

## การพิจารณาแก้ไขกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับการดำเนินการต่าง ๆ ของอาคารชุด อาศัยจากกฎหมายของฝรั่งเศส และของยุโรปบางประเทศเป็นแนวทางในการยกร่าง เมื่อนำมาใช้ในสังคมไทยซึ่งมีวัฒนธรรมแตกต่างจากตะวันตกและเป็นการใช้บังคับครั้งแรก จึงทำให้เกิดปัญหาอาคารชุดมากมาย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ ควบคุม กำกับ ดูแล เนื่องจากเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุดต้องการให้การบริหารจัดการอาคารชุดเป็นเรื่องที่เจ้าของร่วมทุกคนต้องมีส่วนร่วม ในการดูแลบริหารจัดการกันเอง

กรมที่ดินในฐานะหน่วยงานที่ดูแลเกี่ยวกับอาคารชุดจึงได้ทำการสำรวจปัญหาในด้านต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุดในประเทศไทย พบว่าเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับอาคารชุดที่ส่งถึงกรมที่ดินเป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมากที่สุด ประมาณ 30 % ร่องลงมาเป็นเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการดำเนินงานของเจ้าของโครงการ เพื่อพิจารณาแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ให้มีความเหมาะสมกับสภาพสังคมไทย กรมที่ดินจึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดตามคำสั่ง กรมที่ดิน ที่ 1020 / 2545 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2545 ให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตลอดจนกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเป็นธรรมแก่ประชาชนและสอดคล้องกับสถานการณ์เปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ลดหรือจัดชั้นตอนที่ไม่จำเป็นและปรับปรุงประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่ของรัฐในการปฏิบัติงานเพื่ออำนวยความสะดวกในการบริการประชาชน โดยคณะกรรมการประกอบด้วยผู้แทนส่วนราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค การเคหะแห่งชาติ และกรมโยธาธิการ ร่วมเป็นกรรมการนอกจากนี้ยังได้เชิญภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมเป็นกรรมการด้วย ได้แก่ นายกสมาคมอาคารชุดไทย นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และนายกสมาคมบริหารทรัพย์สิน ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการฯ โดยมีประเด็นที่พิจารณาแก้ไข ได้แก่

1. เพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนอาคารชุด โดยกำหนดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง เช่น ให้เจ้าของโครงการต้องแสดงแผนผังอาคารชุดที่แสดงเส้นทาง เข้า – ออก สู่อาคารชุดจากทางสาธารณะประโยชน์ภายนอก ให้แนบเอกสารการโฆษณาอาคารชุดหรือห้องชุดด้วย

2. แก้ไขเพิ่มเติมการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาตรา 18 ให้ข้อบังคับสามารถกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ หรือตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามขนาดพื้นที่ หรือตามประเภทการใช้ประโยชน์ห้องชุด

3. กำหนดให้ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรตามมาตรา 18 ที่ชำระเงินล่าช้ากว่ากำหนดต้องจ่ายค่าปรับตามข้อบังคับ และอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

4. แก้ไขมาตรา 29 ที่กำหนดให้เฉพาะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ออกหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้ผู้ที่มีอำนาจดำเนินการแทนผู้จัดการตามข้อบังคับสามารถออกหนังสือรับรองหนี้ให้ได้

5. ข้อบังคับตามมาตรา 32 ให้มีสาระเพิ่มเติม เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำบัญชีและการเงินคุณสมบัติของผู้จัดการ เป็นต้น

6. เพิ่มเติมหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น ต้องออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้เจ้าของร่วมภายใน 7 วัน นับแต่วันที่มีการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ต้องปิดประกาศข้อบังคับ รวมทั้งแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ให้เจ้าของร่วมได้รับทราบ

7. แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 47 กำหนดให้ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุม หรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้และพนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

8. แก้ไขเพิ่มเติมให้นอกจากผู้จัดการสามารถเรียกประชุมได้โดยให้คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดสามารถเรียกประชุมเจ้าของร่วมได้

9. แก้ไขเพิ่มเติมการประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 ซึ่งเป็นการลงมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งถอดถอนผู้จัดการ การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการประชุมต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมไม่พอ ให้ประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้ประชุม การประชุมมิได้กำหนดองค์ประชุมไว้ ทำให้จำนวนเจ้าของร่วมจะเข้าร่วมประชุมมีคะแนนเสียงเท่าใดก็ได้ทำให้เกิดปัญหา มีการประชุมเปลี่ยนผู้จัดการกันไปมาได้เป็นไปตามเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วม จึงแก้ไขให้การประชุมครั้งแรกและครั้งที่สองต้องเป็นการประชุมใหญ่ คือมีจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมนับคะแนนเสียงรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

10. แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 49 ซึ่งเป็นการประชุมเจ้าของร่วมเพื่อลงมติเกี่ยวกับเรื่อง เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน การซื้ออสังหาริมทรัพย์ การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทำให้ไม่สามารถประชุมเพื่อลงมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวได้เลย เพราะเจ้าของร่วมมาประชุมไม่ได้คะแนนเสียงสามในสี่ จึงได้แก้ไขให้การประชุมตามมาตรา 49 ต้องเป็นการประชุมใหญ่ และหากการประชุมครั้งแรกไม่ได้คะแนนเสียงสามในสี่ ให้จัดประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันและการประชุมครั้งหลังให้ใช้เสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุมเช่นเดียวกับ มาตรา 48

11. มีการกำหนด โทษเจ้าของร่วมและผู้จัดการที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือข้อบังคับ โดยอาจมีทั้งโทษปรับและ/หรือโทษจำคุก

กรมที่ดินหวังว่าการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าวจะช่วยแก้ไขปัญหาการบริหารจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรมยิ่งขึ้น แต่ทั้งนี้ การแก้ไขปรับปรุงตัวบทกฎหมายอย่างเดียวยังคงไม่อาจแก้ไขปัญหาในอาคารชุดได้ทั้งหมด สิ่งที่สำคัญที่สุดต้องอาศัย “การมีส่วนร่วม” ของเจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นพลังสำคัญในการสร้างสังคมและประสิทธิภาพการบริหารจัดการอาคารชุด