

## การจัดการดูแลรักษาอาคารชุด

เมื่อมีผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดจำนวนมากจำเป็นต้องมีการจัดการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจากเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและยังมีกรรมสิทธิ์ร่วม ในทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของห้องชุดนั้นแต่เพียงคนเดียว เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และ ใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล นั้นแต่เพียงผู้เดียวจึงมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่กรรมสิทธิ์ร่วม ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ไม่ใช่ของใคร คนใดคนหนึ่งแต่เป็นของเจ้าของร่วม คือ เจ้าของห้องชุดทุกคนจะ ให้ตน ใดคนหนึ่งทำหน้าที่ดูแลรักษา ย่อม ไม่เป็นธรรมและ เป็นการยุ่งยากจึงจำเป็นต้องมีหน้าที่ทำหน้าที่ดูแลรักษาหรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อได้รับประโยชน์ ในการ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดีที่สุด กฎหมายจึงกำหนด ให้ตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา เพื่อทำหน้าที่

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่จัดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นี้เท่านั้น และต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน โดยนิติบุคคลอาคารชุดตั้งขึ้น มีวัตถุประสงค์ เพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

### ผู้บริหารและอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

#### 1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด เมื่อได้จดทะเบียนแล้วย่อมมีฐานะ เป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ดังนั้น จึงต้องมีผู้แทน โดยจัด ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งอำนาจหน้าที่ มีดังนี้

1.1 จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เช่น จ้างคนงานมาทำความสะอาด ทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัย เพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น

1.2 ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) หรือตามมติของ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

1.3 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการ ในกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยความคิดริเริ่มของตนเอง โดย ไม่ต้องรอมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องเป็น เรื่องกระทำไป เพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด หรือมีความจำเป็นเร่งด่วน เช่น กรณีหลังคาอาคารชุดรั่ว หรือท่อน้ำประปารั่ว ไหลต้องรีบจัดการซ่อมแซมโดยเร็ว เป็นต้น

1.4 ผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น กล่าวคือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการ ในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งนิติกรรมสัญญา ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตของกฎหมายและ ภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือตามมติของเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้อง ไม่ขัดต่อข้อบังคับ

/ผู้จัดการ...

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติภารกิจ ในหน้าที่ดังกล่าวข้างต้นด้วยตนเอง เว้นแต่ กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนจึงสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำได้ ถ้าหากผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดบริหารอาคารชุดไม่สุจริต ไม่เป็นธรรม และไม่มีความโปร่งใส เจ้าของร่วมก็สามารถถอดถอน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ได้ โดยดำเนินการประชุมเจ้าของร่วมตาม มาตรา 48 (2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กล่าวคือ การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ เติ้ดต้อง ได้รับคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วม มาประชุมมีจำนวน ไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมาก ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วัน เรียกประชุม ครั้งก่อนการประชุมครั้ง ใหม่ให้ ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

### 2. คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะมีหรือไม่มีก็ได้ ทั้งนี้แล้วแต่ เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะตกลงกัน หากจะให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล อาคารชุดก็ต้องแต่งตั้ง โดยมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ทั้งนี้โดยมติเสียงข้างมากของเจ้าของร่วม ที่เข้าประชุม จำนวนคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีกี่คนก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 9 คน สำหรัยวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ การพ้นจากตำแหน่ง ตลอดจนอำนาจหน้าที่และการประชุม ของคณะกรรมการดังกล่าวนี้ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ กล่าวคือ เมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติเกี่ยวกับ เรื่องดังกล่าวอย่างใดก็ตาม ก็ต้องเป็นไปตามนั้น คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นตัวแทน ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง ในอาคารชุดนั้น

### 3. ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ในการอยู่ร่วมกัน ในอาคารชุดจำเป็นต้องมีข้อบังคับซึ่งเป็นเสมือนข้อตกลงร่วมกัน ที่มีอิทธิพลร่วมกัน ในอาคารชุดที่จะ ต้องถือปฏิบัติและที่สำคัญเป็นหลัก เกณฑ์ ในการบริหารงานของนิติบุคคล อาคารชุด ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้กำหนดให้ทุกอาคารชุดต้องมีข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
- 2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- 3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 4) จำนวน เงินค่า ใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- 5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ ในมาตรา 15 ถ้ามี

- 6) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- 8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

- 9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- 10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- 11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง

ของผู้จัดการ

- 12) ข้อความอื่นตามที่กำหนด ในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนโอนห้องชุดในครั้งแรก ผู้ขอจะต้องแนบสำเนาข้อบังคับไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย หากเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่เห็นว่าข้อบังคับที่มีอยู่ไม่มีความเหมาะสม สมควรแก้ไขเพิ่มเติมอย่างไรก็สามารถกระทำได้ โดยข้อบังคับทั่วไป ๆ สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้โดยเสียงข้างมากของมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม แต่ถ้าข้อบังคับเป็นเรื่องที่สำคัญ ได้แก่การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด และการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีผลใช้บังคับ

จะเห็นได้ว่า การจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนรวมของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง ซึ่งการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ดีเพียงใดขึ้นอยู่กับความสามารถและความสุจริตของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น การที่จะได้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีหรือไม่เพียงใด จึงขึ้นอยู่กับ การเลือกเฟ้นของ เจ้าของร่วม โดยผ่านทางมติที่ประชุมดังกล่าวข้างต้น