

15

เรื่อง ความรู้เกี่ยวกับอาคารชุด



คู่มือนอกเหนืออำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน

1 การตรวจสอบว่า มีการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรมหรือไม่

เป็น ความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

3 นิติบุคคลอาคารชุดนำเงินกองทุนไปใช้โดยไม่สุจริต

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่หรือข้อบังคับ

5 นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เป็นรายปี และเรียกเก็บเงินเพิ่มไม่เป็นไปตามข้อบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่หรือข้อบังคับ

7 ไม่มีพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดประจำที่สำนักงาน ไม่มีพนักงานรักษาความปลอดภัย และบำรุงรักษาลิฟท์ ทำให้ได้รับความเดือดร้อน

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งผู้จัดการต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่หรือข้อบังคับ

9 นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าบำรุงมีเตอร์น้ำโดยไม่เป็นธรรม

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่หรือข้อบังคับ

11 นิติบุคคลอาคารชุดร้องเรียนบริษัทผู้ประกอบการอาคารชุดส่งมอบสาธารณูปโภคของอาคารชุดชำรุดบกพร่อง แต่บริษัทฯ ไม่แก้ไข ขอให้เร่งรัดและแก้ไขให้เรียบร้อย

เป็นเรื่อง ทางแพ่งที่ผู้เสียหายต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้มีคำสั่งหรือชดใช้ค่าเสียหายในทางแพ่งต่อไปและเป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชน

13 นิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการซ่อมแซมน้ำรั่วจากห้องชุด

เป็นเรื่อง ระหว่างเอกชนกับเอกชนซึ่งเจ้าของห้องชุดที่ก่อให้เกิดความเสียหายต้องรับผิดชอบ

2 นิติบุคคลอาคารชุดบริหารงานไม่มี คุณภาพ ไม่โปร่งใส ไม่มีการพัฒนาอาคารชุด เช่น ที่จอดรถมีแต่เศษหินเศษปูน มีสิ่งกีดขวางทางสัญจร ลิฟท์ใช้งานได้เพียงตัวเดียว ไม่มีการจ้าง รปภ.

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดโดยผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ทั้งนี้ตามมติเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

4 นิติบุคคลอาคารชุดไม่แก้ไขระบบเครื่องปั้มน้ำซึ่งส่งเสียงดังตลอดเวลารบกวนการพักผ่อน

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหน้าที่ของผู้จัดการในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

6 นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินพัฒนาปรับปรุงอาคาร โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งการดำเนินการของผู้จัดการเป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชน หากมีข้อโต้แย้งต้องใช้สิทธิทางศาล

8 นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าน้ำประปา ค่าบริการเคเบิลทีวี สูงเกินไป

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งผู้จัดการต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่หรือข้อบังคับ

10 ร้องเรียนว่า นิติบุคคลอาคารชุดระงับการตกแต่งภายในห้องชุด จำกัดสิทธิของเจ้าของร่วมในการใช้สอยทรัพย์สินภายในห้องชุด

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งผู้จัดการต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่หรือข้อบังคับ

12 นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าใช้จ่ายพิเศษปรับปรุงลิฟท์โดยสารไม่ถูกต้อง

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งผู้จัดการต้องปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่หรือข้อบังคับ

14 นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าน้ำนํงในอาคารชุด

เป็นเรื่อง การบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่

15 ขอให้ตรวจสอบสัญญาจองซื้อห้องชุด

เป็นเรื่อง เกี่ยวกับสัญญาระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ไม่ได้กำหนดเรื่องสัญญาจองไว้แต่อย่างใด

5 เรื่อง



ความรู้เกี่ยวกับอาคารชุด

ที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน

1

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแสดงบัญชีรายรับ-รายจ่ายของแต่ละเดือนให้เจ้าของร่วมทราบล่าช้า จัดหาผลประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้องโดยมิชอบ

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ในการเปิดเผยบัญชีรายรับ-รายจ่าย ตามมาตรา 36 (5)

2

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้

เป็นเรื่องการดำเนินการ ของผู้จัดการซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 29 วรรคสาม กำหนดให้ผู้จัดการต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้อง และผู้ขอได้ชำระหนี้ครบถ้วน

3

นิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดทำบัญชีรายรับ - จ่ายประจำเดือน

เป็นหน้าที่ของผู้จัดการ ที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา 36 (5) มีโทษตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

4

การไม่จัดประชุมใหญ่ประจำปี

เป็นหน้าที่ของ คณะกรรมการในการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ตามมาตรา 42/1

5

การจดทะเบียนข้อบังคับไม่ชอบด้วยกฎหมาย

พนักงานเจ้าหน้าที่ ในท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ มีอำนาจในการจดทะเบียนข้อบังคับตามนัยมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

ประเด็นข้อร้องเรียน



เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (1)

ประเด็นที่ สดบ.
ส่งเรื่องให้กรมที่ดิน

กรณีไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่
ของกรมที่ดิน

* ร้องเรียนการบริหารภายในของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การบริหารงานไม่โปร่งใส ไม่ดูแลการจัดการสาธารณูปโภคในโครงการ เรียกเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มโดยไม่เป็นธรรม แต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ถูกต้อง

* พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มิได้ให้อำนาจคณะกรรมการฯ ไว้แต่อย่างใด เป็นเรื่องการบริหารภายในของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหากถูกกระทบสิทธิก็สามารถใช้สิทธิทางศาลได้

* ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีการก่อสร้างหรือต่อเติมบ้านตนเอง ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในหมู่บ้านจัดสรรได้รับความเดือดร้อน

* พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มิได้ให้อำนาจคณะกรรมการฯ ไว้แต่อย่างใด เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมาย

* ผู้จัดสรรที่ดินกระทำความผิดสัญญาจะซื้อขาย กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ไม่ก่อสร้างบ้านพักอาศัยให้เสร็จภายในกำหนด

* พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มิได้ให้อำนาจคณะกรรมการฯ ไว้แต่อย่างใด เป็นเรื่องผิดสัญญาทางแพ่ง หากถูกกระทบสิทธิก็สามารถใช้สิทธิทางศาลได้

* การก่อสร้างที่อยู่อาศัยไม่ได้มาตรฐานการก่อสร้าง เช่น บ้านแตกร้าว ผ่นตกรั่ว

* พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มิได้ให้อำนาจคณะกรรมการฯ ไว้แต่อย่างใด เป็นเรื่องผิดสัญญาทางแพ่ง หากถูกกระทบสิทธิก็สามารถใช้สิทธิทางศาลได้



ประเด็นข้อร้องเรียน เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (2)



ประเด็นที่ สดบ. ส่งเรื่องในกรมที่ดิน

กรณีอยู่ในอำนาจหน้าที่ ของกรมที่ดิน

* ผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดทำตามที่โฆษณาขายหมู่บ้านจัดสรร เช่น ไม่จัดให้มีทะเลสาบ สวนหย่อม สระว่ายน้ำ สโมสร เป็นต้น

* มีความผิดตามมาตรา ๒๙ และมีโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท ตามมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

* ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะแต่ไม่ดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ เช่น การรักษาความปลอดภัย ไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลางการบริการเก็บขยะ เป็นต้น

* คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๕๒ หากฝ่าฝืนคำสั่ง มีโทษตามมาตรา ๖๕ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

* ผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดทำสาธารณูปโภคในโครงการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

* คณะกรรมการ ฯ สั่งให้ผู้ขอใบอนุญาตจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ หากไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ธนาคารหรือสถาบันการเงินค้ำประกันต้องชำระเงิน ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

* ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งให้ผิดไปจากแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต

* คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตฯ มาตรา ๕๒ หากฝ่าฝืนคำสั่ง มีโทษตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

