

ปัญหากฎหมายการบริหารจัดการอาคารชุด



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

คณะนิติศาสตร์

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

2564

ปัญหากฎหมายการบริหารจัดการอาคารชุด

ธนกฤต ไทยมี

คณะนิติศาสตร์

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เกียรติพร อำไพ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสถียรภาพ นาหลวง)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ประพิน นุชเปี่ยม)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เกียรติพร อำไพ)

..... คณบดี
(รองศาสตราจารย์ณรงค์ เกษะประกอ)

____ / ____ / ____

บทคัดย่อ

ชื่อวิทยานิพนธ์	ปัญหากฎหมายการบริหารจัดการอาคารชุด
ชื่อผู้เขียน	ธนกฤต ไทยมี
ชื่อปริญญา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา	2564

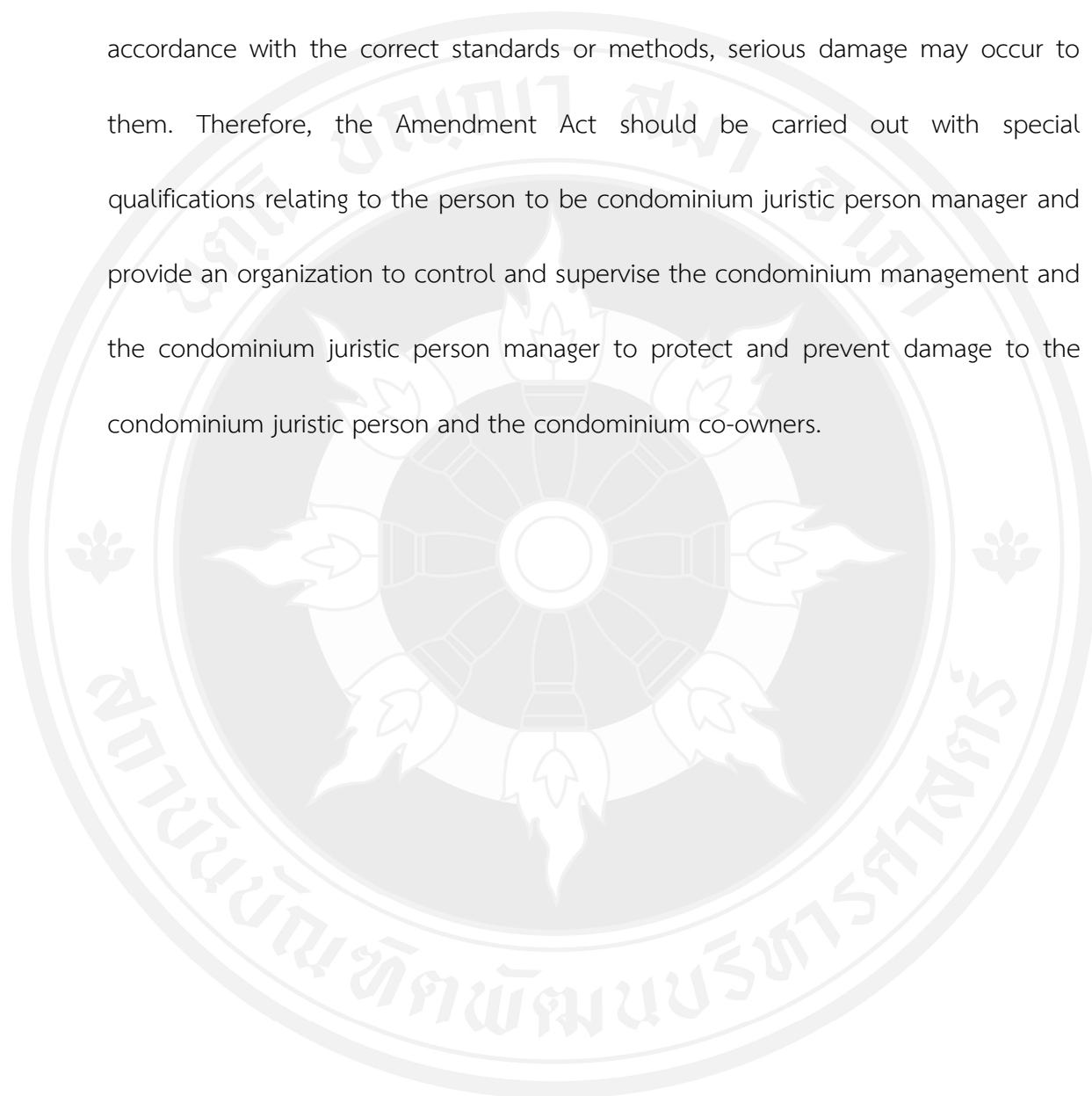
นิติบุคคลอาคารชุด มีขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล และยังสามารถกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งคน ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีนี้นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้น แต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้แทนในการบริหารจัดการและแสดงเจตนาแทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการเอาไว้ในกรณีเป็นบุคคลธรรมดานั้นได้กำหนดไว้อย่างกว้าง ๆ โดยเน้นไปในเรื่องไม่เป็นบุคคลล้มละลายและไม่เคยมีประวัติทุจริตหรือมีหนี้ค้างชำระเกี่ยวกับค่าส่วนกลางนิติบุคคล ส่วนในเรื่องความรู้ความสามารถหรือคุณวุฒิ กฎหมายไทยไม่ได้กำหนดเอาไว้ว่าควรมีวุฒิการศึกษาชั้นต่ำอย่างไรหรือจะต้องมีประกาศนียบัตรหรือผ่านการรับรองการฝึกอบรมในด้านใดโดยเฉพาะ ทั้ง ๆ ที่ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดถือเป็นตำแหน่งที่มีความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งเป็นการบริหารจัดการรายได้ ค่าใช้จ่าย และบริหารจัดการเรื่องใด ๆ อันเป็นไปเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด เมื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่ถูกรับเลือกเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์เฉพาะด้านเกี่ยวกับอาคารชุด เข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมจึงมีความเป็นไปได้ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด และในบางครั้งก็ดำเนินการแก้ไขโดยไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานหรือวิธีการที่ถูกต้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมากต่อเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จึงควรต้องดำเนินการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดและผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษ และจัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

ABSTRACT

Title of Thesis	Legal Problems Condominium Management
Author	Thanakrit Thamee
Degree	Master of Laws
Year	2021

A condominium juristic person can be established by virtue of the Condominium Act B.E. 2522. The Act stipulates that a condominium juristic person must have a condominium juristic person manager who can be either a natural person or a juristic person. In the case where juristic person manager is a juristic person, such juristic person shall appoint a natural person to act on behalf of the juristic person as the manager. The law stipulates that the condominium juristic person has a representative for the management and shows its intent on behalf of the condominium juristic person. In the case where juristic person manager is a natural person, the law broadly defines his qualifications, emphasizing that he must not be bankrupt and has never had a history of fraud or owed common fee debt to the juristic person. However, Thai law does not establish a minimum qualification, diploma or training qualification in any particular are of such person although the condominium juristic person manager is a very important position in the condominium management who handles income and expenses and benefits of condominium co-owners. If the condominium juristic person manager does not have

knowledge, competence or specialized experience in the condominium, there is a possibility that damage may occur to the condominium, the condominium juristic person and co-owners in the condominium. And if corrective actions are not in accordance with the correct standards or methods, serious damage may occur to them. Therefore, the Amendment Act should be carried out with special qualifications relating to the person to be condominium juristic person manager and provide an organization to control and supervise the condominium management and the condominium juristic person manager to protect and prevent damage to the condominium juristic person and the condominium co-owners.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง ปัญหากฎหมายการบริหารจัดการอาคารชุด ได้ดำเนินการสำเร็จได้ก็เนื่องมาจากได้รับความอนุเคราะห์จากท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เกียรติพร อ่ำไพ ที่ได้ให้คำปรึกษาชี้แนะแนวทางและข้อคิดเห็นต่างๆ ในการเขียนวิทยานิพนธ์และมุมมองต่างๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้เขียน และท่านมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการให้มุมมองและแนวคิดด้านกฎหมาย ซึ่งเป็นหลักการสำคัญของการเขียนวิทยานิพนธ์เล่มนี้ จนทำให้ผู้เขียนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วง

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสถียรภาพ นาหลวง ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ประพิน นุชเปี่ยม กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาเสียสละเวลาที่มีค่าอย่างยิ่งในการเป็นประธานกรรมการและกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน และยังได้ให้ข้อแนะนำ และชี้แนะผู้เขียน รวมถึงแนวคิดและมุมมองต่างๆ ในการปรับเปลี่ยนแก้ไขวิทยานิพนธ์ของผู้เขียนให้มีความสมบูรณ์ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้

ผู้เขียนขอขอบพระคุณคุณอาจารย์คณะนิติศาสตร์ทุกท่านที่คอยให้คำชี้แนะ ให้คำปรึกษาแก่ผู้เขียน รวมถึงเจ้าหน้าที่คณะนิติศาสตร์และบุคคลที่เกี่ยวข้องที่คอยให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในระหว่างที่ผู้เขียนได้ทำการศึกษาในครั้งนี้ และท้ายนี้ขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ๆ น้องๆ หลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิต ภาคพิเศษ รุ่นที่ 6 ที่ให้ความช่วยเหลือและเป็นส่วนหนึ่งที่เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ผู้เขียนประสบผลสำเร็จในการเรียน ณ สถาบันแห่งนี้

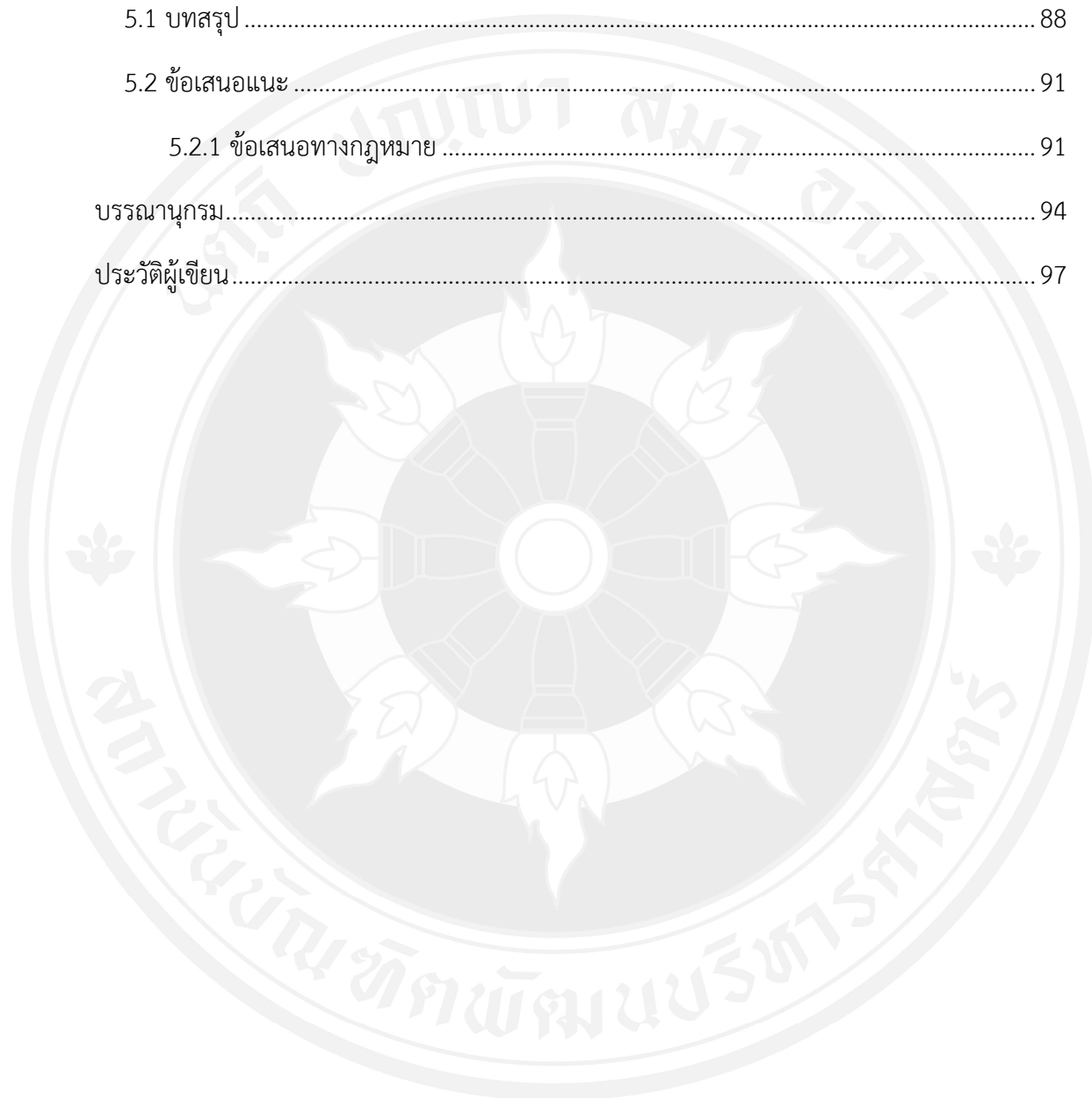
ธนกฤต ไทยมี
มกราคม 2565

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	ค
ABSTRACT.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่ 1.....	10
บทนำ.....	10
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	10
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	12
1.3 สมมุติฐานของการศึกษา.....	13
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	13
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	13
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	14
บทที่ 2.....	15
ความเป็นมา ความหมาย แนวคิดทฤษฎี และวิวัฒนาการเกี่ยวกับ.....	15
การบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	15
2.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการบริหารจัดการอาคารชุด.....	15
2.1.1 ความหมายของอาคารชุด.....	15
2.1.2 อาคารชุดในประเทศไทย.....	16
2.1.3 การบริหารจัดการอาคารชุด.....	17
2.2 แนวคิดและทฤษฎีพื้นฐานเกี่ยวกับนิติบุคคลและการบริหารจัดการอาคารชุด.....	18
2.2.1 ทฤษฎีว่าด้วยนิติบุคคล.....	18

2.2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการ.....	21
2.3 มาตรฐานในการบริหารจัดการอาคารชุด.....	22
2.3.1 คุณสมบัติของผู้บริหารจัดการอาคารชุด.....	22
2.3.2 ความเป็นวิชาชีพในการบริหารจัดการอาคารชุด	25
บทที่ 3	27
การศึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด	27
และผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร.....	27
3.1 กฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดของประเทศไทย.....	27
3.1.2 นิติบุคคลอาคารชุด	35
3.1.3 การบริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด.....	46
3.1.4 หน้าที่ของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	49
3.1.5 กฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด.....	50
3.1.6 การกำหนดมาตรฐานผู้การบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	53
3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดในต่างประเทศ.....	56
3.2.1 กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในประเทศแคนาดา.....	56
3.2.2 กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในฮ่องกง.....	63
บทที่ 4.....	71
ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดและการกำหนดคุณสมบัติ	71
ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทย.....	71
4.1 ปัญหาการขาดองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแล	73
4.2 ปัญหาการขาดกฎหมายที่กำหนดคุณสมบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ.....	78
4.3 ปัญหาการไม่กำหนดบทลงโทษเกี่ยวกับการไม่มีคุณสมบัติของผู้บริหารอาคารชุด	82
4.4 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด.....	83
4.4.1 ปัญหาการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดมีใบอนุญาตบริหารอาคารชุด.....	83

4.4.2 ปัญหาการกำหนดให้มีองค์กรกำกับดูแลมาตรฐานการบริหารอาคารชุด.....	85
4.4.3 ปัญหาการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด.....	86
บทที่ 5	88
5.1 บทสรุป	88
5.2 ข้อเสนอแนะ	91
5.2.1 ข้อเสนอทางกฎหมาย	91
บรรณานุกรม.....	94
ประวัติผู้เขียน.....	97



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันวิถีชีวิตของคนในสังคมไทยได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเป็นอย่างมาก วิถีชีวิตและการพักอาศัยของประชาชนในปัจจุบันได้เปลี่ยนไปจากสังคมเมืองแบบเดิมในอดีต โดยเฉพาะวิถีชีวิตของการอยู่อาศัยของผู้คนในสังคมเมืองปัจจุบัน ได้เปลี่ยนวิถีชีวิตการอยู่อาศัยจากบ้านเป็นหลังหรือการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวใหญ่มาเป็นการอยู่อาศัยในห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ปัจจัยสำคัญที่ทำให้คอนโดมิเนียมได้รับความนิยมก็เนื่องจากราคาที่ดินได้มีการปรับตัวสูงขึ้นเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะบริเวณตัวเมืองหรือบริเวณใกล้สิ่งสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้า รถสาธารณะ ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สำนักงานต่าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างกระจุกตัวอยู่ในตัวเมืองเป็นจำนวนมาก ประกอบกับสภาพปัญหาการจราจรที่แออัดในเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทาง วิถีชีวิตของผู้คนมีความเร่งรีบในการดำเนินชีวิตเป็นอย่างสูง อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) จึงเป็นที่นิยมของคนในสังคมปัจจุบัน เนื่องจากการมีที่อยู่อาศัยใกล้หรืออยู่ในตัวเมือง ทำให้เกิดความสะดวกในการเดินทางและสามารถประหยัดระยะเวลาในการเดินทางได้มาก และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) อยู่ในราคาที่คนวัยทำงานและชนชั้นกลางสามารถซื้ออยู่อาศัยได้ จึงทำให้เกิดการพัฒนาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจำนวนมาก แต่ปัญหาที่ตามมาของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในปัจจุบัน ก็คือการบริหารอาคารชุดที่ไม่มีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นอย่างมาก เนื่องจากผู้ที่เข้ามาดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีความรู้ความสามารถเฉพาะด้านหรือได้ผ่านการอบรมหรือมีคุณสมบัติพิเศษ เพียงแค่ได้รับเลือกจากเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในอาคารชุดก็สามารถเข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมในอาคารชุดได้

เมื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่ถูกรับเลือกเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์เฉพาะด้านเกี่ยวกับอาคารชุด เข้ามา

บริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมจึงมีความเป็นไปได้ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด
นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นงานระบบต่าง ๆ ของอาคารชุดซึ่ง



ได้แก่ เรื่องของระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายอากาศ ระบบป้องกันต่าง ๆ ของอาคารชุด โดยเมื่อเกิดปัญหาขัดข้องก็ไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้เนื่องจากไม่มีความรู้ความสามารถ และในบางครั้งก็ดำเนินการแก้ไขโดยไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานหรือวิธีการที่ถูกต้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก หรือการดำเนินการใด ๆ ที่ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนด เช่น การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องใช้มติของการประชุมเจ้าของร่วมในการดำเนินการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่ดำเนินการตามวิธีการที่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดยอมทำให้เกิดความเสียหาย และนอกจากการที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ยังต้องมีการเตรียมการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง วางแผนงบประมาณด้านบุคลากร ความรอบรู้และเทคนิค ระบบต่าง ๆ ของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นไฟฟ้า ประปา การดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารชุด ซึ่งการดำเนินการบริหารอาคารชุดโดยไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมเป็นอันมาก¹

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้มีบทบัญญัติในการกำหนดกฎหมายหรือกำหนดคุณสมบัติใด ๆ ของผู้ที่ จะเข้ามาบริหารอาคารชุด และผู้ที่ จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงไม่มีการกำหนดให้มีองค์กรที่จะมาทำหน้าที่กำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นพิเศษ² จึงควรต้องดำเนินการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดและผู้ที่ จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษ และจัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงความเป็นมา ความหมาย แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุด และผู้ดำเนินการบริหารอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

¹ สมยศ แสงสุวรรณ, *การบริหารงานอาคารชุด* (กรุงเทพมหานคร: วิวัฒน์, 2542), หน้า 101-102.

² พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551.

3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด ในส่วนของการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีใบอนุญาต โดยให้มีองค์กรที่มีหน้าที่ควบคุม หรือกำกับดูแลผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.3 สมมุติฐานของการศึกษา

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในด้านความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ การบริหารหรือดำเนินการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแทนเจ้าของร่วมนั้น จึงมีความเป็นไปได้ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยแก้ไขของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยรัฐต้องจัดให้มีองค์กรขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุดต่าง ๆ

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ศึกษาเฉพาะข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด และคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดของประเทศแคนาดา และฮ่องกง

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้ดำเนินการค้นคว้าและศึกษาจากหนังสือ บทความทางวิชาการ เอกสารทางวิชาการ รายงานการวิจัย จากห้องสมุดสถาบันการศึกษาต่าง ๆ สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ บทความวิทยานิพนธ์ ทั้งที่เป็นภาษาไทย และภาษาต่างประเทศ คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง วารสาร หนังสือพิมพ์ รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ของกรมที่ดินและหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด เว็บไซต์ต่าง ๆ ทั้งของไทยและ

ต่างประเทศ เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและการบริหารอาคารชุดรวมทั้งวิเคราะห์ปัญหาและเปรียบเทียบกับกฎหมายหรือแนวทางในต่างประเทศ เพื่อกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดและผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมา แนวคิดทฤษฎีของอาคารชุด และปัญหาในการบริหารอาคารชุด
2. ทำให้ทราบถึงกำหนดกฎเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับคุณสมบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและการบริหารอาคารชุด
3. ทำให้ทราบถึงข้อกำหนดกฎเกณฑ์ของการบริหารอาคารชุดและคุณสมบัติเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ
4. ทำให้ทราบแนวทางในการกำหนดกฎเกณฑ์และมาตรฐานของการบริหารอาคารชุด และการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงการดำเนินการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาควบคุมและกำกับดูแลการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและการบริหารอาคารชุด

บทที่ 2

ความเป็นมา ความหมาย แนวคิดทฤษฎี และวิวัฒนาการเกี่ยวกับ การบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการบริหารจัดการอาคารชุด

2.1.1 ความหมายของอาคารชุด

คำว่า “คอนโดมิเนียม” หรือ “อาคารชุด” ในกฎหมายโรมันได้ให้ความหมายว่า “การที่คนสองคน หรือหลายคนเป็นหุ้นส่วนในทรัพย์สินร่วมกันโดยไม่มีการแบ่งแยก” ส่วนคำว่า อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม มาจากคำภาษาอังกฤษว่า condominium คำว่าคอนโดมิเนียมในภาษาอังกฤษ เดิมหมายถึงการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารขนาดใหญ่ที่แบ่งซอยเป็นส่วนต่าง ๆ ให้คนต่างครอบครัวพักอยู่ ต่อมาหมายถึง อาคารที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน หรืออาคารอื่น ที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวอย่างง่าย ๆ ก็คือ คอนโดมิเนียมไม่ใช่ตัวอาคาร แต่เป็นการจัดการกรรมสิทธิ์ คือ การจัดการอาคารที่มีอยู่ ราชบัณฑิตยสถาน

โดยคณะกรรมการบัญญัติศัพท์สถาปัตยกรรมศาสตร์ได้บัญญัติศัพท์คำ condominium ว่า อาคารชุด³ อาคารชุดจึงเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่งในตึกหรืออาคารขนาดใหญ่ที่แบ่งซอยห้องเป็นส่วน ๆ เพื่อแบ่งปันกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของ โดยบุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ลิฟต์ บันได สนามหญ้า ที่จอดรถ เป็นต้น ด้วยเหตุผลที่ผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของห้องชุดนั้นจักต้องอาศัยอยู่ร่วมกับเจ้าของห้องอื่น ๆ ซึ่งเมื่อมีการอยู่อาศัยร่วมกันของคนหมู่มากเกิดเป็นสังคมขนาดย่อม จึงจักต้องมีการบริหารจัดการเพื่อประโยชน์และเพื่อความสงบเรียบร้อยของผู้อาศัยอยู่ร่วมกัน ผ่านบุคคลหรือกลุ่มคนซึ่งเป็นตัวแทนในการบริหารจัดการอาคารชุด จึงจำเป็นที่จะต้องมีการระเบียบ

³ ธนิตา กิตติอดิสร, “, อสังหาฯ บ้าน คอนโด ที่ดิน/คอนโด-อพาร์ทเมนต์-แฟลต ความหมาย, ค้นวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 จาก <http://www.softbizplus.com/knowledge-management/363-condo-apartment-flat>

ข้อบังคับเพื่อกำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด และเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของบุคคลหรือกลุ่มคนที่บริหารอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการอาคารชุดนั้น ซึ่งต่อมาได้มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดและการบริหารจัดการอาคารชุด ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งได้กำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด⁴ และกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้⁵

2.1.2 อาคารชุดในประเทศไทย

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ได้เริ่มขึ้นที่อเมริกาเหนือ คือ ประเทศสหรัฐอเมริกา แคนาดา และต่อมาได้ขยายมาถึงทวีปยุโรป⁶ ส่วนในประเทศไทยนั้นอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ในเริ่มก่อสร้างขึ้นครั้งแรกในกรุงเทพมหานคร เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2513 โดยเริ่มต้นคอนโดมิเนียมในสมัยนั้นยังไม่เป็นที่นิยมเพราะยังใหม่มาก และสังคมไทยแต่เดิมยังไม่นิยมในการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุด หลังจากนั้นประมาณปี พ.ศ. 2516 ได้มีนักลงทุนจากต่างประเทศ คือ สิงคโปร์ ฮองกง พยายามที่จะพัฒนาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครอีกครั้ง โดยมีการคาดว่าในอนาคตกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มที่จะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ปัญหาการจราจร และปัญหาการเดินทาง แต่ในขณะนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมก็ยังไม่ประสบผลสำเร็จเพราะคนไทยยังมีอุปนิสัยที่ยึดติดกับการอยู่แบบครอบครัวใหญ่ ต่อมาประมาณปี พ.ศ. 2519 ทางหน่วยงานของรัฐ คือ การเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีหน้าที่ดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีแนวคิดในการสร้างอาคารสูง 4-10 ชั้น นำเสนอออกขายให้แก่ประชาชนทั่วไป แต่ขณะนั้นประเทศไทยยังมีปัญหาในเรื่องการถือครองห้องชุดเพราะยังไม่มีกฎหมายอาคารชุดใช้บังคับ⁷ ต่อมาในปี พ.ศ. 2522 จึงได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้บังคับ ถือได้ว่าเป็นกฎหมายอาคารชุดฉบับแรกที่ใช้บังคับในประเทศไทย โดยต้นแบบเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดได้นำต้นแบบที่มาจากต่างประเทศมาศึกษา เช่น อังกฤษ อเมริกา สิงคโปร์ ฮองกง เป็นต้น

⁴ มาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

⁵ มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

⁶ นายแวนธรรมดา, “ลงทุนอสังหา กับ Mr. Top of Living,” คำนวันที่ 8 สิงหาคม 2563 จาก <http://www.Topofliving.Com/1517.Html/In>

⁷ สมยศ แสงสุวรรณ, *เรื่องเดิม*, หน้า 4.

หลังจากที่ประเทศไทยประกาศพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้บังคับเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 นักลงทุนด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้พัฒนาโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมทั้งที่อยู่อาศัยและสำนักงานจนเริ่มได้รับความสนใจจากประชาชนมากขึ้นเป็นอย่างมาก⁸

2.1.3 การบริหารจัดการอาคารชุด

คอนโดมิเนียม (Condominium) หรืออาคารชุด ในปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการของผู้คนจำนวนมาก เนื่องด้วยวิถีชีวิตของผู้คนได้เปลี่ยนแปลงไปจากอดีต โดยปัจจุบันการดำเนินชีวิตแบบเร่งรีบของคนในสังคมเมือง การเดินทางที่ล่าช้าเนื่องจากปัญหาของการจราจรในเมืองใหญ่ และราคาที่ดินที่มีราคาสูงมาก ทำให้ผู้คนที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง มีความจำเป็นต้องซื้อคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยในเมืองที่แวดล้อมด้วยสาธารณูปโภคต่าง ๆ ห้างสรรพสินค้า สำนักงานต่าง ๆ รถไฟฟ้า รถโดยสารสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ คอนโดมิเนียม (Condominium) หรืออาคารชุด จึงได้เกิดขึ้นและเป็นที่นิยมเป็นอย่างมากในสังคมเมืองในปัจจุบัน

แต่เมื่อผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าไปแล้ว การดูแลอาคารชุดและการบริหารงานต่าง ๆ ของอาคารชุด การบริการในอาคารชุด และการดำเนินการต่าง ๆ ของอาคารชุดหน้าที่ดังกล่าวจะตกไปที่เจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม (Condominium) หรืออาคารชุดนั้น โดยเจ้าของร่วมเหล่านั้นไม่ได้เป็นผู้มีประสบการณ์ ความรู้ความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด และไม่มีความรู้เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด ผู้ที่จะมาดำเนินการบริหารอาคารชุดแทนเจ้าของร่วม จึงมักจะเป็นบริษัทหรือบุคคลที่รับจ้างบริหารอาคารชุด แต่หากบริษัทหรือบุคคลเหล่านี้ไม่ได้มีมาตรฐาน หรือไม่มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด เมื่อเข้ามาบริหารอาคารชุดอาจก่อให้เกิดปัญหาและความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมเป็นอย่างมาก ดังนั้น ในการที่จะกำหนดคุณสมบัติพิเศษของผู้ที่จะเข้ามาทำการบริหารอาคารชุด และการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรดำเนินการให้รัฐมีการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาเพื่อควบคุมดูแลการบริหารอาคารชุด และการกำหนดคุณสมบัติพิเศษของผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาคำถามมาวิวัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับอาคารชุด และกฎหมายอาคารชุด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 5.

2.2 แนวคิดและทฤษฎีพื้นฐานเกี่ยวกับนิติบุคคลและการบริหารจัดการอาคารชุด

การบริหารจัดการอาคารชุดในประเทศไทยนั้นกฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงจำเป็นที่จักต้องศึกษาแนวคิดและทฤษฎีพื้นฐานเกี่ยวกับนิติบุคคลและการบริหารจัดการอาคารชุด

2.2.1 ทฤษฎีว่าด้วยนิติบุคคล

2.2.1.1 การมีขึ้นของนิติบุคคล

แต่เดิมมนุษย์คณะบุคคลที่อยู่รวมกันได้แก่ครอบครัว ผู้ที่มีอำนาจเหนือบุคคลในครอบครัวและทำหน้าที่เป็นเสมือนเป็นผู้แทนของบุคคลในครอบครัวนั้นคือหัวหน้าครอบครัว ในสมัยโรมันนักกฎหมายยังไม่รู้จักทฤษฎีที่แยกบุคคลธรรมดาออกจากบุคคลสมมุติหรือนิติบุคคล จนกระทั่งเมื่อมีการรวมตัวกันเป็นสมาคมพ่อค้า สมาคมช่างฝีมือมากขึ้น จึงได้มีการยอมรับว่าสมาคมเหล่านี้มีสถานะพิเศษแยกเป็นเอกเทศจากสมาชิกและสามารถกระทำการต่าง ๆ ได้ในนามของตนเอง นอกจากนั้นองค์กรศาสนาก็ได้รับการยอมรับว่ามีสถานะพิเศษที่อาจกระทำการต่าง ๆ ได้ในนามของตนเอง การริเริ่มอธิบายว่า องค์กรหรือสถาบันบางแห่งควรมีฐานะเป็นบุคคลตามกฎหมายได้เริ่มขึ้นในประเทศอังกฤษ เนื่องจากการเติบโตทางการค้าพาณิชย์ ซึ่งความคิดดังกล่าวได้แพร่หลายต่อไปในยุโรป ในศตวรรษที่ 15-16 โดยนักนิติศาสตร์ชาวอังกฤษได้อธิบายเรื่อง corporate personality โดยอ้างว่า คณะบุคคลที่เข้ากันเป็นห้างหุ้นส่วนหรือสมาคม ย่อมมีสภาพเป็นบุคคลโดยกฎหมายสมมติให้มีขึ้นเรียกว่าเป็น artificial person ทฤษฎีที่อธิบายว่าสภาพบุคคลอาจมีได้โดยนิติสมมตินี้ได้พัฒนามาเป็นระบบที่ชัดเจนมากขึ้นในช่วงศตวรรษที่ 19 เรียกว่า fiction theory และนับจากนั้นมาได้มีการศึกษาค้นคว้าถึงลักษณะของนิติบุคคลมากขึ้น โดยได้มีการเสนอทฤษฎีว่าด้วยนิติบุคคลอย่างมากมาย⁹

โดยในทางทฤษฎี ได้มีข้อถกเถียงว่านิติบุคคลนั้นเกิดขึ้นได้อย่างไร โดยมีแนวคิดที่สำคัญอยู่สองแนว ดังนี้¹⁰

1) ทฤษฎี Fiction Theory หรือ ทฤษฎีนิติบุคคลสมมติ มีความเห็นว่าสภาพบุคคลที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติมิได้เฉพาะบุคคลธรรมดา แต่นิติบุคคลเป็นบุคคลสมมติ แม้ว่าสถาบัน สมาคม

⁹ กิตติศักดิ์ ปรกติ, วิชากฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไปว่าด้วยบุคคลธรรมดาและหลักทั่วไปว่าด้วยนิติบุคคล (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2550), หน้า 187.

¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 188.

คณะบุคคล ฯลฯ จะมีอยู่ในความเป็นจริง แต่สภาพบุคคลของนิติบุคคลจะเกิดมิได้ก็โดยกฎหมายสมมติรับรองให้มีขึ้นเท่านั้น เนื่องจากกลุ่มคนย่อมไม่อาจมีจิตใจของตนเอง คือ ไม่อาจทราบว่ามีเจตนาหรือมีการกระทำการเช่นบุคคลธรรมดาได้ นอกจากสิ่งที่กฎหมายสันนิษฐานเอาเอง บุคคลสำคัญที่สนับสนุนทฤษฎีนี้ได้แก่ Savigny นักนิติศาสตร์ชาวเยอรมัน¹¹

2) ทฤษฎี Real Corporation Theory หรือทฤษฎีนิติบุคคลโดยสภาพ ถือว่านิติบุคคลหาได้เป็นเพียงบุคคลที่กฎหมายสมมติให้มีขึ้นไม่ แต่เป็นบุคคลที่เกิดจากการที่คนหลายคนมา “เข้ากัน” และการเข้ากันเช่นนั้นก่อให้เกิดเป็นองค์การที่มีจุดมุ่งหมายและมีชีวิตจิตใจเป็นของตนเอง จึงมีสถานะเป็นหน่วยทางสังคมอย่างแท้จริงขึ้นมา ดังนั้นจึงมีค่าในสังคมไม่ต่างไปจากบุคคลธรรมดา ซึ่งทฤษฎีนี้เป็นทฤษฎีของ Gierke นักนิติศาสตร์คนสำคัญของเยอรมันอีกท่านหนึ่ง

ข้อโต้แย้งทางทฤษฎีว่าด้วยนิติบุคคลนี้ได้ส่งผลกระทบต่อในทางนิติบัญญัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการเกิดขึ้นของนิติบุคคลในระบบกฎหมายต่าง ๆ ซึ่งสามารถสรุปได้ 3 ระบบใหญ่ๆ ดังนี้

(1) นิติบุคคลอาจจัดตั้งขึ้นโดยอิสระ (Free Corporation System) คือ กฎหมายได้รับรองให้นิติบุคคลเกิดขึ้น เมื่อปรากฏว่าคณะบุคคลหรือองค์กรใดได้จัดตั้งกันเป็นตัวเป็นตน โดยมีสถานที่ตั้ง มีวัตถุประสงค์ และมีผู้แทนครบถ้วนตามเงื่อนไขในกฎหมายแล้ว ย่อมมีสถานะเป็นนิติบุคคลขึ้นโดยอัตโนมัติ ผู้ที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลไม่จำเป็นต้องทำการอย่างอื่นเพิ่มเติมอีก แนวคิดนี้เป็นผลมาจากการยอมรับทฤษฎี Real Corporation Theory หรือทฤษฎีนิติบุคคลโดยสภาพ วิธีนี้มีการปฏิบัติกันในประเทศสวิสเซอร์แลนด์ ตามมาตรา 52 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งสวิส โดยใช้กับการจัดตั้งสมาคมที่มีวัตถุประสงค์ทางการค้า รวมไปถึงการจัดตั้งมูลนิธิประจำตระกูล หรือมูลนิธิทางศาสนา

(2) การมอบภาวะนิติบุคคล (Concession System) เป็นระบบที่สะท้อนความคิดว่านิติบุคคลเกิดขึ้นได้จากอำนาจรัฐเท่านั้น เป็นผลสืบเนื่องมาจากการได้รับอิทธิพลมาจากทฤษฎี Fiction Theory หรือทฤษฎีนิติบุคคลสมมติ โดยวิธีการขออนุญาตนี้รัฐมีอำนาจที่จะกำหนดจำนวนนิติบุคคลหรือกำหนดเงื่อนไขตามที่รัฐเห็นสมควรให้ผู้ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลปฏิบัติเพื่อประโยชน์ในการจำกัดและควบคุมการจัดตั้งนิติบุคคล ตลอดจนควบคุมการดำเนินการของนิติบุคคลอย่างใกล้ชิด แต่เดิมนั้นในประเทศอังกฤษนิติบุคคลหรือบริษัทจะเกิดขึ้นได้ก็โดยพระบรมราชานุญาต (Royal Charter) หรือโดยรัฐสภาออกกฎหมายตั้งนิติบุคคลเป็นราย ๆ ไป การเกิดขึ้นของนิติบุคคลโดยวิธีนี้จึงเป็นเสมือนการที่รัฐให้สัมปทานแก่นิติบุคคลเฉพาะรายเพื่อทำการค้าในกิจการบางอย่างซึ่งรัฐ

¹¹ ประชุม โคมฉาย, กฎหมายเอกชนเปรียบเทียบเบื้องต้น: จารัตโรมันและแองโกลแซกซอน (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2558), หน้า 54.

จะต้องเข้าไปควบคุมดูแลด้วย¹² แนวคิดนี้แม้จะดูว่าจำกัดความเป็นอิสระของเอกชนในการจัดตั้งนิติบุคคล แต่เป็นประโยชน์แก่รัฐในการจัดการควบคุมการก่อตั้งและการดำเนินการของนิติบุคคลบางประเภทที่ดำเนินการเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับผลประโยชน์ของรัฐ วิธีการนี้ยังคงมีปฏิบัติในประเทศเยอรมันที่ใช้ระบบขออนุญาตเฉพาะกรณีการจัดตั้งสมาคมที่มีวัตถุประสงค์ทางธุรกิจการค้า

(3) นิติบุคคลที่อาจจัดตั้งขึ้นโดย ผู้ขอจัดตั้งปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดแล้วไปขอจดทะเบียนนิติบุคคลต่อเจ้าพนักงาน (Normative System) ในกรณีนี้หากผู้ประสงค์ขอจัดตั้งนิติบุคคลได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ หรือมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานมีหน้าที่จดทะเบียนนิติบุคคลให้โดยไม่สามารถบ่ายเบี่ยงได้ ระบบนี้เป็นผลจากการประนีประนอมระหว่างทฤษฎี Fiction Theory กับ Real Corporation Theory โดยให้หลักประกันแก่เสรีภาพในการรวมกันเป็นสมาคมหรือหมู่คณะ วิธีนี้เป็นที่นิยมในหลายประเทศ โดยประเทศสวิสเซอร์แลนด์ใช้วิธีนี้กับสมาคมที่มีวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจการค้า และประเทศเยอรมันใช้วิธีนี้ในกรณีจดทะเบียนสมาคมทั่วไปที่ไม่มีวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจการค้า

สำหรับประเทศไทย นิติบุคคลย่อมได้โดยอาศัยอำนาจของกฎหมายรับรองให้มีสภาพบุคคล เป็นนัยตามมาตรา 65 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็ด้วยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น” หมายความว่า นิติบุคคลอาจจะก่อตั้งขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรืออาจก่อตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่น เช่น กฎหมายเฉพาะฉบับหนึ่งฉบับใดก็ได้ ดังนั้น หากไม่มีกฎหมายรับรองให้กลุ่มคน คณะบุคคล องค์กรหรือสถาบันใดจดทะเบียนนิติบุคคล กลุ่มคน คณะบุคคล องค์กรหรือสถาบันนั้น ๆ ย่อมไม่อาจมีสภาพบุคคลขึ้นมาได้ และไม่อาจมีสิทธิใด ๆ แยกต่างหากจากบุคคลธรรมดาได้ ซึ่งสะท้อนถึงการได้รับอิทธิพลจากทฤษฎี Fiction Theory หรือระบบการมอบภาวะนิติบุคคล (Concession System)

2.2.1.2 การบริหารจัดการนิติบุคคล

การบริหารจัดการนิติบุคคล เป็นไปตามหลักนิติบุคคลย่อมแสดงความสามารถและกระทำการโดยผู้แทน เนื่องจากความประสงค์ของนิติบุคคลย่อมแสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล โดยที่นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่ได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา ซึ่งมีข้อจำกัดว่าจะต้องอยู่ในขอบวัตถุประสงค์หรือข้อบังคับของนิติบุคคล และจะต้องไม่เป็นสิทธิและหน้าที่ที่โดยสภาพจำกัดให้มีได้เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น ดังนั้นนิติบุคคลย่อมสามารถที่จะกระทำการและใช้สิทธิทั้งหลายของตน

¹² โสภณ รัตนกร, คำอธิบายหุ้นส่วน บริษัท (กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณการ, 2548), หน้า 255.

ได้ โดยอาศัยบุคคลธรรมดาเป็นผู้แทนในการแสดงเจตนาในนามของนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าจะเป็นการทำนิติกรรมต่าง ๆ การเป็นโจทก์หรือจำเลยในคดีความ ด้วยเหตุนี้กฎหมายจึงกำหนดให้นิติบุคคลมีตัวแทนหนึ่งคนหรือหลายคน ตามมาตรา 70 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “นิติบุคคลต้องมีผู้แทนหนึ่งหรือหลายคน ทั้งนี้ตามที่กฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งจะได้กำหนดไว้ ความประสงค์ของนิติบุคคลย่อมแสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล”

โดยในทางทฤษฎีนั้น ถือว่านิติบุคคลเป็นบุคคลสมมติ ดังนั้นผู้แทนนิติบุคคลจึงเป็นผู้กระทำการแทนนิติบุคคลทำนองเดียวกันกับผู้แทนโดยชอบธรรมทำการแทนผู้เยาว์ หรือผู้อนุบาลทำการแทนคนไร้ความสามารถ แต่ในยุคหลังมานักกฎหมายส่วนใหญ่เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลเป็นแค่เพียงองค์กรของนิติบุคคล เสมือนเป็นอวัยวะส่วนหนึ่งของนิติบุคคล ซึ่งเป็นเครื่องแสดงเจตนาของนิติบุคคลตามแนวคิดที่ถือว่านิติบุคคลมีสภาพบุคคลตามความเป็นจริง¹³ และกฎหมายรับรองให้นิติบุคคลมีความสามารถบริบูรณ์ โดยผู้แทนนิติบุคคลหาได้แสดงเจตนาตามอำเภอใจ ผู้แทนนิติบุคคลย่อมแสดงเจตนาหรือกระทำการในฐานะนิติบุคคลกระทำการด้วยตนเอง ดังนั้นถ้าการกระทำตามหน้าที่ของผู้แทนนิติบุคคลหรือผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นเหตุให้ผู้อื่นเสียหาย นิติบุคคลจักต้องรับผิดชอบโดยตรง

2.2.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการ

ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการเริ่มต้นขึ้นในช่วงปฏิวัติอุตสาหกรรมประมาณปี ค.ศ. 1760 ซึ่งยุคนี้เป็นยุคแห่งการเปลี่ยนแปลงจากแรงงานคนเป็นแรงงานจากเครื่องจักร ทำให้มีการขยายอัตราการผลิตและเกิดการขยายองค์กรให้มีขนาดใหญ่มากขึ้นจนเกิดระบบโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้ต้องมีเกิดการจัดการบริหารให้การทำงานให้เป็นระบบมากขึ้น ต่อมา มีนักสังคมวิทยาชาวเยอรมัน ชื่อ Max Weber ได้ศึกษาระบบโครงสร้างองค์กรขนาดใหญ่หลายแห่งและได้นำเสนอแนวคิดการจัดการจัดการที่เรียกว่าทฤษฎีระบบราชการ (Bureaucracy) ขึ้นในปี ค.ศ. 1911 ซึ่ง Bureaucracy เป็นรูปแบบโครงสร้างของการบริหารจัดการองค์กรที่สามารถนำมาใช้เป็นวิธีการบริหารจัดการได้ทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน Bureaucracy จึงเป็นระบบการจัดการที่นิยมนำไปใช้ในองค์กรเอกชนที่มีคนจำนวนมาก หรือมีภารกิจที่ต้องทำจำนวนมากอีกด้วย

ทฤษฎี Bureaucracy ของ Max Weber ประกอบด้วยโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ 7 ประการ¹⁴ คือ

¹³ กิตติศักดิ์ ปรกติ, *เรื่องเดิม*, หน้า 214.

¹⁴ ทฤษฎีทางการบริหาร, *ทฤษฎีของ Max Weber*, ค้นวันที่ 3 เมษายน 2563 จาก <https://punyatida.blogspot.com/2015/08/max-weber.html>.

1. หลักลำดับชั้น (Hierarchy)
2. หลักความรับผิดชอบ (Responsibility) ผู้ปฏิบัติงานต้องมีสำนึกแห่งความรับผิดชอบต่อ งานของตน ซึ่งรวมถึงการกระทำใด ๆ ที่ตนได้กระทำลงไปและพร้อมที่จะให้มีการตรวจสอบโดย ผู้บังคับบัญชา
3. หลักแห่งความสมเหตุสมผล (Rationality) ความถูกต้องเหมาะสมของแนวปฏิบัติเพื่อให้ การดำเนินงานบรรลุผลอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
4. การมุ่งสู่ความสำเร็จ (Achievement Orientation) การปฏิบัติเพื่อมุ่งสู่วัตถุประสงค์
5. หลักการทำให้เกิดความแตกต่างหรือความชำนาญเฉพาะด้าน (Differentiation, specialization) การแบ่งงาน หรือจัดส่วนของงานแต่ละประเภท เช่น แบ่งตามหน้าที่หรือภารกิจ ชนิดของงาน แบ่งตามความชำนาญเฉพาะด้าน
6. หลักระเบียบวินัย (Discipline) มีการกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ และบทลงโทษ เพื่อเป็น กลไกในการควบคุมพฤติกรรมของสมาชิก
7. ความเป็นวิชาชีพ (Professionalization) ผู้ปฏิบัติงานต้องปฏิบัติงานเต็มเวลา และจะต้อง มีความรู้เกี่ยวกับ กฎระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนตัวบทกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน ในภาระหน้าที่ของตนด้วย

ตามทฤษฎีของ Max Weber เมื่อนำมาปรับใช้กับการบริหารจัดการอาคารชุดแล้ว ตัวแทน นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ที่มีหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุดควรจักต้องมีโครงสร้างพื้นฐานทั้ง 7 ประการในการบริหารจัดการอาคารชุด โดยเฉพาะความเป็นวิชาชีพ (Professionalization) ในการ บริหารจัดการอาคารชุด

2.3 มาตรฐานในการบริหารจัดการอาคารชุด

การบริหารอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ควรจะต้องดำเนินการโดยผู้ มีวิชาชีพและมีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านบริหารจัดการคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะ โดยคุณสมบัติขั้น พื้นฐานของผู้บริหารจัดการอาคารชุดควรมี ดังนี้

2.3.1 คุณสมบัติของผู้บริหารจัดการอาคารชุด

เนื่องจากงานบริหารจัดการอาคารชุดเป็นสิ่งละเอียดอ่อน และเป็นงานที่ต้องติดต่อสื่อสารกับ เจ้าของร่วมในอาคารชุดรวมถึงบุคคลภายนอก และต้องดูแลทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดและ เจ้าของร่วมด้วย ดังนั้นการบริหารจัดการอาคารชุดจึงย่อมต้องส่งผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินของ

ผู้พักอาศัยในอาคารชุดจำนวนมาก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้บริหารอาคารชุดจึงควรต้องมีคุณสมบัติในเบื้องต้นต่อไปนี้¹⁵

1. “ความรู้” (Knowledge) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุด ควรมีความรู้ที่เกี่ยวกับอาคารชุดทุกด้านโดยเฉพาะกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นต้น และควรมีความรู้เกี่ยวกับงานด้านการเงินบัญชีในเบื้องต้น ความรู้ในการจัดการหรืองานการบริหาร ซึ่งความรู้ดังกล่าวควรจะต้องเป็นความรู้ที่ได้มาจากการศึกษาเล่าเรียนและได้รับการฝึกอบรมจากผู้ที่มีประสบการณ์หรือจากผู้เชี่ยวชาญในสาขานั้น ๆ เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด

2. “ประสบการณ์” (Experience) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อย ๆ มาแล้ว 2-3 ปีขึ้นไป เนื่องจากงานบริหารอาคารชุดเป็นงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบสูง ทั้งนี้ประสบการณ์จะเป็นสิ่งที่สำคัญมากสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดเพราะต้องใช้เวลามากกว่าจะได้ความรู้และประสบการณ์มาช่วยแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ในอาคารชุดได้ สามารถนำประสบการณ์และความรู้นั้นมาประยุกต์ใช้ในการบริหารอาคารชุดได้

3. “ความคิดริเริ่ม” (Initiative) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีความคิดริเริ่มเพื่อใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุด เพราะจะเป็นส่วนที่ทำให้การบริหารจัดการอาคารชุดประสบความสำเร็จ ซึ่งความคิดริเริ่ม สร้างสรรค์ทำให้เกิดสิ่งใหม่ที่แปลกใหม่ และสามารถนำความคิดริเริ่ม สร้างสรรค์นั้นมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุดได้ และมีส่วนที่จะทำให้การบริหารจัดการอาคารชุดดำเนินไปได้ด้วยดี ซึ่งความคิดริเริ่ม สร้างสรรค์ควรมีในตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดทุกคน

4. “ความรับผิดชอบในงาน” (Responsibility) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดต้องมีความรับผิดชอบในงานและตรงต่อเวลา เพราะการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้บริหารอาคารชุดต้องมีความรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในงานการบริหารจัดการอาคารชุดคืองานบริการเป็นหลัก เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้บริหารอาคารชุดได้รับความไว้วางใจจากเจ้าของร่วมให้เข้ามาดำเนินการบริหารจัดการอาคารชุด รวมถึงการได้รับมอบหมายงานต่าง ๆ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้บริหารอาคารชุดจะต้องทำให้แล้วเสร็จตามกำหนดระยะเวลา และต้องมีความรับผิดชอบ พร้อมทั้งจะเผชิญปัญหาต่าง ๆ และพยายามแก้ไข

¹⁵ ประสงค์ แสงพ่าย, การบริหารคอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2532), หน้า 73-75.

ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมให้เรียบร้อยไม่ละทิ้งปัญหาและก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

5. “ความรู้ในภาษาต่างประเทศ” (Foreign Language) ซึ่งในปัจจุบันแล้วนับได้ว่าภาษามีส่วนสำคัญมากในการติดต่อสื่อสาร ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดจึงควรมีความรู้ในภาษาต่างประเทศด้วยเพราะมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากในอาคารชุดอาคารชุดหนึ่งนั้นมีเจ้าของร่วมหลายเชื้อชาติ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดให้สิทธิกับบุคคลต่างชาติเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุด จึงควรมีความรู้ในภาษาต่างประเทศเพื่อติดต่อสื่อสารกับเจ้าของร่วมในอาคารชุด และสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6. “ความรู้เกี่ยวกับเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์” ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีความรู้เกี่ยวกับเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์โดยเฉพาะคอมพิวเตอร์ ตลอดจนโปรแกรมดูแลควบคุมด้านบัญชีการเงินและดูแลรักษาความปลอดภัยเพื่อใช้ในการบริหารอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการต่าง ๆ ในอาคารชุด

7. “ความซื่อสัตย์สุจริตและความไว้วางใจ” (Trust & Honest) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดต้องมีความซื่อสัตย์สุจริตและความไว้วางใจซึ่งเป็นสิ่งผู้บริหารอาคารชุดที่ดีต้องมีให้กับอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ดูแลรับผิดชอบตลอดเวลาเพราะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุด มีหน้าที่ดูแลเรื่องการเงินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของอาคารชุดด้วย จึงต้องมีความซื่อสัตย์สุจริตเป็นอย่างสูง

8. “มนุษยสัมพันธ์ที่ดี” (Good Relationship) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี เพราะมีหน้าที่รับผิดชอบและหน้าที่บริการต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด และการมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีทั้งต่ออาคารชุดและผู้พักอาศัยทุกราย ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งภายนอกและภายในย่อมเป็นสิ่งที่ดีสำหรับการบริหารคอนโดฯ เป็น อย่างมาก รวมทั้งการสร้างมนุษยสัมพันธ์กับเพื่อนร่วมงาน นอกจาก ทำให้งานลุล่วงแล้ว ยังทำให้บรรยากาศในการบริหารอาคารชุดเป็นไปด้วยดี

9. “บุคลิกที่ดี” (Good Personality) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีบุคลิกที่ดีทั้งนี้บุคลิกภาพเป็นสิ่งที่สามารถฝึกฝนหรือพัฒนาเสริมแต่ง และเรียนรู้ได้ และหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดมีบุคลิกที่ดีก็จะได้รับความน่าเชื่อถือและการให้เกียรติจากเจ้าของร่วมในอาคารชุด

10. “ความเป็นนักบริการ” (Service Mind) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีความเป็นนักบริการซึ่มีซาบอยู่ในสายเลือดอยู่ตลอดเวลา หมายความว่าต้องทำถึงขั้นไหน มี

ผู้เชี่ยวชาญอีกท่านอธิบายว่า “ไม่มีขอบเขตสิ้นสุด” แต่การให้บริการที่ถือเป็นสุดยอด “ต้องให้บริการเกินกว่าที่ผู้พักอาศัยในคอนโดฯ คาดหมาย” หรือมุ่งหวังไว้

ดังนั้น การคุ้มครองและป้องกันความเสียหายนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีที่สุด จึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการบริหารงานโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดที่มีประสบการณ์และความรู้ความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุดเป็นสำคัญ

2.3.2 ความเป็นวิชาชีพในการบริหารจัดการอาคารชุด

ความหมายของวิชาชีพ หรือภาษาอังกฤษใช้คำว่า profession มาจากคำกริยา คือ “to profess” ซึ่งมีรากศัพท์จากภาษาละติน จากคำว่า pro + fateri แปลว่า ยอมรับหรือรับว่าเป็นของตน โดยคำนี้ใช้ในทางศาสนาหมายถึงการประกาศตนว่ามีศรัทธาในศาสนา หรือประกาศปฏิญาณอุทิศตนเพื่อรับใช้ศาสนา ความหมายของคำนี้จึงหมายความว่า การอุทิศตน¹⁶

วิชาชีพ หมายถึง งานประจำของชีวิต คำว่าวิชาชีพเหมือนกับอาชีพอื่นในแง่ที่ว่า เป็นอาชีพเหมือนกัน แต่ไม่ได้หมายถึงการทำมาหาเลี้ยงชีพอย่างเดียวแต่หมายถึงงานประจำชีวิต ซึ่งลักษณะพิเศษของวิชาชีพ (Profession) มีลักษณะดังนี้

1. เป็นอาชีพในแง่ที่มีการอุทิศตน
2. งานนั้นต้องได้รับการสั่งสอนอบรมเป็นวิชาชีพชั้นสูง
3. ผู้ทำการทำงานประเภทนั้นจะมีชุมชนหรือหมู่คณะที่มีขนบธรรมเนียมประเพณีที่สำนึกในจรรยาบรรณ เกียรติยศ และศักดิ์ศรีของวิชาชีพของตน และมีองค์กรและกระบวนการเพื่อสอดส่องเพื่อดูแลและพิทักษ์รักษา เกียรติยศ ศักดิ์ศรีของวิชาชีพ

นอกจากนี้ศาสตราจารย์จิตติ ดิงศภัทย์ ได้ให้ความหมายของคำว่า วิชาชีพ หมายถึง วิชาที่จะนำไปใช้ในการทำมาหากิน โดยมีการศึกษาชั้นสูงในด้านความคิด การฝึกอบรมทางจิตใจเพื่อให้เกิดอุดมการณ์รับใช้ส่วนรวม และมีองค์กรมาควบคุมเพื่อให้อยู่ในขอบเขตของอุดมการณ์นั้น¹⁷

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พิภพ วชังเงิน ได้ให้ความหมายของวิชาชีพไว้ว่า หมายถึง “ผู้ประกอบการอาชีพที่ต้องใช้ความรู้เฉพาะ จะต้องมีความรู้หรือความรู้ชั้นสูง ต้องได้รับการฝึกฝน ศึกษาอบรม มาเป็นเวลานาน เพื่อที่จะได้นำความรู้ความสามารถที่จะนำไปปฏิบัติวิชาชีพได้ และต้องได้

¹⁶ ปรีดี เกษมทรัพย์, “หลักวิชานักกฎหมายในภาคพื้นยุโรป,” ใน **รวมคำบรรยาย หลักวิชาชีพนักกฎหมาย** (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2552), หน้า 115.

¹⁷ จิตติ ดิงศภัทย์, “หลักวิชานักกฎหมาย,” ใน **รวมคำบรรยาย หลักวิชาชีพนักกฎหมาย** (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2552), หน้า 108.

กระทำเป็นประจำต่อเนื่อง ไม่ใช่แค่ชั่วคราว และมีความมุ่งมั่นในการที่จะนำความรู้ความสามารถ ความเข้าใจในวิชาการไปประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์”¹⁸

ดังนั้น คำว่า “มาตรฐานวิชาชีพ” จึงหมายความว่า ข้อกำหนดและกฎเกณฑ์มาตรฐาน สำหรับผู้ที่ประกอบวิชาชีพ โดยจะต้องมีความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ วิชาชีพเพียงพอที่จะประกอบวิชาชีพ รวมถึงต้องได้ผ่านการศึกษา ฝึกฝน อบรม ความรู้ในวิชานั้น มาเป็นเวลานานตามมาตรฐานที่องค์กรที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลวิชาชีพนั้นเป็นผู้กำหนด ซึ่งผู้บริหาร อาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุดควรจะต้องมีมาตรฐานและควรจะต้องมีความเป็นวิชาชีพหรือไม่ โดยมีหลักการและเหตุผลอย่างไร ผู้เขียนจักทำการวิเคราะห์ต่อไป

¹⁸ กฤษฎา แสงเจริญทรัพย์ และ เซษฐ รัชดาพรรณากิจกุล, “จริยธรรมวิชาชีพ,” วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยปทุมธานี 6, 1 (มกราคม-เมษายน 2557) หน้า 205.

บทที่ 3

การศึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร

3.1 กฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดของประเทศไทย

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ในประเทศไทยได้เริ่มตั้งแต่ปี 2513 กลางกรุงเทพมหานคร ในช่วง ๆ การพัฒนาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากเป็นเรื่องใหม่มากสำหรับประเทศไทย เพราะการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดของในสังคมไทยในสมัยนั้นไม่เป็นที่นิยม ต่อมาในปี 2516 ได้มีกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศ เช่น สิงคโปร์ และฮ่องกง ได้พยายามเข้ามาพัฒนาก่อสร้างอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเพื่อสนองความต้องการของคนในสังคมเมือง ซึ่งมีการคาดว่าในอนาคตกรุงเทพมหานคร จะต้องประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ด้านการจราจร และด้านการเดินทางเป็นอย่างมาก แต่การพัฒนาอาคารชุดในขณะนั้นก็ไม่ประสบความสำเร็จเพราะอุปนิสัยของคนไทยยังติดกับการอยู่อาศัยแบบครอบครัวใหญ่ ทั้งยังติดปัญหาเรื่องกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการถือครองห้องชุดเพราะในขณะนั้นประเทศไทยยังมีปัญหาเกี่ยวกับระบบกรรมสิทธิ์และมีเพียงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้นที่นำมาบังคับใช้กับอาคารชุด¹⁹

ปี 2516 กระทรวงมหาดไทยได้ยกร่างกฎหมายอาคารชุด โดยได้อาศัยกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส กฎหมายของมลรัฐฮาวาย และกฎหมายในประเทศแถบยุโรป และส่งร่างกฎหมายดังกล่าวให้กับคณะกรรมการกฤษฎีกาทำการตรวจพิจารณา และได้มีการปรับแก้ร่างกฎหมายดังกล่าวอีก

¹⁹ อนุรักษ์ มุสิกะโสภณ, “จุดเริ่มต้นปัญหา อาคารชุด(คอนโด)” กลายเป็น “สลัมลอยฟ้า”, “*คืนวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 จาก*

https://www.parliament.go.th/ewtadmin/Ewt/Elaw_parcy/Ewt_dl_link.php?Nid=1528 (blog), n.d.

หลายครั้ง²⁰ เนื่องจากคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาทั้งข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายหลายประการ โดยเฉพาะการให้อาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงให้กรมที่ดินร่างกฎหมายขึ้นมาใหม่²¹ ช่วงปลายปี 2519 การเคหะแห่งชาติซึ่งดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยได้สร้างอาคารสูง 4-10 ชั้น ออกขายให้แก่ประชาชนทั่วไปแต่ยังติดขัดเรื่องกฎหมายอาคารชุด จึงได้มีการผลักดันกฎหมายคอนโดมิเนียมหรือกฎหมายอาคารชุดขึ้น แต่ก็ยังไม่สามารถประกาศออกมาใช้ได้ และคณะกรรมการร่างกฎหมายอาคารชุดก็ได้พยายามที่จะนำกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดจากต่างประเทศมาศึกษาและปรับใช้กับกฎหมายอาคารชุดของประเทศไทย เช่น ฝรั่งเศส อังกฤษ อเมริกา สิงคโปร์ และฮ่องกง

ขณะที่ยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุดใช้บังคับ ทำให้ผู้สร้างอาคารชุดหรือเจ้าของโครงการ และผู้ซื้อ ต่างไม่สามารถอ้างอิงสิทธิต่าง ๆ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้อย่างเป็นกิจจะลักษณะ จึงเป็นสิ่งที่ยากลำบากของเจ้าของโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในสมัยนั้น เพราะไม่มีหลักเกณฑ์ใดยึดถือเป็นแนวทางเกี่ยวกับอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด การบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม โดยเริ่มแรกเจ้าของโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมีการสร้างรูปแบบขึ้นมาเพื่อใช้กับอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเรียกว่า “บริษัทร่วมกรรมสิทธิ์” (Co - Operative Ownership) ซึ่งผู้ซื้อห้องชุดต้องมีหุ้นในบริษัท กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นหนึ่งหุ้นจะมีสิทธิเป็นเจ้าของอาคารชุด 1 ห้อง รูปแบบโครงการดังกล่าวนี้มีห้องชุดอยู่ในโครงการที่มีขนาดไม่เกิน 40 ห้องชุดเท่านั้น และยังมีวิธีการทำสัญญาเช่าห้องชุดระยะยาว โดยในขณะนั้นถือว่าได้รับผลประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก²²

อย่างไรก็ตาม กระทรวงมหาดไทยยังคงพยายามพิจารณาหาทางแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่อยมาในที่สุดได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาร่างขึ้นใหม่จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน

²⁰ กรุณา ทาแก้ว, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต), หน้า 38.

²¹ กิตติ สุวรรณะ, “การบังคับชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด: กรณีสังหาริมทรัพย์,” *วารสารสหวิทยาการสหวิทยาการวิจัย: ฉบับบัณฑิตศึกษาวิทยาการวิจัย* 5, 1 (มกราคม-ธันวาคม 2559).

²² อจิวรดี เหลาอ่อน, “วิถีชีวิตในชุมชนอาคารชุด: กรณีศึกษาหมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่,” *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่* 10, 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2560): 172.

2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป โดยกฎหมายฉบับปัจจุบันที่ใช้บังคับคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

โดยเหตุผลของการตราพระราชบัญญัติอาคารชุดในครั้งแรกนั้น ได้ให้เหตุผลว่า “เนื่องด้วยปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ

ทั้งนี้แม้จะมีการประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และได้มีการปรับแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดมาแล้วอีก 3 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ทำการปรับแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2534 ครั้งที่ 2 ทำการปรับแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศใช้ในปี 2542 และครั้งที่ 3 เป็นครั้งล่าสุดที่มีการปรับแก้ไขในปี พ.ศ. 2551 โดยนับแต่การประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 ถึงการปรับแก้ไขครั้งสุดท้ายในปี พ.ศ. 2551 ก็ไม่มีการปรับแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับมาตรการหรือข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดเป็นการเฉพาะแต่อย่างใด

โดยปัจจุบันอาคารชุดได้การพัฒนาและปรับเปลี่ยนไปจากเดิมเป็นอย่างมากในโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่งไม่ได้มีเฉพาะห้องชุดเพื่อการพักอาศัยแต่เพียงอย่างเดียว โดยอาคารชุดโครงการหนึ่งในปัจจุบันอาจมีทั้งห้องชุดพักอาศัย สำนักงาน ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ โรงแรม และยังมีพื้นที่ในส่วนของศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าอยู่ในอาคารชุดเดียวกันอีกด้วย อาทิเช่น โครงการอาคารชุด สุภาลัย ไอคอน (SUPALAI ICON) ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสาทร, โครงการอาคารชุด ไอคอนสยาม (ICONSIAM) ซึ่งตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร และโครงการอาคารชุดมหานคร ซึ่งปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น คิงเพาเวอร์มหานคร (KING POWER MAHANAKHON) ซึ่งตั้งอยู่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ดังนั้น จะเห็นได้ว่าอาคารชุดปัจจุบันไม่ได้มีเฉพาะห้องชุดพักอาศัยเท่านั้น การบริหารจัดการอาคารชุดในปัจจุบันจึงจำเป็นต้องมีกฎหมายและมาตรการทางกฎหมายมาเป็นข้อกำหนดกฎหมายและเครื่องมือในการบริหารจัดการอาคารชุด โดยควรกำหนดให้บุคคลที่จะทำการบริหารจัดการอาคารชุดได้ต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ผ่านการฝึกอบรมมีในประกอบวิชาชีพและมีประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการอาคารชุดมาแล้ว และเมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับแก้ไขปรับปรุง พ.ศ. 2551 ล่าสุด นั้นไม่ได้มีเนื้อหาที่เกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติ ในเรื่องประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ หรือการมีใบประกอบวิชาชีพของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ

ความหมายของอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 นั้น ใน มาตรา 4 ได้ให้ความหมายของ “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือ กรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งความหมายในส่วนนี้ หมายถึง อาคารใดก็ตามที่สามารถแยกกรรมสิทธิ์เป็น ส่วน ๆ ได้ คือมีการแบ่งส่วนเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง โดยทรัพย์ส่วนกลางจะเป็น ส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์ของคนหนึ่งคนใดโดยเฉพาะ แต่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันของทุก ๆ คน ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของ ห้องชุดหรือยูนิตนั้น ๆ ในอาคารชุดจะมีสิทธิในฐานะเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

อาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม (Condominium) มีลักษณะเป็นการอยู่อาศัยร่วมกัน หมายถึง การเน้นเจ้าของร่วม การถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน การอยู่ร่วมกัน ตลอดจนการดำเนินกิจกรรม ต่าง ๆ ร่วมกัน ซึ่งต้องอาศัยเสียงส่วนใหญ่ของผู้เป็นเจ้าของร่วม (Majority Vote)

ปกติอาคารหรือตึกจะไม่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคาร ออกเป็นส่วน ๆ ได้ ซึ่งหมายถึง บุคคลเดียวหรือหลายคนอาจจะมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารเดียวกัน โดยอยู่ในลักษณะของการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามที่บัญญัติไว้ประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ ดังนั้นอาคารที่มีบุคคลทำการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหรือหลายคนได้สร้างความยุ่งยากและก่อ ให้ปัญหาเกิดขึ้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม เช่น การดูแลบำรุงรักษา การ ปรับปรุงซ่อมแซม การจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ การอ้างการใช้สิทธิในอาคารที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาและความขัดแย้งกันระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหรือตึก ดังกล่าว ดังนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด จึงได้บัญญัติให้บุคคลแต่ละคนสามารถแยกการถือ กรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ ในลักษณะที่เป็นเอกเทศชัดเจนในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ ส่วนของคนนั้น

โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ให้คำจำกัดความคำว่า “อาคารชุด” ว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง”

อาคารในที่นี้ หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่สร้างเป็นอาคารจะมีความสูงกี่ชั้นก็ได้ และมีที่อาคารก็ได้ โดยแต่ละอาคารมีห้องสำหรับพักอาศัยหลาย ๆ ห้องอยู่ในอาคารเดียวกัน หรือมีห้องชุดเพื่อการค้า หรือการพาณิชย์อยู่ด้วยก็ได้ โดยสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ ประกอบด้วย

- 1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล (Personal Property)
- 2) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (Common Property)

ดังนั้น หากอาคารใดไม่สามารถแยกทรัพย์ออกเป็นสองประเภทดังกล่าวได้ก็ไม่ใช่อาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เนื่องจากไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นอาคารชุดได้ โดย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 บัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วน

บุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นไปตามข้อบังคับ เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้”

เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแยกได้เป็น 3 ส่วน คือ ก) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ข) กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ค) กรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้อง

ก) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หากพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้หมายความว่า “ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” ดังนั้น ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

1) ห้องชุด

2) สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารได้มีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อย ๆ สำหรับใช้อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการอื่นหลาย ๆ หน่วย ในแต่ละหน่วยนั้นอาจประกอบไปด้วยห้องหลาย ๆ ห้อง บุคคลสามารถเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหน่วยย่อย ๆ เหล่านี้ได้ หน่วยย่อย ๆ เหล่านี้ ก็คือ ห้องชุด

สำหรับสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ ไม่ใช่ส่วนของห้องชุด เช่น ที่จอดรถ ห้องใต้หลังคา ห้องใต้ถุน ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อม ส่วนสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายนี้ ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุดอาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งได้

ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทำให้เจ้ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวสามารถทำการจำหน่าย จ่าย โอน ใ้สอย ให้เช่า หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใด ๆ ก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามหลักของกรรมสิทธิ์ ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์มาตรา 1336 บัญญัติไว้ว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย” แต่ทั้งนี้แม้เจ้ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวก็ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 13 วรรคท้าย ที่ได้บัญญัติไว้ว่า “เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกัน

ความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้” และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 12 ที่บัญญัติว่า "กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้"

ข) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

คำว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง” หากพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 หมายความว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และหากพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 13 เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม เจ้าของก็เป็นเจ้าของร่วม ซึ่งไม่ใช่กรรมสิทธิ์รวมตามความหมายที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 15 ได้กำหนดให้ทรัพย์สินต่อไปนี้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลางทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้น รวมถึงบริเวณติดต่อกันด้วย เช่น ที่ดินที่มีสนามหญ้า หรือมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณเดียวกันก็ถือว่าเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถร่วมกันที่ไม่ใช่เป็นที่จอดรถกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนสาธารณะในโครงการ สวนไม้ดอกเพื่อความสวยงามของอาคารชุดนั้น
- 3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด ได้แก่ เสา เสาเข็ม หลังคา ดาดฟ้า ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ เป็นต้น
- 4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องมือที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ตัวอาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง รางลูกกรง บันได ทางเดินระหว่างห้องชุด บันไดหนีไฟ เป็นต้น
- 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร กล้องวงจรปิด (CCTV) วิทยุสื่อสาร โทรศัพท์ เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องดูดฝุ่น เครื่องฟอกอากาศ อุปกรณ์สำนักงานต่าง ๆ เป็นต้น
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น ห้องสมุด ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย ห้องสนุกเกอร์ ห้องซาวน่า ห้องสปา สระว่ายน้ำ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น ห้องชมภาพยนตร์ เป็นต้น
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ ถังขยะ เป็นต้น
- 8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาหรือโดยรับการให้มาโดยมีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดการแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11) ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ใช้เงินที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมในอาคารชุดในการดูแลรักษา

ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะตกติดไปพร้อมกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลเสมอ โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่า “ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้”

สิทธิของเจ้าของร่วมแต่ละคนในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ สิทธิในการใช้สอยแต่ต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัด กล่าวคือ ต้องใช้สิทธิให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินและไม่ขัดขวางการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ด้วย นอกจากนี้หน้าที่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมแต่ละคนมีหน้าที่ในการร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการสงวนบำรุงรักษาตามส่วนของการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ ถ้ามีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลหลายหน่วยย่อมต้องออกค่าใช้จ่ายมากกว่าผู้มีสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลเพียงหน่วยเดียว

การแก้ไขอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางจะใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วมแก้ไขไม่ได้ จะดำเนินการได้ก็เมื่อปรากฏว่ามีการจดทะเบียนอาคารชุดไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือผิดพลาดคลาดเคลื่อนตามมาตรา 24

ค) กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ห้อง ผนังกันห้อง

พื้นที่ห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ กรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ห้องและผนังกันห้องนี้มีความหมายถึงกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น หากข้อบังคับมิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น การใช้สิทธิหรือผลของกรรมสิทธิ์ร่วมย่อมเป็นไปตามกรรมสิทธิ์ร่วมที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สำหรับผนังกันห้องหากปรากฏว่า ผนังนั้นเป็นส่วนที่ต้องรับน้ำหนักของอาคาร ถือเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารจึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้การที่จะเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดได้ต้องมีกรรมสิทธิ์ในสองส่วนนี้ หากขาดอย่างใดอย่างหนึ่งไปก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด

อาคารใดจะมีผลเป็นอาคารชุดและตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้น นอกจากจะต้องมีกรรมสิทธิ์ทั้งสองส่วนดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้ว ยังจะต้องมีการนำอาคารที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จตามกฎหมายมาจดทะเบียนอาคารชุดต่อกรมที่ดินก่อนโดยมีวิธีการและขั้นตอนในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

1) เจ้าของโครงการหรือผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารเมื่อทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้ว และเมื่อทำการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จเรียบร้อยแล้ว และทำการขออนุญาตเปิดใช้อาคารต่อเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว ขั้นตอนต่อมาจะต้องทำการยื่นขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามกฎหมาย โดยทำการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ ทั้งนี้ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเจ้าของโครงการจะต้องนำโฉนดที่ดิน แผนผังอาคารชุด รายละเอียดเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประกอบการจดทะเบียนอาคารชุดด้วย และเจ้าของโครงการต้องให้คำรับรองว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ไม่มีการจดทะเบียนไว้ เว้นแต่การจดทะเบียนอาคารรวมกับที่ดิน

2) พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการรับจดทะเบียนอาคารชุดต้องเข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรืออาจเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ ทั้งนี้ อาคารที่ต้องทำการขอจดทะเบียนนั้น ต้องเป็นอาคารที่ปลูกสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมเข้าอยู่อาศัยได้ เมื่อเจ้าพนักงานตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนแล้ว ก็จะทำบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบไว้ในเรื่องที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้ ทั้งนี้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วพบว่า รายการใดไม่ถูกต้องก็จะแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

โดยที่ดินและอาคารที่สามารถจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ นอกจากการจำนอง

ข) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจำนองต้องปรากฏว่า ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนที่ตกลงกันแล้ว

ค) อาคารนั้นได้รับอนุญาตปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้

3) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนอง แต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนอง โดยไม่ครอบคลุมถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

4) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

5) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่เจ้าของโครงการยื่นมาประกอบในการขอจดทะเบียนไปยังเจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายใน 15 วัน เพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญชั้สำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับของตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

6) เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด และเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่ในกรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 และห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

3.1.2 นิติบุคคลอาคารชุด

โดยที่ในอาคารชุดแต่ละแห่งจะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้”

การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา 31 กล่าวคือ เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วจะต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนั้นยังมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 33 วรรคสอง)

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนี้ จะต้องกระทำก่อนทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด กล่าวคือ ตามมาตรา 31 บัญญัติว่า "การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียว หรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์

ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีสำเนาข้อบังคับ และหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

โดยกฎหมายได้ให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกเพื่อเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้²³ นอกจากนี้นิติบุคคลอาคารชุดยังมีหน้าที่ในการจัดการดูแลรักษาอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และข้อบังคับ” ดังนั้น เมื่อทำการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วกฎหมายกำหนดให้อาคารชุดนั้นต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้อาคารชุดนั้นมีฐานะเป็นนิติบุคคลและสามารถทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอกได้ รวมถึงการฟ้องร้องดำเนินคดีแก่บุคคลอื่นหรือเจ้าของร่วมที่ได้แย่งสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดที่กฎหมายรับรองไว้ได้

เมื่อทำการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยครั้งแรกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ทำการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดินนั้น เจ้าของโครงการอาคารชุดจะเป็นผู้กำหนดบุคคลที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อน แต่เมื่อมีการประชุมสามัญเจ้าของร่วมครั้งแรก ที่ประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุดดังกล่าวอาจทำการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ทั้งนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้น ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

เมื่อทำการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถดำเนินการใด ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดได้ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ และพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาดังจะกล่าวนี้ คือ

ฎีกาที่ 17/2543 (ป) นิติบุคคลอาคารชุดโจทก์มีผู้จัดการ คือ บริษัท บ. และมีการแต่งตั้งให้ พ. เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ พ. ย่อมเป็นผู้จัดการของโจทก์ และมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนโจทก์ด้วย พ. ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจให้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดการของโจทก์เท่ากับโจทก์เป็นผู้มอบอำนาจเอง เช่นเดียวกับหัวหน้าส่วนราชการที่เป็นนิติบุคคลมอบอำนาจให้บุคคลอื่นฟ้องคดีแทนส่วนราชการ

²³ มาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

นิติบุคคลอาคารชุดอาจถูกเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกฟ้องร้องหรือดำเนินคดีได้หากนิติบุคคลกระทำการที่ไม่เป็นไปตามข้อบังคับ หรือข้อกำหนดที่กำหนดหน้าที่ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม แต่นิติบุคคลอาคารชุดละเลย หรืองดเว้นไม่กระทำการตามที่กฎหมายกำหนด

3.1.2.1 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีการจดทะเบียนข้อบังคับพร้อมกันไปด้วย ข้อบังคับเปรียบเสมือนเครื่องมือของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งใช้บังคับกับบรรดาเจ้าของร่วมทุกคน ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด คือ ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ เป็นผู้จัดทำข้อบังคับมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ทั้งนี้ข้อบังคับดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อมีการจำหน่ายอาคารชุดไปแล้วผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหลายซึ่งเข้ามาอยู่ร่วมกันในอาคารชุดนั้น และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ หากเห็นว่าข้อบังคับนั้นไม่ยุติธรรม หรือไม่เหมาะสมด้วยเหตุผลประการใด ๆ ก็ตามอาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ แต่จะสมบูรณ์ต่อเมื่อนำไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว²⁴

โดยข้อบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ ตามมาตรา 33
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 (ถ้ามี)
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
9. การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม ตามมาตรา 19
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

²⁴ มาตรา 32 วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

นอกจากนี้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดยังเป็นกฎเกณฑ์ที่ใช้ร่วมกันในอาคารชุดนั้น ๆ เพื่อให้เจ้าของร่วมมีกฎเกณฑ์และขั้นตอนปฏิบัติในการอาศัยอยู่ร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยและเกิดความสงบสุขในการอยู่อาศัยในอาคารชุด ทั้งนี้เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ หากเจ้าของร่วมคนใดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดในอาคารชุดนั้น ๆ นิติบุคคลอาคารชุดก็มีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามข้อบังคับได้ เพราะข้อบังคับที่ใช้บังคับในอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้สามารถใช้บังคับกับเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ ได้

โดยข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นอาจกำหนดเงื่อนไข รายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด รวมถึงการใช้จ่ายเงินต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด การจัดทำงบประมาณรายรับ-รายจ่าย ประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงเงื่อนไขวิธีการการนำพื้นที่ส่วนกลางออกให้บุคคลอื่นหรือเจ้าของร่วมใช้ประโยชน์ ทั้งนี้รายละเอียดเกี่ยวกับข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งอาจแตกต่างกัน แต่ทั้งนี้ข้อกำหนดใด ๆ ในข้อบังคับจะขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้

3.1.2.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้จดทะเบียนแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้นเมื่อมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้วจึงต้องมีผู้แทนหรือผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ

โดยเริ่มแรกเมื่อทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการจะทำการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปพร้อมกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการจะเป็นผู้กำหนดเอง ทั้งนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องทำการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นเป็นผู้ทำการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 35 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

(1) คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาจากการได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมในนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยผู้ที่ได้รับเลือกเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35/2 และ

มาตรา 49 และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม คือ

- 1) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- 2) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 3) ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 4) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- 5) ไม่เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 6) ไม่มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติพิเศษใด ๆ ไว้ เพียงแต่ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ไม่จำเป็นต้องมีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับอาคารชุด หรือมีความเชี่ยวชาญใด ๆ ก็สามารถเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติพิเศษหรือเงื่อนไขในการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด มีความเป็นไปได้อย่างยิ่งที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่อาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วม เพราะการดำเนินการใด ๆ ที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการ ผู้จัดการนิติบุคคลที่ไม่มีความรู้และประสบการณ์ก็จะละเลยไม่ปฏิบัติตามและบ่อยครั้งที่การประชุมเจ้าของร่วมไม่สามารถทำการประชุมได้ตามที่กฎหมายกำหนด หรือทำการประชุมแล้วการประชุมไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการออกจดหมายเชิญประชุมและค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมใหม่อีก รวมทั้งการดำเนินการต่าง ๆ เช่น บริหารจัดการการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย การจัดทำงบดุลตามที่กฎหมายกำหนด การตรวจสอบอาคารตามที่กฎหมายกำหนด การชักซ้อมเตรียมความพร้อมในกรณีฉุกเฉินในอาคารชุด ฯลฯ สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ได้ถูกปล่อยปละละเลยจากการที่นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลที่ไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบมากมายหลายประการในการดูแลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น

(2) หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และในทางปฏิบัติสามารถสรุปหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้ดังนี้

1) ดำเนินการจัดการต่าง ๆ และดูแลทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุด และดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมใช้งานตลอดเวลา เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด

2) ดำเนินการจัดซื้อ จัดหาทรัพย์สิน รวมถึงการจัดให้มีการบริการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด ตามระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

3) ดำเนินการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุนจากเจ้าของร่วม เพื่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในอาคารชุด รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริการต่าง ๆ ด้วย

4) ดำเนินการต่าง ๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

5) ควบคุมดูแลเจ้าของห้องชุดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทั้งภายในห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัย ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

6) เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินการต่าง ๆ ตามระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และมีอำนาจในการดำเนินการติดตามทวงถามหนี้ ฟ้องร้อง บังคับคดี

7) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในกำหนดระยะเวลาที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้

8) กำหนดระเบียบ กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ในการปฏิบัติภายในอาคารชุดตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องบริหารจัดการและดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีความรู้ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เกี่ยวกับอาคารชุดในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

3.1.2.3 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อทำการจดทะเบียนอาคารชุด จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องดำเนินการให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42 กำหนดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าร่วมภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และโดยปกติการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะทำการเลือกตั้งคณะกรรมการในวันประชุมนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว โดยการแต่งตั้งกรรมการจะต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 44 คือ ได้รับความเห็นเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ทั้งนี้การแต่งตั้งกรรมการสามารถทำการแต่งตั้งได้ไม่เกิน 9 คน การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่ และการประชุมคณะกรรมการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้แต่อย่างใด แต่โดยปกติแล้วเจ้าของโครงการที่นำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินนั้น จะทำการระบุนายละเอียดเกี่ยวกับวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่ และการประชุมคณะกรรมการไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ

1) คุณสมบัติของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

บุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล ได้แก่ เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม โดยผู้ที่จะเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่ เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

2) หน้าที่ของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ ดังนี้

- (1) ดูแลตรวจสอบ ควบคุมการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และบุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการ

และทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตาม ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุดรวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

(2) กำหนดแนวทาง วางแผนงานหรือนโยบายให้กับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และบุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุดนำไปปฏิบัติ รวมทั้งกำหนด มาตรการ กฎระเบียบหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(3) แก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่องร้องเรียน หรือข้อขัดแย้งที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และรวมถึงพิจารณาเรื่องอื่น ๆ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) พิจารณาอนุมัติเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และพิจารณา ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นของค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

(5) ดำเนินการจัดทำนิติกรรมต่าง ๆ หรืออนุมัติให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และบุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุดกระทำการนิติกรรมในนามของนิติบุคคลอาคารชุดกับบุคคลภายนอก

(6) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยมีการประชุม และดำเนินการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) ดำเนินการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดให้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

3.1.2.4 เจ้าของร่วม

เจ้าของร่วม คือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด โดยเจ้าของร่วมในอาคารชุดมี สิทธิและหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดไว้ โดยเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ของอาคารชุด และมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถเรียกเก็บได้ตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคล

ทั้งนี้หากเจ้าของร่วมฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ดำเนินการกฎระเบียบหรือข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้กับเจ้าของร่วมที่ทำการฝ่าฝืนหรือละเว้นไม่ดำเนินการกฎระเบียบหรือข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดได้

1) การร่วมประชุมเจ้าของร่วม

การประชุมเจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นก็เพื่อให้เจ้าของร่วมได้รับทราบการดำเนินการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้บริหารอาคารชุด และเพื่อให้มีการพบปะพูดคุยระหว่างเจ้าของร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเพื่อให้เจ้าของร่วมแจ้งข้อร้องเรียนหรือข้อขัดข้องต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดทั้งนี้การดำเนินการบางอย่างพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้ต้องใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วมในการดำเนินการด้วย

โดยการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดเรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย (มาตรา 42) โดยการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกนี้ หากเจ้าของร่วมไม่เห็นด้วยกับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผู้ประกอบกรหรือเจ้าของโครงการได้ทำการจดทะเบียนไว้ต่อสำนักงานที่ดิน ที่ประชุมใหญ่สามัญสามารถพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

ทั้งนี้การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและวิธีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่า การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วันเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

องค์ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 กำหนดว่า “การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม” และหากการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกไม่ครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 43 วรรค 2 กำหนดให้ทำการเรียกประชุมเจ้าของร่วมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้หากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องทำการขอมติใด ๆ ในการดำเนินการนั้น มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนั้นต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 45 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมคนเดียวที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุม หรือรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมไม่ได้ (มาตรา 47)

ทั้งนี้หากนิติบุคคลอาคารชุดมีเหตุจำเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำการเรียกประชุมวิสามัญได้ โดยในมาตรา 42/2 ระบุว่า ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วม

ทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ดังนั้น หากมีเหตุจำเป็นนิติบุคคลอาคารชุดอาจทำการจัดประชุมใหญ่วิสามัญได้ ทั้งนี้ เพราะการประชุมใหญ่นั้นก็เพื่อต้องการแจ้ง หรือขอมติเจ้าของร่วมในการดำเนินกิจการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในการดำเนินการ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด อาทิเช่น

1. การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้สังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
2. การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์
3. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
4. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

5. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)

6. การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

7. การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในการดำเนินการ ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด มีดังนี้

1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ซึ่งนี้มีตัวอย่างคำพิพากษาเกี่ยวกับมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ดังนี้

ฎีกาที่ 2898/2543 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ทำผิดระเบียบไว้ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งอันได้แก่ วิธีการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 การประชุมใหญ่นั้น ถ้าได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกัน หรือได้ลงมติฝ่าฝืนกฎบัญญัติในลักษณะนี้ก็ดี หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของบริษัทก็ดี เมื่อกรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขึ้นแล้ว ในการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสีย แต่ต้องร้องขอภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันลงมตินั้น

2) การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมในอาคารชุด

การดำเนินการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ในการดูแล บำรุงรักษาอาคารชุด การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการอาคารชุดนั้น ๆ และการดำเนินการดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในหลายกรณี กฎหมายจึงได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมทุกคนในโครงการจะต้องเฉลี่ยกันออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ได้กำหนดว่า

(1) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

(2) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40 ยังกำหนดให้เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- 1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- 2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- 3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

หากเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามค่าใช้จ่ายตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บแล้ว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18/1 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้นให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และในกรณีที่เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

3.1.3 การบริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด

การบริหารอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ต้องใช้บุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และมีความเชี่ยวชาญเข้ามาดำเนินการบริหาร เนื่องจากงานบริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดเป็นงานที่จะต้องมีการบริหารโดยละเอียดทุกขั้นตอน เป็นงานที่ต้องคอยบริการเจ้าของร่วมและดูแลบำรุงรักษาอาคารชุด ทั้งนี้การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดมีบุคคลหลากหลายเชื้อชาติ หลากหลายอาชีพ การอยู่อาศัยร่วมกันต้องมีกฎระเบียบที่ชัดเจนในการอยู่อาศัยร่วมกัน และการสื่อสารประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ แก่เจ้าของร่วมต้องทั่วถึง

การบริหาร หรือการจัดการ (The Management) หมายถึง การบริหารงานเป็นกระบวนการ จัดองค์การ และการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ซึ่งการบริหารที่ดีนั้นควรประกอบด้วยหลักใหญ่ 4 ประการ คือ

1. การวางแผน
2. การจัดองค์การ

3. การบังคับบัญชางาน

4. การควบคุม

การบริหารงานอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม นั้น เป็นงานที่ประกอบด้วยงานการบริหาร ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบกับธุรกิจอื่น ๆ ก็จะมีส่วนคล้ายคลึงกัน เช่น การบริหารโรงแรม ทั้งนี้จะมีหน่วยงานการบริหารหลาย ๆ ส่วน ไม่ว่าจะเป็นงานเกี่ยวกับบัญชี การติดต่อบุคคลทุกฝ่าย ทั้งภายในองค์กร และบุคคลภายนอก ทั้งยังมีงานเอกสารอื่น ๆ อันสำคัญ งานซ่อมบำรุง งานด้านเลขานุการ งานด้านติดตามทวงถามหนี้สิน งานด้านกฎหมาย การบริหารอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม จึงเป็นงานที่ต้องการผู้ที่มีความรู้และเป็นผู้วางแผนที่ดี มีการแบ่งงานและการบริหารงานไม่ซ้ำซ้อน เป็นสัดส่วน ชัดเจน มีขั้นตอนการบริหารจัดการและการแก้ไขปัญหาอย่างเป็นขั้นเป็นตอน มีการประเมินผล งาน มีการปรับปรุงแก้ไขการทำงานอยู่ตลอดเวลา

โดยการบริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดเป็นงานที่ครอบคลุมกิจการทุกอย่างภายในอาคารชุดทุกส่วน โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารจัดการดังนี้

1) การสร้างงบประมาณ (Budgeting)

เมื่อมีการคัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องเตรียมการการสร้างหรือจัดทำงบประมาณว่าจะมีค่าใช้จ่ายใดที่จะเกิดขึ้นบ้าง อาทิ ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าจ้างบริษัททำความสะอาด ค่าจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาอาคารชุด ค่าประกันภัยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งนี้นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นนิติบุคคลที่แสวงหากำไร และรายรับของนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นรายรับประจำ คือรายรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมในอาคารชุด ดังนั้นรายรับของนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นรายรับที่จำกัด งบประมาณค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องบริหารจัดการให้ไม่เกินรายรับของนิติบุคคลอาคารชุด

2) การประกันภัย (Insurance)

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมต้องมีการทำประกันภัยซึ่งเป็นสิ่งสำคัญ เพราะอาคารชุดมีบุคคลอยู่ร่วมกันหลายร้อยครอบครัว การอยู่ร่วมกันของคนจำนวนมากมีความเสี่ยงสูงมากที่จะเกิดภัยต่าง ๆ ขึ้น ทั้งนี้ภัยต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอาจจะมาจากบุคคลภายนอก หรือเจ้าของร่วมของในอาคารชุดนั่นเอง หรือเกิดจากภัยธรรมชาติ จึงมีความจำเป็นอย่างมากที่ผู้บริหารอาคารชุดต้องเอาใจใส่และให้ความสำคัญกับการประกันภัย เพราะหากเกิดความเสียหายต่ออาคารชุดหรือเจ้าของร่วมร่วมถึงบุคคลภายนอกแล้วจะได้มีการเยียวยาชดใช้ความเสียหายให้แก่บุคคลที่ได้รับ ความเสียหายได้

3) คณะกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด (Board Committee)

นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งก็คือเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดให้เข้ามาเป็น

กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการบริหารอาคารชุด และดูแลรักษาทรัพย์สินต่าง ๆ ของอาคารชุด

4) การเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (Election)

เจ้าของร่วมในอาคารชุดอาคารชุดหนึ่งนั้น ต้องทำการเลือกตัวแทนเพื่อทำหน้าที่แทนเจ้าของร่วม ซึ่งก็คือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จึงจำเป็นต้องจัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนด

5) การควบคุมดูแลพนักงาน และคู่สัญญาของนิติบุคคลอาคารชุด (ผู้รับเหมา) (Construction) การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ต้องทำการควบคุมดูแลพนักงานลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงคู่สัญญาต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้รับเหมาต่าง ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ว่าจ้างเข้ามาดูแลซ่อมแซมอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพ

6) การรักษาความปลอดภัย (Security safety)

การรักษาความปลอดภัยในอาคารชุด เป็นสิ่งสำคัญอย่างมาก เนื่องจากในอาคารชุดมีการอยู่อาศัยของบุคคลเป็นจำนวนมาก มีการเข้าออกของผู้พักอาศัยอยู่ตลอดเวลา จึงต้องมีมาตรการรักษาความปลอดภัยในอาคารชุดที่มีประสิทธิภาพ มีความรัดกุม เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเหตุร้ายต่าง ๆ เกิดขึ้นในอาคารชุด

7) การติดต่อสื่อสาร (Communication)

การติดต่อสื่อสารเป็นสิ่งที่จำเป็นของอาคารชุด เนื่องจากอาคารชุดมีบุคคลอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก การสื่อสาร การประชาสัมพันธ์ กับเจ้าของร่วมในอาคารชุดจึงต้องมีการสื่อสารที่ชัดเจนและมีประสิทธิภาพ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งในอาคารชุดจากการสื่อสารที่ผิดพลาดหรือการสื่อสารที่ไม่มีประสิทธิภาพและบุคคลที่เข้ามาทำการบริหารอาคารชุดต้องสื่อสารภาษาต่างประเทศได้เป็นอย่างดีอีกด้วย

8) การบำรุงรักษาอาคารชุด (Maintenance)

อาคารชุดนั้นต้องการการดูแลบำรุงรักษาที่ดี และมีประสิทธิภาพ งานระบบต่าง ๆ ของอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นไฟฟ้า ประปา อุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในและภายนอกอาคารชุด ต้องมีการดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้เพื่อให้อุปกรณ์ต่าง ๆ มีอายุการใช้งานที่ยืนยาว และหากมีการใช้งานอย่างถูกต้องและมีการบำรุงดูแลรักษาอย่างถูกวิธี นิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารชุดได้เป็นอย่างมาก

9) การดูแลเหตุฉุกเฉิน (Emergency)

การบริหารอาคารชุดนั้น ต้องมีแผนรองรับกรณีมีเหตุฉุกเฉิน และต้องมีความชัดเจนในขั้นตอนการแก้ไขเหตุการณ์ต่างที่อาจเกิดขึ้นกับอาคารชุดรวมถึงเจ้าของร่วมในอาคารชุด ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นเหตุอัคคีภัย แผ่นดินไหว หรือเหตุไฟฟ้าขัดข้อง รวมถึงเหตุร้ายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นใน

อาคารชุด ซึ่งเหตุการณ์ต่าง ๆ เหล่านี้เป็นเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอาคารชุดได้ทั้งสิ้น ดังนั้นการบริหารอาคารชุดจึงมีความจำเป็นที่จะต้องเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน

ดังนั้น การบริหารอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการบริหารโดยผู้มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด เพราะการบริหารอาคารชุดเป็นงานที่เกี่ยวกับการบริหารงานหลายรูปแบบทั้งการบริหารบุคคลากร งบประมาณ การแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ในอาคารชุด

3.1.4 หน้าที่ของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดได้ทำการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเข้ามาเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว คณะกรรมการก็จะดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างบุคคลที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการอาคารชุด โดยบุคคลที่คณะกรรมการคัดเลือกเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะ แต่ทั้งนี้โดยส่วนมากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นนิติบุคคลเป็นหลัก ซึ่งก็คือบริษัทที่รับจ้างบริหารอาคารทั่วไป

บุคคลหรือนิติบุคคลที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคัดเลือกกว่าจ้างให้เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารอาคารชุดนั้น เป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญและมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นผู้ลงมือปฏิบัติงานโดยตรง แต่ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือคุณสมบัติใด ๆ เกี่ยวกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุด ดังนั้น อาจมีความเป็นไปได้ว่าผู้ที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุดอาจไม่ใช่มืออาชีพ ไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญหรือมีประสบการณ์ในด้านการบริหารอาคารชุด

โดยหน้าที่ของบุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุดในการบริหารจัดการทรัพย์สินจึงเป็นไปตามหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดอันเป็นไปตามกฎหมายกำหนด ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) หน้าที่การบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance and Repairs) การบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดหรือใช้งานไม่ได้ทั้งทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล (เจ้าของต้องออกค่าใช้จ่ายเอง)
- 2) หน้าที่การรักษาความปลอดภัย (Security Protection) การป้องกันโจรภัย การป้องกันอัคคีภัยป้องกันเหตุต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

3) หน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด (Cleaning) ภายในอาคารและภายนอกอาคารของอาคารชุด

4) หน้าที่ทำการประกันภัยอาคารและทรัพย์สินต่าง ๆ ในอาคารชุด (Insurance) รวมทั้งการจัดทำประกันภัยอัคคีภัย (Fire Insurance) การจัดทำประกันการสูญหายของทรัพย์สินจากการโจรกรรม (Theft Insurance) และรวมถึงการจัดทำประกันความเสียหายจากอุบัติเหตุอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นต่ออาคารชุดและเจ้าร่วมในอาคารชุด

5) หน้าที่การบริหารและการจัดการประโยชน์ในทรัพย์สิน (Income Producing) และหน้าที่ในการให้บริการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งแสวงหารายได้ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เช่น ค่าที่จอดรถ ค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าเช่าการติดตั้งป้ายโฆษณาต่าง ๆ ในพื้นที่อาคารชุด เป็นต้น รวมถึงการเป็นตัวแทนหรือนายหน้าในการติดต่อซื้อขาย หรือเช่าห้องชุดในอาคารชุด

6) หน้าที่ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (Expense Collection) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายประจำเดือนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายส่วนบุคคลอื่น ๆ และทำการออกหนังสือทวงถาม ติดตามหนี้สินต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด

7) หน้าที่ในการจัดทำบัญชีการเงินและการรายงาน (Accounting and Reporting) การจัดทำประมาณรายจ่ายระยะยาวและงบประมาณประจำปีการจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการจัดทำงบการเงินและงบดุลประจำปี และการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ

8) หน้าที่ในการดำเนินการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ (Servicing) บริการด้านกีฬาบริการด้านบันเทิงบริการด้านร้านค้า อาคาร เครื่องดื่มบริการสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ในอาคารชุด

9) หน้าที่ในการสร้างสัมพันธ์ภาพระหว่างผู้อยู่อาศัย (Resident Relations) เช่น การจัดงานรื่นเริงตามประเพณี และการส่งเสริมการพบปะสังสรรค์หรือนันทนาการแก่ผู้อยู่อาศัย

10) หน้าที่ในการแก้ไขปัญหาข้อร้องทุกข์ (Complaint Handling) การรับเรื่องราวร้องเรียนร้องทุกข์ ทั้งนี้ต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนต่าง ๆ โดยรวดเร็ว

11) หน้าที่ในการประชาสัมพันธ์ (Public Relations) การแจ้งข่าวสารต่าง ๆ โดยใช้สื่อที่เหมาะสม และการเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารชุมชน

3.1.5 กฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด

การบริหารอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม นั้น มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดที่สำคัญ ได้แก่

1. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ทั้งนี้กฎหมายที่มีความสำคัญในการบริหารอาคารชุดคือพระราชบัญญัติอาคารชุด เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดจะระบุถึงรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารชุดโดยเฉพาะ และได้กำหนดความหมายของอาคารชุด อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคล ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนั้น จะกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของเจ้าของอาคารให้ต้องดำเนินการต่าง ๆ ที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารกำหนดด้วย เช่น การตรวจสอบอาคารประจำปี การชักซ้อมหนีไฟ การติดป้ายประกาศหรือป้ายบ่งชี้ต่าง ๆ ในอาคารชุด การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน อาคารต้องได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 ด้วย

ส่วนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนที่นำมาใช้กับการบริหารอาคารชุดนั้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องเกี่ยวกับบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคล ตัวการตัวแทน ละเมิด ทั้งนี้เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายจึงต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นนอกจากหน้าที่และความรับผิดชอบตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วหน้าที่และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดก็ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

3.1.5.1 บทลงโทษและความรับผิดตามกฎหมายจากการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ความรับผิดชอบของการบริหารอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายที่เกิดจากการบริหารอาคารชุดนั้น ได้มีกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้โดยเฉพาะแล้วโดยมีความรับผิดต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดดังนี้

1. กรณีไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

2. กรณีไม่จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ต่อเนื่องกัน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5 หมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

3. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

4. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องแต่งตั้งผู้จัดการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

5. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

6. กรณีไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้วต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

7. อาจต้องถูกลงโทษตามมาตรา 71 ซึ่งเป็นบทกำหนดโทษสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ซึ่งหากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่ามิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น โดยมาตรา 38/1 38/2 38/3 มีรายละเอียดดังนี้

มาตรา 38/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อย 1 ครั้งในรอบ 12 เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา 38/2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่เกิน 7 วัน

มาตรา 38/3 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้ รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่า 10 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1 หมื่นบาท

ทั้งนี้ความรับผิดของการบริหารอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายนั้นนอกจากพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ยังมีความรับผิดตามกฎหมายอื่น ๆ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายอาญา เป็นต้น

3.1.5.2 บทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

บทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีต่าง ๆ ดังนี้

1) มิได้ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว โดยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

2) มิได้นำมติแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ โดยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

3) มิได้นำมติแต่งตั้งผู้จัดการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ โดยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

4) มิได้นำมติแต่งตั้งกรรมการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ โดยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

5) ไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

6) ไม่จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นเดือนและติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ต่อเนื่องกัน โดยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

โดยกรณีนิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิด ผู้จัดการต้องรับโทษเช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

3.1.5.3 บทลงโทษประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

บทลงโทษประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีต่าง ๆ ดังนี้

1) ในกรณีที่กรรมการตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ แต่ประธานคณะกรรมการไม่ได้เรียกประชุมคณะกรรมการภายใน 7 วันนับแต่วันที่ร้องขอ โดยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

2) มิได้จัดประชุมคณะกรรมการ 1 ครั้งใน 6 เดือนเป็นอย่างน้อย โดยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

3.1.6 การกำหนดมาตรฐานผู้การบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของประเทศไทยไม่ได้กำหนดมาตรฐานทางกฎหมาย เงื่อนไขหรือกฎเกณฑ์ใด ๆ ในบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุด และไม่ได้มีองค์กรใดมาควบคุมกำกับดูแล เพียงแต่ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือได้รับเลือกจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถเข้ามาบริหารจัดการดูแลอาคารชุดนั้น ๆ ได้

สำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพียงแต่ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและมีคุณสมบัติ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ระบุไว้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ก็สามารถเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ โดยผู้บริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขใด ๆ ใดเกี่ยวกับผู้บริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นโดยปกติแล้วจะมีบริษัทรับจ้างบริหารอาคารชุดมาทำการบริหารงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุด โดยอาจได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจได้รับเลือกจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้เข้ามารับจ้างบริหารงานในอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด โดยบริษัทรับจ้างบริหารอาคารเหล่านี้ อาจไม่ได้เป็นบริษัทที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุดก็ได้ ดังนั้นจึงก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เพราะหากอาคารชุดนั้นบริหารโดยบริษัทรับจ้างบริหารอาคารที่ไม่ได้เป็นบริษัทที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด ความเสียหายอย่างใหญ่หลวงก็จะเกิดขึ้นกับอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น

ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ที่เข้ามาบริหารอาคารชุด อาจจะเป็นผู้ที่ไม่ได้มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุดก็เป็นได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดกฎเกณฑ์หรือคุณสมบัติไว้เป็นกรณีพิเศษแต่อย่างใด

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดมาตรการ กฎเกณฑ์หรือคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ที่เข้ามาบริหารอาคารชุดไว้เป็นกรณีพิเศษ บุคคลใดจะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเข้ามาบริหารอาคารชุดก็ได้ เพียงแต่ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือได้รับเลือกจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถเข้ามาบริหารจัดการดูแลอาคารชุดนั้นๆ ได้โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดที่มาและคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เท่านั้น โดยมาตรา 35 ระบุว่า ให้นิติบุคคลอาคารชุด มีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ และมาตรา 35/1 ได้ระบุถึงคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้

สำหรับผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุด ไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมากต่อนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการค้าไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติตาม ก็ไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย เช่น การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ ของ

นิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้มติของการประชุมเจ้าของร่วมในการดำเนินการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่มีวิธีการดำเนินการที่ถูกต้อง นอกจากการจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ยังต้องมีการเตรียมการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง วางแผนงบประมาณด้านบุคลากร ความรอบรู้และเทคนิค ระบบต่าง ๆ ของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นไฟฟ้า ประปา การดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารชุด ซึ่งการดำเนินการบริหารอาคารชุดโดยไม่มี ความรู้ความเชี่ยวชาญก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมเป็นอันมาก

ดังนั้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องจัดให้มีองค์กรใดองค์กรหนึ่งขึ้นมาเพื่อกำกับดูแล หรือควบคุมมาตรฐานหรือหลักเกณฑ์สำหรับผู้ที่ดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมถึงผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยองค์กรที่จัดตั้งขึ้นนี้อาจจัดตั้งโดยหน่วยงานของรัฐ โดยอาจให้กรมที่ดินเป็นผู้ดำเนินการในเบื้องต้น เนื่องจากการอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เกี่ยวข้องกับกรมที่ดินนับแต่จดทะเบียนเป็นอาคารชุด จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จดทะเบียน ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ เป็นต้น โดยอาจมีการตั้งคณะกรรมการกำกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยอาจมีตัวแทนขององค์กรต่าง ๆ อาทิ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สภาสถาปนิก สภาวิศวกร สภา

กล่าวโดยสรุปถึงแนวทางดำเนินการกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุด โดยอาจแก้ไขเพิ่มพระราชบัญญัติอาคารชุด ในส่วนของผู้จัดการอาคารชุด และเพิ่มเติมมาตราในพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยอาจกำหนดเงื่อนไข ในการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่ทำการบริหารอาคารชุด ต้องผ่านการอบรมตาม เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และอาจต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพจากองค์กร ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด หรืออาจทำการบัญญัติกฎหมาย ฉบับใหม่ขึ้นมาเพื่อจัดตั้งองค์กรที่จะมาทำการกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุด

ทั้งนี้ ในเรื่องเกี่ยวกับแนวคิดการพัฒนามาตรฐานการบริหารอาคารชุดนั้น ได้มีสมาคมบริหาร ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นและได้รับใบอนุญาตประมาณเดือนสิงหาคม 2538 โดย วัตถุประสงค์ของสมาคมฯ เพื่อยกระดับวิชาชีพการบริหารทรัพย์สิน เพื่อเผยแพร่ความรู้ในการ บริหารทรัพย์สิน การบริหารอาคารชุด การบริหารบ้านจัดสรร การบริหารชุมชน หรือวิชาการอื่นใดที่ เกี่ยวข้อง และทั้งนี้สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ยังเปิดทำการอบรมและให้ความรู้แก่ บุคคลที่มีความประสงค์จะเป็นบริหารอาคารชุด รวมถึงบุคคลที่จะประกอบวิชาชีพเป็นผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุด แต่ทั้งนี้ยังไม่มีกฎหมายใดบังคับว่า ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคาร หรือผู้ที่จะเป็นผู้จัดการ

นิติบุคคลอาคารชุด ต้องผ่านการอบรมและได้ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพจากสมาคมก่อนถึงจะเป็นผู้บริหารอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

การที่บุคคลใดจะเข้ามาทำการอบรมการเป็นผู้บริหารอาคารหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกับสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยก็อาศัยความสมัครใจ ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายรองรับหรือให้อำนาจสมาคมบริหารทรัพย์สินในการกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด การที่บุคคลใดจะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้น ปัจจุบันมีเพียงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดคุณสมบัติไว้เบื้องต้นเท่านั้น โดยไม่จำเป็นต้องมีคุณสมบัติพิเศษใด ๆ หรือต้องผ่านการอบรมหรือต้องมีใบประกอบวิชาชีพก่อนถึงจะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ และไม่ได้มีการให้อำนาจองค์กรใดเป็นพิเศษให้ให้อำนาจสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยควบคุมหรือกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดหรือการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ปัจจุบันผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุด หรือผู้ที่ต้องการจะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แม้บุคคลนั้น ๆ จะไม่มีความรู้ความสามารถ หรือไม่เคยผ่านการอบรมจากสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยก็ตาม แต่หากได้รับเลือกจากนิติบุคคลอาคารชุด หรือได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้นก็สามารเป็นผู้บริหารอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ควรจะมีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่จะมาเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องมีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพนี้หรือต้องผ่านการอบรมจากสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยก่อนถึงจะมาเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในอาคารชุดนั้น ๆ ได้ และควรมีกฎหมายรองรับให้อำนาจแก่สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในการกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดในต่างประเทศ

โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาประเทศซึ่งมีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด ได้แก่ ประเทศแคนาดา และฮ่องกง ดังนี้

3.2.1 กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในประเทศแคนาดา

ประเทศแคนาดาได้มีการตราพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 “Condominium Management Services Act, 2015” โดยกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดให้จัดตั้งองค์กรซึ่งมีฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร

ชุดขึ้นมา เรียกว่า “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) และกฎหมายฉบับนี้ยังได้กำหนดให้ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้จะต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการบริหารจัดการอาคารชุดก่อนถึงจะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) เป็นองค์กรที่ตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลปกป้องผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพและมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดให้เป็นมาตรฐานสากล และยังเป็นองค์กรที่คอยตรวจสอบดูแล และสามารถกำหนดบทลงโทษแก่ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ อีกทั้งการก่อตั้งองค์กรนี้ขึ้นมาก็เพื่อเป็นที่มั่นใจให้กับเจ้าของห้องชุดและบริษัทที่ลงทุนในอาคารชุดว่าจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายจากการบริหารอาคารชุดโดยผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับใบอนุญาตการบริหารอาคารชุดจากหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ นอกจากนี้ CMRAO ยังเป็นผู้มีหน้าที่ออกใบอนุญาตประเภทต่าง ๆ สำหรับผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยใบอนุญาตแต่ละประเภทจะกำหนดคุณสมบัติเฉพาะ และยังมีข้อกำหนดการสมัคร เงื่อนไข และข้อผูกพันของผู้ที่จะเป็นผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละประเภทไว้โดยเฉพาะ โดยพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015²⁵ ได้กำหนดไว้โดยเฉพาะว่า บุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ที่ออกโดย “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario จะไม่สามารถดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

3.2.1.1 องค์กรที่กำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ประเทศแคนาดาได้มีการดำเนินการจัดตั้งองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไว้โดยเฉพาะโดยใช้ชื่อว่า “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) ซึ่งตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015) โดยกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดให้จัดตั้งองค์กรขึ้นมาเพื่อกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุด โดย “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการ

²⁵ Condominium Management Services Act, 2015.

คอนมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” ก่อตั้งขึ้นมาเมื่อปี 2015 โดยมีวัตถุประสงค์ในการช่วยดำเนินการดูแล ผู้บริโภคหรือเจ้าของห้องชุดในอุตสาหกรรมอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ให้ได้รับความคุ้มครองจากการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการอิสระขึ้นมาหนึ่งชุด โดยคณะกรรมการที่ถูกแต่งตั้งขึ้นมาดังกล่าวเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และยังเป็นผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและอุตสาหกรรมอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม โดยคณะกรรมการดังกล่าวมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการ คอนมิเนียมแห่งออนแทรีโอ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติบริการการจัดการ คอนโดมิเนียม 2015 และคณะกรรมการดังกล่าวยังมีหน้าที่ควบคุม ตรวจสอบและกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดและการดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้คณะกรรมการดังกล่าวยังมีหน้าที่ออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ให้กับผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

3.2.1.2 อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายขององค์กรที่กำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติบริการการจัดการคอนโดมิเนียม 2015 ของประเทศแคนาดาได้ กำหนดให้อำนาจและหน้าที่แก่หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนมิเนียมแห่งออนแทรีโอ (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) ไว้ชัดเจน เริ่มตั้งแต่ให้มีการตั้งหน่วยงานขึ้นมาเป็นนิติบุคคลโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุด และเป็นองค์กรที่ไม่ได้แสวงหากำไร และแต่งตั้งคณะกรรมการอิสระขึ้นมาหนึ่งชุดให้ มีอำนาจบริหารจัดการและดำเนินการต่าง ๆ แทนหน่วยงานกำกับดูแลการจัดการคอนมิเนียมแห่งออนแทรีโอ “The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario” หรือ (CMRAO)

หน่วยงานกำกับดูแลการจัดการคอนมิเนียมแห่งออนแทรีโอ “The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario” หรือ (CMRAO) เป็นองค์กรที่กำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศแคนาดา มีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ และกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีหน้าที่ให้การอบรมและออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ให้กับผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และยังมีหน้าที่ควบคุมการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริการการจัดการคอนโดมิเนียม 2015

อำนาจหน้าที่ของหน่วยงานกำกับดูแลการจัดการคอนมิเนียมแห่งออนแทรีโอ (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) มีดังนี้

1. ดำเนินการอบรมและให้ความรู้เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดแก่ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

2. ดำเนินการออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ให้กับผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจระงับ เพิกถอนใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ดังกล่าวด้วย

3. จัดระบบการตรวจสอบใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออนไลน์สำหรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการตรวจสอบใบอนุญาตของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงให้ข้อมูลเกี่ยวกับการการพัก การเพิกถอนใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

4. ดำเนินการส่งเสริมและบังคับให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 และตามข้อกำหนดในการออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

5. ดำเนินการตรวจสอบ สอบสวนข้อร้องเรียนต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

6. พิจารณาลงโทษทางวินัยใด ๆ ในการกระทำผิดของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

7. ส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย กฎระเบียบใหม่ ๆ สำหรับการบริหารจัดการอาคารชุดให้แก่ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

3.2.1.3 กฎเกณฑ์ทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015) ได้กำหนดกฎเกณฑ์ทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดและการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ว่า “บุคคลใดไม่สามารถดำเนินการบริหารจัดการอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ เว้นแต่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดหรือใบอนุญาตการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”²⁶

โดยประเภทของใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด มี 4 ประเภท ได้แก่

1) ใบอนุญาตประเภททั่วไป หรือเรียกว่า General Licence

²⁶ Section 34(1) of Condominium Management Services Act, 2015.

2) ใบอนุญาตประเภททั่วไปเป็นการเฉพาะ หรือเรียกว่า Transitional Genral Licence

3) ใบอนุญาตประเภทจำกัด หรือเรียกว่า Limited Licence

4) ใบอนุญาตประเภทผู้ให้บริการจัดการคอนโดมิเนียม หรือเรียกว่า Condominium Management Provider Licence

โดยแต่ละประเภทของใบอนุญาตนั้นขึ้นอยู่กับระดับการศึกษา และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และยังรวมถึงสถานะการเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอีกด้วย

ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวยังได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารจัดการอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ด้วยหลายประการ และพระราชบัญญัตินี้ยังให้อำนาจหน้าที่แก่องค์กรกำกับดูแลการจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) ในการออกข้อกำหนดและหลักปฏิบัติ รวมถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ให้ผู้บริหารจัดการอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นข้อปฏิบัติอีกด้วย

พระราชบัญญัตินี้ยังได้มีบทกำหนดโทษกับบุคคลผู้ที่ไม่ได้มีใบอนุญาตให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดหรือใบอนุญาตการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนข้างรุนแรง หากผู้ใดดำเนินการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม หรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่มีใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้กำหนดโทษทั้งโทษปรับและโทษจำคุกไว้ด้วย ทั้งนี้แม้หากบุคคลนั้นจะมีใบอนุญาตให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดหรือใบอนุญาตการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วก็ตาม แต่กฎหมายก็ยังกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบจากการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารอาคารชุดหรือการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ด้วย โดยหากนายทะเบียนได้รับการร้องเรียนจากเจ้าของร่วมหรือบุคคลอื่นใดว่าผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดประพฤติผิดกฎหมาย หรือระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึงจรรยาบรรณ นายทะเบียนก็จะแจ้งให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตทำการชี้แจงเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็ว และนายทะเบียนซึ่งมีหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ก็ได้ตามที่เห็นสมควร และหากเห็นว่าเรื่องดังกล่าวควรถูกส่งให้คณะกรรมการวินัยที่ตั้งขึ้นโดยองค์กรกำกับดูแลการจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) ซึ่งมีหน้าที่กำกับดูแลและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำการสืบสวนและสอบสวน รวบรวมข้อมูลและพยานหลักฐาน เกี่ยวกับเรื่องที่ถูกร้องเรียนดังกล่าว และหากคณะกรรมการวินัยดังกล่าวพิจารณาแล้วพบว่าผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีการกระทำความผิด หรือทุจริต หรือปล่อยปละละเลย บกพร่องต่อหน้าที่จริง ก็จะมีการมาตรการ

ลงโทษตามความร้ายแรงของความผิด โดยมีตั้งแต่กำหนดให้ผู้ได้รับใบอนุญาตทำการศึกษาเพิ่มเติม หลักสูตรต่าง ๆ สำหรับการบริหารจัดการอาคารชุด หรือลงโทษปรับ พักใบอนุญาต เพิกถอนใบอนุญาต ระวังการสอบเลื่อนชั้นใบอนุญาต แต่ทั้งนี้ผู้ที่ถูกลงโทษดังกล่าว อาจอุทธรณ์คำสั่งที่ลงโทษดังกล่าวต่อคณะกรรมการอุทธรณ์ต่อไปได้²⁷

หากมีการฟ้องคดีต่อศาลจากการกระทำผิดหรือการปฏิบัติหน้าที่โดยบกพร่องของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว ศาลก็มีอำนาจลงโทษปรับ รวมถึงมีอำนาจในการลงโทษจำคุกแก่ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวได้ด้วย ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากกฎหมายทางกฎหมายในการบริหารจัดการอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศแคนนาดาก็พบว่ามีความหมายเฉพาะในการใช้บังคับกับการบริหารจัดการอาคารชุด และยังมีองค์กรหรือหน่วยงานที่มีหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดโดยเฉพาะ และยังมีคณะกรรมการกำกับดูแลและควบคุมการออกใบอนุญาตการบริการบริหารจัดการอาคารชุดหรือการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยตรง

3.2.1.4 บทลงโทษและความรับผิดชอบตามกฎหมายของการบริหารจัดการอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015) ได้บัญญัติว่า บุคคลหรือนิติบุคคลที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งหมายรวมถึงบุคคลที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารคอนโดมิเนียมหรือผู้จัดการคอนโดมิเนียม หากบุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตนั้นทำหน้าที่ใดๆ ของผู้บริหารหรือผู้จัดการคอนโดมิเนียม บทลงโทษ คือ ปรับไม่เกิน 50,000 ดอลลาร์ และจำคุก 2 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ ในกรณีผู้กระทำความผิดเป็นบุคคล หรือปรับไม่เกิน 250,000 ดอลลาร์ ถ้าผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล²⁸ นอกจากนั้นพระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้กำหนดหน้าที่และหลักเกณฑ์ของการบริหารคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดและการเป็นผู้จัดการคอนโดมิเนียมชุดหรืออาคารชุดไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ยังได้กำหนดบทลงโทษละความรับผิดชอบทางกฎหมายสำหรับผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ด้วย โดยหากพบว่าผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกระทำการบกพร่องในหน้าที่ ประพฤติผิดจรรยาบรรณ ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อบัญญัติที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015) หรือกระทำการทุจริต โดยบทลงโทษที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีบทลงโทษหลายรูปแบบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับความร้ายแรง

²⁷ Section 58 of Condominium Management Services Act, 2015.

²⁸ Section 68 (3) of Condominium Management Services Act, 2015.

ของการกระทำความผิดของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยแบ่งเป็นบทลงโทษดังนี้

1. ออกใบแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการกระทำที่ถูกร้องเรียน และอาจมีการดำเนินการใด ๆ ต่อไปกับผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหากยังมีการกระทำความผิดต่อไปอีก²⁹

2. ดำเนินการส่งผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเข้ารับการอบรมหรือศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด³⁰

3. คณะกรรมการมีอำนาจพิจารณากำหนดค่าปรับกับผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนเงินสูงสุดไม่เกิน 25,000 เหรียญ ที่กระทำความผิดไม่เป็นไปตามจรรยาบรรณหรือไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015 มาตรา 58 (4) ข้อ.5)

4. คณะกรรมการมีอำนาจออกคำสั่งระงับหรือห้ามไม่ให้ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเข้ารับการอบรมหลักสูตรที่จำเป็นและเป็นเงื่อนไขในการใช้สอบเลื่อนชั้นใบอนุญาต (Condominium Management Services Act, 2015 มาตรา 58 (4) ข้อ.6)

5. คณะกรรมการมีอำนาจดำเนินคดีอาญาหรือการดำเนินการอื่นใดอันมิชอบด้วยกฎหมายของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015³¹

6. กรณีที่ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาถูกฟ้องคดีต่อศาล และศาลมีคำพิพากษาคัดสินว่าเป็นผู้กระทำความผิด พระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 ได้ให้อำนาจศาลในการพิพากษาลงโทษได้โดยมีกำหนดอัตราโทษปรับไม่เกิน 50,000 ดอลลาร์ หรือลงโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ (Condominium Management Services Act, 2015 มาตรา 68 (3)(A))

7. กรณีที่ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นนิติบุคคลถูกฟ้องคดีต่อศาล และศาลมีคำพิพากษาคัดสินว่าเป็นผู้กระทำความผิด พระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 ได้ให้อำนาจศาลในการพิพากษาลงโทษได้โดยมีกำหนดอัตราโทษปรับไม่เกิน 250,000 ดอลลาร์³²

²⁹Section 57 of Condominium Management Services Act, 2015.

³⁰ Section 58 (4).of Condominium Management Services Act, 2015.

³¹ Section 65 (2)(B) of Condominium Management Services Act, 2015.

³² Section 68 (3)(B) of Condominium Management Services Act, 2015.

8. นอกจากศาลจะมีอำนาจลงโทษผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นนิติบุคคลถูกฟ้องคดีต่อศาล ตามข้อ 6. และข้อ 7. ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ศาลก็มีอำนาจที่จะพิพากษาลงโทษให้บุคคลนั้นหรือนิติบุคคลนั้นจ่ายหรือชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหายจากการดำเนินการของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้อีกด้วย³³

3.2.2 กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในฮ่องกง

เขตปกครองพิเศษฮ่องกงนั้นโดยสภาพเป็นเกาะที่มีพื้นที่จำกัด ทำให้ที่ดินทุกตารางนิ้วมีค่าเป็นอย่างมาก ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่แพงมากเป็นปัจจัยทำให้ประชาชนชาวฮ่องกงในปัจจุบันมักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคนรุ่นใหม่หรือคนในวัยเริ่มต้นทำงานไม่มีความสามารถซื้อที่ดินปลูกบ้านเป็นของตนเองได้ และปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่ทำให้อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมเพราะประชากรจากประเทศจีนได้อพยพเข้ามาอยู่อาศัยและศึกษาในฮ่องกงจำนวนมาก ทั้งนี้ประชากรชาวจีนที่อพยพเข้ามามีรายได้สูงและฐานะดีกว่าชาวฮ่องกงเป็นอย่างมากทำให้มีกำลังซื้อห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมสูงกว่าชาวฮ่องกง ด้วยเหตุปัจจัยหลายอย่างที่ได้กล่าวมา ห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมในฮ่องกงจึงได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก และปัจจุบันจำนวนห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมมีจำนวนเพิ่มขึ้นสูงเป็นอย่างมาก และแม้จะมีการก่อสร้างอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมากก็ตาม แต่ปัจจุบันที่อยู่อาศัยในฮ่องกงก็ยังไม่เพียงพอกับจำนวนประชากรที่ต้องการที่อยู่อาศัยในฮ่องกง ทั้งนี้ห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมฮ่องกงยังขึ้นชื่อว่าเป็นสิ่งก่อสร้างที่หนาแน่นมากที่สุดในโลก เนื่องจากประชากรที่หนาแน่นมากกว่า 7 ล้านคน (ข้อมูลในปี 2018) พื้นที่อาศัยต่อของประชากรต่อคนเฉลี่ยเพียง 16 ตารางเมตร สาเหตุของการขยายตัวของห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมในฮ่องกงอย่างรวดเร็ว ทำให้การบริหารจัดการที่อยู่อาศัยในฮ่องกงมีปัญหาเป็นอย่างมาก อาคารชุดส่วนใหญ่ไม่ได้ดำเนินการบริหารจัดการโดยมืออาชีพ และไม่มีกฎหมายเฉพาะที่มาใช้บังคับกับการบริหารอาคารชุดหรือที่อยู่อาศัย ผู้ที่จะมาดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือที่อยู่อาศัยในฮ่องกงไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการก็สามารถเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือที่อยู่อาศัยได้ ทำให้เกิดปัญหาและความยุ่งยากในการบริหารจัดการอาคารชุดและที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก และเมื่อการบริหารอาคารชุดหรือที่อยู่อาศัยดำเนินการโดยผู้ที่ไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ยิ่งทำให้เกิดปัญหาและความเสียหายต่อเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดหรือโครงการนั้น ๆ เป็นอย่างมาก ทำให้รัฐบาลมีความจำเป็นต้องทำการออกกฎหมายเพื่อควบคุมการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม รวมถึงที่อยู่อาศัยอย่างอื่น และกำหนดให้ตั้งหน่วยงานที่เป็นนิติบุคคลขึ้นมาควบคุมและกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และอสังหาริมทรัพย์อย่าง

³³Section 69 (1) of Condominium Management Services Act, 2015.

อื่นเป็นการเฉพาะ และกฎหมายที่ออกมาใหม่ยังกำหนดให้ผู้ที่ดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือที่อยู่อาศัยได้ต้องได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่ตั้งขึ้นมาเพื่อกำกับดูแลและควบคุมการบริหารจัดการห้องชุดหรือที่อยู่อาศัยด้วย

3.2.2.1 องค์กรที่กำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

รัฐบาลฮ่องกงได้ตรากฎหมายการบริหารจัดการทรัพย์สินขึ้นมาเมื่อปี 2016 หรือ ปี พ.ศ. 2559 เรียกว่า “ พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ” หรือเรียกว่า “ Cap. 626 Property Management Service Ordinance ” การออกกฎหมายฉบับดังกล่าวก็เพื่อจัดตั้งให้เมืองค์กรหรือหน่วยงานที่ทำการควบคุมการให้บริการด้านการจัดการทรัพย์สิน โดยหมายรวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุดด้วย โดยกฎหมายดังกล่าวได้ให้หน่วยงานดังกล่าวแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาหนึ่งชุดโดยให้มีอำนาจในการกำกับดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ทั้งนี้กฎหมายฉบับดังกล่าวยังกำหนดให้ผู้จัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้จัดการอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตจากหน่วยที่ได้จัดตั้งขึ้นมาตามกฎหมายฉบับนี้ถึงจะมีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงอาคารชุดได้ โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้หน่วยงานดังกล่าวมีฐานะเป็นนิติบุคคล³⁴ โดยให้มีหน้าที่กำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารทรัพย์สิน บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานที่ตั้งขึ้นมาเรียกว่า “ หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “ PMSA ” โดยหน่วยงานดังกล่าวเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ควบคุมการจัดการทรัพย์สินโดยให้มีอำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลที่จะมาเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน และทั้งนี้หน่วยงานดังกล่าวได้มีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สินและผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุด ให้มีคุณภาพและให้ได้มาตรฐานวิชาชีพบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้จัดการทรัพย์สินมีความเป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

3.2.2.2 อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายขององค์กรที่กำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตาม “ พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ” (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) ได้กำหนดจัดตั้ง “ หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “ PMSA ” โดยหน่วยงานดังกล่าวมีบทบาทสำคัญที่ใช้อำนาจหน้าที่ในการควบคุมและกำกับดูแลผู้บริหารทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคาร

³⁴ Section 42 of Cap. 626 Property Management Service Ordinance.

ชุด ที่อยู่อาศัยและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกฎหมายได้กำหนดอำนาจและหน้าที่ให้หน่วยงานดังกล่าวมีอำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่องค์กรหรือบุคคลที่ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริหารอาคารชุด และยังมีอำนาจในการออกกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ รวมถึงให้มีอำนาจกำหนดจรรยาบรรณของผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุด และยังมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการทางวินัยเพื่อทำการสอบสวนและกำหนดบทลงโทษแก่ผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุดที่บริหารจัดการไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ ทั้งนี้เพื่อควบคุมให้ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุดดำเนินการบริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎหมายและให้ได้มาตรฐานมีอาชีพ โดยอำนาจและหน้าที่ของ“หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” ตาม“ พระราชบัญญัติการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ” (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) แบ่งออกเป็น

- 1) อำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุด³⁵
- 2) หน้าที่เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ที่ได้รับใบอนุญาตผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุด³⁶
- 3) หน้าที่ในการกำกับดูแลและควบคุมการให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินที่อยู่อาศัยของผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงอาคารชุด³⁷
- 4) หน้าที่ส่งเสริมสนับสนุนในการให้ความรู้และอบรมผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด³⁸
- 5) อำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนในการดำเนินการของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ถูกร้องเรียน³⁹
- 6) อำนาจในการลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ⁴⁰

³⁵ Section 8 of Cap. 626 Property Management Service Ordinance.

³⁶ Section 12 Cap. 626 Property Management Service Ordinance.

³⁷ Section 43 (A) Cap. 626 Property Management Service Ordinance.

³⁸ Section 43 (B).of Cap. 626 Property Management Service Ordinance.

³⁹ Section 18 of Cap. 626 Property Management Service Ordinance.

⁴⁰ Section 24,26,30, 31.of Cap. 626 Property Management Service Ordinance.

3.2.2.3 กฎเกณฑ์ทางกฎหมายในการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) ได้กำหนดกฎเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดไว้เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยกฎหมายดังกล่าวได้ควบคุมการบริหารทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น การบริการจัดการทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ , การบริการจัดการสภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน , การบริการจัดการซ่อมแซมและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ และรวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมด้วย ในที่นี้จะกล่าวเฉพาะในส่วนของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นสำคัญ ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) ได้กำหนดไว้ว่า “ห้ามบุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์...” ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้จะต้องผ่านการอบรมและผ่านการทดสอบ และได้รับใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินก่อน ถึงจะมีสิทธิดำเนินการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุดได้

โดยใบอนุญาตการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ประเภท

- 1) ใบอนุญาตผู้จัดการทรัพย์สิน สำหรับประเภทนิติบุคคล มีประเภทเดียว
- 2) ใบอนุญาตผู้จัดการทรัพย์สิน สำหรับประเภทบุคคลธรรมดาแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่
 - (1) ใบอนุญาตระดับที่ 1 หรือเรียกว่า A licenced PMP (Tier 1)
 - (2) ใบอนุญาตระดับที่ 2 หรือเรียกว่า A licenced PMP (Tier 2)

ใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินในประเภทนิติบุคคลนั้น กฎหมายไม่ได้แบ่งใบอนุญาตออกเป็นหลายระดับมีเพียงระดับเดียวเท่านั้น แต่ใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทบุคคลธรรมดานั้นกฎหมายได้แบ่งออกเป็นสองระดับ โดยในแต่ละระดับมีข้อกำหนดที่แตกต่างกัน และมีกฎเกณฑ์ที่แตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับคุณวุฒิการศึกษา และคุณวุฒิวิชาชีพ รวมถึงประสบการณ์การบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยระดับที่ 1 เป็นระดับเบื้องต้น ส่วนระดับที่ 2 เป็นระดับผู้จัดการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งการแบ่งระดับดังกล่าวของใบอนุญาตประเภทบุคคลธรรมดานั้น ก็เพื่อสนับสนุนให้ผู้บริหารทรัพย์สินมีการพัฒนาอาชีพของตนเองโดยบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตระดับที่ 1 สามารถสอบเลื่อนขั้นเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตระดับที่ 2 ได้โดยจะต้องเข้ารับการศึกษและผ่านการฝึกอบรมวิชาชีพเพื่อให้สามารถพัฒนาเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตระดับที่ 2 ได้

โดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวแล้ว จะถูกขึ้นทะเบียนไว้ที่”หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” (Property Management Services Authority) ซึ่งประชาชนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้โดยตรงว่าบุคคลใดเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประเภทใด

นอกจากนี้พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) ยังได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมถึงบทลงโทษแก่ผู้บริหารทรัพย์สินไว้หลายประการ และพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวยังได้ให้อำนาจแก่ “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” ให้มีอำนาจควบคุมและกำกับดูแลผู้ที่ได้รับใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สิน ในการออกข้อกำหนดและหลักปฏิบัติ รวมถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ให้ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินเป็นข้อปฏิบัติอีกด้วย

ทั้งนี้หากมีการร้องเรียนเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้ที่ได้รับใบอนุญาต คณะกรรมการดังกล่าวสามารถแต่งตั้งคณะกรรมการวินัย ทำการสอบสวนข้อร้องเรียนที่ได้รับการร้องเรียนได้ รวมถึงหากมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้ที่ได้รับใบอนุญาตกระทำความผิดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึงจรรยาบรรณ ก็ดำเนินการสอบสวนทางวินัยได้ และเมื่อทำการสอบสวนแล้วปรากฏว่าผู้ได้รับใบอนุญาตกระทำความผิดตามที่ได้รับการร้องเรียน หรือตามที่มีเหตุอันควรสงสัยว่ากระทำความผิด คณะกรรมการวินัยมีอำนาจสั่งลงโทษผู้กระทำความผิดได้ ทั้งนี้การลงโทษมีหลายระดับขึ้นอยู่กับความร้ายแรงของการกระทำความผิดของผู้ที่ได้รับใบอนุญาต โดยโทษมีตั้งแต่ออกคำสั่งเตือนด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร ,การกำหนดเงื่อนไขบางประการในใบอนุญาต, การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของใบอนุญาต, คำสั่งระงับใบอนุญาต ,โทษปรับ และหากการกระทำความผิดดังกล่าวเป็นการกระทำความผิดที่ร้ายแรงคณะกรรมการวินัยอาจลงโทษโดยมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตรวมถึงลงโทษจำคุกได้ด้วย และทั้งนี้หากผู้กระทำความผิดไม่เห็นด้วยกับคำตัดสินของคณะกรรมการวินัย ผู้ที่ถูกลงโทษดังกล่าวอาจอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการวินัยที่ให้ลงโทษผู้กระทำความผิดต่อคณะกรรมการอุทธรณ์ต่อไปได้

3.2.2.4 บทลงโทษและความรับผิดตามกฎหมายจากการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) กำหนดว่า ห้ามไม่ให้ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตบริหารทรัพย์สิน อ้างว่ามีใบอนุญาตหรือทำหน้าที่บริหารทรัพย์สิน ผู้ใดฝ่าฝืน มีโทษปรับไม่เกิน 500,000 ดอลลาร์ฮ่องกง และจำคุก 2 ปี

นอกจากนี้พระราชบัญญัติดังกล่าวยังได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารทรัพย์สิน รวมถึงผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้หลายประการ และนอกจากนี้พระราช

กฤษฎีกาดังกล่าวยังได้แต่งตั้ง “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” ขึ้นมาเพื่อให้มีอำนาจควบคุมและกำกับดูแลผู้ที่ได้ใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยมีอำนาจในการออกกฎระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติสำหรับผู้บริหารจัดการทรัพย์สินได้ด้วย และเมื่อผู้ที่ได้รับใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินกระทำความผิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นการกระทำความผิดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณ คณะกรรมการของหน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ก็สามารถให้คณะกรรมการวินัยทำการสอบสวนได้ และยังมีอำนาจลงโทษแก่ผู้ได้รับใบอนุญาตที่กระทำความผิดได้ด้วย โดยบทลงโทษผู้กระทำความผิดนั้น พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) ได้กำหนดบทลงโทษไว้หลายประการดังนี้

1. กรณีที่มีการสอบสวนแล้วพบว่าผู้ได้รับใบอนุญาตกระทำความผิด คณะกรรมการวินัยสามารถออกคำสั่งเตือนด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการกระทำที่ถูกร้องเรียน
2. กรณีที่มีการสอบสวนแล้วพบว่าผู้ได้รับใบอนุญาตกระทำความผิด คณะกรรมการวินัยสามารถดำเนินการออกคำสั่งกำหนดเงื่อนไขบางประการในใบอนุญาต
3. กรณีที่มีการสอบสวนแล้วพบว่าผู้ได้รับใบอนุญาตกระทำความผิด คณะกรรมการวินัยสามารถดำเนินการออกคำสั่งเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในใบอนุญาต
4. กรณีที่มีการสอบสวนแล้วพบว่าผู้ได้รับใบอนุญาตกระทำความผิดที่บกพร่องและกระทำความผิดนั้นมีเหตุที่สมควรให้หยุดการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารจัดการทรัพย์สินชั่วคราว คณะกรรมการวินัยสามารถดำเนินการออกคำสั่งระงับใบอนุญาตเป็นการชั่วคราวได้
5. กรณีที่มีการสอบสวนแล้วพบว่าผู้ได้รับใบอนุญาตกระทำความผิดที่รุนแรงและและกระทำความผิดนั้นมีเหตุที่สมควรที่จะไม่ให้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารจัดการทรัพย์สินต่อไป คณะกรรมการวินัยสามารถดำเนินการออกคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตได้
6. กรณีที่มีการสอบสวนแล้วพบว่าผู้ได้รับใบอนุญาตกระทำความผิดที่รุนแรงและและกระทำความผิดนั้นร้ายแรงอย่างมาก ผู้กระทำความผิดอาจถูกลงโทษปรับเป็นเงินสูงถึง 200,000 ดอลลาร์ฮ่องกง และโทษจำคุก 1 ปี

ตารางที่ 3.3 ตารางเปรียบเทียบ : กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด

	แคนาดา	ฮ่องกง	ไทย
กฎหมาย	Condominium Management Act, 2015 พระราชบัญญัติบริการ บริหารจัดการคอนโดมิเนียม	Cap. 626 Property Management Service Ordinance พระราชกฤษฎีกาบริการการ จัดการอสังหาริมทรัพย์	พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522
การควบคุม ผู้จัดการ อาคารชุด	ผู้บริหารหรือผู้จัดการอาคาร ชุดต้องผ่านการอบรมและ ได้รับใบอนุญาตบริการ บริหารคอนโดมิเนียม	ผู้จัดการ อสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับ การอบรมโดยผ่านการ ทดสอบ และได้รับใบอนุญาต บริหารจัดการทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์	-
องค์กรที่ทำ หน้าที่ออก ใบอนุญาต และควบคุม	The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario (CMRAO) หน่วยงานกำกับดูแลการ บริหารจัดการคอนโดมิเนียม แห่งออนแทรีโอ	Property Management Services Authority (PMSA) หน่วยงานบริการการจัดการ อสังหาริมทรัพย์	-
บทลงโทษ ผู้จัดการ อาคารชุดที่ ไม่ได้รับ ใบอนุญาต	ปรับไม่เกิน 50,000 ดอลลาร์ และจำคุก 2 ปี หรือทั้ง จำทั้งปรับ ในกรณีผู้กระทำ ความผิดเป็นบุคคล หรือปรับ ไม่เกิน 250,000 ดอลลาร์ ถ้าผู้กระทำผิดเป็นนิติ บุคคล	ปรับไม่เกิน 500,000 ดอลลาร์ และจำคุก 2 ปี	-

จากการศึกษากฎหมายของประเทศแคนาดาและฮ่องกงมีการกำหนดให้ผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลจะต้องมีใบอนุญาต สำหรับประเทศไทยนั้นไม่มีการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลจะต้องมีใบอนุญาต และไม่มียกเว้นที่ทำหน้าที่กำกับดูแลและควบคุมการออกใบอนุญาตและการปฏิบัติงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ดังนั้นผู้เขียนจะได้ศึกษาเปรียบเทียบ กรณีที่หากประเทศไทยจะมีกฎหมายกำหนดให้ผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับการอบรมและใบอนุญาตว่าจักเป็นไปในทิศทางใดเพื่อให้เหมาะสมกับแนวทางปฏิบัติและสภาพสังคมไทย โดยเห็นว่าควรกำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุดเช่นเดียวกับประเทศแคนาดา ทั้งนี้เหตุที่ผู้เขียนเห็นว่าตามที่ฮ่องกงได้กำหนดให้ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับการอบรมและได้รับใบอนุญาตในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนอกจากคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดแล้ว ยังหมายรวมถึงการจัดการอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น บ้าน เครื่องจักร ยานพาหนะ โดยจะเป็นกฎหมายที่บัญญัติไว้อย่างกว้างและมีกฎเกณฑ์หรือระเบียบที่กำหนดรายละเอียดในแต่ละประเภทของสินทรัพย์ แม้ในทางปฏิบัติในประเทศไทยจะมีการให้บริการการบริหารอาคารชุด และให้บริการการบริหารหมู่บ้านจัดสรร โดยบริษัทรับจ้างบริหารและจัดหาผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจากกฎหมายคนละฉบับและมีอำนาจหน้าที่ที่แตกต่างกัน ผู้เขียนจึงเห็นว่าหากประเทศไทยจะมีมาตรการทางกฎหมายในการให้ผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้บริหารอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาตนั้น ควรศึกษามาตรการทางกฎหมายการจากประเทศแคนาดาที่กำหนดกฎหมายในเรื่องของการบริหารอาคารชุดโดยเฉพาะเจาะจงจะเป็นการเหมาะสมกว่า ซึ่งจะได้ทำการศึกษาความเหมาะสมและปัญหาต่อไป

บทที่ 4

ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดและการกำหนดคุณสมบัติ ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทย

นิติบุคคลอาคารชุด มีขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล และยังสามารถกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้แทนในการบริหารจัดการและแสดงเจตนาแทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการเอาไว้ในกรณีเป็นบุคคลธรรมดานั้นจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้ คือ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่ ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ไม่เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ไม่มีหนี้ค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดค้างชำระ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามเหมือนเช่นกรณีบุคคลธรรมดาด้วย

จึงเห็นได้ว่าคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ได้กำหนดไว้อย่างกว้าง ๆ โดยเน้นไปในเรื่องไม่เป็นบุคคลล้มละลายและไม่เคยมีประวัติทุจริตหรือมีหนี้ค้างชำระเกี่ยวกับค่าส่วนกลางนิติบุคคล ส่วนในเรื่องความรู้ความสามารถหรือคุณวุฒิ กฎหมายไทยไม่ได้กำหนดเอาไว้ว่าควรมีวุฒิการศึกษาขั้นต่ำอย่างไรหรือจะต้องมีประกาศนียบัตรหรือผ่านการรับรองการฝึกอบรมในด้านใดโดยเฉพาะ ทั้ง ๆ ที่ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลถือเป็นตำแหน่งที่มีความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งเป็นการบริหารจัดการรายได้ ค่าใช้จ่าย และบริหารจัดการเรื่องใด ๆ อันเป็นไปเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด ผู้ที่มาปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการอาคารชุดจึงควรมีความรู้ขั้นพื้นฐานในด้านต่าง ๆ อาทิเช่น ด้านการบริหารจัดการ ด้านบัญชี ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และควรเป็นผู้ที่มีจริยธรรม มีความซื่อสัตย์สุจริต อันเป็นการกำหนดมาตรฐานขั้นพื้นฐานของผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลดังกล่าว

ในการพิจารณาศึกษาว่าหากประเทศไทยจะมีกฎหมายเพื่อกำหนดมาตรฐานของผู้จัดการนิติบุคคลนั้น ควรจะมีมาตรฐานและรายละเอียดอย่างไร ควรจะแก้ไขหรือบัญญัติในกฎหมายอย่างไร

นอกจากจะต้องทำการศึกษาและวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในต่างประเทศกับประเทศไทยแล้วนั้น ยังต้องวิเคราะห์ถึงปัญหาที่มีอยู่เดิม รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่อาจเกิดขึ้นจากการออกมาตรการทางกฎหมายเพื่อกำหนดมาตรฐานและควบคุมการบริหารอาคารชุด



เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการบริหารอาคารชุดของประเทศ
ไทยให้เหมาะสมกับสภาพสังคมไทย

4.1 ปัญหาการขาดองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแล

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการบริหารห้องชุดของประเทศไทย ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่บริหารอาคารชุดเท่านั้น
แม้ในพระราชบัญญัติดังกล่าวจะได้กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะ
กรรมการบริหารอาคารชุดเอาไว้ โดยมีบทกำหนดโทษหากไม่ปฏิบัติตามหน้าที่อันกฎหมายกำหนดใน
เรื่องของหน่วยงานที่กำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดนั้น ประเทศไทยมิได้มีองค์กรหรือ
หน่วยงานที่กำกับดูแลในเรื่องการบริหารอาคารชุดโดยตรงแบบประเทศแคนาดาและฮ่องกง มีเฉพาะ
พนักงานเจ้าหน้าที่ที่กฎหมายได้ให้อำนาจไว้ในการรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ออกหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด และรับคำขอจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและ
คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และตรวจสอบการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายบัญญัติ
เท่านั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน หรือ
รองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ใน
ต่างจังหวัด ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัด
มอบหมาย รวมถึงเจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งเป็น
ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคาร
ชุด พ.ศ. 2522

จากการที่ประเทศไทยไม่มีองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดเหมือนเช่นใน
ประเทศแคนาดาและฮ่องกง ทำให้ไม่มีองค์กรที่ดูแลปกป้องผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของห้องชุด ในการ
บริหารจัดการอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีองค์กรที่คอย
ควบคุมและกำกับดูแลผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในการออกใบอนุญาตหรือ
ฝีกอบรมผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการอาคารชุด เพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพและมาตรฐานใน
การบริหารอาคารชุดให้เป็นมาตรฐานสากล เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับเจ้าของห้องชุดและบริษัทที่ลงทุนใน
อาคารชุดที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย จากการบริหารอาคารชุดโดยผู้บริหารอาคารชุดและ
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำให้เกิดปัญหาจากการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร
ชุดโดยไม่มีความรู้และประสบการณ์ จึงทำให้เกิดความเสียหายทั้งในด้านของทรัพย์สินส่วนกลาง
ความเสียหายที่เป็นตัวเงิน รวมทั้งการเกิดคดีความ ซึ่งล้วนแต่กระทบถึงค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคาร
ชุดอันมีขึ้นจากการเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดนั่นเอง

โดยหากมีการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดต้องผ่านการฝึกอบรมและผ่านการทดสอบก่อนได้รับใบอนุญาตหรือใบประกอบวิชาชีพ จึงมีความจำเป็นที่จะต้อง มีหน่วยงานหรือองค์กรเฉพาะ ที่จะเข้ามาวางกฎเกณฑ์และมาตรการต่าง ๆ ในการฝึกอบรมและทดสอบก่อนได้รับใบอนุญาต ตลอดจนกำกับดูแลการปฏิบัติและดำเนินการในฐานะผู้ได้รับอนุญาตให้ถูกต้องตามหลักกฎหมายและจริยธรรมหรือจรรยาบรรณในอาชีพหรือวิชาชีพของตน จากการศึกษาเปรียบเทียบการกำหนดอำนาจหน้าที่ขององค์กรกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของประเทศแคนาดาและฮ่องกง โดยในประเทศแคนาดา มีการดำเนินการจัดตั้งองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไว้โดยเฉพาะโดยใช้ชื่อว่า “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) ซึ่งตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015) โดย “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) ก่อตั้งขึ้นมาเมื่อปี 2015 มีวัตถุประสงค์ในการช่วยดำเนินการดูแลผู้บริโภครหรือเจ้าของห้องชุดในอุตสาหกรรมอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ให้ได้รับความคุ้มครองจากการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการอิสระขึ้นมาหนึ่งชุด โดยคณะกรรมการที่ถูกแต่งตั้งขึ้นมามีหน้าที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และยังเป็นผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและอุตสาหกรรมอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม โดยคณะกรรมการดังกล่าวมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015) โดยอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) มีดังนี้

1. ดำเนินการอบรมและให้ความรู้เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดแก่ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด
2. ดำเนินการออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ให้กับผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจระงับ เพิกถอนใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ดังกล่าวด้วย
3. จัดระบบการตรวจสอบใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออนไลน์สำหรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการตรวจสอบใบอนุญาตของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงให้ข้อมูลเกี่ยวกับการการพัก

การเพิกถอนใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

4. ดำเนินการส่งเสริมและบังคับให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015) และตามข้อกำหนดในการออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

5. ดำเนินการตรวจสอบ สอบสวนข้อร้องเรียนต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

6. พิจารณาลงโทษทางวินัยใด ๆ ในการกระทำผิดของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

7. ส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย กฎระเบียบใหม่ๆ สำหรับการบริหารจัดการอาคารชุดให้แก่ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

ส่วนในฮ่องกง พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) ได้กำหนดจัดตั้ง “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” โดยหน่วยงานดังกล่าวมีบทบาทสำคัญที่ใช้อำนาจหน้าที่ในการควบคุมและกำกับดูแลผู้บริหารทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด ที่อยู่อาศัยและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยอำนาจและหน้าที่ของ “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” ตาม “พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) มีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. อำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุด (Cap. 626 Property Management Service Ordinance มาตรา 8)

2. หน้าที่เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ที่ได้รับใบอนุญาตผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้จัดการอาคารชุด (Cap. 626 Property Management Service Ordinance มาตรา 12)

3. หน้าที่ในการกำกับดูแลและควบคุมการให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินที่อยู่อาศัยของผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงอาคารชุด (Cap. 626 Property Management Service Ordinance มาตรา 43 (A))

4. หน้าที่ส่งเสริมสนับสนุนในการให้ความรู้และอบรมผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินตาม

มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด (Cap. 626 Property Management Service Ordinance มาตรา 43 (B))

5. อำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนในการดำเนินการของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ถูกร้องเรียน (Cap. 626 Property Management Service Ordinance มาตรา 18)

6. อำนาจในการลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ (Cap. 626 Property Management Service Ordinance มาตรา 24,26,30 และ 31)

ตารางที่ 4.1 ตารางเปรียบเทียบ : อำนาจหน้าที่ขององค์กรกำกับดูแลการบริหารอาคารชุด

“The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario CMRAO” แคนาดา ⁴¹	Property Management Services Authority “PMSA” ฮองกง ⁴²
1. อบรมและให้ความรู้เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดแก่ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด 2. ออกใบอนุญาตการให้บริการบริหาร	1. ให้ความรู้และอบรมผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญตามมาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด 2. ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้บริหาร

⁴¹ Condominium Management Services Act, 2015.

⁴² Cap. 626 Property Management Service Ordinance.

<p>จัดการอาคารชุด ให้กับผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด</p> <p>3. จัดระบบการตรวจสอบใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออนไลน์สำหรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการตรวจสอบ</p> <p>4. ส่งเสริมและบังคับให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติตามกฎหมาย</p> <p>5. ตรวจสอบ สอบสวนข้อร้องเรียนต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด</p> <p>“The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario CMRAO” แคนาดา</p>	<p>ทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุด</p> <p>3. เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ที่ได้รับใบอนุญาตผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุด</p> <p>4. กำกับดูแลและควบคุมการให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินที่อยู่อาศัยของผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงอาคารชุด</p> <p>5. ตรวจสอบและสอบสวนในการดำเนินการของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ถูกร้องเรียน</p> <p>Property Management Services Authority “PMSA” ฮองกง</p>
<p>6. พิจารณาลงโทษทางวินัยใด ๆ ในการกระทำผิดของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด</p> <p>7. ส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับกฎหมายกฎระเบียบใหม่ๆ สำหรับการบริหารจัดการอาคารชุดให้แก่ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด</p>	<p>6. ลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ</p> <p>7. ส่งเสริมสนับสนุนในการให้ความรู้และอบรมผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p>

จากการศึกษาเปรียบเทียบอำนาจหน้าที่ขององค์กรที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของประเทศแคนาดา และฮ่องกง พบว่าองค์กรที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ที่เหมือนกัน โดยสรุปได้ ดังนี้

1. อบรมและออกใบอนุญาตบริหารอาคารชุด
2. เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด สำหรับบุคคลทั่วไปเพื่อการตรวจสอบ
3. ตรวจสอบและสอบสวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับผู้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด
4. พิจารณาลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอาคารชุด
5. ส่งเสริมสนับสนุนและอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย และกฎระเบียบให้ผู้บริหารอาคารชุด ให้ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด

ซึ่งการกำหนดอำนาจและหน้าที่ขององค์กรหรือหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดนั้น จำกัต้องถูกบัญญัติไว้ในกฎหมายเพื่อให้อำนาจในการควบคุมและบังคับใช้กับผู้บริหารอาคารชุด โดยอาจกำหนดไว้ในกฎหมายเฉพาะของเรื่องนั้น ๆ

4.2 ปัญหาการขาดกฎหมายที่กำหนดคุณสมบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ โดยเฉพาะ

การบริหารอาคารชุดสามารถแสดงออกได้ผ่านผู้แทนหรือตัวแทน อันได้แก่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการอาคารชุดนั้น กฎหมายกำหนดให้การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จากนั้นให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการแต่งตั้งคณะกรรมการโดยมติที่ประชุมใหญ่นั้นมักจะเป็นการเสนอชื่อเจ้าของร่วมเข้ามาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด แต่การเสนอชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ส่วนมากจะเป็นการเสนอชื่อนิติบุคคลหรือบุคคลที่ให้บริการในการบริหารอาคารชุดมากกว่าการเสนอเจ้าของร่วมซึ่งไม่เคยมีประสบการณ์

จากการศึกษาพบว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้บริหารอาคารชุดที่ไม่มีประสบการณ์ และไม่มีความรู้ความสามารถในการบริหารอาคารชุดอาจทำให้เกิดความเสียหายต่องบประมาณ บริหารอันมาจากการเก็บเงินค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วม ทำให้เกิดความเสียหายกับเจ้าของร่วมจากการไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลาง หรือความเสียหายอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งล้วนเกิดจากการขาดความรู้และประสบการณ์ของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งสิ้น และอาจเกิดการทุจริตยกยอกเงินหรือทรัพย์สินส่วนกลางจากความไม่มีจริยธรรมและสำนึกที่ดีต่อตำแหน่งหน้าที่ จึงเป็นปัญหาจากการขาดกฎหมายที่กำหนดคุณสมบัติ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยเฉพาะ ผู้วิจัยจึงเห็นว่าแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว คือ ควรมีการจัดให้มีกฎหมายเพื่อกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาทำหน้าที่บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดคุณสมบัติที่สำคัญ คือ ผู้บริหารอาคารชุดทั้งในรูปแบบบริษัทหรือบุคคลธรรมดาจะต้องผ่านการฝึกอบรมและผ่านการทดสอบเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด และกำหนดให้มืองค์กรหรือหน่วยงานที่จะมาควบคุมดูแล รวมทั้งมีหน้าที่ในการจัดการอบรมและออกใบอนุญาต เช่น ในประเทศแคนาดา โดยพิจารณาแนวทางที่เป็นไปได้ โดยมีความเหมาะสมกับสภาพสังคมของประเทศไทย

เมื่อกล่าวถึง “ใบอนุญาต” ซึ่งหมายถึง การได้รับอนุญาตให้ใช้ ให้เป็น ให้ทำ ในสิ่งใดสิ่งหนึ่งตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาต เช่น ใบอนุญาตขับรถยนต์ส่วนบุคคล ใบอนุญาตให้เป็นทนายความ ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรม เป็นต้น ซึ่งเงื่อนไขหรือกฎเกณฑ์ในการออกใบอนุญาตนั้นขึ้นอยู่กับข้อกำหนดเงื่อนไขหรือกฎเกณฑ์ขององค์กรหรือหน่วยงานผู้กำกับดูแล เช่น ใบอนุญาตให้เป็นทนายความ ออกให้โดยสภาทนายความ โดยมีกำหนดไว้ใน มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติทนายความ พ.ศ. 2528 ไว้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนและรับใบอนุญาตต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้ (1) มีสัญชาติไทย (2) อายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์ในวันยื่นคำขอจดทะเบียนและรับใบอนุญาต (3) สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีหรืออนุปริญญาทางนิติศาสตร์หรือประกาศนียบัตรในวิชานิติศาสตร์ ซึ่งเทียบได้ไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีหรืออนุปริญญาจากสถาบันการศึกษาซึ่งสภาทนายความเห็นว่สถาบันการศึกษานั้น มีมาตรฐานการศึกษาที่ผู้ได้รับปริญญาตรีหรืออนุปริญญาหรือประกาศนียบัตรควรเป็นทนายความได้และเป็นสมาชิกแห่งเนติบัณฑิตยสภา (4) ไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดีและไม่เป็นผู้ได้กระทำการใดซึ่งแสดงให้เห็นว่าไม่น่าไว้วางใจในความซื่อสัตย์สุจริต (5) ไม่อยู่ในระหว่างต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก (6) ไม่ต้องโทษโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในคดีที่คณะกรรมการเห็นว่าจะนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพ (7) ไม่เป็นบุคคลผู้ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลบละลาย (8) ไม่เป็นโรคติดต่อซึ่งเป็นที่ยกเว้นตามกฎหมาย (9) ไม่เป็นผู้มีกายพิการหรือจิตบกพร่องอันเป็นเหตุให้เป็นผู้หย่อนสมรรถภาพในการประกอบอาชีพทนายความ (10) ไม่เป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมี

เงินเดือนและตำแหน่งประจำเว้นแต่ ข้าราชการการเมือง (11) ไม่เป็นผู้ต้องห้ามมิให้ยื่นคำขอจดทะเบียนและรับใบอนุญาตตามมาตรา 71 และได้ผ่านการฝึกอบรมและผ่านการสอบวัดความรู้ตามกฎเกณฑ์ของสภานายความ โดยมาตรา 33 ยังได้บัญญัติไว้อีกว่า ห้ามมิให้ผู้ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนและรับใบอนุญาต หรือผู้ซึ่งขาดจากการเป็นทนายความหรือต้องห้ามทำการเป็นทนายความว่าความในศาล หรือแต่งฟ้อง คำให้การ ฟ้องอุทธรณ์แก้อุทธรณ์ ฟ้องฎีกาฎีกา คำร้องหรือคำแถลงอันเกี่ยวกับการพิจารณาคดีในศาลใหญ่แก่บุคคลอื่น ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับสี่หมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

สำหรับใบอนุญาตในการบริหารอาคารชุดนั้น จากการศึกษาพบว่าในประเทศแคนาดา และฮ่องกงได้กำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาต เป็นไปเพื่อควบคุมมาตรฐานและเพื่อกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอาคารชุด ซึ่งแม้ว่าอาคารชุดจะเป็นสังคมผู้อยู่อาศัยเล็ก ๆ แต่การที่กฎหมายกำหนดให้มีผู้แทนอาคารชุดซึ่งหมายถึงการเป็นผู้แทนเจ้าของร่วมอาคารชุดในการบริหารงาน บริหารเงินเพื่อประโยชน์ของการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งอาคารชุดได้กระจายตัวอย่างรวดเร็ว มีเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก กฎหมายจึงเข้ามาควบคุมในด้านของการจดทะเบียนอาคารชุด และจัดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อย่างไรก็ตามในประเทศไทยเองแม้จะมีการกำหนดคุณสมบัติและหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรวมถึงบทกำหนดโทษหากมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย แต่มิได้มีการกำหนดให้ผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องผ่านการอบรมเป็นการกำหนดมาตรฐานให้ผู้ที่เข้ามาให้บริการหรือดำเนินงานในตำแหน่งนี้ มีมาตรฐานอย่างเดียวกัน มิใช่ให้ผู้ที่ได้มาบริหาร หากนิติบุคคลอาคารชุดใดที่มีงบประมาณในการจ้างมากก็จะได้ผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ที่ดี แต่นิติบุคคลอาคารชุดที่มีงบประมาณน้อยก็ทำได้แค่เพียงแต่งตั้งผู้อยู่อาศัยหรือผู้อื่นที่ไม่มีความรู้ความสามารถอันเหมาะสมกับการบริหารอาคารชุด หรืออาจเป็นผู้ที่ไม่มีจริยธรรม หรือผู้ที่สมอ้างว่าตนมีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์มาบริหารอาคารชุด ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อการบริหารอาคารชุดทำให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดต่อไปได้

โดยใบอนุญาต หรือ ใบประกอบวิชาชีพนั้นจะเป็นเครื่องมือในการรับรองว่าผู้ที่ได้รับใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพนั้นมีความพร้อมในอาชีพของตนซึ่งจะสร้างความน่าเชื่อถือให้กับประชาชนทั่วไป เป็นสิ่งที่จะยืนยันว่าผู้มีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพนั้นจะต้องได้รับการฝึกฝนและเพิ่มพูนทักษะความรู้ของตนอย่างต่อเนื่อง มีองค์กรกำกับดูแลซึ่งเป็นการยืนยันว่าผู้มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนั้นจะประพฤติปฏิบัติตนอยู่ในกรอบและเป็นแนวทางเดียวกัน หรือที่เรียกว่ามีจรรยาบรรณวิชาชีพ

โดยการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้บริหารอาคารนั้นจักถือพัฒนาเป็นวิชาชีพได้หรือไม่ จำต้องวิเคราะห์ว่าการบริหารอาคารชุดนั้นมีคุณลักษณะ ของคำว่าวิชาชีพ ตามที่อาจารย์ปรีดี เกษมทรัพย์ ได้กล่าวไว้ว่า วิชาชีพ หมายถึง งานประจำของชีวิต คำว่าวิชาชีพเหมือนกับอาชีพอื่นในแง่ที่ว่า เป็นอาชีพเหมือนกัน แต่ไม่ได้หมายถึงการทำมาหาเลี้ยงชีพอย่างเดียวแต่หมายถึงงานประจำชีวิต ซึ่งลักษณะพิเศษของวิชาชีพ (profession) มีลักษณะดังนี้ 1. เป็นอาชีพในแง่ที่มีการอุทิศตน 2. งานนั้นต้องได้รับการสั่งสอนอบรมเป็นวิชาชีพชั้นสูง และ 3. ผู้ทำางานประเภทนั้นจะมีชุมชนหรือหมู่คณะที่มีขนบธรรมเนียมประเพณีที่สำคัญในจรรยาบรรณ เกียรติยศ และศักดิ์ศรีของวิชาชีพของตน และมีองค์กรและกระบวนการเพื่อสอดส่อง เพื่อดูแลและพิทักษ์รักษา เกียรติยศ ศักดิ์ศรีของวิชาชีพ นอกจากนี้ศาสตราจารย์จิติ ติงศภัทย์ ได้ให้ความหมายของคำว่า วิชาชีพ หมายถึง วิชาที่จะนำไปใช้ในการทำมาหากิน โดยมีการศึกษาชั้นสูงในด้านความคิด การฝึกอบรมทางจิตใจเพื่อให้เกิดอุดมการณ์รับใช้ส่วนรวม และมีองค์กรมาควบคุมเพื่อให้อยู่ในขอบเขตของอุดมการณ์นั้น

จากการศึกษาและวิเคราะห์ ในเรื่องของอาชีพผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นวิชาชีพหนึ่ง และควรที่จะมีใบอนุญาตหรือใบประกอบวิชาชีพ จะต้องพิจารณาหลักดันให้อาชีพหรือการดำเนินงานด้านการบริหารอาคาร มีองค์ประกอบ 3 ประการ ได้แก่

1) ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นอาชีพที่อุทิศตน ซึ่งหมายถึงการอุทิศเวลาหรือปฏิบัติงานบริหารอาคารชุดเต็มเวลา ไม่มีการทำงานที่มีผลประโยชน์ทับซ้อนกันหรือขัดกัน

2) การเป็นผู้จัดการเพื่อบริหารอาคารชุด ต้องได้รับการอบรมเป็นวิชาชีพชั้นสูง

3) การเป็นผู้จัดการเพื่อบริหารอาคารชุด ต้องมีชุมชนหรือหมู่คณะที่มีขนบธรรมเนียมประเพณีที่สำคัญในจรรยาบรรณ เกียรติยศ และศักดิ์ศรีของวิชาชีพของตน และมีองค์กรและกระบวนการสอดส่อง เพื่อดูแลและพิทักษ์รักษา เกียรติยศ และศักดิ์ศรีของวิชาชีพ

โดยหากประเทศไทยกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจักต้องมีใบอนุญาตหรือใบประกอบวิชาชีพ เช่นเดียวกับ ทนายความ หรือวิศวกร ซึ่งหมายความว่าผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดจะต้องได้รับการอบรมจากองค์กรที่กำกับดูแลและต้องผ่านการทดสอบความรู้เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดเสียก่อน เช่น ความรู้ด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุด ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นต้น นอกจากนี้ควรจะมีความรู้เกี่ยวกับการเงินการบัญชีเบื้องต้น และความรู้ในด้านการบริหารจัดการ ความรู้ทางด้านภาษาต่างประเทศ ความรู้เกี่ยวกับเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์รวมถึงโซเซียลเน็ตเวิร์คและควรจะต้องมีคุณธรรม มีความซื่อสัตย์สุจริต หรือเรียกว่าจริยธรรมในวิชาชีพของตน ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจไม่จำเป็นต้องจบมาจากสาขาใดสาขาหนึ่งโดยเฉพาะ แต่ควรที่จะได้รับการฝึกอบรมเฉพาะด้านเพื่อทำอาชีพในการบริหารจัดการอาคารชุด จากองค์กรหรือหน่วยงานที่ถูกจัดตั้งขึ้นมาโดยมีบุคคลที่มีความรู้ความ

เชี่ยวชาญทางด้านบริหารจัดการอาคารชุด ด้านกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในเรื่องสิทธิหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เพื่อเป็นผู้กำหนดกฎเกณฑ์หรือหลักสูตรในอบรมผู้บริหารอาคารชุด

ทั้งนี้ใบอนุญาตบริหารอาคารชุด อาจจะมีหลายประเภทโดยขึ้นอยู่กับระดับการศึกษา และประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด ให้เหมาะสมกับขนาดของอาคารชุดที่มีจำนวนห้องพักหรือเนื้อที่ที่แตกต่างกันออกไป เช่นในประเทศแคนาดา หรือแยกประเภทใบอนุญาตสำหรับนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา แบบเดียวกับฮ่องกงที่ให้ใบอนุญาตการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) ใบอนุญาตผู้จัดการทรัพย์สิน สำหรับประเภทนิติบุคคล มีประเภทเดียว 2) ใบอนุญาตผู้จัดการทรัพย์สิน สำหรับประเภทบุคคลธรรมดา แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ใบอนุญาตระดับที่ 1 และ ใบอนุญาตระดับที่ 2 โดยในแต่ละระดับมีข้อกำหนดที่แตกต่างกัน และมีกฎเกณฑ์ที่ต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับคุณวุฒิการศึกษา และคุณวุฒิวิชาชีพรวมถึงประสบการณ์การบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยระดับที่ 1 เป็นระดับเบื้องต้น ส่วนในระดับที่ 2 เป็นระดับผู้จัดการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งการแบ่งระดับดังกล่าวของใบอนุญาตประเภทบุคคลธรรมดานั้น ก็เพื่อสนับสนุนให้ผู้บริหารทรัพย์สินมีการพัฒนาอาชีพของตนเองโดยบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตระดับที่ 1 สามารถสอบเลื่อนขั้นเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตระดับที่ 2 ได้โดยจะต้องเข้ารับการศึกษาดูแลผ่านการฝึกอบรมวิชาชีพ เพื่อให้สามารถพัฒนาเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตระดับที่ 2 ได้ ซึ่งสามารถนำมาปรับใช้กับการออกใบอนุญาตบริหารอาคารชุดของประเทศไทย โดยแบ่งเป็นระดับคุณวุฒิการศึกษาหรือประสบการณ์ให้สอดคล้องกับขนาดหรือจำนวนห้องพักของอาคารชุด

หรืออาจแบ่งใบอนุญาตตามประเภทของอาคารชุด เช่น อาคารชุดสำหรับพักอาศัยอย่างเดียว อาคารชุดสำนักงาน หรือห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ โรงแรม และห้างสรรพสินค้า เนื่องจากผู้ที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในลักษณะที่พักอาศัยแล้ว นอกเหนือจากนั้นหากอาคารชุดนั้นเป็นอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ในลักษณะใด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรมีความรู้ความเข้าใจ มีความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในด้านนั้นด้วย

4.3 ปัญหาการไม่กำหนดบทลงโทษเกี่ยวกับการไม่มีคุณสมบัติของผู้บริหารอาคารชุด

การกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามบริหารจัดการอาคารชุดนั้นเมื่อศึกษาจากประเทศแคนาดาและฮ่องกงพบว่า ทั้งสองประเทศมีการกำหนดบทลงโทษผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามบริหารจัดการอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนด ที่ฝ่าฝืนเข้าทำการบริหารอาคารชุดทั้งโดยตรงและโดยอ้อม

หรืออ้างว่าตนมีใบอนุญาตบริหารอาคารชุด มีโทษจำคุกและโทษปรับ โดยในประเทศแคนาดากำหนดโทษปรับ 50,000 ดอลลาร์ หรือประมาณ 1,500,000 บาท และจำคุกไม่เกิน 2 ปี กรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นบุคคลธรรมดา และปรับ 250,000 ดอลลาร์ หรือประมาณ 7,500,000 บาท กรณีผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ส่วนในฮ่องกงกำหนดโทษปรับ 500,000 ดอลลาร์ฮ่องกง หรือประมาณ 2,500,000 บาท และจำคุก 2 ปี จึงเห็นได้ว่าความผิดฐานไม่มีใบอนุญาตบริหารจัดการอาคารชุดมีโทษปรับเป็นจำนวนเงินที่สูง เนื่องจากการบริหารจัดการอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญอันเกี่ยวกับความเชื่อมั่นในการลงทุนและความเป็นอยู่ของประชาชน อันปฏิเสธไม่ได้ว่าเรื่องความเชื่อมั่นในการลงทุนและความเป็นอยู่ของประชาชนนั้นส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศชาติ

สำหรับประเทศไทยไม่มีการกำหนดโทษสำหรับผู้ไม่มีใบอนุญาตการบริหารจัดการอาคารชุด ดังนั้นหากประเทศไทยจะกำหนดให้การบริหารจัดการอาคารชุด ผู้ที่เข้ามาปฏิบัติหน้าที่หรือให้บริการบริหารงานอาคารชุดจักต้องมีใบอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนด จึงสมควรกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนหรือกระทำความผิดต่อกฎหมาย โดยกำหนดโทษปรับในอัตราที่สูงเหมือนเช่นความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา และความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ โดยมีโทษจำคุกเอาไว้ด้วยเพื่อเป็นการป้องปรามหรือทำให้เข็ดหลาบโดยใช้โทษจำคุกซึ่งเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพด้วย สำหรับผู้กระทำความผิดที่มีความสามารถที่จะจ่ายค่าปรับชั้นสูง

4.4 ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด

หากประเทศไทยมีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้บริหารอาคารชุดจะต้องได้รับการอบรมทดสอบและได้รับใบอนุญาต โดยมีองค์กรหรือหน่วยงานเฉพาะกำกับดูแล รวมทั้งจัดอบรมและออกใบอนุญาตบริหารอาคารนั้น จักต้องพิจารณาถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเพื่อศึกษาแนวทางแก้ไข และกำหนดมาตรฐานที่เหมาะสมกับสังคมไทย รวมถึงการปรับปรุงแก้ไขหรือเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

4.4.1 ปัญหาการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดมีใบอนุญาตบริหารอาคารชุด

ที่ผ่านมาได้มีการส่งเสริมกลุ่มอาชีพ หรือกลุ่มวิชาชีพเพื่อทำให้มีมาตรฐานวิชาชีพนั้น ๆ ให้มีมาตรฐานสากล รวมถึงการรับรองสมรรถนะของบุคคลตามมาตรฐาน ตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) พ.ศ. 2554 วิชาชีพ รวมถึงวิชาชีพเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ หรือ TPQI (Thailand Professional Qualification Institute)

ร่วมกับสถาบันวิจัยแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สิน โดยกำหนดให้การอบรมวิชาชีพด้านการบริหารทรัพย์สินต้องผ่านการอบรมวิชาเบื้องต้น เช่น ระเบียบข้อกฎหมายการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด การบำรุงรักษางานระบบและป้องกันอัคคีภัย การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด การสร้างมูลค่าและคุณภาพชีวิตเพิ่ม การบริหารงบประมาณและบัญชีการเงิน การให้บริการและการประชาสัมพันธ์ การประกันภัย และจริยธรรมจรรยาบรรณธรรมาภิบาลในวิชาชีพ เป็นต้น ซึ่งสมาคมบริหารทรัพย์สินได้เข้าร่วมการจัดทำมาตรฐานวิชาชีพในปี 2557 สำหรับบุคลากรในวิชาชีพบริหารทรัพย์สินที่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องเข้าสู่กระบวนการยกระดับ ได้แก่

- (1) ช่าง
- (2) ผู้จัดการอาคาร หรือ หมู่บ้าน
- (3) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร

โดยจะแบ่งเป็นระดับชำนาญการและระดับผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งผู้ปฏิบัติหน้าที่ในวิชาชีพบริหารทรัพย์สินเหล่านี้จะต้องผ่านการอบรมและสอบให้ได้ประกาศนียบัตร (Certificate) โดยสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ TPQI (Thailand Professional Qualification Institute) ร่วมกับสถาบันวิจัยแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ หน่วยสมรรถนะ สาขาบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทยให้พัฒนาสู่มาตรฐานระดับสากล สำหรับผู้ที่ประสงค์ที่จะเข้ารับการอบรมและสอบเพื่อได้ประกาศนียบัตรสาขาวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน จะต้องมีความสมบัติ คือ อายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ ในตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลการศึกษาต้องไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี และมีประสบการณ์ในสายการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต่ำกว่า 3 ปี เป็นต้น อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวเป็นเพียงการส่งเสริมให้มีการพัฒนาในสายอาชีพเท่านั้น เมื่อไม่มีการบังคับโดยกฎหมาย การพัฒนาวิชาชีพการบริหารทรัพย์สินซึ่งรวมถึงการบริหารอาคารชุดจึงเป็นเพียงการส่งเสริมกันในกลุ่มเล็ก ๆ การคาดหวังที่จะให้มีมาตรฐานของวิชาชีพการบริหารทรัพย์สินจึงไม่มีทางที่จะมีมาตรฐานเดียวกันได้ หากไม่มีการบังคับใช้กฎหมายเป็นการทั่วไปให้ผู้บริหารอาคารต้องเป็นผู้มีใบอนุญาตหรือใบประกอบวิชาชีพ

อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงจากสิ่งหนึ่งไปอีกสิ่งหนึ่งย่อมมีปัญหาคืออาจเกิดขึ้น การเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์หรือกฎหมายก็เช่นเดียวกัน หากมีการกำหนดให้ผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับการอบรมและมีใบอนุญาตอาจก่อให้เกิดปัญหาเรื่องการซ้ำซ้อนของการอบรม ในกรณีผู้ได้เข้ารับการอบรมและสอบได้ใบประกาศนียบัตรจากสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพแล้วจะต้องเข้าสู่กระบวนการอบรมและสอบใบอนุญาตจากองค์กรหรือหน่วยงานที่กฎหมายกำหนดขึ้นใหม่หรือไม่อย่างไร นอกจากนี้ยังอาจเกิดปัญหาอื่น ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจ่ายค่าจ้างผู้บริหารหรือ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดที่สูงขึ้น เนื่องจากการกำหนดคุณสมบัติให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับการอบรมและผ่านการทดสอบก่อนได้รับใบอนุญาต ซึ่งหมายถึงการมีค่าใช้จ่ายในการอบรมและสอบใบอนุญาตเพื่อให้ได้มาซึ่งผู้ที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับงานบริหารอาคารชุด

4.4.2 ปัญหาการกำหนดให้มีองค์กรกำกับดูแลมาตรฐานการบริหารอาคารชุด

การจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลและให้การฝึกอบรมและออกใบอนุญาตการบริหารอาคารชุด จะต้องเป็นองค์กรที่มีบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญทางด้านการบริหารอาคารชุด มีผู้ให้ความรู้ที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์ทั้งทางทฤษฎีและปฏิบัติ เป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและอุตสาหกรรมอาคารชุด มีสถานที่อบรมและสถานที่ทดสอบความรู้ที่เหมาะสม โดยการจัดตั้งองค์กรกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดนี้จักต้องจัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย โดยปัจจุบันหน่วยงานที่กำกับดูแลการจดทะเบียนอาคารชุด ควบคุมกำกับดูแลและลงโทษผู้บริหารอาคารชุดซึ่งหมายถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดิน ผู้ว่าราชการจังหวัด และพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งบุคคลที่กล่าวมาข้างต้นอาจจะมีความรู้ทางด้านกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด การออกเอกสารกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการรับจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการอาคารชุด และในเรื่องการลงโทษเพื่อบังคับให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการทำหน้าที่และดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การออกไปตลอดหนี้และจัดทำบัญชีประจำเดือน ไม่นำข้อบังคับใหม่หรือการตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่มาจัดแจ้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ฝ่าฝืนไม่จัดประชุม และไม่ทำรายงานประจำปี เป็นต้น แต่เป็นเพียงด้านกฎหมายเพียงด้านเดียว แต่ในด้านการบริหารงาน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ด้านความสุภาพลักษณะและปลอดภัย ด้านบัญชีการเงิน และจริยธรรมในอาชีพ ซึ่งเป็นคุณลักษณะที่พึงมีของผู้บริหารอาคารชุด จำต้องได้รับการถ่ายทอดความรู้จากผู้มีคุณวุฒิเฉพาะทาง และผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด จึงจำเป็นที่จักต้องจัดตั้งองค์กรเกี่ยวกับการกำหนดมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดขึ้นมาโดยเฉพาะ ที่ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำสั่งของกระทรวงมหาดไทย เรื่องการแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

สำหรับการจัดอบรมเพื่อพัฒนาวิชาชีพบริหารอาคารชุดนั้น ในปัจจุบันมีการเปิดการฝึกอบรมโดยสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ TPQI (Thailand Professional Qualification Institute) แต่เนื่องด้วยการอบรมเพื่อพัฒนาวิชาชีพบริหารทรัพย์สินดังกล่าวเป็นเพียงการส่งเสริมให้มีสถาบันส่งเสริมวิชาชีพ

และจัดทำมาตรฐานวิชาชีพเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติเท่านั้น เนื่องจากไม่มีกฎหมายบังคับให้ผู้บริหารทรัพย์สินหรือผู้บริหารอาคารจะต้องเข้ารับการอบรมและผ่านการทดสอบตามมาตรฐานที่กำหนด จึงยังเกิดปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้ที่ไม่มีคุณสมบัติ ไม่มีประสบการณ์และไม่มีความเป็นมืออาชีพ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งในเรื่องของบัญชีการเงินจากการบริหารผิดพลาด หรือการไม่ดูแลสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อส่วนรวมของเจ้าของรวม ทำให้เกิดคดีข้อพิพาทในชั้นศาลหลายคดี

4.4.3 ปัญหาการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด

หากประเทศไทยกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับใบอนุญาตเสียก่อน จึงจำเป็นต้องมีบทบัญญัติกฎหมายระบุเรื่องดังกล่าวไว้โดยเฉพาะรวมถึงการกำหนดบทลงโทษเพื่อบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว ซึ่งจักต้องพิจารณาว่าบทบัญญัติที่ระบุให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาตนั้น ควรจะเพิ่มเติมแก้ไขในกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีอยู่เดิม ซึ่งหมายถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเพิ่มเติมบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน หรือ จำเป็นต้องมีการบัญญัติกฎหมายฉบับใหม่เกี่ยวกับการให้บริการบริหารอาคารชุดโดยเฉพาะ โดยพิจารณาถึงข้อดีข้อเสียดังนี้

4.4.3.1 การเพิ่มเติมในกฎหมายที่มีอยู่เดิม โดยทำการแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 35/1 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

“มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต และต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปี บริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ . . .”

โดยแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4 บทนิยาม ดังนี้

“ผู้ได้รับใบอนุญาต” หมายความว่า ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ เพิ่มเติมบทบัญญัติในหมวด 8 บทกำหนดโทษ ดังนี้

“มาตรา 74 ห้ามมิให้ผู้ใดเป็นผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเว้นแต่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกปี หรือปรับไม่เกิน....บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในกรณีผู้ฝ่าฝืนเป็นนิติบุคคลซึ่งแต่งตั้งให้ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการแทน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน.....บาท

โดยรายละเอียดของการขอใบอนุญาต ประเภทใบอนุญาต รวมทั้งองค์กรหรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดอบรมและออกใบอนุญาตดังกล่าว ให้เป็นไปตามพระราช

กฤษฎีกาที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือเป็นไปตามคำสั่งของรัฐมนตรีที่มีอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่มีอยู่เดิม มีข้อดี คือ การเพิ่มเติมแก้ไขเรื่องที่สำคัญเข้าไปในตัวกฎหมายเดิม จะทำให้ง่ายต่อการใช้กฎหมายของผู้ปฏิบัติตามกฎหมายและผู้ที่มิอำนาจบังคับใช้กฎหมาย แต่มีข้อเสีย คือ จะทำให้มีการกำหนดรายละเอียดของเรื่องนี้ในกฎหมายลำดับรองหลายฉบับ

4.4.3.2 การร่างบทบัญญัติกฎหมายเฉพาะเรื่อง โดยการออก “พระราชบัญญัติการบริหารอาคารชุด” โดยมีจุดประสงค์หลักคือ การกำหนดให้ผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาต รวมถึงรายละเอียดของการขอใบอนุญาต ประเภทใบอนุญาต องค์กรหรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดอบรมและออกใบอนุญาต รวมถึงอำนาจขององค์กรหรือหน่วยงานในการกำกับดูแล รับเรื่องร้องเรียน สอบสวนและลงโทษผู้ได้รับใบอนุญาต โดยข้อดีของการบัญญัติกฎหมายเฉพาะขึ้นมาใหม่คือ มีตัวบทกฎหมายเฉพาะของเรื่องของการให้บริการอาคารชุด ส่วนข้อเสียของการเขียนบทกฎหมายขึ้นมาใหม่ คือ อาจเกิดการซ้ำซ้อนของบทบัญญัติกฎหมาย เช่น ในเรื่องของคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีอยู่แล้วในมาตรา 35/1 และอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 36 รวมถึงบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย ตามมาตรา 68 และมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในปัจจุบันทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ ที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารอาคารชุด หากเปรียบเทียบจำนวนอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีอยู่ในปัจจุบันกับผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ ถือว่าประเทศไทยยังขาดแคลนผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพเป็นอย่างมาก ประกอบทั้งกฎหมายปัจจุบันก็ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติพิเศษหรือเงื่อนไขใดไว้เป็นการเฉพาะ ทำให้บุคคลใดก็สามารถเข้ามาดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ แม้บุคคลนั้นจะไม่มีความรู้ ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดนั้นก็ตาม ซึ่งทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นอย่างมาก และได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดรวมถึงเจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดต่าง ๆ อย่างมากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัญหาในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด อันผูกพันไปถึงเงินค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วมเพื่อนำมาบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ปัญหาการแสวงหาประโยชน์จากนิติบุคคลอาคารชุดโดยทุจริต เป็นต้น ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับใบอนุญาต โดยมีองค์กรหรือหน่วยงานเข้ามาควบคุมหรือกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีมาตรฐานไว้โดยเฉพาะจึงก่อให้เกิดความเสียหายต่าง ๆ ต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วม

จากการศึกษากฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด ทำให้ทราบว่าในประเทศแคนาดา และฮ่องกงได้มีกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดโดยเฉพาะ ซึ่งเกิดจากข้อเท็จจริงที่ว่าการบริหารอาคารชุดนั้นจำเป็นต้องใช้ผู้ที่มีความรู้และมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด จึงมีการจ้างบุคคลหรือบริษัทที่ให้บริการบริหารอาคารชุด

โดยประเทศแคนาดาได้มีการตราพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 “Condominium Management Services Act, 2015” โดยกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดให้จัดตั้งองค์กรซึ่งมีฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา เรียกว่า “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) โดยพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 (Condominium Management Services Act, 2015) ได้กำหนดไว้โดยเฉพาะว่า บุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ที่ออกโดย “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) จะไม่สามารถดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” (The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario) หรือ (CMRAO) เป็นองค์กรที่ตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลปกป้องผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพและมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดให้เป็นมาตรฐานสากล และยังเป็นองค์กรที่คอยตรวจสอบดูแล และสามารถกำหนดบทลงโทษแก่ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

ส่วนรัฐบาลฮ่องกงนั้น ได้มีการตรากฎหมายการบริหารจัดการทรัพย์สิน “พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” หรือเรียกว่า “Cap. 626 Property Management Service Ordinance” โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวกำหนดให้หน่วยงานดังกล่าวมีฐานะเป็นนิติบุคคล เรียกว่า “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ควบคุมการจัดการทรัพย์สิน โดยให้มีอำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลที่จะมาเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน โดยมีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สินและผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุด ให้มีคุณภาพและให้ได้มาตรฐานวิชาชีพบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินมีความเป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Cap. 626 Property Management Service Ordinance) ได้กำหนดไว้ว่า “ห้ามบุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์...” ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องผ่านการอบรมและผ่านการทดสอบ และได้รับใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินก่อน ถึงจะมีสิทธิดำเนินการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุดได้

สำหรับประเทศไทยได้มีแนวคิดในการพัฒนามาตรฐานวิชาชีพผู้บริหารทรัพย์สินหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยการยกระดับมาตรฐานให้เป็นไปตามหลักสากล ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดตั้งสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) พ.ศ. 2554 โดยได้มีการส่งเสริมกลุ่มอาชีพหรือกลุ่มวิชาชีพเพื่อทำให้มีมาตรฐานวิชาชีพต่าง ๆ ให้มีมาตรฐานสากล รวมถึงการรับรองสมรรถนะของบุคคลตามมาตรฐาน ซึ่งรวมถึงวิชาชีพเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน โดยสมาคมบริหารทรัพย์สินได้เข้าร่วมการจัดทำมาตรฐานวิชาชีพในปี 2557 สำหรับบุคลากรในวิชาชีพบริหารทรัพย์สินที่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องเข้าสู่กระบวนการยกระดับ ได้แก่

- (1) ช่าง
- (2) ผู้จัดการอาคาร หรือ หมู่บ้าน
- (3) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร

โดยจะแบ่งเป็นระดับชำนาญการและระดับผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งผู้ปฏิบัติหน้าที่ในวิชาชีพบริหารทรัพย์สินเหล่านี้จะต้องผ่านการอบรมและสอบให้ได้ประกาศนียบัตร (Certificate) โดยสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ TPQI (Thailand Professional Qualification Institute) ร่วมกับสถาบันวิจัยแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สินของประเทศไทยให้พัฒนาสู่มาตรฐานระดับสากล สำหรับผู้ที่ประสงค์ที่จะเข้ารับการอบรมและสอบเพื่อได้ประกาศนียบัตรสาขาวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน จะต้องมีความสมบูรณ์ คือ อายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ ในตำแหน่งผู้จัดการอาคารและผู้จัดการนิติบุคคลการศึกษาต้องไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี และมีประสบการณ์ในสายการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต่ำกว่า 3 ปี เป็นต้น แต่เนื่องจากกรณีดังกล่าวเป็นเพียงการสนับสนุนให้มีการพัฒนามาตรฐานทางวิชาชีพต่าง ๆ ไม่ได้บังคับให้บุคคลในวิชาชีพนั้นต้องเข้ารับการฝึกอบรมและต้องผ่านการทดสอบเพื่อให้ได้มาตรฐานแต่อย่างใด ใบรับรองหรือ Certificate จึงเป็นเพียงโปรไฟล์ของผู้มีอาชีพเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการเสนองานหรือสมัครงานเท่านั้น

จากการศึกษากฎหมายประเทศแคนาดาและฮ่องกงซึ่งมีกฎหมายกำหนดให้ผู้ให้บริการบริหารอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาต โดยผ่านการอบรมและผ่านการทดสอบจากองค์กรที่มีอำนาจในการออกใบอนุญาตและมีอำนาจในการควบคุมกำกับดูแลให้ผู้ได้รับใบอนุญาตปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งในส่วนของประเทศไทยนั้นไม่ได้มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการให้บริการบริหารอาคารชุด อย่างไรก็ตามในสภาพความเป็นจริงนั้นผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมักเป็นบุคคลหรือบริษัทที่ให้บริการบริหารอาคารชุดเป็นส่วนมาก เนื่องจากการบริหารอาคารชุดทั้งในเรื่องการเก็บค่าส่วนกลาง การบริหารและจัดการสาธารณูปโภค และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายนั้นต้องอาศัยผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ แต่กลับไม่มีกฎหมายหรือกฎหมายในการกำหนดมาตรฐานในวิชาชีพดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเห็นว่าประเทศไทยควรจะนำแนวทางการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารรวมถึงผู้จัดการ

นิติบุคคลอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตเหมือนประเทศแคนาดามาใช้โดยกำหนดไว้ในกฎหมายเฉพาะ รวมถึงการบัญชีจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. อบรมและออกใบอนุญาตบริหารอาคารชุด
2. เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด สำหรับบุคคลทั่วไป เพื่อการตรวจสอบ
3. ตรวจสอบและสอบสวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับผู้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด
4. พิจารณาลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอาคารชุด
5. ส่งเสริมสนับสนุนและอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย และกฎระเบียบให้ผู้บริหารอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ข้อเสนอทางกฎหมาย

จากการศึกษาเรื่องการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตโดยผ่านการอบรมและการทดสอบตามกฎหมายเกณฑ์ที่ได้มาตรฐานนั้น โดยพิจารณาจากกฎหมายของประเทศแคนาดาและฮ่องกงเป็นแนวทาง หากประเทศไทยจะนำมาใช้เพื่อให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดจกต้องมีใบอนุญาต โดยผู้เขียนเห็นว่าควรทำการแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมมาตราที่มีอยู่เดิม
 - 1) มาตรา 35/1 วรรคหนึ่ง
 “มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต และต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปี บริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ . . .”
 - 2) โดยแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4 บทนิยาม ดังนี้
 “ผู้ได้รับใบอนุญาต” หมายความว่า ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้
 - 3) เพิ่มเติมบทบัญญัติในหมวด 8 บทกำหนดโทษ ดังนี้
 “มาตรา 74 ห้ามมิให้ผู้ใดเป็นผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเว้นแต่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกปี หรือปรับไม่เกิน....บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในกรณีผู้ฝ่าฝืนเป็นนิติบุคคลซึ่งแต่งตั้งให้ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการแทน ต้อง
ระวางโทษปรับไม่เกิน.....บาท

2. เพิ่มเติมบทบัญญัติประเภทของใบอนุญาต

สามารถแยกออกเป็นสำหรับบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล โดยแบ่งลำดับตามคุณวุฒิ
การศึกษาและประสบการณ์ เพื่อแบ่งระดับในการบริหารอาคารชุดที่แตกต่างกัน เช่น ขนาดพื้นที่ของ
อาคารชุด จำนวนห้องชุด หรือประเภทของห้องชุดสำหรับพักอาศัย และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

3. เพิ่มเติมบทบัญญัติให้มีการเปิดเผยผู้ได้รับใบอนุญาตต่อสาธารณชนเพื่อการ ตรวจสอบ

สำหรับผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการบริหารอาคารชุดควรเป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อประโยชน์
แก่นิติบุคคลอาคารชุดในการใช้บริการหรือจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลที่มีมาตรฐานมาบริหารทรัพย์สิน
ของอาคารชุด ป้องกันการแอบอ้างจากผู้ไม่มีความสามารถหรือผู้ที่มีเจตนาทุจริต

4. เพิ่มเติมบทบัญญัติในจัดตั้งหน่วยงานที่กำกับดูแล

ให้มีบทบัญญัติให้จัดตั้ง “หน่วยงานกำกับดูแลการดำเนินการบริหารอาคารชุด” โดย
เป็นหน่วยงานรัฐ เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล จัดทำมาตรฐาน จัดการฝึกอบรมให้เป็นไปตามมาตรฐาน
จัดการทดสอบและออกใบอนุญาตดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมทั้งควบคุมให้ผู้ได้รับใบอนุญาต
ปฏิบัติตามกฎหมาย โดยรับข้อร้องเรียนจากบุคคลทั่วไป และมีอำนาจลงโทษผู้ได้รับใบอนุญาตหากได้
กระทำความผิดกฎหมายหรือผิดจริยธรรม โดยอาจจะขอร่วมมือกับ สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ หรือ TPQI
(Thailand Professional Qualification Institute) ซึ่งได้ดำเนินการจัดทำมาตรฐานอาชีพและ
คุณวุฒิวิชาชีพ หน่วยสมรรถนะ สาขาบริหารทรัพย์สิน เพื่อสนับสนุนให้ผู้บริหารอาคารชุดและ
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทยให้พัฒนาสู่มาตรฐานระดับสากล โดยกำหนดให้การอบรม
วิชาชีพด้านการบริหารทรัพย์สินต้องผ่านการอบรมวิชาเบื้องต้น เช่น ระเบียบข้อกฎหมายการบริหาร
จัดการอาคารชุด การบำรุงรักษาระบบและป้องกันอัคคีภัย การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคาร
ชุด การสร้างมูลค่าและคุณภาพชีวิตเพิ่ม การบริหารงบประมาณและบัญชีการเงิน การให้บริการและ
การประชาสัมพันธ์ การประกันภัย และจริยธรรมจรรยาบรรณธรรมาภิบาลในวิชาชีพ อันได้
ดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าจักเป็นการดีหากมีการร่วมมือกับสถาบันคุณวุฒิ
วิชาชีพและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ซึ่งเป็นมหาลัยชั้นนำในการจัดทำหลักสูตรอบรมและทำการ
ทดสอบเพื่อให้ได้ใบรับรอง (Certificate) โดยมีกฎหมายเข้าไปรองรับการจัดการอบรมและออก
ใบรับรอง และนำใบรับรองจากสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพนั้นมาขอให้ “หน่วยงานกำกับดูแลการ
ดำเนินการบริหารอาคารชุด” ซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐเป็นผู้ออกใบอนุญาตสำหรับผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุด

5. เพิ่มเติมบทบัญญัติเรื่องอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานที่กำกับดูแล

โดยมีบทบัญญัติให้หน่วยงานที่กำกับดูแลมีอำนาจหน้าที่ อย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) อบรมและออกใบอนุญาตบริหารอาคารชุด
- (2) เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด สำหรับบุคคลทั่วไป

เพื่อการตรวจสอบ

- (3) ตรวจสอบและสอบสวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับผู้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด
- (4) พิจารณาลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอาคารชุด
- (5) ส่งเสริมสนับสนุนและอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย และกฎระเบียบให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด

6. บทกำหนดโทษ

มีบัญญัติบทลงโทษบุคคลหรือนิติบุคคล ที่ดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่มีใบอนุญาต ดังนี้

“ผู้ใดฝ่าฝืนเป็นผู้บริหารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่มีใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคราวละคราวโทษจำคุก.....ปี หรือปรับไม่เกิน....บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในกรณีผู้ฝ่าฝืนเป็นนิติบุคคลซึ่งแต่งตั้งให้ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการแทน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน.....บาท”

บรรณานุกรม



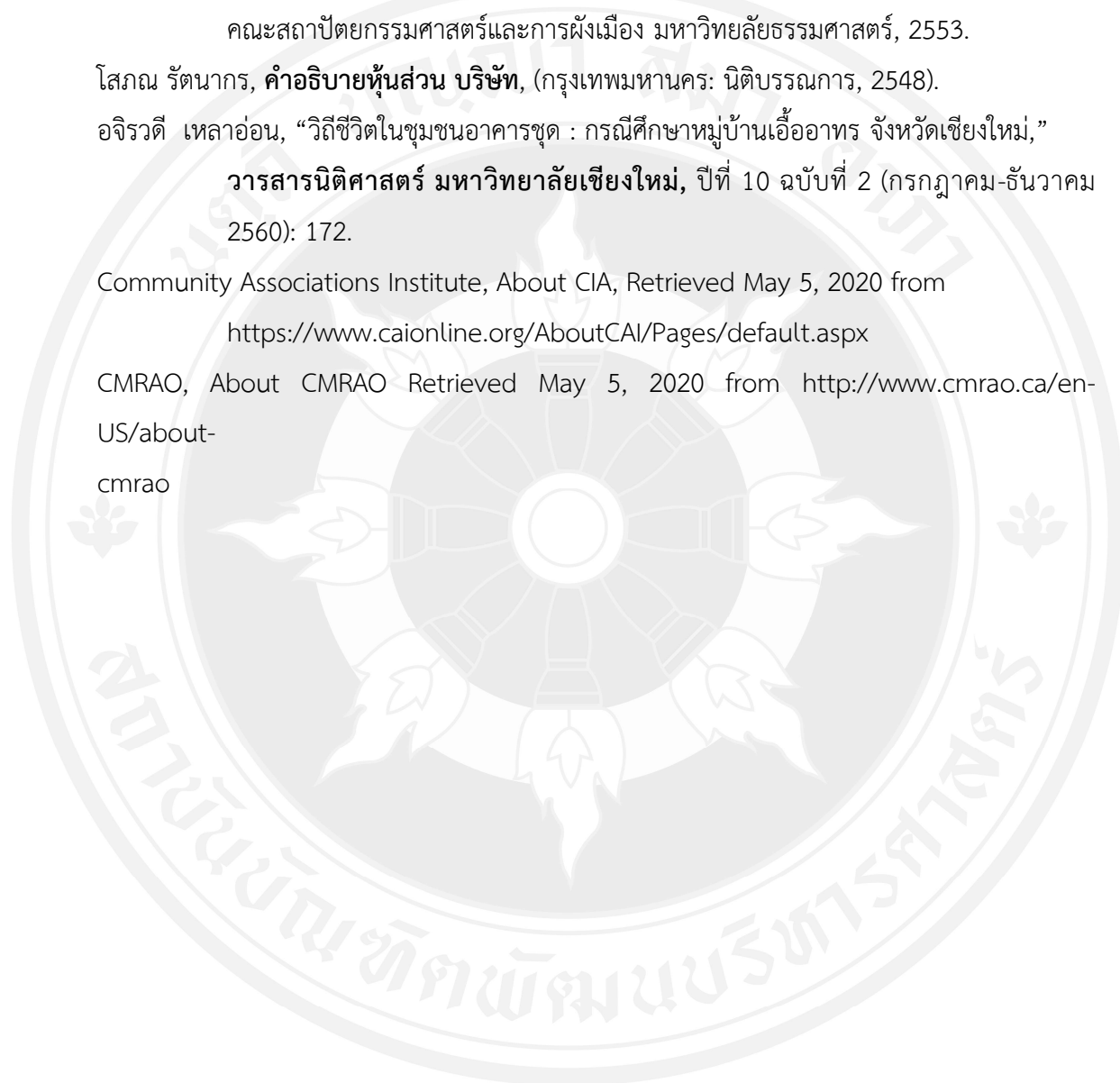
บรรณานุกรม

- กิตติ สุวรรณะ, “การบังคับชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด: กรณีสังหาริมทรัพย์,” วารสารสหวิทยาการวิจัย: ฉบับบัณฑิตศึกษา, ปีที่ 5 ฉบับที่ 1 (ม.ค.-ธ.ค. 2559): 12
- กิตติศักดิ์ ปรกติ, วิชากฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไปว่าด้วยบุคคลธรรมดาและหลักทั่วไปว่าด้วยนิติบุคคล (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2550).
- กรุณา ทาแก้ว, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด : ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์บัณฑิตวิทยาลัย มหาลัษฏ์ธุรกิจบัณฑิต).
- กฤษฎา แสงเจริญทรัพย์ และ เชษฐ รัชดาพรธนาธิกุล “จริยธรรมวิชาชีพ.” วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยปทุมธานี 205 ปีที่ 6 ฉบับที่ 1 มกราคม – เมษายน 2557.
- จิตติ ดิงศรัทย์, “หลักวิชาชีพนักกฎหมาย: ทัวไป”, ใน รวมคำบรรยาย หลักวิชาชีพนักกฎหมาย, แสง บุญเฉลิมวิภาส, บรรณาธิการ (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2552)
- ฉานิศา ภูเงิน, มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของผู้ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ : ศึกษากรณีธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2555),
- ณัฐกฤษ มุสิกะโสภณ “จุดเริ่มต้นปัญหา อาคารชุด(คอนโด)” กลายเป็น “สลัมลอยฟ้า” หน้า 2. ค้นวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 จาก https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw_parcy/ewt_dl_link.php?nid=1528
- ทฤษฎีทางการบริหาร, ทฤษฎีของ Max Weber, ค้นวันที่ 3 เมษายน 2563, จาก <https://punyatida.blogspot.com/2015/08/max-weber.html>
- ธนิดา กิตติอดิสร, อสังหาฯ บ้าน คอนโด ที่ดิน/คอนโด-อพาร์ทเมนต์-แฟลต ความหมาย, ค้นวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 จาก <http://www.softbizplus.com/knowledge-management/363-condo-apartment-flat>
- พัลลภ กฤตยานวิช่วงษ์. “ประวัติการพัฒนาฐานะทางวิชาชีพของผู้บริหารทรัพย์สินในประเทศไทย สหรัฐอเมริกา.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, หน้าที่ 66-69.
- ประชุม โฉมฉาย, กฎหมายเอกชนเปรียบเทียบเบื้องต้น: จารีตโรมันและแอ็งโกแซกซอน (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2558).

ประสงค์ แสงพ่าย, **การบริหารคอนโดมิเนียม**, (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง)
ปรีดี เกษมทรัพย์, “หลักวิชาชีพนักกฎหมายในภาคพื้นยุโรป”, ใน **รวมคำบรรยาย หลักวิชาชีพนัก
กฎหมาย**, แสง บุญเฉลิมวิภาส, บรรณาธิการ (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2552)
สมยศ แสงสุวรรณ. **การบริหารงานอาคารชุด**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์....., 2542.
สามภพ บุณนาค, **จริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด** (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553.
โสภณ รัตนกร, **คำอธิบายหุ้นส่วน บริษัท**, (กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณการ, 2548).
อจิวรดี เหลลาอ่อน, “วิถีชีวิตในชุมชนอาคารชุด : กรณีศึกษาหมู่บ้านเอื้ออาทร จังหวัดเชียงใหม่,”
วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, ปีที่ 10 ฉบับที่ 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม
2560): 172.

Community Associations Institute, About CIA, Retrieved May 5, 2020 from
<https://www.caionline.org/AboutCAI/Pages/default.aspx>

CMRAO, About CMRAO Retrieved May 5, 2020 from <http://www.cmrao.ca/en-US/about-cmrao>



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล นายธนกฤต ไทยมี
ประวัติการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต
เนติบัณฑิต
ประสบการณ์การทำงาน ทนายความ

