

ร่างที่แก้ไขตามมติที่ประชุม ครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้

- (1) แก้ไขเพิ่มเติมคำนิยามคำว่า “เจ้าของร่วม” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4)
 - (2) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 18)
 - (3) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีหน้าที่ชำระเงิน และสภาพบังคับกรณีไม่ชำระตามกำหนดเวลา (เพิ่มเติมมาตรา 18/1)
 - (4) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 29)
 - (5) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับสาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 32)
 - (6) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับคุณสมบัติลักษณะต้องห้าม การแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 35 มาตรา 35 ทวิ)
 - (7) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 36)
 - (8) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด การแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่ง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 37 เพิ่มมาตรา 37 ทวิ มาตรา 37 ตรี และมาตรา 38)
 - (9) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 38 ทวิ)
 - (10) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ควรกำหนดวาระให้ชัดเจนว่ามีเรื่องใด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 42)
 - (11) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับบุคคลที่มีสิทธิเรียกประชุม (เพิ่มเติมมาตรา 42 ทวิ)
 - (12) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการมอบฉันทะของเจ้าของร่วม (แก้ไขเพิ่มเติม
- เพิ่มเติม
มาตรา 47)

(13) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับมติการประชุมเจ้าของร่วมในบางกรณี (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 48 และมาตรา 49)

(14) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับกับพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 62)

(15) เพิ่มบทกำหนดโทษ (เพิ่มเติม หมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64 และมาตรา 65)

(16) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในส่วนค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่าย (แก้ไขเพิ่มเติม (7) และ (8) แห่งอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

เหตุผล

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางประการเพื่อแก้ไขปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยเฉพาะข้อโต้แย้งเกี่ยวกับความรับผิดชอบในการออกค่าใช้จ่ายร่วมกันระหว่างผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่มีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับเจ้าของห้องชุดอื่นที่มีชื่อผู้จดทะเบียนอาคารชุด รวมทั้งวางมาตรการเพื่อลดปัญหาอันเกิดจากการจัดการอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีได้ปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือบทบัญญัติของกฎหมาย ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะการใช้ทรัพย์สินบุคคลบางประเภท ปัญหาการตีความกฎหมาย การนำบัญญัติค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับ นอกจากนั้นสมควรเพิ่มบทกำหนดโทษแก่ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และแก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่างที่แก้ไขตามมติที่ประชุม ครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548

ร่าง
พระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

.....
.....
.....

.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 36 มาตรา 48 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

.....
.....

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “เจ้าของร่วม” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

““เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และให้หมายความรวมถึงผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วด้วย”

มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าไฟฟ้าแก่บริเวณอาคารชุดส่วนรวม ค่าเก็บขยะมูลฝอยของอาคารชุดส่วนรวม เป็นต้น และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าปรับอากาศส่วนรวม ค่าโทรศัพท์ส่วนรวม เป็นต้น ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อพื้นที่ห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร ซึ่งจะต้องจ่ายในนามของอาคารชุด และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 50 วรรคสาม เป็นต้น และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างพนักงาน และค่าเครื่องใช้ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามพื้นที่ห้องชุด

มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

"มาตรา 18/1 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรตามมาตรา 18 ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ สำหรับการชำระเงินล่าช้าตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป หรือเมื่อรวมจำนวนเงินแล้วมีอัตราเทียบเท่ากับที่เจ้าของร่วมแต่ละคนต้องชำระตามมาตรา 18 วรรคสองรวมกัน ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป นอกจากต้องเสียค่าปรับตามวรรคหนึ่งแล้ว อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ให้มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุม ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอให้นำหนังสือรับรองไม่มีหนี้ หรือ หนังสือรับรองรายการหนี้ ในกรณีมีหนี้ การชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามวรรคสอง ให้ภายใน 7 วัน หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่งและยังไม่มีแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแทน ให้ผู้ที่มีอำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับเป็นผู้ออกหนังสือรับรองการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายแทน

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองให้ผู้ขอภายใน 7 วัน นับแต่วันร้องขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่ใช้อำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับ มาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ การชำระหนี้ ตามวรรคสอง หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มาภายใน 7 วัน นับแต่วันที่มีหนังสือแจ้ง หรือมาแต่ไม่ยอมให้ข้อเท็จจริง ให้ถือว่าผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอได้ หนังสือรับรองตามมาตรานี้ให้ใช้ได้เพียง

7 วัน นับแต่วันออกหนังสือรับรอง และหากมีหลักฐานการชำระหนี้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกิน 7 วัน นับแต่วันชำระหนี้ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือผู้ที่ใช้อำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับ ไม่ยอมมาให้ข้อเท็จจริงภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งและผู้จดทะเบียนแสดงหลักฐานการชำระหนี้ครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้

ความในวรรคสองและวรรคสามมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา 7 ให้ยกเลิกความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วม
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้ง คุณสมบัติ อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง

และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้มีอำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตาม

มาตรา 29

- (8) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (9) ทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
- (10) การจัดการทรัพย์สินกลาง
- (11) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง
- (12) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามที่จดทะเบียนอาคารชุด

ทะเบียนอาคารชุด

(13) การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ อย่างน้อยต้องกำหนดให้เจ้าของร่วมเข้าชื่อไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้ามีสิทธิเข้าชื่อเพื่อเรียกประชุมใหญ่ได้

(14) อัตราค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 รวมทั้ง มาตรการในกรณี
ที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายรวมกัน เช่น ให้ขาดสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการหรือผู้ที่มี
อำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล
อาคารชุด ให้ขาดสิทธิในการเข้าชื่อเพื่อเรียกประชุมใหญ่ ให้จำกัดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
ส่วนกลาง ให้ประกาศรายชื่อให้เจ้าของร่วมอื่นทราบทั่วกัน ให้คิดดอกเบี้ยเงินที่ค้างชำระในอัตราที่
กฎหมายกำหนด ให้งดการลงมติในเรื่องที่มีประโยชน์ได้เสียในเรื่องนั้น เป็นต้น

(15) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไป
จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 35 ทวิ มาตรา 35 ตริ และมาตรา 35
จัตวา

“มาตรา 35 ทวิ ผู้จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มี
ลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) มีสัญชาติไทย
- (2) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์
- (3) เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม กรณีที่เจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคล

ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้น

(4) ไม่เป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด

(5) ไม่เป็นบุคคลวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ

(6) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(7) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับ
ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(8) ไม่เคยถูกถอดถอนตามมาตรา 48 เพราะเหตุทุจริต

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องมีสัญชาติไทย
และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม (4) และ (8)

นิติบุคคลที่มีสัญชาติไทยตามวรรคสอง หมายถึง บริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วน หรือ
นิติบุคคลอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่ง

(1) มีทุนเกินกึ่งหนึ่งเป็นของคนสัญชาติไทย และ

(2) มีคนสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือ
ผู้เป็นหุ้นส่วน

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 4 ปี ผู้จัดการซึ่งพ้นจาก
ตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

มาตรา 35 ตริ การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามมติของที่ประชุม
ตามมาตรา 48

มาตรา 35 จัตวา การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา 35 ตีรี้ พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ที่ประชุมของเจ้าของร่วมทั้งหมดมีมติให้ถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามมาตรา 48

(4) มีคุณสมบัติและมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35 ทวี

มาตรา 9 ให้ยกเลิกความในมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) ปิดประกาศข้อบังคับที่ได้ยื่นเพื่อเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและข้อบังคับที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง รวมทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนของนิติบุคคลอาคารชุด รายชื่อเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายร่วมกัน ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดและบริเวณอาคารชุด

(5) ออกหนังสือรับรองการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เมื่อเจ้าของห้องชุดแสดงหลักฐานการชำระหนี้ครบถ้วน ให้เจ้าของร่วมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร

(6) จัดให้มีการประชุมใหญ่ตามระยะเวลาหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้”

มาตรา 10 ให้ยกเลิกความในมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 37 เจ้าของร่วมต้องจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44

มาตรา 10 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 37 ทวี และมาตรา 37 ตีรี้

“มาตรา 37 ทวี ให้คณะกรรมการซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44

มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสี่ปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ แต่ยังมีได้แต่งตั้งกรรมการใหม่ ให้กรรมการนั้นปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อนจนกว่าจะได้แต่งตั้งกรรมการใหม่"

"มาตรา 37 ตีร นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (4) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดลหุโทษ

หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(6) ที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 มีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา 12 ให้ยกเลิกความในมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 38 บุคคลดังกล่าวต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของร่วม
(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์
คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่เป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีเจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจำนวนตั้งแต่สองห้องชุดขึ้นไปให้
เจ้าของร่วมหรือบุคคลตามวรรคหนึ่งซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมดังกล่าวมีสิทธิได้รับ
การแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ไม่เกินหนึ่งคน โดยให้เจ้าของร่วมที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
แสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของร่วมด้วย เช่น หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทะเบียนสมรส
ทะเบียนบ้าน เป็นต้น"

มาตรา 12 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 38 ทวิ

"มาตรา 38 ทวิ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) แต่งตั้งกรรมการขึ้นเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุดหรือผู้แทนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้

มาตรา 13 ให้ยกเลิกความในมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 42 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ภายใน
หกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี
ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

การประชุมใหญ่สามัญประจำปีของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามวรรคหนึ่ง ต้องมีวาระเพื่อพิจารณาข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนไว้แล้วด้วย”

มาตรา 14 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 42 ทวิ

“มาตรา 42 ทวิ ให้บุคคลต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมได้

- (1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมเข้าชื่อไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของคะแนนเสียงทั้งหมด ร้องขอให้เปิด

ประชุมต่อผู้จัดการและหรือคณะกรรมการ ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการและหรือคณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมขึ้นตามคำร้องขอภายใน 30 วัน นับจากวันรับคำร้องขอ ถ้าผู้จัดการและหรือคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมซึ่งเป็นผู้ร้องขอตามจำนวนข้างต้นจะจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมเองก็ได้

มาตรา 15 ให้ยกเลิกความในมาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้ยื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามเจ้าของร่วมมิได้

ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมมิได้หรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

บุคคลดังกล่าวต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

- (1) ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ
- (2) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุด แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึง

คณะกรรมการควบคุมอาคารชุดตามมาตรา 37”

มาตรา 16 ให้ยกเลิกความในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 48 การประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม และต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้
- (3) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงจำนวนและวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ

ตามมาตรา 32 (14)

- (4) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สิน

ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง

(5) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม เฉพาะในกรณี (1) หรือ (2) สำหรับ (3), (4), (5) และ (6) ต้องได้รับคะแนนเสียง 1: 3 หรือ 1: 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด"

มาตรา 17 ให้ยกเลิกความในมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 49 การประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์"

มาตรา 18 ให้ยกเลิกความในมาตรา 62 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 62 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 11 ค่าธรรมเนียม มาตรา 104 มาตรา 105 มาตรา 105 ทวิ มาตรา 105 ตริ มาตรา 105 จัตวา มาตรา 105 เบญจ มาตรา 105 ฉ มาตรา 105 สัตต และมาตรา 105 อัฐ มาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม"

มาตรา 19 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64 และมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

"หมวด 8

บทกำหนดโทษ

มาตรา 63 เจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนมาตรา 13 วรรคสาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท และให้ผู้จัดการมีอำนาจสั่งให้ผู้นั้นแก้ไขปรับปรุงทรัพย์สินส่วนบุคคลให้อยู่ในสภาพเดิม หรือสั่งให้ผู้อยู่หรือพักชั่วคราวออกจากห้องชุดทันที

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา 64 เจ้าของร่วมที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 18 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา 65 ผู้จัดการที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 36 หรือกระทำการหรือไม่กระทำการอย่างใดเพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่นอันเป็นการเสียหายแก่เจ้าของร่วมหรืออาคารชุด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท ”

มาตรา 20 ให้ยกเลิกความใน (7) และ (8) แห่งอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(7) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(1) ค่าคำขอ		<u>10.00</u> บาท
(2) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	<u>10.00</u> บาท
(3) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	<u>10.00</u> บาท
(4) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	10.00 บาท
(5) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	10.00 บาท
(6) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	<u>20.00</u> บาท
(7) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประเมินราคาหรือข้อมูลอื่น	ครั้งละ	<u>100.00</u> บาท
(8) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่น แผ่นละ		<u>50.00</u> บาท

(8) ค่าใช้จ่าย

(1) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	<u>20.00</u> บาท
(2) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	<u>20.00</u> บาท”

มาตรา 21 การขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด และการขอเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือผู้จัดการที่ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับแต่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการต่อไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 22 เจ้าของร่วมซึ่งมีหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ต้องชำระหนี้จำนวนนั้นให้ครบถ้วนภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพ้นกำหนดดังกล่าวให้นำความในมาตรา 64 ซึ่งเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 23 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วก่อนพระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับ ต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้มีสาระสำคัญตาม (4) (5) (6) (7) (13) และ (14) แห่งมาตรา 32 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าววรรคหนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุดใดที่ยังไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลง

ข้อบังคับให้มีสาระสำคัญตามมาตรา 32 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับห้องชุดหรืออาคารชุดนั้น จนกว่าจะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามนัยดังกล่าว

ความในวรรคสองมิให้นำมาใช้บังคับกับกรณีการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามวรรคหนึ่ง การขอเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด หรือ การดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

นายกรัฐมนตรี

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้

- (1) แก้ไขเพิ่มเติมคำนิยามคำว่า “เจ้าของร่วม” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4)
 - (2) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 18)
 - (3) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีหน้าที่ชำระเงิน และสภาพบังคับกรณีไม่ชำระตามกำหนดเวลา (เพิ่มเติมมาตรา 18/1)
 - (4) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 29)
 - (5) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับสาระสำคัญของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 32)
 - (6) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับคุณสมบัติลักษณะต้องห้าม การแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 35 มาตรา 35 ทวิ)
 - (7) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 36)
 - (8) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด การแต่งตั้ง การพ้นจากตำแหน่ง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 37 เพิ่มมาตรา 37 ทวิ มาตรา 37 ตริ และมาตรา 38)
 - (9) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 38 ทวิ)
 - (10) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ควรกำหนดวาระให้ชัดเจนว่ามีเรื่องใด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 42)
 - (11) เพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับบุคคลที่มีสิทธิเรียกประชุม (เพิ่มเติมมาตรา 42 ทวิ)
 - (12) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการมอบฉันทะของเจ้าของร่วม (แก้ไขเพิ่มเติม
- มาตรา 47)

(13) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับมติการประชุมเจ้าของร่วมในบางกรณี (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 48 และมาตรา 49)

(14) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับกับพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 62)

(15) เพิ่มบทกำหนดโทษ (เพิ่มเติม หมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64 และมาตรา 65)

(16) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในส่วนค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่าย (แก้ไขเพิ่มเติม (7) และ (8) แห่งอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

เหตุผล

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางประการเพื่อแก้ไขปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยเฉพาะข้อโต้แย้งเกี่ยวกับความรับผิดชอบในการออกค่าใช้จ่ายร่วมกันระหว่างผู้จดทะเบียนอาคารชุดที่มีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับเจ้าของห้องชุดอื่นที่มีชื่อผู้จดทะเบียนอาคารชุด รวมทั้งวางมาตรการเพื่อลดปัญหาอันเกิดจากการจัดการอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีได้ปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือบทบัญญัติของกฎหมาย ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะการใช้ทรัพย์สินบุคคลบางประเภท ปัญหาการตีความกฎหมาย การนำบัญญัติค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับ นอกจากนั้นสมควรเพิ่มบทกำหนดโทษแก่ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และแก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่างที่แก้ไขเพิ่มเติมตามที่ประชุมหารือ เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2547, 3 สิงหาคม 2547,
19 สิงหาคม 2547 และวันที่ 9 กันยายน 2547

ร่าง
พระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

.....
.....
.....

.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 36 มาตรา 48 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

.....
.....

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “เจ้าของร่วม” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

““เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และให้หมายความรวมถึงผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งยังมิได้อินกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วด้วย”

มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อพื้นที่ห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามพื้นที่ห้องชุด"

มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

"มาตรา 18/1 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรตามมาตรา 18 ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป หรือเมื่อรวมจำนวนเงินแล้วมีอัตราเทียบเท่ากับที่เจ้าของร่วมแต่ละคนต้องชำระตามมาตรา 18 วรรคสองรวมกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ให้มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุม ตามที่กำหนดในข้อบังคับ"

มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอให้นำหนังสือรับรองการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามวรรคสอง ให้ภายใน 7 วัน หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่งและยังไม่มีแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแทน ให้ผู้ที่มีอำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับเป็นผู้ออกหนังสือรับรองการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายแทน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่มีอำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการชำระหนี้ตามวรรคสอง หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่มีอำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับไม่ยอมมาให้ข้อเท็จจริงภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งและผู้ขอจดทะเบียนแสดงหลักฐานการชำระหนี้ครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้

ความในวรรคสองและวรรคสามมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา 7 ให้ยกเลิกความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33

(3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วม

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้ง คุณสมบัติ อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้มีอำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 29

(8) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(9) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี

(10) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(11) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(12) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอลดทะเบียนอาคารชุด

(13) การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ อย่างน้อยต้องกำหนดให้เจ้าของร่วมเข้าชื่อไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้ามีสิทธิเข้าชื่อเพื่อเรียกประชุมใหญ่ได้

(14) อัตราค่าใช้จ่ายรวมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 รวมทั้ง มาตรการในกรณี ที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายรวมกัน เช่น ให้ขาดสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการหรือผู้ที่มีอำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ขาดสิทธิในการเข้าชื่อเพื่อเรียกประชุมใหญ่ ให้จำกัดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ประกาศรายชื่อให้เจ้าของร่วมอื่นทราบทั่วกัน ให้คิดดอกเบี้ยเงินที่ค้างชำระในอัตราที่กฎหมายกำหนด ให้งดการลงมติในเรื่องที่มีประโยชน์ได้เสียในเรื่องนั้น เป็นต้น

(15) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 35 ทวิ มาตรา 35 ตริ และมาตรา 35

จัตวา

“มาตรา 35 ทวิ ผู้จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มี

ลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (4) มีสัญชาติไทย
- (5) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์
- (6) เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม กรณีที่เจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคล

ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้น

- (4) ไม่เป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด
- (5) ไม่เป็นบุคคลวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
- (6) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (7) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับ

ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

- (8) ไม่เคยถูกถอดถอนตามมาตรา 48 เพราะเหตุทุจริต

ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องมีสัญชาติไทย

และไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม (4) และ (8)

นิติบุคคลที่มีสัญชาติไทยตามวรรคสอง หมายถึง บริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วน หรือ
นิติบุคคลอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่ง

- (1) มีทุนเกินกึ่งหนึ่งเป็นของคนสัญชาติไทย และ
- (2) มีคนสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือ

ผู้เป็นหุ้นส่วน

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 4 ปี ผู้จัดการซึ่งพ้นจาก

ตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

มาตรา 35 ตรี การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามมติของที่ประชุม

ตามมาตรา 48

มาตรา 35 จัตวา การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับ

แต่งตั้งตามมาตรา 35 ตรี พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ที่ประชุมของเจ้าของร่วมทั้งหมดมีมติให้ถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามมาตรา 48

- (4) มีคุณสมบัติและมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35 ทวิ

มาตรา 9 ให้ยกเลิกความในมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุม
เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการ
ในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) ปิดประกาศข้อบังคับที่ได้ยื่นเพื่อเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคาร
ชุดและข้อบังคับที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง รวมทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนของนิติบุคคล
อาคารชุด รายชื่อเจ้าของร่วมที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายร่วมกัน ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานของ
นิติบุคคลอาคารชุดและบริเวณอาคารชุด

(6) ออกหนังสือรับรองการชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เมื่อเจ้าของ
ห้องชุดแสดงหลักฐานการชำระหนี้ครบถ้วน ให้เจ้าของร่วมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีการร้องขอ
เป็นลายลักษณ์อักษร

(6) จัดให้มีการประชุมใหญ่ตามระยะเวลาหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือ
มติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้”

มาตรา 10 ให้ยกเลิกความในมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 37 เจ้าของร่วมต้องจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล
อาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44

มาตรา 10 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 37 ทวิ และมาตรา 37 ตรี

“มาตรา 37 ทวิ ให้คณะกรรมการซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44
มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสี่ปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ แต่ยังมีได้แต่งตั้งกรรมการใหม่
ให้กรรมการนั้นปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อนจนกว่าจะได้แต่งตั้งกรรมการใหม่”

“มาตรา 37 ตรี นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(7) ตาย

(8) ลาออก

(9) เป็นบุคคลล้มละลาย

(10) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(11) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดลหุโทษ
หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(12) ที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 มีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา 12 ให้ยกเลิกความในมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 38 บุคคลดังกล่าวต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(3) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้าของร่วม

(4) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์
คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่เป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจำนวนตั้งแต่สองห้องชุดขึ้นไปให้
เจ้าของร่วมหรือบุคคลตามวรรคหนึ่งซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมดังกล่าวมีสิทธิได้รับ
การแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ไม่เกินหนึ่งคน โดยให้เจ้าของร่วมที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
แสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของร่วมด้วย เช่น หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทะเบียนสมรส
ทะเบียนบ้าน เป็นต้น"

มาตรา 12 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 38 ทวิ

"มาตรา 38 ทวิ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ต่อไปนี้

(3) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(4) แต่งตั้งกรรมการขึ้นเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุดหรือผู้แทนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้

มาตรา 13 ให้ยกเลิกความในมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 42 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ภายใน
หกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี
ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

การประชุมใหญ่สามัญประจำปีของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามวรรคหนึ่ง ต้องมีวาระ
เพื่อพิจารณาข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนไว้แล้วด้วย"

มาตรา 14 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 42 ทวิ

"มาตรา 42 ทวิ ให้บุคคลต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมได้

(4) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(5) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(6) เจ้าของร่วมเข้าชื่อไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของคะแนนเสียงทั้งหมด ร้องขอให้เปิด

ประชุมต่อผู้จัดการและหรือคณะกรรมการ ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการและหรือคณะกรรมการต้องจัดให้มีการ
ประชุมเจ้าของร่วมขึ้นตามคำร้องขอภายใน 30 วัน นับจากวันรับคำร้องขอ ถ้าผู้จัดการและหรือ
คณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมซึ่งเป็นผู้
ร้องขอตามจำนวนข้างต้นจะจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมเองก็ได้

มาตรา 15 ให้ยกเลิกความในมาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามเจ้าของร่วม มิได้

ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมมิได้หรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

บุคคลดังกล่าวต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

(1) ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ

(2) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(3) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุด แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึง

คณะกรรมการควบคุมอาคารชุดตามมาตรา 37”

มาตรา 16 ให้ยกเลิกความในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 48 การประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม และต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(8) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(9) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

(10) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงจำนวนและวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมกันใน
ข้อบังคับ

ตามมาตรา 32 (14)

(11) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อ
ทรัพย์สิน

ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง

(12) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(13) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม เฉพาะในกรณี (1) หรือ (2) สำหรับ (3), (4), (5) และ (6) ต้องได้รับคะแนนเสียง 1: 3 หรือ 1: 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด”

มาตรา 17 ให้ยกเลิกความในมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 49 การประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(2) การซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้สังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์"

มาตรา 18 ให้ยกเลิกความในมาตรา 62 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 62 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 11 ค่าธรรมเนียม มาตรา 104 มาตรา 105 มาตรา 105 ทวิ มาตรา 105 ตริ มาตรา 105 จัตวา มาตรา 105 เบญจ มาตรา 105 ฉ มาตรา 105 สัตต และมาตรา 105 อัฐ มาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม"

มาตรา 19 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด 8 บทกำหนดโทษ มาตรา 63 มาตรา 64 และมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

"หมวด 8

บทกำหนดโทษ

มาตรา 63 เจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนมาตรา 13 วรรคสาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท และให้ผู้จัดการมีอำนาจสั่งให้ผู้นั้นแก้ไขปรับปรุงทรัพย์สินส่วนบุคคลให้อยู่ในสภาพเดิมหรือสั่งให้ผู้ที่อยู่หรือพักชั่วคราวออกจากห้องชุดทันที

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา 64 เจ้าของร่วมที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 18 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา 65 ผู้จัดการที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 36 หรือกระทำการหรือไม่กระทำการอย่างใดเพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่นอันเป็นการเสียหายแก่เจ้าของร่วมหรืออาคารชุด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท "

มาตรา 20 ให้ยกเลิกความใน (7) และ (8) แห่งอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(7) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(1) ค่าคำขอ		10.00 บาท
(2) ค่าตัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าตัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้ตัดหรือสำเนา	หน้าละ	10.00 บาท
(3) ค่ารับรองเอกสารที่ตัดหรือสำเนา	ฉบับละ	10.00 บาท
(4) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	10.00 บาท

(5) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	10.00 บาท
(6) <u>ค่ามอบอำนาจ</u>	<u>เรื่องละ</u>	<u>20.00 บาท</u>
(14) <u>ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประเมินราคา</u>		
<u>หรือข้อมูลอื่น</u>	<u>ครั้งละ</u>	<u>100.00 บาท</u>
(8) <u>ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือ</u>		
<u>สื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่น แผ่นละ</u>		<u>50.00 บาท</u>
(8) ค่าใช้จ่าย		
(1) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	<u>20.00 บาท</u>
(2) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	<u>20.00 บาท</u>

มาตรา 21 การขอตระเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด และการขอเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือผู้จัดการที่ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับแต่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการต่อไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 22 เจ้าของร่วมซึ่งมีหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ต้องชำระหนี้จำนวนนั้นให้ครบถ้วนภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพ้นกำหนดดังกล่าวให้นำความในมาตรา 64 ซึ่งเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 23 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วก่อนพระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับ ต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้มีสาระสำคัญตาม (4) (5) (6) (7) (13) และ (14) แห่งมาตรา 32 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุดใดที่ยังไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้มีสาระสำคัญตามมาตรา 32 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับห้องชุดหรืออาคารชุดนั้น จนกว่าจะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามนัยดังกล่าว

ความในวรรคสองมิให้นำมาใช้บังคับกับกรณีการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้เป็นไปตามวรรคหนึ่ง การขอเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การขอตระเบียนอาคารชุด หรือการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

นายกรัฐมนตรี