

ปัญหากฎหมายการบริหารจัดการอาคารชุด*

The Legal Problems of Condominium Management

ธนกรุต ไทมี**

Thanakrit Thaimee

วันที่รับบทความ 14 กันยายน 2563; วันแก้ไขบทความ 1 ธันวาคม 2563; วันที่ตอบรับบทความ 4 กุมภาพันธ์ 2564

บทคัดย่อ

นิติบุคคลอาคารชุด มีขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล และยังสามารถกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งคน ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้แทนในการบริหารจัดการและแสดงเจตนาแทนนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการเอาไว้ในกรณีเป็นบุคคลธรรมดานั้นได้กำหนดไว้อย่างกว้าง ๆ โดยเน้นไปในเรื่องไม่เป็นบุคคลล้มละลายและไม่เคยมีประวัติทุจริตหรือไม่มีหนี้ค้างชำระเกี่ยวกับค่าส่วนกลางนิติบุคคล ส่วนในเรื่องความรู้ความสามารถหรือคุณวุฒิ กฎหมายไทยไม่ได้กำหนดเอาไว้ว่าควรมีวุฒิการศึกษาขั้นต่ำอย่างไรหรือจะต้องมีประกาศนียบัตรหรือผ่านการรับรองการฝึกอบรมในด้านใดโดยเฉพาะ ทั้ง ๆ ที่ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดถือเป็นตำแหน่งที่มีความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งเป็นการบริหารจัดการรายได้ ค่าใช้จ่าย และบริหารจัดการเรื่องใด ๆ อันเป็นไปเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด เมื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่ถูกรับเลือกเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์เฉพาะด้านเกี่ยวกับอาคารชุด เข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมจึงมีความเป็นไปได้ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด และในบางครั้งก็ดำเนินการโดยไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานหรือวิธีการที่ถูกต้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมากต่อเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น จึงควรต้องดำเนินการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้า

* บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

** นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ที่อยู่ : คณะนิติศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ เลขที่ 148 ถนนเสรีไทย แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ

มาบริหารอาคารชุดและผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นพิเศษ และจัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

คำสำคัญ : การบริหารจัดการอาคารชุด, ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด, นิติบุคคลอาคารชุด

ABSTRACT

A condominium juristic person can be established by a 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.

Keyword: condominium management, condominium juristic person manager, condominium juristic person

บทนำ

โดยปัจจุบันวิถีชีวิตของคนในสังคมไทยได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเป็นอย่างมาก วิถีชีวิตและการพักอาศัยของประชาชนในปัจจุบันได้เปลี่ยนไปจากสังคมเมืองแบบเดิมในอดีต โดยเฉพาะวิถีชีวิตของการอยู่อาศัยของผู้คนในสังคมเมืองปัจจุบัน ได้เปลี่ยนวิถีชีวิตการอยู่อาศัยจากบ้านเป็นหลังหรือการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวใหญ่มาเป็นการอยู่อาศัยในห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นจำนวนมาก โดยปัจจัยสำคัญในปัจจุบันที่ทำให้คอนโดมิเนียมได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เนื่องจากราคาที่ดินได้มีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะบริเวณตัวเมืองหรือบริเวณใกล้สิ่งสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้า รถสาธารณะ ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สำนักงานต่าง ๆ ต่างกระจุกตัวอยู่ในตัวเมืองเป็นจำนวนมาก สภาพปัญหาการจราจรที่แออัดในเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทาง ประกอบทั้งสังคมปัจจุบันมีความเร่งรีบในการดำเนินชีวิต อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) จึงเป็นที่นิยมของคนในสังคมปัจจุบัน เนื่องด้วยการมีที่อยู่อาศัยใกล้หรืออยู่ในตัวเมือง ทำให้เกิดความสะดวกในการเดินทางและสามารถประหยัดระยะเวลาในการเดินทาง และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) อยู่ในราคาที่คนวัยทำงานและชนชั้นกลางสามารถซื้ออยู่อาศัยได้ จึงทำให้ในปัจจุบันเกิดการพัฒนาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจำนวนมาก แต่ปัญหาที่ตามมาของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในปัจจุบัน ก็คือการบริหารอาคารชุดที่ไม่มีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เนื่องจากผู้ที่เข้ามาดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีความรู้ความสามารถเฉพาะด้านหรือได้ผ่านการอบรมหรือมีคุณสมบัติพิเศษใด ๆ เพียงแค่ได้รับเลือกจากเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในอาคารชุดก็สามารถเข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมในอาคารชุดได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ได้ทำการแก้ไขครั้งสุดท้ายเมื่อปี พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดกฎเกณฑ์หรือคุณสมบัติใด ๆ เกี่ยวกับผู้ที่เข้ามาบริหารอาคารชุด และผู้ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นพิเศษ

เมื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่ถูกรับเลือกเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์เฉพาะด้านเกี่ยวกับอาคารชุด เข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมจึงมีความเป็นไปได้ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นงานระบบต่าง ๆ ของอาคารชุด ซึ่งได้แก่ เรื่องของระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายอากาศ ระบบป้องกันต่าง ๆ ของอาคารชุด โดยเมื่อเกิดปัญหาขัดข้องก็ไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ เนื่องจากไม่มีความรู้ความสามารถ และในบางครั้งก็ดำเนินการแก้ไขโดยไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานหรือวิธีการที่ถูกต้อง หรือการดำเนินการใด ๆ ที่ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนด เช่น การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องใช้มติของการประชุมเจ้าของร่วมในการดำเนินการ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการตามวิธีการที่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดย่อมทำให้เกิดความเสียหาย และนอกจากการที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ยังต้องมีการเตรียมการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง การวางแผนงบประมาณด้านบุคลากร มีความรอบรู้เกี่ยวกับเทคนิคและระบบต่าง ๆ ของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องไฟฟ้า ประปา

การดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารชุด ซึ่งการดำเนินการบริหารอาคารชุดโดยไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมเป็นอันมาก¹

ดังนั้น จึงควรต้องดำเนินการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยกำหนดคุณสมบัติพิเศษเกี่ยวกับบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดและผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และจัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

1. ความสำคัญของการบริหารจัดการอาคารชุดและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบริหารอาคารชุด

ปัจจุบันการบริหารจัดการอาคารชุดจำนวนมากไม่ได้ดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญและไม่ใช้การบริหารจัดการโดยผู้ประกอบการวิชาชีพ ทั้งนี้การบริหารจัดการอาคารชุดหากดำเนินการบริหารอาคารชุดโดยไม่ใช่ผู้ประกอบการวิชาชีพ ไม่มีความรู้ และไม่มีประสบการณ์ย่อมมีความเสี่ยงสูงที่จะเกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมรวมถึงบุคคลภายนอกด้วย ทั้งนี้ ในประเทศไทยได้มีคดีพิพาทขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนมากเกี่ยวกับการที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องทำการรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดจากการบริหารอาคารชุดไม่มีประสิทธิภาพ ทำการปล่อยปละละเลยการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง การไม่ดูแลงานระบบต่าง ๆ ของอาคารชุดให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมใช้งาน อาทิเช่น งานระบบไฟฟ้า งานระบบประปา งานระบบสุขาภิบาลต่าง ๆ ในอาคารชุดเป็นต้น โดยขอยกตัวอย่างกรณีศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้นิติบุคคลอาคารชุดรับผิดชอบจากการบริหารอาคารชุดโดยผู้ที่ไม่มีความรู้ ไม่มีประสบการณ์ ไม่มีความเชี่ยวชาญ และไม่มีความเป็นมืออาชีพในการบริหารอาคารชุดโดยได้กระทำผิดกฎหมาย หรือไม่ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนตามที่กฎหมายหรือพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้

บุคคลที่จะเข้ามาดำเนินการบริหารอาคารชุด โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดหลัก ๆ ได้แก่

1. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
2. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
3. บุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุด

เมื่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดได้ทำการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด² เข้ามาเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว คณะกรรมการก็จะดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างบุคคลที่จะเข้ามาบริหารจัดการอาคารชุด โดยบุคคลที่คณะกรรมการคัดเลือกเข้ามาบริหารงานอาคารชุดนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ โดยส่วนมากผู้ที่เข้ามาบริหารงานอาคารชุดจะเป็นนิติบุคคลเป็นหลัก ซึ่งก็คือบริษัทที่รับจ้างบริหารอาคารชุดทั่วไป

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

² มาตรา 35 และ มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

บุคคลหรือนิติบุคคลที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคัดเลือกกว่าจ้างให้เข้ามาบริหารอาคารชุดนั้นเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญและมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดเป็นอย่างมาก เนื่องจากงานบริหารจัดการอาคารชุดเป็นสิ่งละเอียดอ่อน และเป็นงานที่ต้องติดต่อสื่อสารกับเจ้าของร่วมในอาคารชุดรวมถึงบุคคลภายนอก และต้องดูแลทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมด้วย ดังนั้นการบริหารจัดการอาคารชุดจึงย่อมต้องส่งผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยในอาคารชุดจำนวนมาก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้บริหารอาคารชุดจึงควรมีคุณสมบัติในเบื้องต้นต่อไปนี้³

1.“ความรู้” (Knowledge) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุด ควรมีความรู้ที่เกี่ยวกับอาคารชุดทุกด้านโดยเฉพาะกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นต้น และควรมีความรู้เกี่ยวกับงานด้านการเงินบัญชีในเบื้องต้น ความรู้ในการจัดการหรืองานการบริหารเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด

2. “ประสบการณ์” (Experience) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อย ๆ มาแล้ว 2-3 ปีขึ้นไป เนื่องจากงานบริหารอาคารชุดเป็นงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบสูง ทั้งนี้ประสบการณ์จะเป็นสิ่งที่สำคัญมากสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดเพราะต้องใช้เวลานานกว่าจะได้ความรู้และประสบการณ์มาช่วยแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ในอาคารชุดได้ สามารถนำประสบการณ์และความรู้นั้นมาประยุกต์ ใช้ในการบริหารอาคารชุดได้

3.“ความคิดริเริ่ม” (Initiative) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีความคิดริเริ่มเพื่อใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุด เพราะจะเป็นส่วนที่ทำให้การบริหารจัดการอาคารชุดประสบความสำเร็จ

4.“ความรับผิดชอบในงาน” (Responsibility) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดต้องมีความรับผิดชอบในงานและตรงต่อเวลา เพราะการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดต้องมีความรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด และต้องมีความรับผิดชอบ พร้อมทั้งจะเผชิญปัญหาต่าง ๆ และพยายามแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมให้เรียบร้อยไม่ละทิ้งปัญหาและก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

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

³ ประสงค์ แสงพยับ, *การบริหารคอนโดมิเนียม* (มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2532) 73-75.

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 เป็นอย่างมาก

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

10. “ความเป็นนักบริการ” (Service Mind) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีความเป็นนักบริการซึมซาบอยู่ในสายเลือดอยู่ตลอดเวลา ถ้ามองว่าต้องทำถึงขั้นไหน มีผู้เชี่ยวชาญอีกท่านอธิบายว่า “ไม่มีขอบเขตสิ้นสุด” แต่การให้บริการที่ถือเป็นสุดยอด “ต้องให้บริการเกินกว่าที่ผู้พักอาศัยในคอนโดฯ คาดหมาย” หรือมุ่งหวังไว้

โดยหน้าที่ของบุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุดจึงมีหน้าที่อันเป็นไปตามกฎหมายกำหนด ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1) หน้าที่การบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance and Repairs) การบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินกลางให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดหรือใช้งานไม่ได้ทั้งทรัพย์สินกลางและทรัพย์สินบุคคล (เจ้าของต้องออกค่าใช้จ่ายเอง)

2) หน้าที่การรักษาความปลอดภัย (Security Protection) การป้องกันการโจรกรรม การป้องกันอัคคีภัยป้องกันเหตุต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด⁴

3) หน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด (Cleaning) ภายในอาคารและภายนอกอาคารของอาคารชุด

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

⁴ มาตรา 36(3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

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 ค่าใช้จ่ายประจำเดือนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง⁵ ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายส่วนบุคคลอื่น ๆ และทำการออกหนังสือทวงถาม ติดตามหนี้สินต่าง ๆ⁶ ของนิติบุคคลอาคารชุด

7) หน้าที่ในการจัดทำบัญชีการเงินและการรายงาน (Accounting and Reporting) การจัดทำงบประมาณรายจ่ายระยะยาวและงบประมาณประจำปีการจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการจัดทำงบการเงินและงบดุลประจำปี และการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ⁷

8) หน้าที่ในการดำเนินการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ (Servicing) บริการด้านกีฬาด้านบันเทิงบริการด้านร้านค้า 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 และการเสริมสร้างสัมพันธภาพที่ดีระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารชุมชน

การบริหารงานอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม นั้น เป็นงานที่ประกอบด้วยงานการบริหาร ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับธุรกิจอื่น ๆ ก็จะมีส่วนคล้ายคลึงกัน เช่น การบริหารโรงแรม ทั้งนี้จะมีหน่วยงานการบริหารหลาย ๆ ส่วน ไม่ว่าจะเป็นงานเกี่ยวกับบัญชี การติดต่อบุคคลทุกฝ่าย ทั้งภายในองค์กรและบุคคลภายนอก ทั้งยังมีงานเอกสารอื่น ๆ ที่สำคัญ งานซ่อมบำรุง งานด้านเลขานุการ งานด้านติดตามทวงถามหนี้สิน งานด้านกฎหมาย การบริหารอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม จึงเป็นงานที่ต้องการผู้ที่มีความรู้และเป็นผู้วางแผนที่ดี มีการแบ่งงานและการบริหารงานไม่ซ้ำซ้อน เป็นสัดส่วน ชัดเจน มีขั้นตอนการบริหารจัดการและการแก้ไขปัญหาอย่างเป็นขั้นเป็นตอน มีการประเมินผลงาน มีการปรับปรุงแก้ไขการทำงานอยู่ตลอดเวลา

จากการศึกษาเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบริหารอาคารชุดโดยไม่ใช้ผู้ประกอบการวิชาชีพ และผู้บริหารอาคารชุดที่ไม่มีความรู้ ไม่มีประสบการณ์ มักจะเกิดปัญหาต่าง ๆ โดยสรุปได้ดังนี้

⁵ มาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

⁶ มาตรา 36(6) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

⁷ มาตรา 36(5) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

1. ไม่มีการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
 2. ไม่ทำการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่กฎหมายกำหนด
 3. ไม่ทำการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้นิติบุคคลขาดสภาพคล่องทางการเงิน
 4. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนด
 5. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดไม่มีความสามารถในการบริหารจัดการการเงิน บัญชี ของนิติบุคคลอาคารชุดได้
 6. นิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดทำบิลและจัดส่งสำนักงานที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด
 7. ไม่นำมติการเปลี่ยนแปลงกรรมการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ร่วมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดไปทำการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน
 8. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดไม่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
 9. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้บริหารอาคารชุดมีการทุจริตยักยอกเงินของนิติบุคคลอาคารชุด
 10. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
 11. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดไม่สามารถไม่สามารถจัดประชุมและให้ทำเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดได้
 12. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดดำเนินการให้บุคคลอื่นใช้พื้นที่ส่วนกลางโดยไม่ได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม
 13. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดไม่มีความสามารถในการดำเนินการป้องกันการโจรกรรม ลักขโมย ในอาคารชุด
 14. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดปล่อยอาคารชุดชำรุดทรุดโทรม การดูแล รักษา และซ่อมอาคารชุดไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน
- ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น การบริหารอาคารชุดจึงมีความจำเป็นที่จะต้องใช้ผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารชุด มีความรู้พื้นฐานในเรื่องที่เกี่ยวข้องในการบริหารอาคารชุด เช่น เรื่องสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของร่วม นิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้บริหารอาคารชุดเอง เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับเจ้าของห้องชุด กับทั้งความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกและสังคม โดยควรที่จะกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของผู้ที่จะมาบริหารหรือผู้แทนอาคารชุด มิใช่ให้ใครก็ได้มาบริหารอาคารชุดโดยไม่กำหนดความรู้ความสามารถขั้นพื้นฐานที่ควรจักต้องมีการบริหารอาคารชุด ทั้งยังควรจะต้องเป็นผู้ที่ผ่านการอบรมในเรื่องจริยธรรมในการบริหารจัดการอาคารชุดโดยตรงอีกด้วย

2. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการบริหารห้องชุดของประเทศไทย ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่บริหารอาคารชุดเท่านั้น โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทย ไม่ได้มีข้อกำหนดหรือมาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับคุณสมบัติพิเศษและกฎเกณฑ์ใด ๆ สำหรับบุคคลที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะมาบริหารอาคารชุด เช่น วุฒิการศึกษา การผ่านการอบรม หรือมีใบอนุญาต และไม่ได้มีองค์กรใดมาควบคุมกำกับดูแลในเรื่องดังกล่าว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพียงแต่ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือได้รับเลือกจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถเข้ามาบริหารจัดการดูแลอาคารชุดนั้น ๆ ได้ ซึ่งพิจารณาปัญหาทางกฎหมาย 2 ประการ ดังนี้

2.1 ข้อกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพียงแค่ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและมีคุณสมบัติ โดยไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ระบุไว้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็สามารถเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ซึ่งโดยปกติแล้วจะมีบริษัทรับจ้างบริหารอาคารชุดมาทำการบริหารงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุด โดยอาจได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจได้รับเลือกจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้เข้ามารับจ้างบริหารงานในอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด โดยบริษัทรับจ้างบริหารอาคารเหล่านี้ อาจไม่ได้เป็นบริษัทที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เพราะหากอาคารชุดนั้นบริหารโดยบริษัทรับจ้างบริหารอาคารที่ไม่ได้เป็นบริษัทที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด ความเสียหายอย่างใหญ่หลวงก็จะเกิดขึ้นกับอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดมาตรการ กฎเกณฑ์หรือคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดไว้เป็นกรณีพิเศษแต่อย่างใด เพียงแค่กำหนดที่มาและคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้คร่าว ๆ เท่านั้น โดยระบุว่าให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ⁸ และได้ระบุถึงคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด⁹ ไว้เพียงว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม คือ

- 1) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- 2) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 3) ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน

ฐานทุจริตต่อหน้าที่

⁸ มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

⁹ มาตรา 35/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

4) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

5) ไม่เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

6) ไม่มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ทั้งนี้ ผู้จัดการคนแรกเป็นบุคคลที่ระบุไว้ในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นโดยข้อเท็จจริงส่วนใหญ่จึงเป็นคนของผู้ประกอบการเมื่อผู้จัดการคนแรกพ้นจากตำแหน่ง การแต่งตั้งให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม¹⁰ คือ ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือเข้ามาบริหารงานของนิติบุคคลพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้ระบุหรือกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ใด ๆ ไว้บุคคลใด ๆ จึงมีสิทธิเข้ามาบริหารอาคารชุดได้โดยไม่ต้องมีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด

เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติเงื่อนไข หลักเกณฑ์ใด ๆ ไว้พิเศษ สำหรับผู้ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่ผ่านมาก็มีปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เข้ามาบริหารอาคารชุดที่ไม่มีคุณภาพไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดได้ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมากต่อนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการค้าดำเนินการไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติตาม ก็มักจะไม่นับปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย เช่น การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้มติของการประชุมเจ้าของร่วมในการดำเนินการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่มี การดำเนินการที่ถูกต้อง นอกจากการจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ยังต้องมีการเตรียมการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง วางแผนงบประมาณด้านบุคลากร ความรอบรู้เกี่ยวกับเทคนิคและระบบต่าง ๆ ของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นไฟฟ้า ประปา การดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารชุด ซึ่งการดำเนินการบริหารอาคารชุดโดยไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมเป็นอันมาก

2.2 องค์การในการกำกับดูแล

ในเรื่องของหน่วยงานที่กำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดนั้น ประเทศไทยได้มีองค์กรหรือหน่วยงานที่กำกับดูแลในเรื่องการบริหารอาคารชุดโดยตรง มีเฉพาะพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กฎหมายได้ให้อำนาจไว้ในการรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และรับคำขอจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และตรวจสอบการปฏิบัติการที่ไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายบัญญัติเท่านั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขต

¹⁰ มาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

กรุงเทพมหานคร ในต่างจังหวัด ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย รวมถึงเจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497¹¹

หากมีการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาต จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องจัดให้มือสมัครใจองค์กรหนึ่งขึ้นมาเพื่อกำกับดูแล หรือควบคุมมาตรฐานหรือหลักเกณฑ์สำหรับผู้ที่จะดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมถึงผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยองค์กรที่จัดตั้งขึ้นนี้อาจจัดตั้งโดยหน่วยงานของรัฐ โดยอาจให้กรมที่ดินเป็นผู้ดำเนินการในเบื้องต้น เนื่องจากการอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เกี่ยวข้องกับกรมที่ดินนับแต่จดทะเบียนเป็นอาคารชุด จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จดทะเบียนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ เป็นต้น โดยอาจมีการตั้งคณะกรรมการกำกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยอาจมีตัวแทนขององค์กรต่าง ๆ อาทิ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สภาสถาปนิก สภาวิศวกร สภานายความ เป็นต้น เพราะองค์กรต่าง ๆ เหล่านี้เกี่ยวข้องกับอาคารชุดแทบทั้งหมด

ทั้งนี้ ในเรื่องเกี่ยวกับแนวคิดการพัฒนามาตรฐานการบริหารอาคารชุดนั้น ได้มีสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นและได้รับใบอนุญาตประมาณเดือนสิงหาคม 2538 โดยวัตถุประสงค์ของสมาคมฯ เพื่อยกระดับวิชาชีพการบริหารทรัพย์สิน เพื่อเผยแพร่ความรู้ในการบริหารทรัพย์สิน การบริหารอาคารชุด การบริหารบ้านจัดสรร การบริหารชุมชน หรือวิชาการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และทั้งนี้สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ยังเปิดทำการอบรมและให้ความรู้แก่บุคคลที่มีความประสงค์จะเป็นบริหารอาคารชุด รวมถึงบุคคลที่จะประกอบวิชาชีพเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ทั้งนี้ยังไม่มีกฎหมายใดบังคับว่าผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคาร หรือผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องผ่านการอบรมและได้ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพจากสมาคมก่อนถึงจะเป็นผู้บริหารอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

การที่บุคคลใดจะเข้ามาทำการอบรมการเป็นผู้บริหารอาคารหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกับสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยก็อาศัยความสมัครใจ ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายรองรับหรือให้อำนาจสมาคมบริหารทรัพย์สินในการกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด การที่บุคคลใดจะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้น ปัจจุบันมีเพียงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดคุณสมบัติไว้ในเบื้องต้นเท่านั้น โดยไม่จำเป็นต้องมีคุณสมบัติพิเศษใด ๆ หรือต้องผ่านการอบรมหรือต้องมีใบประกอบวิชาชีพก่อนถึงจะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ และไม่ได้มีกฎหมายให้อำนาจองค์กรใดเป็นพิเศษที่ให้อำนาจสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยควบคุมหรือกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดหรือการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

¹¹ ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดในต่างประเทศ

3.1 กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในประเทศแคนาดา

ประเทศแคนาดาได้มีการตราพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 “Condominium Management Services Act, 2015” โดยกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดให้จัดตั้งองค์กรซึ่งมีฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา เรียกว่า “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ”¹² และกฎหมายฉบับนี้ยังได้กำหนดให้ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการบริหารจัดการอาคารชุดก่อนที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” เป็นองค์กรที่ตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลปกป้องผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพและมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดให้เป็นมาตรฐานสากล และยังเป็นองค์กรที่คอยตรวจสอบดูแล และสามารถกำหนดบทลงโทษแก่ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ อีกทั้งการก่อตั้งองค์กรนี้ขึ้นมาก็เพื่อเป็นที่ยืนยันให้กับเจ้าของห้องชุดและบริษัทที่ลงทุนในอาคารชุดว่าจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายจากการบริหารอาคารชุดโดยผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับใบอนุญาตการบริหารอาคารชุดจากหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ นอกจากนี้ CMRAO ยังเป็นผู้มีหน้าที่ออกใบอนุญาตประเภทต่าง ๆ สำหรับผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยใบอนุญาตแต่ละประเภทจะกำหนดคุณสมบัติเฉพาะ และยังมีข้อกำหนดการสมัคร เงื่อนไขและข้อผูกพันของผู้ที่จะเป็นผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละประเภทไว้โดยเฉพาะ โดยพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 ได้กำหนดไว้โดยเฉพาะว่าบุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ที่ออกโดย “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” จะไม่สามารถดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้¹³

3.1.1 ข้อกำหนดในการได้รับใบอนุญาตของผู้จัดการคอนโดมิเนียม

โดยพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 ได้บัญญัติว่า บุคคลหรือนิติบุคคลที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งหมายรวมถึงบุคคลที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารคอนโดมิเนียมหรือผู้จัดการคอนโดมิเนียม หากบุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตนั้นทำหน้าที่ใด ๆ ของผู้บริหารหรือผู้จัดการคอนโดมิเนียม

¹² The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario หรือ (CMRAO)

¹³ Section 34(1) of Condominium Management Services Act 2015.

บทลงโทษ คือ ปรับไม่เกิน 50,000 ดอลลาร์ และจำคุก 2 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ ในกรณีผู้กระทำความผิดเป็นบุคคล หรือปรับไม่เกิน 250,000 ดอลลาร์ ถ้าผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล¹⁴

3.1.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับองค์กรที่กำกับดูแล

โดยในประเทศแคนาดามีการดำเนินการจัดตั้งองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไว้โดยเฉพาะโดยใช้ชื่อว่า “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ”¹⁵ ซึ่งตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 โดย “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” ก่อตั้งขึ้นมาเมื่อปี 2015 มีวัตถุประสงค์ในการช่วยดำเนินการดูแลผู้บริโภครหรือเจ้าของห้องชุดในอุตสาหกรรมอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ได้รับความคุ้มครองจากการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการอิสระขึ้นมานั่งชุด โดยคณะกรรมการที่ถูกแต่งตั้งขึ้นมามีหน้าที่เป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และยังเป็นผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและอุตสาหกรรมอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม โดยคณะกรรมการดังกล่าวมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 โดยอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานกำกับดูแลการจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ มีดังนี้

1. ดำเนินการอบรมและให้ความรู้เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดแก่ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด
2. ดำเนินการออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ให้กับผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจระงับ เพิกถอนใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดดังกล่าวด้วย
3. จัดระบบการตรวจสอบใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออนไลน์สำหรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการตรวจสอบใบอนุญาตของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงให้ข้อมูลเกี่ยวกับการการพัก การเพิกถอนใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
4. ดำเนินการส่งเสริมและบังคับให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 และตามข้อกำหนดในการออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด
5. ดำเนินการตรวจสอบ สืบสวนข้อร้องเรียนต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

¹⁴ Section 68(3) of Condominium Management Services Act 2015.

¹⁵ The Condominium Management Regulatory Authority of Ontario หรือ (CMRAO)

6. พิจารณาลงโทษทางวินัยใด ๆ ในการกระทำผิดของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

7. ส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย กฎระเบียบใหม่ ๆ สำหรับการบริหารจัดการอาคารชุดให้แก่ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

3.2 กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในฮ่องกง

รัฐบาลฮ่องกงได้ตรากฎหมายการบริหารจัดการทรัพย์สินขึ้นมาเมื่อปี 2016 หรือ ปี พ.ศ. 2559 เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” หรือเรียกว่า “Cap. 626 Property Management Service Ordinance” การออกกฎหมายฉบับดังกล่าวก็เพื่อจัดตั้งให้มืองค์หรือหน่วยงานที่ทำการควบคุมการให้บริการด้านการจัดการทรัพย์สิน โดยหมายรวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุดด้วย โดยกฎหมายดังกล่าวได้ให้หน่วยงานดังกล่าวแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาหนึ่งชุดโดยให้อำนาจในการกำกับดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ทั้งนี้กฎหมายฉบับดังกล่าวยังกำหนดให้ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตจากหน่วยที่ได้จัดตั้งขึ้นมาตามกฎหมายฉบับนี้ถึงจะมีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงอาคารชุดได้ โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้หน่วยงานดังกล่าวมีฐานะเป็นนิติบุคคล¹⁶ โดยให้มีหน้าที่กำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารทรัพย์สิน บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานที่ตั้งขึ้นมาเรียกว่า “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์”¹⁷ โดยหน่วยงานดังกล่าวเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ควบคุมการจัดการทรัพย์สินโดยให้อำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลที่จะมาเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน และทั้งนี้หน่วยงานดังกล่าวได้มีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สินและผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุด ให้มีคุณภาพและให้ได้มาตรฐานวิชาชีพบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินมีความเป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

3.2.1 ข้อกำหนดในการได้รับใบอนุญาตของผู้จัดการคอนโดมิเนียม

ตามพระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดไว้ว่า “ห้ามบุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์...” ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้จะต้องผ่านการอบรมและการทดสอบ และได้รับใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินก่อน ถึงจะมีสิทธิดำเนินการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุดได้

¹⁶ Section 42 of Cap. 626 Property Management Service Ordinance

¹⁷ Property Management Services Authority หรือ “PMSA”

และบัญญัติห้ามไม่ให้ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตบริหารทรัพย์สิน อ้างว่ามีใบอนุญาตหรือทำหน้าที่บริหารทรัพย์สิน ผู้ใดฝ่าฝืน มีโทษปรับไม่เกิน 500,000 ดอลลาร์ฮ่องกง และจำคุก 2 ปี¹⁸

3.2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับองค์กรที่กำกับดูแล

ตามพระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดจัดตั้ง “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” โดยหน่วยงานดังกล่าวมีบทบาทสำคัญที่ใช้อำนาจหน้าที่ในการควบคุมและกำกับดูแลผู้บริหารทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด ที่อยู่อาศัยและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยอำนาจและหน้าที่ของ “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” ตาม “พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” มีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. อำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุด
2. หน้าที่เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ที่ได้รับใบอนุญาตผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุด
3. หน้าที่ในการกำกับดูแลและควบคุมการให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินที่อยู่อาศัยของผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงอาคาร
4. หน้าที่ส่งเสริมสนับสนุนในการให้ความรู้และอบรมผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
5. อำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนในการดำเนินการของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ถูกร้องเรียน
6. อำนาจในการลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ

จากการศึกษากฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด ทำให้ทราบว่าในประเทศแคนาดา และฮ่องกงได้มีกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดโดยเฉพาะ ซึ่งเกิดจากข้อเท็จจริงที่ว่าการบริหารอาคารชุดนั้นจำเป็นต้องใช้ผู้ที่มีความรู้และมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด จึงมีการจ้างบุคคลหรือบริษัทให้บริการบริหารอาคารชุด

¹⁸ Section 6 (4) of Cap. 626 Property Management Service Ordinance

4. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป

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

จากการที่ประเทศไทยไม่ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะมาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุดต้องมีคุณสมบัติพิเศษโดยต้องผ่านการอบรมตามหลักสูตรที่กำหนดและได้รับใบอนุญาต โดยมีองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดเหมือนเช่นในประเทศแคนาดาและฮ่องกง ทำให้ไม่มีองค์กรที่ดูแลปกป้องผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของห้องชุด ในการบริหารจัดการอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีองค์กรที่คอยควบคุมและกำกับดูแลผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในการออกใบอนุญาตหรือฝึกอบรมผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการอาคารชุด เพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพและมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดให้เป็นมาตรฐานสากล เพื่อสร้างมั่นใจให้กับเจ้าของห้องชุดและบริษัทที่ลงทุนในอาคารชุดว่าจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย จากการบริหารอาคารชุดโดยผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำให้เกิดปัญหาจากการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่มีความรู้และประสบการณ์ จึงทำให้เกิดความเสียหายทั้งในด้านของทรัพย์สินส่วนกลาง ความเสียหายที่เป็นตัวเงิน รวมทั้งการเกิดคดีความ ซึ่งล้วนแต่กระทบถึงค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดอันมีขึ้นจากการเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดนั่นเอง

โดยหากมีการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดต้องผ่านการฝึกอบรมและผ่านการทดสอบก่อนได้รับใบอนุญาตหรือใบประกอบวิชาชีพ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีความรู้หรือหน่วยงานหรือองค์กรเฉพาะ ที่จะเข้ามาวางกฎเกณฑ์และมาตรการต่าง ๆ ในการฝึกอบรมและทดสอบก่อนได้รับใบอนุญาต ตลอดจนกำกับดูแลการปฏิบัติและดำเนินการในฐานะผู้ได้รับอนุญาตให้ถูกต้องตามหลักกฎหมายและจริยธรรม หรือจรรยาบรรณในอาชีพหรือวิชาชีพของตน โดยศึกษาเปรียบเทียบการกำหนดอำนาจหน้าที่ขององค์กรกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของประเทศแคนาดาและฮ่องกง

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

ส่วนรัฐบาลฮ่องกงนั้น ได้มีการตรากฎหมายการบริหารจัดการทรัพย์สิน “พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” หรือเรียกว่า “Cap. 626 Property Management Service Ordinance” โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวกำหนดให้หน่วยงานดังกล่าวมีฐานะเป็นนิติบุคคล เรียกว่า “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ควบคุมการจัดการทรัพย์สินโดยให้อำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลที่จะมาเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน โดยมีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมบริการจัดการทรัพย์สินและผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุด ให้มีคุณภาพและให้ได้มาตรฐานวิชาชีพบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินมีความเป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการ ได้กำหนดไว้ว่า “ห้ามบุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์....” ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องผ่านการอบรมและผ่านการทดสอบ และได้รับใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินก่อน ถึงจะมีสิทธิดำเนินการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุดได้

สำหรับประเทศไทยได้มีแนวคิดในการพัฒนามาตรฐานวิชาชีพผู้บริหารทรัพย์สินหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยการยกระดับมาตรฐานให้เป็นไปตามหลักสากล ซึ่งเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) พ.ศ. 2554 โดยได้มีการส่งเสริมกลุ่มอาชีพ หรือกลุ่มวิชาชีพเพื่อทำให้มีมาตรฐานวิชาชีพต่าง ๆ ให้มีมาตรฐานสากล รวมถึงการรับรองสมรรถนะของบุคคลตามมาตรฐาน ซึ่งรวมถึงวิชาชีพเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน โดยสมาคมบริหารทรัพย์สินได้เข้าร่วมการจัดทำมาตรฐานวิชาชีพในปี 2557 สำหรับบุคลากรในวิชาชีพบริหารทรัพย์สินที่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องเข้าสู่กระบวนการยกระดับ ได้แก่

- (1) ช่าง
- (2) ผู้จัดการอาคาร หรือ หมู่บ้าน
- (3) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร โดยจะแบ่งเป็นระดับชำนาญการ และระดับผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งผู้ปฏิบัติหน้าที่ในวิชาชีพบริหารทรัพย์สินเหล่านี้จะต้องผ่านการอบรมและสอบให้ได้ ประกาศนียบัตร (Certificate) โดยสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ TPQI (Thailand Professional Qualification Institute) ร่วมกับสถาบันวิจัยแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขา บริหารทรัพย์สินของประเทศไทยให้พัฒนาสู่มาตรฐานระดับสากล สำหรับผู้ที่ประสงค์ที่จะเข้ารับการอบรม และสอบเพื่อได้ประกาศนียบัตรสาขาวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน จะต้องมีความสมบัติ คือ อายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ ในตำแหน่งผู้จัดการอาคารและผู้จัดการนิติบุคคลการศึกษาต้องไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี และมีประสบการณ์ ในสายการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต่ำกว่า 3 ปี เป็นต้น แต่เนื่องจากกรณีดังกล่าวเป็นเพียงการสนับสนุน ให้มีการพัฒนามาตรฐานทางวิชาชีพต่าง ๆ ไม่ได้บังคับให้บุคคลในวิชาชีพนั้นต้องเข้ารับการฝึกอบรมและต้อง ผ่านการทดสอบเพื่อให้ได้มาตรฐานแต่อย่างใด ใบรับรองหรือ Certificate จึงเป็นเพียงโปรไฟล์ของผู้มีอาชีพ เป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการเสนองานหรือสมัครงานเท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษากฎหมายประเทศแคนาดาและฮ่องกงซึ่งมีกฎหมายกำหนดให้ผู้ให้บริการบริหารอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาต โดยผ่านการอบรมและการทดสอบจากองค์กรที่มีอำนาจในการออกใบอนุญาตและมีอำนาจในการควบคุมกำกับดูแลให้ผู้ได้รับใบอนุญาตปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งในส่วนของประเทศไทยนั้นไม่ได้มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการให้บริการบริหารอาคารชุด อย่างไรก็ตามในสภาพความเป็นจริงนั้นผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมักเป็นบุคคลหรือบริษัทที่ให้บริการบริหารอาคารชุดเป็นส่วนมาก เนื่องจากการบริหารอาคารชุดทั้งในเรื่องการเก็บค่าส่วนกลาง การบริหารและจัดการสาธารณูปโภค และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายนั้นต้องอาศัยผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ แต่กลับไม่มีกฎหมายหรือกฎหมายในการกำหนดมาตรฐานในวิชาชีพดังกล่าว ผู้เขียนจึงเห็นว่าประเทศไทยควรจะนำแนวทางการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตเหมือนประเทศแคนาดามาใช้โดยแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมถึงการบัญญัติจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ควบคุมดูแล จึงเห็นควรมีการพัฒนากฎหมายในประเด็น ดังนี้

4.1 ข้อกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาต

โดยแก้ไขเพิ่มพระราชบัญญัติอาคารชุดในส่วนของผู้จัดการอาคารชุด และเพิ่มเติมมาตรา ในพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยอาจกำหนดเงื่อนไขในการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่ทำการบริหารอาคารชุด ต้องผ่านการอบรมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และอาจต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพจากองค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด

ซึ่งหากประเทศไทยกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับอนุญาตเสียก่อน จึงจำเป็นต้องมีบทบัญญัติกฎหมายระบุเรื่องดังกล่าวไว้โดยเฉพาะรวมถึงการกำหนดบทลงโทษเพื่อบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว ซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาว่าบทบัญญัติที่ระบุให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาตนั้น ควรจะเพิ่มเติมแก้ไขในกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีอยู่เดิม ซึ่งหมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเพิ่มเติมบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน โดยพิจารณาถึงข้อดีข้อเสียดังนี้

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

“มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต และต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ . . .”

โดยแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4 บทนิยาม ดังนี้

“ผู้ได้รับใบอนุญาต” หมายความว่า ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติฉบับนี้

เพิ่มเติมบทบัญญัติในหมวด 8 บทกำหนดโทษ ดังนี้

“มาตรา 74 ห้ามมิให้ผู้ใดเป็นผู้บริหารหรือผู้จัดการเว้นแต่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุด ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุก.....ปี หรือปรับไม่เกิน....บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ในกรณีผู้ฝ่าฝืนเป็นนิติบุคคลซึ่งแต่งตั้งให้ผู้ที่ไม่ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการแทน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน.....บาท

โดยรายละเอียดของการขอใบอนุญาต ประเภทใบอนุญาต รวมทั้งองค์กรหรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดอบรมและออกใบอนุญาตดังกล่าว ให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือเป็นไปตามคำสั่งของรัฐมนตรีที่มีอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่มีอยู่เดิม มีข้อดี คือ การเพิ่มเติมแก้ไขเรื่องที่สำคัญเข้าไปในตัวบทกฎหมายเดิม จะทำให้ง่ายต่อการใช้กฎหมายของผู้ปฏิบัติตามกฎหมายและผู้ที่มิอำนาจบังคับใช้กฎหมาย แต่มีข้อเสีย คือ จะทำให้มีการกำหนดรายละเอียดของเรื่องนี้ในกฎหมายลำดับรองหลายฉบับ

4.2 มีบทบัญญัติกำหนดให้มีองค์การกำกับดูแล

หากมีการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาต ทั้งนี้ควรให้มีบทบัญญัติให้จัดตั้ง “หน่วยงานกำกับดูแลการดำเนินการบริหารอาคารชุด” เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล จัดทำมาตรฐาน จัดการฝึกอบรมให้เป็นไปตามมาตรฐาน จัดการทดสอบและออกใบอนุญาตดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมทั้งควบคุมให้ผู้ได้รับใบอนุญาตปฏิบัติตามกฎหมาย โดยรับข้อร้องเรียนจากบุคคลทั่วไป และมีอำนาจลงโทษผู้ได้รับใบอนุญาตหากได้กระทำความผิดกฎหมายหรือผิดจริยธรรม โดยอาจจะขอร่วมมือกับ สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ หรือ TPQI (Thailand Professional Qualification Institute) ซึ่งได้ดำเนินการจัดทำมาตรฐานอาชีพ

และคุณวุฒิวิชาชีพ หน่วยสมรรถนะ สาขาบริหารทรัพย์สิน เพื่อสนับสนุนให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทยให้พัฒนาสู่มาตรฐานระดับสากล โดยกำหนดให้การอบรมวิชาชีพด้านการบริหารทรัพย์สินต้องผ่านการอบรมวิชาเบื้องต้น เช่น ระเบียบข้อกฎหมายการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด การบำรุงรักษางานระบบและป้องกันอัคคีภัย การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด การสร้างมูลค่าและคุณภาพชีวิตเพิ่ม การบริหารงบประมาณและบัญชีการเงิน การให้บริการและการประชาสัมพันธ์ การประกันภัย และจริยธรรมจรรยาบรรณธรรมาภิบาลในวิชาชีพ อันได้ดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าจักเป็นการดีหากมีการร่วมมือกับสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ซึ่งเป็นมหาลัยชั้นนำในการจัดทำหลักสูตรอบรมและทำการทดสอบเพื่อให้ได้ใบรับรอง (Certificate) โดยมีกฎหมายเข้าไปรองรับการจัดการอบรมและออกใบรับรอง และนำใบรับรองจากสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพนั้นมาขอให้ “หน่วยงานกำกับดูแลการดำเนินการบริหารอาคารชุด” ออกใบอนุญาตสำหรับดำเนินการบริหารอาคารชุด

โดยมีบทบัญญัติให้หน่วยงานที่กำกับดูแลมีอำนาจหน้าที่ อย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) อบรมและออกใบอนุญาตบริหารอาคารชุด
- (2) เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด สำหรับบุคคลทั่วไปเพื่อการตรวจสอบ
- (3) ตรวจสอบและสอบสวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับผู้ได้รับใบอนุญาตบริหารอาคารชุด
- (4) พิจารณาลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอาคารชุด
- (5) ส่งเสริมสนับสนุนและอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย และกฎระเบียบให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด