที่ได้มาจากการขายทอดตลาดไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือเงินใดๆ ที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมได้ค้างชำระก่อนที่ผู้ซื้อหรือผู้รับโอนจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นมา

ผู้เขียนมีความเห็นว่าปัญหาดังกล่าวเกิดจากพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสองที่บัญญัติไว้ในลักษณะครอบคลุมและมุ่งจะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในอาคารชุดหลังเดียวกันมากเกินไปโดยหากตีความคำว่า“ผู้ขอ”แล้ว อาจหมายถึงผู้ซื้อหรือผู้ขายที่ได้ตกลงซื้อขายในกรณีปกติทั่วไป หรือหมายความรวมไปถึง ผู้ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับใดๆ กับนิติบุคคลอาคารชุดมาก่อนด้วยก็ได้ กล่าวคือ“ผู้ขอ”หากกล่าวในความหมายของการซื้อขายกรณีปกติทั่วไป ควรจะหมายถึงบุคคลใดก็ได้ไม่ว่าจะเป็นผู้ซื้อหรือผู้ขายหากประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ก็จะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย หากผู้ซื้อหรือผู้ขายฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่นำหนังสือรับรองรายการหนี้ ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระที่ออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดง เจ้าพนักงานที่ดินก็จะไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ ในกรณีการซื้อขายลักษณะนี้เห็นว่าไม่น่าเป็นปัญหา เพราะการทำสัญญาซื้อขายกันนั้น มิใช่แค่เพียงมีการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้วผู้ขายจะหมดหน้าที่ตามสัญญา แต่ผู้ขายมีหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์ และโอนทางทะเบียนด้วย แม้ตามหลักกฎหมายในเรื่องซื้อขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจะโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อเมื่อทำสัญญา⁹ แต่เนื่องจาก ทรัพย์สินบางชนิดที่ทำการซื้อขายกันนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีแบบที่กฎหมายบังคับในการโอนกรรมสิทธิ์ หรือเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ หรือทรัพย์สินบางชนิดเป็นทรัพย์สินที่มีทะเบียนควบคุมตัวทรัพย์สินนั้นอยู่ ดังนั้น ผู้ขายจึงมีหน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือ โอนทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อด้วย หากผู้ขายไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อ ก็จะมีผลทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้ทรัพย์สินนั้นได้อย่างสมบูรณ์ตามวัตถุประสงค์ในการทำสัญญาซื้อขายฉะนั้นการซื้อขายห้องชุดถือว่าเป็นการซื้อขาย

⁸ วิกรม รัชนีปวงชน. (2528). กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. หน้า 131.

⁹ ไผทชิต เอกจริยกร. (2547). คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 146.

อสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456¹⁰ ผู้ขายจึงมีหน้าที่ไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ รวมทั้งต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระที่ออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติ หากไม่นำหนังสือรับรองดังกล่าวไปแสดง การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ไม่สามารถกระทำได้ การซื้อขายก็จะเป็นผลตามความประสงค์ของคู่สัญญา ซึ่งปกติแล้วปัญหานี้จะไม่เกิดขึ้นเพราะโดยปกติคู่สัญญามักจะทำความตกลงกันมาก่อนแล้วในเรื่องดังกล่าว ดังนั้น การซื้อขายห้องชุดในกรณีปกติทั่วไปคำว่า “ผู้ขอ” ย่อมหมายถึงผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือหมายถึงทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ได้ทั้งสองกรณีตามแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

แต่คำว่า “ผู้ขอ” ตามความหมายของการซื้อขายห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นจะมีความหมายแตกต่างจากการซื้อขายกรณีปกติทั่วไปเพราะการซื้อขายห้องชุดลักษณะนี้ผู้ขายคือกรมบังคับคดีและกระทำการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำสั่งศาล จึงเป็นการกระทำในนามของรัฐ โดยคู่ความจะบังคับคดีตามคำพิพากษาคด้วยตนเองไม่ได้¹¹ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ดำเนินการบังคับคดีในฐานะเป็นตัวแทนของเจ้าหน้าที่หรือลูกหนี้ แต่เป็นการกระทำในฐานะเป็นเจ้าพนักงานใช้อำนาจรัฐ (public power) โดยมีกฎหมายคุ้มครองความเดือดร้อนของอำนาจรัฐในส่วนนี้ไว้ ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 187 และมาตรา 197 เอาผิดแก่การกระทำที่มีเจตนาให้คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่มีผลบังคับซึ่งเป็นความผิดต่อรัฐส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ กรณีที่จะต้องบังคับคดีโดยวิธียึด และขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล บุคคลทั่วไปย่อมเชื่อในความถูกต้องแน่นอน รวมทั้งอำนาจบังคับของศาล จึงได้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี อีกทั้งในกระบวนการประกาศขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะระบุค่าเดือนผู้ซื้อไว้โดยชัดเจนว่ากรมบังคับคดีจะไม่รับรองและไม่รับผิดชอบในเรื่องการรอนสิทธิ คำภาษีอากรต่างๆ เรื่องเขตเนื้อที่ การบอกประเภท และสภาพของทรัพย์สินที่ประกาศขาย เมื่อกรมบังคับคดีได้ระบุข้อยกเว้นความรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวไว้ในประกาศขายทอดตลาดแล้ว กรมบังคับคดีก็ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบใดๆ ดังกล่าวต่อผู้ซื้ออีกและโดยที่ตามระเบียบของกรมบังคับคดีผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้ต้องไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนกับกรมที่ดินเอง เจ้าพนักงานบังคับคดีเพียงแต่มีหน้าที่ออกหนังสือแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้ทราบว่ามีผู้ซื้อเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดได้เท่านั้น ดังนั้น “ผู้ขอ” ในความหมายนี้จึงไม่น่าจะหมายถึงกรมบังคับคดี หากพิจารณาในมุมมองของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมซึ่งไม่มีทางที่จะกำหนดและตกลงในเรื่องหน้าที่ที่เกี่ยวกับภาระหนี้สินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

¹⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 บัญญัติว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไซ้ไร ท่านว่าเป็นโมฆะ...

¹¹ หยุต แสงอุทัย. (2542). ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป. หน้า 219.

ที่ค้างชำระกับผู้ซื้อได้โดยตรง เพราะการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลเป็นการบังคับขายทรัพย์สินของเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของมิได้เต็มใจ โอกาสที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะตกลงกับผู้ซื้อเกี่ยวกับเงื่อนไขต่างๆ ที่เป็นเรื่องปกติของการซื้อขายทรัพย์สินจึงไม่มีโอกาสเป็นไปได้ เมื่อไม่มีข้อตกลงในเรื่องดังกล่าวย่อมเป็นที่แน่นอนว่าเมื่อผู้ซื้อจะต้องไปดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเอง ผู้ซื้อก็ต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระนี้โดยปริยาย เพราะเหตุที่ตนเป็นผู้ขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวให้ หากไม่มีการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้เสร็จสิ้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะไม่ยอมออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้แก่ผู้ซื้อ ปัญหาที่เกิดจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยเจ้าของห้องชุดคนเดิมที่กล่าวมานี้ จึงกลายเป็นภาระอย่างมากกับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนั้น คำว่า “ผู้ขอ” ตามมาตรา 29 วรรคสอง จึงมีอาจจะตีความเป็นบุคคลอื่นไปได้ นอกจากผู้ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด ผู้เขียนมีความเห็นว่า บทบัญญัติตามมาตรา 29 วรรคสอง ที่มีเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ว่าจะต้องมีหนังสือรับรองรายการหนี้มาประกอบการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ด้วย ควรจะใช้เฉพาะกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่เป็นการซื้อขายปกติทั่วไป ที่คู่สัญญาสามารถทำความเข้าใจกันได้ว่า ผู้ซื้อหรือผู้ขายจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ยังคงค้างชำระอยู่ กฎหมายจึงกำหนดคำว่า “ผู้ขอ” ไว้โดยไม่ถือเป็นการบังคับ เพราะไม่ว่าผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหรือผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดจะเป็นผู้ขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าว ก็จะต้องทำการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระให้เสร็จสิ้นก่อน หากกฎหมายบัญญัติไว้ให้สิทธิเฉพาะแต่เจ้าของห้องชุดเท่านั้นที่จะขอออกหนังสือรับรองภาระหนี้ดังกล่าวและทำการชำระหนี้ได้แต่ฝ่ายเดียวอาจเป็นการจำกัดสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดในการรับชำระหนี้ซึ่งไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ใดๆ กับนิติบุคคลอาคารชุด อีกทั้งหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวก็มีใช้หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ หรือ หลักฐานแห่งการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับห้องชุดอาจไม่ได้รับประโยชน์ใด ๆ จากหนังสือรับรองหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด หนังสือรับรองดังกล่าวจึงเป็นแต่เพียงเอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขที่พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้เท่านั้นดังนั้น ไม่ว่าบุคคลใด ๆ ก็ตามหากร้องขอให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้ โดยได้ทำการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระและค่าปรับหรือดอกเบี้ย(หากมี)ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดจนครบถ้วนแล้ว ย่อมไม่มีเหตุผลใดที่นิติบุคคลอาคารชุดจะปฏิเสธการดำเนินการเช่นนั้นให้แก่ผู้ขอได้

นอกจากนี้ยังมีนักกฎหมายบางท่าน ที่มีความเห็นในทำนองว่าเจ้าของห้องชุดควรมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ได้แก่อาจารย์วิชัย ตันติกุลานันท์¹² โดยให้เหตุผลว่า“ในระบบอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม เจ้าของห้องชุดทุกห้องจำเป็นต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมกัน หากเจ้าของห้องชุด

¹² วิชัย ตันติกุลานันท์. (2541). กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม). หน้า 76.

คนใดไม่ยอมชำระ หรือค้างชำระค่าใช้จ่ายนี้ก็จะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุดคนอื่นๆ ตามไปด้วย พระราชพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 จึงถือเป็นบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยปริยาย กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระจะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไปให้แก่ผู้อื่น ได้จนกว่าจะชำระหนี้ค้างชำระดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว” เมื่อพิจารณาความเห็นที่กล่าวมาข้างต้นผู้เขียนเห็นด้วยอย่างยิ่ง โดยเฉพาะความเห็นที่ว่ามาตรา 29 ถือเป็นบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยปริยายโดยหากยึดถือคำตามตัวอักษรที่บัญญัติไว้ในมาตรา 29 วรรคสองโดยเคร่งครัดจะทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ผู้เขียนมีความเห็นในปัญหานี้ว่า แม้ห้องชุดนั้นจะถูกเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำยึดออกขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลแล้วก็ตามตราบ ใดที่เจ้าของห้องชุดเดิมยังคงค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ อยู่ หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระนับแต่วันที่ค้างชำระจนถึงก่อนวันที่ผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงควรยังคงเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดเดิมผู้ซึ่งได้ชื่อว่าเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดนั่นเอง เพราะหากผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระด้วย จะมีผลเท่ากับว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง กลับกลายเป็นบทลงโทษบุคคลอื่นที่มีใช้ลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดให้ต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดเดิมซึ่งเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดโดยปริยาย ซึ่งน่าจะขัดกับหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ และไม่น่าจะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด

4.2 ปัญหาที่เกิดจากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

4.2.1 ปัญหาการกำหนดค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตาม มาตรา 18

อาคารชุดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นแล้ว นอกจากจะมีนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นองค์กรการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยมีผู้จัดการหรือคณะกรรมการ เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการจัดตั้งตำแหน่งกรรมการและมีการประชุมใหญ่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมี “ข้อบังคับ” เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินกิจการซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับของอาคารชุดนอกจากจะมีลักษณะสำคัญเป็นการจำกัดสิทธิบางประการของเจ้าของร่วมแล้ว ข้อบังคับของอาคารชุดยังมีลักษณะเป็นการกำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตาม เช่นเดียวกับหน้าที่ของคู่สัญญาที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเพราะข้อบังคับของอาคารชุดถือได้ว่าเป็นสัญญาร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคน แต่กฎหมายอาคารชุดได้มอบสิทธิในการบังคับให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดหากเจ้าของห้องชุดไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

นิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีอำนาจเรียกหรือค้ำประกันคดีและเรียกค่าปรับหรือดอกเบี้ยรวมทั้งค่าเสียหายได้
 ในเรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับข้อบังคับซึ่งมีผลบังคับในเรื่องทั่ว ๆ ไปนั้น กฎหมายอาคารชุด
 ของสหรัฐอเมริกา¹³ สิงคโปร์ ฝรั่งเศส และไทย¹⁴ ต่างก็ถือหลักการเดียวกัน กล่าวคือกฎหมายเพียงแต่
 กำหนดสาระสำคัญเป็นการวางกรอบไว้เท่านั้น¹⁵ ส่วนรายละเอียดปลีกย่อยในหลักปฏิบัติอื่นๆ เจ้าของ
 ร่วมจะต้องตกลงร่วมกันไว้ในข้อบังคับ ยกเว้นในกรณีที่กฎหมายเห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญมากก็จะวาง
 หลักเกณฑ์ไว้โดยตรง ทั้งนี้เพราะสภาพของแต่ละกลุ่มชนและอาคารชุดแต่ละแห่งก็มีสภาพที่แตกต่างกัน
 ออกไป จึงไม่สามารถจะกำหนดรายละเอียดในหลักปฏิบัติทั้งหมดให้เหมือนกันทั้งสิ้นไว้ในกฎหมาย
 ได้ แต่ก็มีส่วนที่แตกต่างกันบ้าง กล่าวคือ กฎหมายอาคารชุดของไทย ข้อบังคับที่ร่างขึ้นแล้วจะต้อง
 นำไปจดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หากภายหลัง
 จากนั้นมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมแก้ไขข้อบังคับที่จดทะเบียนไว้ ก็ต้องนำข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลง
 แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ข้อบังคับจึงจะมีผลใช้บังคับได้สมบูรณ์
 แต่กฎหมายของสหรัฐอเมริกามีได้บังคับให้นำข้อบังคับไปจดทะเบียนเพราะเห็นว่าข้อบังคับเป็นเรื่อง
 การบริหารงานภายในสมาคมเจ้าของห้องชุดจึงสามารถกำหนดเรื่องอื่นใดที่เห็นว่าจำเป็น และเหมาะสม
 ได้สำหรับกฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์มีข้อกำหนดเรื่องการปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยในโครงการไว้ใน
 ข้อบังคับเมื่อกำหนดแล้วไม่สามารถทำการแก้ไขได้แต่บริษัทบริหารงานอาจทำการแก้ไขได้โดยมติ
 พิเศษ¹⁶ นอกจากนี้ กฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์ยังได้บัญญัติว่าข้อบังคับของบริษัทจะผูกพันเจ้าของ
 ห้องชุด ผู้รับจ้างเองโดยการจ้างจะต้องลงลายมือชื่อในสัญญาฉบับบริษัทบริหารงาน ซึ่งเป็นผลให้
 มีข้อผูกพันกับข้อบังคับ ผู้อยู่อาศัยและครอบครัวของเจ้าของห้องชุดส่วนผู้เช่าเขียนเขียนในอาคารชุด
 จะไม่ผูกพันต่อข้อบังคับแต่เจ้าของห้องชุดผูกพันที่จะต้องดูแลให้ผู้เข้ามาเขียนเขียนต้องอยู่ในกรอบ
 ระเบียบตามสมควรแห่งอาคารชุดนั้นสำหรับในกรณีที่มีการนำห้องชุดออกให้เช่าจะต้องกำหนดไว้ใน
 สัญญาเช่าด้วยว่าผู้เช่าจะต้องผูกพันต่อข้อบังคับโดยเจ้าของซึ่งนำห้องชุดของตนออกให้เช่า จะต้อง
 มอบสำเนาข้อบังคับฉบับปัจจุบันให้กับผู้เช่าด้วย¹⁷ ซึ่งตามกฎหมายของฝรั่งเศสกำหนดว่าข้อบังคับว่า
 ด้วยกรรมสิทธิ์รวมไม่อาจกำหนดข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมทุกราย เว้นแต่ ข้อจำกัดนั้นมีเหตุผล
 เพียงพอตามวัตถุประสงค์แห่งอาคาร ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาตามลักษณะหรือที่ตั้งแห่งอาคารนั้น

¹³ Uniform Condominium Act 1980. Section 3 -106.

¹⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 32.

¹⁵ วิกรม รัศมีปวงชน. (2531, กันยายน). “ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ.”

บทบัญญัติ, เล่ม 44 ตอน 3. หน้า 57.

¹⁶ Building Maintenance and Strata Management Act 2004. Section 32 (3).

¹⁷ Building Maintenance and Strata Management Act 2004. Section 32 (6) (7).

ส่วนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจะมีผลเป็นการใช้เงินเจ้าของร่วม ได้ก็ต่อเมื่อได้พิมพ์และโฆษณาในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แล้ว

ตามกฎหมายอาคารชุดของไทย มีบทบัญญัติเป็นไปในแนวทางเดียวกับของฝรั่งเศส แต่แตกต่างจากกฎหมายของสหรัฐอเมริกาและสิงคโปร์ ทั้งนี้ เพราะข้อบังคับตามกฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีผลผูกพันกับผู้รับจ้างเอง ผู้อยู่อาศัย และครอบครัวของเจ้าของห้องชุด รวมทั้งผู้เช่าห้องชุด โดยเฉพาะในเรื่องความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมทั้ง ค่าปรับหรือเบี้ยปรับที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนั้น ผู้รับจ้างเองไม่จำเป็นต้องลงลายมือชื่อเพื่อให้มีผลผูกพันกับนิติบุคคลอาคารชุดและไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางเช่นที่กำหนดไว้ในกฎหมายของสิงคโปร์

นอกจากข้อกำหนดในเรื่องการปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดที่ต้องระบุไว้ในข้อบังคับแล้ว ข้อกำหนดสำคัญอีกประการหนึ่งที่กฎหมายอาคารชุดของไทยบัญญัติไว้ได้แก่ หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ในการชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดตามมาตรา 18 ซึ่งเจ้าของห้องชุดจะต้องจ่ายตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่หากมีการค้างชำระ มาตรา 41 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของผู้มีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น นอกจากนี้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิที่จะเรียกค่าปรับหรือดอกเบี้ยในเงินที่ค้างชำระนี้ได้ ในฐานะเจ้าหนี้ของเจ้าของห้องชุด เช่นเดียวกับสิทธิของเจ้าหนี้ที่จะเรียกดอกเบี้ยจากลูกหนี้ เมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ได้ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ดังนั้นในหัวข้อนี้ ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ปัญหาการกำหนดค่าปรับหรือดอกเบี้ย กรณีเจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ในส่วนที่มีผลกระทบต่อผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ประเด็นค่าปรับ หรือ ดอกเบี้ยค้างชำระเป็นที่มาของปัญหากรณีผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดตามที่กล่าวมาในข้อ 4.1 กล่าวคือ แม้กฎหมายอาคารชุดของไทยจะไม่บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ ให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ต้องรับผิดชอบในหนี้ค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระ ซึ่งเป็นภาระที่ติดมากับห้องชุด แต่ผลบังคับในทางกฎหมายไม่แตกต่างกัน เพราะหากผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ชำระเงินค่าปรับ หรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะ ไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นของตนเองได้ โดยอ้างสิทธิตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง ซึ่งผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีส่วนมากจะไม่ยินยอมชำระ เพราะเห็นว่าตนไม่ได้เป็นผู้ค้างชำระ ไม่เคยได้ใช้

ประโยชน์ใดๆ จากห้องชุดและไม่ได้เป็นลูกหนี้นิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด

ผู้เขียนมีความเห็นว่าการที่กฎหมายอาคารชุดของไทย ไม่มีบทบัญญัติในเรื่องค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดหรือกรณีผ่อนชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไว้เป็นการเฉพาะ แต่เปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมตกลงกันเองตามมติที่ประชุมและนำไปกำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งจะกำหนดในอัตราเท่าใดก็ได้ โดยไม่มีการจำกัดอัตราสูงสุดนั้น ถือเป็นเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่กำหนดอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยตามข้อบังคับไว้ในอัตราที่สูงมาก เพราะถือว่าไม่มีกฎหมายห้ามกรณีจึงเป็นข้อแตกต่างจากสิทธิในการเรียกดอกเบี้ยจากการผิดนัดของลูกหนี้ที่เกี่ยวกับหนี้เงิน ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224¹⁸ โดยหนี้เงิน¹⁹ ก็คือ หนี้ที่มีวัตถุแห่งหนี้เป็นการส่งมอบทรัพย์สินที่เป็นเงินตราไม่ว่าหนี้นั้นจะเป็นหนี้ค่าอะไรจะเกิดขึ้น โดยนิติกรรมหรือนิติเหตุเกิดจากการผิดสัญญาหรือเกิดจากการละเมิดก็ได้ ทั้งนี้ หนี้เงินที่กล่าวกฎหมายบัญญัติห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดเกินกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี แต่ค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งกำหนดไว้ในอัตราที่สูงถึงร้อยละ 10 ต่อเดือนหรือร้อยละ 120 ต่อปี ดังนั้น เมื่อเจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นระยะเวลานานหลายปี จำนวนค่าปรับหรือดอกเบี้ยก็จะสูงขึ้นตามไปด้วยทำให้เจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระไม่สามารถชำระได้และเมื่อห้องชุดนั้นถูกบังคับคดีเพื่อขายทอดตลาดจึงมีผลทำให้ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบในหนี้ค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่ค้างชำระซึ่งเป็นภาระที่ตกติดมากับห้องชุดด้วยผลของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยปริยาย

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษากฎหมายของฝรั่งเศส แม้กฎหมายฝรั่งเศสจะมีได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยหรือเบี้ยปรับ กรณีเจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ เช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของไทย แต่เจ้าของร่วมที่ผิดนัดก็ควรจะต้องรับผิดชอบชำระดอกเบี้ย หรือเบี้ยปรับในระหว่างระยะเวลาที่ผิดนัดนั้นด้วย แต่จะต้องชำระในอัตราเท่าใดกรณีนี้อาจต้องเทียบเคียงกับบทบัญญัติในกฎหมายฝรั่งเศสเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 33 ซึ่งเป็นบทบัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าของร่วมที่ได้แย้งคัดค้าน มติที่กำหนดส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างซึ่งมติดังกล่าวมีผลผูกพันเจ้าของร่วมให้ต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนเฉลี่ยที่กำหนดนั้น เจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติส่วนเฉลี่ยดังกล่าวมีสิทธิยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อโต้แย้งมติดังกล่าวได้ภายในกำหนด 2 เดือน และเจ้าของร่วมที่ไม่เห็นด้วยกับมติดังกล่าวจะมีสิทธิดียิ่งกว่าเจ้าของร่วมที่ลงมติเห็นด้วย โดยกฎหมายให้สิทธิชำระค่าใช้จ่ายนั้นเป็นรายปี ปีละหนึ่งในสิบส่วนแต่อาจต้องเสียดอกเบี้ยให้สมาคมตามอัตราที่กำหนดไว้

¹⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 บัญญัติว่า หนี้เงินนั้น ท่านให้คิดดอกเบี้ยใน ระหว่างเวลาผิดนัดร้อยละเจ็ดกึ่งต่อปี ถ้าเจ้าหนี้อาจจะเรียกดอกเบี้ยได้สูงกว่านั้นโดยอาศัยเหตุอย่างอื่นอันชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้คงส่งดอกเบี้ยต่อไปตามนั้น.

¹⁹ โสภณ รัตนกร. (2542). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้. หน้า 175-176.

ในกฎหมายแพ่ง ดังนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่า หากเจ้าของร่วมผิคนัดไม่ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าของร่วมก็อาจต้องรับผิดชอบสำหรับดอกเบี้ยหรือค่าปรับนั้นในอัตราตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายแพ่ง ในทำนองเดียวกับที่บัญญัติไว้ในกฎหมายฝรั่งเศส มาตรา 33 ก็ได้

ในส่วนของกฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์กำหนดว่า หากเจ้าของห้องชุดในลอต (Lot) ไม่ชำระเงินสมทบให้แก่บริษัทบริหารงาน เจ้าของห้องชุดจะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราที่บริษัทบริหารงาน กำหนด ซึ่งจะเห็นได้ว่า กฎหมายของสิงคโปร์ก็ไม่ได้วางข้อจำกัด หรือบังคับให้บริษัทบริหารงาน กำหนดอัตราดอกเบี้ยกรณีเจ้าของห้องชุดในลอต (Lot) ผิคนัดไม่ชำระเงินสมทบไว้เป็นการเฉพาะแต่จะปล่อยให้เป็นอำนาจของบริษัทบริหารงานซึ่งคล้ายกับกฎหมายอาคารชุดของไทยที่กำหนดให้เจ้าของห้องชุดจะตกลงกันเองและนำไปกำหนดไว้ในข้อบังคับ แต่ก็มีข้อแตกต่างกันที่กฎหมายของสิงคโปร์ มีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะเพื่อเป็นการลงโทษเจ้าของห้องชุดในลอต (Lot) ที่ไม่ชำระเงินสมทบหรือดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระและเป็นหนี้บริษัทบริหารงานอยู่ โดยภายใน 14 วัน นับจากวันที่มีการส่งหนังสือทวงถามหากเจ้าของห้องชุดในลอต (Lot) ไม่ชำระหนี้ดังกล่าวถือว่ามีความผิดและต้องรับผิดชอบตามการพิพากษาของศาลปรับไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) และปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวัน ในระหว่างที่เงินสมทบหรือดอกเบี้ยนั้นยังคงค้างชำระหลังจากการลงโทษแล้ว แต่กฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีบทบัญญัติในเชิงลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นกฎหมายอาคารชุดของประเทศสิงคโปร์

ส่วนกฎหมายอาคารชุดของประเทศสหรัฐอเมริกาแม้จะไม่มีบทบัญญัติไว้ในกฎหมายเป็นการเฉพาะเช่นเดียวกับกฎหมายไทยและสิงคโปร์ แต่กฎหมายสหรัฐอเมริกาก็ห้ามมิให้สมาคมเจ้าของห้องชุดกำหนดอัตราดอกเบี้ยสำหรับการผิคนัด หรือการผ่อนชำระไว้ในข้อบังคับเกินกว่าร้อยละ 18 ต่อปี²⁰ บทบัญญัติเช่นนี้ทำให้เห็นได้ว่าเป็นการป้องกันมิให้สมาคมเจ้าของห้องชุดกำหนดอัตราดอกเบี้ยได้ตามอำเภอใจ โดยไม่มีการกำหนดอัตราขั้นสูงไว้ จึงมีข้อจำกัดในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสำหรับการผิคนัดหรือการผ่อนชำระไว้ไม่ให้เกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด เพราะหากเปิดโอกาสให้สมาคมเจ้าของห้องชุดมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยผิคนัดโดยไม่จำกัดขอบเขต นอกจากจะทำให้ เจ้าของห้องชุดต้องรับภาระหนักเกินความจำเป็นแล้ว ยังมีผลทำให้เจ้าของห้องชุด ที่ค้างชำระได้รับความเดือดร้อนยิ่งขึ้นไปอีก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระสะสมติดต่อกันเป็นเวลาหลายงวดก็จะทำให้เงินที่ค้างชำระเพิ่มเป็นทวีคูณจนเจ้าของห้องชุดไม่สามารถชำระได้

ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกาถือว่า การกำหนดอัตราดอกเบี้ยผิคนัด หรือการผ่อนชำระนั้นเป็นเรื่องสำคัญมาก จึงได้วางหลักเกณฑ์ไว้ในกฎหมายเป็นการเฉพาะ แม้ส่วนหนึ่งจะเป็นการเปิดโอกาสให้สมาคมเจ้าของห้องชุด กำหนดอัตราดอกเบี้ยผิคนัดได้เองก็ตาม

²⁰ Uniform Condominium Act 1980. Section 3 -115 (b).

แต่อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้นั้นก็จะเกินกว่าอัตราสูงสุดที่บัญญัติไว้ในกฎหมายไม่ได้กรณีนี้จึงเป็นการแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของไทย ที่มีได้มีบทบัญญัติกำหนดอัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัด หรือในกรณีผ่อนชำระไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยตรงแต่จะเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดกำหนดกันเองได้ ตามมติที่ประชุมของเจ้าของห้องชุดที่เห็นสมควร โดยไม่มีการกำหนดอัตราขั้นสูงไว้แต่อย่างใด

นอกจากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะมีการกำหนดอัตราค่าปรับ หรือ ดอกเบี้ยในกรณีผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราสูงมากตามที่กล่าวมาแล้ว ยังมีสาเหตุสำคัญอีกประการหนึ่งที่เกิดจากตัวผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการเอง กล่าวคือ ในการจัดทำข้อบังคับที่ยื่นพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นผู้ประกอบการอาคารชุดสามารถจัดทำขึ้นได้โดยไม่ต้องสอบถามความคิดเห็นหรือปรึกษาผู้ซื้อห้องชุดก่อน ทั้งนี้เพราะหลักเกณฑ์การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31²¹ มีความหมายเพียงว่าหลังจากที่อาคารชุดนั้นได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ต่อไปหากเจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของโครงการจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลใดโดยผู้ซื้อห้องชุดเฉพาะห้องแรกหรือรายแรกไม่ว่าจะซื้อที่ห้องก็ตาม(แต่ไม่ใช่ซื้อทั้งหมด)หรือ แม้จะเป็นการซื้อเพียงรายเดียวก็ต้องร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด กรณีเช่นนี้ มีผลทำให้เจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของโครงการสามารถกำหนดรายละเอียดในข้อบังคับได้ตามที่เห็นสมควร ดังนั้น หากปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดโดยสภาพและความเป็นจริงแล้ว เจ้าของโครงการจึงไม่อาจขอมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วมได้ กรณีจึงเท่ากับว่าการกำหนดอัตราค่าปรับ หรือ ดอกเบี้ยตามร่างข้อบังคับที่ผู้ประกอบการนำไปจดทะเบียนนั้นมิได้เกิดจากความยินยอมหรือมติของเจ้าของร่วมแต่อย่างใด มีผลทำให้ข้อบังคับที่กำหนดขึ้นอาจเอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการมากกว่าเจ้าของห้องชุด และถึงแม้ภายหลังเจ้าของห้องชุดจะเห็นว่า ค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ โดยเจ้าของโครงการนั้นสูงเกินไปและอาจทำการแก้ไขอัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัดโดยมติที่ประชุมใหญ่ได้ก็ตาม แต่การแก้ไขดังกล่าว ก็มีข้อเรื่องที่ทำให้กระทำไม่ได้โดยง่ายเพราะจะต้องดำเนินการโดยมติพิเศษด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

²¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 บัญญัติว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.

ต้นทุนการดำเนินงานที่สูงกว่าธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือ เงินที่สถาบันการเงินนำไปปล่อยกู้ส่วนใหญ่เป็นเงินฝากที่ระดมมาจากประชาชนจึงต้องจูงใจผู้ฝากด้วยการเสนออัตราดอกเบี้ยตอบแทนให้สูงกว่าธนาคารพาณิชย์ด้วยเหตุดังกล่าวจึงมีผลทำให้สถาบันการเงินต้องเรียกเก็บดอกเบี้ยและดอกเบี้ยกรณีผิดนัดจากผู้กู้ในอัตราที่สูงตามไปด้วย การเรียกเก็บดอกเบี้ย หรือเบี้ยปรับของธนาคาร และสถาบันการเงินในอัตราที่สูงเช่นนี้ ถือว่าเป็นเรื่องปกติของการประกอบธุรกิจในการการค้าหรือหากำไร จึงมีเหตุผลในการเรียกเก็บอัตราดอกเบี้ยทุกประเภทไว้สูงเช่นนี้ แต่หากพิจารณาในมุมมองของนิติบุคคลอาคารชุดแม้จะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย²⁴ แต่ก็ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงิน หรือบุคคลอื่นใดได้ เพราะเหตุที่นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 33 วรรคสอง²⁵ เท่านั้น ไม่อาจประกอบธุรกิจอื่นใดนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ได้ นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีต้นทุนในการดำเนินการ เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เหมือนธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงิน แต่เหตุใดนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่จึงเรียกเก็บค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดในอัตราที่ใกล้เคียง หรือสูงกว่าธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน

กฎหมายอาคารชุดของไทย มิได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องค่าปรับ หรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไว้เป็นการเฉพาะ แต่ปล่อยให้เป็นที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยการลงมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด เมื่อที่ประชุมใหญ่ได้ลงมติกำหนดอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยผิดนัดไว้ในข้อบังคับแล้ว หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยผิดนัดเช่นนี้ในภายหลัง จึงต้องใช้มติสามในสี่ของเจ้าของร่วมด้วย ซึ่งในทางปฏิบัติอาจกระทำได้ยาก ด้วยเหตุนี้จึงมีผลทำให้เจ้าของห้องชุดต้องรับภาระค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในข้อบังคับในอัตราที่สูง สุดท้ายแล้วหากเจ้าของห้องชุดชำระไม่ได้ เมื่อห้องชุดนั้นถูกนำออกขายทอดตลาดย่อมมีผลกระทบ และเกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะต้องเป็นผู้รับภาระในการชำระดอกเบี้ย หรือ ค่าปรับที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระในอัตราและจำนวนที่สูงทั้งๆที่ตนเป็นเพียงผู้เช่าประมวลซื้อทรัพย์สิน โดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และมีได้เป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด ซึ่งปัญหานี้ผู้เขียนจะได้กล่าวต่อไปในหัวข้อ 4.2.2

²⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล...

²⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติว่านิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.

4.2.2 ปัญหาความรับผิดชอบในหนี้ค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

หลักกฎหมายในเรื่องหนี้ตามบรรพ 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีหลักอยู่ว่า เมื่อมีหนี้เกิดขึ้นแล้ว เจ้าหนี้ก็มีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ รวมทั้งค่าเสียหายจากการไม่ชำระหนี้จากลูกหนี้ได้ด้วย ค่าเสียหายกรณีที่จะต้องชำระได้แก่ เงิน หรือ หนี้เงิน²⁶ ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 ซึ่งบัญญัติเกี่ยวกับค่าเสียหายไว้เป็นพิเศษว่า “หนี้เงินนั้นท่านให้คิดดอกเบี้ยในระหว่างเวลาผิดนัดร้อยละตั้งต่อปี ถ้าเจ้าหนี้อาจจะเรียกดอกเบี้ยได้สูงกว่านั้นโดยอาศัยเหตุอย่างอื่นอันชอบด้วยกฎหมายก็ให้คงส่งดอกเบี้ยต่อไปตามนั้น” มาตรา 224 จึงเป็นบทสันนิษฐานของกฎหมายในกรณีลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้จึงตกเป็นผู้เสียหายโดยที่เจ้าหนี้ไม่ต้องพิสูจน์อันเป็นข้อยกเว้นหลักทั่วไปเกี่ยวกับความเสียหาย ซึ่งโดยปกติเจ้าหนี้ผู้เสียหายต้องพิสูจน์ความเสียหายให้ศาลเห็น เจ้าหนี้จึงจะได้รับการชดเชยค่าเสียหาย บทสันนิษฐานนี้จำกัดเฉพาะ “หนี้เงิน” และเป็นความเสียหายสำหรับความผิดในกรณีลูกหนี้ตกเป็นผู้ผิดนัด เหตุที่กฎหมายกำหนดค่าเสียหายในกรณีนี้ไว้เป็นการล่วงหน้า ก็เพราะหนี้เงินผิดกับหนี้อื่นๆ ตรงที่ว่า “เงิน” อาจเกิดดอกเบี้ยได้ คือกู้ยืมได้สูงกว่าหนี้อื่น เมื่อลูกหนี้ผิดนัดก็จะทำให้เจ้าหนี้ขาดผลประโยชน์ที่ควรจะได้จากเงิน อย่างน้อยเจ้าหนี้ก็ขาดดอกเบี้ยไป ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นความเสียหายที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นได้ กฎหมายจึงสันนิษฐานว่าเจ้าหนี้เสียหายเป็นดอกเบี้ยสิทธิของเจ้าหนี้ที่จะได้รับดอกเบี้ยกรณีเช่นนี้เป็นสิทธิตามที่กฎหมายบัญญัติไว้แต่หากคู่สัญญาตกลงกันไว้โดยนิติกรรมสัญญาว่าลูกหนี้ผิดนัดจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราเท่าใดลูกหนี้ก็ต้องชำระไปตามนั้นหรือเป็นกรณีที่กฎหมายพิเศษกำหนดค่าเสียหายสำหรับหนี้เงินไว้โดยชัดแจ้งแล้วก็ย่อมบังคับตามกฎหมายพิเศษนั้น ไม่อาจนำมาตรา 224 มาใช้บังคับอีก เช่นกรณีที่ไม่ชำระภาษีเงินถูกปรับและเสียเงินเพิ่มนั้น ศาลฎีกาถือว่ากฎหมายได้บัญญัติทางแก้กรณีลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระภาษีไว้โดยเฉพาะแล้วจะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 มาเรียกให้ลูกหนี้ต้องชำระดอกเบี้ยระหว่างผิดนัดอีกหาได้ไม่²⁷ หรือกรณีนายจ้างผิดนัดจ่ายค่าจ้างต้องรับผิดชอบจ่ายเงินเพิ่มแก่ลูกจ้างตามประกาศของกระทรวงมหาดไทยเรื่องคุ้มครองแรงงานฯ ข้อ 31 ในอัตราร้อยละ 15 ของเงินค่าจ้างที่ค้างชำระทุกระยะเจ็ดวัน²⁸ หรือกรณีผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการ

²⁶ ศาสตราจารย์โสภณ รัตนกร อธิบายคำว่า “หนี้เงิน” หมายถึง หนี้ที่มีวัตถุแห่งหนี้เป็นการส่งมอบทรัพย์สินที่เป็นเงินตรา ทั้งนี้ไม่ว่าหนี้เงินนั้นจะเป็นหนี้ค่าอะไร ไม่ว่าจะเกิดจากนิติกรรมหรือนิติเหตุ เกิดจากการผิดสัญญาหรือละเมิดก็ได้.

²⁷ คำพิพากษาฎีกาที่ 241/2530 , 4246/2539.

²⁸ คำพิพากษาฎีกาที่ 334/2530 , 2639/2535.

เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ย่อมได้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสูงสุด สำหรับเงินฝากประจำของธนาคารออมสิน²⁹ แต่ถ้าเจ้าหนี้มีสิทธิได้ดอกเบี้ยด้วยเหตุอย่างอื่นอันชอบด้วยกฎหมายสูงกว่าอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 วรรคหนึ่ง ก็อนุญาตให้เรียกได้ เช่น ลูกหนี้กู้เงินเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีเมื่อลูกหนี้ผิดนัดก็ยังคงต้องเสียดอกเบี้ยในอัตรานั้นต่อไปจะขอเสียในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีไม่ได้ ทั้งนี้ก็เพราะก่อนผิดนัดลูกหนี้ก็ต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีอยู่แล้ว หรือในกรณีสัญญาซื้อขายระบุว่าถ้าผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินจะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ดังนี้ เมื่อผู้ซื้อชำระราคาขาดไปก็ต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ตามสัญญา มิใช่ร้อยละ 7.5 ต่อปี³⁰

ค่าเสียหายในรูปของดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จึงเป็นค่าเสียหายตามที่กฎหมายสันนิษฐานไว้โดยถือตามอัตราปานกลาง ถ้าการผิดนัดของลูกหนี้ทำให้เจ้าหนี้ได้รับความเสียหาย เจ้าหนี้อ่อมมีสิทธิที่จะพิสูจน์เพื่อเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นนอกเหนือไปจากดอกเบี้ยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 วรรคสาม

นอกจากค่าเสียหายในลักษณะของดอกเบี้ยที่เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกจากลูกหนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติแล้ว ยังมีค่าเสียหายที่คู่กรณีได้กำหนดไว้ล่วงหน้าและยังไม่ทราบจำนวนแน่นอน อันได้แก่ “ค่าปรับ” ทั้งนี้ ค่าปรับอาจเป็นกรณีที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจไม่คำนึงถึงความเสียหายที่แท้จริงก็ได้ บางกรณีจึงมีลักษณะเป็นการลงโทษลูกหนี้โดยกำหนดจำนวนไว้สูงกว่าค่าเสียหายจริงมาก เพราะฉะนั้นหลักที่ว่าค่าเสียหายต้องเป็นการชดเชยตามที่เสียหายจริงมิใช่การลงโทษ บางครั้งก็นำมาใช้กับเรื่องค่าปรับไม่ได้โดยสมบูรณ์³¹ โดยปกติค่าปรับจะถูกกำหนดเป็นจำนวนเงิน แต่อาจกำหนดเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นก็ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 382 เช่น กรณีที่ลูกหนี้ต้องชำระหนี้เงินอาจมีการกำหนดว่าถ้าลูกหนี้ผิดนัดหรือผิดสัญญาต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราที่สูงขึ้นก็ถือว่าเป็นค่าปรับเช่นกัน และเนื่องจากค่าปรับเป็นค่าเสียหาย หรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ซึ่งเจ้าหนี้กำหนดไว้ล่วงหน้า ดังนั้น ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระหนี้หรือชำระไม่ถูกต้องตามสมควรจึงต้องชำระเบี้ยปรับซึ่งถ้าศาลเห็นว่าสูงเกินส่วนก็มีอำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 7240/2544

คำพิพากษาฎีกาที่ 7240/2544 ข้อบังคับของโจทก์กำหนดว่าในกรณีที่ชำระค่าใช้จ่ายหลังจากที่กำหนดหรือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ตามเช็คสั่งจ่ายเจ้าของห้องชุดจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือนของเงินจำนวนที่ค้างชำระนั้น ค่าปรับตามที่กำหนดไว้ดังกล่าว

²⁹ คำพิพากษาฎีกาที่ 369/2539 , 5754/2539.

³⁰ คำพิพากษาฎีกาที่ 2489/2536.

³¹ โสภณ รัตนกร. (2543). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้. หน้า 185 – 186.

มีลักษณะเป็นค่าเสียหาย หรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ซึ่งโจทก์กำหนดไว้ล่วงหน้าในกรณี
ที่เจ้าของห้องชุดไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องสมควร จึงเป็นเบี้ยปรับ ซึ่งถ้าศาลเห็นว่าสูงเกิน
ส่วนก็มีอำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ แม้โจทก์จะมีอำนาจออกข้อบังคับเพื่อจัดการและดูแล
ทรัพย์สินส่วนกลาง และข้อบังคับของโจทก์ได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายแล้วก็ตาม
ก็ไม่ทำให้ข้อกำหนดดังกล่าวไม่เป็นเบี้ยปรับ และที่โจทก์อ้างว่า โจทก์จำเป็นต้องมีข้อบังคับให้เจ้าของ
ห้องชุดได้อยู่ร่วมกันโดยปกติสุขก็หาได้ตัดอำนาจศาลที่ลดเบี้ยปรับที่เรียกสูงเกินส่วนลงไม่

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า กฎหมายอาคารชุดของไทย ไม่มีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะใน
เรื่องค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัด แต่ส่วนใหญ่จะนำไประบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดว่า
หากเจ้าของห้องชุดผิดนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระดอกเบี้ย หรือค่าปรับ
สำหรับจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระนั้นด้วย โดยในข้อบังคับอาจกำหนดค่าปรับเป็นรายวัน
หรือกำหนดในรูปของดอกเบี้ยก็ได้และด้วยเหตุนี้เองทำให้นิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งกำหนดค่าปรับ
หรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดไว้สูงถึงร้อยละ 10 ต่อเดือน³² หรือเท่ากับร้อยละ 120 ต่อปี ถือว่าสูงกว่าอัตรา
ดอกเบี้ยผิดนัดตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 ที่กล่าวมาแล้ว มีผล
ทำให้จำนวนค่าปรับหรือดอกเบี้ยสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระมีจำนวนสูงตามไปด้วย ผู้ซื้อ
ห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีบางรายจึงไม่ยินยอมที่จะชำระ เช่น กรณีผู้ซื้อ
รายบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด
โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะติด
ปัญหาค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระที่มีจำนวนสูงมาก หรือบางรายเมื่อรวมยอด
หนี้ที่ค้างกับค่าปรับหรือดอกเบี้ยแล้วมีจำนวนสูงกว่าราคาห้องชุดที่ประมูลซื้อได้³³ และจนถึงปัจจุบัน
ผู้ซื้อยังไม่สามารถเจรจาให้ได้ข้อยุติใดๆ กับนิติบุคคลอาคารชุดได้ และคาดว่าหากยังไม่สามารถ
ตกลงกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อขอยกเว้นหรือขอลดค่าปรับหรือดอกเบี้ยให้เป็นที่ยุติได้ และ
หากหลีกเลี่ยงมิได้ อาจต้องใช้สิทธิฟ้องร้องดำเนินคดีทางศาลต่อไป

นอกจากนี้ ยังมีผู้ซื้อบางรายได้ร้องเรียนไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
(ส.ค.บ.) จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องพบว่า ปัญหาการร้องเรียนในเรื่องค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่
สูงเกินไปนั้นมิได้เกิดขึ้นและเป็นปัญหาเฉพาะเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระเท่านั้นแต่เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับ
ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย โดยผู้ซื้อได้ทำการร้องเรียนว่านิติ-

³² ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดปิปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3 ข้อ 13.3.

³³ วิชิต เตชะศิษย์. ผู้จัดการประจำฝ่าย ฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์และหลักประกัน. บริษัทบริหารสินทรัพย์
กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด. สัมภาษณ์ 22 มกราคม 2550.

บุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี³⁴ ซึ่งเจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลางเป็นเงินจำนวน 30,000 กว่าบาท ส่วนค่าปรับดังกล่าวมีจำนวนสูงถึง 46,000 กว่าบาท จะเห็นได้ว่าค่าปรับหรือดอกเบี้ยนั้นสูงท่วมยอดเงินต้นที่ค้างชำระแม้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีรายนี้ จะยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระอยู่ ก็ตาม แต่เมื่อเห็นว่า ค่าปรับยังคงสูงเกินไปจึงขอต่อรองให้ลดค่าปรับลงแต่ก็ไม่สามารถเจรจาให้เป็นผลสำเร็จได้ ทำให้ปัจจุบันยังคงเป็นปัญหาที่ยังหาข้อยุติไม่ได้³⁵

ปัญหาดังกล่าว มีต้นเหตุมาจากเจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นเวลานานทำให้ดอกเบี้ย หรือค่าปรับของค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้นจนท่วมต้นเงินที่ค้างชำระ อีกทั้งนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่จะละเลยไม่ติดตามเรียกร้องหนี้ค้างชำระจากเจ้าของห้องชุดเดิม เพราะคิดว่าถึงอย่างไรนิติบุคคลอาคารชุดก็จะได้รับชำระหนี้อย่างแน่นอน เมื่อเจ้าของห้องชุดประสงค์ที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น หากเจ้าของห้องชุดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้ครบถ้วนก็จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ได้ ตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29

จะเห็นได้ว่า ดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด แต่ละแห่งถือได้ว่าเป็น“หนี้เงิน” เช่นเดียวกับที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 เพราะเมื่อเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แล้ว เจ้าของห้องชุดย่อมตกเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดจึงเกิดขึ้นทันทีเมื่อเจ้าของห้องชุดผิดนัดชำระหนี้ เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ชำระดอกเบี้ยสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังที่กล่าวมาแล้วแต่สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดในการบังคับชำระหนี้จากเจ้าของห้องชุดกรณีผิดนัดชำระหนี้อาจไม่เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 ที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระดอกเบี้ยกรณีผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีเพราะดอกเบี้ยกรณีผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นถือได้ว่าเป็นข้อสัญญาระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของห้องชุดมีผลผูกพันนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้องชุดทุกคนให้ต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิใช่ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 สิทธิในการบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ จึงเป็นสิทธิโดยตรงที่กฎหมายบัญญัติไว้ให้เป็นสิทธิของเจ้าหนี้ที่จะไปบังคับเฉพาะลูกหนี้ของตนเท่านั้น เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิจะไปบังคับกับบุคคลอื่นได้ หากบุคคลนั้นไม่ยินยอมเช่นเดียวกับกรณีของนิติบุคคลอาคารชุด โดยปกติแล้ว หากเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่าย

³⁴ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามของ พหลโยธิน 24.

³⁵ อนุพงษ์ เจริญเวช. เจ้าหน้าที่สืบสวนสอบสวน 6 สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (ส.ค.บ.). สัมภาษณ์ 20 มีนาคม 2550.

ส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดย่อมมีสิทธิบังคับเอากับเจ้าของห้องชุดคนที่ค้างชำระนั้น โดยการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลซึ่งถือว่าเป็นเรื่องปกติแต่นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถไปบังคับเอากับบุคคลอื่นมิใช่เจ้าของห้องชุด ผู้ซึ่งเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ ทั้งนี้ เพราะกฎหมายอาคารชุดของไทยไม่ได้บัญญัติให้สิทธิไว้เช่นนั้นซึ่งข้อนี้เห็นว่าแตกต่างจากกฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์ที่กำหนดให้ให้ผู้รับจ้างที่ครอบครอง (Lot) และบุคคลที่รับค่าเช่า (Lot) ในขณะนั้น ไม่ว่าจะอยู่ในฐานะตัวแทน หรือทรัสต์ (Trustee) หรือเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ หรือ ผู้ซึ่งรับค่าเช่า หากมีการให้เช่า (Lot) นั้นกับผู้เช่าใด และบุคคลที่ปรากฏชื่อรวมอยู่ในรายการประเมินที่กล่าวไว้ในพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สิน(บทที่ 254) ในฐานะเจ้าของ (Lot) บุคคลที่กล่าวมานั้นเป็นผู้มีหน้าที่ชำระเงินสมทบตามความหมายของคำว่า “เจ้าของห้องชุด” ในมาตรา 40 (11) ของ Building Maintenance and Strata Management Act 2004 ดังนั้น การที่กฎหมายอาคารชุด ของสิงคโปร์กำหนดตัวบุคคลซึ่งมีหน้าที่ในการชำระเงินสมทบไว้อย่างชัดเจนและครอบคลุมซึ่งไม่จำกัดเฉพาะเจ้าของ (Lot) เท่านั้น แต่ยังรวมถึงผู้เช่า ผู้รับจ้าง ผู้รับค่าเช่า และเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ทำให้ขจัดปัญหาในการตีความและมีผลดีต่อนิติบุคคลอาคารชุดเอง เพราะไม่ว่าจะเป็นบุคคลใด หากเข้ามาเกี่ยวข้องกับอาคารชุดนั้นย่อมมีหน้าที่ชำระเงินสมทบ ตามความหมายของคำว่า “เจ้าของห้องชุด” ที่กฎหมายบัญญัติไว้ด้วย

อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้กำหนดหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระไว้ว่าบุคคลใดมีหน้าที่รับผิดชอบ แต่โดยหลักทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยหนี้ย่อมต้องหมายถึงบุคคลที่เป็นหนี้ หรือตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ย่อมต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายนั่นเอง ซึ่งลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีนี้ได้แก่ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเดิม แต่บทบัญญัติแห่งมาตรา 29 วรรคสองที่บัญญัติให้สิทธิแก่นิติบุคคลอาคารชุดที่จะไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระให้แก่ผู้ขอหากผู้หนี้ไม่ทำการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระให้เสร็จสิ้นก่อน ซึ่งดูเสมือนเป็นการบังคับโดยปริยายว่า ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระแทนเจ้าของห้องชุดเดิมหมายถึงผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย หากเป็นเช่นนั้นก็เท่ากับว่านิติบุคคลอาคารชุดอาจไม่มีความจำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาล เพื่อเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดเดิมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ เพราะถึงอย่างไรนิติบุคคลอาคารชุดย่อมต้องได้รับชำระหนี้ หากมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ทั้ง ๆ ที่กฎหมายได้ให้อำนาจแก่นิติบุคคลอาคารชุด ที่จะดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีได้ในนามนิติบุคคลอาคารชุดเอง ยิ่งไปกว่านี้พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ยังให้หลักประกันสำหรับหนี้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อีกด้วย โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของลูกหนี้ในส่วนบุริมสิทธิจะอยู่ในลำดับใดก็แล้วแต่รายละเอียดที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกา³⁶ กำหนดว่า

³⁶ Uniform Condominium Act 1980 Section 3-116.

ให้สมาคมเจ้าของห้องชุดมีบุริมสิทธิก่อนหนี้ หรือภาระผูกพันใด ๆ ในห้องชุด ยกเว้นหนี้ หรือภาระผูกพันที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนการจดทะเบียนตราสารจัดตั้งอาคารชุด หนี้ภาษีอากร หรือเงินใด ๆ ที่รัฐบาลเรียกเก็บจากห้องชุดนั้นและหนี้จำนองลำดับที่ 1 ที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนวันถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่าร่วมนั้น แต่ค่าใช้จ่าร่วมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 6 เดือนที่สมาคมจะฟ้องคดียอมมีบุริมสิทธิอยู่ก่อนหนี้จำนองดังกล่าว โดยหนี้ค่าใช้จ่าร่วมตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา กำหนดอายุความฟ้องร้องไว้เพียง 3 ปี เท่านั้นสำหรับกฎหมายอาคารชุดของไทยก็มีบทบัญญัติไว้เป็นพิเศษเพื่อเอื้อประโยชน์ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเพื่อการบังคับชำระค่าใช้จ่าที่ค้างชำระไว้เช่นกันในมาตรา 41 คือ

(1) ค่าใช้จ่าที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแต่ละห้องโดยให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 259(1)³⁷ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตนกล่าวคือบุริมสิทธิตามมาตรา 259 นั้น มีทั้งหมด 7 ลำดับด้วยกัน เจ้าหนี้ในบุริมสิทธิลำดับแรกยอมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ลำดับต่อ ๆ มา ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะฟ้องให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้ที่ค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคแรก โดยบังคับคดีขายทรัพย์สินซึ่งเจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุด ได้แก่ทรัพย์สินต่างๆ เช่น โตะ เก้าอี้ วิทยุทีวี เป็นต้น โดยให้ได้รับชำระหนี้ในอันดับหนึ่งก่อนเจ้าหนี้บุริมสิทธิรายอื่น ๆ ในมาตรา 259

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่าตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1)³⁸ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สิน

³⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 259 บัญญัติว่า ถ้าหนี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลผู้ใดในมูลอย่างหนึ่งอย่างใดดังจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลผู้นั้นยอมมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ

- (1) เช่าสังหาริมทรัพย์
- (2) พักอาศัยในโรงแรม
- (3) รับขนคนโดยสาร หรือของ
- (4) รักษาสังหาริมทรัพย์
- (5) ซื้อขายสังหาริมทรัพย์
- (6) ค่าเมล็ดพันธุ์ ไม้พันธุ์ หรือ ปุ๋ย
- (7) ค่าแรงงานกสิกรรม หรือ อุตสาหกรรม

³⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 273 บัญญัติว่า ถ้าหนี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลผู้ใดในมูลอย่างหนึ่งอย่างใดดังจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลผู้นั้นยอมมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ

- (1) รักษาสังหาริมทรัพย์
- (2) จ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์
- (3) ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดและบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) นี้ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง กล่าวคือมีสิทธิฟ้องร้องและบังคับคดีของ ให้ยึดทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดเพื่อขายทอดตลาด แล้วนำเงินมาชำระหนี้สำหรับค่าใช้จ่าย ที่ค้างชำระส่วนนี้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในลำดับที่หนึ่งเช่นเดียวกับเจ้าหนี้ค้ำรักษา อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 273 นอกจากนี้มาตรา 41 วรรคท้าย มี บทบัญญัติพิเศษว่า หากผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคสอง ไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของ เจ้าของห้องชุดโดยจัดอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง ผลก็คือ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถฟ้องร้อง บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด ผู้เป็นลูกหนี้ได้เช่นเดียวกับเจ้าหนี้จำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหากเจ้าหนี้อื่นๆ ได้ฟ้องร้องบังคับคดียึดห้องชุดเพื่อขาย ทอดตลาด นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ใช้สิทธิของเจ้าของร่วมก็สามารถร้องต่อศาลเพื่อขอรับชำระ หนี้ที่ค้างชำระได้ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 289

จะเห็นได้ว่า บุริมสิทธิดังกล่าวเป็นบุริมสิทธิที่ระบบกฎหมายอาคารชุด ให้ความสำคัญต่อ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอย่างมาก กฎหมายอาคารชุดของไทยจึงนำบทบัญญัติในเรื่องบุริมสิทธิตามที่ บัญญัติไว้ในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกามาบังคับใช้ด้วย แต่อาจจะแตกต่างกันบ้างในเรื่อง ของอายุความในการฟ้องเรียกหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ซึ่งกฎหมายสหรัฐอเมริกากำหนด ไว้เพียง 3 ปี แต่กฎหมายอาคารชุดของไทยมิได้มีบทบัญญัติอายุความในการฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายส่วน กลางไว้เป็นการเฉพาะ กรณีนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าเมื่อไม่มีการกำหนดอายุความไว้เป็นการเฉพาะต้อง นำบทบัญญัติเกี่ยวกับอายุความทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 193/30 มาบังคับ ใช้ กล่าวคือ นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องเจ้าของห้องชุดเดิมเรียกค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระได้ ภายในอายุความ 10 ปี

นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ที่กฎหมายบัญญัติให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นกรณีพิเศษ แล้ว หากพิจารณาในกระบวนการขายทอดตลาดห้องชุดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อเจ้าพนักงาน บังคับคดีได้ยึดห้องชุดตามคำสั่งศาลแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือแจ้งการยึดห้องชุดต่อนิติ บุคคลอาคารชุดพร้อมกับแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบว่าหากประสงค์จะได้รับการชำระหนี้ตาม มาตรา 18 วรรคสอง ก่อนเจ้าหนี้จำนองก็ให้ดำเนินการร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ตนได้รับเงินที่ได้ จากการขายทอดตลาดห้องชุดนั้น แต่จากการศึกษาค้นคว้าแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ปรากฏว่ามีน้อย มากที่นิติบุคคลอาคารชุดจะใช้สิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาล เพื่อเรียกชำระหนี้ส่วนกลางค้างชำระ จากเจ้าของกรรมสิทธิ์คนเดิมและน้อยมากที่นิติบุคคลอาคารชุดจะใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่ายังไม่ปรากฏวิธีปฏิบัติที่ชัดเจนในการกำหนดวิธีการ

เกี่ยวกับการส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็เป็นได้

ดังนั้น เมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนเดิมเป็นผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางย่อมตกเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด จึงต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระดอกเบี้ย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 วรรคหนึ่ง แต่หากพิจารณาในด้านของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะเห็นได้ว่า ผู้ซื้อมิได้เป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ในขณะที่มีการผิมนัดชำระหนี้ เพียงแต่เป็นผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยสุจริตในการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล ถ้อยคำในมาตรา 29 วรรคสองที่ระบุว่า“รายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18” และที่ว่า “เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว” หากจะแปลความว่า หมายถึงหนี้เงินต้นและค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่ต้องชำระตาม มาตรา 18 เพื่อกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดเป็นผู้ชำระ ก็ดูเหมือนจะไม่เป็นธรรมดา เมื่อเป็นเช่นนี้จึงเกิดข้อโต้แย้งขึ้นระหว่างผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีกับนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น ผู้ซื้อส่วนใหญ่มักไม่ยอมชำระดอกเบี้ยหรือค่าปรับเพราะถือว่าเป็นค่าปรับหรือดอกเบี้ยนั้นเกิดขึ้นก่อนที่ผู้ซื้อจะประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด ส่วนนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่ยอมออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้แก่ผู้ซื้อจนกว่าผู้ซื้อจะชำระทั้งต้นเงินและค่าปรับหรือดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นก่อน โดยอ้างบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 ทำให้ผู้ซื้อไม่มีทางเลือกจึงนำคดีกลับไปสู่ศาลอีกครั้งหนึ่ง

4.3 ปัญหาที่เกิดจากนิติบุคคลอาคารชุด

4.3.1 ไม่แจ้งภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี

การดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีนอกจากจะต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดี ยังต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522รวมทั้งคำสั่ง³⁹ ประกาศของกรมบังคับคดีที่ได้วางหลักเกณฑ์ในการบังคับคดีตั้งแต่ในขั้นตอนการยึดทรัพย์สินถึงการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือปฏิบัติ ในแนวทางเดียวกันและถือเป็นเสมือนหลักเกณฑ์ในการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย นอกจากนี้แนวทางปฏิบัติของกรมบังคับคดีดังกล่าว ยังได้กำหนดวิธีการขายทอดตลาดห้องชุด ไว้เป็นการเฉพาะในข้อ 18.4 ได้แก่ กรณีวิธีการคำนวณราคาสมควรขายให้คำนวณอัตราร้อยละของราคา

³⁹ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการอัยทรัพย์ ชั้น 1 รื้อถอนและจำหน่ายทรัพย์สินข้อ 2.ของกรมบังคับคดี สั่ง ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2549 ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2549.

ประเมินตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ (หากมี) ตามที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรอันทึน และกรณีหากค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระเกินราคาสมควรขาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำนโยบายการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มาใช้โดยอนุโลม ดังนั้น เมื่อมีการยึดห้องชุดเพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งการยึดให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบด้วย และเมื่อจะขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะมีหมายแจ้งการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทราบอีกครั้งหนึ่ง โดยแนบประกาศการขายทอดตลาดไปพร้อมหมายแจ้งนั้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้มีโอกาสแจ้งหรือคัดค้านเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเรื่องอื่นๆ หากพึงมี

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ได้รับแจ้งค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะระบุจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้ในประกาศขายทอดตลาดห้องชุด และจะนำไปหักออกจากราคาห้องชุด ที่กำหนดเป็นราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดห้องชุด และให้ผู้ซื้อห้องชุดนำเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น ไปชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุด และดำเนินการขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้ว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ เพื่อนำไปประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อไป

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการแจ้งหรือไม่คัดค้านเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบหรือบางกรณีแม้จะแจ้งก็แจ้งเฉพาะค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ แต่กลับไม่แจ้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยค้างชำระ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดห้องชุดก็ไม่อาจระบุจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยค้างชำระในประกาศขายดังกล่าวได้ผู้ซื้อห้องชุดจึงไม่ทราบข้อเท็จจริงที่ถูกต้องว่าห้องชุดดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยค้างชำระอยู่จำนวนหนึ่ง แต่หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งภาระหนี้สินทั้งหมดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ ตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้สอบถาม ไปยังผู้ซื้อก็จะได้ทราบข้อเท็จจริงและนำมาประกอบการตัดสินใจว่าควรจะมีผลซื้อห้องชุดดังกล่าวหรือไม่ และในราคาเท่าใดจึงจะเหมาะสมและเป็นธรรม

แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ตามคำสั่งกรมบังคับคดี⁴⁰ ซึ่งออกตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 นอกจากจะได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องมีหมายแจ้งเพื่อสอบถามภาระหนี้สินในห้องชุดที่จะนำออกขายทอดตลาด

⁴⁰ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 ข้อ 3.2 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์.

แล้ว ยังได้กำหนดว่า หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้รับแจ้งจำนวนภาระหนี้สินค้างชำระจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดภายใน 15 วันนับแต่วันรับหนังสือให้ผู้นำยัดมีหน้าที่ในการแจ้งภาระหนี้สินและนำส่งพร้อมรับรองก่อนการขายทอดตลาด ซึ่งการกำหนดหน้าที่ของผู้นำยัด ดูเสมือนว่าจะเป็นแนวทางแก้ปัญหาหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการแจ้งภาระหนี้สินตามหมายของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ในทางปฏิบัติ หากผู้นำยัด ไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ในส่วนของเจ้าพนักงานบังคับคดีเอง ก็ไม่มีมาตรการเด็ดขาดในการบังคับผู้นำยัดให้ต้องปฏิบัติเช่นนั้นได้ ทั้งนี้เป็นเพราะระเบียบกระทรวงยุติธรรมไม่ใช่กฎหมาย⁴¹ แม้หากไม่มีการปฏิบัติก็ไม่ทำให้กระบวนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเสียไป

จะเห็นได้ว่า การที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่แจ้งภาระหนี้สินให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบย่อมเป็นสาเหตุสำคัญที่มีผลทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจระบุจำนวนภาระหนี้สินรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยลงในประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ซื้อทราบข้อเท็จจริงที่ถูกต้องได้ กรณีนี้ น่าจะถือได้ว่าเป็นความบกพร่อง และการละเลยไม่ใส่ใจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยอาจมีสาเหตุมาจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทราบดีว่า แม้จะไม่ได้แจ้งภาระหนี้สินในห้องชุดให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบก็ไม่ทำให้สิทธิในการได้รับชำระหนี้ดังกล่าวของนิติบุคคลอาคารชุดระงับลง แต่อย่างไรก็ตาม เพราะถึงอย่างไร เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ซื้อย่อมต้องขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เพื่อนำไปประกอบการรับโอนกรรมสิทธิ์ ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 หากผู้ซื้อห้องชุดไม่ยินยอมชำระหนี้สินค้างชำระทั้งหมด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิที่จะไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้แก่ผู้ซื้อ ตามที่บัญญัติไว้ในวรรคท้ายของมาตรา 29

ผู้เขียนเห็นว่าบทบัญญัติในมาตรา 29 วรรคสอง ที่บัญญัติให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ซื้อต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้วนั้น บทบัญญัตินี้หากนำไปใช้บังคับในการทำนิติกรรม

⁴¹ คำพิพากษาฎีกาที่ 2210/2537 ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 68 วรรคแรก ที่กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการปิดประกาศขายทอดตลาดโดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่ทรัพย์จะขายตั้งอยู่ด้วย เป็นข้อกำหนดเพื่อประสงค์ให้บุคคลภายนอกที่สนใจมาประมูลซื้อทรัพย์ในการขายทอดตลาดเท่านั้น ระเบียบดังกล่าวหาได้เป็นกฎหมายไม่ แม้หากจะไม่มี การปฏิบัติตามข้อ กำหนดดังกล่าว แต่เมื่อ ได้ความว่าจำเลยได้ทราบกำหนดวันขายทอดตลาดตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีล่วงหน้าแล้ว ถือได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งวันขายทอดตลาดให้จำเลยทั้งสองซึ่งมีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 แล้ว.

ปกติกรณีการซื้อขายทั่วไป ซึ่งมีใช้กรณีการซื้อจากการขายทอดตลาดก็นับว่าเป็นมาตรการที่เหมาะสม เป็นธรรมอยู่ แต่การซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต เป็นกรณีที่ต้องพิจารณาแตกต่างออกไป โดยเหตุที่การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีกระบวนการและแนวทางปฏิบัติเพื่อให้เกิดความ สะดวก และ รวดเร็ว ในการขายทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ฉะนั้นความตกลงใด ๆ ระหว่าง เจ้าพนักงานบังคับคดีกับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือ แม้กระทั่ง ประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมต้องเป็นไปตามข้อความที่ได้ประกาศ หรือตามแบบฟอร์มของ กรมบังคับคดีที่กำหนดไว้โดยไม่อาจแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ อีกทั้งผู้ซื้อจะต้องถูกผูกพันตามข้อความ ที่ได้ประกาศนั้นด้วย สาเหตุเหล่านี้อาจมีผลทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สิน และภาวะติดพันในห้องชุดนั้นได้ละเอียดถี่ถ้วน ซึ่งแตกต่างจากการตกลงซื้อขายโดยปกติทั่วไป ที่ผู้ซื้อ มีเวลาตัดสินใจและตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินอย่างละเอียดรอบคอบได้นานกว่าที่จะตัดสินใจซื้อ

4.3.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่อยู่ หรือ ไม่มีตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการ ออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้แก่ผู้ซื้อ

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าผู้ทำการแทนเจ้าของอาคารชุดนั้น กฎหมายอาคารชุดของประเทศ ต่างๆ กำหนดให้มีสถานะเป็นนิติบุคคล ดังนั้นการกระทำใด ๆ ของนิติบุคคลจึงย่อมต้องกระทำโดย ผู้แทน เช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ๆ ผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดของไทย ก็คือ ผู้จัดการ นั่นเอง และในการดำเนินงานของผู้จัดการนั้น อาจกำหนดให้มีคณะบุคคลเป็นผู้ควบคุมกิจการ บริหารงานก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศว่าจะกำหนดไว้อย่างใด กฎหมาย ของประเทศสหรัฐอเมริกากำหนดให้สมาคมเจ้าของห้องชุดมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการ และ ในการปฏิบัติหน้าที่ของสมาคมเจ้าของห้องชุด จะกระทำโดยคณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ (Executive Board Members and Officers) โดยคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการในนามของสมาคม เจ้าของห้องชุดได้ โดยมีบัญญัติให้มีผู้จัดการ ส่วนกฎหมายของสิงคโปร์มีบัญญัติให้มีการจัดตั้ง บริษัทบริหารงาน (Management Corporation) เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในอาคารที่มีการแบ่งย่อย (Subdivided Building) ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทบริหารงาน จะทำโดย คณะกรรมการ (Council) ซึ่งเป็นกลุ่มของสมาชิกเจ้าของห้องชุด (Council Members) ที่เลือก โดยมติแห่งที่ ประชุมใหญ่ของบริษัทบริหารงาน และไม่ได้กำหนดให้มีผู้จัดการเช่นเดียวกัน แต่บริษัทบริหารงาน สามารถแต่งตั้งตัวแทนการบริหารงานแทนได้ หากบริษัทบริหารงานประสงค์เช่นนั้น ซึ่งแตกต่างจาก กฎหมายอาคารชุดของไทยและฝรั่งเศส เพราะผู้ทำหน้าที่บริหารงาน เรียกว่า “ผู้จัดการ” และมีเพียง บุคคลเดียวไม่ใช่คณะบุคคลแตกต่างจากที่บัญญัติไว้ในกฎหมายของสหรัฐอเมริกาและสิงคโปร์

ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการจะต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการ ตามข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมของเจ้าของร่วม ตามบทบัญญัติมาตรา 48 (3) นอกจากอำนาจหน้าที่

ดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการอาจมีหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 36 (4) ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีกรออกกฎกระทรวงให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่อื่นๆ ดังนั้นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการจึงมีตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น

จากการที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมกำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นแทนได้⁴² เนื่องจากการเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องคำนึงถึงความสามารถ และคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้จัดการเป็นหลักสำคัญ การควบคุมการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการนั้น กฎหมายได้ให้สิทธิไว้ว่าจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้⁴³ ทั้งนี้แล้วแต่เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตกลงกัน หากจะมีคณะกรรมการก็ต้องแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมของเจ้าของร่วมตามมาตรา 44 โดยมติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมซึ่งการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่มีความเชี่ยวชาญหรือขาดประสบการณ์แล้วย่อมก่อให้เกิดปัญหาขึ้นได้ ดังนั้นกฎหมายจึงได้มีบทบัญญัติรองรับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะประกอบด้วยกรรมการไม่เกิน 9 คน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่⁴⁴ นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดคุณสมบัติของบุคคลผู้มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ของอาคารชุด และบุคคลที่มีสิทธิที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น⁴⁵ ตามคุณสมบัติแล้วจะต้องเป็น

- (1) เจ้าของร่วม หรือ คู่สมรสของเจ้าของร่วม
 - (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือ ผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือ เสมือนคนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
 - (3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
- เหตุที่กฎหมายกำหนดคุณสมบัติของผู้มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ก็เพราะคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการ ดังนั้น ผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการจึงต้องเป็นผู้มีประโยชน์เกี่ยวข้องกับอาคารชุดดังที่กฎหมายกำหนด

⁴² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 วรรคท้าย.

⁴³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37.

⁴⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 วรรคท้าย.

⁴⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 38.

คุณสมบัติไว้ซึ่งการมีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 37 ในความเป็นจริงจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของห้องชุดทุกคน โดยจะเห็นได้ว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีความสำคัญต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเปรียบเสมือนกับคณะกรรมการของบริษัทจำกัดเพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด

โดยเหตุที่กฎหมายอาคารชุดของไทยมีบทบัญญัติให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจบริหารจัดการอาคารชุดแต่เพียงผู้เดียว เช่นเดียวกับกฎหมายของฝรั่งเศส แต่แตกต่างจากกฎหมายของสหรัฐอเมริกาและสิงคโปร์ ซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ต้องจัดตั้งคณะกรรมการสมาคมเจ้าของห้องชุดและคณะกรรมการบริษัทบริหารงานเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีความสำคัญอย่างมากในอันที่จะดำเนินการให้ถูกลงตามมติแห่งที่ประชุมเจ้าของร่วม หากอาคารชุดไม่มีผู้จัดการบริหารจัดการ การอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วมจะเกิดปัญหามากมายและอาจส่งผลให้ตัวอาคารชุดราคาตกต่ำลงเรื่อยๆ เพราะขาดคนดูแลและด้วยเหตุที่มีอำนาจแต่ผู้เดียว โดยเฉพาะอำนาจที่จะออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้แก่ผู้ประสงค์จะนำไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 29 วรรคสอง เพราะหากไม่มีหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงแล้วก็ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธินิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ แต่ปรากฏว่าโดยสภาพปัจจุบันปัญหาในการบริหารอาคารชุดเกิดขึ้นมากมายไม่ว่าจะเกิดจากตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเองที่ไม่มีความรับผิดชอบหรือปัญหาที่เกิดจากเจ้าของร่วม เช่น การจัดเก็บค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้จึงไม่มีเงินหรือกองทุนสำหรับบริหารอาคารชุดซึ่งอาคารชุดบาง โครงการแม้จะมีนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายบังคับก็จริง แต่ในทางปฏิบัติแล้วไม่มีผู้ใดที่จะรับเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เนื่องจากเก็บค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ทำให้ผู้จัดการไม่ได้รับเงินเดือน เมื่อไม่มีผู้จัดการบริหารจัดการอาคารชุด ทำให้เกิดปัญหาอาคารชุดขาดการดูแลรักษาส่งผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของห้องชุดอย่างยิ่งเมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ก็ไม่มีบทบัญญัติให้แต่งตั้งผู้จัดการในกรณีผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ซึ่งถือว่าแตกต่างจากกฎหมายของฝรั่งเศส⁴⁶ ที่บัญญัติไว้ว่าหากผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าเหตุใดก็ตามหรือกรณีผู้จัดการละเลยการปฏิบัติหน้าที่ และกรณีไม่มีข้อบังคับกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการอาจถูกแต่งตั้งขึ้นโดยคำสั่งศาล บทบัญญัติในลักษณะที่กล่าวถึงได้ว่าเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาในกรณีเช่นว่านี้ได้คืออย่างหนึ่ง

ปัญหาการที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าเพราะเหตุใดก็ตามนี้ เป็นปัญหาหนึ่งในหลายปัญหาที่มีการร้องเรียนไปยังกรมที่ดิน จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องพบว่าจากการ

⁴⁶ กฎหมายเลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 มาตรา 18 (7).

รวบรวมข้อร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุดตั้งแต่ต้นปี 2548 ถึงสิ้นปี 2548⁴⁷ มีปัญหาข้อร้องเรียนเฉพาะปัญหาที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อนี้ ได้แก่

1. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ จำนวน 19 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 3.24 กรณีผู้รับโอนเป็นผู้ที่ได้สิทธิมาโดยคำสั่งศาลหรือซื้อจากการขายทอดตลาดได้ยื่นขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยมิได้มีหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

2. ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดจำนวนทั้งสิ้น 263 เรื่อง คิดเป็นร้อยละ 44.80 โดยแยกเป็นประเด็นต่าง ๆ ได้แก่

- (1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่นำเงินค่าใช้จ่ายไปใช้ส่วนตัว
- (2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม
- (3) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

นอกเหนือจากปัญหาการร้องเรียนไปยังกรมที่ดินแล้วยังปรากฏปัญหาการร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุดในประเด็นนี้ไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (ส.ค.บ.) จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง⁴⁸ ปรากฏว่ามีผู้ร้องเรียนซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินในกรณีปกติทั่วไป และเป็นผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ตั้งแต่ต้นปี 2550 เป็นต้นมา เฉพาะปัญหาของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่น้อยกว่า 3 ราย ได้ร้องเรียนไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (ส.ค.บ.) ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด⁴⁹ ไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้แก่ผู้ซื้อเมื่อผู้ซื้อร้องขอ โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอ้างว่าไม่สามารถตรวจสอบจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระที่แน่นอนได้เพราะผู้จัดการคนเดิมไม่จัดทำรายงานไว้จึงไม่มีข้อมูลการชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดเดิม ผู้ซื้อจึงต้องไปดำเนินการร้องเรียนต่อ ส.ค.บ. เพื่อนำหลักฐานการร้องเรียนมาแสดงต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อน จึงจะดำเนินการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้ได้

นอกจากนี้ ในส่วนของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ราย

⁴⁷ ประยูตร วสุธาสวัสดิ์. นักวิชาการที่ดิน 7 ว. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. สัมภาษณ์ 20 มีนาคม 2550.

⁴⁸ อนุพงษ์ เจริญเวช. เจ้าหน้าที่สืบสวนสอบสวน 6 สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. สัมภาษณ์ 20 มีนาคม 2550.

⁴⁹ นิติบุคคลอาคารชุด สุขสวัสดิ์ 26 คอนโดมิเนียม.

บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์จำกัด⁵⁰ ซึ่งประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าหน้าที่ ตามคำพิพากษาราย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แต่ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เพราะไม่มีตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้ต่างๆที่บริษัทยินยอมชำระเงินที่ค้างชำระอยู่นั้น เพราะเห็นว่าเมื่อเปรียบเทียบกับราคาห้องชุดแล้ว ค่าใช้จ่ายค้างชำระนั้นมีจำนวนไม่สูงมากแต่ก็ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ได้

ปัญหาที่กล่าวมานี้ย่อมส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เมื่อมีการซื้อขายห้องชุด เนื่องจากไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่จะทำหน้าที่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้แก่ผู้ซื้อ อีกทั้งบุคคลอื่นก็ไม่สามารถออกหนังสือรับรองรายการหนี้ได้เพราะผู้จัดการจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเองตามที่กฎหมายบัญญัติ เว้นแต่กิจการตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมของเจ้าของร่วมที่ได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นทำแทนได้ จึงสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำได้ หากไม่เข้าข้อยกเว้นดังกล่าวแล้วจะมอบหมายให้ทำแทนกันไม่ได้ อีกทั้ง กฎหมายอาคารชุดของไทย ก็ไม่มีบทบัญญัติกำหนดให้แต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวโดยคำสั่งศาลได้เช่นที่กฎหมายของฝรั่งเศสบัญญัติไว้ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว เมื่อเป็นเช่นนี้ย่อมทำให้เกิดปัญหากับผู้ซื้อ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอย่างแน่นอน

อย่างไรก็ตาม ปัญหานี้มิได้เกิดเฉพาะกรณีของการซื้อขายห้องชุดในกรณีปกติทั่วไป แต่เกี่ยวพันและเป็นประเด็นเดียวกับการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย เพราะเหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสอง มิได้มีบทยกเว้นไว้เป็นการเฉพาะว่าผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่จำเป็นต้องนำหนังสือรับรอง รายการหนี้ซึ่งแสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระที่ออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยแต่อย่างใด

⁵⁰ วิจิต เตชะศิษย์, ผู้จัดการประจำฝ่าย ฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์และหลักประกัน, บริษัทบริหาร สินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด, สัมภาษณ์ 22 มกราคม 2550.

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

ในการศึกษาค้นคว้าสภาพปัญหาของ ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน บังคับคดี ตลอดจนการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและของต่างประเทศ ในบทที่ 2 บทที่ 3 และบทที่ 4 ผู้เขียนพบว่า กฎหมายอาคารชุดของแต่ละประเทศ เป็นกฎหมายที่ก่อตั้ง ระบบการอยู่อาศัยของคนหมู่มากในอาคารเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของการสร้างระบบ การอยู่อาศัยในอาคารชุด ก็คือ การสร้างมาตรฐานหรือการกำหนดวิธีการให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเกิด ความผาสุกร่วมกัน ในการอยู่อาศัยด้วยสภาพความเป็นอยู่ที่ดี ดังจะเห็นได้จากบทบัญญัติในการแยก กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลแก่ผู้เป็นเจ้าของห้องชุด และกำหนดให้เจ้าของห้องชุดทุกคนมีกรรมสิทธิ์ รวมในทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งการจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ ซึ่งถือเป็น หลักการพื้นฐานที่เป็นการกำหนดสิทธิเบื้องต้นแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

จากการที่ประเทศไทยได้ประกาศและบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา รวมระยะเวลาจนถึงปัจจุบันประมาณ 28 ปีเศษแล้วแต่มิได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับ สภาพธุรกิจอาคารชุดที่มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน แม้ว่า พระราชบัญญัติ ฉบับนี้จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมในปี 2534 และปี 2542 แต่การแก้ไขดังกล่าวก็มุ่งเน้นแต่การแก้ไขเฉพาะ กรณีการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคาดหวังว่าจะเป็นช่องทางและแรงจูงใจให้ คนต่างด้าวนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาซื้อห้องชุดเพื่อแก้ไขปัญหาราคาหุ้นเงินตราภายในประเทศ ที่เกิดภาวะเงินตึงตัว และช่วยเหลือตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ซบเซาลง และล้นตลาด อีกทั้งมี อาคารชุดของเอกชนและภาครัฐเกิดขึ้นมากมายทั้งในกรุงเทพมหานครและภูมิภาค ขณะเดียวกันก็มี ปัญหาของอาคารชุดเกิดขึ้นตามมาเป็นจำนวนมากเช่นกัน ซึ่งนับวันได้ทวีความรุนแรง กลายเป็นปัญหา ของสังคมที่มีความหลากหลายในเชิง โครงสร้างของสังคม และกฎหมายซ้อนกันอยู่หลายมิติ ดังจะเห็น ได้จากภาพการร้องเรียนของผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นผู้ซื้อห้องชุดในฐานะผู้บริโภคหรือ ผู้ประกอบการอาคารชุดที่ปรากฏในหน้าหนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์หรือจากข้อมูลการร้องเรียน ไปยังหน่วยงานของทางรัฐ เช่น กรมที่ดิน และ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค(ส.ค.บ.) เป็นต้น

จะเห็นได้ว่าการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดดังกล่าวได้เกิดปัญหาต่าง ๆ อันเนื่องมาจาก ความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายและจากการเปลี่ยนแปลงสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลกระทบ

ต่อการอยู่อาศัยร่วมกันของเจ้าของห้องชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด ปัญหาการกำหนดค่าปรับ หรือดอกเบี้ยกรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือแม้กระทั่งปัญหากรณีที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ หรือไม่มีตัวผู้จัดการ หรือผู้จัดการ ไม่อยู่ ทำให้ไม่มีผู้ใดทำหน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้เพื่อนำไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง ซึ่งปัญหานี้ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยตรง โดยเฉพาะประเด็นที่กฎหมายกำหนดว่า ผู้ประสงค์จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ ตามมาตรา 18 ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อประกอบการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวด้วย เมื่อห้องชุดดังกล่าวถูกนำยัดออกขายทอดตลาดตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล ย่อมมีผลทำให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ประสงค์จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้ปรากฏสิทธิในชื่อของตน ก็จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระอยู่ให้เสร็จสิ้นครบถ้วนก่อน มิฉะนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะไม่ดำเนินการออกหนังสือรับรองดังกล่าวให้โดยอ้างบทบัญญัติในมาตรา 29 วรรคสอง ทั้งๆ ที่ความจริงแล้วผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เคยเป็นลูกหนี้ หรือมีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับนิติบุคคลอาคารชุดมาก่อน แต่การที่พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสอง มีบทบัญญัติเช่นนั้นย่อมมีผลทำให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยในส่วนนี้โดยปริยาย

ปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ของเจ้าของห้องชุดคนเดิมเป็นปัญหาสำคัญที่ทำให้เกิดผลกระทบเกี่ยวพันไปยังปัญหาอื่น ๆ ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว จากการวิเคราะห์ปัญหาซึ่งเป็นประเด็นตามวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ พอกกล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

1. ปัญหาที่เกิดจากเจ้าของห้องชุดเดิม ได้แก่ปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่ในปัญหานี้พบว่ามักเกิดจากห้องชุดต่างๆ ที่เจ้าของซื้อไว้ถึงกำไรและไม่อยู่ หรือให้ผู้อื่นเช่าแต่ผู้เช่าไม่ยอมจ่ายแทนเจ้าของห้องชุดตามที่ตกลงกันไว้ หรือห้องชุดถูกเจ้าหนี้ฟ้องบังคับจำนองและขายทอดตลาดไม่ได้ เป็นต้น จากการศึกษาพบว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด มีความสำคัญต่อระบบอาคารชุดเป็นอย่างมาก ทั้งนี้เพราะในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นที่จะต้องมียกจ่ายต่างๆ เช่น ค่าจ้างเงินเดือนของผู้จัดการและเจ้าหน้าที่ ตลอดจนยกจ่ายอื่นๆ เพื่อการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดซึ่งจะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดในแต่ละประเทศรวมทั้งของประเทศไทยมีเจตนารมณ์

เดียวกัน คือ การกำหนดให้เจ้าของร่วมมีหน้าที่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดมีสถานะในทางการเงินที่เข้มแข็ง ในการที่จะบริหารจัดการอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของห้องชุด ดังนั้น หากเจ้าของห้องชุดรายใดรายหนึ่งไม่ยินยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 นอกจากจะเกิดผลกระทบในการอยู่ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดรายอื่นๆ เพราะจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดขาดสภาพคล่องในทางการเงิน จนเป็นเหตุให้มีเงินไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอาคารชุด อันจะนำมาซึ่งสภาพความเสื่อมโทรม เป็นแหล่งมั่วสุมอบายมุข ก่อให้เกิดปัญหาสังคมแล้วยังมีผลทำให้ราคาห้องชุดตกต่ำไม่เป็นที่ต้องการของตลาด และไม่เกิดการหมุนเวียนเปลี่ยนมือในอสังหาริมทรัพย์ อันจะเป็นผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

จากการศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบสิทธิและหน้าที่ของลูกหนี้ที่มีต่อเจ้าหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ กับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด กับนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว จะเห็นได้ว่าสามารถใช้หลักการเดียวกันได้ กล่าวคือหากพิจารณาในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีเจ้าของห้องชุดผิดนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดย่อมตกเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถใช้สิทธิฟ้องร้องเจ้าของห้องชุดเป็นคดีต่อศาลเพื่อเรียกร้องค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระนั้นได้ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดเอง กรณีเช่นนี้แสดงให้เห็นได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดกับเจ้าของห้องชุด ย่อมมีนิติสัมพันธ์กันในฐานะเจ้าหนี้กับลูกหนี้ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หากพิจารณาในส่วนของเจ้าของห้องชุดในฐานะลูกหนี้ เมื่อมีหนี้ย่อมต้องมีหน้าที่ชำระหนี้ทั้งจำนวนให้แก่เจ้าหนี้รวมทั้งอุปกรณ์แห่งหนี้อันได้แก่ดอกเบี้ย หากเจ้าของห้องชุดในฐานะลูกหนี้ไม่ชำระ นิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิฟ้องเจ้าของห้องชุดเป็นคดีต่อศาลตามที่กฎหมายบัญญัติโดยนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีสิทธิที่จะเรียกให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีชำระหนี้แทนเจ้าของห้องชุดเดิมโดยอาศัยสิทธิที่มีต่อเจ้าของห้องชุดเดิมได้ แต่การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสองบัญญัติให้ผู้ประสงค์จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ด้วย แม้มาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 จะไม่บัญญัติไว้เป็นการชัดเจนว่าให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ชำระแทนเจ้าของห้องชุดคนเดิมก็ตาม แต่จากถ้อยคำที่บัญญัติไว้ในมาตราดังกล่าวหากตีความแล้วผลไม่แตกต่าง รวมทั้งมีผลทำให้กลับกลายเป็นว่า ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ พร้อมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่ค้างชำระแทนเจ้าของห้องชุดคนเดิม ทั้งที่ตนมิได้เป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ในขณะที่มีการผิดนัดชำระหนี้

นอกจากนี้การซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ก็มีใช้เป็นการแปลงหนี้ใหม่ ด้วยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ อันจะทำให้ลูกหนี้คนใหม่ต้องรับเอาหน้าที่และความรับผิดชอบของลูกหนี้เดิมไว้ทั้งหมด จากการค้นคว้าเพิ่มเติมกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ที่มีชื่อเรียกว่า “Session Laws of Hawaii 1961” มาตรา 22¹ บัญญัติให้ผู้ซื้ออพาร์ทเมนต์ที่ได้กรรมสิทธิ์มาโดยผลแห่งการยึดทรัพย์สินจำนอง ผู้ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์นั้นไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมหรือจำนวนเงินที่ภาคีเจ้าของอพาร์ทเมนต์ได้ประเมินไว้ และซึ่งถึงกำหนดชำระก่อนระยะเวลาที่ผู้ทรงกรรมสิทธิ์จะได้กรรมสิทธิ์นั้นมา สำหรับค่าใช้จ่ายร่วมที่ค้างชำระซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอพาร์ทเมนต์นั้นเจ้าของอพาร์ทเมนต์จะต้องเป็นผู้ชำระ และตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส ก็บัญญัติไว้ทำนองว่าหากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จัดการสมาคมเจ้าของร่วมจะต้องใช้สิทธิขอรับเงินที่เจ้าของเดิมค้างชำระภายในกำหนดเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ทราบ จากบทบัญญัติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวายประเทศสหรัฐอเมริกาและกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสเป็นบทบัญญัติที่ให้ความเป็นธรรมต่อบุคคลภายนอก ที่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมที่เกิดขึ้นก่อนที่ตนจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น มาส่วนค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระซึ่งเกิดภายหลังการได้มา ย่อมเป็นหน้าที่ของผู้รับโอนหรือเจ้าของห้องชุดคนใหม่เป็นผู้ชำระ

อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติในมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หากพิจารณาในมุมมองของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี จะมีผลเท่ากับว่า กฎหมายบังคับบุคคลภายนอกที่ไม่มีหน้าที่ทั้งตามกฎหมายและสัญญาให้ชำระหนี้แทนเจ้าของห้องชุดคนเดิมซึ่งเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดโดยตรง เพราะเหตุล้อยคำที่บัญญัติไว้ในลักษณะครอบคลุม โดยใช้คำว่า “ผู้ขอ” หากตีความตามลายลักษณ์อักษรก็น่าจะหมายถึงบุคคลใดก็ได้ รวมถึงผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย ทั้งนี้ จะเห็นได้จากในทางปฏิบัติ ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ย่อมไม่อาจหลีกเลี่ยงที่จะไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นได้ มิฉะนั้นผู้ซื้อก็ไม่อาจดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ การที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนั้น หากนำมาใช้ในทางปฏิบัติ น่าจะขัดกับหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ในส่วนที่ว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของเจ้าหนี้และลูกหนี้ อีกทั้งในกรณีที่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระอยู่ นิติบุคคลอาคารชุดเองก็มีสิทธิที่จะเรียกร้องเอาจากเจ้าของห้องชุดคนเดิมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้ชำระหนี้ โดยการใช้สิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้อยู่แล้ว เพราะเป็นสิทธิที่เจ้าหนี้สามารถกระทำได้ตามที่กฎหมายบัญญัติ อีกทั้งเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ฟ้อง

¹ เป็นกฎหมายอาคารชุดที่ใช้บังคับในรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งออกภายใต้กฎหมาย Uniform Condominium Act 1980 เพื่อใช้เป็นแบบอย่างร่วมกันระหว่างรัฐ.

ร้องเจ้าของห้องชุดเดิมเป็นคดีต่อศาลแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 18 ยังบัญญัติให้สิทธิพิเศษต่อนิติบุคคลอาคารชุด ในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งได้แก่บุริมสิทธิที่มีอยู่ในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน และบุริมสิทธิที่มีอยู่ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดทั้งนี้บุริมสิทธิที่มีอยู่ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจําเอง แต่ในทางปฏิบัตินิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่ใช่สิทธินั้นเพื่อการฟ้องเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นคดีต่อศาล รวมทั้งไม่ใช่สิทธิที่มีอยู่ในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิ เพราะรู้ดีว่าเมื่อใดก็ตามที่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีประสงค์จะโอนห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ก็จะต้องมาขอให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ และเมื่อนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะอ้างสิทธิที่มีอยู่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง ให้ผู้ซื้อต้องทำการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระให้ครบถ้วนเสียก่อน จะเห็นได้ว่าการอ้างสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นว่ามานี้ แม้จะเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ แต่ผู้เขียนเห็นว่าเป็นการใช้ช่องทางแห่งกฎหมายเพื่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ฝ่ายเดียวประเด็นปัญหาเหล่านี้ ดังจะเห็นได้จากการมีผู้ร้องเรียนไปยังกรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค(ส.ค.บ.)ซึ่งหน่วยงานราชการที่ได้รับผลกระทบโดยตรงคือ กรมบังคับคดีซึ่งเป็นผู้นำห้องชุดนั้นออกขายทอดตลาดตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติ จนมีผลทำให้ปัจจุบันการประมูลขายทรัพย์สินประเภทห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีไม่ค่อยเป็นที่นิยมและขายได้ช้าลงในปริมาณลดลงเรื่อย ๆ หรือถึงแม้ขายได้ก็ได้ราคาต่ำเกินไป แม้ในความเป็นจริงราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดจะเป็นราคาบังคับขายที่อาจจะไม่มากเท่ากับราคาตลาด แต่ราคาขายก็ควรมีราคาพอสมควรจนไม่ทำให้เจ้าหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องเสียหายจนเกินไป

2: ปัญหาที่เกิดจากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด สามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

2.1 ปัญหาที่เกิดจากการกำหนดค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
ตามมาตรา 18

จากการศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สรุปได้ว่ากฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีบทบังคับในเรื่องการกำหนดอัตราค่าปรับหรืออัตราดอกเบี้ยกรณีเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นการเฉพาะ แต่เปิดโอกาสให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติเพื่อกำหนดอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยนั้นไว้ในข้อบังคับได้ตามที่เห็นสมควร พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 เพียงแต่กำหนดไว้ในหลักการกว้างๆว่า ในข้อบังคับควรมีรายละเอียดอะไรบ้างเท่านั้น การที่กฎหมายบัญญัติ

ไว้ในลักษณะเช่นนี้มีผลทำให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิที่จะกำหนดค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีเจ้าของห้องชุดผิดนัดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ตามอำเภอใจโดยไม่มีกำหนดอัตราสูงสุดซึ่งจะเห็นได้ว่า การกำหนดค่าปรับ หรือ ดอกเบี้ยกรณีผิดนัดของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่ง ไม่เท่ากันและส่วนใหญ่กำหนดไว้ในอัตราที่สูงมากถึงร้อยละ 10 ต่อเดือนหรือ เท่ากับร้อยละ 120 ต่อปี ถือว่าสูงกว่าดอกเบี้ยผิดนัดของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินตามที่ได้กล่าวมาแล้วซึ่งผู้เขียนเห็นว่าไม่ควรเป็นเช่นนั้น เพราะจะทำให้เกิดผลกระทบโดยตรงกับเจ้าของห้องชุด และเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยเฉพาะเมื่อมีการค้างชำระเป็นเวลานานก็ยิ่งทำให้จำนวนค่าปรับหรือดอกเบี้ยนั้นสูงเป็นทวีคูณมีผลทำให้เกิดภาระหนี้ของเจ้าของห้องชุดเพิ่มมากขึ้น จนสุดท้ายแล้วไม่สามารถชำระได้ เมื่อห้องชุดนั้นถูกเจ้าหนี้ยื่นฟ้องเพื่อขายทอดตลาดตามคำสั่ง หรือคำพิพากษาของศาล ค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่ค้างชำระก็ยังคงเป็นภาระที่ตกติดมากับห้องชุด เมื่อมีผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าวไปจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ซื้อจำเป็นต้องชำระค่าปรับ หรือดอกเบี้ยนั้นให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดโดยปริยายและมีอาจหลีกเลี่ยงได้

ประเด็นปัญหานี้ผู้เขียนมีความเห็นว่า แม้กฎหมายอาคารชุดของไทยจะไม่มีบทบังคับให้มีการกำหนดอัตราค่าปรับหรืออัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัดไว้เป็นการเฉพาะเจาะจงและปล่อยให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดได้เอง ตามมติที่ประชุมเจ้าของห้องชุด โดยเฉพาะในขั้นตอนเริ่มแรกขณะจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ ก็คือ ผู้ประกอบ การ หรือผู้ดำเนิน โครงการซึ่งเป็นเจ้าของอาคารชุดในโครงการนั้นด้วย ถือเป็นโอกาสที่ตนมีคะแนนเสียง ข้างมากลงมติเพื่อกำหนดอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราสูงไว้ในข้อบังคับซึ่งผู้ประกอบการ หรือผู้ดำเนิน โครงการ แม้เป็นเจ้าของห้องชุดด้วยก็ตามแต่ก็จะไม่ทำการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ซึ่งหมายความว่า ผู้ประกอบการ หรือผู้ดำเนิน โครงการส่วนใหญ่จะหลีกเลี่ยงการชำระค่าปรับหรือดอกเบี้ยนั้นด้วยเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม แม้ผู้ประกอบการจะไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับ หรือดอกเบี้ยให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด แต่ก็ยังสามารถที่จะนำหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ที่ออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เหตุที่เป็นเช่นนี้เพราะผู้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่คือ พวกฟ้อง บริวารของผู้ประกอบการหรือผู้ดำเนิน โครงการนั่นเอง จึงไม่เป็นการยากที่จะนำหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลภายนอกได้โดยกรรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแล และเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 โดยตรงก็ไม่สามารถที่จะเข้าไปตรวจสอบ ควบคุม กำกับ ดูแลการบริหารจัดการภายในของนิติบุคคลอาคารชุดได้ เหตุเพราะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้ให้อำนาจไว้ ดังนั้น เมื่อเกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างเจ้าของห้องชุดกับนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับอัตรา

ค่าปรับ หรือดอกเบี้ย ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับในอัตราที่สูงเกินสมควร จนเจ้าของห้องชุดไม่สามารถชำระได้ การแก้ไขปัญหาล้วนใหญ่ในกรณีพิพาทเช่นนี้หากไม่สามารถยุติได้ในชั้นการไกล่เกลี่ยของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค(ส.ค.บ.) ก็ต้องไปดำเนินการฟ้องร้องให้ศาลเป็นผู้ตัดสินชี้ขาด เพราะนิติบุคคลอาคารชุดมักจะอ้างสิทธิโดยชอบที่จะคิดค่าปรับ หรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดได้ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

2.2 ปัญหาความรับผิดชอบในหนี้ค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ประเด็นปัญหาในกรณีหนี้ค่าปรับ หรือ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในหัวข้อนี้เป็นการพิจารณาปัญหาความรับผิดชอบระหว่างเจ้าของห้องชุดคนเดิมกับผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ว่าบุคคลใดกันแน่ ควรมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระอยู่ จากการศึกษาและวิเคราะห์หลักความรับผิดชอบในเรื่องนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 4 สรุปได้ว่ากรณีเจ้าของห้องชุดผิดนัดไม่ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดที่ผิดนัดยอมตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด จึงมีหน้าที่ชำระหนี้ตามจำนวนหนี้ที่ค้างชำระ เมื่อมีหน้าที่ชำระหนี้ตามกฎหมาย หน้าที่ในการชำระค่าปรับหรือดอกเบี้ยจึงถือว่าเป็นหนี้อุปกรณ์ที่เกิดจากการผิดนัดชำระหนี้ ย่อมตกเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่จะต้องชำระด้วย แต่ผู้ซื้อเป็นบุคคลภายนอกไม่เคยมีนิติสัมพันธ์และไม่ได้เป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องรับผิดชอบชำระค่าปรับหรือดอกเบี้ยนั้น

ในทางกลับกันจะเห็นได้ว่า หากพิจารณาสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด ในฐานะเจ้าหนี้ของเจ้าของห้องชุดนิติบุคคลอาคารชุดไม่ใช่เจ้าหนี้ของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี นิติบุคคลอาคารชุดย่อมไม่มีสิทธิที่จะบังคับให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีชำระหนี้ที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระนั้นได้ แต่การที่พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสองมีเงื่อนไขโดยการกำหนดให้บุคคลใดๆ ก็ตาม หากประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ก็จะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระจากนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อไปแสดงประกอบกรรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย ทำให้ผลของมาตรานี้เสมือนเป็นการบังคับบุคคลภายนอกโดยปริยาย ให้ต้องชำระค่าปรับหรือดอกเบี้ยให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดด้วย มิฉะนั้นแล้วผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็จะไม่ยินยอมออกหนังสือรับรองรายการหนี้ที่แสดงว่าไม่มีหนี้ค้างชำระให้แก่ผู้ซื้อเพื่อไปดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ ประเด็นปัญหากรณีเช่นนี้จะเห็นได้จากสถิติการร้องเรียนไปยังกรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค(ส.ค.บ.)หลายราย ดังนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าแม้ห้องชุดจะถูกบังคับคดีเพื่อนำออกขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลแล้วก็ตาม หน้าที่ในการชำระค่าปรับหรือดอกเบี้ยนี้ ก็ยังคงเป็นหน้าที่

ของเจ้าของห้องชุดคนเดิมผู้ซึ่งเป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดนั่นเอง ซึ่งความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุดนี้ ไม่ควรแตกต่างจากหน้าที่ของลูกหนี้ในการชำระค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิดนัดชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติ

3. ปัญหาที่เกิดจากนิติบุคคลอาคารชุด

3.1 ไม่แจ้งภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี

จากการศึกษาหลักการขายทอดตลาดห้องชุดในบทที่ 2 พบว่า กระบวนการและวิธีการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและระเบียบภายในของกรมบังคับคดี ไม่ใช่ปัญหาที่เป็นต้นเหตุทำให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ต้องรับภาระในหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 รวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยแต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะการขายทอดตลาดห้องชุดตามหลักการที่กล่าวมานี้ ขั้นตอนก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำห้องชุดออกขายทอดตลาด นอกจากการดำเนินการแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้ทำการบันทึกการยึดห้องชุดไว้ในทะเบียนและให้ระงับการทำนิติกรรมจำหน่ายโอนและขอทราบราคาประเมินไปในคราวเดียวกันแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับสอบถามว่ามีภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระตามมาตรา 18 อยู่หรือไม่ จำนวนเท่าใด ภาระหนี้สินต่อเดือน เดือนละเท่าใด เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ประกาศแจ้งให้ผู้ประสงค์จะเข้าสู่ราคาทราบ ในหนังสือแจ้งดังกล่าวจะกำหนดเวลาให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งกลับมายังกรมบังคับคดีภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้รับแจ้งภายในกำหนดระยะเวลาที่กล่าว ให้ผู้นายึดเป็นผู้ตรวจสอบภาระหนี้สินและนำส่งพร้อมรับรองก่อนขายทอดตลาด แต่ในทางปฏิบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่แจ้งภาระหนี้สินที่ค้างชำระไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือบางกรณีแม้ผู้จัดการจะแจ้งแต่ก็แจ้งเฉพาะค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแต่ไม่แจ้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่ค้างชำระด้วย

ผู้เขียนมีความเห็นว่า การที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยหรือละเลยไม่แจ้งภาระหนี้สินที่ค้างชำระ รวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ ตามที่ได้สอบถามไป ก็เพราะการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นการปฏิบัติตามระเบียบการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ของกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นระเบียบภายใน ระเบียบดังกล่าวจึงไม่ใช่กฎหมาย อันจะมีผลบังคับให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติตาม แม้ผู้จัดการจะเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการอย่างไรก็ตาม ก็ไม่มีกฎหมายลงโทษผู้จัดการ หรือนิติบุคคลอาคารชุด ประเด็นสำคัญคือ แม้ผู้จัดการไม่แจ้ง ก็ไม่ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดสิ้นสิทธิในการได้รับชำระหนี้ที่ค้างชำระ ด้วยเหตุนี้เองทำให้ไม่มีการระบุจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางและดอกเบี้ยค้างชำระ ให้ปรากฏในประกาศแจ้งของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ผู้เข้า

ผู้ราคาราบ ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดจึงไม่อาจทราบภาระหนี้สินค้างชำระ รวมทั้งค่าปรับ หรือดอกเบี้ยที่แท้จริงว่ามีอยู่หรือไม่และเป็นจำนวนเท่าใด ผู้เขียนมีความเห็นว่า ข้อเท็จจริงในอันที่จะได้รับทราบในเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งดอกเบี้ยหรือค่าปรับที่ค้างชำระเป็นตัวแปรสำคัญที่จะทำให้ผู้ประมูลซื้อสามารถตัดสินใจได้ว่าประมูลซื้อห้องชุดนั้นหรือไม่ หากจะซื้อก็จะได้คำนวณราคาซื้อว่าควรจะเป็นราคาเท่าใดจึงจะเหมาะสมเป็นธรรม และเป็นราคาที่ยอมรับได้ ปัญหานี้จึงทำให้เกิดผลกระทบโดยตรงกับผู้ซื้อ เพราะเมื่อผู้ซื้อเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ นอกจากจะต้องชำระราคาซื้อแล้วผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระทั้งหมดรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยของเจ้าของห้องชุดคนเดิมด้วย หากไม่ชำระก็จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ได้ แต่หากผู้จัดการได้แจ้งภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางพร้อมค่าปรับหรือดอกเบี้ยตามจำนวนที่แท้จริงตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้สอบถามไป เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะนำภาระหนี้สินที่ค้างทั้งหมดไปหักออกจากราคาสมควรขาย ผู้ซื้อเองก็ไม่ต้องชำระหนี้สินที่ค้างชำระนั้นจึงมีผลเท่ากับว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับ หรือดอกเบี้ยที่ถูกหักออกไปเสมือนหนึ่งเจ้าของห้องชุดคนเดิมเป็นผู้ชำระเองแต่บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสองทำให้ผู้ซื้อได้รับความเดือดร้อนและไม่ได้รับความเป็นธรรม อันเป็นการผิดต่อเจตนารมณ์แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องนี้

ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการสมาคมไว้ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้จัดการสมาคมทราบถึงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากผู้ขายมิได้แสดงหนังสือรับรองว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ผู้จัดการจะต้องขอรับเงินที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระ หากผู้จัดการไม่ขอรับเงินดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด น่าจะถือเป็นการสิ้นสิทธิในการขอรับเงินค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระนั้น บทบัญญัติตามกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสจึงน่าจะเป็นบทลงโทษสมาคมเจ้าของร่วมที่ละเลยไม่ดำเนินการขอรับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระ

แต่โดยเหตุที่พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ไม่มีบทบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้ต้องปฏิบัติดังเช่นที่กฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสได้บัญญัติไว้ ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉยไม่ดำเนินการเรียกร้องค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระ ในขณะที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้สอบถามไป แต่จะรอจนกว่าจะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และถือโอกาสเรียกร้องเอาจากผู้ซื้อซึ่งมิได้เป็นลูกหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยอาศัยข้อต่อรองตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

3.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่อยู่ หรือ ไม่มีตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อออกหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ให้แก่ผู้ซื้อ

ปัญหากรณีผู้จัดการไม่อยู่ หรือ ไม่มีตัวผู้จัดการเพื่อทำหน้าที่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 นี้ จากการศึกษาในบทก่อนๆ มาแล้วจะพบว่าระบบอาคารชุดตามกฎหมายไทยให้ความสำคัญกับตัวผู้จัดการเป็นอย่างมาก ด้วยเหตุที่กฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีบทบังคับให้ต้องมีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการเช่นเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของฝรั่งเศสที่จะมีหรือไม่ก็ได้ เนื่องจากผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ในการปฏิบัติหน้าที่ในกิจการของอาคารชุดเพียงคนเดียวไม่ใช่คณะบุคคล หรือบริษัทบริหารงานเหมือนที่บัญญัติไว้ในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา หรือสิงคโปร์ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการจึงต้องปฏิบัติด้วยตนเองมีอาจมอบหมายให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่แทนได้เว้นแต่กิจการบางอย่างตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมกำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ ดังนั้นการเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเข้ามาบริหารจัดการอาคารชุดจึงต้องคำนึงถึงความสามารถและคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้จัดการเป็นสำคัญ เพื่อให้การดำเนินการลุล่วงตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม หากอาคารชุดไม่มีผู้จัดการการบริหารจัดการย่อมส่งผลให้การอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วมเกิดปัญหามากมาย

แม้ผู้จัดการจะมีความสำคัญต่อนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด แต่โดยสภาพปัจจุบันปัญหาในการบริหารอาคารชุดที่เกิดจากตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็เกิดขึ้นมากมายเช่นกันดังจะเห็นได้จากปัญหาการร้องเรียนไปยังกรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค(ส.ค.บ.) ปัญหาเหล่านี้ได้แก่ ปัญหาผู้จัดการไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ นำเงินค่าใช้จ่ายไปใช้ส่วนตัว ผู้จัดการไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม นอกจากปัญหาดังที่กล่าวมาแล้ว ยังปรากฏปัญหาสำคัญที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับประเด็นในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้คือ ปัญหากรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่ากรณีใดๆ เช่น ไม่มีตัวผู้จัดการอยู่ในขณะนั้นหรือแม้ผู้จัดการจะปรากฏตัว แต่ก็ไม่ยินยอมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการออกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าว ให้แก่ผู้ซื้อเมื่อผลทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้ออย่างมาก แต่มีข้อสังเกตว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติกำหนดโทษผู้จัดการที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่มีประสิทธิภาพ และทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุดไว้แต่อย่างใด ปัจจุบันการลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องนำกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎหมายอาญามาบังคับใช้ ซึ่งอาจจะแก้ไขได้ในระดับหนึ่งซึ่งไม่ทั้งหมด

5.2 ข้อเสนอแนะ

1. ผู้เขียนเสนอให้มีการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม แก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ที่จะไม่ต้องรับผิดชอบชำระ

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระ ทั้งนี้ โดยการเพิ่มเติมเป็นมาตรา 29/1 ดังนี้

“มาตรา 29/1 ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 หรือจำนวนเงินใด ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ประเมินไว้ ซึ่งสามารถจะเอาชำระจากห้องชุดนั้นได้และซึ่งถึงกำหนดชำระก่อนที่ผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อขายกับกรมบังคับคดี

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ที่ค้างชำระรวมทั้งเงินใด ๆ ซึ่งเกิดภายหลังการทำสัญญาซื้อขายดังกล่าวพึงเรียกชำระจากผู้ซื้อ”

นอกจากนี้ จากการศึกษาเจตนารมณ์ตามกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยและของต่างประเทศจะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมระบอบประชาธิปไตยขั้นพื้นฐานโดยทางอ้อมให้แก่ผู้อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดให้สามารถเรียนรู้ และปฏิบัติภายใต้กติกา ข้อบังคับที่จัดทำขึ้นร่วมกันเสมือนหนึ่งเป็นธรรมนูญการปกครองที่ทุกคนต้องเคารพปฏิบัติ² ดังนั้น หากเจ้าของห้องชุดรายใดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 น่าจะถือได้ว่าเป็นการฝ่าฝืนกฎกติกาตามที่กฎหมายบัญญัติอย่างร้ายแรงควรจะต้องถูกลงโทษเช่นเดียวกับที่กฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์ได้บัญญัติไว้ให้มีบทลงโทษเจ้าของห้องชุดในลอต(LOT)ที่ไม่ชำระเงินสมทบหรือดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ โดยถือว่าการไม่ชำระเงินเช่นนี้เป็นความผิดและต้องรับผิดชอบตามการพิพากษาลงโทษปรับไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์ (สิงคโปร์)³ และปรับเพิ่มอีกไม่เกิน 100 ดอลลาร์ (สิงคโปร์) ต่อวันในระหว่างที่เงินสมทบหรือดอกเบี้ยนั้นยังคงค้างชำระหลังจากการพิพากษาลงโทษแล้ว แต่กฎหมายอาคารชุดของไทยไม่มีบทบัญญัติไว้เช่นนั้น

ผู้เขียนเห็นด้วยว่า การบัญญัติให้มีบทลงโทษเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดของสิงคโปร์เป็นนโยบายการแก้ปัญหากรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ดีประการหนึ่ง ทั้งยังสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดอย่างยิ่ง หากนำมาใช้กับกฎหมายอาคารชุดของไทยก็น่าจะช่วยผ่อนคลายปัญหา กรณีเจ้าของห้องชุดคนเดิมไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ไม่มากนักน้อย ดังนั้นหากมีการพิจารณาทบทวนแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับนี้ก็ควรให้มีการกำหนดบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 นี้ไว้ด้วย

² รณชัย ชูสุวรรณประทีป. (2549). “สภาพปัญหาและแนวทางแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.” กฎหมายปกครอง, เล่ม 23 ตอน 1. หน้า 49.

³ 1 ดอลลาร์(สิงคโปร์) เท่ากับ 23.37 บาทตามอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2550 (ข้อมูลจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)).

2. ผู้เขียนเสนอให้เพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ให้มีบทบัญญัติในลักษณะเดียวกับกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา โดยการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ชัดเจนว่าหากเจ้าของห้องชุดผิคนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 จะต้องเสียค่าปรับ หรือดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ และค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะต้องไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย สำหรับอัตราค่าปรับหรือดอกเบี้ย ผิคนัดที่เหมาะสมควรจะกำหนดไว้ไม่เกินกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับอัตราดอกเบี้ย ผิคนัดตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 224 ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าปรับหรือดอกเบี้ยจากการผิคนัดในอัตราที่สูงจนเกินไป อันจะมีผลทำให้เจ้าของห้องชุดต้องรับภาระหนักจนไม่สามารถชำระได้ และทำให้เกิดผลกระทบเกี่ยวพันมาถึงผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

3. แนวทางการแก้ปัญหาความรับผิดในหนี้ค่าปรับหรือดอกเบี้ยกรณีผิคนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเนื่องจากการประเด็นตามปัญหานี้เป็นประเด็นในทำนองเดียวกับกรณีที่ถูกกล่าวมาในบทสรุป ข้อ 1. ดังนั้นหากได้ทำการเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีข้อความดังที่กล่าวมาในข้อเสนอแนะข้อ 1. แล้ว ความรับผิดในหนี้ค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เกิดจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ย่อมไม่อาจเกิดขึ้นได้โดยปริยาย อันจะมีผลทำให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรม โดยไม่ต้องชำระทั้งค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระด้วย

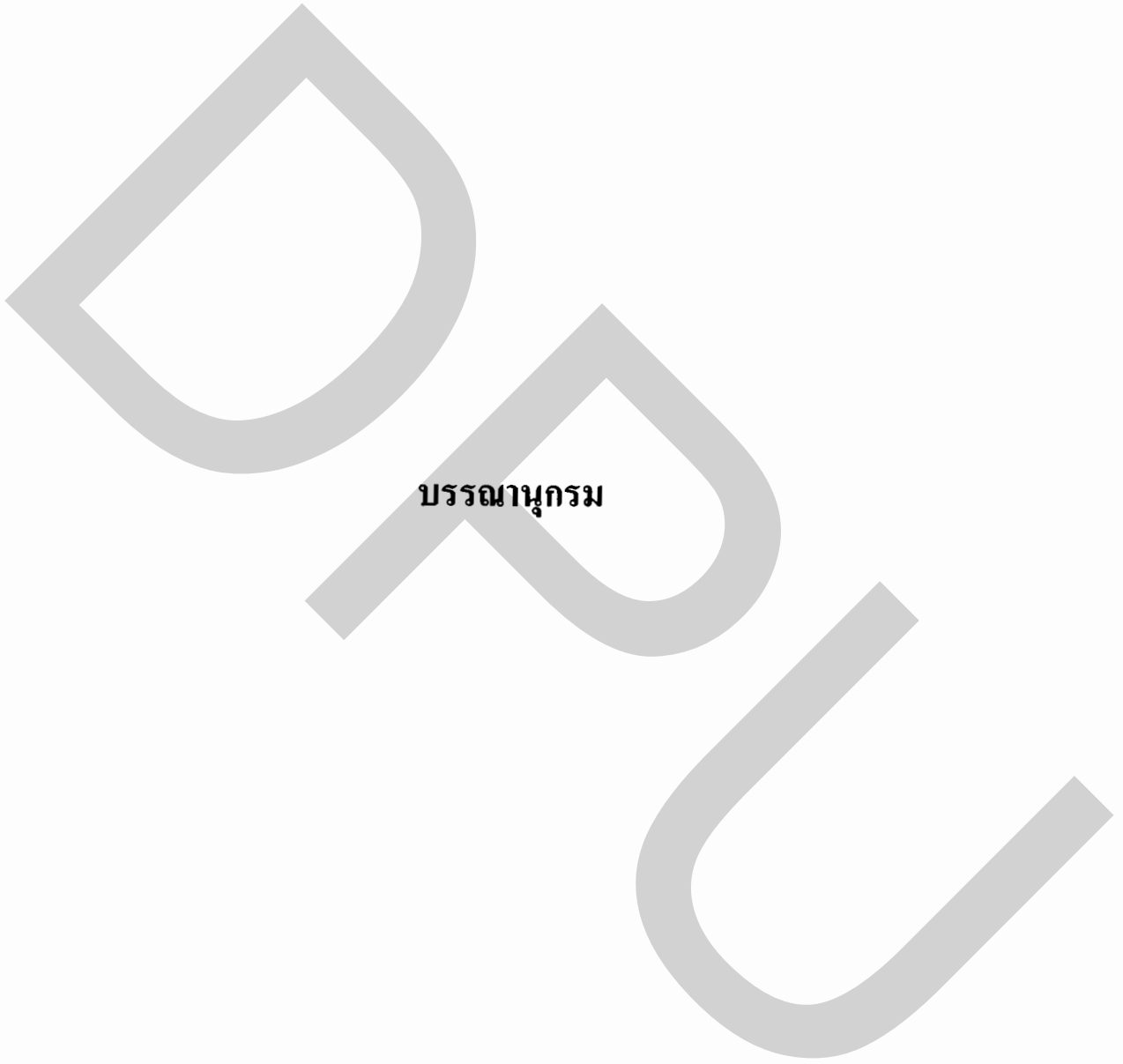
4. ผู้เขียนเสนอให้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีบทบัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่แจ้งภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดคนเดิมค้างชำระ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือสอบถามไปก่อนที่จะนำห้องชุดนั้นออกขายทอดตลาด หากนิติบุคคลอาคารชุดเพิกเฉย หรือละเลยไม่แจ้งไปภายในระยะเวลาที่กำหนด จะถือว่านิติบุคคลอาคารชุดสิ้นสิทธิในการเรียกร้องค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระและเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดสิ้นสิทธิดังกล่าวแล้ว ก็จะไม่ผลทำให้หนี้สินที่ค้างชำระตกติดมากับห้องชุด ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่จำเป็นต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมทั้งค่าปรับหรือดอกเบี้ยดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุดเดิมด้วย

5. ผู้เขียนเสนอให้พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มีบทบัญญัติกำหนดคุณสมบัติของ ผู้จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการไว้เป็นการเฉพาะและจรรยาบรรณสำหรับบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยตรงเพื่อสร้างกรอบวินัยและจิตสำนึกร่วมกัน เช่นเดียวกับสายอาชีพอื่น เช่น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก และทนายความ เป็นต้น รวมทั้งควรกำหนดมาตรการลงโทษอาญาต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่กระทำหรือละเว้นกระทำโดยเจตนาหรือประมาทเลินเล่อ

อันเป็นการฝ่าฝืนต่อข้อบังคับ และมติของเจ้าของร่วม หรือกฎหมายอาคารชุดโดยตรง ในทำนองเดียวกับที่กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกากำหนดความรับผิดชอบของสมาคมเจ้าของห้องชุดไว้ในกรณีบริหารจัดการอาคารชุดก่อให้เกิดปัญหาจากการกระทำผิดสัญญาหรือทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก เมื่อมีการกระทำความผิดดังกล่าวเกิดขึ้นและทำให้นุคคลภายนอกได้รับความเสียหาย กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาได้บัญญัติให้มีการฟ้องร้องบังคับคดีเอาจากสมาคมเจ้าของห้องชุดโดยตรง จะฟ้องร้องบังคับเอาจากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดไม่ได้ ทั้งนี้ การกำหนดมาตรการให้มีบทลงโทษ ผู้จัดการจะเป็นผลดี และเป็นมาตรการทางกฎหมายที่สำคัญประการหนึ่ง ที่ควรใช้ควบคู่กับมาตรการทางกฎหมายในการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการปฏิบัติตามหน้าที่และตรงตามเจตนารมณ์ของการให้มีผู้จัดการ ซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดในการทำหน้าที่ต่าง ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ได้รับมอบหมาย อีกทั้งการมีมาตรการลงโทษทางกฎหมาย นอกจากจะเป็นผลดีแล้ว ยังเป็นการป้องกันมิให้นุคคลที่เคยถูกลงโทษแล้วกลับเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการได้อีกต่อไป

นอกจากหลักเกณฑ์การควบคุมบุคคลที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการดังที่ได้กล่าวมาแล้วในกรณีที่เกิดปัญหา ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าเพราะเหตุใดก็ตาม ควรให้สิทธิเจ้าของห้องชุดรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งผู้จัดการชั่วคราวขึ้น เช่นเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศสเพื่อให้การดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดโดยรวม

นอกจากนี้เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปด้วยความบริสุทธิ์ยุติธรรม ผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรมีบทบัญญัติเป็นการบังคับให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิใช่เพียงแต่จะกำหนดว่าจะมีหรือไม่มีก็ได้ ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับปัจจุบัน



ปฐม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- กำธร พันธูลาก. (2529). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้. กรุงเทพฯ : มิตรนราการพิมพ์.
- คมกริช วัฒนเสถียร. (2533). กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาคบังคับคดี (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ : สรยุทธการพิมพ์.
- จิต เศรษฐบุตร. (2545). หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้ (พิมพ์ครั้งที่ 13). กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์เดือนตุลา.
- บริสุทธิ กาสินพิลา. (2532). ฝ่ารัฐกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ : สมิต.
- ไพฑูริศ เอกจริยกร. (2547). คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์เดือนตุลา.
- พิพัฒน์ จักรางกูร. (2533). คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง : การบังคับคดี. กรุงเทพฯ : รุ่งเรืองธรรม.
- มานิช จรมาศ. (2523). คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 ว่าด้วยวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง. กรุงเทพฯ : อักษรสาสน์.
- วิชัย ดันติกุลานันท์. (2541). กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม) (พิมพ์ครั้งที่ 4 ฉบับปรับปรุงใหม่). กรุงเทพฯ : พิมพ์อักษร.
- โสภณ ชัยสุวรรณ. (2524). คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. กรุงเทพฯ : ป.สัมพันธ์พาณิชย์.
- โสภณ รัตนากร. (2542). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ : นิติบรรณการ.
- หยุด แสงอุทัย. (2542). ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป (พิมพ์ครั้งที่ 14). กรุงเทพฯ : ปรกาศพริก.

บทความ

- ขวัญระพี จุฬาริมพ์พันธุ์. (2546, มกราคม-กุมภาพันธ์). “กระบวนการยึดอายุค ประเมินราคา และขายทอดตลาดทรัพย์สินในมลรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย.” *กรมบังคับคดี*, 9, 53. หน้า 29-31.
- รณชัย ชูสุวรรณประทีป. (2549). “สภาพปัญหาและแนวทางแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.” *กฎหมายปกครอง*, 1, 23. หน้า 51-52.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2531, กันยายน). “ปัญหากฎหมายอาคารชุด : กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ.” *บทบัญญัติ*, 19, 44. หน้า 57.
- อุกฤษ มงคลนาวิน. (2515, มีนาคม). “กรรมสิทธิ์รวมในอาคารแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส.” *บทบัญญัติ*, 3, 29. หน้า 144.

วิทยานิพนธ์

- ปวีณา มาสมุททิก. (2533). *การจำกัดสิทธิอุทธรณ์ฎีกาในคดีแพ่ง*. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ประเสริฐ เขมรัตน์. (2526). *การจัดการอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชนพล อินทนนท์. (2534). *เจ้าของร่วมอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เผ่าพันธุ์ ชอบน้ำตาล. (2543). *สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด : ศึกษากรณี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ระวี พวงกนก. (2537). *มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2528). *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชา นิติศาสตร์. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

กฎหมาย ระเบียบ และ คำสั่ง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

พระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541.

กฎกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2523 ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน 2523 ข้อ 12 และข้อ 13.

ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522.

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523.

คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์.

คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่าย
ทรัพย์สิน.

คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 433/2537 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2537 เรื่อง การแจ้งการยึดห้องชุดต่อผู้จัดการ
นิติบุคคลอาคารชุด.

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ขับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี สั่ง ณ
วันที่ 23 พฤษภาคม 2549 ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2549.

เอกสารอื่น ๆ

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3.

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฟอร์รัมทาวเวอร์.

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดลามซอง พหลโยธิน 24.

ภาษาต่างประเทศ

BOOKS

Boyer, Ralph E. (1981). **Survey of the Law of Property** (3rd ed.). Minnesota :
West Publishing.

Bruce Hawood. (1977). **Real Estate Principle**. Virginia : Reston Publishing.

David R. Fletcher. (1982). **Condominium Sales and Listing**. Virginia : Reston Publishing.

Lim Lan Yuan. (1989). **A Guide to management Corporation**. Singapore :
Singapore National Printers.

Norbert Horn, Hein Kotz and Hans G. Leser. (1982). **German Private and Commercial
Law : An Introduction**. Oxford : Clarendon Press.

Patrich E.Kehoe. (1974). **Cooperates and Condominium**. New York : Oceana
Publications Ins.

Patrich J. Rohan. (1985). **Condominium Law and Practice Form**. Vol. 1.
New York : Matthew Bender & Incorporated.

ELECTRONIC SOURCES

Building Maintenance and Strata Management Act 2004.

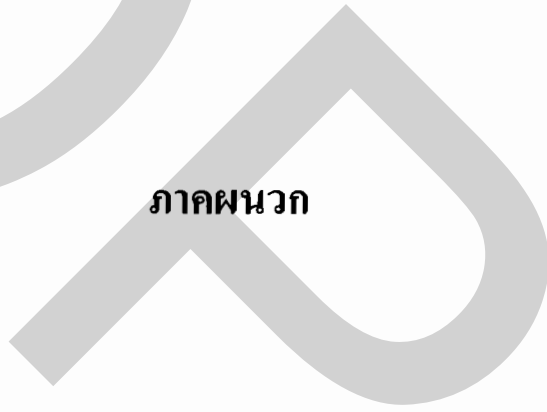
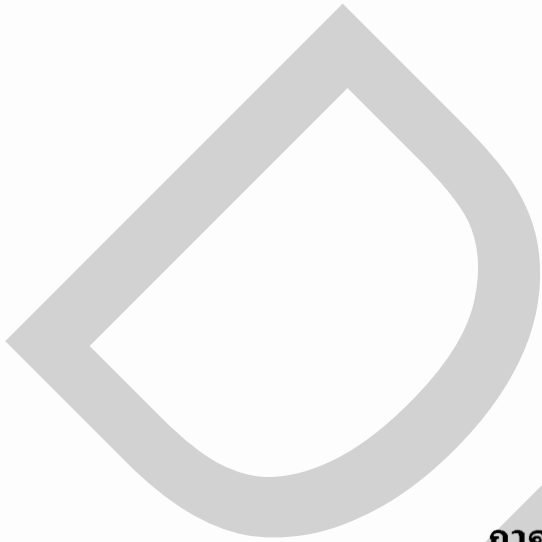
from [http://www.statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_legdisp.pl?
Actno=2004-ACT-47-N-1k-](http://www.statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_legdisp.pl?Actno=2004-ACT-47-N-1k-)

Land Titles (Strata) Act 1999.

from [http://www.statutes.agc.gov.sg/non_version/cgibin/cgi_legdisp.pl?
actno=1999-REVED-158&date=20](http://www.statutes.agc.gov.sg/non_version/cgibin/cgi_legdisp.pl?actno=1999-REVED-158&date=20)

Uniform Condominium Act 1980.

from <http://www.law.upenn.edu/bll/ulc/fnact99/1980s/uca80.htm>



ภาคผนวก



แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ขับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปโดยเรียบร้อยเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเป็นแนวทางเดียวกัน จึงให้ยกเลิกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ขับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 8 มิถุนายน 2548 และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติ ดังนี้

1. ในการแจ้งให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาวางเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ในหมายแจ้ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุเหตุผลที่ต้องขอเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น ค่าใช้จ่ายในการส่งประกาศขายไม่เพียงพอ หรือมีค่าใช้จ่ายในการส่งหมายหรือประกาศไปยังต่างจังหวัด เป็นต้น

2. รายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการ(ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด) ประกาศยึดทรัพย์ หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน หนังสือแจ้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หนังสือแจ้งผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์ ได้เสียให้เป็นไปตามแบบ 1-10

ในกรณีลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้ถูกยึดทรัพย์ถึงแก่ความตาย ให้ถือว่าผู้จัดการมรดก หรือทายาท หรือ ผู้ปกครองทรัพย์ เป็นผู้มีส่วนได้เสียให้เป็นไปตามแบบ 1-10

3. ในการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 284 วรรคหนึ่ง ซึ่งห้ามไม่ให้ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ ตามคำพิพากษาเกินกว่าพอที่จะชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา พร้อมทั้งค่าฤชาค่าธรรมเนียมในคดี และค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีเว้นแต่กรณีศาลมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นหรือกฎหมายบัญญัติไว้ เช่น ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินสิ่งเดียวและไม่สามารถแยกยึดมาได้ หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินหลายสิ่งแต่มีทรัพย์สินสิ่งเดียวที่เพียงพอแก่การชำระหนี้หรือเกินกว่าหนี้

ในคดีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษายืนยันนำชี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่มีราคาเกินกว่าจำนวนหนี้ดังกล่าว โดยไม่ยอมนำชี้ให้ยึดทรัพย์สินอื่นที่พอชำระหนี้ตามคำพิพากษานั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีควรรายงานศาลเพื่อขอปลดเปลื้องความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 283

4. กรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการยึดอสังหาริมทรัพย์ หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงขอการยึดทรัพย์ดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบันทึกในรายงานเจ้าหน้าที่ว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษายังไม่ประสงค์ที่จะทำการบังคับคดี ในกรณีนี้ไม่ถือว่าเป็นการงดการบังคับคดี

5. ในกรณียึดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมิได้นำทรัพย์มาเก็บรักษาไว้ ณ สถานที่ของกรมบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทำการยึดบันทึกไว้ในรายงานการยึด โดยกำหนดให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

มีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์สินมาส่งมอบให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตาม วัน เวลา และสถานที่ที่กำหนดไว้ในประกาศขาย หากไม่นำส่งจะถือว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนดและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขอให้ศาลสั่งถอนการบังคับคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 295 ทวิ

6. ในกรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์จะยึดสังหาริมทรัพย์ที่เก็บอยู่ในบ้าน ซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาปรากฏในทะเบียนบ้านดังกล่าวแต่มิได้เป็นเจ้าของบ้าน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกไปทำการยึดให้ ถ้าเจ้าของบ้านหรือบุคคลที่มีชื่อเป็นเจ้าบ้านในทะเบียนบ้านนั้นไม่ยอมให้เข้าไปในบ้าน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบังคับคดีทรัพย์สิน เนื่องจากไม่มีอำนาจดำเนินการได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 279 วรรคสอง แล้วรายงานศาลเพื่อขอปลดเปลื้องความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 283

หากเจ้าของบ้านหรือบุคคลที่มีชื่อเป็นเจ้าบ้านดังกล่าวยินยอมให้เข้าไปได้ แต่มีการคัดค้านหรือโต้แย้งจากบุคคลใดก็ตามว่าทรัพย์สินที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำชี้ให้ยึดนั้น มิใช่เป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่มีหลักฐานยืนยันว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้ถือว่าผู้ครอบครองทรัพย์สินเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นและให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดแล้วรายงานศาลเพื่อปลดเปลื้องความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 283

7. ทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 285 (1) คำว่า “เครื่องใช้ในครัวเรือน” ได้แก่ ของใช้สำหรับบุคคลทั้งหลายในครัวเรือนร่วมกัน เช่น โต๊ะเก้าอี้ชุดรับแขก โต๊ะเก้าอี้ชุดรับประทานอาหาร นาฬิกาติดผนัง เป็นต้น ส่วนโต๊ะทำงานเหล็กตู้เก็บเอกสารเหล็กมีสภาพเป็นของใช้เฉพาะสำหรับตัวผู้เป็นเจ้าของ (ฎ.2554/2525)

8. การคิดค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขาย ในกรณีใช้ฐานจากหนี้ตามหมายบังคับคดีให้คิดคำนวณถึงวันถอนการยึดทรัพย์สิน หากมีการชำระหนี้ภายนอกเพื่อนำมาหักจากยอดหนี้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องแถลงไว้ตั้งแต่ในชั้นยื่นคำขอยึดทรัพย์สินก่อนออกไปยึดทรัพย์สิน หรือบันทึกในรายงานการยึดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปรากฏชัดเจนว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาผู้ยื่นยึดได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไปก่อนแล้ว เป็นจำนวนเท่าไรจึงจะนำมาคิดหักยอดหนี้ให้ ทั้งนี้เพื่อมิให้เป็นภาระหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมได้ กรณีมีการชำระหนี้ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการบังคับคดีแล้ว ในการคิดค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขายไม่ให้นำเงินดังกล่าวมาหักออกจากจำนวนหนี้ตามหมายบังคับคดี

9. ในกรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาความปรากฏว่าระบุนเลขที่ของสิ่งปลูกสร้างผิดหรือบรรยายสภาพสิ่งปลูกสร้างผิด หรือแผนผังการไปไม่ถูกต้อง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งอนุญาตให้แก้ไขแล้ว ในกรณีเช่นนี้เป็นการยึดทรัพย์สินที่

ถูกต้องตามตัวทรัพย์แล้ว จึงเป็นกรณีที่ไม่ต้องถอนการยึดสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขาย

กรณีความผิดพลาดตามวรรคหนึ่ง เป็นเหตุให้การขายทอดตลาดต้องถูกเพิกถอนหรือยกเลิกไม่ว่ากรณีใดๆ ให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาปรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบังคับคดี โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งมิให้คำนวณคืนค่าใช้จ่ายเฉพาะในส่วนที่ดำเนินการผิดพลาดให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในชั้นทำบัญชีรับ-จ่าย หรือในการคิดค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขายแล้วแต่กรณี

10. เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับรายงานการปิดประกาศยึดทรัพย์จากพนักงานเดินหมายแล้วให้ตรวจสอบสภาพทรัพย์ตามรายงานการปิดประกาศยึดทรัพย์ เปรียบเทียบกับสภาพทรัพย์ตามรายงานการยึดทรัพย์ ภาพถ่ายสิ่งปลูกสร้างและแผนที่การไปว่าถูกต้องตรงกันหรือไม่ หากเห็นว่าไม่ตรงกันให้จัดการให้พนักงานเดินหมายออกไปปิดประกาศยึดทรัพย์ใหม่ หรือแจ้งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเพื่อมานำพนักงานเดินหมายไปปิดประกาศ หรือเพื่อตรวจสอบแก้ไขให้ถูกต้องก่อนดำเนินการรายงานศาลขออนุญาตขายทอดตลาดทรัพย์สิน

11. ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี จัดทำแบบรายงานการตรวจสอบผลการยึดทรัพย์สิน ตามแบบ 11 และรายงานศาลขออนุญาตขายตามแบบ 11/1-11/2

12. การบังคับคดีตามคำพิพากษากรณีขับไล่ - รื้อถอน

12.1 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขับไล่ - รื้อถอนแล้ว หากถึงกำหนดที่ระบุในประกาศ เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่มานำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการขับไล่-รื้อถอน โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้ถือว่าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ประสงค์จะทำการบังคับคดีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหมายเรียกเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามาแถลงความประสงค์ในการบังคับคดีโดยระบุตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 295 ทวิ

12.2 คดีที่มีการปิดประกาศรื้อถอน แต่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการรื้อถอนภายในกำหนดโดยแจ้งเหตุขัดข้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว หรือไม่มีการแจ้งเหตุขัดข้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่ได้จัดการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 295 ทวิ หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาประสงค์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกไปรื้อถอน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกไปดำเนินการให้โดยไม่ต้องปิดประกาศใหม่

12.3 การรวบรวมทรัพย์จากการส่งมอบการครอบครอง และหรือการรื้อถอนให้ดำเนินการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ตี และ 296 เบญจ

ในการยึดทรัพย์เพื่อชำระค่าเสียหายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำวิธีปฏิบัติตามข้อ 6 มาใช้โดยอนุโลม

12.4 เมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาประสงค์ที่จะงดการบังคับคดีจึงต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 292 (3)

13. ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้จับไล่จำเลยและบริวารออกจากที่พิพาทเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามประกาศจับไล่แล้ว หากจำเลยและบริวารยังไม่ออกจากที่พิพาท เมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษายื่นคำร้องประสงค์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลออกหมายจับให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้เฉพาะผู้ที่มีได้ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

14. ในการประกาศขายแต่ละครั้งให้กำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สิน 4 นัด ในประกาศขายฉบับเดียวกัน โดยมีระยะเวลาห่างกันแต่ละนัดไม่เกิน 25 วัน โดยระบุเป็นการประกาศขายนัดที่ 1, นัดที่ 2, นัดที่ 3, นัดที่ 4 และระบุขาย ครั้งที่.....ท้ายกำหนดวันขายทอดตลาด สถานที่ขาย..... เลขที่..... ถนน..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... เวลา..... นาฬิกา โดยกำหนดข้อความว่า “หากในการขายแต่ละครั้งไม่มีการขาย หรือขายไม่ได้ หรือขายได้ไม่ครบทุกรายการ จะทำการขายครั้งต่อไปตามกำหนดนัดดังกล่าว เว้นแต่การขายนัดที่ 3 ถ้าทรัพย์สินรายการใดได้มีการงดการขาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทรัพย์สินนั้นในนัดที่ 4 ด้วย”

ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนต้องไปดูแลการขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้งหากไม่ไปดูแลการขายจะถือว่าไม่ติดใจคัดค้านราคาที่มีผู้เสนอ และไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป ทั้งถือว่าบุคคลนั้นทราบกำหนดนัด และสถานที่ขายในนัดต่อไปแล้วด้วย”

15. ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามแบบ 12-16

16. ให้กำหนดหลักประกันในการซื้อทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประกาศขายทอดตลาดทุกฉบับตามจำนวนที่กำหนดไว้ในคำสั่งกรมบังคับคดี

17. แบบรายงานผลการตรวจสอบ ผลการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน แบบรายงานการขาย (รายงานเจ้าหน้าที่) แบบรายชื่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีที่มาดูแลการขาย และแบบรายงานประกอบการขายอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแบบ 17-20

18. การขายทอดตลาดทรัพย์สินให้ดำเนินการดังนี้

18.1 ก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีอ่านประกาศ เงื่อนไขสัญญา ตลอดจนคำเตือนให้ผู้เข้าร่วมฟังการขายทอดตลาด ณ สถานที่ทำการขายทอดตลาดทราบ

18.2 ให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินเรียงตามลำดับ ตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดไว้โดยเคร่งครัด เว้นแต่มีเหตุอันสมควรอันไม่อาจก้าวล่วงได้โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบันทึกเหตุที่ต้องเลื่อนการขายไปในลำดับหลังและให้ผู้มีส่วนได้เสียลงลายมือชื่อยินยอมและรับทราบด้วย

18.3 ในการคำนวณราคาทรัพย์สินที่สมควรขาย ตามประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินหากทรัพย์สินดังกล่าวมีราคาประเมินตั้งแต่ 50,000 บาทเป็นต้นไปให้ปิด

ตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่นหากทรัพย์สินมีราคาประเมินต่ำกว่า 50,000บาทให้ปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนพัน

18.4 กรณีขายทอดตลาดห้องชุด

(1) ในการคำนวณราคาสมควรขายให้คำนวณอัตราร้อยละของราคาประเมิน ตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ(หากมี) ตามที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น

(2) หากค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระเกินราคาสมควรขาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคคินำนโยบายการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มาใช้โดยอนุโลม

ทั้งนี้ให้ใช้กับกรณีขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยวิธีจำนองติดไปโดยอนุโลม

18.5 การที่คู่ความ ตลอดจนผู้ที่มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมาดูแลการขายทอดตลาด และในการขายทอดตลาดนั้นไม่มีผู้สนใจเข้าสู้ราคาให้ถือว่าบุคคลดังกล่าวได้ใช้สิทธิคัดค้านราคาแล้ว

18.6 ในการขายทอดตลาด เมื่อมีผู้รับราคาสมควรขายเบื้องต้น และมีการสู้ราคา จนได้ราคาสูงสุดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคคิสอบถามผู้มีส่วนได้เสียที่มาดูแลการขายว่าจะค้านราคาหรือไม่ หากไม่มีผู้ค้านให้เจ้าพนักงานบังคับคคิเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากมีผู้คัดค้านราคาดังกล่าว และได้กำหนดราคาที่คัดค้านให้เจ้าพนักงานบังคับคคิสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาตามที่คัดค้านหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาให้ทำการขายต่อไปจนกว่าจะได้ราคาสูงสุด และเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากไม่มีผู้ใดเสนอราคาที่ยัดค้าน หรือผู้คัดค้านไม่ได้กำหนดราคาที่คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานบังคับคคิเลื่อนการขายไปนัดหน้า และแจ้งผู้ที่ยัดค้านราคาสูงสุดทราบว่าจะต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ในกรณีนี้ผู้ให้ราคาสูงสุดจะถอนราคาที่เสนอไม่ได้และให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคคิ โดยถือว่าเงินประกันการเข้าสู่อราคาเป็นเงินมัดจำ ตามสัญญาดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานบังคับคคิออกใบเสร็จให้ผู้เสนอราคาเป็นหลักฐาน

ในการขายนัดต่อไป ให้เจ้าพนักงานบังคับคคิแจ้งให้ผู้สนใจเข้าสู่อราคาทราบว่า มีผู้ผูกพันราคาในนัดก่อนเป็นจำนวนเงินเท่าใดและสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาสูงกว่าหรือไม่ หากไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าให้เคาะไม้ขายให้แก่ผู้ผูกพันราคา โดยถือตามสัญญาซื้อขายฉบับเดิม หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่าให้ดำเนินการขายต่อไปจนได้ราคาสูงสุดแล้วจึงเคาะไม้ขาย และให้ผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อขาย ตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคคิ โดยให้เงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายเดิมหรือเงินประกันการเข้าสู่อราคา แล้ว แต่กรณีเป็นเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายฉบับใหม่ ในกรณีผู้ผูกพันราคาซื้อไม่ได้ให้เจ้าพนักงานบังคับคคิสั่งคืนเงินมัดจำโดยออกใบสั่งจ่าย และสั่งจ่ายเช็คให้ผู้ผูกพันราคาร้าน

18.7 ในกรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ถูกหนีตามคำพิพากษาและผู้มีส่วนได้เสีย ในการบังคับคดีแถลงโดยชัดแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าไม่คัดค้าน และยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดในราคาที่ต่ำกว่าราคาสมควรขาย ตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามเจตนาของกลุ่มความและผู้มีส่วนได้เสีย

18.8 การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้เสนอราคาสูงสุด และเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาสมควรขายแต่มีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านราคาดังกล่าวเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายออกไป เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่จำเป็นต้องให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญา ดังเช่นกรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจับบันทึกในรายงานเจ้าหน้าที่โดยเทียบเคียงรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขและข้อสัญญา ซึ่งปรากฏในประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินแทน ทั้งนี้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องวางเงินมัดจำร้อยละ 25 ของราคาที่ได้เสนอไว้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทันที

กรณีทรัพย์สินที่ยึดมิได้นำไปเก็บรักษาไว้ ณ สถานที่ของกรมบังคับคดี ในวันขายทอดตลาดเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีหน้าที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินที่จะขายไปส่งมอบให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตามวัน เวลา และสถานที่ที่กำหนดไว้ในประกาศขาย หากไม่ส่งมอบจะถือว่าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะรายงานศาลขอให้มีการสั่งถอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 ทวิ

กรณีที่ขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการผูกพันราคาแล้ว ในการขายทอดตลาดครั้งถัดไป หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่มานำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบันทึกในรายงานเจ้าหน้าที่ว่า เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่มานำไปขายทอดตลาด ถือว่าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ประสงค์ที่จะบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งงดขายทอดตลาดทุกนัด และหมายเรียกเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาแถลงความประสงค์ในการบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนด พร้อมระบุตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 295 ทวิ

18.9 กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ต่อมาผู้ซื้อไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งริบเงินมัดจำทันทีในวันทำการถัดไปนับจากวันครบกำหนด และให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกทำการขายใหม่ โดยผู้มีส่วนได้เสียและผู้ซื้อเดิม (ผู้ถูกริบเงินมัดจำ) ไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีก โดยให้ถือราคาที่ได้เคาะไม้ขายไปในครั้งก่อนเป็นราคาเริ่มต้นที่สมควรขาย ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ หากไม่มีผู้เข้าสู่ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการขายไว้และการขายทอดตลาดครั้งต่อ ๆ ไป การกำหนดราคาเริ่มต้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือปฏิบัติตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

18.10 ผู้ผูกพันราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ไม่อาจถอนราคาอันได้ให้ไว้ระหว่างระยะเวลา 30 วันนับแต่เสนอราคา เว้นแต่ศาลมีคำสั่งให้งดการ

บังคับคดี เพราะมีการร้องคัดค้านต่างๆและเมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันเสนอราคา ถือว่าผู้ผูกพันราคาหลุดพ้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินให้ผู้ผูกพันราคา

18.11 ในกรณีมีผู้ผูกพันราคา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ แล้ว ก่อนถึงกำหนดนัดขายทอดตลาดครั้งถัดไปถ้าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีว่ามีความประสงค์ของการบังคับคดี โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากลูกหนี้ตามคำพิพากษา และบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสีย โดยซึ่งไม่รวมถึงผู้ผูกพันราคาหรือขอถอนการบังคับคดีแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการบังคับคดี หรือถอนการบังคับคดีตามประสงค์ของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาพร้อมคืนเงินมัดจำผู้ผูกพันราคา

ก่อนมีการขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้เข้าสู่ราคาทราบว่าหากมีการงดการบังคับคดีหรือถอนการบังคับคดีตามกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้ผูกพันราคาพ้นความรับผิดชอบ ในการผูกพันราคา

18.12 ให้ถือว่าบุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี

ก. ผู้ร้องขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิหรือผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ที่ได้ยื่นคำร้องดังกล่าว และอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

ข. ผู้รับจ้างซึ่งแถลงให้ขายทรัพย์ที่ยึดไว้โดยปลอดการจ้างหากแต่ได้ยื่นบุริมสิทธิต่อศาล

ค. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

18.13 ผู้มีส่วนได้เสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 280(2) ที่เกิดขึ้นระหว่างระยะเวลาที่ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคา ไม่มีสิทธิคัดค้านราคาในการขายทอดตลาดถัดต่อไป

19. สัญญาซื้อขายให้เป็นไปตามแบบ 21

20. ในระหว่างที่มีผู้ผูกพันราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาผู้นำยึดแถลงขอถอนการยึดทรัพย์ หรือถอนการบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือสอบถามไปยังผู้ร้องขอเฉลี่ย ผู้รับจ้าง และผู้มีส่วนได้เสียซึ่งอาจสวมสิทธิบังคับคดีแทนเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้ว่าจะสวมสิทธิบังคับคดีต่อไปหรือไม่ ทั้งนี้ โดยระยะเวลาให้ผู้ขอสวมสิทธิแถลงความประสงค์ก่อนที่จะพ้นกำหนดระยะเวลาต้องผูกพันราคา หากผู้ขอสวมสิทธิเพิกเฉยหรือแถลงเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินมัดจำแก่ผู้ผูกพันราคา หากผู้ขอสวมสิทธิแถลงความประสงค์ที่จะบังคับคดีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดต่อไปตามกำหนดนัดเดิมหรือนัดที่เหลือในประกาศขายทอดตลาดแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำการประกาศขายใหม่

21. หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นไปตามแบบ 22-24

22. กรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา แกลงของการบังคับคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 292 (3) และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดการบังคับคดีไว้ตามระยะเวลาที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาแกลงก่อนระยะเวลาการบังคับคดีสิ้นสุดหากผู้มีส่วนได้เสียประสงค์ที่จะให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการบังคับคดีต่อไป ก็สามารถที่จะกระทำได้ โดยให้แกลงความประสงค์ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี หากระยะเวลาในการจัดการบังคับคดีดังกล่าวครบไปถึงการขายทอดตลาดทั้ง 4 นัด เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งจัดการบังคับคดีตลอดจนการขายทอดตลาดทั้ง 4 นัด ไว้แล้ว ก่อนระยะเวลาดังกล่าวสิ้นสุดลงแม้ผู้มีส่วนได้เสียจะแกลงขอให้ทำการบังคับคดีต่อไปเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่อาจที่จะนำนัดขายทอดตลาดที่ได้มีคำสั่งจัดการขายไว้แล้วมาทำการขายต่อไปได้ แต่จำต้องประกาศขายทอดตลาดใหม่

หนังสือแสดงความยินยอม ในการจัดการบังคับคดีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาคือต้องนำมายื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 292 (3) นั้นเนื้อหาในหนังสือจะต้องแสดงโดยแจ้งชัดว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาลดจนผู้มีส่วนได้เสียตกลงยินยอมในการจัดการบังคับคดีนั้นและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ความรอบคอบในการตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือดังกล่าว

23. กรณีนำทรัพย์สินออกทำการขายทอดตลาดใหม่ เนื่องจากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดในการกำหนดราคาเริ่มต้น ซึ่งเป็นราคาสมควรขาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี พิจารณาเหตุเพิกถอนการขายทอดตลาด ดังนี้

23.1 เนื่องจากการบังคับคดีฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมาย แยกเป็น

(1) ส่งหมายแจ้งการยึดมิชอบ : ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเริ่มนับครั้งการขายเป็นครั้งที่หนึ่งใหม่ โดยการกำหนดราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคาสมควรขาย ในกรณีนี้คือราคาร้อยละ 80 ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ไม่ต่ำกว่าครั้งที่ถูกเพิกถอน

(2) ส่งประกาศขายทอดตลาดมิชอบ : ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาว่าการส่งประกาศขายทอดตลาดมิชอบช่วงใด หากมิชอบในช่วงการขายทอดตลาดนัดที่ 1 ราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคาสมควรขาย คือราคาร้อยละ 80 ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ไม่ต่ำกว่าครั้งที่ถูกเพิกถอนแต่หากส่งประกาศขายทอดตลาดมิชอบตั้งแต่การขายทอดตลาดนัดที่ 2 เป็นต้นไป ราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคาสมควรขาย คือราคาร้อยละ 50 ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ไม่ต่ำกว่าครั้งที่ถูกเพิกถอน

23.2 เนื่องจากราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดต่ำเกินสมควรให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือราคาที่ได้เคยเคยไม่ขายไปในครั้งก่อนเป็นราคาเริ่มต้นซึ่งราคาสมควรขายสำหรับการขายทอดตลาด

ครั้งใหม่ และหากในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ไม่มีผู้สนใจเข้าสู่ราคาการขายทอดตลาดครั้งถัดไป
ราคาเริ่มต้นให้เป็นไปตามนโยบายการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

24. ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ใช้ความระมัดระวัง ในการพิจารณาคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่ง
เพิกถอนการขายทอดตลาดว่าตามคำร้องดังกล่าว ได้อ้างเหตุตามกฎหมายอื่น นอกเหนือไปจากตาม
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ หรือไม่ เนื่องจากเฉพาะเหตุตามมาตรา 309 ทวิ
เท่านั้นที่คำสั่งศาลชั้นต้นเป็นที่สุด ส่วนเหตุตามกฎหมายอื่น อาทิ เหตุตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา
ความแพ่ง มาตรา 296 คู่ความยังคงใช้สิทธิอุทธรณ์ฎีกาได้ ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดความเสียหายในกรณีที่
เจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้งดการบังคับคดีไว้จนกว่าคำสั่งศาลเป็นที่สุด

25. ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ถือปฏิบัติโดยอนุโลม

บันทึกหรือแนวปฏิบัติใดที่ขัดหรือแย้งกับแนวปฏิบัตินี้ให้ใช้ตามแนวปฏิบัตินี้แทน

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2549

สั่ง ณ วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2549

(ลงชื่อ) สิริวัต จันทรัฐ

(นายสิริวัต จันทรัฐ)

อธิบดีกรมบังคับคดี

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ ๔๓๓/๒๕๓๓

เรื่อง การแจ้งการยึดห้องชุดต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีและเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เกี่ยวกับการยึดและการจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ผู้ล้มละลายในคดีแพ่ง และ คดีล้มละลายทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคดำเนินไปโดยเรียบร้อยรัดกุมเหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

การยึดห้องชุดในนิติบุคคลอาคารชุดให้เจ้าพนักงานบังคับคดี และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แจ้งการยึดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทราบ พร้อมทั้งสอบถามผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วยว่าห้องชุดที่ยึดดังกล่าวมีภาระหนี้สินที่จะต้องรับผิดชอบหรือไม่ จำนวนเท่าใด เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะได้ระบุแจ้งไว้ในประกาศขายทอดตลาดทรัพย์ เพื่อผู้ซื้อทรัพย์ได้จะต้องชำระก่อน จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ ตามที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ , ๒๕ และ ๔๑

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๓๓

(ลงชื่อ) ประมาณ ดิยะไพบุลย์สิน

(นายประมาณ ดิยะไพบุลย์สิน)

อธิบดีกรมบังคับคดี

(สำนวน)

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ 452/2548

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เกี่ยวกับการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ ตามคำพิพากษาและคดีนายประกันเป็นไปโดยเรียบร้อยเหมาะสม มีประสิทธิภาพและเป็นแนวทางเดียวกันจึงมีคำสั่งต่อไปนี้

1. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 261/2548 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2548 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์

2. เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาตั้งเรื่องบังคับคดี ให้วางเงินทรองค่าใช้จ่ายชั้นบังคับคดี ดังนี้

- 2.1 ยึดสังหาริมทรัพย์จำนวนละ 2,500 บาท
- 2.2 ยึดสังหาริมทรัพย์ บังคับคดีจับไล่ รื้อถอน จำนวนละ 1,500 บาท
- 2.3 ขอให้บังคับคดีแทนไปยังศาลอื่นจำนวนละ 1,000 บาท

ในระหว่างการบังคับคดีหากค่าใช้จ่ายในชั้นบังคับคดีเหลือน้อย หรือไม่เพียงพอ เช่น ค่าใช้จ่ายในการส่งหมายในถิ่นทุรกันดารฯฯ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหมายแจ้งเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา วางเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามจำนวนที่เห็นสมควร

3. การยึดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดให้ดำเนินการยึด ณ ที่ทำการโดยไม่ต้องออกไปดำเนินการยึด ณ ที่ทรัพย์ตั้งอยู่ เว้นแต่ ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขามีคำสั่งอนุญาต เนื่องจากสภาพทรัพย์มีรายละเอียดมาก มีโครงสร้างซับซ้อน เช่น โรงแรม โรงงาน ฯลฯ เป็นต้น หรือมีราคาประเมินตั้งแต่ 20 ล้านบาท

3.1 ให้ผู้นำยึดนำส่งเอกสารประกอบการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการ ดังต่อไปนี้

3.1.1 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3/น.ส.3 ก.) หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือ เอกสารสำคัญที่ดินอื่นๆ หรือ ในกรณีไม่มีต้นฉบับเอกสารสิทธิอยู่ในความครอบครองให้คัดสำเนาที่เป็นปัจจุบัน ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่เกิน 1 เดือน พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง(หากมี) เช่น หนังสือสัญญาจ้างอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

3.1.2 สำเนาทะเบียนบ้าน หรือ หนังสือรับรองนิติบุคคล ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ ทายาท คู่สมรส ผู้รับจ้างอง ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ยึดที่เป็นปัจจุบันซึ่งนายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน

3.1.3 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่เกิน 1 เดือน

3.1.4 แผนที่การไปที่ตั้งทรัพย์สิน พร้อมสำเนา

3.1.5 ภาพถ่ายปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะยึด และแผนผังของทรัพย์สินที่จะยึด พร้อมแสดงรายละเอียดของทรัพย์สินที่ยึดเช่น บ้านเลขที่ หมู่บ้าน ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต สถานที่สำคัญซึ่งอยู่ใกล้เคียง

3.2 เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาส่งเอกสารประกอบการยึดทรัพย์สิน ณ ที่ทำการครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบันทึกรายละเอียดแห่งทรัพย์สิน และข้อมูลต่างๆเกี่ยวกับคดีนั้น ๆ ลงในระบบสารสนเทศให้ครบถ้วน โดยให้จัดทำรายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการประกาศยึดทรัพย์สิน หมายแจ้งการยึดพร้อมราคาประเมินและสำเนาหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้มีส่วนได้เสียทราบและแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้ขอราคาประเมินไปในคราวเดียวกัน หรือแจ้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมสอบถามภาระหนี้สินของห้องชุดที่ยึดไว้ว่า มีภาระหนี้สินค้างชำระ หรือไม่ จำนวนเท่าใด ภาระหนี้สินต่อเดือน เดือนละเท่าใด โดยให้แจ้งภายใน 15 วันนับแต่วันรับหนังสือ หากไม่ได้รับแจ้งภายในกำหนดให้ผู้นำยึดเป็นผู้ตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าว และนำส่งพร้อมรับรองก่อนการขายทอดตลาด

3.3 การยึดทรัพย์สินซึ่งติดจำนองบุคคลภายนอก ในการแจ้งการยึดให้ผู้รับจ้างองทราบ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุในหนังสือแจ้งการยึดด้วยว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว โดยปลอดการจำนอง หากผู้รับจ้างองจะคัดค้าน ให้ยื่นคำคัดค้านเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 1 เดือน นับแต่วันรับหนังสือแจ้งการยึด มิฉะนั้นจะถือว่าไม่คัดค้าน และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายทอดตลาดโดยปลอดการจำนอง และกันเงินในส่วนบุริมสิทธิ ของผู้รับจ้างองไว้เมื่อขายทอดตลาดได้

ในกรณีที่ผู้รับจ้างองยื่นหนังสือคัดค้านวิธีการขายทอดตลาด ตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งไปนั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอความเห็นพร้อมคำสั่งต่อผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด หรือสาขาเพื่อมีคำสั่งต่อไป

3.4 การยึดตามสำเนาเอกสารสิทธิที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้นำส่งในกรณีที่เอกสารสิทธิไม่อยู่ในความครอบครอง ก่อนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะรายงานศาลขออนุญาตขายทอดตลาดให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกให้ผู้ที่ยึดถือเอกสารสิทธิส่งมอบเอกสารสิทธิดังกล่าว ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี

เพื่อตรวจสอบสารบัญชีทะเบียนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดเพื่อทราบถึงสิทธิโดยชอบของลูกหนี้ ตามคำพิพากษา ในอันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการบังคับคดีตามอำนาจหน้าที่ต่อไป หากเรียกเอกสารสิทธิจากผู้ยึดถือหรือครอบครองไม่ได้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลขอให้มีการเรียกเอกสารสิทธิจากผู้ยึดถือและหากไม่ได้มาให้ขอศาลอนุญาตขายตามสำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวไปในคราวเดียวกัน

4. ในกรณียึดสังหาริมทรัพย์บังคับคดีจับได้หรือถอนให้ผู้นำยึดนำส่งเอกสารประกอบการยึดสังหาริมทรัพย์ให้ครบถ้วน เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน หรือหนังสือรับรองนิติบุคคลของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เป็นปัจจุบันซึ่งนายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน เป็นต้น

5. ก่อนออกไปทำการยึดสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งผู้นำยึดให้จัดเตรียมยานพาหนะที่จะขนย้ายทรัพย์สินด้วย และบรรดาสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ให้นำมาเก็บรักษาไว้ที่สถานรักษา และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี เว้นแต่

5.1 ทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะอาจทำให้เกิดสภปรกเลอะเทอะหรือมีกลิ่นซึ่งอาจรบกวนหรือก่อความรำคาญ

5.2 ทรัพย์สินซึ่งมีน้ำหนักมากหรือไม่สะดวกที่จะเคลื่อนย้ายหรือมีความสูง หรือมีความกว้างมากหรือเปลืองเนื้อที่ในการเก็บรักษา

5.3 ทรัพย์สินซึ่งโดยสภาพอาจเกิดอันตรายได้ง่าย เช่น สารวัตถุเคมี หรือ สิ่งที่เป็นเชื้อเพลิง

5.4 ทรัพย์สินซึ่งต้องเก็บไว้ในสถานที่ โดยเฉพาะเพื่อรักษาคุณภาพของตัวทรัพย์สิน

5.5 ทรัพย์สินซึ่งต้องเก็บรักษาไว้เป็นเวลานาน เช่น ทรัพย์สินที่ถูกยึดตามคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษา

5.6 ทรัพย์สินซึ่งมีสภาพชำรุดทรุดโทรมใช้ประโยชน์ไม่ได้หรือไม่อยู่ในความสนใจของบุคคลที่จะซื้อ เช่น เครื่องจักรที่ใช้การไม่ได้โดยสภาพ หรือเครื่องจักรที่เมื่อขนย้ายแล้วจะทำให้ใช้การไม่ได้ รถยนต์ที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมไม่สามารถขับเคลื่อนได้ โต๊ะ เก้าอี้ ที่มีสภาพชำรุด เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีสภาพใช้การไม่ได้ หรือเครื่องนุ่งห่มหลับนอนที่ผ่านการนำมาแล้ว เป็นต้น

5.7 ทรัพย์สินซึ่งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีความประสงค์หรือยินยอมมิให้นำมาเก็บรักษาไว้ที่สถานรักษาและจำหน่ายทรัพย์สิน หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา

5.8 เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรว่าไม่ควรนำมาเก็บรักษาที่สถานรักษา และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด หรือสาขา โดยความเห็นชอบของผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด หรือสาขาแล้วแต่กรณี

6. การยึดทรัพย์สินมีค่า เช่นอัญมณีต่างๆ ทองรูปพรรณหรือทรัพย์สินมีค่าอื่นๆ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำมาเก็บรักษาไว้ในห้องมั่นคงของกรมบังคับคดีหรือตู้นิรภัยของหน่วยงานนั้นๆ

7. ในส่วนกลาง หากมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเก็บรักษาทรัพย์สิน ระหว่าง เจ้าพนักงานบังคับคดีกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายรักษาทรัพย์สินให้เสนออธิบดี หรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายชี้ขาด

8. ในกรณีทรัพย์สินที่ยึดนั้นสูญหายหรือเสียหาย เนื่องจากมีผู้กระทำความผิดอาญา ให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาเสนอรายงานการตรวจสอบ พร้อมกับเสนอความเห็นต่ออธิบดีกรมบังคับคดีเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

8.1 ในกรณีที่รู้ตัวผู้กระทำความผิดให้ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน ขอให้ดำเนินคดี แก่ผู้กระทำความผิดต่อไป

8.2 ในกรณีไม่รู้ตัวผู้กระทำความผิดให้ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนขอให้สืบสวนสอบสวนหาตัวผู้กระทำความผิดต่อไป

การเสนอรายงานความเห็นข้างต้นให้เสนอหนังสือร้องทุกข์ เพื่อให้อธิบดีกรมบังคับคดีลงนามไปพร้อมด้วย

9. การเสนอรายงานการยึดทรัพย์สิน

9.1 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดทรัพย์สินแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรีบดำเนินการแจ้งการยึดเพื่อให้การยึดมีผลตามกฎหมายแล้วจึงเสนอรายงานการยึดทรัพย์สินต่อหัวหน้ากลุ่ม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาในวันนั้น หรือในวันทำการถัดไป หากมีเหตุขัดข้องจำเป็น ไม่อาจเสนอได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้รายงานเหตุขัดข้องไปพร้อมด้วย

9.2 ในกรณีที่ยึดทรัพย์สินที่มีราคาตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือยึดทรัพย์สินของบุคคลสำคัญหรือบุคคลที่มีฐานะในทางสังคมหรือเป็นที่สนใจของประชาชน เมื่อได้ดำเนินการยึดทรัพย์สินเสร็จแล้ว ให้รายงานอธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายทราบ

9.3 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ติดตามผลการแจ้งการยึดให้ถูกหน้ตามคำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องหรือดำเนินการเรียกค้นฉบับเอกสารสิทธิ์หรือการอื่นใดเพื่อให้การยึดมีผลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 303 และมาตรา 304 แล้วให้จัดทำแบบรายงานการตรวจสอบผลการยึดทรัพย์สิน เสนอต่อผู้บังคับบัญชาการตามลำดับชั้นจนถึงผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด หรือสาขาตรวจสอบว่าดำเนินการถูกต้องครบถ้วนตามระเบียบ หรือคำสั่งแล้วหรือไม่ หากไม่ถูกต้องให้มีสิ่งแก้ไขแล้วให้ลงนามผลการตรวจสอบไว้ จากนั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานการยึดพร้อมขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตขายทรัพย์สินที่ยึดนั้นต่อไป

10. เมื่อดำเนินการยึดทรัพย์สินแล้ว มีกรณีที่จะต้องแก้ไขราคาประเมินขณะยึดใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งราคาประเมินใหม่ดังกล่าวแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี โดยระบุในหมาย

แจ้งด้วยว่าหากไม่เห็นชอบด้วยกับราคาประเมินดังกล่าว ให้ได้แจ้งคัดค้านภายในกำหนด 8 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้ง มิเช่นนั้นจะถือว่าผู้รับแจ้งเห็นชอบด้วยกับราคาประเมิน และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือราคาประเมินดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขายหรือจำหน่าย

11. ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ถือปฏิบัติโดยอนุโลม

คำสั่งหรือบันทึกข้อความใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 8 กันยายน 2548

ไกรสร บารมีอวยชัย
(นายไกรสร บารมีอวยชัย)
อธิบดีกรมบังคับคดี

สำเนาถูกต้อง
รัตนา รัตนพัฒนากุล
(นางรัตนา รัตนพัฒนากุล)
นิติกร 8 ว.

พรสิวรรณ / คัด
รัตนา / ทาน

(สำเนา)

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ 453/2548

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ ตามคำพิพากษาและคดีนายประกันเป็นไปโดยเรียบร้อยเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเป็นแนวทางเดียวกัน จึงให้มีคำสั่งดังต่อไปนี้

1. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมบังคับคดี ที่ 262/2548 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2548 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

2. ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กรมบังคับคดีกำหนด

3. การประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งทรัพย์ตามประกาศขาย มีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือคาดว่าจะขายได้ราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่มีฐานะในทางสังคม หรือเป็นที่สนใจของประชาชน ให้รายงานพร้อมเสนอประกาศขายทอดตลาดให้อธิบดี หรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายทราบ

4. การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดไว้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ที่จะประสงค์จะเสนอราคาต้องนำเงินสด หรือเช็คเชิรเช็ค หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคาร โดยไม่มีเงื่อนไขมาวางเป็นประกันในการเสนอราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นจำนวน 50,000.- บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) ทุกรายการ เว้นแต่ทรัพย์ที่ยึดมีราคาประเมินไม่เกิน 500,000 บาท ให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาใช้ดุลพินิจกำหนดหลักประกันตามที่เห็นสมควร

หากเจ้าพนักงานบังคับคดี พิจารณาเห็นสมควรกำหนดเงื่อนไข ให้ผู้ที่จะประสงค์จะเสนอราคาวางหลักประกัน นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามวรรคหนึ่งให้เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณากำหนด

เงินสด หรือ เช็คเชิรเช็คดังกล่าว ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาในกรณีที่ผู้วางเป็นผู้ซื้อได้ ส่วนหนังสือค้ำประกันของธนาคารจะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาเมื่อเรียกเก็บเงินได้แล้ว การชำระราคาส่งที่เหลือให้ชำระภายใน 15 วันนับแต่ซื้อทอดตลาดทรัพย์

ความในวรรคก่อน มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้ประสงค์จะเสนอราคาเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาซื้อตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 79

(2) คู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว

5. การขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามกฎหมาย และตามที่กรมบังคับคดีกำหนด

6. เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กำหนดนัดขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ก่อนถึงวันนัดไม่น้อยกว่า 20 วัน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเจ้าของคำนวณตรวจสอบจำนวนคดีดังกล่าวว่าได้มีการจัดส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายแล้วหรือไม่ และรายงานผลการตรวจสอบแบบต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นจนถึงผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี

7. ก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้สนใจเข้าสู้ราคาซึ่งจะเข้าสู้ราคาในนามของบุคคลอื่นแสดงใบมอบอำนาจก่อนเข้าสู้ราคา และแจ้งด้วยว่าหากผู้เข้าสูราคาผู้ใดเข้าสูราคาแทนบุคคลอื่น โดยมีได้แสดงใบมอบอำนาจก่อนจะถือว่าผู้เข้าสูราคาผู้นั้นกระทำการในนามของตน และในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้เข้าสูราคาผู้นั้นจะขอให้จดทะเบียนใส่ชื่อบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อ โดยอ้างว่าตนเป็นเพียงตัวแทนมิได้

8. ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินทุกครั้ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศกำหนดราคาสมควรขายแล้ว ให้ประกาศกำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เข้าสูราคาอาจเสนอเพิ่มให้สูงกว่าราคาที่มีผู้เสนอก่อนตนได้ดังนี้

ราคาสมควรขาย				เพิ่มราคาไม่น้อยกว่าครั้งละ	
ต่ำกว่า	50,000	-	บาท	1,000	บาท
ตั้งแต่	50,000	-	100,000 บาท	2,000	บาท
เกิน	100,000	-	300,000 บาท	5,000	บาท
เกิน	300,000	-	500,000 บาท	10,000	บาท
เกิน	500,000	-	700,000 บาท	20,000	บาท
เกิน	700,000	-	1,000,000 บาท	30,000	บาท
เกิน	1,000,000	-	5,000,000 บาท	50,000	บาท
เกิน	5,000,000	-	20,000,000 บาท	100,000	บาท
เกิน	20,000,000	-	50,000,000 บาท	200,000	บาท
เกิน	50,000,000	-	80,000,000 บาท	500,000	บาท
เกิน	80,000,000	-	บาท ขึ้นไป	1,000,000	บาท

อัตราค่าเพิ่มราคาที่กำหนดดังกล่าว ให้ใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินแต่ละราย โดยตลอดตั้งแต่ต้นจนเสร็จสิ้นไม่ว่าจะมีการเสนอราคาสูงขึ้นเพียงใดก็ตาม

ความในวรรคก่อนมิให้ใช้บังคับกับการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาประเมินต่ำกว่า 50,000.- บาท

9. ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดไม่เกิน 50 ล้านบาท หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขายให้รายงานผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี เพื่อขออนุมัติก่อนเคาะไม้ขาย ถ้าเป็นทรัพย์ที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดเกินกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไป หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขายให้รายงานตามลำดับชั้นเพื่อขออนุมัติอธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายก่อนเคาะไม้ขาย ทั้งนี้การรายงานในส่วนภูมิภาคให้ใช้วิธีโทรสาร

ส่วนการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ออกไปทำการขาย เป็นผู้พิจารณาอนุมัติและเคาะไม้ขาย

10. เมื่อได้รับคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่ค้างชำระซึ่งมิใช่กรณีที่เป็นผลมาจากการยกเลิกหรือเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน หรือศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดง หรือมีเหตุอื่นอันสมควร ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานข้อเท็จจริง ตลอดจนพิเคราะห์พฤติการณ์แห่งคดีของผู้ร้องว่าผู้ร้องได้ยื่นคำร้องโดยสุจริตหรือไม่แล้วเสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี พิจารณานุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระราคาได้อีกไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระราคา 15 วัน และไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ให้มีการขยายระยะเวลาชำระอีก

11. เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันนั้น หรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน ให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา หรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนามและแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์สินทราบว่าจะตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือ โอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภาษีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วนแล้ว หากไม่มารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์หรือขอรับคืนภาษีภายในกำหนดข้างต้น จะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ตั้งใจขอรับคืนภาษีดังกล่าว

กรณีดังต่อไปนี้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิขอรับเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายคืน

(1) การขายโดยวิธีจำนองติดไป หรือ การขายทอดตลาดห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระเกินกว่าราคาสมควรขาย

(2) การขายในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินตามนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน

กรณีหักส่วนได้ใช้แทน ให้ถือวันที่ผู้ซื้อวางเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเป็นวันชำระเงินครบถ้วน หากไม่ต้องวางเงินเพิ่มให้ถือวันที่ครบกำหนดตามหมายแจ้งให้มารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หรือ วรรคสาม แล้วแต่กรณี ให้ส่งสำนวนให้นักบัญชีแสดงบัญชีรับ-จ่ายต่อไป

12. กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ต่อมาผู้ซื้อไม่ชำระราคาทรัพย์สินที่เหลือภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งริบเงินมัดจำทันทีในวันทำการถัดไปนับจากวันครบกำหนด และให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกทำการขายใหม่

ในการประกาศขายทอดตลาดใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไขในการวางเงินประกันการเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 5 ของราคาที่เคยมีผู้เสนอสูงสุด (หากมีเศษให้ปัดขึ้นเป็นเรือนหมื่น) หากเห็นสมควรกำหนดเงื่อนไขการวางเงินประกันการเข้าสู่ราคาสูงกว่าอัตราร้อยละ 5 ให้เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณากำหนด

13. ในกรณีที่ เจ้าพนักงานบังคับคดี ได้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้แต่เพียงบางส่วน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชี เพื่อจ่ายเงินได้จากการขายทรัพย์สินดังกล่าว ให้เจ้าหน้าที่โดยกันเงินไว้สำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆที่จะมีในการบังคับคดีต่อไป

14. ในกรณีที่มีการร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะได้รับเงินคืน และผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา แล้วแต่กรณีมีคำสั่งให้คืนเงินให้ผู้ซื้อ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อโดยเหลือไว้ร้อยละ 5.5 ของราคาซื้อขาย

15. ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ถือปฏิบัติโดยอนุโลมคำสั่งหรือบันทึกข้อความใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 8 กันยายน 2548

ไกรสร บารมีอวยชัย

(นายไกรสร บารมีอวยชัย)

อธิบดีกรมบังคับคดี

สำเนาถูกต้อง
รัตนา รัตนพัฒนากุล
(นางรัตนา รัตนพัฒนากุล)
นิติกร 8 ว.

พรสิริวรรณ / คัด

รัตนา / ทาน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
(เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง)

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“**อาคารชุด**” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“**ทรัพย์ส่วนบุคคล**” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“**ห้องชุด**” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“**ทรัพย์ส่วนกลาง**” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“**หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด**” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“**เจ้าของร่วม**” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด แต่ละอาคารชุด

“**นิติบุคคลอาคารชุด**” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“**พนักงานเจ้าหน้าที่**” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“**รัฐมนตรี**” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใด ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด
- (3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 14
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

หลักฐานอื่น ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอ นำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธินิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้อันเมื่อผู้ขอ โอนและผู้ขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

9. การเรียกประชุมและวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของ

ผู้จัดการ

12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใดๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

มาตรา 37 เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่ และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44

มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับ หรือ ตามมติของที่ประชุมใหญ่
- (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

- (1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน
- (2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับมาตรา 32 (10)
- (2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่ากระดัดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- (5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล

บุษกร ตั้งจิตพัฒนกุล

ประวัติการศึกษา

นิติศาสตรบัณฑิต

จาก มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปีการศึกษา 2530

เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 52

จากสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภาปีพ.ศ.2542

ตำแหน่งและสถานที่ทำงานปัจจุบัน

รองผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล

บุญกร ตั้งจิตพัฒนกุล

ประวัติการศึกษา

นิติศาสตรบัณฑิต

จาก มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปีการศึกษา 2530

เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 52

จากสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภาปีพ.ศ.2542

ตำแหน่งและสถานที่ทำงานปัจจุบัน

รองผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด