



ที่ มท 0730/ว 4841

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ถนน. 10200

11 กุมภาพันธ์ 2545

เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานและการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า มีผู้ร้องเรียนเกี่ยวกับการบริหารงานและการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนมาก เช่น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้วเอาเงินไปใช้ ไม่นำไปชำระค่าไฟฟ้า ค่าประปา นำทรัพย์สินส่วนกลางไปหาประโยชน์ส่วนตัว จัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามอำเภอใจโดยไม่คำนึงถึงข้อบังคับ และไม่ปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบ ควบคุม กำกับดูแลการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด ด้วยมีเจตนากรณีที่ให้บรรดาเจ้าของร่วมร่วมกันบริหารจัดการอาคารชุดกันเอง ประกอบกับไม่มีบทบัญญัติกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

กรมที่ดินพิจารณาสภาพปัญหาดังกล่าวแล้ว เพื่อเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาดังกล่าวเดือดร้อนของประชาชนผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด และช่วยให้การบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลเป็นไปอย่างสุจริต เป็นธรรม เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้เป็นเจ้าของร่วมอย่างแท้จริง อีกทั้งเป็นการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด จึงควรที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เช่น มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือกำหนดให้มีการจัดตั้งบริษัทเอกชนบริหารอาคารชุดโดยเฉพาะ โดยมีการควบคุมเช่นเดียวกับช่างรังวัดเอกชน หรือมีการควบคุมการบริหารจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในส่วนที่จำเป็น เช่น บังคับให้มีการจัดทำบัญชีรายรับ - รายจ่าย วิธีการเก็บรักษา และจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นต้น

ดังนั้น เพื่อให้ได้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงขอให้จังหวัดดำเนินการสำรวจปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานและการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดในพื้นที่รับผิดชอบ พร้อมแนวทางแก้ไขปัญหามาแล้วแจ้งให้กรมที่ดินทราบภายในวันที่ 5 เมษายน 2545 เพื่อรวบรวมพิจารณาดำเนินการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

๑๙/๒/๒๕๔๕

(นายประวิทย์ สวัสดิ์/สท.)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2622-3480 (359)

โทรสาร 0-2622-3480