

LEGAL ANALYSIS OF ISSUES IN CONDOMINIUM MANAGEMENT

Wuttikorndech SAMNGAMYA¹, Wanit INTHARAK¹ and Suchano KAOSAMREE^{1*}

¹ Faculty of Social Sciences and Education, Thongsook College, Thailand;

thongsooksaraban@gmail.com (Corresponding Author)

ARTICLE HISTORY

Received: 19 September 2025

Revised: 3 October 2025

Published: 16 October 2025

ABSTRACT

According to the Condominium Act B.E. 2522 (1979), a condominium juristic person must have a manager, who may be either a natural person or a juristic person. If the manager is a juristic person, a natural person must be appointed to act on its behalf. The law stipulates basic qualifications for the manager, such as not being bankrupt, having no record of fraud, and no outstanding common area fees. However, it does not require any specific educational background, certification, or training—despite the fact that the manager plays a crucial role in overseeing income, expenses, and operations for the benefit of co-owners. In practice, when individuals or entities lacking relevant knowledge or experience are appointed, it can lead to mismanagement, non-compliance with standards, and significant damage to the condominium, its juristic person, and the co-owners. Therefore, it is necessary to amend the Condominium Act to include specific qualifications for those managing condominiums and serving as juristic managers. Additionally, a regulatory body should be established to supervise and monitor the performance of condominium managers and administrators, in order to safeguard the interests of co-owners and ensure proper governance of condominium juristic persons.

Keywords: Analysis, Legal Issues, Condominium Management

CITATION INFORMATION: Samngamya, W., Intharak, W., & Kaosamree, S. (2025). Legal Analysis of Issues in Condominium Management. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 3(10), 102

การวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการบริหารจัดการอาคารชุด

วุฒิกรเดช สามงามยา¹, วานิตย์ อินทร์ักษ์¹ และ สุชาโน ชาวสำลี^{1*}

1 คณะสังคมศาสตร์และศึกษาศาสตร์ วิทยาลัยทองสุข; thongsooksaraban@gmail.com (ผู้ประพันธ์บรรณกิจ)

บทคัดย่อ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการหนึ่งคน ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล โดยหากเป็นนิติบุคคลต้องแต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทน แม้กฎหมายจะระบุคุณสมบัติพื้นฐาน เช่น ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ไม่มีประวัติทุจริต หรือหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลาง แต่กลับไม่ได้กำหนดคุณสมบัติความรู้ หรือการรับรองด้านการบริหารอาคารชุด ทั้งที่ตำแหน่งนี้มีบทบาทสำคัญในการจัดการรายได้ ค่าใช้จ่าย และผลประโยชน์ของเจ้าของร่วม หากผู้จัดการขาดความรู้หรือประสบการณ์ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมได้ เช่น การบริหารผิดมาตรฐานหรือขาดความโปร่งใส จึงควรแก้ไขกฎหมายเพื่อกำหนดคุณสมบัติพิเศษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น วุฒิการศึกษา การอบรม หรือใบรับรองวิชาชีพ และควรจัดตั้งองค์กรกลางเพื่อควบคุมและกำกับดูแลการบริหารงานของผู้จัดการและผู้บริหารอาคารชุด เพื่อคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและมาตรฐานวิชาชีพ

คำสำคัญ: การวิเคราะห์, ปัญหาทางกฎหมาย, การบริหารจัดการอาคารชุด

ข้อมูลอ้างอิง: วุฒิกรเดช สามงามยา, วานิตย์ อินทร์ักษ์ และ สุชาโน ชาวสำลี. (2568). การวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการบริหารจัดการอาคารชุด. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 3(10), 102

บทนำ

โดยปัจจุบันวิถีชีวิตของคนในสังคมไทยได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเป็นอย่างมาก วิถีชีวิตและการพักอาศัยของประชาชนในปัจจุบันได้เปลี่ยนไปจากสังคมเมืองแบบเดิมในอดีต โดยเฉพาะวิถีชีวิตของการอยู่อาศัยของผู้คนในสังคมเมืองปัจจุบัน ได้เปลี่ยนวิถีชีวิตการอยู่อาศัยจากบ้านเป็นหลังหรือการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวใหญ่มาเป็นการอยู่อาศัยในห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นจำนวนมาก โดยปัจจัยสำคัญในปัจจุบันที่ทำให้คอนโดมิเนียมได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เนื่องจากราคาที่ดินได้มีการปรับตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะบริเวณตัวเมืองหรือบริเวณใกล้สิ่งสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้า รถสาธารณะ ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สำนักงานต่างๆ ต่างกระจุกตัวอยู่ในตัวเมืองเป็นจำนวนมาก สภาพปัญหาการจราจรที่แออัดในเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทาง ประกอบทั้งสังคมปัจจุบันมีความเร่งรีบในการดำเนินชีวิต อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) จึงเป็นที่นิยมของคนในสังคมปัจจุบัน เนื่องด้วยการมีที่อยู่อาศัยใกล้หรืออยู่ในตัวเมือง ทำให้เกิดความสะดวกในการเดินทางและสามารถประหยัดระยะเวลาในการเดินทาง และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) อยู่ในราคาที่คนวัยทำงานและชนชั้นกลางสามารถซื้ออยู่อาศัยได้ จึงทำให้ในปัจจุบันเกิดการพัฒนาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจำนวนมากแต่ปัญหาที่ตามมาของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในปัจจุบัน ก็คือการบริหารอาคารชุดที่ไม่มีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเนื่องจากผู้ที่เข้ามาดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีความรู้ความสามารถเฉพาะด้านหรือได้ผ่านการอบรมหรือมีคุณสมบัติพิเศษใดๆ เพียงแค่ได้รับเลือกจากเจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยในอาคารชุดก็สามารถเข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมในอาคารชุดได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ได้ทำการแก้ไขครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ.2551 ไม่ได้กำหนดกฎเกณฑ์หรือคุณสมบัติใดๆ เกี่ยวกับผู้ที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุด และผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นพิเศษ เมื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่ถูกรับเลือกเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์เฉพาะด้านเกี่ยวกับอาคารชุด เข้ามาบริหารหรือดำเนินการแทนเจ้าของร่วมจึงมีความเป็นไปได้ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นงานระบบต่างๆ ของอาคารชุด ซึ่งได้แก่ เรื่องของระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายอากาศ ระบบป้องกันต่างๆ ของอาคารชุด โดยเมื่อเกิดปัญหาขัดข้องก็ไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้เนื่องจากไม่มีความรู้ความสามารถ และในบางครั้งก็ดำเนินการแก้ไขโดยไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานหรือวิธีการที่ถูกต้อง หรือการดำเนินการใดๆ ที่ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนด เช่น การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องใช้มติของการประชุมเจ้าของร่วมในการดำเนินการ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการตามวิธีการที่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดย่อมทำให้เกิดความเสียหาย และนอกจากการที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ยังต้องมีการเตรียมการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง การวางแผนงบประมาณด้านบุคลากร มีความรอบรู้เกี่ยวกับเทคนิคและระบบต่างๆ ของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องไฟฟ้า ประปาการดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารชุด ซึ่งการดำเนินการบริหารอาคารชุดโดยไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมเป็นอันมาก การวิจัยครั้งนี้จึงมีความมุ่งหมายเพื่อศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพื่อหาแนวทางในการปรับแก้กฎหมายในการกำหนดคุณสมบัติพิเศษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น วุฒิการศึกษา การอบรม หรือใบรับรองวิชาชีพ ตลอดจนการจัดตั้งองค์กรกลางเพื่อควบคุมและกำกับดูแลการบริหารงานของผู้จัดการและผู้บริหารอาคารชุด อันจะเป็นการคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและมาตรฐานวิชาชีพ

การทบทวนวรรณกรรม

ความสำคัญของการบริหารจัดการอาคารชุด

ปัจจุบันการบริหารจัดการอาคารชุดจำนวนมากไม่ได้ดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญและไม่ใช้การบริหารจัดการโดยผู้ประกอบการวิชาชีพ ทั้งนี้การบริหารจัดการอาคารชุดหากดำเนินการบริหารจัดการโดยไม่ใช่ผู้ประกอบการวิชาชีพ ไม่มีความรู้ และไม่มีประสบการณ์ย่อมมีความเสี่ยงสูงที่จะเกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมรวมถึงบุคคลภายนอกด้วย ทั้งนี้ ในประเทศไทยได้มีคดีพิพาทขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนมากเกี่ยวกับการที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องทำการรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดจากการบริหารอาคารชุดไม่มีประสิทธิภาพ ทำการปล่อยปละละเลยการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง การไม่ดูแลงานระบบต่างๆ ของอาคารชุดให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมใช้งาน อาทิเช่น งานระบบไฟฟ้า งานระบบประปา งานระบบสุขาภิบาลต่างๆ ในอาคารชุดเป็นต้น โดยขอยกตัวอย่างกรณีที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้นิติบุคคลอาคารชุดรับผิดชอบจากการบริหารอาคารชุดโดยผู้ที่ไม่มีความรู้ ไม่มีประสบการณ์ ไม่มีความเชี่ยวชาญ และไม่มีความเป็นมืออาชีพในการบริหารอาคารชุดโดยได้กระทำผิดกฎหมาย หรือไม่ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนตามที่กฎหมายหรือพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้

บุคคลที่จะเข้ามาดำเนินการบริหารจัดการอาคารชุด โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดหลัก ๆ ได้แก่

- 1) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- 2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 3) บุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุด

เมื่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดได้ทำการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเข้ามาเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว คณะกรรมการก็จะดำเนินการคัดเลือกและจัดจ้างบุคคลที่จะเข้ามาบริหารจัดการอาคารชุด โดยบุคคลที่คณะกรรมการคัดเลือกเข้ามาบริหารงานอาคารชุดนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ โดยส่วนมากผู้ที่เข้ามาบริหารงานอาคารชุดจะเป็นนิติบุคคลเป็นหลัก ซึ่งก็คือบริษัทที่รับจ้างบริหารอาคารทั่วไป

บทบาทของบุคคลหรือนิติบุคคลในการบริหารอาคารชุด

บุคคลหรือนิติบุคคลที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคัดเลือกมาจ้างให้เข้ามาบริหารอาคารชุดนั้นเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญและมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดเป็นอย่างมาก เนื่องจากงานบริหารจัดการอาคารชุดเป็นสิ่งละเอียดอ่อนและเป็นงานที่ต้องติดต่อสื่อสารกับเจ้าของร่วมในอาคารชุดรวมถึงบุคคลภายนอก และต้องดูแลทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมด้วย ดังนั้นการบริหารจัดการอาคารชุดจึงย่อมต้องส่งผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยในอาคารชุดจำนวนมาก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้บริหารอาคารชุดจึงควรมีคุณสมบัติในเบื้องต้นต่อไปนี้

- 1) “ความรู้” (Knowledge) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุด ควรมีความรู้ที่เกี่ยวกับอาคารชุดทุกด้าน โดยเฉพาะกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นต้น และควรมีความรู้เกี่ยวกับงานด้านการเงินบัญชีในเบื้องต้น ความรู้ในการจัดการหรืองานการบริหารเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด
- 2) “ประสบการณ์” (Experience) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อยๆ มาแล้ว 2-3 ปีขึ้นไป เนื่องจากงานบริหารอาคารชุดเป็นงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบสูง ทั้งนี้ประสบการณ์จะเป็นสิ่งที่สำคัญมากสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดเพราะต้องใช้เวลาอันยาวนานกว่าจะได้ความรู้และประสบการณ์มาช่วยแก้ไขปัญหาต่างๆ ในอาคารชุดได้ สามารถนำประสบการณ์และความรู้นั้นมาประยุกต์ใช้ในการบริหารอาคารชุดได้
- 3) “ความคิดริเริ่ม” (Initiative) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีความคิดริเริ่มเพื่อใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุด เพราะจะเป็นส่วนที่ทำให้การบริหารจัดการอาคารชุดประสบความสำเร็จ

4) “ความรับผิดชอบในงาน” (Responsibility) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดต้องมีความรับผิดชอบในงานและตรงต่อเวลา เพราะการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดต้องมีความรับผิดชอบต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด และต้องมีความรับผิดชอบ พร้อมทั้งจะเผชิญปัญหาต่างๆ และพยายามแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมให้เรียบร้อยไม่ละทิ้งปัญหาและก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

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

6) “ความรู้เกี่ยวกับเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์” ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีความรู้เกี่ยวกับเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์โดยเฉพาะคอมพิวเตอร์ ตลอดจนโปรแกรมดูแลควบคุมด้านบัญชีการเงินและดูแลรักษาความปลอดภัยเพื่อใช้ในการบริหารอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการต่างๆ ในอาคารชุด

7) “ความซื่อสัตย์สุจริตและความไว้วางใจ” (Trust & Honest) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดต้องมีความซื่อสัตย์สุจริตและความไว้วางใจซึ่งเป็นสิ่งผู้บริหารอาคารชุดที่ดีต้องมีให้กับอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ดูแลรับผิดชอบตลอดเวลาเพราะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุด มีหน้าที่ดูแลเรื่องการเงินและค่าใช้จ่ายต่างๆ ของอาคารชุดด้วย จึงต้องมีความซื่อสัตย์สุจริตเป็นอย่างสูง

8) “มนุษยสัมพันธ์ที่ดี” (Good Relationship) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี เพราะมีหน้าที่รับผิดชอบและหน้าที่บริการต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด และการมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีทั้งต่ออาคารชุดและผู้พักอาศัยทุกราย ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งภายนอกและภายในย่อมเป็นสิ่งที่ดีสำหรับการบริหารคอนโด เป็นอย่างมาก

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

10) “ความเป็นนักบริการ” (Service Mind) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดควรมีความเป็นนักบริการซึมซาบอยู่ในสายเลือดอยู่ตลอดเวลา ตามว่าต้องทำถึงขั้นไหน มีผู้เชี่ยวชาญอีกท่านอธิบายว่า “ไม่มีขอบเขตสิ้นสุด” แต่การให้บริการที่ถือเป็นสุดยอด “ต้องให้บริการเกินกว่าที่ผู้พักอาศัยในคอนโด คาดหมาย” หรือมุ่งหวังไว้

หน้าที่ของบุคคลหรือนิติบุคคลในการบริหารอาคารชุดตามกฎหมาย

หน้าที่ของบุคคลหรือนิติบุคคลที่รับจ้างเข้ามาบริหารอาคารชุดมีหน้าที่อันเป็นไปตามกฎหมายกำหนด ดังนี้

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

2) หน้าที่การรักษาความปลอดภัย (Security Protection) การป้องกันการโจรกรรม การป้องกันอัคคีภัยป้องกันเหตุต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุด

3) หน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด (Cleaning) ภายในอาคารและภายนอกอาคารของอาคารชุด

- 4) หน้าที่ทำการประกันภัยอาคารและทรัพย์สินต่างๆ ในอาคารชุด (Insurance) รวมทั้งการจัดทำประกันภัยอัคคีภัย (Fire Insurance) การจัดทำประกันการสูญหายของทรัพย์สินจากการโจรกรรม (Theft Insurance) และรวมถึงการจัดทำประกันความเสียหายจากอุบัติเหตุอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นต่ออาคารชุดและเจ้าร่วมในอาคารชุด
 - 5) หน้าที่การบริหารและการจัดการประโยชน์ในทรัพย์สิน (Income Producing) และหน้าที่ในการให้บริการอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่ผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งแสวงหารายได้ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เช่น ค่าที่จอดรถ ค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าเช่าการติดตั้งป้ายโฆษณาต่างๆ ในพื้นที่อาคารชุด เป็นต้น รวมถึง การเป็นตัวแทนหรือนายหน้าในการติดต่อซื้อขาย หรือเช่าห้องชุดในอาคารชุด
 - 6) หน้าที่ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ (Expense Collection) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายประจำเดือนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายส่วนบุคคลอื่นๆ และทำการออกหนังสือทวงถาม ติดตามหนี้สินต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 7) หน้าที่ในการจัดทำบัญชีการเงินและการรายงาน (Accounting and Reporting) การจัดทำงบประมาณรายจ่ายระยะยาว และงบประมาณประจำปีการจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการจัดทำงบการเงินและงบดุลประจำปี และการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานด้านต่างๆ
 - 8) หน้าที่ในการดำเนินการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ (Servicing) บริการด้านกีฬาบริการด้านบันเทิงบริการด้านร้านค้า อาคาร เครื่องดื่มบริการสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในอาคารชุด
 - 9) หน้าที่ในการสร้างสัมพันธ์ภาพระหว่างผู้อยู่อาศัย (Resident Relations) เช่น การจัดงานรื่นเริงตามประเพณี และการส่งเสริมการพบปะสังสรรค์หรือนันทนาการแก่ผู้อยู่อาศัย
 - 10) หน้าที่ในการแก้ไขปัญหาข้อร้องทุกข์ (Complaint Handling) การรับเรื่องราวร้องเรียนร้องทุกข์ ทั้งนี้ต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนต่างๆ โดยรวดเร็ว
 - 11) หน้าที่ในการประชาสัมพันธ์ (Public Relations) การแจ้งข่าวสารต่างๆ โดยใช้สื่อที่เหมาะสม และการเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารชุมชน
- สรุปได้ว่า การบริหารงานอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม นั้น เป็นงานที่ประกอบด้วยงานการบริหาร ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับธุรกิจอื่นๆ ก็จะมีส่วนคล้ายคลึงกัน เช่น การบริหารโรงแรม ทั้งนี้จะมีหน่วยงานการบริหารหลายๆ ส่วน ไม่ว่าจะเป็นงานเกี่ยวกับบัญชี การติดต่อบุคคลทุกฝ่าย ทั้งภายในองค์กรและบุคคลภายนอกทั้งยังมีงานเอกสารอื่นๆ อันสำคัญ งานซ่อมบำรุง งานด้านเลขานุการ งานด้านติดตามทวงถามหนี้สิน งานด้านกฎหมาย การบริหารอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม จึงเป็นงานที่ต้องการผู้ที่มีความรู้และเป็นผู้วางแผนที่ดีมีการแบ่งงานและการบริหารงานไม่ซ้ำซ้อน เป็นสัดส่วนชัดเจน มีขั้นตอนการบริหารจัดการและการแก้ไขปัญหาอย่างเป็นขั้นเป็นตอน มีการประเมินผลงาน มีการปรับปรุงแก้ไขการทำงานอยู่ตลอดเวลา

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดในต่างประเทศ

กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในประเทศแคนาดา

ประเทศแคนาดาได้มีการตราพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 “Condominium Management Services Act, 2015” โดยกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดให้จัดตั้งองค์กรซึ่งมีฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา เรียกว่า “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” และกฎหมายฉบับนี้ยังได้กำหนดให้ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ จะต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพการบริหารจัดการอาคารชุดก่อนถึงจะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” เป็นองค์กรที่ตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลปกป้องผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพและมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดให้เป็นมาตรฐานสากล และยังเป็นองค์กรที่คอยตรวจสอบดูแล และสามารถกำหนด

บทลงโทษแก่ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ อีกทั้งการก่อตั้งองค์กรนี้ขึ้นมาอีกเพื่อเป็นที่มั่นใจให้กับเจ้าของห้องชุดและบริษัทที่ลงทุนในอาคารชุดว่าจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายจากการบริหารอาคารชุดโดยผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับใบอนุญาตการบริหารอาคารชุดจากหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ นอกจากนี้ CMRAO ยังเป็นผู้มีหน้าที่ออกใบอนุญาตประเภทต่างๆ สำหรับผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยใบอนุญาตแต่ละประเภทจะกำหนดคุณสมบัติเฉพาะ และยังมีข้อกำหนดการสมัคร เงื่อนไขและข้อผูกพันของผู้ที่จะเป็นผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละประเภทไว้โดยเฉพาะ โดยพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 ได้กำหนดไว้โดยเฉพาะว่าบุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ที่ออกโดย “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” จะไม่สามารถดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

1) ข้อกำหนดในการได้รับใบอนุญาตของผู้จัดการคอนโดมิเนียม

โดยพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 ได้บัญญัติว่า บุคคลหรือนิติบุคคลที่ตามพระราชบัญญัตินี้ซึ่งหมายรวมถึงบุคคลที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารคอนโดมิเนียมหรือผู้จัดการคอนโดมิเนียม หากบุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตนั้นทำหน้าที่ใดๆ ของผู้บริหารหรือผู้จัดการคอนโดมิเนียมบทลงโทษ คือ ปรับไม่เกิน 50,000 ดอลลาร์ และจำคุก 2 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ ในกรณีผู้กระทำความผิดเป็นบุคคล หรือปรับไม่เกิน 250,000 ดอลลาร์ ถ้าผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล

2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับองค์กรที่กำกับดูแล

โดยในประเทศแคนาดาได้มีการดำเนินการจัดตั้งองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไว้โดยเฉพาะโดยใช้ชื่อว่า “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” ซึ่งตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 โดย “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” ก่อตั้งขึ้นมาเมื่อปี 2015 มีวัตถุประสงค์ในการช่วยดำเนินการดูแลผู้บริโภคหรือเจ้าของห้องชุดในอุตสาหกรรมอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ให้ได้รับความคุ้มครองจากการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการอิสระขึ้นมาหนึ่งชุด โดยคณะกรรมการที่ถูกแต่งตั้งขึ้นมาดังกล่าวเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และยังเป็นผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดและอุตสาหกรรมอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม โดยคณะกรรมการดังกล่าวมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการหน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติบริการจัดการคอนโดมิเนียม 2015 โดยอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานกำกับดูแลการจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ มีดังนี้

2.1) ดำเนินการอบรมและให้ความรู้เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดแก่ผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

2.2) ดำเนินการออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ให้กับผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจระงับ เพิกถอนใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดดังกล่าวด้วย

2.3) จัดระบบการตรวจสอบใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ของผู้บริหาร อาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดออนไลน์สำหรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการตรวจสอบใบอนุญาตของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงให้ข้อมูลเกี่ยวกับการการพัก การเพิกถอนใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.4) ดำเนินการส่งเสริมและบังคับให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติตามพระราชบัญญัติบริการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม 2015 และตามข้อกำหนดในการออกใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

2.5) ดำเนินการตรวจสอบ สอบสวนข้อร้องเรียนต่างๆ เกี่ยวกับผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

2.6) พิจารณาลงโทษทางวินัยใดๆ ในการกระทำผิดของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

2.7) ส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย กฎระเบียบใหม่ ๆ สำหรับการบริหารจัดการอาคารชุดให้แก่ผู้ที่ได้รับใบอนุญาต การให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด

กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดในฮ่องกง

รัฐบาลฮ่องกงได้ตรากฎหมายการบริหารจัดการทรัพย์สินขึ้นมาเมื่อปี 2016 หรือ ปี พ.ศ.2559 เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” หรือเรียกว่า “Cap. 626 Property Management Service Ordinance” การออกกฎหมายฉบับดังกล่าวก็เพื่อจัดตั้งให้มีองค์กรหรือหน่วยงานที่ทำการควบคุมการให้บริการด้านการจัดการทรัพย์สิน โดยหมายรวมถึง การบริหารจัดการอาคารชุดด้วย โดยกฎหมายดังกล่าวได้ให้หน่วยงานดังกล่าวแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาหนึ่งชุดโดยให้มีอำนาจในการกำกับดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ทั้งนี้กฎหมายฉบับดังกล่าวยังกำหนดให้ผู้จัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้จัดการอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตจากหน่วยที่ได้จัดตั้งขึ้นมาตามกฎหมายฉบับนี้ถึงจะมีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงอาคารชุดได้โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้หน่วยงานดังกล่าวมีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยให้มีหน้าที่กำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารทรัพย์สิน บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานที่ตั้งขึ้นมาเรียกว่า “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” โดยหน่วยงานดังกล่าวเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ควบคุมการจัดการทรัพย์สินโดยให้มีอำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลที่จะมาเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน และทั้งนี้หน่วยงานดังกล่าวได้มีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมบริหารจัดการทรัพย์สินและปฏิบัติการเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุด ให้มีคุณภาพและให้ได้มาตรฐานวิชาชีพบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้จัดการทรัพย์สินมีความเป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

1) ข้อกำหนดในการได้รับใบอนุญาตของผู้จัดการคอนโดมิเนียม

ตามพระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดไว้ว่า “ห้ามบุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตทำหน้าที่เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์...” ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้จะต้องผ่านการอบรมและผ่านการทดสอบ และได้รับใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินก่อน ถึงจะมีสิทธิดำเนินการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้จัดการอาคารชุดได้และบัญญัติห้ามไม่ให้ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตบริหารทรัพย์สิน อ้างว่ามีใบอนุญาตหรือทำหน้าที่บริหารทรัพย์สิน ผู้ใดฝ่าฝืน มีโทษปรับไม่เกิน 500,000 ดอลลาร์ฮ่องกง และจำคุก 2 ปี

2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับองค์กรที่กำกับดูแล

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

2.1) อำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้จัดการอาคารชุด

2.2) หน้าที่เผยแพร่และเปิดเผยข้อมูลผู้ที่ได้รับใบอนุญาตผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้จัดการอาคารชุด

2.3) หน้าที่ในการกำกับดูแลและควบคุมการให้บริการบริหารจัดการทรัพย์สินที่อยู่อาศัยของผู้บริหารทรัพย์สินที่อยู่อาศัยรวมถึงอาคาร

2.4) หน้าที่ส่งเสริมสนับสนุนในการให้ความรู้และอบรมผู้บริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้จัดการอาคารชุด ให้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

2.5) อำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนในการดำเนินการของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ถูกร้องเรียน

2.6) อำนาจในการลงโทษผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ได้กระทำความผิด หรือดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ

จากการศึกษากฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด ทำให้ทราบว่าในประเทศแคนาดา และฮ่องกงได้มีกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดโดยเฉพาะ ซึ่งเกิดจากข้อเท็จจริงที่ว่าการบริหารอาคารชุดนั้นจำเป็นต้องใช้ผู้ที่มีความรู้และมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด จึงมีการจ้างบุคคลหรือบริษัทที่ให้บริการบริหารอาคารชุด

ผลการวิจัย

ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบริหารอาคารชุดโดยไม่ใช่ผู้ประกอบการวิชาชีพและไม่มีความรู้ หรือประสบการณ์ จากการศึกษเกี่ยวกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบริหารอาคารชุดโดยไม่ใช่ผู้ประกอบการวิชาชีพและผู้บริหารอาคารชุดที่ไม่มีความรู้ ไม่มีประสบการณ์ มักจะเกิดปัญหาต่างๆ โดยสรุปได้ดังนี้

- 1) ไม่มีการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
- 2) ไม่ทำการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) ไม่ทำการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้นิติบุคคลขาดสภาพคล่องทางการเงิน
- 4) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนด
- 5) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดไม่มีความสามารถในการบริหารจัดการการเงิน บัญชี ของนิติบุคคลอาคารชุดได้
- 6) นิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดทำบัญชีและจัดส่งสำเนางานที่ติดตามที่กฎหมายกำหนด
- 7) ไม่นำมติการเปลี่ยนแปลงกรรมการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไปทำการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน
- 8) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดไม่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
- 9) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้บริหารอาคารชุดมีการทุจริตยกยอกเงินของนิติบุคคลอาคารชุด
- 10) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- 11) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดไม่สามารถไม่สามารถจัดประชุมและให้ทำเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดได้
- 12) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดดำเนินการให้บุคคลอื่นใช้พื้นที่ส่วนกลางโดยไม่ได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม
- 13) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดไม่มีมาตรการในการดำเนินการป้องกันการโจรกรรม ลักขโมย ในอาคารชุด
- 14) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้บริหารอาคารชุดปล่อยอาคารชุดชำรุดทรุดโทรม การดูแล รักษา และซ่อมอาคารชุดไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน

ดังนั้น การบริหารอาคารชุดจึงมีความจำเป็นที่จะต้องใช้ผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารชุด มีความรู้พื้นฐานในเรื่องที่เกี่ยวข้องในการบริหารอาคารชุด เช่น เรื่อง สิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของร่วม นิติบุคคลอาคารชุดรวมถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้บริหารอาคารชุดเอง เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับเจ้าของห้องชุด กับทั้งความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกและสังคม โดยควรที่จะกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของผู้ที่จะมาบริหารหรือผู้แทนอาคารชุด มิใช่ให้ใครก็ได้มาบริหารอาคารชุดโดยไม่กำหนดความรู้ความสามารถขั้นพื้นฐานที่ควรต้องมีในการบริหารอาคารชุด ทั้งยังควรจะต้องเป็นผู้ที่ผ่านการอบรมในเรื่องจริยธรรมในการบริหารจัดการอาคารชุดโดยตรงอีกด้วย

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการบริหารห้องชุดของประเทศไทย ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่บริหารอาคารชุดเท่านั้น โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทย ไม่ได้มีข้อกำหนดหรือมาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับคุณสมบัติพิเศษและกฎเกณฑ์ใดๆ สำหรับบุคคลที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะมาบริหารอาคารชุด เช่น วุฒิการศึกษาการผ่านการอบรม หรือมีใบอนุญาต และไม่ได้มีองค์กรใดมาควบคุมกำกับดูแลในเรื่องดังกล่าว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพียงแต่ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือได้รับเลือกจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดก็สามารถเข้ามาบริหารจัดการดูแลอาคารชุดนั้นๆ ได้ ซึ่งพิจารณาปัญหาทางกฎหมาย 2 ประการ ดังนี้

1) ข้อกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพียงแค่ได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและมีคุณสมบัติ โดยไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก็สามารถเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ซึ่งโดยปกติแล้วจะมีบริษัทรับจ้างบริหารอาคารชุดมาทำการบริหารงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุด โดยอาจได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจได้รับเลือกจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้เข้ามารับจ้างบริหารงานในอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด โดยบริษัทรับจ้างบริหารอาคารเหล่านี้ อาจไม่ได้เป็นบริษัทที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาเพราะหากอาคารชุดนั้นบริหารโดยบริษัทรับจ้างบริหารอาคารที่ไม่ได้เป็นบริษัทที่มีความรู้ มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุด ความเสียหายอย่างใหญ่หลวงก็จะเกิดขึ้นกับอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น

ตามที่ได้อธิบายมาแล้วว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดมาตรการ กฎเกณฑ์หรือคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดไว้เป็นกรณีพิเศษแต่อย่างใด เพียงแค่กำหนดที่มาและคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้คร่าวๆ เท่านั้น โดยระบุว่าให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ และได้รับถึงคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เพียงว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม คือ

- 1) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- 2) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- 3) ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 4) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- 5) ไม่เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- 6) ไม่มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ทั้งนี้ ผู้จัดการคนแรกเป็นบุคคลที่ระบุไว้ในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นโดยข้อเท็จจริงส่วนใหญ่จึงเป็นคนของผู้ประกอบการเมื่อผู้จัดการคนแรกพ้นจากตำแหน่ง การแต่งตั้งให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม คือได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนบุคคลที่จะเข้ามาบริหารอาคารชุดหรือเข้ามาบริหารงานของนิติบุคคลพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้ระบุหรือกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ใดๆ ไว้บุคคลใดๆ จึงมีสิทธิเข้ามาบริหารอาคารชุดได้โดยไม่ต้องมีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด

เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติเงื่อนไข หลักเกณฑ์ใดๆ ไว้พิเศษ สำหรับผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่ผ่านมาก็มีปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลที่เข้ามาบริหารอาคารชุดที่ไม่มีคุณภาพไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดได้ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมากต่อ

นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการดำเนินการไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงกฎหมายอื่นๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติตาม ก็มักจะไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย เช่น การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้มติของการประชุมเจ้าของร่วมในการดำเนินการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่มีอำนาจดำเนินการที่ถูกต้อง นอกจากการจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว ยังต้องมีการเตรียมการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง วางแผนงบประมาณด้านบุคลากร ความรอบรู้เกี่ยวกับเทคนิคและระบบต่างๆ ของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นไฟฟ้า ประปา การดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารชุด ซึ่งการดำเนินการบริหารอาคารชุดโดยไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมเป็นอันมาก

2) องค์กรในการกำกับดูแล

ในเรื่องของหน่วยงานที่กำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดนั้น ประเทศไทยมีได้มีองค์กรหรือหน่วยงานที่กำกับดูแลในเรื่องการบริหารอาคารชุดโดยตรง มีเฉพาะพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กฎหมายได้ให้อำนาจไว้ในการรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และรับคำขอจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และตรวจสอบการปฏิบัติการที่ไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายบัญญัติเท่านั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ในต่างจังหวัด ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย รวมถึงเจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

หากมีการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาต จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องจัดให้มือกรัดเองกรัดหนึ่งขึ้นมาเพื่อกำกับดูแล หรือควบคุมมาตรฐานหรือหลักเกณฑ์สำหรับผู้ที่ดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมถึงผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยองค์กรที่จัดตั้งขึ้นนี้อาจจัดตั้งโดยหน่วยงานของรัฐ โดยอาจให้กรมที่ดินเป็นผู้ดำเนินการในเบื้องต้น เนื่องจากการอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวข้องกับกรมที่ดินนับแต่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จดทะเบียนข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ เป็นต้น โดยอาจมีการตั้งคณะกรรมการกำกับการบริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยอาจมีตัวแทนขององค์กรต่างๆ อาทิ กรมที่ดินกรมธนารักษ์ สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักสภาวิศวกร สภาทนายความ เป็นต้น เพราะองค์กรต่างๆ เหล่านี้เกี่ยวข้องกับอาคารชุดแทบทั้งหมด

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

การที่บุคคลใดจะเข้ามาทำการอบรมการเป็นผู้บริหารอาคารหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกับสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยก็อาศัยความสมัครใจ ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีความหมายรองรับหรือให้อำนาจสมาคมบริหารทรัพย์สินในการกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด การที่บุคคลใดจะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้น ปัจจุบันมีเพียงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดคุณสมบัติไว้ในเบื้องต้นเท่านั้น โดยไม่จำเป็นต้องมีคุณสมบัติพิเศษใดๆ หรือต้องผ่านการอบรมหรือต้องมีใบประกอบ

วิชาชีพก่อนถึงจะเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ และไม่ได้มีกฎหมายให้อำนาจองค์กรใดเป็นพิเศษให้มีอำนาจสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยควบคุมหรือกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดหรือการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สรุปและอภิปรายผล

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมในปัจจุบันทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ ที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารอาคารชุดหากเปรียบเทียบจำนวนอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่มีอยู่ในปัจจุบันกับผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ ถือว่าประเทศไทยยังขาดแคลนผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพเป็นอย่างมาก ประกอบทั้งกฎหมายปัจจุบันก็ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติพิเศษหรือเงื่อนไขใดไว้เป็นการเฉพาะ ทำให้บุคคลใดก็สามารถเข้ามาดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้แม้บุคคลนั้นจะไม่มีความรู้ ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดนั้นก็ตาม ซึ่งทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นอย่างมาก และได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารชุดรวมถึงเจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดต่างๆ อย่างมากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัญหาในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาการแสวงหาประโยชน์จากนิติบุคคลอาคารชุดโดยทุจริต เป็นต้น ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้กำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับใบอนุญาต โดยเมืองค์กรหรือหน่วยงานเข้ามาควบคุมหรือกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้มีมาตรฐานไว้โดยเฉพาะจึงก่อให้เกิดความเสียหายต่างๆ ต่ออาคารชุดและเจ้าของร่วมจากการที่ประเทศไทยไม่ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะมาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุดต้องมีคุณสมบัติพิเศษโดยต้องผ่านการอบรมตามหลักสูตรที่กำหนดและได้รับใบอนุญาต โดยเมืองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารอาคารชุดเหมือนเช่นในประเทศแคนาดาและฮ่องกง ทำให้ไม่มีเมืองค์กรที่ดูแลปกป้องผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของห้องชุด ในการบริหารจัดการอาคารชุดของผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีเมืองค์กรที่คอยควบคุมและกำกับดูแลผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการออกใบอนุญาตหรือฝึกอบรมผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการอาคารชุด เพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพและมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดให้เป็นมาตรฐานสากลเพื่อสร้างมั่นใจให้กับเจ้าของห้องชุดและบริษัทที่ลงทุนในอาคารชุดว่าจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย จากการบริหารอาคารชุดโดยผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำให้เกิดปัญหาจากการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่มีความรู้และประสบการณ์ จึงทำให้เกิดความเสียหายทั้งในด้านของทรัพย์สินส่วนกลาง ความเสียหายที่เป็นตัวเงิน รวมทั้งการเกิดคดีความ ซึ่งล้วนแต่กระทบถึงค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดอันมีขึ้นจากการเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดนั่นเอง

โดยหากมีการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารชุดต้องผ่านการฝึกอบรมและผ่านการทดสอบก่อนได้รับใบอนุญาตหรือใบประกอบวิชาชีพ จึงมีความจำเป็นที่จะต้อง มีหน่วยงานหรือองค์กรเฉพาะ ที่จะเข้ามาวางกฎเกณฑ์และมาตรการต่างๆ ในการฝึกอบรมและทดสอบก่อนได้รับใบอนุญาต ตลอดจนกำกับดูแลการปฏิบัติและดำเนินการในฐานะผู้ได้รับอนุญาตให้ถูกต้องตามหลักกฎหมายและจริยธรรม หรือจรรยาบรรณในอาชีพหรือวิชาชีพของตน โดยศึกษาเปรียบเทียบการกำหนดอำนาจหน้าที่ขององค์กรกำกับดูแลการบริหารอาคารชุดของประเทศแคนาดาและฮ่องกง

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

สามารถดำเนินการบริหารอาคารชุดหรือเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ “หน่วยงานกำกับดูแลการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมแห่งออนแทรีโอ” เป็นองค์กรที่ตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลปกป้องผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมหรือห้องชุดในการบริหารจัดการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมของผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นอาชีพและมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดให้เป็นมาตรฐานสากล และยังเป็นองค์กรที่คอยตรวจสอบดูแล และสามารถกำหนดบทลงโทษแก่ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

ส่วนรัฐบาลฮ่องกงนั้น ได้มีการตรากฎหมายการบริหารจัดการทรัพย์สิน “พระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” หรือเรียกว่า “Cap. 626 Property Management Service Ordinance” โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวกำหนดให้หน่วยงานดังกล่าวมีฐานะเป็นนิติบุคคล เรียกว่า “หน่วยงานบริการการจัดการอสังหาริมทรัพย์” Property Management Services Authority หรือเรียกว่า “PMSA” ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ควบคุมการจัดการทรัพย์สินโดยให้มีอำนาจในการออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลที่จะมาเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน โดยมีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมบริการการจัดการทรัพย์สินและผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน รวมถึงการบริหารจัดการอาคารชุด ให้มีคุณภาพและให้ได้มาตรฐานวิชาชีพบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินมีความเป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการทรัพย์สินตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกาบริการการจัดการ ได้กำหนดไว้ว่า “ห้ามบุคคลใดที่ไม่มีใบอนุญาตทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์...” ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวผู้ที่จะเป็นผู้บริหารอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้จะต้องผ่านการอบรมและผ่านการทดสอบ และได้รับใบอนุญาตบริหารจัดการทรัพย์สินก่อน ถึงจะมีสิทธิดำเนินการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุดได้

สำหรับประเทศไทยได้มีแนวคิดในการพัฒนามาตรฐานวิชาชีพผู้บริหารทรัพย์สินหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยการยกระดับมาตรฐานให้เป็นไปตามหลักสากล ซึ่งเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) พ.ศ.2554 โดยได้มีการส่งเสริมกลุ่มอาชีพ หรือกลุ่มวิชาชีพเพื่อทำให้มีมาตรฐานวิชาชีพต่างๆ ให้มีมาตรฐานสากล รวมถึงการรับรองสมรรถนะของบุคคลตามมาตรฐานซึ่งรวมถึงวิชาชีพเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน โดยสมาคมบริหารทรัพย์สินได้เข้าร่วมการจัดทำมาตรฐานวิชาชีพ ในปี 2557 สำหรับบุคลากรในวิชาชีพบริหารทรัพย์สินที่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องเข้าสู่กระบวนการยกระดับ ได้แก่

- 1) ช่าง
- 2) ผู้จัดการอาคาร หรือ หมู่บ้าน
- 3) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร โดยจะแบ่งเป็นระดับชำนาญการและระดับผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งผู้ปฏิบัติหน้าที่ในวิชาชีพบริหารทรัพย์สินเหล่านี้จะต้องผ่านการอบรมและสอบให้ได้ประกาศนียบัตร (Certificate) โดยสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ TPQI (Thailand Professional Qualification Institute) ร่วมกับสถาบันวิจัยแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สินของประเทศไทยให้พัฒนาสู่มาตรฐานระดับสากล สำหรับผู้ที่ประสงค์ที่จะเข้ารับการอบรมและสอบเพื่อได้ประกาศนียบัตรสาขาวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน จะต้องมีความสมบูรณ์ คือ อายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ ในตำแหน่งผู้จัดการอาคารและผู้จัดการนิติบุคคลการศึกษาต้องไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี และมีประสบการณ์ในสายการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต่ำกว่า 3 ปี เป็นต้น แต่เนื่องจากกรณีดังกล่าวเป็นเพียงการสนับสนุนให้มีการพัฒนามาตรฐานทางวิชาชีพต่างๆ ไม่ได้บังคับให้บุคคลในวิชาชีพนั้นต้องเข้ารับการฝึกอบรมและต้องผ่านการทดสอบเพื่อให้ได้มาตรฐานแต่อย่างใด ใบรับรองหรือ Certificate จึงเป็นเพียงโปรไฟล์ของผู้มีอาชีพเป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการเสนองานหรือสมัครงานเท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษากฎหมายประเทศแคนาดาและฮ่องกงซึ่งมีกฎหมายกำหนดให้ผู้ให้บริการบริหารอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาต โดยผ่านการอบรมและผ่านการทดสอบจากองค์กรที่มีอำนาจในการออกใบอนุญาตและมีอำนาจในการควบคุมกำกับดูแลให้ผู้ได้รับใบอนุญาตปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งในส่วนของประเทศไทยนั้นไม่ได้มีกฎหมายเฉพาะ

เกี่ยวกับการให้บริการบริหารอาคารชุด อย่างไรก็ตามในสภาพความเป็นจริงนั้นผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมักเป็นบุคคลหรือบริษัทที่ให้บริการบริหารอาคารชุดเป็นส่วนมากเนื่องจากการบริหารอาคารชุดทั้งในเรื่องการเก็บค่าส่วนกลาง การบริหารและจัดการสาธารณูปโภค และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายนั้นต้องอาศัยผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ แต่กลับไม่มีกฎหมายหรือกฎหมายในการกำหนดมาตรฐานในวิชาชีพดังกล่าว ผู้เขียนจึงเห็นว่าประเทศไทยควรจะนำแนวทางการกำหนดให้ผู้บริหารอาคารรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตเหมือนประเทศแคนาดามาใช้โดยแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 รวมถึงการบัญญัติจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ควบคุมดูแล จึงเห็นควรมีการพัฒนากฎหมายในประเด็น ดังนี้

1) ข้อกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาตโดยแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดในส่วนของผู้จัดการอาคารชุด และเพิ่มเติมมาตราในพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยอาจกำหนดเงื่อนไขในการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่ทำการบริหารอาคารชุด ต้องผ่านการอบรมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และอาจต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพจากองค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อกำกับดูแลและกำหนดมาตรฐานการบริหารอาคารชุด ซึ่งหากประเทศไทยกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องได้รับอนุญาตเสียก่อน จึงจำเป็นจะต้องมีบทบัญญัติกฎหมายระบุเรื่องดังกล่าวไว้โดยเฉพาะรวมถึงการกำหนดบทลงโทษเพื่อบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว ซึ่งจกต้องพิจารณาว่าบทบัญญัติที่ระบุให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตนั้น ควรจะเพิ่มเติมแก้ไขในกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่มีอยู่เดิม ซึ่งหมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเพิ่มเติมบทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน โดยพิจารณาถึงข้อข้อเสียดังนี้ การเพิ่มเติมในกฎหมายที่มีอยู่เดิม โดยทำการแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 35/1 วรรคหนึ่ง แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนี้

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

โดยแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4 บทนิยาม ดังนี้

“ผู้ได้รับใบอนุญาต” หมายความว่า ผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติฉบับนี้เพิ่มเติมบทบัญญัติในหมวด 8 บทกำหนดโทษ ดังนี้

“มาตรา 74 ห้ามมิให้ผู้ใดเป็นผู้บริหารหรือผู้จัดการเว้นแต่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้บริหารอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุด ผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุก.....ปี หรือปรับไม่เกิน....บาท หรือทั้งจำทั้งปรับในกรณีผู้ฝ่าฝืนเป็นนิติบุคคลซึ่งแต่งตั้งให้ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการแทน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน.....บาท

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

แนวทางการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่มีอยู่เดิม มีข้อดี คือ การเพิ่มเติมแก้ไขเรื่องที่สำคัญเข้าไปในตัวบทกฎหมายเดิม จะทำให้ง่ายต่อการใช้กฎหมายของผู้ปฏิบัติตามกฎหมายและผู้ที่มีอำนาจบังคับใช้กฎหมาย แต่มีข้อเสีย คือ จะทำให้มีการกำหนดรายละเอียดของเรื่องนี้ในกฎหมายลำดับรองหลายฉบับ

2) มีบทบัญญัติกำหนดให้มืองค์การกำกับดูแล

หากมีการกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องผ่านการอบรมและได้รับใบอนุญาต ทั้งนี้ควรให้มีบทบัญญัติให้จัดตั้ง “หน่วยงานกำกับดูแลการดำเนินการบริหารอาคารชุด” เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล จัดทำมาตรฐาน จัดการฝึกอบรม ให้เป็นไปตามมาตรฐาน จัดการทดสอบและออกใบอนุญาตดำเนินการบริหารอาคารชุด รวมทั้งควบคุมให้ผู้ได้รับใบอนุญาตปฏิบัติตามกฎหมาย โดยรับข้อร้องเรียนจากบุคคลทั่วไป และมีอำนาจลงโทษผู้ได้รับใบอนุญาตหากได้กระทำความผิดกฎหมายหรือผิดจริยธรรม โดยอาจจะขอร่วมมือกับ สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ หรือ TPQI (Thailand Professional Qualification Institute) ซึ่งได้ดำเนินการจัดทำมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ หน่วยสมรรถนะ สาขา

บริหารทรัพย์สิน เพื่อสนับสนุนให้ผู้บริหารอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทยให้พัฒนาสู่มาตรฐานระดับสากล โดยกำหนดให้การอบรมวิชาชีพด้านการบริหารทรัพย์สินต้องผ่านการอบรมวิชาเบื้องต้น เช่น ระเบียบข้อกฎหมายการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด การบำรุงรักษาระบบและป้องกันอัคคีภัย การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด การสร้างมูลค่าและคุณภาพชีวิตเพิ่ม การบริหารงบประมาณและบัญชีการเงิน การให้บริการและการประชาสัมพันธ์ การประกันภัย และจริยธรรมจรรยาบรรณธรรมภิบาลในวิชาชีพ อันได้ดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2557 ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าจักเป็นการดีหากมีการร่วมมือกับสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ซึ่งเป็นมหาลัยชั้นนำในการจัดทำหลักสูตรอบรมและทำการทดสอบเพื่อให้ได้ใบรับรอง (Certificate) โดยมีกฎหมายเข้าไปรองรับการจัดการอบรมและออกใบรับรอง และนำใบรับรองจากสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพนั้นมาขอให้ “หน่วยงานกำกับดูแลการดำเนินการบริหารอาคารชุด” ออกใบอนุญาตสำหรับดำเนินการบริหารอาคารชุดโดยมีบทบัญญัติให้หน่วยงานที่กำกับดูแลมีอำนาจหน้าที่ อย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

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

เอกสารอ้างอิง

- กรมที่ดิน. (2551). *พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551*. สืบค้นจาก <https://www.dol.go.th>.
- กรมที่ดิน. (2522). *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522*. สืบค้นจาก <https://www.dol.go.th>.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2565). *คำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด*. สืบค้นจาก <https://www.krisdika.go.th>.
- ธนิต โสรัตน์. (2564). การบริหารจัดการอาคารชุดในประเทศไทย: ปัญหาและแนวทางแก้ไข. *วารสารนิติศาสตร์ร่วมสมัย*, 17(2), 45-62.
- พิชัย พงษ์พานิช. (2563). การตีความกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด. *วารสารกฎหมายและการพัฒนา*, 12(1), 33-50.
- สมาคมอาคารชุดไทย. (2562). *คู่มือการบริหารอาคารชุด*. กรุงเทพฯ: สมาคมอาคารชุดไทย.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2522). *พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522*. ราชกิจจานุเบกษา. สืบค้นจาก <https://www.krisdika.go.th>
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2551). *พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551*. ราชกิจจานุเบกษา. สืบค้นจาก <https://www.krisdika.go.th>.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2565). *รายงานสถิติการอยู่อาศัยในเขตเมือง*. สืบค้นจาก <https://www.nso.go.th>.
- ศาลฎีกา. (มปป.). *คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด*. สืบค้นจาก [ฐานข้อมูลคำพิพากษาออนไลน์ของศาลยุติธรรม https://www.coj.go.th](https://www.coj.go.th).

Data Availability Statement: The raw data supporting the conclusions of this article will be made available by the authors, without undue reservation.

Conflicts of Interest: The authors declare that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Publisher's Note: All claims expressed in this article are solely those of the authors and do not necessarily represent those of their affiliated organizations, or those of the publisher, the editors and the reviewers. Any product that may be evaluated in this article, or claim that may be made by its manufacturer, is not guaranteed or endorsed by the publisher.



Copyright: © 2025 by the authors. This is a fully open-access article distributed under the terms of the Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0).