

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง การขอรับเงินค่าทดแทนหรือการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยมีหนังสือ ที่ รพม ๐๑๘/๒๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๖๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้เคยมีหนังสือ ที่ รพม ๐๐๙/๙๙๗ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๓ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ขอรื้อเกี่ยวกับการขอรับเงินค่าทดแทนและการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีข้อเท็จจริงสรุปได้ ดังนี้

๑. รพม. อยู่ระหว่างดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และเขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยในระหว่างดำเนินการตามขั้นตอนของการเวนคืนปรากฏข้อเท็จจริงว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหลักสี่ พลาซ่า แอนด์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่ในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน รพม. จึงได้มีหนังสือแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดมาตกลงทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และรับเงินค่าทดแทนภายในกำหนด แต่เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดไม่มาตกลงทำสัญญาซื้อขายและรับเงินค่าทดแทนภายในกำหนด รพม. จึงได้ดำเนินการวางเงินค่าทดแทนและแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดมารับเงินค่าทดแทนเพื่อที่ รพม. จะได้มีอำนาจตามกฎหมายในการเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้

๒. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเกินกว่ากึ่งหนึ่งคือ จำนวน ๗๒ ห้องชุด จากจำนวนทั้งหมด ๑๑๔ ห้องชุด ได้มีหนังสือถึงผู้ว่าการการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๒ และวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๖๓ ขอให้ระงับการจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการจัดประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมไม่เป็นไปตามข้อบังคับและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาผู้รับมอบอำนาจจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นำส่งสำเนารายงานการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม ๒ ฉบับ ได้แก่ สำเนารายงานการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๖๓ และสำเนารายงานการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เรียกครั้งที่ ๒ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๓ รพม. จึงได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการจัดประชุมใหญ่และการลงมติของเจ้าของร่วมเพื่อใช้ในการดำเนินการตามขั้นตอนการขอรับเงินค่าทดแทน ปรากฏว่า ในการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เรียกครั้งที่ ๒ ที่ประชุมได้มีมติให้นิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุดเป็นผู้เข้าทำสัญญารับเงินกับ รพม. และให้มีอำนาจในการจัดการยื่นเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันยังมิได้มีการร้องขอรับเงินค่าทดแทนหรือแสดงเจตนาว่าจะทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่อย่างใด

๓. รพม. เห็นว่า กรณีมีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับผู้มีอำนาจดำเนินการขอรับเงินค่าทดแทนที่วางไว้แทนเจ้าของร่วม รวมทั้งในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิขอทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากที่ได้วางเงินค่าทดแทนไว้แล้วว่า การทำสัญญาซื้อขายดังกล่าวถือเป็น การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องได้รับมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือไม่ และต้องนับคะแนนอย่างไร ซึ่งในครั้งนั้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาไม่รับพิจารณาโดยเห็นว่า ปัญหาที่หารือมานี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ซึ่งมีกรมที่ดินเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายโดยตรง จึงสมควรที่ รพม. จะได้หารือปัญหาดังกล่าวต่อกรมที่ดินเสียก่อน เพื่อให้เป็นไปตามขั้นตอนของการบริหารราชการแผ่นดิน

๔. ต่อมา รพม. ได้มีหนังสือหารือในเรื่องดังกล่าวไปยังกรมที่ดินรวม ๔ ประเด็น โดยกรมที่ดินมีความเห็นโดยสรุปว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๖ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และเห็นว่า เมื่อได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และเขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว และทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดอยู่ในเขตที่ดินที่จะเวนคืนบางส่วน เนื้อที่ ๓๑๒.๙ ตารางวา เพื่อก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี ดังกล่าว ดังนั้น การทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืนดังกล่าวของนิติบุคคลอาคารชุดให้กับ รพม. ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ฯ จึงเป็นไปโดยผลของกฎหมายเพื่อประโยชน์ของรัฐ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ฯ ไม่ถือเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๔๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๕. รพม. พิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการตามความเห็นของกรมที่ดินในประเด็นที่ว่า การทำสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ฯ ไม่ถือเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๔๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ จะมีผลเป็นการยกเว้นการใช้บังคับพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และโดยที่ รพม. เห็นว่า ไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ถือเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อีกทั้งการดำเนินการตามความเห็นของกรมที่ดินยังไม่สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ผ่านมาของ รพม. ในการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่ง รพม. จะขอสำเนาเอกสารหลักฐานรายงานการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่มีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดเพื่อประกอบการดำเนินการทำสัญญาและการขอรับเงินค่าทดแทน ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาปัญหา

ข้อกฎหมายเป็นที่ยุติ และเกิดความชัดเจนและถูกต้องในการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน รฟม. จึงขอหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาอีกครั้งหนึ่ง ดังนี้

(๑) การทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และการขอรับเงินค่าทดแทนที่ รฟม. ได้วางไว้ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ฯ ไม่ถือเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๔๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลให้ไม่ต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่งต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ใช่หรือไม่

(๒) หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือขอรับเงินค่าทดแทนที่ รฟม. ได้วางไว้ได้ โดยไม่ต้องใช้มติที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ในกรณีที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหนังสือคัดค้านการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และขอให้ รฟม. ระงับการจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ รฟม. จะต้องดำเนินการตามกฎหมายอย่างไร

(๓) การประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกซึ่งไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ จะนับเป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรกที่มีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๘ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน เพื่อเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งใหม่ และมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา ๔๘ วรรคสอง ได้หรือไม่

(๔) ในกรณีที่การประชุมใหญ่ เรียกครั้งที่ ๒ เป็นการประชุมครั้งใหม่โดยชอบในการนับคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ จะต้องเป็นคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือจะต้องนับคะแนนเสียงโดยลดคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมคนเดียวที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดลงมาแล้ว ตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๖) ได้พิจารณาข้อหารือของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) โดยมีผู้แทนกระทรวงคมนาคม (สำนักงานปลัดกระทรวง) ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) และผู้แทนการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นว่า โดยที่ผู้แทน รฟม. ได้ชี้แจงข้อเท็จจริงยืนยันว่า รฟม. ได้ดำเนินการตามขั้นตอนของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว กล่าวคือ ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และเขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อสำรวจและทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน รวมทั้งได้มีการออกประกาศการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เรื่อง การเข้าครอบครองและใช้อสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอ

ปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และเขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ซึ่ง รพม. ได้วางเงินค่าทดแทนโดยฝากเงินไว้ที่ธนาคารออมสิน และได้เข้าครอบครองและใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวก่อนการเวนคืนแล้ว กรณีจึงไม่มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความชอบด้วยกฎหมายในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ฯ แต่เป็นปัญหาในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

เมื่อได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีตามข้อหารือของ รพม. ทั้ง ๔ ประเด็น เป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ จึงเป็นหน้าที่ของกรมที่ดินในฐานะหน่วยงานผู้รับผิดชอบตามกฎหมายโดยตรงที่จะต้องพิจารณา ซึ่ง รพม. ได้หารือทั้ง ๔ ประเด็นดังกล่าวไปยังกรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานผู้รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และกรมที่ดินได้ตอบข้อหารือในประเด็นดังกล่าวมาแล้วว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๖ (๔)^๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืนดังกล่าวให้กับ รพม. จึงเป็นไปโดยผลของกฎหมายเพื่อประโยชน์ของรัฐตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ฯ ไม่ถือเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามนัยมาตรา ๔๘ (๒)^๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบกับปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมตามที่ผู้แทน รพม. ได้ชี้แจงว่า ประเด็นที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) คัดค้านการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนอกจากเรื่องมติที่ประชุมใหญ่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ยังมีเรื่องที่เป็นประเด็นข้อพิพาทเกี่ยวกับสถานะของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ยื่นฟ้องต่อศาลปกครองให้เพิกถอนคำสั่งของสำนักงานที่ดินที่มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและให้สำนักงานที่ดินจดทะเบียนให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามเดิม ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จึงขอให้ รพม. ระงับการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและระงับการจ่ายเงินค่าทดแทนไว้ก่อนจนกว่าจะทราบผลคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อไป ปรากฏตามหนังสือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ ปพข. ๗๖๖๑/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๒ และ ที่ ปพข. ๖๕/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๖๓ ซึ่งมีถึงผู้ว่าการการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ดังนั้น กรณีตามข้อหารือนี้จึงมีประเด็นการพิจารณาเพียงประเด็นว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มายื่นขอรับเงินค่าทดแทนกับ รพม. เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าเรื่องนี้มีการฟ้องร้องเกี่ยวกับสถานะของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวและคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องนี้ได้ เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีอยู่ในศาล

^๑มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

๑.ล๑

๑.ล๑

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

๑.ล๑

๑.ล๑

^๒มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

๑.ล๑

๑.ล๑

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

๑.ล๑

๑.ล๑

ตามข้อ ๙ (๑)^๓ แห่งระเบียบคณะกรรมการกฤษฎีกา ว่าด้วยการรับปรึกษาให้ความเห็นทางกฎหมาย
ของกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมื่อได้วินิจฉัยดังนี้แล้ว จึงไม่มีประเด็นปัญหาที่ต้องวินิจฉัยอีก



(นายปกรณ์ นิลประพันธ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มีนาคม ๒๕๖๔

^๓ข้อ ๙ กรรมการกฤษฎีกาจะไม่พิจารณาให้ความเห็นทางกฎหมายในเรื่อง ดังต่อไปนี้
(๑) เรื่องที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีอยู่ในศาล