

อาคารชุด

การจัดทะเบียนอาคารชุด

- หลักฐาน
- สัญญาจะซื้อจะขาย
- ผล
- อุทธรณ์

นิติบุคคลอาคารชุด

- อำนาจหน้าที่
- ผู้จัดการนิติ
- คณะกรรมการ
- การประชุม
- องค์กรประชุมและมติที่ประชุม
- ค่าใช้จ่ายของนิติ
- การยกเลิกอาคารชุด

ความหมาย

- อาคารชุด
- ทรัพย์ส่วนกลาง
- ทรัพย์ส่วนบุคคล
- นิติบุคคลอาคารชุด

กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

- เจ้าของร่วม
- กรรมสิทธิ์ต่างๆ
- อัตราส่วน
- พื้นที่การค้า
- ค่าส่วนกลาง
- ต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

และการจดทะเบียน

- หลักการจดทะเบียน
- ใบแทน
- ใบปลอดหนี้
- การเพิกถอน

ย่อกฎหมายอาคารชุด

1. อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

2. ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ทรัพย์สินส่วนบุคคลแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

1) ห้องชุดซึ่งเป็นส่วนของห้องชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกให้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ซึ่งในห้องชุดนั้นทรัพย์สินบางประเภทจะมีกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนให้เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอาทิเช่น มาตรา 13 วรรคสอง ได้บัญญัติให้พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดนั้น เว้นแต่ผนังกันห้องที่ทำหน้าที่รับน้ำหนัก ถือเป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกันกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด ตกเป็นทรัพย์สินกลาง

2) สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถที่ดินสำหรับทำสวนหย่อมส่วนของสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินนั้น ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุดอาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนห้องชุด

3. ทรัพย์สินกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดเพราะถ้าเป็นห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมซึ่งตามมาตรา 15 ได้กำหนดให้ถือว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ เป็นทรัพย์สินกลาง คือ

1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

4. เฉพาะโฉนดเท่านั้นที่สามารถยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด น.ส.3ก ไม่ได้

5. ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

6. เมื่อผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ได้รับหนังสือแจ้งคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดจากพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วผู้ขอมีสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายใน 30 วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่งโดยกฎหมาย

กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยต้องวินิจฉัยภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้เป็นที่สุด

7. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

8. เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว กฎหมายห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่มีบัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ เช่น กรณีจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การไถ่ถอนจำนองหรือโอนกรรมสิทธิในห้องชุดทั้งหมดยกโครงการ

9. มาตรา 14 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

10. ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้

11. **ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่ยังรับน้ำหนักจากชั้นบน** ถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์ส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่ยังรับน้ำหนักจากชั้นบน เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น

12. ห้องชุดอาจมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนได้ แต่แบ่งแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ ซึ่งแตกต่างกับการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินสามารถรังวัดแบ่งแยกออกเป็นส่วนๆ ของแต่ละคนได้ ซึ่งเรียกว่า “แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม”

13. กรณีการแก้ไขอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะ**ใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วมแก้ไขไม่ได้** จะดำเนินการแก้ไขได้ต่อเมื่อปรากฏว่ามีการออกห้องชุดไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือผิดพลาดโดยอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจสั่งแก้ไข ถ้าอาคารชุดตั้งอยู่ต่างจังหวัด ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจสั่งแก้ไข

14. การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

15. ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

16. ในอาคารชุดแต่ละแห่งต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง โดย **นิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย**

17. นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

18. กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 (ค่าส่วนกลาง) ภายในกำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ **โดยไม่คิดทบต้น** ทั้งนี้ **ตามที่กำหนดในข้อบังคับ** กรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือน กฎหมายกำหนดให้ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองปี นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ**รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่** ซึ่งกรณีไม่มีสิทธิออกเสียง ถึงแม้ไม่ได้กำหนดในข้อบังคับก็เป็นไปโดยกฎหมาย

เจ้าของร่วมที่ถูกตัดสิทธิไม่ให้มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เนื่องจากค้างค่าส่วนกลางตั้งแต่หกเดือน (ม.18/1 วรรคสอง) นับเป็นองค์ประชุมได้แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

19. การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ นับเป็นภาระหน้าที่ที่สำคัญของผู้จัดการเพราะตามมาตรา 29 บัญญัติให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธินิติกรรมได้เมื่อห้องชุดปลอดหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุสุดจากนิติบุคคลมาแสดงพร้อมทั้งได้กำหนดเงื่อนไขให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่**ได้รับคำร้องขอ**และเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว หากฝ่าฝืนมีโทษตามมาตรา 68 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

20. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราไม่เกินร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ทั้งหมดของห้องชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด

21. คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- 1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง(รับให้,ซื้อได้)
- 2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- 4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายนพ.ศ.2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

22. กรณีซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดหลังวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนขายห้องชุดตามคำสั่งศาลได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือสำเนาการปลอดหนี้

23. ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ

24. บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- 1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
 - 2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิพากษาในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
 - 3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
- ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

25. คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน (ต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อนำรายชื่อบันทึกใน อช.24)
- 3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- 4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

26. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

27. การประชุมใหญ่ หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี การประชุมใหญ่สามัญ มี 2 กรณี คือ

- 1) ตามมาตรา 42 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว
- 2) ตามมาตรา 42/1 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

28. การประชุมใหญ่วิสามัญ ตามมาตรา 42/2 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- 1) ผู้จัดการ
- 2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- 3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

29. มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

30. มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

31. มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

32. มาตรา 45 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้ามีเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

33. การมอบฉันทะต้องทำเป็นหนังสือ โดยผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะ ได้ครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดไม่ได้ และบุคคลดังต่อไปนี้คือ กรรมการ คู่สมรสของกรรมการ ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด และพนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคลเป็นผู้รับมอบฉันทะไม่ได้

34. มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 1) การซื้อหรือสิทธิหรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- 2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเอง ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้ตนเอง
- 4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)
- 6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

35. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- 1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
 - 2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน
36. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
- 1) ในกรณีที่ยังไม่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแล้วแต่กรณีขอยกเลิกอาคารชุด
 - 2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
 - 3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
 - 4) อาคารถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การประชุมใหญ่
การประชุมใหญ่เจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุดมี 3 กรณี

การประชุม	ผู้มีอำนาจเรียกประชุม	วันเวลาที่กฎหมายกำหนด
1. การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก (มาตรา 42)	ผู้จัดการ	ภายในระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคล
2. การประชุมใหญ่สามัญประจำปี (มาตรา 42/1)	คณะกรรมการ	ภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี
3. การประชุมใหญ่วิสามัญ (มาตรา 42/2)	1. ผู้จัดการ 2. คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ การประชุมคณะกรรมการ 3. เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ	เมื่อมีเหตุจำเป็นเมื่อใดก็ได้

วิธีการเรียกประชุม

วิธีการเรียกประชุม (มาตรา 42/3)	ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม
องค์ประชุม (มาตรา 43)	ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าต้องครบองค์ประชุม

มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

เรื่องทั่วไป (มาตรา 44)	เรื่องที่ถูกกฎหมายกำหนดไว้เป็นกรณีพิเศษ (มาตรา 48 และ 49)
-------------------------	---