หัวข้อสารนิพนธ์	ปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับกฎหมายในมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ศึกษากรณีนิติบุคคลอาคารชุดมิได้ดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับภายในกำหนดระยะเวลา 360 วัน
คำสำคัญ	นิติบุคคลอาคารชุด
ชื่อนักศึกษา	พันตำรวจโท นรวิชญ์ จุลวานิช
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประทีป ทับอัตตานนท์ ดร.พูนผล เตวิทย์
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2554

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์นี้มุ่งศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 33 เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคกรณีนิติบุคคลอาคารชุดมิได้ดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับภายในกำหนดระยะเวลา 360 วัน พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2551 เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ภายหลังที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับ ยังผลให้ข้อบังคับอาคารชุดสำหรับอาคารชุดแห่งใด ๆ ที่มีผลใช้บังคับอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ใช้บังคับ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ประกอบกับมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับฉบับเก่าภายใน 360 วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ กล่าวคือ ต้องแก้ไขเพิ่มเติมให้เสร็จสิ้นภายใน วันที่ 29 มิถุนายน 2552 หากมีการฝ่าฝืนไม่กระทำการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ยังผลให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดขาดประโยชน์ที่ควรได้

ผลการศึกษาพบว่า เกิดปัญหาการขาดการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการร่วมบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดการมีส่วนร่วมให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมหรือเจ้าของห้องชุดนั้น ไม่ว่าจะเป็นการเข้าร่วมประชุมสามัญประจำปีของเจ้าของร่วม การเข้าร่วมประชุมวิสามัญของเจ้าของร่วม การพิจารณาอนุมัติในการแก้ไข

SPU CHONBURI

เปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด การเป็นองค์ประชุมในร่วมพิจารณาตามมติต่าง ๆ ที่กำหนด เห็นได้ว่ากฎหมายดังกล่าวยังมีหลักเกณฑ์ใหม่ ๆ ซึ่งเจ้าของร่วมหรือนิติบุคคลอาคารชุดควรจะต้องดำเนินการและเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินการ ซึ่งผู้ศึกษาได้เสนอแนะให้มีการกำหนดบทลงโทษปรับสำหรับกรณีการฝ่าฝืนไม่กระทำการภายในกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 และหากนิติบุคคลอาคารชุดมิได้แก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับภายในกำหนดระยะเวลา 360 วัน แล้ว ยังผลให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกระทำหน้าที่ในการเก็บเงินค่าส่วนกลางมาบริหารใช้จ่ายในอาคารชุดนั้น ๆ โดยมีมาตรการในการเร่งรัดหนี้สินมิให้เกิดการค้างชำระเพื่อรักษาสิทธิของเจ้าของร่วมทุกคนที่ต้องใช้พื้นที่ เพื่อเป็นมาตรการในการแก้ไขปัญหาและส่งผลให้การบริหารจัดการอาคารชุดเป็นไปได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

SPU CHONBURI

Independent Title	Legal Problems On Section 33 Of Condominium Act B.E.2551 A Case Study Of Negligence The Regulations Adjust Within 360 Days
Keywords	Juristic Person Of The Condominiums
Student	Police Lieutenant Colonel Norawit Julvanich
Independent Advisor	Assistant Professor Prateep Thabattanon Dr. Poonphol Tewit
Level of Study	Master of Laws
Faculty	Graduate School, Sripatum University Chonburi Campus
Year	2011

ABSTRACT

This Independent is aimed to study the Condominium Act (No. 4) 2008, Section 33 concerning the problems and obstacles in the case of the condominiums have not revised or added to their bylaw within 360 days of the Condominium Act (No. 4) 2008, which took effect from 5 July 2008 to solve the problems arise from the enforcement of the law and protection of the purchasers of the condominium units for residence to have efficiency. It includes the improvement of the common maintenance fee rates and expenses to be more suitable after this Act takes effect. It is resulted in the bylaw of the condominiums for any condominium that takes effect before or on the date of the Condominium Act (No. 4) 2008 to be applicable as long as it is not against or in conflict with the Condominium Act (No. 4) 2008, supplementary to Section 33 of the Condominium Act (No. 4) 2008. It requires the condominiums to revise or add to the old bylaw within 360 days following the date this Act is applicable completely by 29 June 2009. If there is a violation, not to be added within the mentioned period of time, it results in the co-owners of the condominiums are deprived of the benefits.

As the said problems have caused a lack of participation by the co-owners in the joint management of the condominium, according to the Condominium Act (No. 4) 2008, it requires participation of the co-owners or the owners of the condominium units, regardless of on attending the annual general meeting or the extraordinary general meeting of the co-owners, consideration to approve the revision of the bylaw of the condominium, meeting the quorum to consider the

SPU CHONBURI

various resolutions. It is deemed the said law also has new criteria, in which the co-owners or the condominium association should implement and participate in the operations. The researcher has advised to have a penalty for the violation on no implementation within the time prescribed by Section 33 of the Condominium Act (No. 4) 2008. Including the case the Condominium has not revised its bylaw within the prescribed time of 360 days to cause it or its manager, who collects the common maintenance fees, to manage that condominium with measures in accelerating the debt collection, so no delinquent payment to maintain the right of all co-owners to use the space. There are also measures to solve the problems and as a result, the condominium management can be correct and suitable.

SPU CHONBURI