

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๓๒๗๖๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามกฎหมายอาคารชุด
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับเรื่องร้องเรียนจากนิติบุคคลอาคารชุดตลอดจนเรื่องหาหรือจากสำนักงานที่ดินเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เพื่อพิจารณาจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ซึ่งสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งมีความเห็นและปฏิบัติแตกต่างกันไปในแนวทางเดียวกัน เช่น การนับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๔ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุมหรือไม่ การลดคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมคนเดียวที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง ในการประชุมจะนับคะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมอย่างไร และการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งที่สองตามมาตรา ๔๘ วรรคท้าย ในกรณีที่การประชุมใหญ่ครั้งแรกมีเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่มติที่ได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่ง มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดประชุมครั้งที่สองอย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปตามกฎหมายและแนวทางเดียวกัน จึงขอข้อความเข้าใจ ดังนี้

๑. การนับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔ จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุมหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นในเรื่องเสร็จ ที่ ๑๑๗๘/๒๕๕๘ เรื่อง การหามติของ ก.อบต.จังหวัด กรณี กรรมการลงมติเห็นชอบน้อยกว่าจำนวนกรรมการที่ตออกเสียง สรุปได้ว่า โดยทั่วไปหลักการหามติของคณะกรรมการโดยการนับคะแนนเสียงนั้น แบ่งออกเป็น ๒ แบบคือ (๑) เสียงข้างมากแบบธรรมดา (Simple Majority) หมายถึง คะแนนเสียงข้างมากของผู้ซึ่งประกอบเป็นองค์ประชุมและได้ออกเสียงลงคะแนนให้ความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบในเรื่องนั้น การงดออกเสียงลงคะแนน หรือไม่อยู่ในที่ประชุมไม่ว่าด้วยเหตุใด ย่อมไม่ถือว่าเป็นการออกเสียงจึงไม่อาจนับคะแนนเหล่านั้นไปรวมกับการออกเสียงลงคะแนนของฝ่ายที่เห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยได้ (๒) เสียงข้างมากแบบเด็ดขาด (Absolute Majority) หมายถึง คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนทั้งหมด ซึ่งอาจกำหนดให้เกินกึ่งหนึ่งหรือมากกว่านั้น เช่น สองในสาม หรือสามในสี่ของสมาชิกหรือกรรมการทั้งหมดหรือเท่าที่มี ในกรณีนี้การหามติของที่ประชุมจึงต้องได้รับคะแนนเสียงตามที่กำหนดไว้ ไม่ว่าจะมิใช่ผู้ลงคะแนนเสียงเท่าใด มาประชุมเท่าใดหรืองดออกเสียงเท่าใด คะแนนเสียงที่จะถือเป็นมติได้ ต้องได้ตามจำนวนที่กำหนดไว้เท่านั้น โดยที่ มาตรา ๔๔ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ บัญญัติว่า “มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้อำหนดไว้เป็นอย่างอื่น” ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้กำหนดประเภทของกิจการ

ที่ต้องได้...

ที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมไว้เป็นการเฉพาะ อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้กำหนดกรณีที่ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งไว้ชัดเจนแล้วในมาตรา ๔๘ ดังนั้น การนับคะแนนเสียงข้างมากตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามมาตรา ๔๔ จึงไม่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเพียงแต่ต้องได้รับ คะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเท่านั้น

๒. การลดคะแนนเสียงเจ้าของร่วมคนเดียวที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน คะแนนเสียงทั้งหมด

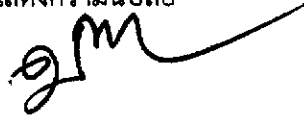
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในการ ลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง” วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลด จำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน” คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่นๆ หมายถึง คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่มีอยู่จริงในอาคารชุดนั้น มิได้หมายถึงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่นๆ ที่เข้าร่วมประชุมแต่อย่างใด สำหรับคะแนนเสียงที่ใช้เป็นฐานใน การประชุมนั้น ให้คำนวณจากคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่นๆ ที่มีอยู่จริงในอาคารชุดนั้นรวมกับคะแนนเสียง ที่ได้มีการลดลงตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง แล้ว

๓. การจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งที่สองตามมาตรา ๔๘ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๔๘ วรรคหนึ่ง บัญญัติกรณีที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดไว้ ตาม (๑)-(๗) และวรรคท้าย บัญญัติว่า “ในกรณีที่เจ้าของร่วม เข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า หนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด” ดังนั้น การประชุมใหญ่ครั้งที่สองตาม มาตรา ๔๘ วรรคท้าย จะดำเนินการได้ในกรณีที่การประชุมใหญ่ครั้งแรก คะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่หากการประชุมใหญ่ครั้งแรกผู้เข้าร่วมประชุม มีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่มติที่ได้รับไม่ถึงกึ่งหนึ่งจะต้อง ดำเนินการจัดประชุมตามมาตรา ๔๘ วรรคหนึ่งใหม่ ไม่สามารถใช้สิทธิตามมาตรา ๔๘ วรรคท้ายได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายประทีป กิริติเรขา)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๓-๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๒