



**แนวทางการกำกับดูแล
นิติบุคคลอาคารชุด
ของพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม**

**นทส. รุ่นที่ 37 ปีงบประมาณ พ.ศ. 2562
กลุ่มที่ 3**



แนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

โดย

กลุ่ม 3

1. นายโกสินทร์	มีพรบุชา	นทส.37.1821
2. นายประจักษ์	จันทระจิตร	นทส.37.1835
3. นางสาวญาณารินทร์	แข็งแรง	นทส.37.1826
4. นายภูซงค์	วิเศษสิทธิราษฎร์	นทส.37.1842
5. นายมนูญฤทธ	ทองชัช	นทส.37.1843
6. นายมานะชัย	วชิรปาณี	นทส.37.1844
7. นายยงยุทธ	ผดพ้อง	นทส.37.1845
8. นายศิริพงศ์	บำรุงธีรสิทธิ์	นทส.37.1856
9. นายสมศักดิ์	เจตนะเสน	นทส.37.1858
10. นายสุพจน์	เพ็งประพันธ์	นทส.37.1864
11. นางสาวสุภาคนันท์	ภัทรพงศ์รัตน์	นทส.37.1869

เอกสารวิจัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาอบรมหลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง
วิชา การวิจัยสำหรับนักบริหาร

โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

แนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

โดย

กลุ่ม 3

1. นายโกสินทร์	มีพรบุชา	นทส.37.1821
2. นายประจักษ์	จันทร์จิตร	นทส.37.1835
3. นางสาวญาณารินทร์	แข็งแรง	นทส.37.1826
4. นายภูซงค์	วิเศษสิทธิราษฎร์	นทส.37.1842
5. นายมนูญฤทธ	ทองขโชค	นทส.37.1843
6. นายมานะชัย	วชิรปาณี	นทส.37.1844
7. นายยงยุทธ	ผุดผ่อง	นทส.37.1845
8. นายศิริพงศ์	บำรุงธีรสิทธิ์	นทส.37.1856
9. นายสมศักดิ์	เจตนะเสน	นทส.37.1858
10. นายสุพจน์	เพ็งประพันธ์	นทส.37.1864
11. นางสาวสุภคินันท์	ภัทรพงศ์รัตน์	นทส.37.1869

เอกสารวิจัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาอบรมหลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง
วิชา การวิจัยสำหรับนักบริหาร

โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

เอกสารวิจัยนี้เป็นเอกสารวิจัยของกองฝึกอบรม กรมที่ดิน
การอ้างอิง การคัดลอก การพิมพ์ขึ้นใหม่ทั้งหมด หรือบางส่วนก็ดี
ต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร จากอธิบดีกรมที่ดิน

ข้อความและความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในเอกสารนี้เป็น
ผลการวิจัยของนักศึกษาหลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง
โดยเฉพาะ และไม่จำเป็นต้องถือว่า กองฝึกอบรม กรมที่ดิน
มีความคิดเห็นพ้องด้วยเสมอไป

โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง
กองฝึกอบรม กรมที่ดิน

บทคัดย่อ

หัวข้อการวิจัย : แนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ผู้เขียน : นักศึกษาหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง รุ่นที่ 37 กลุ่มที่ 3

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาบทบาท อำนาจหน้าที่ และปัญหาอุปสรรคการกำกับดูแล ตลอดจนค้นหาแนวทางการแก้ไขปัญหาการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เนื่องจากพบว่ากรมที่ดินและคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับเรื่องร้องเรียนจากเจ้าของร่วมและผู้เกี่ยวข้องเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดจำนวนมาก โดยปัญหาส่วนใหญ่มีสาเหตุจากการทำหน้าที่ของผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้ที่เกี่ยวข้องต่างมุ่งหวังให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวและคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 ตรวจสอบและพิจารณาแก้ไขปัญหาก็มีข้อที่ควรพิจารณาว่าอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 60/1 ของพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถใช้ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายหรือไม่ อย่างไร อำนาจหน้าที่มีอยู่เพียงพอหรือมีความเหมาะสมแล้วหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรมีบทบาทหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาร้องเรียนได้แค่ไหน เพียงใด มีปัญหาอุปสรรคที่สำคัญอย่างไร ในการใช้อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่

การศึกษานี้ครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology Research) โดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) แบบกึ่งโครงสร้าง โดยวิธีกำหนดกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ แยกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้บริหารกรมที่ดิน กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน กลุ่มผู้จัดการ และกลุ่มเจ้าของร่วม ประกอบการศึกษานี้ใช้เอกสาร ศึกษาค้นคว้าตำรา บทความ วิทยานิพนธ์ รายงานการวิจัย พระราชบัญญัติ คำพิพากษาศาล ระเบียน คำสั่ง กฎกระทรวง ข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ ความเห็นทางกฎหมาย และข้อพิจารณาของหน่วยงานรัฐ

ผลการศึกษาวิจัยสรุปได้ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีเจตนารมณ์ให้นิติบุคคลอาคารชุด บริหารภายในกันเอง โดยให้รัฐเป็นเพียงผู้กำกับดูแลตามบทบาทหน้าที่ที่กำหนดไว้ อำนาจหน้าที่ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้นั้นเพียงพอแล้ว ไม่มีความจำเป็นต้อง แก้ไขกฎหมายเพื่อเพิ่มเติมอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่อีก และพบว่าอำนาจหน้าที่ ตามนัยมาตรา 60/1 สามารถใช้กำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน ได้ แต่ยังมีปัญหาอุปสรรคที่สำคัญเกี่ยวกับความชัดเจนในการใช้อำนาจหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากกรมที่ดินยังมีได้ออกกฎ ระเบียบหรือวางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในการใช้อำนาจตาม มาตรา 60/1 เจ้าหน้าที่จึงไม่รู้ขอบเขตการใช้อำนาจที่ชัดเจนว่าต้องดำเนินการ มากน้อยเพียงใด ประกอบกับปัญหาข้อร้องเรียนที่พบบางกรณียังมีความคลุมเครือ และคาบเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานอื่น เช่น คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และมีบางกรณีที่เป็นเรื่องพิพาทระหว่างเอกชนที่จะต้องว่ากล่าวกันเองหรือไปใช้สิทธิ ทางศาล ดังนั้น คณะผู้วิจัยจึงเห็นว่าสภาพปัญหาดังกล่าวมีความสำคัญอันควรที่ กรมที่ดินจะต้องออกระเบียบ หรือวางแนวทางปฏิบัติงานเพื่อรองรับการใช้อำนาจตาม มาตรา 60/1 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ชัดเจน และควรที่จะรวบรวมกรณีตัวอย่างปัญหา ข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นจัดทำคู่มือเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ และใช้ ประกอบการชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัด อบรมเสริมทักษะความรู้ความเชี่ยวชาญให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ และให้ความรู้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น เจ้าของร่วม ผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประการสำคัญควร กำหนดกฎเกณฑ์ยกระดับมาตรฐานผู้จัดการให้มีความเป็นมืออาชีพ ต่อไป

คำสำคัญ : นิติบุคคลอาคารชุด อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 60/1

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยเรื่องแนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช คณะผู้วิจัยได้รับความช่วยเหลือสนับสนุน เอื้อเฟื้อและอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ ตลอดจนการประสานงานที่จำเป็นต่อการจัดทำงานวิจัยในครั้งนี้จนสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี จากผู้อำนวยการกองฝึกอบรมและคณะเจ้าหน้าที่สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน

คณะผู้ทำการวิจัยขอขอบพระคุณ รองอธิบดีกรมที่ดิน ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้อำนวยการส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาตจวกร สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง และสาขาสัตหีบ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตลอดจนเจ้าของร่วม ที่กรุณาให้ความร่วมมือในการให้สัมภาษณ์ จนเป็นผลให้งานวิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงตามความประสงค์ด้วยดี

ในด้านทางวิชาการคณะผู้ทำการวิจัยขอขอบพระคุณ รศ.ดร.ปิ่นกนก วงศ์ปิ่นเพชร อาจารย์ ดร.ตรีทิพ บุญแย้ม อาจารย์ ดร.สิริลักษณ์ เทียงธรรม อาจารย์ ดร.สุจินดา ประเสริฐ อาจารย์ณัชชามน เปรมปลื้ม ที่กรุณาสอนแนะนำให้คำปรึกษาและการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จะไม่สามารถสำเร็จลงได้โดยสมบูรณ์ หากไม่ได้รับคำปรึกษาและแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ภายใต้การดูแลเอาใจใส่เป็นอย่างดีจาก อาจารย์ณัชชามน เปรมปลื้ม ที่ได้กรุณาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาในการศึกษาวิจัยครั้งนี้

ผู้เข้ารับการศึกษาอบรม

หลักสูตรนักรับราชการที่ดินระดับสูง

รุ่นที่ 37 กลุ่มที่ 3

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญ	(6)
สารบัญตาราง	(8)
สารบัญภาพ	(9)
บทที่	
1 บทนำ	1
ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	6
ขอบเขตของการวิจัย	7
นิยามศัพท์เฉพาะ	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
กรอบแนวคิดในการวิจัย	10
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
แนวคิดทฤษฎีและวิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุด	12
ความหมายและความเป็นมาของอาคารชุด	13
วิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย	15
เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุด	22
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	25
กฎกระทรวง	35
ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554	36
เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	48
แนวคิดการใช้อำนาจปกครองของพนักงานเจ้าหน้าที่	51
แนวคำวินิจฉัยศาลปกครอง	53
แนวทางการพิจารณาเรื่องร้องเรียนอาคารชุด	53

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	58
3 วิธีดำเนินการวิจัย	60
ประชากรและกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ	60
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	64
การสร้างและตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ	65
วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	66
วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล	66
4 ผลการวิจัย	69
สรุปผลการสัมภาษณ์	82
การทบทวนข้อกฎหมาย	86
5 สรุป อภิปราย ข้อเสนอแนะ	92
สรุปผลการวิจัย	92
อภิปรายผลการวิจัย	93
ข้อเสนอแนะ	100
ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป	100
บรรณานุกรม	103
ภาคผนวก ก	105
ภาคผนวก ข	197
ภาคผนวก ค	205

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1	57
ตารางที่ 2	62
ตารางที่ 3	63
ตารางที่ 4	67

สารบัญภาพ

	หน้า
แสดงกรอบแนวคิดในการวิจัย	11

บทที่ 1

บทนำ

ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จากปัญหาจำนวนประชากรทั่วโลกที่ทวีสูงขึ้นและมีแนวโน้มเพิ่มจำนวนสูงขึ้นเป็นลำดับ ความต้องการปัจจัยพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัยจึงทวีความต้องการเพิ่มขึ้นตามไปด้วย แต่ด้วยสภาพพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ของแต่ละประเทศที่จำนวนที่ดินมีอยู่อย่างจำกัดทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองใหญ่ที่มีการพัฒนาและการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว การขยายสังคมเมืองเพื่อการอยู่อาศัยในแนวราบจึงประสบปัญหาด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ทั้งยังต้องประสบกับปัญหาด้านการบริการสาธารณูปโภค ทำให้เกิดแนวคิดการสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ในแนวตั้งเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยการก่อสร้างอาคารสูงเพื่อให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินเกิดความคุ้มค่าสูงสุดเรียกว่า “อาคารชุดที่อยู่อาศัย” หากแต่เจ้าของร่วมยังคงมีความต้องการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วน ทำให้หลักกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งใช้บังคับอยู่เดิมไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการกรรมสิทธิ์รวมในอาคารสูงดังกล่าวได้ ทว่าโลกจึงเกิดแนวคิดและเริ่มบัญญัติกฎหมายเรื่องการมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่เพื่อรองรับแนวคิดการมีกรรมสิทธิ์รวมในอาคารและที่ดินซึ่งมีคนจำนวนมากมาอยู่อาศัยร่วมกันในลักษณะที่เรียกว่าอาคารชุดอยู่อาศัยดังกล่าว โดยประเทศในทวีปยุโรปเป็นภูมิภาคแรกที่ได้ริเริ่มบัญญัติกฎหมายที่ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นมาเป็นการเฉพาะ มีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการในการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่อยู่อาศัยให้

สามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกันได้เป็นสัดส่วน (วิกรณ์ รักษ์ปวงชน, 2558 หน้า 31 - 32) สำหรับประเทศไทยก็เช่นเดียวกันเมื่อต้องประสบปัญหาราคาที่ดินในเมืองใหญ่มีราคาสูงจากการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวงและจังหวัดใหญ่ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขณะที่ความต้องการที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม และการอยู่อาศัยยังคงมีอยู่และเพิ่มจำนวนขึ้น ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางไม่สามารถแสวงหาที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารเป็นที่อยู่อาศัยอย่างมั่นคงได้ ประกอบกับผู้ประกอบการภาคเอกชนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ริเริ่มก่อสร้างอาคารสูงเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ให้เป็นที่อยู่อาศัยโดยใช้ที่ดินเพียงไม่มากเสนอขายเพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้บริโภค

ปี พ.ศ. 2511 ประเทศไทย โดยกระทรวงมหาดไทยจึงได้จัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าร่วมประชุมสัมมนาที่มลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา และเมื่อกลับมา ได้มีการเสนอให้ยกร่างกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดสามารถได้กรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ โดยในการยกร่างกฎหมายอาคารชุดของไทยได้อาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส กฎหมายของมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา มาเป็นแบบอย่างในการยกร่าง เรียกว่ากฎหมายอาคารชุด โดยในการยกร่างกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้ “อาคารชุด” ประกอบไปด้วย “ห้องชุด” เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แยกถือกรรมสิทธิ์เป็นสัดส่วนได้ และแยกตัวอาคารหรือพื้นที่ซึ่งจำเป็นต้องใช้ประโยชน์ร่วมกันเป็น “ทรัพย์สินส่วนกลาง” โดยให้เจ้าของห้องชุด แต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์รวมใน “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และเมื่อการที่ผู้คนจำนวนมากต้องมาอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างปกติสุข จึงมีความจำเป็นต้องออก กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อกำกับดูแลให้เกิดความสงบเรียบร้อยและเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ประชาชนที่จะมาซื้อห้องชุดจากผู้ประกอบการ ปี พ.ศ. 2522 จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ขึ้นมีผลบังคับใช้ครั้งแรก

วันที่ 28 ตุลาคม 2522 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522)

ทั้งนี้ หลังจากที่มีการบังคับใช้มาได้ระยะหนึ่งประกอบกับการค้าการลงทุนระหว่างประเทศมีความเจริญ ประเทศไทยได้มีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพสังคมและสภาวะเศรษฐกิจ โดยปรับปรุงแก้ไขครั้งแรกเมื่อ ปี พ.ศ.2534 ในประเด็นคุณสมบัติของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นคนต่างด้าว ให้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ต่อมาปี พ.ศ. 2542 มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่สอง เพิ่มเติมหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าวเช่นเดิมเพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศซึ่งตกต่ำจากวิกฤติเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ต่อมาปี พ.ศ. 2551 หลังจากที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับมาเกือบ 28 ปี และพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีข้อกำหนดและหลักเกณฑ์หลายประการไม่สอดคล้องกับทางปฏิบัติและสามารถใช้บังคับได้จริง ไม่อาจคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้อย่างครอบคลุมและเป็นธรรม มีปัญหาความเดือดร้อนเสียหายและความไม่เข้าใจกันระหว่างผู้ซื้อห้องชุด การทำหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการในการบริหารจัดการอาคารชุด จึงมีเหตุผลความจำเป็นต้องเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยในการเสนอร่างแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ.มีการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมหลักการสำคัญให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายดังปรากฏตามบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ.(ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาคณะ 5 เรื่องเสร็จที่ 710/2550) ที่ได้วิเคราะห์หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารจัดการ

ภายในอาคารชุด การแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดถือว่าเป็นกลไกสำคัญที่จะทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลรักษา “ทรัพย์สินส่วนกลาง” และออกข้อบังคับนิติบุคคลเพื่อการอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วมด้วยความสงบเรียบร้อยและปกติสุข

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125 ตอนที่ 44 ก วันที่ 6 มีนาคม 2551) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้แล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล เรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” และบัญญัติกรอบอำนาจและหน้าที่ไว้ในหมวด 5 หลายประการ โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามมติของเจ้าของร่วม และภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แต่หากผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการไว้ในมาตรา 35/1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดถือว่าเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการและดูแลความเป็นไปในอาคารชุดให้เป็นไปตามกฎหมายด้วยความเรียบร้อย แต่จากการสำรวจข้อมูลที่ผ่านมาพบว่า กรมที่ดินและคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้รับเรื่องร้องเรียนจากเจ้าของร่วมและผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้ประกอบการ และบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ผ่านทางเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ในพื้นที่ซึ่งมีอาคารชุดตั้งอยู่จำนวนมาก โดยปัญหาการร้องเรียนส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจาก

นิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดและไม่ปฏิบัติตามกฎหมายในการบริหารจัดการอาคารชุด ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่มีประสิทธิภาพผู้จัดการขาดความรู้ความสามารถ และความเข้าใจบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุดทำให้เกิดความเสียหายแก่อาคารชุดและกระทบสิทธิของเจ้าของร่วมและบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งอำนาจหน้าที่ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการจัดการด้านการเงิน และการจัดประชุมเจ้าของร่วมเพื่อดำเนินการต่าง ๆ ไม่เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด แม้ว่าจะได้มีบทกำหนดโทษผู้จัดการที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องไว้ในหมวด 8 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ก็ตาม แต่โดยที่คุณสมบัติของบุคคลผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการถูกกำหนดไว้เพียงกว้าง ๆ ตามมาตรา 35/1 ว่าต้องเป็นผู้ที่มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม (1) – (6) ปัญหาการร้องเรียนเรื่องผู้จัดการทุจริตหรือการมีผลประโยชน์ทับซ้อน ไม่สามารถบริหารงานอย่างมืออาชีพ ไม่แสดงงบดุลประจำปี ออกข้อบังคับที่ไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของร่วม และไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ละเลยการปฏิบัติหน้าที่ การจัดประชุมไม่ถูกต้องไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย จึงมีเรื่องร้องเรียนมายังพนักงานเจ้าหน้าที่อยู่ตลอดเวลาและมีได้ลดจำนวนลง โดยเจ้าของร่วมต่างก็มีความมุ่งหวังให้เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เข้าไปใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 ในการตรวจสอบและกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการและนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของร่วม และมีมาตรการบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนเรื่องต่าง ๆ

อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 60/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ในการกำกับ

ดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด มีมาน้อย กว้างขวางเพียงใดนั้น ปัจจุบันยังมีปัญหาการตีความขอบเขตและกรอบอำนาจดังกล่าว และเป็นปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานที่ดินและผู้ปฏิบัติงานเป็นอย่างมากตามข้อมูลเรื่องร้องเรียน ร้องทุกข์ของสำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่ต่าง ๆ

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น คณะผู้วิจัยจึงเห็นความสำคัญในการศึกษาแนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เพื่อให้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และปัญหาอุปสรรคของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว และแสวงหามาตรการปรับปรุงแก้ไขและแนวทางแก้ปัญหาอย่างถูกต้องเหมาะสม ตลอดจนสร้างมาตรฐานในการกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งเพื่อเป็นการยกระดับการบริการเพื่อการขับเคลื่อนการจัดการที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชนและการพัฒนาประเทศ ด้วยมาตรฐานการจัดการ การบริการระดับสากลตามวิสัยทัศน์ของกรมที่ดินและสนองต่อการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดีอีกด้วย

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1 เพื่อศึกษาบทบาท กรอบอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 60/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
- 2 เพื่อศึกษาปัญหาอุปสรรคการใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่

3 เพื่อศึกษาและค้นหาแนวทางการแก้ไขปัญหาการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

ขอบเขตของการวิจัย

1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาแนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 คณะผู้วิจัยมุ่งศึกษาถึงบทบาทและอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 60/1 ในส่วนของอำนาจตรวจสอบข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เกี่ยวกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนข้อบังคับแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

2 ขอบเขตด้านประชากร

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology Research) โดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ได้แก่ กลุ่มผู้บริหารและเจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ประกอบด้วย รองอธิบดีกรมที่ดิน ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้อำนวยการส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด และเจ้าหน้าที่ส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน จำนวน 4 คน กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ณ สำนักงานที่ดินต่าง ๆ ใน 6 กลุ่มภูมิภาค ซึ่งเป็นตัวแทนกลุ่มพื้นที่ประกอบด้วย

พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง และสาขาสัตหีบ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน และสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต จำนวน 25 คน กลุ่มผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 5 คน และกลุ่มเจ้าของร่วม จำนวน 3 คน

3. ขอบเขตด้านระยะเวลา

ในการวิจัยครั้งนี้ มีระยะเวลาในการศึกษาวิจัย เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 มิถุนายน 2562 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2562 รวมเป็นระยะเวลา 24 วัน

นิยามศัพท์เฉพาะ

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“อำนาจหน้าที่” หมายความว่า อำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

“กำกับ” หมายความว่า การดูแลอย่างใกล้ชิดและชี้แนะให้เป็นไปตามที่ต้องการ

“ดูแล” หมายความว่า เอาใจใส่ให้เป็นไปด้วยดี (2554, พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน)

“กำกับดูแล” หมายความว่า การที่เจ้าหน้าที่ใช้อำนาจในทางปกครองตรวจสอบควบคุม กำกับให้บุคคล กระทำการ งดเว้นกระทำการ อันชอบด้วยกฎหมาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การตรวจสอบและการปฏิบัติการเป็นไปโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1 พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบบทบาท ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของตน ตามมาตรา 60/1 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

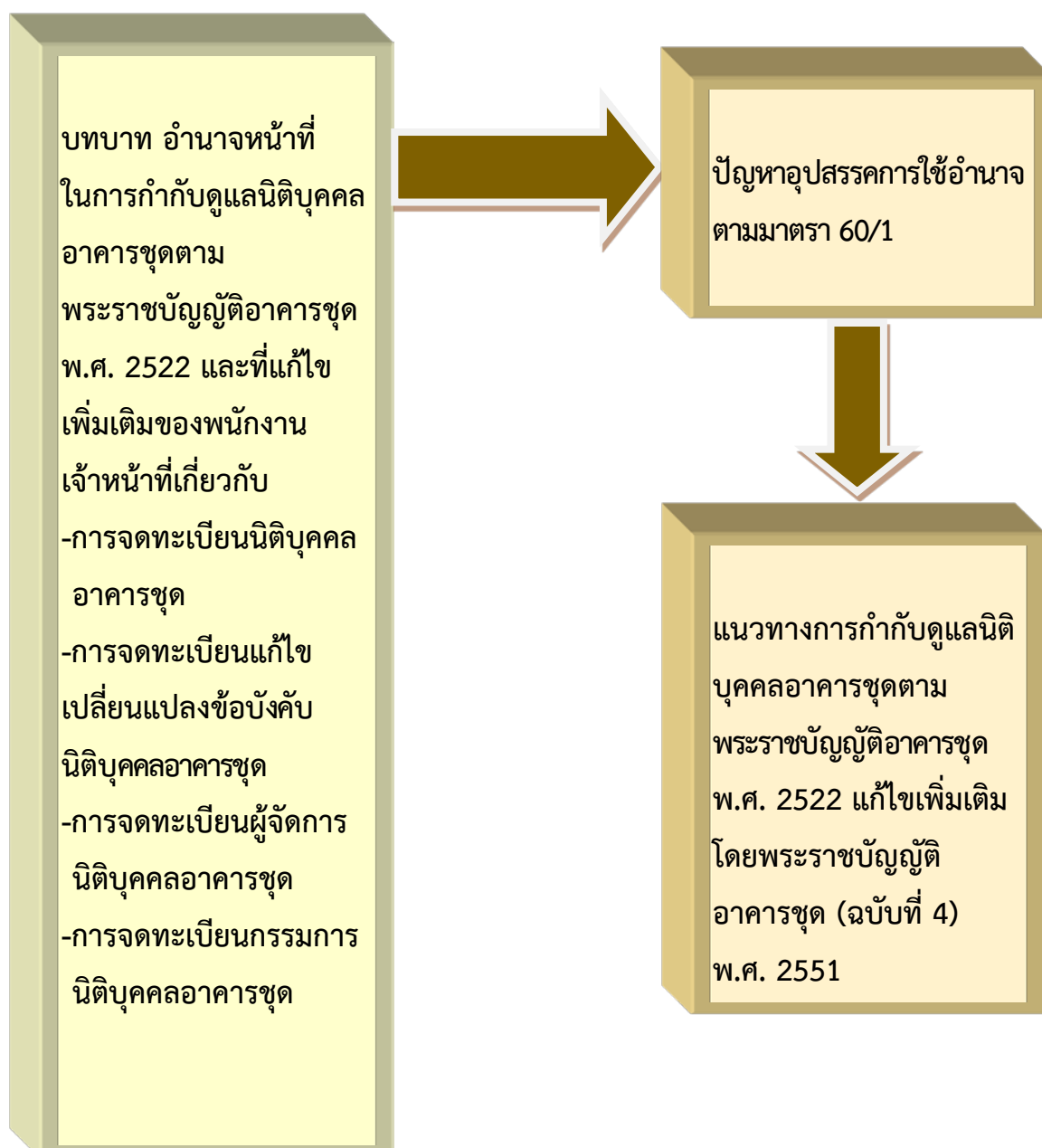
2 ทราบปัญหาและอุปสรรคการใช้อำนาจตามความในมาตรา 60/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

3 สามารถใช้ผลการศึกษาวិจัยไปเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรค และออกระเบียบหรือคู่มือวางแนวทางปฏิบัติในการใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดได้อย่างถูกต้อง

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ คณะผู้วิจัยได้ทบทวนแนวคิด ทฤษฎี เอกสารและงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง จนสามารถกำหนดเป็นกรอบแนวคิดในการศึกษาวิจัย โดยการศึกษาแนวทางการใช้อำนาจกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ คณะผู้ศึกษาวิจัยมุ่งศึกษาถึงบทบาท อำนาจหน้าที่ตามความในมาตรา 60/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการเรียกบุคคลมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริง จัดส่งเอกสารบัญชี ทะเบียนหรือหลักฐานใด เข้าไปในที่ดินและอาคารชุด หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงหรือเอกสารหลักฐาน เพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เกี่ยวกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ภาพแสดงกรอบแนวคิดการวิจัย



บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยในหัวข้อ เรื่อง แนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 คณะผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ตลอดจนรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องมาเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัย ประกอบด้วยข้อมูลในหัวข้อ ดังต่อไปนี้

แนวคิด ทฤษฎี ความหมาย และการวิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุดและการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และกฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

เจตนารมณ์ของกฎหมายที่เกี่ยวกับบทบาทอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ แนวคิดการใช้ดุลพินิจทางปกครองของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามหลักกฎหมายปกครอง

แนวคำวินิจฉัยของศาลปกครอง

ข้อพิจารณาเกี่ยวกับปัญหาอาคารชุดของกรมที่ดิน

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิด ทฤษฎี ความหมาย และการวิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุดและการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจตอบสนอง

ความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย (หลักการและเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

หลักกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายอาคารชุด มีลักษณะเป็นการกำหนด หลักการถือกรรมสิทธิ์รวมและการจัดการทรัพย์สินในอาคารและที่ดินที่มีลักษณะเฉพาะ แตกต่างไปจากหลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีอยู่เดิม และในบทนี้เพื่อความเข้าใจที่ชัดเจนจะได้กล่าวถึงแนวคิด ทฤษฎี ความหมายและวิวัฒนาการของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ตลอดจนการบริหารจัดการทรัพย์สินอันถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดซึ่งดำเนินการโดย “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งมีความแตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

1. ความหมายและความเป็นมาของอาคารชุด

1.1 ความหมาย Black's Law Dictionary ได้ให้ความหมายของคำว่า “อาคารชุด” ไว้ว่า หมายถึง “ระบบกรรมสิทธิ์ที่แยกกรรมสิทธิ์ในส่วนบุคคลออกจากกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารทั้งหลัง แต่ในขณะเดียวกันผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง” ซึ่งในการยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทยได้นำบทบัญญัติกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส กฎหมายหมายของมลรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา และกฎหมายของประเทศในภาคพื้นยุโรป มาเป็นแม่แบบในการยกร่าง (วิกรณ์ รักษ์ปวงชน (พ.ศ. 2558) หน้า 5-6)

1.2 กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กำหนดว่า “กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่ง และส่วนร่วมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นส่วนกลาง ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับด้วยแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากที่ดิน การจัดปรับปรุง และการบริหารส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ จะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตามที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว” (วิกรณ์ รัชชปวงชน (พ.ศ. 2558) หน้า 7)

1.3 กฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ให้คำจำกัดความอาคารชุดไว้ว่า หมายถึง “ที่ดินและอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งอยู่ในความควบคุมของระบบการควบคุมอพาร์ทเมนต์”

1.4 กฎหมายอาคารชุดประเทศไทย ให้ความหมาย “อาคารชุด” ไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจากบทนิยามศัพท์ดังกล่าวจะเห็นได้ว่าในการยกร่างกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยมีเจตนาแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินส่วนบุคคลออกจากกันโดยเด็ดขาด โดยสร้างระบบการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินที่เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” รูปแบบใหม่แตกต่างไปจากหลักกรรมสิทธิ์ร่วมตามมาตรา 1356 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การที่จะให้เจ้าของห้องชุดทุกรายบริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งใช้ประโยชน์ร่วมกันในฐานะเจ้าของร่วมย่อมไม่อาจเป็นไปได้ตามความเป็นจริง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้บัญญัติก่อดั้งนิติบุคคลเพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการ ดูแล รักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันของเจ้าของห้องชุดด้วยความสงบเรียบร้อย เรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด”

2. วิวัฒนาการของกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในตอนต้นว่า ในการยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทยเป็นการนำเอาหลักกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศสและกฎหมายอาคารชุดของมลรัฐฮาวาย สาธารณรัฐอเมริกา มาเป็นต้นแบบในการยกร่างกระทั่งมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ครั้งแรกเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2522 มีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ต่อจากนั้นได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดในสาระสำคัญอีกจำนวน 3 ครั้ง โดยอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด แต่ที่ผ่านมามีปรากฏว่า กรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นในอาคารชุด ทั้งปัญหาที่เกิดจากผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการดำเนินการสร้างอาคารชุดไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้ ปัญหาที่เกิดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย รวมทั้งปัญหาที่เกิดจากเจ้าของร่วมหรือผู้ซึ่งอยู่อาศัยในอาคารชุดไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และนับวันปัญหาทวีความรุนแรงขึ้นเป็นลำดับจนก่อให้เกิดปัญหาความมั่นคงในชีวิตและทรัพย์สิน แต่โครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นไม่สามารถใช้บังคับได้จริงและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนผู้ซื้ออาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ และโดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับมาเป็นเวลากว่า 28 ปี ดังนั้น ในปี พ.ศ. 2550 คณะรัฐมนตรีจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีความทันสมัยและสามารถตอบสนองปัญหาสภาพสังคมที่เกิดขึ้นได้จริงโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ประกาศเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2551 (ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 125 ตอนที่ 44 ก 6 มีนาคม

2551) แก้ไขและเพิ่มเติมสาระสำคัญแตกต่างไปจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในหลายประการ ได้แก่

- (1) หลักเกณฑ์ในการจดทะเบียนอาคารชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- (2) หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารจัดการภายในอาคารชุด
- (3) หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- (4) การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว
- (5) หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- (6) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- (7) อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่
- (8) หลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
- (9) บทกำหนดโทษและบทเฉพาะกาล

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีการแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญในเรื่องอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไว้ในหลายมาตรา โดยเพิ่มหมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่มาตรา 60/1 – 60/3

รายงานวิจัยนี้ คณะผู้วิจัยจึงจะได้ทบทวนวรรณกรรมและศึกษาวิเคราะห์บทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เฉพาะอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 60/1 ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับข้อกำหนดที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินมีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ จดทะเบียนผู้จัดการ

และจดทะเบียนคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เพื่อตรวจสอบและกำกับดูแลให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการหรือปฏิบัติการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และปัญหาข้อร้องเรียนซึ่งกรมที่ดินได้รับจากเจ้าของร่วมและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยจะได้กล่าวถึงรายละเอียดพอสังเขป ดังนี้

2.1 การจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้นิยามศัพท์ “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้” การก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นการก่อตั้งโดยวิธีการจดทะเบียน กล่าวคือ การที่นิติบุคคลจะเกิดขึ้นได้จะต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งก่อนจึงจะมีสภาพเป็นนิติบุคคล และถือว่าเป็นนิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายอื่นที่มีใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อย่างห้ำหั่นส่วนจำกัดหรือบริษัทจำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการก่อตั้งเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (วังสิต ยี่ตัน (พ.ศ. 2556) หน้า 7-10) การจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด

มาตรา 31 วรรคหนึ่งบัญญัติว่า “การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

“เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียน

นิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา”

จากบทบัญญัติดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงนัยสำคัญในการบัญญัติกฎหมาย และเหตุผลความจำเป็นที่ต้องมีการจัดตั้ง “นิติบุคคลอาคารชุด” โดยที่ให้เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องและกำกับดูแลให้การจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยถูกต้อง กล่าวคือ อาคารชุดใดประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดที่มีใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวจะกระทำมิได้หากยังไม่มีการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น ผู้ประกอบการอาคารชุดรายใด ที่ประสงค์จะโอนขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมรายแรก จะต้องดำเนินการให้มีการจดทะเบียนอาคารชุดให้แล้วเสร็จก่อน หรืออย่างน้อยต้องในวันเดียวกันกับที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายแรก หากมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ก็จะไม่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้อีก

หลักการสำคัญที่กฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยแบ่งแยกหลักการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยกรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ส่วนนี้ตั้งอยู่ควบคู่กันไม่อาจแยกส่วนออกจากกันได้โดยเด็ดขาด เนื่องจากหลักการมีกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีอยู่ไม่สนองตอบวัตถุประสงค์หรือสนองตอบความต้องการมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นอาคารชุดได้ จึงจำเป็นต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

โดยถูกต้องแล้ว เป็นผู้บริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางผ่านทางผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด มาตรา 31 จึงได้วางหลักการสำคัญให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เข้าไปมีบทบาททำหน้าที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจตรวจสอบคำขอและสำเนาข้อบังคับตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องก่อนว่าถูกต้องหรือไม่ เมื่อเห็นว่าถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปพร้อมกันและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาเพื่อให้บุคคลโดยทั่วไปได้รับทราบเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดว่าอาคารชุดนั้น ๆ มีนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยถูกต้อง

“นิติบุคคลอาคารชุด” เป็นเครื่องมือหรือกลไกสำคัญเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยความสงบสุขภายในอาคารชุดเพราะการนำผู้คนจำนวนมากมาอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันย่อมจะเกิดปัญหาความขัดแย้งไม่ลงรอยกันหากไม่มีการบริหารจัดการที่ดีและถูกต้อง มีกฎ กติกาที่ชัดเจนเป็นที่ยอมรับของเจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนถูกต้องแล้วจึงเป็นหน่วยงานที่มีฐานะทางกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ จะกระทำการนอกเหนือวัตถุประสงค์และมติของเจ้าของร่วมไม่ได้ (มาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522) ในแต่ละอาคารชุดอาจมีกฎระเบียบภายในของแต่ละอาคารที่ไม่เหมือนกันได้แม้ว่าจะอยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุดฉบับเดียวกันก็ตามและผู้ที่จะทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยถูกต้อง คือ คณะกรรมการ ซึ่งหมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

2.2 ข้อบังคับ มาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้มาตราบังกล่าว หากมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วจะกระทำได้ก็แต่โดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และมาตรา 32 วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น การจดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับอาคารชุดดังกล่าวจึงเป็นอำนาจหน้าที่อีกส่วนหนึ่งที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บัญญัติให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินในการตรวจสอบว่าข้อบังคับนั้นขัดต่อกฎหมายหรือไม่ก่อนจะมีคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

2.3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ หากผู้จัดการเป็นนิติบุคคลก็ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาอีกคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการทั้งนี้ มาตรา 35/1 ได้กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการไว้ทั่วไปกว้าง ๆ เพียงว่าต้องเป็นผู้มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปี บริบูรณ์ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ ไม่เคยถูกไล่ออกปลดออก หรือให้ออกจากราชการองค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ไม่เคยถูกถอดถอน

จากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี เป็นต้น

การแต่งตั้งบุคคลเพื่อทำหน้าที่ “ผู้จัดการ” จะต้องแต่งตั้งโดยตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 ประกอบกับมาตรา 35/2 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่นั้นนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ หากผู้จัดการฝ่าฝืนไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 35/2 มีโทษทางอาญาปรับไม่เกินห้าพันบาทตามมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัตินี้ แต่ผู้ที่จะทำหน้าที่ปรับเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา มิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยผู้ที่ทำหน้าที่จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 36 กล่าวคือ เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด และต้องปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด เป็นต้น

2.4 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มาตรา 37 กำหนดให้ต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม บุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ต้อง เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคนตามมาตรา 37/1 และการแต่งตั้งกรรมการ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนำไปจดทะเบียน

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ตามมาตรา 37 วรรคห้า หากฝ่าฝืนมีโทษอาญา ปรับไม่เกินห้าพันบาท ตามมาตรา 69

อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ในด้านการจดทะเบียน เป็นการใช้อำนาจทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง หากมี คำสั่งไปในทางใดและผู้ขอไม่พอใจสามารถอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองดังกล่าวได้ หากแต่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มิได้มีการบัญญัติวิธีปฏิบัติใน กรณดังกล่าวไว้ ในทางปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่มักจะมีปัญหาในทางปฏิบัติมาโดยตลอด

2.5 พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา 60/1 ถึง 60/3 ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยไม่ปรากฏหลักการและเหตุผลที่ ชัดเจนว่า เหตุใดจึงได้มีการเพิ่มเติมนำอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลอาคารชุด ทั้งที่ เจตนารมณ์ที่แท้จริงของกฎหมายอาคารชุดแต่เดิมมิได้ต้องการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องหรือใช้อำนาจทางปกครองเกินสมควร หากแต่ต้องการให้ผู้ที่อยู่อาศัย ในอาคารชุดมีหน้าที่ร่วมกันเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และให้เป็นหน้าที่ของ นิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนคณะกรรมการ ทำหน้าที่ตามบทบาทของตนเอง

3. แนวคิดการควบคุมนิติบุคคลอาคารชุดเปรียบเทียบกับประเทศไทยกับ ต่างประเทศ

เนื่องจากการดำเนินการและการแสดงออกของนิติบุคคลอาคารชุด กระทำหรือ แสดงออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายในประเทศต่าง ๆ จึงได้กำหนดอำนาจ หน้าที่และคุณสมบัติของผู้ที่ทำหน้าที่ผู้จัดการไว้เป็นสำคัญ (วังสิต ยี่ตัน (2556) หน้า 58-65)

3.1. ประเทศฝรั่งเศส กฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส มิได้กำหนด คุณสมบัติของผู้จัดการไว้เป็นการเฉพาะ แต่กำหนดให้การทำกรแทนอาคารชุดเป็นหน้าที่

ของผู้จัดการ ผู้จัดการอาจเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วม หากกรณีไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการตามข้อบังคับในการเป็นเจ้าของร่วมหรือตามความตกลงยินยอมของทุกฝ่ายก่อนการประชุมใหญ่ครั้งแรก การแต่งตั้งต้องได้รับการให้สัตยาบัน จากการประชุมใหญ่ครั้งแรก ในกรณีที่มิได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการไว้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนอาจร้องขอให้ประธานศาลชั้นต้นเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการก็ได้ โดยผู้จัดการมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 3 ปี แต่สามารถแต่งตั้งซ้ำได้อีก

3.2. มลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา กฎหมายของมลรัฐฮาวายได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการหรือผู้บริหารชุมชนไว้ ดังนี้

กรณีบุคคลธรรมดาต้อง

(1) มีใบอนุญาตให้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในการปฏิบัติงานด้านบริหารชุมชน

(2) มีประสบการณ์ในการบริหารอาคาร

กรณีนิติบุคคล ต้อง

(1) ต้องได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ

(2) ต้องมีหรือได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการจากคณะกรรมการชุมชน

(3) มีการวางหลักประกันในการเข้าบริหารชุมชน

3.3 ประเทศไทย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในมาตรา 35 และ 35/1 กล่าวคือให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการ

แทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ โดยผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการองค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ดังจะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มิได้กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการไว้เป็นการเฉพาะว่าต้องมีใบอนุญาตหรือต้องเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอาคาร ในลักษณะผู้มีวิชาชีพอย่างในต่างประเทศแต่อย่างใด ที่ผ่านมาก็จึงพบปัญหาเรื่องร้องเรียนการปฏิบัติหน้าที่หรือการใช้อำนาจไม่ถูกต้องของผู้จัดการนิติอาคารชุดอยู่เสมอ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กฎ และระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

1. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บัญญัติเกี่ยวกับบทบาท อำนาจและหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เจ้าของร่วม นิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการไว้โดยสังเขป ดังนี้

มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกิน อัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 17 การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ

มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (6) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

- (8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- (9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับ จดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้อำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคลผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา 35/2 การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา 35/3 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (2) ลาออก

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเองเว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา 37 ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปีในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสองหากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันวันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา 37/1 บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
 - (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
 - (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
- ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา 37/2 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการองค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา 37/3 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระกรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2

(4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา 37/4 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา 37/5 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการและในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา 37/6 การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

มาตรา 38 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 38/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา 38/2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา 38/3 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลพร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

มาตรา 39 นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด
มาตรา 42 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

มาตรา 42/1 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณานุมัติงบดุล
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (4) พิจารณาเรื่องอื่นๆ

มาตรา 42/2 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด
ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มี

การประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อก่อนหนังสือเรียกประชุม

มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่วันเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้

มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ฯลฯ

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินกลาง

ฯลฯ

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

หมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)

พ.ศ. 2551

มาตรา 60/1 ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจดังต่อไปนี้

- (1) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
- (2) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอตระเวนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อสอบถามข้อเท็จจริงตรวจ ดูเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
- (3) อายัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา 68 ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสามและมาตรา 36 (5) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา 69 ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 วรรคสอง มาตรา 35/2 มาตรา 37 วรรคห้า และมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 70 ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 และมาตรา 38 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 71 นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/2 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

มาตรา 72 เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้างตกแต่งปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา 73 ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งชดชวาทหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา 60/1 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

2.2 กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553

ส่วนที่ 1 การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 13 ผู้ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

ข้อ 14 คำขอตามข้อ 13 ให้ยื่นพร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด
- (2) สำเนาข้อบังคับ

(3) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุนชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา 35 และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย

ส่วนที่ 2 การรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ 15 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าหลักฐานตามข้อ 14 ถูกต้องแล้วให้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้ โดยบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ข้อ 16 นิติบุคคลอาคารชุดใดประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ 15 แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

2.3 ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2554

หมวด 3 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 23 เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์จะขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในกรรมสิทธิ์ ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช. 3 ทำยระเบียบนี้

ข้อ 24 ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)

(2) สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน

(3) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในการที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมหลักฐาน การแต่งตั้งให้มีอำนาจทำการแทนในฐานะผู้จัดการและหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น

ข้อ 25 การรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ 25 หรือไม่

(1) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอ ชำระ ค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ 1 (8) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(2) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำ ขอให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง ไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทาง ปกครอง พ.ศ. 2539 แล้วให้หมายเหตุการณ์ไม่รับคำขอ ในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) ข้อ 26 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐาน ครบถ้วน ถูกต้อง และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ และผู้จัดการ มีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม เก็บให้แจ้งผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียม จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ 1 (3) และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ 1 (4) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.2553 แล้วให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) พร้อมทั้งบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.24) แล้วให้บันทึกการจดทะเบียน ในบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.6) และบันทึก

ในสำเนาข้อบังคับด้วยว่า “ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ..... ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่น คำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของ พนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ เป็นหลักฐาน ด้วยว่า “ข้าพเจ้าทราบแล้วว่า ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด “ข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมีหน้าที่ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความ เห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ แล้ว หากฝ่าฝืนมีโทษตามนัยมาตรา 69 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท”

ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ใช้ แบบ อ.ช.12 และ อ.ช.13 ทำระเบียบนี้

ข้อ 27 เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แบบ อ.ช.14 ทำระเบียบนี้ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(2) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงต่อจากรายการที่ได้จดแจ้งตามข้อ 11 (2) ว่า “อาคารชุดนี้ ได้จดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดชื่อ.....เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....”แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้ แก่ไขฐานข้อมูล ทะเบียนที่ดินของโฉนดที่ดินให้เป็นของ นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวด้วย

(3) ให้นำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปเก็บรวมไว้ใน แฟ้มเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดตาม ข้อ 19 วรรคท้าย

หมวด 4 การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ 28 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช. 4 ท้ายระเบียบนี้

ข้อ 29 ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้ผู้ขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
- (2) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- รายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- ลายมือชื่อของผู้เข้าร่วมประชุม
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ 30 การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ 29 หรือไม่

(1) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอ ชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ 1 (8) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(2) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิ อุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอ ในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2)

ข้อ 31 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน
 ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ไม่ขัดต่อกฎหมาย การเรียกประชุมและวิธีการประชุม ตลอดจน
 มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด
 พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่) พ.ศ. 2551 ให้ผู้ขอยื่นคำขอ
 ชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ตามข้อ 1 (5) ของกฎกระทรวง
 กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง
 ข้อบังคับในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) ในรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
 นิติบุคคลอาคารชุด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง
 พร้อมทั้งบันทึกไว้ในใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (ท้าย อ.ช.4)
 ได้ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ รายการสุดท้ายด้วยว่า “ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้
 เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....สามัญ.....วิสามัญ ครั้งแรก เมื่อวันที่.....
 เดือน.....พ.ศ.. ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.. ด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....
 ใน.....เป็นไปตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม
 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่ เดือน.....
 พ.ศ.....แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการ
 การเปลี่ยนแปลง ข้อบังคับมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังจากพ้นกำหนดระยะเวลา
 สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ มีมติ ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน
 ตามนัยมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
 อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ด้วย

หมวด 5 การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 32 การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามแบบ อ.ช.17 ทำยระเบียบนี้ พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)
- สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี)

ข้อ 33 การรับคำขอจดทะเบียนผู้จัดการให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ 32 หรือไม่

(1) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอ ชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ 1 (8) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(2) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิ อุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอ ในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2)

ข้อ 34 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการ

ประชุมและมติของ ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนผู้จัดการ ตามข้อ 1 (4) ของ กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วให้จดทะเบียนผู้จัดการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12/1) ทำระเบียบนี้ ประเภท “เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” โดยให้บันทึกชื่อผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งและผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำ อาคารชุด (อ.ช.24) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างมาขอจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากพ้นระยะเวลาสามสิบวัน นับแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ด้วย

หมวด 6 การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 35 การขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการยื่นคำขอต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.17 ทำระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

(1) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา 37/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

(2) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม

- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ 36 การรับคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ 35 หรือไม่

(1) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอ ชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ 1 (8) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(2) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิ อุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอ ในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2)

ข้อ 37 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 แล้ว ให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง กรรมการ/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12/1) ทำयरระเบียบนี้ ประเภท “แต่งตั้งกรรมการ” โดยให้บันทึกรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งให้ปรากฏในรายการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไปบันทึกลงในสมุด แสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.24) ด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ด้วย

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 38 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วทั้งหมด หรือบางคน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามแบบ อ.ช.19 ทำเย็บเย็บนี้

ข้อ 39 ในการยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงกรรมการให้ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา 37/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

(2) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- บันทึกรายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ 40 การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ 39 หรือไม่

(1) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอตามข้อ 1 (8) (ก) แห่งกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(2) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอ ในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2)

ข้อ 41 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้มีสิทธิเป็นกรรมการ และไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 แล้วให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนของทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12/1) ประเภท “เปลี่ยนแปลงกรรมการ” โดยให้บันทึกชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปีกำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงกรรมการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำ อาคารชุด (อ.ช.24) ของทะเบียนอาคารชุดนั้น แล้วให้ขีดฆ่าชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งด้วยหมึกสีแดง พร้อมทั้งบันทึกในช่องหมายเหตุให้ทราบถึงสาเหตุของการพ้นจากตำแหน่งสำหรับรายชื่อกรรมการที่ได้รับ แต่งตั้งใหม่ให้บันทึกในช่องหมายเหตุว่า แทนลำดับที่....

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความ

ดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

2.4 คำสั่งกระทรวงมหาดไทย 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ข้อ 1. อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไข การจดทะเบียนรายการ ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522

ข้อ 2. ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัด มอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตจังหวัด สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือ กรรมสิทธิ์ ห้องชุด การเพิกถอน และแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการใน สารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ข้อ 3. เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุด และใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ในกรณีที่ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ การรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนข้อบังคับ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่

ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา 24 วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 4. กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตาม ข้อ 3

ข้อ 5. ให้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้ เป็น พนักงานเจ้าหน้าที่ ที่มีอำนาจตามมาตรา 60/ 1 (1) (2) และ (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

(1) ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(ก) ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หรือ เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก

(ค) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ 6 และนายช่างรังวัด ระดับ 6 หรือเทียบเท่า ขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ง) นักวิชาการที่ดิน ระดับ 4 หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

(2) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ข) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ 5 และนายช่างรังวัด ระดับ 6 หรือเทียบเท่า ขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ค) นักวิชาการที่ดิน ระดับ 4 หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

ข้อ 6. ในกรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด

เจตนารมณ์ของกฎหมายเกี่ยวกับบทบาทอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่

1. เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่เพียงตรวจสอบและรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดเท่านั้น อำนาจในการบริหารจัดการและการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุด ที่จะต้องตรวจสอบและกำกับดูแลกันเอง และเมื่อเกิดกรณีพิพาท หรือกระทำการใดที่ผิดข้อบังคับหรือกฎหมายต้องใช้กระบวนการทางศาลยุติธรรมในการแก้ไขข้อพิพาท พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจเข้าไปกำกับดูแลเรื่องต่าง ๆ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์ให้นิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดกำกับดูแลกันเองเพื่อความเป็นอยู่ร่วมกันโดยปกติสุข ดังปรากฏตามคำพิพากษาศาลปกครองที่ 640/2545 ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2545 ที่วินิจฉัยว่า “การดำเนินงานของผู้จัดการคณะกรรมการ มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด และการนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง เป็นเรื่องระหว่างเอกชนต่อเอกชนในการจัดการนิติบุคคลที่มีลักษณะเช่นเดียวกับห้างหุ้นส่วนและบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิใช่การกระทำทางปกครองหรือดำเนินกิจการทางปกครองของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ แต่กรมที่ดินและสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค เป็นหน่วยงานที่ได้รับปัญหาการร้องเรียนจากเจ้าของร่วมเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดจำนวนมาก โดยต้องการให้ใช้กลไกภาครัฐเข้าไปช่วยเหลือแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนเสียหายให้ในเบื้องต้นเพราะไม่ต้องการไปเสียเวลาหรือค่าใช้จ่ายในการฟ้องคดีต่อศาล อีกทั้งเห็นว่าปัญหาเกิดขึ้นไม่ควรเป็นปัญหาที่ต้องนำเรื่องขึ้นสู่ศาล

2. แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ หมวด 6/1 มาตรา 60/1

ปี พ.ศ. 2551 จึงมีแนวคิดที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้ามามีบทบาทใช้อำนาจกำกับดูแลการดำเนินการหรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยในการเสนอร่างแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อให้หลักเกณฑ์ที่กำหนดมีประสิทธิภาพใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติ และกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปในอาคารชุดเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 60/1 ถึง 60/3 และให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย 198/2551 วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

กรณีเป็นการเพิ่มเติมขยายอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบและกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายของนิติบุคคลอาคารชุด เพิ่มไปจากหลักการเดิมของกฎหมายอาคารชุด ในเรื่องซึ่งผู้ร่างกฎหมายเห็นว่ามีความสำคัญและจะช่วยแก้ปัญหาข้อร้องเรียนที่มีมายังหน่วยงานภาครัฐ ตลอดจนพิพาทระหว่างเจ้าของร่วมกับผู้จัดการอาคารชุดและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้ (บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่) พ.ศ. ของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เสร็จที่ 710/2550 หน้า 6) “โดยที่กฎหมายปัจจุบันกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจหน้าที่เพียงตรวจสอบและรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวกับอาคารชุด ส่วนการบริหารจัดการและการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดภายในอาคารชุด เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการตรวจสอบและกำกับดูแลกันเอง ซึ่งที่ผ่านมาก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการขึ้นในนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางไว้ให้ชัดเจนในกฎหมาย ดังนั้น เพื่อให้หลักเกณฑ์ที่กำหนดมีประสิทธิภาพและมีผลบังคับใช้ได้จริงในทางปฏิบัติ จึงได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเข้าไปในอาคารชุดเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดได้” (เพิ่มหมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่)

3. หลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

3.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้แต่ละนิติบุคคลอาคารชุดไปออกข้อบังคับเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวกันเอง ซึ่งที่ผ่านมาปรากฏปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในกฎหมาย รวมทั้งปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (มาตรา 35/1 - 35/3 , มาตรา 36)

3.2 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ ทำให้อาคารชุดที่ไม่มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากไม่มีผู้ตรวจสอบและกำกับดูแลการบริหารจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้ชัดเจนในกฎหมาย แทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 37, มาตรา 37/1 ถึง มาตรา 37/6 และมาตรา 38)

3.3 การบริหารจัดการ โดยที่อาคารชุดในปัจจุบันมีหลายขนาดและหลายระดับ การบริหารจัดการอาคารชุดแต่ละแห่งจึงมีความแตกต่างกันตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด อย่างไรก็ตามเพื่อให้การออกข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปในแนวทางเดียวกันจึงกำหนดกรอบหรือหลักเกณฑ์ที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีไว้ในกฎหมายส่วนรายละเอียดก็เปิดช่องให้แต่ละนิติบุคคลไปกำหนดกันเองตามความเหมาะสม และโดยที่หลักเกณฑ์ที่เคยกำหนดเป็นกรอบไว้ในกฎหมายบางเรื่องสามารถกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกันได้ จึงได้นำมาบัญญัติไว้ในกฎหมาย อาทิเช่น การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำบัญชีและรายงานประจำปีเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพิจารณาอนุมัติและเก็บรักษาเอกสารดังกล่าวรวมทั้งข้อบังคับไว้ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถตรวจสอบการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 32 และเพิ่มมาตรา 38/1 ถึง 38/3)

ทั้งนี้ การตรวจสอบการปฏิบัติการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดดังกล่าวเป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่

แนวคิดการใช้อำนาจทางปกครองของพนักงานเจ้าหน้าที่

1 แนวคิดเรื่องความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง

หลักว่าด้วยความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง หรือที่เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า “การกระทำทางปกครองต้องชอบด้วยกฎหมาย” หมายความว่า การกระทำใด ๆ ของฝ่ายปกครองจะต้องเคารพต่อกฎหมาย จะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและจะทำนอกขอบอำนาจที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ นั่นคือ การปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายปกครองจะต้องเป็นไปตามที่กฎหมายให้อำนาจ หากไม่มีกฎหมายให้อำนาจฝ่ายปกครองก็ไม่สามารถที่จะดำเนินการใด ๆ ได้ ซึ่งถือว่าเป็นหลักพื้นฐานที่องค์กรหรือเจ้าหน้าที่

ฝ่ายปกครองต้องผูกพันตนต่อหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยหลักความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง(นันทวัฒน์ บรมานันท์ (2560) หน้า 256-259) ได้อธิบายไว้ว่า ต้องประกอบด้วยหลักการสำคัญ 2 ประการ กล่าวคือ

1.1 หลัก “การกระทำทางปกครองต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย” นั่นคือ กรณีที่กฎหมายกำหนดหน้าที่ให้องค์กรฝ่ายปกครองต้องปฏิบัติ ย่อมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดเพราะหากยอมให้องค์กรเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองกระทำการอันขัดต่อกฎหมายได้แล้ว กฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อใช้บังคับในรัฐก็จะเป็นความหมายและเป็นหลักการที่ต้องใช้บังคับโดยไม่มีข้อยกเว้นใด ๆ ทั้งสิ้น

1.2 หลัก “ไม่มีกฎหมายให้อำนาจ” องค์กรฝ่ายปกครองจะกระทำการใด ๆ ได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายมอบอำนาจให้แก่องค์กรฝ่ายปกครองในการกระทำนั้น หมายความว่า การกระทำขององค์กรฝ่ายปกครองที่แสดงออกโดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองนั้นต้องมีฐานทางกฎหมายรองรับ เพื่อประกันสิทธิเสรีภาพของประชาชนตามหลักนิติรัฐจากการกระทำขององค์กรเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองที่มีผลกระทบต่อสิทธิของปัจเจกชน เจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองไม่สามารถกระทำการใด ๆ อันเป็นการก้าวล่วงแดนแห่งสิทธิของราษฎรได้ หากไม่มีกฎหมายให้อำนาจ

2. หลักกฎหมายปกครองว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง

วรเจตน์ ภาคีรัตน์ ได้อธิบายความด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ไว้ว่า “ฝ่ายปกครองจะกระทำการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิเสรีภาพ หรือประโยชน์อื่นๆอันชอบทำของเอกชนคนใดคนหนึ่งๆได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้”

แนวคำวินิจฉัยของศาลปกครอง

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 640/2545 ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2545 เรื่องคดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีคำสั่งสรุปว่า “การดำเนินงานของผู้จัดการคณะกรรมการควบคุมการจัดการ มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดและการนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง เป็นเรื่องระหว่างเอกชนต่อเอกชนในการจัดการนิติบุคคลที่มีลักษณะเช่นเดียวกับห้างหุ้นส่วนและบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิใช่การกระทำทางปกครองหรือดำเนินกิจการทางปกครองของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ”

แนวทางการพิจารณาเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ของหน่วยงานรัฐ

หมวดที่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้บัญญัติเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เพราะตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปในที่ดินและอาคารหรือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นไว้ในมาตรา 7 วรรคสอง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปด้วยความเรียบร้อยถูกต้อง เท่านั้น โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทกำหนดโทษไว้ การแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จึงได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 7 วรรคสอง แล้วนำมารวบรวมไว้ในมาตรา 60/1 พร้อมทั้งบัญญัติเพิ่มเติมมาตรา 60/2 ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ต้องแสดงบัตร (2553, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน)

คณะผู้วิจัยได้ค้นคว้าข้อมูลการร้องเรียน กรณีที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 พบกรณีร้องเรียน ซึ่งจะได้นำมาเสนอไว้เป็นกรณีตัวอย่าง ดังนี้

1. กรณีตัวอย่างที่ 1

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเคีย் สาทร-เจริญราษฎร์ ผู้อยู่อาศัยและเจ้าของร่วม ร้องเรียนว่ามีบุคคลแปลกหน้าและต่างชาติซึ่งไม่ใช่เจ้าของร่วม เข้า-ออก ภายในพื้นที่อาคารทำให้เจ้าของร่วมไม่ปลอดภัย สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงหารือ เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ว่ามีอำนาจในการแจ้งความกล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนหรือไม่ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา 60/1 วรรคหนึ่ง กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดังต่อไปนี้ (1) มีหนังสือ เรียกบุคคลใดมาให้อภัยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียนหรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ (2) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุดหรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินกลางของอาคารชุดเพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ (3) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียนหรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ และประกอบกับกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 2 (4) (7) (8) หากเจ้าของร่วมหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้แทนของเจ้าของร่วมที่ได้รับความเสียหายก็สามารถแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนหรือแจ้งเหตุต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายนั้น ๆ ได้โดยตรง แต่หากกรณีเข้าลักษณะเป็นการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีอำนาจตามมาตรา 60/1 ตรวจสอบแล้วพบว่ามีกรกระทำ ความผิดจริงก็สามารถแจ้งความต่อนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีได้ (2562, กรมที่ดิน)

2 กรณีตัวอย่างที่ 2

เจ้าของร่วมร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ว่านิติบุคคลอาคารชุด บริหารงานไม่โปร่งใส สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณา เห็นว่า พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรค กำหนดว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับพระราชบัญญัตินี้ โดยผู้จัดการเป็นผู้แทนของ นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ โดยไม่ขัดต่อกฎหมายตาม นัยมาตรา 36 (1) และ (4) กรณีตามข้อร้องเรียนที่ผู้ร้องเรียนเห็นว่ามีเจ้าของร่วมบางราย นำห้องชุดให้บุคคลอื่นเช่ารายวัน หากนิติบุคคลอาคารชุดมิได้มีส่วนร่วมเกี่ยวข้องหรือสนับสนุน การปล่อยห้องชุดเช่ารายวัน และมีกฎระเบียบข้อบังคับในการพักอาศัยห้ามไม่ให้มีการปล่อย ห้องเช่ารายวัน หากผู้ร้องเรียนเห็นว่า มีเจ้าของชุดรายได้นำห้องชุดปล่อยให้เช่ารายวัน ผู้ร้องเรียนซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในฐานะผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเรื่องการนำห้องชุดให้เช่ารายวัน ต่อนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ แต่ควรแจ้งให้นักงานเจ้าหน้าที่ กำชับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้กำกับดูแลการใช้ห้องชุด ให้เป็นไปตามข้อบังคับ กรมที่ดินได้ยุติเรื่องและแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภคทราบ (2562, กรมที่ดิน)

3. กรณีตัวอย่างที่ 3

กรณีผู้ร้องมีหนังสือร้องเรียนต่ออธิบดีกรมที่ดิน สรุปรว่า ผู้ร้องซื้อห้องชุด ในอาคารชุดแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค แต่ห้องชุดเกิดความเสียหายจากระบบ สาธารณูปโภค น้ำซึมทำให้ได้รับความเสียหายแต่ บริษัทเจ้าของโครงการ และนิติบุคคล

อาคารชุดไม่แก้ไขปัญหาก็ให้เสร็จสมบูรณ์ จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดและพิจารณาแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้ ต่อมาผู้ร้องได้รับความช่วยเหลือจากเจ้าของโครงการซ่อมแซมแก้ไขปัญหาก็เป็นที่เรียบร้อย จึงขอยุติเรื่อง

การศึกษาพิจารณาเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ ที่ร้องเรียนต่อกรมที่ดิน และสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคส่วนใหญ่พบว่า เมื่อเจ้าของร่วมหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง มีปัญหาการอยู่อาศัยในห้องชุดหรืออาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง ที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่บริหารจัดการให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือกฎหมาย หรือปัญหาความเดือนร้อนในเรื่องอื่น ๆ ต่างมุ่งหวังให้กรมที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดิน ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551ใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 (1) ถึง (3) เข้าไปสั่งการช่วยแก้ไขปัญหาคความเดือนร้อนให้ทั้งสิ้น แม้ว่าปัญหาดังกล่าวจะไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่และเป็นปัญหาที่ผู้เสียหายหรือคู่กรณีจะต้องไปใช้สิทธิทางศาลก็ตาม ในชั้นนี้จึงเข้าใจได้ว่าการที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 60/1 ทำให้กลไกและเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดที่ต้องการให้เจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุด และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องต้องควบคุมกำกับดูแลกันเองตามหลักกฎหมายแพ่ง ต้องถูกบิดเบือนไป เมื่อเกิดปัญหาก็ต้องการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจทางปกครองในการแก้ไขปัญหา เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ และกรมที่ดินต้องแบกรับปัญหาการร้องเรียนซึ่งไม่อยู่ในอำนาจมาพิจารณาโดยไม่สมควร ปรากฏข้อมูลปัญหาการร้องเรียนโดยสังเขปตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ข้อมูลการร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหาอาคารชุด

รายการ	จำนวน (เรื่อง)
พ.ศ. 2560	3
การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดไม่โปร่งใส	3
พ.ศ. 2561	9
การบริหารงานนิติบุคคลไม่โปร่งใส	3
ไม่จัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ	3
ขอให้ตรวจสอบโครงการ	2
มีความชำรุดบกพร่องหลังปลูกสร้าง	1
พ.ศ. 2562	11
การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดไม่โปร่งใส	3
ไม่จัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ	3
ค่าส่วนกลางสูงเกินจริง	2
มีความชำรุดบกพร่องหลังปลูกสร้าง	1
ฝุ่นละอองเป็นพิษ	1
ค่าปรับสูงเกินจริง	1

ข้อมูล ณ วันที่ 11 กรกฎาคม 2562

ที่มา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนวรรณกรรมเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับงานที่วิจัยครั้งนี้ ดังนี้

5.1 อนันตพร นคะจัด (2542) ได้ศึกษาเรื่อง “การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุด ของนิติบุคคลอาคารชุดและของสหกรณ์เคหสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542” ได้ศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และของสหกรณ์เคหสถานตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 ผลจากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะทางกฎหมายคล้ายกับลักษณะของ “ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นอกจากนี้ยังมีประเด็นปัญหากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดปัญหาเกี่ยวกับการประชุมใหญ่และปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

5.2 สุวรรณ บัวเจริญ (พ.ศ.2543) ได้ศึกษาเรื่องปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา : ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก ได้ทำการศึกษาวิจัยความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและสาเหตุตลอดจนผลกระทบที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกจากการศึกษา พบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดยังไม่มีบทบัญญัติในเรื่องความสัมพันธ์ทางกฎหมายระหว่างเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนอาคารชุดทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก

5.3 วังสิต ยี่ตัน (พ.ศ.2556) ศึกษามาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยทำการศึกษาปัญหาจากการกำหนดคุณสมบัติในการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคุณสมบัติที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรมี เพราะเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดตามกฎหมายโดยเสนอให้มีใบอนุญาตควบคุมวิชาชีพ

5.4 คณะผู้วิจัย นักบริหารที่ดินที่ดินระดับสูง กลุ่ม 3 (พ.ศ. 2559) ศึกษาผลกระทบและแนวทางแก้ไขของกฎหมายอาคารชุดต่อผู้อยู่อาศัย ศึกษากรณี การนำพื้นที่อาคารชุดไปประกอบการค้า ผลกระทบทางลบจากการใช้พื้นที่อาคารชุดเพื่อประกอบการค้าที่ไม่เหมาะสมยังเป็นเรื่องที่น่ากังวลใจ และอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อผู้อยู่อาศัยได้ มีการเสนอให้ออกกฎหมายลำดับรอง เช่น กฎกระทรวง กำหนดชนิดและประเภทของการค้าที่สามารถดำเนินการในอาคารชุดได้

5.5 วิภรณ์ รักษ์ปวงชน (พ.ศ. 2558) รายงานการวิจัย เรื่อง การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2558 ศึกษาวิจัยลักษณะทั่วไปของอาคารชุด ตั้งแต่ความหมาย ประเภท ความเป็นมาวิวัฒนาการ การถือกรรมสิทธิ์ ตลอดจนเปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์และมาตรการต่าง ๆ ของกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ และปัญหาการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดพบว่า พระราชบัญญัติมีปัญหาในการบังคับใช้อยู่อีกหลายส่วนโดยเฉพาะอย่างยิ่งการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาตรฐานคุณสมบัติผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดของไทย ยังด้อยกว่าของต่างประเทศ

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology Research) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไขปัญหาในการกำกับดูแลนิติบุคคล อาคารชุด ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) แบบกึ่งโครงสร้าง โดยดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. กำหนดกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ
2. สร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. กำหนดวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การวิเคราะห์ข้อมูล

กลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) ได้แก่

1. กลุ่มผู้บริหาร จำนวน 4 คน ประกอบด้วย รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแล

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้อำนวยการ ส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด และเจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับผิดชอบอาคารชุด

2. กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน โดยกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่แบ่งเป็น 6 กลุ่มภูมิภาค พื้นที่จังหวัดซึ่งคาดว่าจะมีสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดจำนวนมาก เป็นตัวแทนของแต่ละภูมิภาค จำนวน 25 คน ประกอบด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติ ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง และสาขาสัตหีบ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน และสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต ดังแสดง ข้อมูลในตารางที่ 3

3. กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดเกณฑ์คัดเลือกจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขนาดใหญ่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นจำนวนมาก และอยู่ในแหล่งที่มีความเจริญสูง จำนวน 5 คน

4. กลุ่มเจ้าของร่วม โดยกำหนดเกณฑ์คัดเลือกจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีขนาดใหญ่และมีผู้อยู่อาศัยจำนวนมากในเขตกรุงเทพมหานคร และอยู่ในแหล่งที่มีความเจริญสูง จำนวน 5 คน

ตารางที่ 2 แสดงกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

รายการ	จำนวน (คน)
กลุ่มผู้บริหารกรมที่ดิน	4
กลุ่มผู้ปฏิบัติงานแยกตามพื้นที่	25
กรุงเทพมหานคร	6
ภาคกลาง	3
ภาคเหนือ	2
ภาคตะวันออก	2
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6
ภาคใต้	6
กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	5
กลุ่มเจ้าของร่วม	3
รวม	37

ตารางที่ 3 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดสูงสุด 10 จังหวัด ตั้งแต่ พ.ศ. 2524 – 2562

ลำดับ	จังหวัด	จำนวน (ราย)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)
1	กรุงเทพมหานคร	2845	5,137	778,416
2	ชลบุรี	847	1,348	168,888
3	สมุทรปราการ	464	1,600	136,914
4	นนทบุรี	438	1,038	157,637
5	ปทุมธานี	368	1,103	90,516
6	เชียงใหม่	312	552	46,293
7	ภูเก็ต	260	690	30,171
8	ระยอง	146	187	17,949
9	ประจวบคีรีขันธ์	127	353	16,812
10	เพชรบุรี	87	308	21,161
รวม		5,894	12,316	1,477,073

ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2562
ที่มา สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้เก็บรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้แก่ แบบสัมภาษณ์กึ่งโครงสร้าง (Semi-Structured Interview) 4 แบบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. แบบสัมภาษณ์กลุ่มผู้บริหารของกรมที่ดิน ประเด็นข้อคำถาม ได้แก่ แนวนโยบายของกรมที่ดินต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เกี่ยวกับปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย และอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งผลดีและผลเสีย และข้อเสนอแนะอื่นๆ

2. แบบสัมภาษณ์กลุ่มผู้ปฏิบัติงาน ประเด็นข้อคำถาม ได้แก่ ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรค และแนวทางการแก้ปัญหาเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเรื่อง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

3. แบบสัมภาษณ์กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประเด็นข้อคำถาม ได้แก่ ความคิดเห็นเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในเรื่องปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการกำกับดูแลของพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน

4. แบบสัมภาษณ์กลุ่มเจ้าของร่วม ประเด็นข้อคำถาม ได้แก่ ความคิดเห็นเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ของเจ้าของร่วม ในเรื่องปัญหาการอยู่อาศัย ปัญหาการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด การแก้ไขปัญหาและการขอความช่วยเหลือ การร้องขอให้หน่วยงานรัฐให้ความช่วยเหลือ

การสร้างและตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

แบบสอบถามฉบับนี้ คณะผู้วิจัยได้สร้างขึ้นเอง มีขั้นตอนในการสร้าง ดังนี้

1 ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องนิติบุคคลอาคารชุด ที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จากนั้นนำมากำหนดกรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย กำหนดนิยาม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการสร้างแบบสัมภาษณ์

2 สร้างข้อคำถามสำหรับแบบสัมภาษณ์กึ่งโครงสร้าง เกี่ยวกับแนวนโยบายของกรมที่ดินต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด บทบาทและอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด ผลดี และผลเสีย ความคิดเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ปัญหาอุปสรรค และความเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด และตรวจสอบเนื้อหาของแบบสอบถามว่าครอบคลุมวัตถุประสงค์หรือไม่ จากนั้นนำไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบ Construct validity แล้วนำมาปรับปรุงตามคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษา

3 นำแบบสัมภาษณ์กึ่งโครงสร้างที่ปรับปรุง ตามคำแนะนำของอาจารย์
ที่ปรึกษาให้ผู้เชี่ยวชาญ 4 คน ตรวจสอบ Content validity พบว่ามีค่าอยู่ระหว่าง .66 – 1.00
จากนั้นปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญ

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

คณะผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลมีขั้นตอน ดังนี้

1 ขอความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูล โดยประสานติดต่อและทำการนัดหมาย
กลุ่มผู้บริหารของกรมที่ดินเพื่อทำการสัมภาษณ์เชิงลึก

2 ติดต่อประสานงานกับกลุ่มผู้ปฏิบัติงานและสำนักงานที่ดินเป็นตัวแทนของแต่ละ
ภูมิภาคประกอบด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาตุจกร สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สำนักงานที่ดิน
จังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง และสาขาสัตหีบ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สำนักงานที่ดิน
จังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต
และสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี

3 หลังจากเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญเรียบร้อยแล้ว คณะผู้วิจัย
มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลว่าเป็นไปตามประเด็นคำถามทั้งหมดแล้ว
หรือไม่ หากไม่ครบถ้วนจะขอความอนุเคราะห์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญให้ข้อมูลเพิ่มเติมให้
ครบถ้วนตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย

4 รวบรวมข้อมูล ทบทวนวรรณกรรมและรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพและการตรวจสอบข้อมูล ประกอบด้วย

- 1 ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview)
- 2 นำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สรุปความตามประเด็นสำคัญ
- 3 ผู้วิจัยมีการตรวจสอบคุณภาพของข้อมูลแบบสามเส้า โดยผู้ให้ข้อมูลหลายกลุ่ม โดยทำการเก็บข้อมูลกับผู้บริหารส่วนกลางและผู้ปฏิบัติงานของกรมที่ดิน
- 4 นำเสนอข้อมูลในรูปความเรียงตามวัตถุประสงค์

ตารางที่ 4 ข้อมูลการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดย้อนหลัง 10 ปี

พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ต่างจังหวัด		
	จำนวน (ราย)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)	จำนวน (ราย)	จำนวน (อาคาร)	จำนวน (ยูนิต)
2551	81	198	24,605	84	253	12,470
2552	108	220	28,817	111	534	26,572
2553	111	278	39,793	105	398	21,988
2554	84	183	29,055	87	190	10,900
2555	99	177	28,949	131	815	45,157
2556	133	371	50,602	207	752	51,597
2557	99	421	44,208	283	874	63,967
2558	90	178	41,186	309	724	76,243
2559	96	176	41,859	253	652	71,741
2560	89	150	34,490	134	345	38,031
2561	114	214	56,602	156	358	44,979
2562	30	44	9,576	39	89	9,730
รวม	1,134	2,610	429,742	1,899	5,984	473,375

ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2562
ที่มา สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากข้อมูลสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศย้อนหลัง ตารางที่ 3 และ ตารางที่ 4 พบว่าอัตราการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด มีแนวโน้มเพิ่มจำนวนมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองใหญ่ เมืองหลวง และเมืองตากอากาศ อันแสดงให้เห็นว่ารูปแบบการถือครองอาคารชุดในปัจจุบันมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไปจากใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นการสินทรัพย์ที่นำลงทุนประเภทหนึ่ง และปัญหาที่ตามมาคือข้อร้องเรียนและปัญหาข้อพิพาทระหว่างเจ้าของร่วมด้วยกันเอง และเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง มีต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคและกรมที่ดิน ตลอดจนพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากในมุมมองและความเข้าใจของประชาชนโดยทั่วไป ตลอดจนหน่วยงานอื่น ๆ มองว่าปัญหาการดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เป็นภารกิจหลักในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน

บทที่ 4

ผลการวิจัย

จากการวิจัย แนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ด้วยวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology) โดยเก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ประกอบด้วย ผู้บริหารของกรมที่ดิน จำนวน 4 คน ผู้ปฏิบัติงาน จำนวน 25 คน ผู้จัดการ จำนวน 5 คน และเจ้าของร่วม จำนวน 3 คน รวม 37 คน ซึ่งคณะผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 4 ตอน ตามวัตถุประสงค์การวิจัย ดังนี้

ผลการวิจัยจากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ตอนที่ 1 การศึกษาปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไขปัญหาในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ในความเห็น กลุ่มผู้บริหารกรมที่ดิน

กลุ่มผู้บริหารของกรมที่ดิน จำนวน 4 คน ประกอบด้วย รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแล ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้อำนวยการส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด และเจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผู้รับผิดชอบ

1. **แนวนโยบายของกรมที่ดินต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551**

ผู้บริหารของกรมที่ดินเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เป็นกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ให้นิติบุคคลอาคารชุดดูแลกันเอง เจ้าหน้าที่ทำเกินกฎหมายไม่ได้ต้องไม่เข้าไปก้าวก่าย

เจ้าหน้าที่มีหน้าที่แก้ทะเบียนหรือว่าจดทะเบียนให้ตรงตามมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลเท่านั้น ต้องไม่ไปตรวจสอบเอกสารเยอะแยะมากมายเกินกว่าระเบียบคำสั่ง และเห็นว่าอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดนั้นเพียงพอแล้ว ไม่มีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เพิ่มอีก และเห็นว่าควรไปส่งเสริมให้เกิดความรู้ความเข้าใจแก่เจ้าของร่วม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการ ให้เข้าใจในบทบาทหน้าที่ของตนเอง และปฏิบัติตามที่กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

“...เจ้าหน้าที่รับบทบาทหน้าที่ตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มากน้อยแค่ไหน ปัญหามากที่สุดคือ เจ้าหน้าที่ไม่รู้จริง ๆ ว่าจะต้องตรวจสอบอะไรบ้าง มีการปฏิบัติไม่เหมือนกัน อาจอยู่ที่การตีความของแต่ละคน ไม่มีเหตุผลความจำเป็นที่ต้องแก้ไขกฎหมายในส่วนนี้อีก...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้บริหาร คนที่ 1 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562)

“...เจ้าหน้าที่ควรเข้าไปกำกับเฉพาะการจดทะเบียนเท่านั้น ส่วนเรื่องอื่น ๆ ควรเข้าไปยุ่งเกี่ยวให้น้อยที่สุด เพื่อให้เจ้าของร่วมรับผิดชอบกันเอง..กฎหมายมีเจตนาตั้งแต่แรกให้นิติบุคคลอาคารชุดดูแลกันเอง เจ้าหน้าที่ทำเกินกฎหมายไม่ได้”

“...นิติบุคคลอาคารชุดนั้น เป็นปัจเจกชน เป็นเอกชนอยู่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ควรที่จะเข้าไปกำกับหรือควบคุมมากมาย ให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้นดำเนินการโดยอิสระ และยืนบนลำแข้งของตนเอง เราจะไม่เข้าไปก้าวก่ายหรือเข้าไปบริหารจัดการแทนเขา”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้บริหารคนที่ 2 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562)

2. ปัญหาในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม หมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด

ผู้บริหารของกรมที่ดินส่วนใหญ่เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 หมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีปัญหาในการบังคับใช้ ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องยึดถือปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ควรเข้าไปก้าวก่ายการบริหารของนิติบุคคลแต่อย่างใด เว้นแต่จะมีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย ก็สามารถเรียกให้เข้ามาชี้แจงเท่านั้น

“...พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องถือปฏิบัติตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ ไม่มีอำนาจเข้าไปก้าวก่ายการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการฯ ว่ากระทำถูกต้องเหมาะสมหรือไม่ เว้นแต่จะเป็นเรื่องที่กฎหมายให้อำนาจไว้ หากปฏิบัติฝ่าฝืนตามมาตรา 38/1 มาตรการกำกับดูแลที่ถูกกำหนดไว้ในมาตรา 60/1 ซึ่งสามารถเรียกให้มาชี้แจงได้ แต่ไม่มีอำนาจเข้าไปจัดการ ต้องปล่อยให้เป็นเรื่องของเอกชนตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้บริหารคนที่ 2 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“...รัฐต้องการให้นิติบุคคลอาคารชุดบริหารจัดการกันเอง...เมื่อมีการร้องเรียนเจ้าหน้าที่เข้าไปดู ต้องรู้ว่ามีอำนาจหรือไม่ เมื่อพิจารณาแล้วไม่ใช่อำนาจหน้าที่ของเรา ก็ส่งต่อให้หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ...”

“...เมื่อมีการร้องเรียน เจ้าหน้าที่เข้าไปดูต้องรู้ว่ามีอำนาจหรือไม่ เมื่อพิจารณาแล้วไม่ใช่อำนาจหน้าที่ของเรา ก็ส่งต่อให้หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ... เรารู้บทบาทหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมานานแค่ไหน ปัญหามากที่สุดก็คือ เราไม่รู้จริง ๆ แล้วเราจะต้องตรวจสอบอะไรบ้าง มีการปฏิบัติไม่เหมือนกัน อาจจะอยู่ที่การตีความของแต่ละคน บางทีทำเกินบทบาทหน้าที่ไปเข้าข้างอีกฝ่ายหนึ่ง...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้บริหารคนที่ 2 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562)

3 เหตุผลและความจำเป็นในการแก้ไขบทบาทและอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้บริหารของกรมที่ดินส่วนใหญ่เห็นว่า ไม่มีเหตุผลและความจำเป็นในการแก้ไขบทบาทและอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด และมีความเห็นว่าควรที่จะเพิ่มในส่วนของคุณลักษณะหรือยกระดับคุณสมบัติของผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีลักษณะความเป็นมืออาชีพ

“...ไม่มีเหตุผลความจำเป็นที่ต้องแก้ไขบทบาทและอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด เพราะเท่าที่มีอยู่ก็เพียงพอแล้ว...”

“...เรารู้อะไรบ้างที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาน้อยแค่ไหน ปัญหามากที่สุดก็คือ เราไม่รู้จริง ๆ แล้วเราจะต้องตรวจสอบอะไรบ้าง มีการปฏิบัติไม่เหมือนกัน อาจจะอยู่ที่การตีความของแต่ละคน บางทีทำเกินบทบาทหน้าที่ไปเข้าข้างอีกฝ่ายหนึ่ง...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้บริหาร คนที่ 1 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562)

“...เราไม่เข้าไปก้าวก่าย หน้าที่ของเราแก้ทะเบียน หรือว่าจดทะเบียนให้ตรงตามมติที่ประชุมใหญ่ ทำไมเราต้องไปตรวจเอกสารมากมายเยอะเยอะเกินกว่าระเบียบคำสั่ง...”

“...ตามมาตรา 60/1 เราต้องเข้าไปดูเอกสารหลักฐานต่าง ๆ การแจ้งการประชุม มติที่ประชุมถูกต้องครบถ้วนหรือไม่เพียงใด รวมทั้งให้คำแนะนำต่าง ๆ เพราะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่ได้เป็นมืออาชีพ ส่วนมากมาจากเจ้าของร่วมหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้บริหารคนที่ 2 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562)

4. ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่นๆ

ผู้บริหารของกรมที่ดินส่วนใหญ่เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 นั้น มีเจตนารมณ์ให้นิติบุคคลอาคารชุดกำกับดูแลตนเองตั้งแต่ต้น ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีหน้าที่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น เมื่อมีการร้องเรียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรู้ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของตนเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของตนเอง ก็ควรส่งเรื่องต่อให้หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบรับไปดูแล

“...ตามมาตรา 60/1 เราต้องเข้าไปดูเอกสารหลักฐานต่าง ๆ การแจ้งการประชุม มติที่ประชุมถูกต้องครบถ้วนหรือไม่เพียงใด รวมทั้งให้คำแนะนำต่าง ๆ เพราะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่ได้เป็นมืออาชีพ ส่วนมากมาจากเจ้าของร่วมหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้บริหารคนที่ 2 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“...การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ควรต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปมีอำนาจหน้าที่ เพราะเป็นเรื่องของเอกชน...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้บริหารคนที่ 4 เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562)

ตอนที่ 2 การศึกษาปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไขปัญหาในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ในความเห็นของ กลุ่มผู้ปฏิบัติงาน

กลุ่มผู้ปฏิบัติงาน โดยกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่ที่มีอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นตัวแทนของแต่ละภาค จำนวน 25 คน ประกอบด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง และสาขาสัตหีบ

สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานที่ดินจังหวัด
ประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต และสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี
ในหัวข้อ ดังต่อไปนี้

1. กรณีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

กลุ่มผู้ปฏิบัติงานส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า มีปัญหาในการกำกับดูแลนิติบุคคล
อาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กรณีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคาร
ชุดแต่พบปัญหาในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีเอกสาร
ประกอบการจดทะเบียนค่อนข้างมาก จึงเห็นควรให้แก้ปัญหานี้โดยการให้ผู้ขอเอาเอกสาร
มายื่นเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารก่อนจดทะเบียนประมาณ 7 วัน ทั้งนี้
มีผู้ให้ข้อมูลสำคัญ 2 ราย มีความเห็นว่า มีปัญหาในการตรวจเอกสาร เนื่องจากระยะเวลา
ในการตรวจเอกสารไม่เพียงพอ

**“...กรณีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีปัญหาในการกำกับดูแล
นิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
และที่แก้ไขเพิ่มเติม...”**

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 3 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

“มันไม่มีปัญหา เพราะว่าเป็นการจดทะเบียนโดยผู้ประกอบการ”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 5 และ 6 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

**“การจดทะเบียนไม่มีปัญหาหรอก แต่ปัญหายู่เอกสารมันเยอะ ไม่มีเวลา
ตรวจสอบเอกสาร”**

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 22 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

“...ปัญหาอุปสรรคสำคัญของการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด คือเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องของรายละเอียดข้อบังคับต่างๆ ว่าเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ ซึ่งต้องใช้ความละเอียดรอบคอบ และระยะเวลาพอสมควร เพื่อป้องกันความผิดพลาดเสียหายที่จะเกิดขึ้น การดำเนินในขั้นตอนนี้ จึงควรใช้เวลาเจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องก่อนจดทะเบียน โดยให้ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมเอกสารให้ตรวจสอบก่อนล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 7 วัน...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 23 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

2. กรณีการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

กลุ่มผู้ปฏิบัติงานให้ความเห็นว่า ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานไม่ชัดเจน เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานขาดความรู้ความเข้าใจ และเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานบางสำนักงานที่ดิน พบปัญหาว่าเหตุมีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเป็นเพราะข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดสูญหายและขาดการจัดประชุม และเสนอแนวทางแก้ปัญหาว่าต้องจัดให้มีการอบรมความรู้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้ทราบข้อปฏิบัติที่ชัดเจนและเกิดความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน และกรมที่ดินควรออกกระเปาะแนวทางในการปฏิบัติงานให้กับเจ้าหน้าที่ให้มีขอบเขตชัดเจนมากขึ้น รวมทั้งควรจัดทำข้อบังคับอาคารชุดเก่าที่ไม่มีแล้วขึ้นมาใหม่

“...เราไม่รู้ว่าจะดูรายงานการประชุมขนาดไหน ต้องนับจำนวนลายเซ็นด้วยมั้ย ความครบถ้วนกำหนดด้วยอะไร เท่าไหร่..”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 13 และ 14 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

“ไม่รู้ว่าขอบเขตที่ต้องตรวจสอบ ต้องตรวจสอบขนาดไหน ขอบเขตที่ระบุชัดเจนคืออะไร”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 4, 5 และ 6 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

“...อาคารชุดเก่าไม่มีข้อบังคับเก็บไว้แล้ว....มันต้องทำใหม่ ...มันต้องจัดประชุมใหญ่นิติ เพื่อทำข้อบังคับขึ้นมาใหม่...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 5 และ 6 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

“...กรมฯ ควรออก ระเบียบ แนวทางการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ให้มีขอบเขตชัดเจนมากขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ถือเป็นแนวปฏิบัติไปในทางเดียวกัน...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 8, 13 และ 14 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

3. กรณีการจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

กลุ่มผู้ปฏิบัติงานให้ความเห็นว่า ขอบเขตดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานไม่ชัดเจนในการตรวจสอบเอกสาร และเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานขาดความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน และเสนอแนวทางแก้ปัญหาว่า กรมควรมีการออกระเบียบและแนวทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจน และอบรมให้ความรู้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน

“...ทุกวันนี้เจ้าของร่วมหวังพึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเข้าไปแก้ไขปัญหา เราก็อยากรู้ว่ามีขอบเขตอำนาจมากน้อยแค่ไหน”

“อยากให้มีความกรรมการการแก้ปัญหา คล้ายกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพราะทุกวันนี้ยังไม่มี ความชัดเจนในการแก้ไขปัญหา”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 1, 2 และ 3 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

**“ขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสารในการจดทะเบียนผู้จัดการฯ
ไม่มีความชัดเจนไม่รู้ว่าต้องตรวจสอบแค่ไหน”**

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 4, 5, 6, 8 และ 9 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

**“...กรมฯ ควรออก ระเบียบ แนวทางการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ให้มีขอบเขต
ชัดเจนมากขึ้น...”**

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่ที่ 5, 8 และ 9 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

**“...เจ้าหน้าที่ขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมายอาคารชุด ระเบียบ คำสั่ง
ตลอดจนเจตนารมณ์ของกฎหมาย ควรจัดให้มีการอบรมเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน...”**

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 5, 8 และ 9 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

**“ควรกำหนดแนวทางการใช้ดุลพินิจ มีการกำหนดระเบียบขั้นตอนในการ
ปฏิบัติหน้าที่ให้ชัดเจน เพื่อใช้เป็นหลักในการตรวจสอบเอกสาร และควรมีคณะกรรมการ
วินิจฉัยและทำการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท ในลักษณะเดียวกันกับคณะกรรมการการจัดสรร
ที่ดิน...”**

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 5, 8 และ 9 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

4. กรณีการจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

กลุ่มผู้ปฏิบัติงานให้ความเห็นว่า ขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสาร
ไม่มีความชัดเจน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติขาดความรู้ความเข้าใจ ความเชี่ยวชาญ
และประสบการณ์ และเสนอแนวทางแก้ปัญหาว่าควรมีการกำหนดกรอบแนวทางการใช้
ดุลพินิจ กำหนดระเบียบขั้นตอนในการปฏิบัติหน้าที่ให้ชัดเจนเพื่อใช้เป็นหลักในการตรวจ

เอกสาร กำหนดหลักเกณฑ์ผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้กับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“...เราไม่รู้ว่าขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสารต้องตรวจสอบแค่ไหน ต้องประกอบไปด้วยอะไร เท่าไหร่...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 5, 8, และ 9 วันที่ 13 มิถุนายน 2562)

“...ขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสารการจดทะเบียนผู้จัดการฯ ไม่มีความชัดเจนไม่รู้ว่าต้องตรวจสอบแค่ไหน...”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 13, 14, 22 และ 23 วันที่ 13 มิถุนายน 2562)

“...ดุลพินิจไม่ชัดเจนในการตรวจสอบเอกสาร ควรอบรมกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกรมที่ดินควรกำหนดแนวทางให้ชัดเจน”

“เจ้าหน้าที่ขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ควรออกระเบียบหรือคู่มือการปฏิบัติให้ชัดเจน ไม่ต้องตีความการปฏิบัติงานให้ซับซ้อน”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 19, 20 และ 21 วันที่ 13 มิถุนายน 2562)

“ควรจัดให้มีการอบรมอย่างต่อเนื่องและทำคู่มือการปฏิบัติงานให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อเพิ่มความชัดเจนในการปฏิบัติงาน”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 19, 20 และ 21 วันที่ 13 มิถุนายน 2562)

สำหรับผู้ให้ข้อมูลสำคัญคนอื่น ๆ ให้ข้อคิดเห็นถึงสภาพปัญหาไปในแนวทางเดียวกัน

4. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

มีกลุ่มเจ้าหน้าที่กลุ่มหนึ่งให้ข้อเสนอแนะว่า ต้องการให้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มีคณะกรรมการอาคารชุด รูปแบบเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับอาคารชุดในรูปแบบของคณะกรรมการ

“อยากให้มีความกระตือรือร้นในการแก้ปัญหา คล้ายกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพราะทุกวันนี้ยังไม่มี ความชัดเจนในการแก้ไข ปัญหา”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าหน้าที่คนที่ 1, 2 และ 3 วันที่ 10 มิถุนายน 2562)

ตอนที่ 3 การศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และสภาพปัญหาในความเห็นของ กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

โดยกำหนดเกณฑ์การคัดเลือกพื้นที่ที่มีอาคารชุดเป็นจำนวนมากในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 5 คน กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ เห็นว่ามีปัญหา ดังนี้

“....ที่จอดรถไม่เพียงพอ/เจ้าของร่วมค้างชำระค่าส่วนกลาง/ปัญหาสุขภาพ (กลิ่นบูหรี)....”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คนที่ 1, 2, และ คนที่ 3 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2562)

“....เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามระเบียบการอยู่อาศัย ตกแต่งต่อเติมห้องชุดโดย
ไม่ได้รับอนุญาต....”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คนที่ 1 และคนที่ 3
เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2562)

“....เมื่อมีปัญหานิติบุคคลอาคารชุด แก้ไขปัญหาโดยอาศัยข้อบังคับของ
นิติบุคคลอาคารชุดเป็นหลักในการแก้ไขปัญหา”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คนที่ 1 และคนที่ 4
เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2562)

“....การยื่นคำขอจดทะเบียนกรรมการ และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
เจ้าหน้าที่ใช้เวลาตรวจสอบเอกสารนานมาก อยากให้ปรับปรุงให้เร็วกว่านี้....”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คนที่ 5 เมื่อวันที่
13 มิถุนายน 2562)

“....อยากให้เจ้าพนักงานที่ดินศึกษาพระราชบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด
จนมีความชำนาญ และสามารถให้คำแนะนำกับนิติบุคคลอาคารชุดได้ เพราะที่ผ่านมา
เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบยังปฏิบัติหน้าที่ไม่นาน ยังไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ในการให้
คำแนะนำกับนิติบุคคลอาคารชุดได้....”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คนที่ 1 เมื่อวันที่ 13
มิถุนายน 2562)

ตอนที่ 4 การศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และสภาพปัญหาในความเห็นของ กลุ่มเจ้าของร่วม

เกี่ยวกับสภาพปัญหา ความรู้ความเข้าใจในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เจ้าของร่วมในอาคารชุด เห็นว่ามีปัญหา ดังนี้

“....ที่จอดรถไม่เพียงพอ/ปัญหาขยะในอาคารชุด/ปัญหาสุขภาพเนื่องจากห้องข้างเคียงสูบบุหรี่ (กลิ่นบุหรี่)/ดื่มสุราส่งเสียงดัง....”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าของร่วมในอาคารชุด คนที่ 1 คนที่ 3 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2562)

“....แจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดแก้ไข ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งว่าที่จอดรถมีเพียง 40 % ของห้องชุดตามที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดไว้เท่านั้น ส่วนปัญหาสุขภาพเนื่องจากห้องข้างเคียงสูบบุหรี่ นิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งเตือนให้เจ้าของร่วมทุกรายปฏิบัติตามระเบียบการอยู่อาศัยในอาคารชุด แต่ก็ยังไม่ได้ผล....”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าของร่วมในอาคารชุด คนที่ 2 และคนที่ 3 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2562)

“....อยากให้กรมที่ดินกวดขันนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด....”

(สัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญกลุ่มเจ้าของร่วมในอาคารชุด คน 1 คนที่ 2 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2562)

สรุปผลการวิจัยจากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ผลการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับบทบาท อำนาจหน้าที่ และปัญหาอุปสรรคในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

1. กลุ่มผู้บริหารของกรมที่ดิน จำนวน 4 คน ประกอบด้วย รองอธิบดีกรมที่ดิน ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้อำนวยการส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด และเจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับผิดชอบอาคารชุด เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 “มีเจตนารมณ์ให้นิติบุคคลอาคารชุดบริหารภายในกันเอง โดยให้รัฐเป็นเพียงผู้กำกับดูแลตามบทบาทหน้าที่ที่กำหนดไว้ อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่กฎหมายได้บัญญัติไว้นั้นเพียงพอแล้ว ไม่มีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เพิ่มเติมอีก” และเห็นว่าควรไปส่งเสริมให้เกิดความรู้ความเข้าใจแก่เจ้าของร่วม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้เข้าใจในบทบาทหน้าที่ของตนเอง และปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ส่วนปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายในหมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด ส่วนใหญ่เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่มีปัญหาในการบังคับใช้ ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องยึดถือและปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ตามกรอบอำนาจหน้าที่ของตนในการตรวจสอบเอกสารประกอบการจดทะเบียนเท่านั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่เข้าไปกำกับการบริหารของนิติบุคคลแต่อย่างใด เว้นแต่จะมีการปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดของกฎหมาย ก็สามารถใช้อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา 60/1 ของพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวดำเนินการได้ กรณีจึงไม่มีเหตุผลและความจำเป็นในการแก้ไขบทบาทและอำนาจหน้าที่

ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและมีความเห็นว่า ควรจะเพิ่มในส่วนของคุณลักษณะหรือยกระดับคุณสมบัติของผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้มีลักษณะความเป็นมืออาชีพ

ทั้งนี้ กลุ่มผู้บริหารกรมที่ดินมีข้อเสนอแนะว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 นั้น มีเจตนารมณ์ของกฎหมายให้นิติบุคคลอาคารชุดดูแลกันเองตั้งแต่ต้น ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดและให้อำนาจไว้เท่านั้น เมื่อมีการร้องเรียน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรู้ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของตน เมื่อพิจารณาแล้วไม่ใช่อำนาจหน้าที่ของตน ก็ควรส่งเรื่องต่อไปยังหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบรับไปดำเนินการต่อไป ความในมาตรา 60/1 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ไม่ได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปควบคุมการดำเนินงานหรือบริหารจัดการดูแลอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการแต่อย่างใด และหากมีการยกระดับมาตรฐานผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นมืออาชีพ ให้มีความเชี่ยวชาญและความรู้เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างถูกต้องแล้ว เชื่อว่าน่าจะทำให้ปัญหาข้อร้องเรียนและมีเรื่องร้องเรียนมาสู่การพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่และกรมที่ดินน้อยลง

2. กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน จากตัวแทนกลุ่มพื้นที่เป็น 6 กลุ่มภูมิภาค จำนวน 25 คน ประกอบด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภูมิภาค และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง และสาขาสัตหีบ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน และสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต มีความเห็นว่า “กรณีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในทางปฏิบัติในขั้นตอนการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไม่ค่อยมีปัญหาอะไรมากนัก เว้นแต่ปัญหาเรื่องระยะเวลาที่ต้องใช้ในการตรวจสอบ

เอกสารประกอบการจดทะเบียนที่มีจำนวนค่อนข้างมาก ประกอบกับปัจจุบันตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของส่วนราชการ พ.ศ. 2558 กำหนดเวลาอย่างจำกัด เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานจึงเห็นว่าหากมีการกำหนดระยะเวลาให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีเวลาในการตรวจสอบเอกสารก่อนการจดทะเบียน โดยให้ผู้จัดการหรือเจ้าของโครงการจัดเตรียมเอกสารหลักฐานยื่นให้ตรวจสอบก่อนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน...” ก็น่าจะสามารถแก้ปัญหาความผิดพลาดในการตรวจสอบได้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบยังต้องปฏิบัติหน้าที่ในด้านอื่น ๆ ควบคู่กันไปด้วยทำให้มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาส่วนกรณีการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปแล้วมีการจัดประชุมตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมมีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานเห็นว่า ขอบเขตหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานยังไม่ชัดเจน เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานขาดความเข้าใจและหลายครั้งพบว่านิติบุคคลอาคารชุดที่ตั้งมานานมีปัญหาข้อบังคับอาคารชุดเดิมชำรุดหรือสูญหาย และไม่มีการจัดประชุมใหญ่เพื่อจัดทำข้อบังคับขึ้นมาใหม่ทำให้การตรวจสอบมีความยากลำบาก

สำหรับอำนาจหน้าที่กรณีการจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานให้ความเห็นว่า ขอบเขตดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานไม่มีความชัดเจนว่าต้องใช้อำนาจตรวจสอบเอกสารหลักฐานมากน้อยเพียงใดและต้องตรวจสอบลึกลงไปถึงความถูกต้องของลายมือชื่อเจ้าของร่วมหรือไม่ เพราะมีหลายครั้งที่เมื่อมีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ปรากฏว่ามีกลุ่มเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ โต้แย้งคัดค้านว่าลายมือชื่อในรายงานการประชุมปลอม และเป็นเหตุให้องค์ประชุมไม่ครบตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด ทำให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ที่ขาดความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์

ไม่มั่นใจว่าควรจะดำเนินการต่อไปอย่างไรจึงจะถูกต้อง หรือต้องชี้แจงทำความเข้าใจกับคู่กรณีอย่างไร การแก้ไขปัญหาดังกล่าวในปัจจุบันจึงดำเนินการไปตามทักษะของเจ้าหน้าที่แต่ละคน ส่วนปัญหาการจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องปฏิบัติงานอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด นั้น กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานมีความเห็นเช่นเดียวกับการจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ว่าขอบเขตอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสารไม่ชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่ขาดความเข้าใจที่ชัดเจน

โดยกลุ่มพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ต่างเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาความรู้ความเข้าใจและความชัดเจนของกรอบอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 60/1 ว่ากรมที่ดินควรมีการกำหนดกรอบแนวทางการใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ชัดเจน ออกระเบียบ คู่มือ แสดงขั้นตอนการปฏิบัติงานเป็นลำดับอย่างชัดเจน เพื่อที่ว่าเมื่อเกิดกรณีปัญหาพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ใช้เป็นหลักหรือแนวทางในการตรวจสอบเอกสารเพื่อประกอบการใช้ดุลพินิจในการรับจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนด และทราบกรอบอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 60/1 อย่างชัดเจนว่ามีอำนาจในเรื่องใดบ้าง และควรออกข้อกำหนดกฎเกณฑ์ยกระดับมาตรฐานผู้ที่มาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ตลอดจนประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์ให้ข้อมูลและความรู้กับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้รู้ถึงหน้าที่และบทบาทของตนเองด้วย ควรจัดให้มีการอบรมความรู้ให้กับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน

3. กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากอาคารชุดในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งพบว่ามักจะมีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุด

มายังกรมที่ดินและคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้ต้องตรวจสอบและพิจารณาอยู่บ่อยครั้ง โดยสรุปกลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมให้ความเห็นว่าในการบริหารจัดการอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดมักจะพบปัญหาเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าส่วนกลาง และไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ ตลอดจนในขั้นตอนการขอจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ อาทิ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เวลาในการตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ นานามากต้องการให้ทำให้เร็วขึ้นใช้เวลาน้อยกว่าที่ผ่านมา และในการตอบปัญหาข้อสงสัยต่าง ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่ขาดความชำนาญ “...อยากให้เจ้าพนักงานที่ดินศึกษาพระราชบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดจนมีความชำนาญ และสามารถให้คำแนะนำกับนิติบุคคลอาคารชุดได้ เพราะที่ผ่านมาเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบยังปฏิบัติหน้าที่ไม่นาน ยังไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ในการให้คำแนะนำกับนิติบุคคลอาคารชุดได้..” ส่วนเจ้าของร่วมเมื่อเกิดปัญหาต่าง ๆ ต้องการให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปควบคุมกำกับดูแลการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการ ไม่ได้ต้องการไปใช้สิทธิในทางศาล “....อยากให้กรมที่ดินกวดขันนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด....”

ผลการทบทวนข้อกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

คณะผู้วิจัยได้ร่วมกันทำการศึกษบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และบทเฉพาะการ ที่เชื่อมโยงถึงอำนาจและหน้าที่ของผู้เกี่ยวข้อง ปรากฏว่า

1. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

1.1 มาตรา 38/1 วรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบดูลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

1.2 มาตรา 38/2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวแก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

1.3 มาตรา 38/2 วรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้ และวรรคสอง รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตามความในมาตรา 71 วรรคหนึ่ง ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น ทั้งนี้ตามความในมาตรา 71 วรรคสอง

2 อำนาจหน้าที่ของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

2.1 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนด วันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

2.2 มาตรา 38 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้...(3)...จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 และมาตรา 38 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท ตามความในมาตรา 70

3 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3.1 มาตรา 29 วรรคสาม ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

3.2 มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้...(5)... จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วม ทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสาม และมาตรา 36(5) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง ตามความในมาตรา 68

3.3 มาตรา 32 วรรคสอง การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

3.4 มาตรา 35/2 การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตาม มาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

3.5 มาตรา 37 วรรคห้า การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

3.6 มาตรา 42 วรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 วรรคสอง มาตรา 35/2 มาตรา 37 วรรคห้า และมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาทตามความในมาตรา 69

4 อำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม

4.1 มาตรา 48 (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือ ต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติม ห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท ตามความในมาตรา 72

5. อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 60/1 ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(1) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้อัยคำชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชีทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการ ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(2) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอดจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อ ประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(3) อายัดเอกสาร บัญชีทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ และ ดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการ ช่มชู้หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

6. บทกำหนดโทษ

มาตรา 68 ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสามและมาตรา 36 (5) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลายังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา 69 ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 วรรคสอง มาตรา 35/2 มาตรา 37 วรรคห้า และมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 70 ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 และมาตรา 38 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 71 นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/2 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

มาตรา 72 เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้างตกแต่งปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา 73 ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งชดเชยหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา 60/1 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

7 บทเฉพาะกาล

โดยที่ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วม การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด และการแต่งตั้งผู้จัดการ และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้แตกต่างไปจากเดิม จึงจำเป็นต้องกำหนดบทเฉพาะกาล เพื่อรองรับกรณีดังกล่าวไว้ ดังต่อไปนี้

(ก) มิให้นำหลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลาง และการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมที่กำหนดขึ้นใหม่ ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ไปใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมในอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด อยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๓)

(ข) มิให้นำหลักเกณฑ์และบทกำหนดโทษเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ใน ห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลางตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ไปใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียน

เป็นอาคารชุดและจัดให้มีห้องชุดที่ใช้เพื่อประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๓๔)

การแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีการการวางบทกำหนดโทษไว้สำหรับผู้ฝ่าฝืน และเป็นโทษทางอาญา กรณีจึงมีประเด็นปัญหาที่น่าสนใจศึกษาว่าเจ้าพนักงานที่ดิน ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 มีอำนาจปรับผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้เองหรือไม่ เพราะความในมาตรา 60/3 หมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่ บัญญัติว่า “ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา” หรือเป็นกรณีที่หากตรวจสอบแล้วพบว่าผู้ฝ่าฝืนต้องไปดำเนินการแจ้งความรู้ทุกเพื่อดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืน ต่อพนักงานสอบสวนต่อไป

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัย เรื่อง “แนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม” การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาบทบาท อำนาจหน้าที่ และปัญหาอุปสรรคในการกำกับดูแล ตลอดจนค้นหาแนวทางการแก้ไขปัญหาการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เนื่องจากพบว่ากรมที่ดินและคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับเรื่องร้องเรียนจากเจ้าของร่วมและผู้เกี่ยวข้องเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด จำนวนไม่น้อย โดยปัญหาส่วนใหญ่มีสาเหตุจากการทำหน้าที่ของผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้ที่เกี่ยวข้องต่างมุ่งหวังให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจตามความในมาตรา 60/1 ตรวจสอบและพิจารณาแก้ไขปัญหา โดยใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology Research) ด้วยเทคนิคการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กับกลุ่มผู้บริหารกรมที่ดิน จำนวน 4 คน กลุ่มผู้ปฏิบัติงาน จำนวน 25 คน กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 5 คน และกลุ่มเจ้าของร่วม จำนวน 3 คน รวมจำนวนเป็น 37 คน

สรุปผลการวิจัย

ผลการวิจัยสรุปได้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีเจตนารมณ์ให้นิติบุคคลอาคารชุดบริหารภายในกันเอง โดยให้รัฐเป็นเพียงผู้กำกับดูแลตามบทบาทหน้าที่ที่กำหนดไว้ อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้นั้นเพียงพอแล้ว ไม่มีความจำเป็นต้อง

แก้ไขกฎหมายเพื่อเพิ่มอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่อีก และพบว่าอำนาจหน้าที่ตามนัยมาตรา 60/1 สามารถใช้กำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนได้ แต่ยังมีปัญหาอุปสรรคที่สำคัญเกี่ยวกับความชัดเจนในการใช้อำนาจหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากกรมที่ดินยังมิได้ออกกฎ ระเบียบหรือวางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในการใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 เจ้าหน้าที่จึงไม่รู้ขอบเขตการใช้อำนาจที่ชัดเจนว่าต้องดำเนินการมากน้อยเพียงใด ประกอบกับปัญหาข้อร้องเรียนที่พบบางกรณียังมีความคลุมเครือและคาบเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานอื่น เช่น คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และมีบางกรณีที่เป็นเรื่องพิพาทระหว่างเอกชนที่จะต้องว่ากล่าวกันเองโดยไปใช้สิทธิทางศาล

การอภิปรายผลการวิจัย

จากผลการวิจัยครั้งนี้ สามารถอภิปรายผลจากการศึกษาบทบาท อำนาจหน้าที่ และปัญหาอุปสรรค ตลอดจนแนวทางแก้ไขปัญหาในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้ ดังนี้

1. ผลการศึกษามหาวิทยาลัยสุโขทัยและปัญหาอุปสรรค ตลอดจนแนวทางแก้ไข ปัญหาในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ในความเห็นของกลุ่มผู้บริหารของกรมที่ดิน

จากผลการศึกษาวิจัยกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ กลุ่มผู้บริหารของกรมที่ดินส่วนใหญ่เห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด

(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีวัตถุประสงค์ให้นิติบุคคลอาคารชุดบริหารภายในตนเอง รัฐเป็นเพียงผู้กำกับดูแลตามบทบาทหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายเท่านั้น และเห็นว่าอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติไว้เพียงพอแล้วไม่มีเหตุผลความจำเป็นที่จะต้องแก้ไขเพิ่มอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่อีก แต่ควรไปส่งเสริมให้เกิดความรู้ความเข้าใจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าของร่วม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้เข้าใจในบทบาทหน้าที่ของตนเอง และปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 หมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีปัญหาในการบังคับใช้ ทั้งนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไม่มีหน้าที่เข้าไปกำกับการบริหารของนิติบุคคลแต่อย่างใด เว้นแต่จะมีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายก็สามารถใช้อำนาจตามความในมาตรา 60/1 แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวดำเนินการกับนิติบุคคลอาคารชุดได้ แต่ไม่ได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปควบคุมการดำเนินงานหรือบริหารจัดการดูแลอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการแต่อย่างใด

ผลจากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้บริหารกรมที่ดินดังกล่าว คณะผู้วิจัยเห็นว่าสอดคล้องและสอดคล้องกับหลักกฎหมายปกครอง ว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครองที่ว่า “ฝ่ายปกครองจะกระทำการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิเสรีภาพ หรือประโยชน์อื่น ๆ อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่ง ได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจและจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้” ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีหน้าที่ต้องถือปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด แต่จากการศึกษาวิจัยพบว่าสภาพปัญหาปัจจุบัน พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 อย่างขาดความแน่นอนชัดเจน ด้วยสาเหตุ 2 ประการ กล่าวคือ ประการแรก ไม่รู้ชัดว่า

ขอบเขตอำนาจของตนเองตามมาตรา 60/1 กว้างขวางมากน้อยเพียงใดและเป็นอำนาจตรวจสอบในเรื่องใดบ้าง อีกประการที่สองคือเจ้าหน้าที่ขาดคู่มือในการปฏิบัติงานดังนั้นเมื่อได้รับปัญหาเรื่องร้องเรียนเรื่องใดพนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับเรื่องไว้ก่อนจากนั้นจึงค่อยทำการตรวจสอบว่าเป็นเรื่องที่อยู่ในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของตนหรือไม่ เพียงใด เนื่องจากไม่มีคู่มือหรือรวบรวมกรณีตัวอย่างให้ทำการศึกษา จึงทำได้เพียงรับเรื่องไว้แล้วตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ได้ความชัดเจน และหากเรื่องใดพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ใช่อำนาจหน้าที่ของตนก็ส่งเรื่องต่อไปให้กับหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการแก้ไขปัญหาโดยตรง เพราะเกรงว่าหากทำคำสั่งใด ๆ ออกไป อาจเข้าลักษณะเป็นการกระทำทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 และฝ่ายที่เสียประโยชน์อาจฟ้องร้องพนักงานเจ้าหน้าที่หรือถูกดึงเข้าไปเป็นคู่ขัดแย้งในปัญหาข้อพิพาทของเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นข้อพิพาทระหว่างเอกชนกับเอกชน ได้เพราะการวินิจฉัยไปในทางใดทางหนึ่งย่อมทำให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องเสียประโยชน์

2. ผลการศึกษาบทบาทหน้าที่และปัญหาอุปสรรค ตลอดจนแนวทางแก้ไขปัญหาในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ในความเห็นของกลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน

กลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า ปัญหาในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ในกรณีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไม่ค่อยพบปัญหาจะมีบ้างก็ในขั้นตอนการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากมีเอกสารหลักฐานที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบเพื่อประกอบการพิจารณาใช้ดุลพินิจในการจดทะเบียนจำนวนค่อนข้างมาก

ส่วนปัญหาที่พบบ่อยครั้ง คือ ในขั้นตอน การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุด การจดทะเบียนผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องทำการ ตรวจสอบหลักฐานตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด หากเอกสารไม่ครบหรือไม่ถูกต้อง ต้องใช้อำนาจตามความในมาตรา 60/1 เรียกให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อประกอบการ พิจารณา จึงควรมีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีเวลาในการ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารก่อนเพื่อให้การจดทะเบียนเป็นไปโดยถูกต้องตาม กฎหมาย

นอกจากนี้การศึกษายังพบว่า กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานต้องประสบกับปัญหา และอุปสรรคในการปฏิบัติงาน เพราะขอบเขตอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 60/1 ขาดความชัดเจนว่า มีอำนาจในเรื่องใดบ้างและหน้าที่ในการตรวจสอบ ข้อเท็จจริงมากน้อยเพียงใด ทำให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานขาดความมั่นใจและความเข้าใจ ที่ชัดเจนในการทำหน้าที่เพื่อรับจดทะเบียนหรือการพิจารณาเรื่องร้องเรียนที่มีมาสู่ พนักงานเจ้าหน้าที่ในแต่ละพื้นที่อันเนื่องมาจากปัญหาต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นปัญหา ข้อเท็จจริง หรือปัญหาข้อกฎหมายที่ผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และ เจ้าของร่วมตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องไม่มีความรู้ และไม่เข้าใจข้อกฎหมาย บทบาทหน้าที่ของ ตน อาทิ ปัญหาข้อบังคับอาคารชุดเก่าสูญหาย ปัญหาการจัดประชุมว่าถูกต้องหรือไม่ ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการหรือกรรมการ มีพฤติกรรมผลประโยชน์ทับซ้อน ปัญหาเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติตาม ข้อบังคับ และต้องการให้กรมที่ดินจัดให้มีการอบรมเสริมความรู้และทักษะเกี่ยวกับอาคาร ชุดให้กับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน หรือจัดทำคู่มือเพื่อให้ทราบหลักเกณฑ์และข้อปฏิบัติที่ ชัดเจนแน่นอนเป็นลำดับขั้นตอน ถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกันทุกสำนักงานที่ดิน จะได้ เกิดความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันและใช้อย่างมีประสิทธิภาพได้ ไม่ต้องใช้ดุลพินิจในการตีความ บทบัญญัติของกฎหมายโดยลำพังว่าเรื่องใดอยู่ในอำนาจหน้าที่หรือไม่

สำหรับในส่วนของกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญภาคเอกชน กลุ่มผู้จัดการและเจ้าของร่วมพบว่า ในขั้นตอนการขอจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ อาทิ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เวลาในการตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ นานามากต้องการให้ทำให้เร็วขึ้นใช้เวลาน้อยกว่าที่ผ่านมา และพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตอบปัญหาข้อสงสัยได้ด้วยความชำนาญ ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ยังขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมายอาคารชุดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพราะเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบมีการสับเปลี่ยนโยกย้ายปฏิบัติหน้าที่เพียงไม่นาน ยังไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ส่วนเจ้าของร่วมนั้นเมื่อเกิดปัญหาต่าง ๆ ลำดับแรกต้องการให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปใช้อำนาจควบคุมกำกับดูแลการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการ ไม่ได้ต้องการไปใช้สิทธิในทางศาล

จากสภาพปัญหาที่พบจากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ สอดคล้องกับงานวิจัยของ สุวรรณบัวเจริญ (พ.ศ.2543) ที่ได้ศึกษาเรื่อง “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา : ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก พบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดยังไม่มีบทบัญญัติในเรื่องความสัมพันธ์ทางกฎหมายระหว่างเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนอาคารชุดทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก นอกจากนี้ จากรายงานการวิจัยของนักบริหารที่ดินที่ดินระดับสูง กลุ่ม 3 (2559) ศึกษาผลกระทบและแนวทางแก้ไขของกฎหมายอาคารชุดต่อผู้อยู่อาศัย ศึกษากรณี การนำพื้นที่อาคารชุดไปประกอบการค้า พบว่า ผลกระทบทางลบจากการใช้พื้นที่อาคารชุดเพื่อประกอบการค้าที่ไม่เหมาะสมยังเป็นเรื่องที่น่ากังวลใจ และอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อผู้อยู่อาศัยได้ มีการเสนอให้ออกกฎหมายลำดับรอง เช่น กฎกระทรวง กำหนดชนิดและประเภทของการค้าที่สามารถดำเนินการในอาคารชุดได้ เช่นเดียวกันกับ อนันตพร นคะจิต (2542) ได้ศึกษาเรื่อง “การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุด ของนิติบุคคลอาคารชุดและของสหกรณ์เคหสถานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 พบว่านิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะทางกฎหมาย คล้ายกับลักษณะของ “ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นอกจากนี้ยังมีประเด็นปัญหากฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดปัญหาเกี่ยวกับการประชุมใหญ่และปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ กลุ่มผู้ปฏิบัติงานก็ได้เสนอแนวทางแก้ปัญหาว่าควรมีการกำหนดกรอบแนวทางการใช้ดุลพินิจ กำหนดระเบียบขั้นตอนในการปฏิบัติหน้าที่ให้ชัดเจนเพื่อใช้เป็นหลักในการตรวจสอบเอกสาร กำหนดคุณสมบัติผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ละเอียดและควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้กับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สอดรับกับผลการศึกษาของวังสิต ยี่ตัน (2556) ศึกษามาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่าเหตุที่เจ้าของร่วมมีปัญหา ร้องเรียนการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามกฎหมายจำนวนมาก เป็นเพราะผู้จัดการในฐานะผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละรายไม่ปฏิบัติหรือทำหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายเพราะไม่มีการกำหนดมาตรฐานวิชาชีพของผู้ที่จะมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือคุณลักษณะเฉพาะของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ประกอบการวิชาชีพและทำให้เกิดปัญหา รวมถึงรายงานการวิจัยของ วิกรณ์ รักษ์ปวงชน (2558) ศึกษาเรื่องการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งการศึกษาวิจัยได้เป็นไปในทางเดียวกัน

จากผลการศึกษาดังกล่าวคณะผู้วิจัยจึงขอสรุปว่า การที่กฎหมายอาคารชุด ของประเทศไทยมีต้นแบบมาจากกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส และมลรัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยมีหลักการสำคัญเพื่อแบ่งแยกหลักการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดออกเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งนี้ ให้การบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้กระทำการแทนตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคล โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อประโยชน์และ

ความผาสุกของเจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น ๆ และบัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีบทบาทหน้าที่กำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด เกี่ยวกับด้านการจดทะเบียนอาคารชุดให้เป็นไปด้วยความถูกต้องเท่านั้น ดังนั้นบทบาทหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 60/1 ที่บัญญัติว่า “...เพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้” จึงหมายความว่า การกระทำใน 3 กรณีตาม (1) – (3) ขอบเขตการใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 จึงมีความชัดเจน และใช้อำนาจได้เฉพาะเรื่องที่ถูกกฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ได้แก่ บทบาทในการควบคุมการจดทะเบียนประเภทต่าง ๆ ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องชอบด้วยกฎหมายก่อนทำการจดทะเบียน และกรณีอื่น ๆ ที่มีบทกำหนดโทษสำหรับผู้กระทำการฝ่าฝืนไว้ สำหรับควบคุมกำกับดูแลการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่เข้าไปก้าวก่ายหรือยุ่งเกี่ยว เพราะมีมติคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ควบคุมดูแลอยู่แล้ว

คณะผู้วิจัยจึงเห็นว่าสภาพปัญหาดังกล่าวมีความสำคัญอันควรที่กรมที่ดินควรออกระเบียบ หรือคู่มือวางแนวทางปฏิบัติงานเพื่อรองรับการใช้อำนาจตามมาตรา 60/1 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ชัดเจน และควรที่จะรวบรวมกรณีตัวอย่างปัญหาข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นจัดทำคู่มือเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ และใช้ประกอบการชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดอบรมเสริมทักษะความรู้ความเชี่ยวชาญให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ และให้ความรู้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น เจ้าของร่วมผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประการสำคัญควรกำหนดคุณสมบัติระดับมาตรฐานผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีความเป็นมืออาชีพ

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

จากสภาพปัญหาและผลของการวิจัยครั้งนี้คณะผู้ทำการวิจัยจึงขอเสนอแนะ ดังนี้

1. กรมที่ดินควรออกระเบียบวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกรอบอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 60/1 (1) –(3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้มีความชัดเจนเพื่อให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานไปในแนวทางเดียวกัน
2. ควรมีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุด และฝึกอบรมเสริมทักษะความรู้ ความเข้าใจที่ถูกต้องให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่
3. ควรประชาสัมพันธ์ สร้างองค์ความรู้ เกี่ยวกับบทบาท อำนาจ และหน้าที่ของ เจ้าของร่วม ผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และอำนาจหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ให้ประชาชนได้รับรู้และเข้าใจถึงบทบาทหน้าที่ของตนเอง และพนักงานเจ้าหน้าที่
4. ควรยกระดับมาตรฐานผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีความเป็นมืออาชีพ ผ่านการอบรมและทดสอบความรู้เพื่อออกใบอนุญาตประกอบอาชีพ

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากการศึกษาวิจัยแนวทางการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ในครั้งนี้ มีข้อจำกัดด้านระยะเวลา เพียง 24 วัน ไม่อาจศึกษาค้นคว้าวิจัยเนื้อหาและข้อมูลการวิจัยได้ครอบคลุมและรอบด้านเพียงพอ เพื่อให้ผลการศึกษาสมบูรณ์ยิ่งขึ้นและสามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพในโอกาสต่อไปคณะผู้ศึกษาวิจัย จึงขอเสนอให้

วิจัยถึงบทบาทและสิทธิหน้าที่ของเจ้าของร่วม ผู้จัดการและกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด
ในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และที่
แก้ไขเพิ่มเติม

บรรณานุกรม

ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม. (2558). *รวมกฎหมายที่ดิน-จัดสรร-อาคารชุด*.

กรุงเทพมหานคร : จตุโชคการพิมพ์.

นันทวัฒน์ บรมานันท์. (2560). *กฎหมายปกครอง*. พิมพ์ครั้งที่ 5 (แก้ไขเพิ่มเติม)

กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน.

วรเจตน์ ภาคีรัตน์. (2554). *กฎหมายปกครองภาคทั่วไป*. (พิมพ์ครั้งที่ 1).

กรุงเทพมหานคร : นิติราษฎร์.

กรมที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, (2553). *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551*. กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน.

กรมที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, (2556). *การจดทะเบียนอาคารชุด*.

กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน.

กรมที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, (2558). *รวมองค์ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุด*. กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน.

วังสิต ยี่ตัน. (2556). *มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด*.

งานวิจัยนิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

วิกรณ์ รักษ์ปวงชน (2558) รายงานการวิจัย เรื่อง การใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด.
รายงานวิจัยมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

สุวรรณ บัวเจริญ. (2543). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
: กรณีศึกษา ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก.
วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

อนันตพร นคะจัด. (2543). การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการของ
อาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542. วิทยานิพนธ์
นิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

อิศรเศรณี การงาน. (2554). ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของ
ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดรังสิต ซิตี้ (แฟลตปลาทอง). การค้นคว้าอิสระ
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ (การจัดการทั่วไป), บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 (2551, มีนาคม 6) ราชกิจจานุเบกษา, 125 (44 ก), 58 – 76.

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออก
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553
(2553, กันยายน 15) ราชกิจจานุเบกษา, 127 (56 ก), 28 – 36.

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2554 (2554,
พฤศจิกายน 8). ราชกิจจานุเบกษา, 128 (133 ง), 1 – 20.

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (2551, กรกฎาคม 1).
กระทรวงมหาดไทย.

บันทึกวิเคราะห์สรุป สารสำคัญของร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ.....
เรื่องเสร็จคณะกรรมการกฤษฎีกา(คณะ 5). ที่ 750/2550.

[https : //www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/.../ewt_dl_link.php?...](https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/.../ewt_dl_link.php?...)