ฉบับร่างเพื่อให้ทนายความตรวจ — ยังไม่เผยแพร่ (ข้อความสีแดง [ทนายตรวจ] ต้องตรวจก่อนใช้)

คู่มือนิติบุคคล: เร่งรัดค่าส่วนกลางให้ถูกกฎหมาย

สำหรับกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด · ใช้คู่กับข้อบังคับของอาคาร

ขั้นที่ 1: ตรวจก่อนเร่งรัด

- ☐ ข้อบังคับกำหนดอัตราค่าส่วนกลาง วันครบกำหนด อัตราเงินเพิ่ม และมาตรการระงับบริการไว้อย่างไร
- ☐ ยอดค้างแยกเป็นงวด: ค่าส่วนกลาง · เงินเพิ่ม · รวม พร้อมหลักฐานการแจ้งหนี้แต่ละงวด
- ☐ ผู้มีหน้าที่ชำระคือเจ้าของห้องชุดตามทะเบียน (ผู้เช่าไม่ใช่ลูกหนี้ของนิติบุคคลโดยตรง) [ทนายตรวจ]
- ☐ ที่อยู่สำหรับส่งหนังสือของเจ้าของห้อง (ที่อยู่ในห้องชุดและที่อยู่ติดต่ออื่น)

ขั้นที่ 2: แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร

- ☐ ส่งหนังสือแจ้งเตือนพร้อมตารางยอดค้างและกำหนดเวลาชำระ (ดูตัวอย่าง EP02-PDF02)
- ☐ ส่งโดยวิธีที่พิสูจน์การรับได้ เช่น ไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และเก็บใบตอบรับไว้
- ☐ เปิดช่องทางตกลงผ่อนชำระ และทำบันทึกข้อตกลงเป็นหนังสือทุกครั้ง

ขั้นที่ 3: มาตรการที่ทำได้ตามกฎหมาย [ทนายตรวจ]

มาตรการ	เงื่อนไข / ข้อกฎหมาย
1. คิดเงินเพิ่ม	ไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี และไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปีเมื่อค้างตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ตามข้อบังคับ · พ.ร.บ.อาคารชุด ม.18/1 [ทนายตรวจ]
2. ระงับการใช้ทรัพย์ส่วนกลางบางอย่าง	ค้างตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป และข้อบังคับกำหนดไว้ เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส · ม.18/1 [ทนายตรวจ]
3. ไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้	เจ้าของห้องจดทะเบียนขาย/โอนห้องชุดไม่ได้จนกว่าจะชำระครบ · ม.29 [ทนายตรวจ]
4. ฟ้องศาลเรียกเงินที่ค้าง	ฟ้องคดีแพ่งและบังคับคดีจากห้องชุด หนี้ค่าส่วนกลางมีบุริมสิทธิเหนือห้องชุด · ม.41 · ตรวจอายุความก่อนฟ้อง [ทนายตรวจ]

สิ่งที่ไม่ควรทำ [ทนายตรวจ]

การกระทำ	ความเสี่ยง
ตัดน้ำหรือไฟของห้องชุด	ไม่มีกฎหมายให้อำนาจ อาจถูกฟ้องเรียกค่าเสียหาย
ระงับคีย์การ์ดจนเข้าห้องชุดไม่ได้	กระทบสิทธิใช้ห้องชุดของเจ้าของและผู้อยู่อาศัย อาจถูกฟ้องเรียกค่าเสียหาย
ประกาศชื่อหรือเลขห้องผู้ค้างในที่สาธารณะหรือกลุ่มแชต	เสี่ยงหมิ่นประมาทและการใช้ข้อมูลส่วนบุคคลเกินจำเป็น

> แยก "บริการส่วนกลางตามข้อบังคับ" (สระว่ายน้ำ ฟิตเนส) ออกจาก "สิ่งจำเป็นต่อการอยู่อาศัยในห้องชุด" (น้ำ ไฟ ทางเข้าห้อง) ก่อนใช้มาตรการใดทุกครั้ง [ทนายตรวจ]

เป็นตัวอย่างทั่วไป ไม่ใช่คำแนะนำเฉพาะคดี ต้องปรับให้ตรงกับข้อเท็จจริงและข้อบังคับของอาคารของท่าน · จัดทำโดย www.pamook.com
EP02-PDF01-v0.1 · ร่างโดย Claude 19 พ.ย. 2569 · ผู้ตรวจข้อกฎหมาย: ..... วันที่ตรวจ .....