

.....

คำพิพากษาศาลฎีกา และศาลปกครองสูงสุด

เกี่ยวกับกฎหมายอาการชุด

นางสาวจันทิมา เกษบุรี

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ รักษาการในตำแหน่งนักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



อาคารชุด

หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนบุคคล

- **ทรัพย์ส่วนบุคคล** หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
- **ห้องชุด** หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

ทรัพย์ส่วนกลาง

- **ทรัพย์ส่วนกลาง** หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 13896/2558

อาคารจอดรถ อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ รั้ว ถนนภายในโครงการและสนามเด็กเล่น ล้วนมิได้ตั้งอยู่บนที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ดังนั้น ทรัพย์พิพาทจะเป็นทรัพย์ส่วนกลางของโจทก์ทั้งห้าหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่าเป็นทรัพย์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุด ข้อเท็จจริงปรากฏว่าการโฆษณาขายโครงการอาคารชุด สภาพและที่ตั้งของทรัพย์พิพาท และให้สิทธิผู้ซื้อเป็นสมาชิกตลอดชีพ ต่อเมื่อเจ้าของร่วมได้เข้าใช้ประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์พิพาทแล้วยังยินยอมให้จัดการดูแลทรัพย์พิพาทในลักษณะทรัพย์ส่วนกลาง ทั่วยอมให้นำเงินที่เจ้าของร่วมชำระเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางไปบำรุงรักษาทรัพย์พิพาท ทรัพย์พิพาทจึงถือเป็นทรัพย์ส่วนกลางโดยผลของกฎหมาย เจ้าของห้องชุดจึงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์พิพาทตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 13 วรรคหนึ่ง แม้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุดจะมีได้ระบุว่าทรัพย์พิพาทเป็นทรัพย์ส่วนกลาง



ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15

วรรคสอง เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจาก เครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

วรรคสาม ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย



ตามมาตรา 18 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ดังกล่าว จะเห็นว่าเจ้าของห้องชุด หรือเจ้าของร่วมต้องร่วมกัน ออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ทรัพย์สินส่วนกลาง รวม 5 รายการ ดังนี้

- ค่าภาษีอากร หมายถึงเฉพาะภาษีอากรที่จ่ายในนามของอาคารชุด และเกิดจากการดูแล รักษาและ การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม ซึ่งทุกห้องชุดจะได้รับประโยชน์เท่าเทียมกัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการ จัดเก็บขยะมูลฝอย ค่าไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคารชุดนอกห้อง ชุด เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ค่าจ้างยาม ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด เป็นต้น
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าไฟสำหรับเครื่องปรับอากาศที่อยู่นอกห้องชุด ค่าไฟสำหรับ โทรทัศน์ในห้อง LOBBY ค่าเครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ฯลฯ
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมไฟฟ้า อาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ฯลฯ
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ใน การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้ และอุปกรณ์ต่างๆ ใน สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดต้องร่วมออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม รายการดังกล่าวด้วย

ตามมาตรา 18 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ดังกล่าว จะเห็นว่าเจ้าของห้องชุด หรือเจ้าของร่วมต้องร่วมกัน ออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ทรัพย์สินส่วนกลาง รวม 5 รายการ ดังนี้ (ต่อ)

มีข้อสังเกตว่า เจ้าของห้องชุด หรือเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ทรัพย์สินส่วนกลาง 5 รายการ (ข้อ 1-5) ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินส่วนกลางตาม มาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

อนึ่ง ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 5 ได้แก่ เจ้าของโครงการอาคารชุด ที่ยังคงเป็น เจ้าของร่วมในห้องชุด ในส่วนที่ยังไม่มีการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง ก็ต้องมี หน้าที่ต้องร่วมออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม 5 รายการดังกล่าวด้วย

บทลงโทษเจ้าของห้องชุด ที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่ม ในอัตราไม่เกิน ร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนด ในข้อบังคับ

วรรคสอง เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตรา ไม่เกิน ร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

วรรคสาม เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

บทลงโทษเจ้าของห้องชุด ที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (ต่อ)

- กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง **ไม่ถึง 6 เดือน** ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น
- กรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตั้งแต่ **6 เดือนขึ้นไป** ต้องถูกลงโทษ ดังนี้
 - เสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี
 - อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม
 - อาจถูกระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
 - **ไม่มีสิทธิ์ออกเสียง**ในการประชุมใหญ่

ทั้งนี้ เงินเพิ่มนี้ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 มิใช่เบี้ยปรับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บทลงโทษเจ้าของห้องชุด ที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (ต่อ)

- อนึ่ง เจ้าของห้องชุด หรือเจ้าของร่วม ที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ในเวลาที่ กำหนด นอกจากจะมีการลงโทษ ดังกล่าวแล้ว ยังมีบทลงโทษตามมาตรา 29 วรรค 2 และมาตรา 41 ด้วย กล่าวคือ
 - ในกรณีที่ขอดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อ ห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมา แสดง (มาตรา 29 วรรค 2) ดังนั้น เมื่อเจ้าของห้องชุด หรือเจ้าของร่วมยังค้างค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง จึงย่อมไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้
 - นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้อง ชุดของตน และ เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของ แต่ละเจ้าของห้องชุดที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง คือมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดนั้น ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ (มาตรา 41)

อายุความค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

พรบ อาคารชุด

มาตรา 18 วรรคสอง เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- มาตรา 193/30 อายุความนั้น ถ้าประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นมิได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ให้มีกำหนดสิบปี
- มาตรา 193/33 สิทธิเรียกร้องดังต่อไปนี้ ให้มีกำหนดอายุความห้าปี
(4) เงินค้างจ่าย คือ เงินเดือน เงินปี เงินบำนาญ ค่าอุปการะเลี้ยงดูและเงินอื่นๆ
ในลักษณะทำนองเดียวกันที่มีการกำหนดจ่ายเป็นระยะเวลา



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 1735/2551

สิทธิ์ที่ติดตั้งไว้ที่อาคารชุดมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ของเจ้าของร่วมจึงถือว่าเป็น ทรัพย์ส่วนกลาง การเรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสีพท์จึงต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายเดือน ค่าใช้จ่ายในส่วนที่จำเลยผิดนัดไม่ชำระจึงถือเป็นเงินค้าง จ่าย ซึ่งมีกำหนดอายุความ 5 ปี ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 153/33 (4) และต้องถือว่า สิทธิ์เรียกร้องประเภทนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดอายุความไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงไม่อาจนำ ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 153/30 มาใช้บังคับได้



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 16389/2557

โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็น รายเดือนตามข้อบังคับของจำเลยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 หากโจทก์ผิดนัด ไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางถือว่าเป็นเงินค้ำจ่าย สิทธิเรียกร้องในเงินค้ำจ่าย นี้มีกำหนดอายุความ 5 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (4) ซึ่งกำหนดอายุความไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ไม่อาจนำมาตรา 1193/30 มาใช้บังคับได้ และโจทก์มีสิทธิที่จะปฏิเสธ การชำระหนี้ตามสิทธิเรียกร้องนั้นได้ตามมาตรา 193/10 หากจำต้องให้จำเลยฟ้องเรียกหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางก่อน แล้วโจทก์จึงมีสิทธิ ปฏิเสธหนี้ไม่ เมื่อโจทก์ปฏิเสธการชำระหนี้ที่ขาดอายุความแล้ว โจทก์ ยังคงมีหนี้อันเกิดจาก ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 นับแต่วันฟ้องย้อนหลังไปเป็นเวลาเพียง 5 ปี ที่จะต้องชำระแก่จำเลย



การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสัญญาต่างตอบแทน

พรบ. อาคารชุด

มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

วรรคสอง เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

วรรคสาม ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- มาตรา 369 ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้ จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้ หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด
- สัญญาต่างตอบแทน หมายถึง สัญญาที่ก่อให้เกิดหนี้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมีฐานะเป็นเจ้าหนี้ลูกหนี้ต่อกัน และมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ ให้กัน คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็ย่อมมีสิทธิจะไม่ชำระหนี้ส่วนของตนได้เช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 1143/2541

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 กำหนดให้เจ้าของรวมต้องร่วมกันออก ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม ตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับและความในมาตรา 17 ที่กำหนดให้การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. นี้ และตามข้อบังคับ เพราะฉะนั้นหน้าที่ของจำเลยที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจึงเป็นหน้าที่โดยกฎหมายบัญญัติ มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญาจึงมิใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏสัญญามีผลยกเว้นความรับผิดเป็นพิเศษจำเลยอ้างว่าเมื่อโจทก์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาคือไม่เปิดไฟฟ้าส่วนกลางและ เครื่องปรับอากาศบริเวณส่วนกลางของ ชั้น 24 ซึ่งเป็นชั้นที่สำนักงานของจำเลยตั้งอยู่ จำเลยก็มี สิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามลักษณะสัญญาต่างตอบแทนหาได้ไม่ หากโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่ ใดๆ ก็เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก จำเลยต่อสู้ไว้ในคำให้การว่า ตามกฎหมายโจทก์เรียกได้เฉพาะ ดอกเบี้ยจะเรียก ค่าปรับไม่ได้ แต่ในชั้นฎีกาจำเลยกลับยกข้อต่อสู้เรื่องค่าปรับขึ้นใหม่ว่าโจทก์ไม่มีอำนาจกำหนด ค่าปรับได้เพราะเป็นการกำหนดตามอำเภอใจฝ่ายเดียวจึงมีลักษณะของโทษอาญา อีกทั้งเป็นการเรียก ดอกเบี้ยเกินอัตราเช่นนี้เป็นการยกข้อกฎหมายขึ้นมาใหม่มิใช่ข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้น ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 225, 243 ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยให้



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 32/2542

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมี ผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่เป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคล นั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ เมื่อบริษัท ย. เป็นผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ โดยมี บ. เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทย. บ. จึงเป็นผู้จัดการของโจทก์ ย่อมมีอำนาจฟ้องคดีซึ่งเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแก่เจ้าของ ร่วมแทนโจทก์ตามข้อบังคับของโจทก์ได้พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา 18 กำหนดให้เจ้าของร่วมต้อง ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด และมาตรา 17 ระบุให้การจัดการและการ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าวและตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น **จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง** มิใช่เป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏข้อยกเว้นการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษ จำเลยจึงต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะ อ้างว่าโจทก์ไม่เปิดไฟฟ้าและเครื่องปรับอากาศส่วนกลางในชั้นที่จำเลยอาศัยอยู่มาเป็นข้ออ้างไม่ชำระ ค่าใช้จ่ายไม่ได้ หากจำเลยเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างใด จำเลยต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณี หนึ่งต่างหาก



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 1013/2550

- จำเลย (นิติบุคคลอาคารชุด) ออกระเบียบกำหนดให้รถยนต์ที่จะเข้ามาจอดในอาคารจอดรถยนต์ของจำเลยจะต้องได้รับสติกเกอร์จากจำเลยเพื่อติดรถยนต์ก่อนอันเป็นการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางคือสถานที่จอดรถให้อยู่ในระเบียบเดียวกัน จำเลยย่อมสามารถทำได้ แต่การที่จำเลยกำหนด ว่าเจ้าของร่วมผู้มีสิทธิในการขอรับสติกเกอร์จะต้องไม่ค้างชำระค่าส่วนกลางเกิน 6 เดือนนั้นไม่สามารถทำได้ เพราะเรื่องการค้างชำระค่าส่วนกลางถือเป็นหน้าที่จะต้องมีการฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมาย การออกระเบียบเช่นนี้ถือเป็นการหลีกเลี่ยงที่จะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องให้ถูกต้องมีเจตนาที่จะบีบบังคับเอากับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยกำหนดจึงไม่ชอบด้วยเจตนารมณ์ในการบังคับใช้กฎหมายตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้
- (ข้อสังเกต ม.18/1 (แก้ไขเพิ่มเติม ปี51) บัญญัติให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตาม ม. 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเรียกเก็บเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี และอาจจะถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่)



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 8512/2553

แม้จะได้ความว่าโจทก์(เจ้าของร่วม)ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ 1(นิติบุคคล อาคารชุด) แต่จำเลยที่ 1 ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก มีใช้ออกระเบียบเพื่อบังคับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยที่ 1 กำหนดโดยหลักเสี่ยงการที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมาย การออกระเบียบข้อบังคับที่จะไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนรภัยให้แก่โจทก์ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคล จึงไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้



เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด นอกจากจะต้องชำระเงินจัดตั้งกองทุนตามมาตรา 40 แล้วยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ในทรัพย์ส่วนกลางแก่โจทก์ตามมาตรา 18 และข้อบังคับ

มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14

วรรคสอง เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจาก เครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

วรรคสาม ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- เงินกองทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 1872/2549

พ.ร.บ. อาคารชุด ฯ มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมี วัตถุประสงค์จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใดเพื่อประโยชน์ตาม วัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งที่ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวโดยออก ข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้นิติบุคคล อาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคล อาคารชุดให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมาย โดยในมาตรา 40 กำหนดให้เจ้าของร่วมต้อง ร่วมกันจัดตั้งกองทุน ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางและบริการทั่วไปแก่ เจ้าของร่วมกรณีหนึ่งกับในมาตรา 18 กำหนดให้เจ้าของร่วมแต่ละรายทานออก ค่าใช้จ่ายตามส่วน แห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดที่เกิดจากบริการส่วนรวม และเครื่องมือเครื่องใช้ที่ไว้เพื่อประโยชน์ ส่วนร่วม และเครื่องมือเครื่องใช้ที่ไว้เพื่อประโยชน์ ร่วมกันและค่าใช้จ่ายอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ ในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงาน พนักงานทำความสะอาด ยามรักษาการ ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลาง ค่าภาษีอากร เงินเดือนของผู้จัดการพนักงานลูกจ้างต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ตามสัดส่วนเจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 โดยเฉพาะค่าภาษี อากรเงินเดือนของผู้จัดการและพนักงานลูกจ้างจะเป็นบทบังคับเด็ดขาดตามกฎหมายและไม่อาจ เปลี่ยนแปลงแก้ไขด้วยมติที่ประชุมเจ้าของ ร่วมเป็นอีกกรณีหนึ่ง ดังนั้น การที่จำเลยเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดนอกจากจะต้องชำระเงินจัดตั้งกองทุนตามมาตรา 40 แล้ว ยังมีหน้าที่ต้อง ชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่ใน ทรัพย์สินส่วนกลางแก่โจทก์ตาม มาตรา 18 และข้อบังคับของโจทก์ซึ่ง ผู้จัดการคนดำเนินเคยเรียก เก็บและจำเลยได้ชำระมาแล้ว จำเลยจะอ้างว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุม ใหญ่หาได้ไม่ เพราะเป็นเงินคนละ จำนวนกับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนตามมาตรา 40 จึงไม่ ต้องขออนุมัติจากมติของที่ประชุมใหญ่



การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ของนิติบุคคลอาคารชุดมี 3 กรณี

20

การประชุม

ผู้มีอำนาจเรียกประชุม

วันเวลาที่กฎหมายกำหนด

1.การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก
(มาตรา 42)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ภายในระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่
จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

2.การประชุมใหญ่สามัญประจำปี
(มาตรา 42/1)

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ภายใน 120 วัน
นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

3.การประชุมใหญ่วิสามัญ
(มาตรา 42/2)

1.ผู้จัดการ
2.คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ
การประชุมคณะกรรมการ
3.เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ลงลายมือ
ชื่อทำหนังสือขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ

เมื่อมีเหตุจำเป็นเมื่อใดก็ได้

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 6272/2549

- ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่ง ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2542 และขณะนั้นก็ไม่มีคณะกรรมการควบคุมจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่มีการแต่งตั้งโดยชอบตามกฎหมาย จำเลยที่ 2 กับเจ้าของร่วมจำนวนหนึ่ง เรียกประชุมใหญ่ เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2542 จึงไม่ขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งไม่ได้กำหนดข้อบังคับในเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ และถือได้ว่าเป็นไปตามความประสงค์ของการก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ที่ประสงค์จะให้เจ้าของร่วมทั้งหมดจัดการร่วมกัน การเรียกประชุมดังกล่าวจึงเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 8898/2559

- คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการจัดให้มีการประชุมในบางเรื่อง ย่อมกระทำได้ ดังนั้น การมอบอำนาจให้ผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจออกหนังสือเชิญประชุม ย่อมกระทำได้
- การจัดให้มีการประชุม แม้พ้นกำหนดเวลาหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี ย่อมเป็นผลดีแก่ผู้เป็นเจ้าของร่วม หากมีการประชุมตามวาระและลงมติโดยถูกต้องแล้วการประชุมใหญ่ดังกล่าวย่อมชอบด้วยกฎหมาย (มาตรา 42/1 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด)



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 677/2561

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 42/2 บัญญัติให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียง เจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อ คณะกรรมการและให้กรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้ากรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนด เวลาดังกล่าวเจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญโดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม แต่ไม่ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องลงลายมือชื่อแต่งตั้งตัวแทนในการร้องขอเปิดประชุม แม้ไม่มีเจ้าของร่วมลงลายมือชื่อแต่งตั้งจำเลยที่ 2 เป็นตัวแทนในการยื่นเรื่องร้องขอให้เปิดประชุมใหญ่วิสามัญเนื่องจาก เป็นเพียงการดำเนินด้านธุรการซึ่งไม่ใช่เป็นเงื่อนไขที่เป็นเหตุให้ไม่สามารถจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญตามที่เจ้าของร่วมร้องขอได้การประชุมใหญ่วิสามัญของนิติบุคคลอาคารชุดตามฟ้องจึงชอบด้วยกฎหมาย
- หนังสือเชิญประชุมของนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดวาระการประชุม เรื่อง การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ ซึ่งมีเจตนาที่ 1 เป็นเพียงกรรมการซึ่งทำหน้าที่รักษาการผู้จัดการเท่านั้น ในการประชุมสามารถ แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลได้ ประกอบกับผลการลงคะแนนเสียงได้คะแนนเกินหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 49 วาระการประชุม เป็นเพียงกำหนดหัวข้อว่ามีเรื่องอะไรบ้างและไม่จำเป็นต้องประชุมตาม วาระการประชุมเนื่องจากต้องพิจารณาความสำคัญของหัวข้อประชุม และความเกี่ยวพันกัน การแต่งตั้งให้จำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดตามฟ้องจึงชอบด้วยกฎหมาย



การลงคะแนนเสียงและมติที่ประชุมใหญ่

มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 45 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

วรรคสอง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

การลงคะแนนเสียงและมติที่ประชุมใหญ่ (ต่อ)

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า
กึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- การซื้อสิทธิหรือการรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้อง
ชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดย
ค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)
- การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

วรรคสอง ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้
เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้
ตามวรรคหนึ่ง ในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวน
คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า
หนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 4179-4180/2565

- อำนาจหน้าที่ในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 49 (1) ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่า ต้องดำเนินการด้วยมติของที่ประชุมใหญ่ซึ่งลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งหากจำเลย(ผู้จัดการ) จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางไม่ชอบด้วย พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 หรือข้อบังคับประการใด โจทก์และเจ้าของร่วมก็พึงต้องดำเนินการเพื่อให้มีการถอดถอนจำเลยทางมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเท่านั้น



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 6734/2537

- ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 32 ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ เพียงแต่จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น และเมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนชื่อนิติบุคคลอาคารชุด เป็นอย่างอื่นมติของที่ประชุมใหญ่ให้เปลี่ยนชื่อนิติบุคคลอาคารชุด จึงต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว หากใช้ต้องได้รับความยินยอมเห็นชอบจากเจ้าของร่วมทุกคนไม่



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 6162/2559

- ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้ลงมติ ให้นิติบุคคลอาคารชุด มีสิทธิสั่งปรับผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับได้ ครั้งละไม่เกิน 2,000 บาท มีลักษณะเช่นเดียวกับการตกลงว่าจะให้เบี้ยปรับตาม ป.พ.พ. มาตรา 379 ไม่เป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยจึงมีผลใช้บังคับได้ (มาตรา 379 แห่ง ป.พ.พ.)
- น้ำประปาและก๊าซหุงต้ม มิใช่ทรัพย์สินส่วนกลาง การที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ลงมติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิระงับการให้บริการน้ำประปาและก๊าซหุงต้มภายในห้องชุดของผู้ฝ่าฝืนข้อบังคับจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย (มาตรา 18/1 วรคสอง แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด)



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 8716/2554, 8719/2554

- ระเบียงเป็นส่วนของห้องชุดที่ยื่นออกไปนอกฝาและเป็นส่วนที่มีการเปิดโล่ง เป็นการออกแบบเพื่อความสวยงามและเป็นเอกลักษณ์สำหรับอาคารชุดนั้น และผู้ออกแบบประสงค์ให้ใช้ประโยชน์แบบพื้นที่นอกอาคาร ไม่ใช่ส่วนของห้องชุดที่จะมาใช้ประโยชน์แบบเดียวกับส่วนของห้องชุดที่อยู่ภายในหรือจะดำเนินการดัดแปลงต่อเติมโดยพลการได้ เว้นแต่จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด การต่อเติมของจำเลยต้องขอมติต่อเจ้าของร่วมและได้รับอนุญาตเป็นคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดแล้วจึงจะกระทำได้ การต่อเติมห้องชุดของจำเลยจึงมีผลกระทบต่อลักษณะภายนอกและโครงสร้างของอาคาร จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและฝ่าฝืนข้อบังคับของโจทก์



การเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่

พรบ.อาคารชุด

ไม่ได้บัญญัติไว้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 1195 การประชุมใหญ่นั้น ถ้าได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกันหรือได้ลงมติฝ่าฝืนบทบัญญัติในลักษณะนี้ก็ดี หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของบริษัทก็ดี เมื่อ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขอขึ้นแล้ว ให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสีย แต่ต้องร้องขอภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันลงมตินั้น

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 2898/2543

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอน มติของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้ จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมาย ใกล้เคียงอย่างยิ่งอันได้แก่วิธี เพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตาม ป.พ.พ. มาตรา 1195 ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของ กฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดย รวดเร็วและมีประสิทธิภาพตรงตามความ ประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 1821/2558 และ 2391/2558

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดเวลาร้องขอให้ศาลเพิกถอน มติของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้ จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมาย ใกล้เคียงอย่างยิ่งอันได้แก่วิธีเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบตาม ป.พ.พ. มาตรา 1195 ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดย รวดเร็วและมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย แม้จะฟังว่า การนัดเรียกประชุมใหญ่และการลงมติ ผ่าฝืน ต่อกฎหมาย และข้อบังคับ ก็ไม่ทำให้การประชุมใหญ่และ มติที่เกิดขึ้นเสียไป จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษา ถึงที่สุดให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ อันผิดระเบียบ นั้นเสียก่อน



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 6079/2554

- แม้ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้กำหนดให้มีการขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้ก็ตาม แต่ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ข้อที่ 32 ระบุว่า “ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการประชุมใหญ่อันเป็นบทบัญญัติในหมวด และส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ในการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้” และตาม ป.พ.พ. มาตรา 1195 อันเป็นบทบัญญัติในหมวดและ ส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของบริษัทจำกัดได้บัญญัติว่า ส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ “ถ้าการประชุมใหญ่นั้นได้ นัดเรียกหรือได้ประชุมกันหรือได้ลงมติฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัท กรรมการหรือผู้ถือหุ้นมีสิทธิร้องขอให้ ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้น” ดังนั้นผู้ร้องทั้งสามจึงมีสิทธิยื่นคำร้องคดีนี้ได้ แต่เมื่อข้อเท็จจริงได้ ความว่า มติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ผู้ร้องทั้งสามขอให้เพิกถอนนั้นไม่มีประโยชน์อีกต่อไปเพราะหมดวาระ การดำรงตำแหน่งของผู้จัดการตามมตินั้นแล้ว คดีก็ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัย ศาลชอบที่จะยกคำร้องขอเพิกถอนมตินั้นได้ทันที



ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ

มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการหนึ่งคนซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่เป็นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้น แต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

คุณสมบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- เป็นบุคคลล้มละลาย
- เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การแต่งตั้ง

มาตรา 35/2 การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

การพ้นจากตำแหน่ง

มาตรา 35/3 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- ลาออก
- สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1
- ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49
- ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

อำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 7555/2545

- โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดมีบริษัท ย. ซึ่งมี ร. เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท ย. ในฐานะผู้จัดการอาคารนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น ร. ซึ่งเป็นผู้จัดการย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนโจทก์ ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของโจทก์ข้อ 8 (2) การฟ้องคดีเพื่อเรียกเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้าง ชำระจากจำเลยถือได้ว่าเป็นการกระทำอย่างหนึ่งซึ่งอยู่ในวัตถุประสงค์ข้อ 8 (2) โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 1872/2549

- โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดมี ส. เป็นผู้จัดการ ส. จึงมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทน ของโจทก์ ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 วรรคสองประกอบมาตรา 36 (13) เมื่อหนังสือมอบอำนาจลงลายมือชื่อ ส. ในช่องผู้มอบอำนาจพร้อมประทับตราของโจทก์มอบอำนาจ ให้ ท. เป็นผู้ดำเนินคดีแทน ถือว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ท. ดำเนินคดีแทนโจทก์ แม้การมอบอำนาจ ดังกล่าวจะไม่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือมีมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมให้กระทำได้ แต่การฟ้อง คดีมิใช่เรื่องการปฏิบัติกิจการในหน้าที่ผู้จัดการต้องกระทำด้วยตนเองตามพ.ร.บ.อาคารชุด ฯ มาตรา 36 วรรคท้าย ท. จึงมีอำนาจดำเนินคดีแทนโจทก์ได้



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 4942/2549

- โจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งให้บริษัท ก. เป็นผู้จัดการบริษัท ก. ได้ แต่งตั้งให้ บ. เป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35 วรรคสอง บ. ย่อมมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ ด้วยตาม มาตรา 36 (3) ทั้งมีอาจฟ้องร้องดำเนินคดีตามข้อบังคับของโจทก์ที่ระบุให้ผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุดมีอำนาจฟ้องคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด บ. ย่อมมีอำนาจดำเนินคดี แทนโจทก์ฟ้องจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของร่วมกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชำระหนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าเบี้ย ประกันภัยที่ค้างชำระแก่โจทก์



ข้อบังคับ

หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
- ตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 19
- ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

วรรคสอง การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

วรรคสาม ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 8512/2553

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 วรรคสอง จำเลยที่ 1 มีสิทธิเพียงจัดการและดูแล รักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น และหาไม่มีอำนาจกระทำการใดเป็นการรบกวนสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วน บุคคลของเจ้าของร่วมไม่ แม้จะได้ความว่าโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ 1 แต่ จำเลยที่ 1 ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก หาใช้ออกระเบียบเพื่อบังคับโจทก์ให้ต้อง ปฏิบัติตามระเบียบที่ จำเลยที่ 1 กำหนดโดยหลีกเลี่ยงการที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายไม่ การออกระเบียบข้อบังคับที่จะไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนรภัยให้แก่โจทก์ ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลางอันทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลเช่นนี้ จึงไม่สามารถบังคับ เอาแก่โจทก์ได้



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 10230/2553

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 1 เป็นหนี้ที่เกิดขึ้นตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ไม่ได้ เกิดขึ้นจากการทำสัญญาระหว่างกัน และเป็นหนี้เงินซึ่งตาม ป.วิ.พ. ได้บัญญัติหลักเกณฑ์การ บังคับชำระหนี้โดยการใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้พิพาทก้างคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้และตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้ บัญญัติให้จำเลยทั้งสองบังคับชำระหนี้โดยวิธีอื่นหรือโดยผลการ ตรงกันข้ามพระราชบัญญัติฉบับนี้ยังบัญญัติไว้ในมาตรา 41 โดยกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมี บุริมสิทธิในหนี้ค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 ไว้ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายนี้ แสดงว่าการบังคับชำระหนี้ก็ต้องดำเนินการ โดยการใช้สิทธิทางศาล นอกจากนี้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนใน อาคารชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางตามมาตรา 13 วรรคหนึ่งด้วย จึงมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง จำเลยที่ 1 จึงไม่ชอบจะใช้วิธีการขัดขวางการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์เพื่อเป็น มาตรการบังคับให้โจทก์ชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันเป็นการละเมิดต่อสิทธิในทรัพย์สินของโจทก์โดยผลการข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 1 ข้อ 13 และข้อ 15 ที่มีข้อความในทำนองให้จำเลยที่ 1 มีสิทธิห้ามหรืองดสิทธิการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือกำหนดมาตรการหรือดำเนินการ ตามมาตรการได้นั้น เป็นกรณีที่จำเลยที่ 1 จะใช้วิธีการเพื่อป้องกันการกระทำโดยไม่ชอบเท่านั้น ไม่รวมถึงการห้ามหรือ ขัดขวางการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อบังคับให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง แม้การจ่ายน้ำประปาไปยังห้องชุดของโจทก์ต้องใช้อุปกรณ์บางส่วนที่เป็นทรัพย์สิน ส่วนกลางด้วย จำเลยที่ 1 ก็ไม่มีสิทธิห้าม ไม่ให้โจทก์ใช้ประโยชน์ เมื่อโจทก์ไม่ได้ผิดข้อตกลง ในการซื้อน้ำประปา จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิงดจ่ายน้ำประปาแก่โจทก์โจทก์ไม่จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพราะนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ 1 นำเงินไปใช้จ่าย โดย ผลการ โจทก์จะต้องว่ากล่าวดำเนินคดีเอาแก่จำเลยที่ 1 เพื่อไม่ให้กระทำเช่นนั้นหรือให้ชำระ ค่าเสียหาย ไม่เป็นเหตุโดยชอบที่โจทก์จะอ้างขึ้นเพื่อไม่ปฏิบัติตามกฎหมายในการชำระ ค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง ซึ่งเป็นพฤติการณ์ที่ไม่น่าพา ไม่รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของ ร่วมทุกคนที่ได้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นประโยชน์ร่วมกันทุกราย จึงเป็นการกระทำที่ส่อไปในทางเอาเปรียบ ผู้อื่นโดยไม่ชอบและส่อไปในทางไม่สุจริตด้วย ดังนี้ แม้จำเลยที่ 1 จะกระทำ การโดยไม่ชอบอันเป็นการละเมิดและผิดสัญญาซื้อน้ำประปาต่อโจทก์ แต่โจทก์มีส่วนผิด กระทำการฝ่าฝืนต่อกฎหมายและส่อไปในทางไม่ สุจริต ศาลฎีกาจึงไม่กำหนดค่าเสียหายให้ โจทก์



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 9320/2558

จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของโครงการอาคารชุดและ เป็นเจ้าของห้องชุดพิพาทในขณะจดทะเบียนอาคารชุดและยังมีได้ โอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่นมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่ กฎหมายกำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 เดิม การที่จำเลยออกข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดในวาระเริ่มแรกที่น่าไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ตราบใดที่เจ้าของ โครงการยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้รับโอน หรือเจ้าของร่วม หรือเจ้าของโครงการยังไม่ได้นำห้องชุดที่ครอบครองอยู่ไปใช้ประโยชน์ เจ้าของโครงการไม่ต้องจ่ายค่าบริการค่าบำรุงรักษา ค่ากองทุนสำรอง และค่าใช้จ่ายตามหมวดนี้ แต่เมื่อเจ้าของโครงการได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้รับโอนไปแล้ว ผู้รับโอนหรือเจ้าของร่วม จะต้องเป็นผู้จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และกองทุนสำรองตามหมวดนี้ เป็นการออกข้อบังคับที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงใช้บังคับไม่ได้ ย่อมมีผลทำให้จำเลยต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและเงินล่วงหน้าหรือเงินกองทุน สำรองสำหรับห้องชุดทุกห้องที่จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นับแต่วัน จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดวันที่ 17 มีนาคม 2559 เป็นต้นมา จนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้อื่น กรณีมีใช้เรื่องนำบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ที่แก้ไขใหม่มา ใช้บังคับแม้มาตรา 31 วรรคหนึ่งตามกฎหมายใหม่ ห้ามมิให้นำ มาตรา 14, 15 และ 18 ที่แก้ไขใหม่ มาใช้กับเจ้าของโครงการหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร ก็ไม่ใช่เป็นการนำบทบัญญัติใหม่มาปรับใช้ย้อนหลังแก่จำเลย



นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์ เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดตามมติเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ.นั้น และตามข้อบังคับ

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุด ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตังอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 3220/2553

นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการและดูแลเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีหน้าที่ดูแลรักษาห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลแต่อย่างใด ดังนั้นการที่พนักงานรักษาความปลอดภัยของนิติบุคคลอาคารชุดมิได้ใช้ความระมัดระวังดูแลตรวจตราอาคารชุดโดยใกล้ชิดและมีคนร้ายเข้าไปลักทรัพย์ในห้องชุดของโจทก์จึงถือไม่ได้ว่าการลักทรัพย์เกิดจากการที่จำเลยที่ 1 งดเว้นหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ จำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องรับผิดชอบละเมิดต่อโจทก์ตามป.พ.พ. มาตรา 420



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 10059/2555

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และตามข้อบังคับนิติบุคคลโฉนดกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วยเช่นกัน จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญา จึงไม่ใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน จำเลยจะอ้างว่าโฉนดไม่จัดสถานที่จอดรถในอาคารชุดให้เป็นข้ออ้างว่าจำเลยมีสิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยถือว่าเป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทนหาได้ไม่



คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 2369/2557

ตามพ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์ เพื่อการจัดการและ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดตามมติเจ้าของร่วมภายใต้ บังคับแห่งพ.ร.บ.นั้น และตาม ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีหน้าที่รักษาทรัพย์สินส่วนบุคคลแต่ประการใดสัญญาว่าจ้าง บริษัท สปก.ก็มีข้อความชัดเจนว่า จ้าง บริษัท สปก. รักษาความปลอดภัยให้แก่บรรดาทรัพย์สินของนิติ บุคคล ซึ่งย่อมหมายถึงทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น ไม่รวมไปถึงรถยนต์ซึ่งเป็น ทรัพย์สินส่วนบุคคลแต่อย่างใด แม้หลังทำสัญญาจ้าง บริษัท สปก.แล้ว นิติบุคคลได้แจ้งระเบียบรักษาความปลอดภัยซึ่งได้มาจากการแสดงความคิดเห็นและ ข้อเสนอแนะแนวทางในการป้องกันการโจรกรรม ทรัพย์สินจากคณะกรรมการนิติบุคคลและเจ้าของร่วม เช่น การตรวจสอบสติกเกอร์ที่ติดรถยนต์ การรับบัตร อนุญาตจอดรถ และการตรวจสอบการขนของเข้าออกอาคารตามระเบียบรักษาความปลอดภัย แต่ก็เพียงมาตรการให้เกิดความปลอดภัยหรือความสงบ เรียบร้อยในอาคารชุด ทั้ง เป็นการควบคุมผู้ใช้สอยอาคารจอดรถซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดมิใช่บุคคลภายนอก เป็นการควบคุมผู้ใช้สอยอาคารจอด รถซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วน กมาใช้นั้น เข้ามาใช้เท่านั้น หาได้มีความหมายครอบคลุมไปถึงการรักษาความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ของผู้ใด เพราะไม่อยู่ใน อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล พฤติการณ์เช่นว่านั้นจึงไม่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่ นิติบุคคลในอันที่จะต้องดูแลรักษาความปลอดภัยแก่รถยนต์อันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ของผู้เป็น เจ้าของร่วม แม้บริษัท สปก.จะต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดต่อเจ้าของรถยนต์เนื่องจาก สปก.ลูกจ้าง บริษัทรปภ.กระทำโดยประมาทเลินเล่อ เป็นเหตุ ให้เจ้าของรถยนต์ได้รับความเสียหาย นิติบุคคลซึ่ง เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการว่าจ้างบริษัท สปก.ก็ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของรถยนต์ที่ ได้รับความเสียหาย”



คำสั่งศาลปกครองสูงสุด 640/2545

การดำเนินงานของผู้จัดการ คณะกรรมการควบคุม การจัดสรร มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด และการนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง เป็นเรื่องระหว่าง เอกชนต่อเอกชนในการจัดการนิติบุคคลที่มีลักษณะ เช่นเดียวกับห้างหุ้นส่วนและบริษัท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิใช่การกระทำทางปกครองหรือ ดำเนินกิจการทางปกครองของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่รัฐ การฟ้องคดีเกี่ยวกับการกระทำของผู้จัดการ คณะกรรมการควบคุม การจัดการ และมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดจึงอยู่ ในอำนาจพิจารณาของศาลยุติธรรม สำหรับคดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องขอให้ ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่นำไปจดทะเบียนว่าไม่ชอบ ซึ่งมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่ามติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดที่นำไปจดทะเบียนว่าชอบหรือไม่ และผู้ฟ้องคดีกล่าว อ้างว่าผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐปฏิบัติไม่ถูกต้องตาม ระเบียบอยู่ด้วย ก็เป็นประเด็นย่อยที่เกี่ยวพันกับประเด็นหลักที่อยู่ใน อำนาจของศาลยุติธรรม เมื่อศาลยุติธรรมวินิจฉัยชี้ขาดประเด็น ดังกล่าวอย่างไรแล้ว ย่อมมีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน คดีนี้จึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรม



.....

.....

ก่อนจบคำบรรยายขอฝากคดีดี ๆ

“นายไม่อ่านหนังสือ...นายจะรู้อะไร”