

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว. ๓๑๓๐๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคาร บี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๔

ตุลาคม ๒๕๕๓

เรื่อง การแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยมีผู้หรือปัญหาเกี่ยวกับการลงมติในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนที่เกี่ยวกับเงินเพิ่ม ตามมาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่จะใช้มติที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๔ หรือถือเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันที่จะต้องใช้มติที่ประชุมตามมาตรา ๔๘(๕)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ วรรคสอง บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ” และมาตรา ๑๘/๑ บัญญัติว่า “ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ” จะเห็นได้ว่ากฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หากไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนดจะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และหากค้างชำระเงินตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ การกำหนดให้ต้องชำระเงินเพิ่มจึงเป็นมาตรการที่กฎหมายมีวัตถุประสงค์บังคับให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมจะเสียเงินเพิ่มต่อเมื่อไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขมาตรา ๑๘/๑ และกฎหมายเปิดช่องให้เจ้าของร่วมสามารถกำหนดเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับได้ตามที่เห็นสมควร แต่จะต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระตามมาตรา ๑๘/๑ ดังนั้น โดยหลักการของกฎหมายเงินเพิ่มจึงไม่ใช่ค่าใช้จ่ายตาม

/มาตรา ๑๘...

มาตรา ๑๘ เนื่องจากมิได้เรียกเก็บดั่งเช่นค่าใช้จ่ายทั่วไปจากเจ้าของร่วม ตามมาตรา ๑๘ และการที่มาตรา ๑๘/๑ วรรคสาม บัญญัติว่า "เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ นั้น เป็นเรื่องที่กฎหมายมีเจตนารมณ์ที่จะบังคับเจ้าของร่วมที่ไม่ยอมชำระเงินเพิ่มที่ตนต้องชำระ และมุ่งประสงค์ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ที่เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใด บุคคลหนึ่งตามความในวรรคสามแห่งมาตรา ๑๘ ต้องถูกบังคับเรื่องเงินเพิ่มนี้ด้วย แต่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ได้ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องใช้มติเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๘(๕)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบพร้อมประชาสัมพันธ์ทำความเข้าใจกับนิติบุคคลอาคารชุดในท้องที่ทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๓-๔

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๒