

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้เริ่มใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน ทำให้ไม่สามารถรองรับต่อการเปลี่ยนแปลงทางสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด ตลอดจนเนื้อหาของพระราชบัญญัติอาคารชุดยังมีความไม่สมบูรณ์ จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุด จากการศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีปัญหาในเรื่องดังต่อไปนี้ การกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้กำหนดให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการเป็นผู้ที่จะกำหนดว่าทรัพย์สินใดในอาคารชุดควรจะเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในตอนจดทะเบียนอาคารชุด จึงทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้ออาคารชุด หากผู้ประกอบการมีการกำหนดทรัพย์สินดังกล่าวให้เปลี่ยนแปลงไปจากที่กำหนดไว้เดิมในขณะจองซื้อ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ได้กำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดครั้งแรก จึงทำให้เกิดปัญหาว่าผู้ใดจะเป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการดังกล่าวจะมีอำนาจตามกฎหมายแค่ไหนเพียงใด การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เกิดขึ้นเนื่องจากส่วนใหญ่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกมักจะมาจากการแต่งตั้งของผู้ประกอบการ จึงทำให้เกิดปัญหาว่าเจ้าของร่วมอาจไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการที่มาจากผู้ประกอบการได้ การจัดทำข้อบังคับในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากได้กำหนดให้การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีการยื่นข้อบังคับเพื่อประกอบการจดทะเบียนด้วย ซึ่งข้อบังคับดังกล่าวนั้น ผู้ประกอบการจะเป็นผู้จัดทำขึ้น จึงทำให้ข้อบังคับนั้นอาจไม่ตรงกับความต้องการของเจ้าของร่วมซึ่งเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมหรือแบบแยก เนื่องจากการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 2 แบบต่างมีข้อดีและข้อเสียแตกต่างกัน จึงเกิดปัญหาว่าหากมีการจดทะเบียนกลุ่มอาคารให้เป็นอาคารชุด ควรที่จะมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในรูปแบบใด การบริหารจัดการอาคารชุด ได้แก่ 1) การที่มีได้กำหนดว่าผู้ใดเป็นผู้ที่มีหน้าที่เรียกประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งหากไม่จัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมก็อาจไม่สามารถดำเนินการจัดการเรื่องที่สำคัญ ๆ ในอาคารชุดได้ 2) การที่ไม่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากบุคคลภายใน

นอก ซึ่งอาจทำให้ผู้จัดการดังกล่าวบริหารอาคารชุดอย่างไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจากอาจไม่มีความรู้ความสามารถที่เพียงพอ 3) การที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ที่มีอำนาจดูแลจัดการอาคารชุดแต่เพียงผู้เดียว หากผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ผู้ใดจะเป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนในกรณีที่เกิดเหตุจำเป็นเร่งด่วน และ 4) การกำหนดแต่อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ แต่มิได้กำหนดบทลงโทษผู้จัดการในกรณีที่มีการกระทำผิด ซึ่งทำให้ผู้จัดการอาจไม่ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพได้ ซึ่งอาจทำให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดไม่ได้รับความเป็นธรรมได้ การประกันวินาศภัยในอาคารชุด เนื่องจากการที่ไม่ได้กำหนดให้มีการประกันวินาศภัยต่อทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด ซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมอยู่ ทำให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดไม่ได้รับการเยียวยาช่วยเหลือจากความเสียหาย และเกิดกรณีว่าจะคืนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องอย่างไรหากเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้าง และซ่อมแซมอาคารชุดที่ได้รับความเสียหายนั้น ความรับผิดชอบในเรื่องต่าง ๆ และเรื่องค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด เนื่องจากการไม่ได้มีการกำหนดความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุดในกรณีดังกล่าวไว้ จึงเกิดกรณีในการจัดการดูแลอาคารชุด และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของห้องชุดอื่น ๆ

จากปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น จึงจำเป็นที่จะต้องมีการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด เพื่อแก้ไขปัญหาค่าความไม่สมบูรณ์ของกฎหมาย โดยการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายอาคารชุดจะช่วยก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย คือ ทั้งฝ่ายผู้ประกอบการ เจ้าของร่วมในอาคารชุดและรัฐ

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการที่ได้ศึกษาถึงความไม่สมบูรณ์และความไม่ชัดเจนของกฎหมายที่มีผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดมาแล้วนั้น ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายอาคารชุดที่มีอยู่แล้วให้มีผลบังคับใช้ที่เป็นประโยชน์มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถนำไปใช้บังคับตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ดังนี้

1. การกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องยื่นรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางไว้ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนที่จะมีการเสนอขายห้องชุด โดยเป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ซื้อห้องชุด

2. การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ควรแก้ไขโดยเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้อำนาจแก่ผู้ประกอบการสามารถแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งแรกได้ และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการดังกล่าวไว้ด้วย

3. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 42 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้มีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมครั้งแรกต้องมีวาระการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่แทนคนแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือโดยทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อเป็นจำนวนถึงร้อยละ 50 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแล้วแต่กรณีใดจะเกิดขึ้นก่อน

4. การจัดทำข้อบังคับในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เห็นควรให้ออกเป็นกฎกระทรวงกำหนดให้ใช้ข้อบังคับที่กำหนดโดยกรมที่ดินเป็นข้อบังคับมาตรฐานในขณะยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และให้ใช้ข้อบังคับดังกล่าวจนกว่าจะได้มีการจัดประชุมเจ้าของร่วมในครั้งแรก โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 31 วรรคสาม ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

5. การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบรวมและแบบแยกควรมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยให้มีการจัดตั้งอนุนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละอาคาร และให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่จะต้องมีการใช้ร่วมกันของอาคารชุดทุกอาคารได้ ตามหลักกฎหมายฝรั่งเศสโดยในเรื่องนี้จะต้องทำการศึกษาและเสนอรายละเอียดเป็นอีกเรื่องหนึ่ง

6. การบริหารจัดการอาคารชุด มีดังนี้

6.1 ในการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้คณะกรรมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี เป็นผู้ที่มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมได้

6.2 การกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 35 วรรคสาม ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยให้มีการกำหนดคุณสมบัติของ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามที่กำหนดเอาไว้ในกฎกระทรวง

6.3 การใช้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้คณะกรรมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดแต่งตั้งตัวแทนหรือที่ประชุมเจ้าของร่วมกำหนดให้ผู้ใดเป็นผู้ที่ทำหน้าที่แทนได้แล้วแต่กรณี

6.4 การกำหนดบทลงโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 35 วรรคสี่ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดบทลงโทษทางบริหารแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้กำหนดรายละเอียดของบทลงโทษให้สามารถออกเป็นกฎกระทรวงได้

7. ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดให้ทุกอาคารชุดจะต้องมีการประกันวินาศภัยทรัพย์ส่วนกลางและกำหนดวิธีการคืนค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าของร่วมในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหาย

8. ความรับผิดชอบในเรื่องต่าง ๆ และเรื่องค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้อำนาจแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถออกอนุบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์การลงทะเบียนเจ้าของห้องชุดในเรื่องดังกล่าว