

**มาตรการคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรร : กรณีศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์
จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
Consumer Protection Section of Housing Development: Case Studies on
Issues of Public Use and Public Services**

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา (1) หลักการ แนวความคิด กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค (2) ปัญหาและผลของกฎหมายที่ใช้คุ้มครองสิทธิผู้บริโภคบ้านจัดสรรให้ได้รับประโยชน์จากการใช้สาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และ (3) วิเคราะห์กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรรที่มีในปัจจุบัน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2541 ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่เพียงไร ต่อการคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรร จากการศึกษาได้แบ่งสภาพปัญหาบ้านจัดสรรออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ (1) สภาพปัญหาการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในการทำสัญญาจะซื้อขายผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จตามสัญญาจะซื้อขายการจัดสรรที่ดินโดยไม่เป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายของผู้จัดสรรที่ดินมีได้หลายกรณี (2) สภาพปัญหาผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามใบอนุญาตขอจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย โดยไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ครบครันตามสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งแม้ผู้ซื้อจะได้ตามสิทธิที่ดินจัดสรร แต่จะไม่ได้ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกตามสัญญาจะซื้อขายที่ผู้จัดสรรตกลงทำสัญญาไว้กับผู้ซื้อบ้านจัดสรรถึงแม้การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันแล้วก็ตาม แต่ผู้จัดสรรก็มีได้จัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ตามที่ได้ ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จึงก่อให้เกิดปัญหาตามมา (3) สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในหมวด 4 ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก็ต่อเมื่อได้ดำเนินการตามมาตรา 44 (1) (2) (3) ตามลำดับซึ่งได้กำหนดให้ผู้จัดสรรดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลในส่วนของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ดินไม่สามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลได้ และผู้ซื้อที่ดินมีความประสงค์ให้สาธารณูปโภคนั้นเป็นสาธารณะประโยชน์

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงเสนอให้มีการทบทวน ปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และหากมีการปรับปรุง แก้ไข กฎหมายดังกล่าว ก็ควรจะเสนอประเด็นปัญหาที่กล่าวข้างต้นเข้าไปด้วย เพื่อการใช้กฎหมายจะได้เกิดประสิทธิผลในทางปฏิบัติ ควรแก้ไขด้านสังคมควบคู่ไปด้วย เพื่อลดปัญหาการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

คำสำคัญ: การคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค, บ้านจัดสรร

* นักศึกษาหลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสาขากฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย

¹ ส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิต สาขาวิชาสาขากฎหมายธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย ปีการศึกษา 2552

อาจารย์ที่ปรึกษา : ศาสตราจารย์พิเศษสุชาติ ชรรมาพิทักษ์กุล

Abstract

This research intended to (1) determine the legal principles, and concepts related to the allocation of land and the law protecting consumer rights, specifically problems related to, utilities and infrastructure principles for housing estate buyers. (2) review the protection afforded by the laws protecting consumer rights, and the benefit from the use of public land allocated by the 2543 Act, and consumer protection Act 2522, (3) to analyze the law on consumer protection in the current housing developments. Allocation of land Act 2543, Consumer Protection Act 2522 Act of the interests of the parties, BC Procedure Act 2551 and consumer protection cases in 2541 BC. Reviewing these acts and cases will highlight areas of 'weakness' in protecting consumers in housing developments. The study was divided into state housing development issues and grouped as follows: (1) environment protection problems and the benefits of the acquisition of land allocation. In the contract the developer to sell land not allocated to complete the sales contract to purchase the developer without complying with the sales contract to purchase the land is allocated as many cases, -- Abandonment of the project by the developer and without providing the infrastructure as stated in the contract. -- the housing developer delays the provision of the infrastructure contrary to the time specified in the contract, -- the developer does not provide infrastructure or public services as defined in the contract. (2) problems relating to the developer provision of public services and utilities as licensed. The developer does not follow the contract by providing infrastructure and public services as stated in the sales contract. The buyer has purchases the land and but it that does not have the facilities agreed in the contract with the housing developer despite the licensed guaranteed by the financial institution contract. The buyer receives the land but not the facilities, which is a major problem for the buyer, (3) conditions established corporate village developer problem. The international ready royal prescribed in Section 2543 allocation of land 4 has means the legal developer must maintain made the land will be allocated from care of the infrastructure and public services when conducted under Section 44 (1) (2) (3), respectively. This requires the developer to establish and to oversee the allocation of corporate villages in parts of the infrastructure and public services. But because the land can not buy housing development combined entity was established. And who wish to buy land is a public utility benefits.

This research is proposed to further amend the Act to review the allocation of land, 2543. The recommendations offered will allow for more effective application of the law and help solve the associated social problems related to infrastructure and public services.

Keywords: Consumer protection section, Housing development

ความนำ

บ้านและที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยสำคัญแก่การดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งในปัจจุบัน นอกเหนือไปจากการที่จะมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยของ

ผู้บริโภค เพื่อเป็นหลักประกันความมั่นคงและใช้เป็นที่อยู่ตามปกติแล้ว ผู้บริโภคยังมีความต้องการบ้านเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการ รวมไปถึงการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อความมีหน้ามีตาในสังคม

โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ ซึ่งในปัจจุบันมีการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นมากมาย อาทิเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด เนื่องจากเมืองใหญ่เป็นแหล่งรวบรวมของคนหลากหลายอาชีพ ความแออัดของที่อยู่ในชุมชนเมืองใหญ่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล นับวันยิ่งทวีความรุนแรงมากขึ้น บุคคลที่มีฐานะมั่นคงทั้งตำแหน่งหน้าที่การงาน และรายได้ จะมีความพร้อมและโอกาสที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง จึงเกิดการลงทุนของผู้ประกอบการที่เรียกกันว่า “บ้านจัดสรร”

สภาพปัญหาในอดีตที่ผ่านมาปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภค คือ ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านจัดสรร หรือ อาคารชุด ซึ่งทำสัญญาจะซื้อขายกับผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ และได้วางเงินจองและผ่อนชำระเงินค่างวดครบถ้วนแล้ว แต่กลับไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อได้ ทั้งต้องสูญเสียทั้งเงินและเวลาไปโดยไม่สามารถเรียกร้องเอาคืนจากผู้ประกอบการได้หรือบางรายได้รับโอนกรรมสิทธิ์แต่ไม่มีคุณภาพ ผู้ประกอบการไม่จัดทำสาธารณูปโภคโภคหรือมีแต่ไม่ตรงตามคำโฆษณา (ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์, 2521) แต่ผู้ซื้อก็ต้องยอมรับสภาพและรับโอนกรรมสิทธิ์เพราะไม่มีทางเลือกอื่นใดที่ดีกว่ามิดนั้นก็จะสูญเสียเงินเปล่า ซึ่งบางรายนั้นเงินที่นำมาซื้อที่อยู่อาศัยเป็นเงินที่เก็บสะสมไว้จากการทำงานมานานกว่าครึ่งชีวิตเพียงหวังว่าจะได้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงความอบอุ่นในครอบครัว และการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาหลักการ แนวความคิด กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและกฎหมายว่า

ด้วยการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค เนื่องจากปัญหาจากการไม่ดูแลสาธารณูปโภคและหลักการสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินให้กับผู้ซื้อบ้านจัดสรร

2. เพื่อศึกษาปัญหา และผลของกฎหมายที่ใช้คุ้มครองสิทธิผู้บริโภคบ้านจัดสรรให้ได้รับ

ประโยชน์จากการใช้สาธารณูปโภคตาม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

3. เพื่อวิเคราะห์กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรรที่มีในปัจจุบัน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีคุ้มครอง

ผู้บริโภค พ.ศ. 2541 ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่

เพียงไร ต่อการคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรร

สมมติฐานการศึกษา

ในปัจจุบันนี้แม้ว่ารัฐจะมีมาตรการทางกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายก่อนได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อรองรับและคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรรในการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของบ้านจัดสรรก็ตาม แต่มาตรการต่าง ๆ นั้น ยังไม่เพียงพอต่อการคุ้มครองการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จึงควรมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมและเพียงพอในการคุ้มครองหรือเยียวยาผู้ซื้อบ้านจัดสรร ได้อย่างเหมาะสมและได้ประโยชน์อย่างแท้จริง

ขอบเขตการวิจัย

การศึกษานี้มุ่งศึกษาบทบัญญัติ ของ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

(ไพโรจน์ วายภาพ, 2544) ในส่วนของ
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อหา
มาตรการในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคบ้าน
จัดสรร และให้ผู้บริโภคบ้านจัดสรรสามารถใช้
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้ตามที่
กฎหมายกำหนดและตามสัญญาจากผู้จัดสรรที่ดินที่
ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รวมถึงศึกษา
กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภค
กรณีที่จะได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและ
บริการสาธารณะ ในโครงการจัดสรรที่ดิน ได้แก่
พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522
พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
พ.ศ. 2551 และพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดี
ผู้บริโภค พ.ศ. 2551 แนวความคิดเกี่ยวกับการ
คุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย

วิธีดำเนินการวิจัย

เป็นการวิจัยเอกสาร (Documentary
Research) โดยศึกษาค้นคว้ารวบรวม หลักการและ
หลักเกณฑ์จากบทบัญญัติกฎหมายไทย แนวคำ
พิพากษาศาลไทย หนังสือบทความ วิทยานิพนธ์
ข้อมูลเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจน
สัมภาษณ์ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในด้านการ
จัดสรรที่ดิน รวมทั้งวิเคราะห์และเปรียบเทียบกับ
กฎหมายในต่างประเทศเพื่อหามาตรการทาง
กฎหมายที่เหมาะสมกับประเทศไทย

แนวความคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย

มาตรการทางกฎหมายด้านการคุ้มครอง
ผู้บริโภคของประเทศไทยนั้น สามารถจำแนก
กฎหมายออกได้ 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ ประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะสัญญาและ
ละเมิด ประมวลกฎหมายอาญา และกฎหมายอื่น ๆ ที่

เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค
พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็น
ธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดี
ผู้บริโภค พ.ศ. 2551 สามารถแยกเป็น การฟ้องคดี
แพ่ง คดีอาญาและคดีผู้บริโภค

1. การฟ้องคดีแพ่ง โดยปกติจะเป็นการ
ฟ้องโดยอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ลักษณะสัญญาและละเมิด ประกอบพระราชบัญญัติ
คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติว่าด้วย
ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายอื่น
ที่เกี่ยวข้อง

2. การฟ้องคดีอาญา อันเป็นการฟ้องโดย
อาศัยประมวลกฎหมายอาญา ประกอบกฎหมาย
คุ้มครอง ผู้บริโภคและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องใน
กรณีที่กฎหมายบัญญัติว่าเป็นความผิดทางอาญา ซึ่ง
จะกล่าวถึงสภาพปัญหา แรงมุมของการฟ้องคดี ที่เกิด
จากการกระทำความผิดดังกล่าว

3. การฟ้องคดีผู้บริโภค ในกรณีที่ เป็น
ความผิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค โดยแท้ ตาม
พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 หมวด
4 บทกำหนดโทษ มาตรา 45-มาตรา 62 โดยเฉพาะ
ความผิดที่ คณะกรรมการ มีอำนาจเปรียบเทียบได้
และเมื่อเปรียบเทียบแล้ว ให้ถือว่าคดีเล็กน้อย ตาม
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา และ
พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีคุ้มครองผู้บริโภค
พ.ศ. 2541

4. การคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ตาม
รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550
ซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศได้ให้ความสำคัญ
สิทธิของผู้บริโภคในสังคมไทยไว้ในมาตรา 61
บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อม
ได้รับความคุ้มครองในการได้รับข้อมูลที่เป็นความ
จริง และมีสิทธิร้องเรียนเพื่อให้ได้รับการแก้ไข
เยียวยาความเสียหาย รวมทั้งมีสิทธิรวมตัวกันเพื่อ

พิทักษ์สิทธิของผู้บริโภค ให้มีองค์การเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคที่เป็นอิสระจากหน่วยงานของรัฐ ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนผู้บริโภค ทำหน้าที่ให้ความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของหน่วยงานของรัฐในการตราและการบังคับใช้กฎหมายและกฎ และให้ความเห็นในการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภครวมทั้งตรวจสอบและรายงานการกระทำหรือละเลยการกระทำอันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค ทั้งนี้ให้รัฐสนับสนุนงบประมาณในการดำเนินการขององค์การอิสระดังกล่าวด้วย”

แนวความคิดและมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ปัจจุบันประเทศไทยมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับสภาวะการณ์ของโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วทุกด้าน รวมทั้งระบบเศรษฐกิจโดยเฉพาะการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่า ธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และธุรกิจอาคารชุดได้รับการพัฒนาให้ทันสมัยยิ่งขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นสืบเนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นสถานที่เสริมสร้างความอบอุ่น ความมั่นคง และการมีคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ครอบครัว ดังนั้นจึงมีผู้ประกอบการจำนวนมากลงทุนพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยในลักษณะต่าง ๆ เช่น ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม ที่ดินเปล่า โดยจัดสรรแบ่งขายเป็นที่ดินเปล่า หรือขายที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านให้ด้วยตามกำลังทรัพย์ของผู้ซื้อ หากการจำหน่ายที่ดินนั้นได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป หรือการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง แต่ต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวน ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน

โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน เรียกว่า การจัดสรรที่ดิน วัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่ดิน ไม่ว่าจะแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบพาณิชยกรรม หรือเพื่อประกอบอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม ถ้าได้ทำเพื่อการค้าตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ส่วนเนื้อที่ของแปลงที่ดินจะมีจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ตาม ก็เป็นการจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น ผู้ประกอบการจะต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2543 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นมา

หลักเกณฑ์สำคัญในการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21 (กรมที่ดิน, 2531) บัญญัติ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

1. การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ (2) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับ

จำนวนจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บริสุทธิหรือจำนวนดังกล่าว (3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง (4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร หรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมด หรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย (5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน (7) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น (8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (10) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

2. การดำเนินการของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ในการดำเนินการของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรณีผู้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินยังมีไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่เสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำ

สัญญาค้ำประกันว่า หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต หรือเชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้นั้นในการดำเนินการต่างๆ ให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า หากผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็น

แปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

3. การดำเนินการจัดสรรที่ดิน ในการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรนั้นต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด หากมิได้ทำตามแบบและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อขาย โดยปลอดจากบุริมสิทธิในมรดกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการ จำนอง หากไม่ปฏิบัติตาม ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมรดกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้ จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับ จำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานที่แสดงว่าได้ชำระราคาพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อเจ้าพนักงานได้รับเอกสารและหลักฐานแล้ว ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากที่ดินจัดสรรที่ได้มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมรดกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการ จำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือ จำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมรดกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการ จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดิน

จัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ นอกจากนี้หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำความในมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลมเมื่อเจ้าพนักงานได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

4. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ จัดให้มีขึ้นให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นนั้นต่อไป นอกจากนั้น ผู้ต้องจัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคด้วย ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว

5. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน

ต้องการพ้นจากหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จะมีผลต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นอย่างมากก็ตาม กล่าวคือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความมั่นใจว่าเมื่อที่ดินหรือบ้านในโครงการขายหมด สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจะมีคนดูแลรักษาอย่างแน่นอน โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมดร่วมกันออกค่าใช้จ่าย เพื่อนำเงินที่เก็บได้มาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้มีสภาพดีตลอดไป แต่การจัดเก็บค่าใช้จ่ายมีปัญหาหลายอย่างอันเกิดจากการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหลัก ๆ ประกอบด้วย ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างคนงานดูแลสวน สโมสร คลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ ค่าสารเคมี ค่าซ่อม ค่าบำรุงรักษา ค่าจัดเก็บขยะ ค่าไฟฟ้า ค่าจ้างพนักงานดูแลจัดการและจัดเก็บค่าใช้จ่าย เป็นต้น แม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีข้อดีอยู่มากก็ตาม แต่ก็ยังมีปัญหาทั้งด้านกฎหมายและด้านการปฏิบัติหลายประการ เนื่องจากเป็นเรื่องใหม่ที่บัญญัติไว้เป็นครั้งแรกในพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพิ่งเริ่มใช้ไม่นานจึงยังมีปัญหาอยู่มากและเนื่องจากประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ยังมีความรู้เรื่องนี้น้อย แต่ก็เป็นสิ่งที่ดีที่จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความเข้มแข็งในการบริหารชุมชนมากขึ้น ดังนั้น จึงต้องทำความเข้าใจศึกษาปัญหาข้อกฎหมายและข้อเท็จจริง เพื่อเป็นแนวทางปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติมกฎหมายให้เกิดผลในทางปฏิบัติที่ดีในอนาคต หน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (สุขุม ศุภนิคย์, 2530) และบริการสาธารณะไว้ในหมวด 4 โดยมีสาระสำคัญดังนี้ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรร

ที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ผู้จัดสรรที่ดินจะกำหนดแผนงาน โครงการ และระยะเวลาที่จะดูแลรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินไว้ในคำขอเมื่อยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน ระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ในคำขอนั้นผู้จัดสรรที่ดินจะต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาและจัดหาหลักประกันให้ครอบคลุมระยะเวลาดังกล่าว ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ปลอดภัยจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการ จำนอง ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินตามรายชื่อที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเฉพาะในช่วงที่สาธารณูปภคนั้นยังอยู่ในความดูแลบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ให้สามารถเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ที่ต้อง

บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนี้ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินขณะเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ จะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกัน การจัดให้มีสาธารณูปโภค หากยังจัดทำไม่แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ และเมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ จะต้องจัดหาธนาคารหรือ สถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หากผู้จัดสรรที่ดินยังดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอยู่จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นหน้าที่การ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมาย เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ของผู้จัดสรรที่ดินบัญญัติไว้ในมาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ การดำเนินการตาม 1 และ 2 ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

ความเป็นมาและแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย

สำหรับในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศอังกฤษ และประเทศสหรัฐอเมริกา ความเป็นมาและแนวคิดในการจัดตั้งองค์กร หรือนิติบุคคลขึ้นมาเพื่อดูแลชุมชนในลักษณะทำนองเดียวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย ดังจะกล่าวต่อไปนี้คือ

1. ความเป็นมาและแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย

ตั้งแต่ปี 1925 การถือครองที่ดินได้จำกัดไว้เพียง 2 วิธี ซึ่ง 2 วิธีการดังกล่าวคือ การได้มาอย่าง

เค็ดขาดในลักษณะกรรมสิทธิ์ หรือ freehold และการได้มาโดยมีกำหนดระยะเวลาได้มาแน่นอนในลักษณะการเช่า หรือ leasehold ปัญหา ก็คือ ทั้งระบบการได้มาในลักษณะกรรมสิทธิ์ และการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินที่มีกำหนดระยะเวลาในลักษณะการเช่า ไม่ได้เป็นทางออกที่น่าพึงพอใจของการถือครองที่ดินสำหรับคนหมู่มาก ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดในบรรดาแฟลตซึ่งประกอบด้วยห้องส่วนตัวเฉพาะบุคคล และอีกส่วนหนึ่งที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โครงสร้างอาคาร สวน ทางรถและอื่น ๆ ซึ่งหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 กฎหมายและระเบียบควบคุมการเช่า และกฎหมายประเมินคุณค่าทรัพย์สินที่เป็นที่ยอมรับ ทำให้เจ้าของแฟลตเหล่านั้นสนใจหาวิธีการขายแฟลตหรือเพิ่มมูลค่าในขณะนั้นคือวิธีการขายกรรมสิทธิ์ของแฟลต แต่ก็มีปัญหาในเรื่องความสามารถที่เจ้าของกรรมสิทธิ์บุคคลหนึ่งจะบังคับการรับประกันกับเจ้าของกรรมสิทธิ์อีกบุคคลหนึ่ง ซึ่งเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการถือครองของคนหมู่มาก เจ้าของแฟลตคนหนึ่งจะต้องได้รับรองว่าเจ้าของแฟลตรายอื่นหรือเจ้าของพื้นที่ในชุมชนรายอื่นจะต้องกระทำการตามภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะการบูรณะอาคารโดยรวม ซึ่งความลำบากที่เกิดขึ้นภายใต้กฎหมายอังกฤษ ก็คือ ภาระแห่งข้อตกลงเชิงบวกระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถือรวมกันไม่สอดคล้องกับเงื่อนไขการบริหารที่ดิน ซึ่งแปลว่าในทางปฏิบัติ เจ้าของกรรมสิทธิ์แบ่งส่วนหนึ่งของอาคารไม่สามารถบังคับภาระผูกพันหน้าที่กับเจ้าของส่วนอื่น ๆ ซึ่งประเด็นนี้เป็นข้อบกพร่องอย่างร้ายแรงของกฎหมายและมีประเด็นที่เกิดขึ้นมากมายเป็นแรมปีต่อมาจึงมีการของแฟลตในระบบให้เช่าในลักษณะ leasehold แต่ระบบการขายแบบให้เช่าเองก็ยังมีปัญหา 2 ประการประการแรก ธรรมชาติการเช่ามีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอน ซึ่งผลประโยชน์ในที่ดินก็ต้องได้รับเฉพาะในระยะเวลาการเช่าเท่านั้น

หากหมดระยะเวลาการเช่า สิทธินั้นจะกลับไปสู่เจ้าของที่ดินเดิม และปัญหาอีกประการหนึ่ง คือ ทางด้านบริหาร ซึ่งธรรมเนียมเดิมระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าแฟลต ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบส่วนภายในของห้องแฟลต และเจ้าของจะต้องรับผิดชอบโครงสร้างของอาคารและส่วนกลาง โดยเบิกคินค่าใช้จ่ายเหล่านั้นจากผู้เช่าในลักษณะของค่าบริการ ซึ่งจุดนี้เอง คือ จุดที่เจ้าของที่มักเอาเปรียบผู้เช่า ซึ่งก็เป็น ที่รู้ดีว่าไม่มีการเช่าใดเป็นการเช่าที่มาตรฐานความเอารัดเอาเปรียบในการเช่าย่อมเกิดขึ้นได้เสมอตั้งแต่ปี 1948 กฎหมายสมัยใหม่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินที่มีกำหนดระยะเวลาแน่นอนในลักษณะการเช่าได้เกิดขึ้น ซึ่งในเวลานั้นมีการแต่งตั้งคณะกรรมการดูแลกฎหมายดังกล่าว และได้มีการแก้ไขและเปลี่ยนแปลงระบบกฎหมายดังกล่าวเรื่อยมา จนปี 1984 เมื่อคณะกรรมการกฎหมายได้เสนอรายงานในหัวข้อ “ การโอนที่ดินข้อกำหนดของกฎหมายที่เป็นคุณและการจำกัดสิทธิ” ซึ่งรายงานดังกล่าวเสนอให้สิทธิใหม่ในที่ดิน ซึ่งอาจกล่าวอีกนัยหนึ่ง คือให้ “ภาระหน้าที่ในที่ดิน” สามารถมีผลประโยชน์ทางกฎหมายด้วย ซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้ภาระผูกพันบนที่ดินถูกบังคับใช้กับเจ้าของที่ดินแปลงใด ๆ ไม่ว่าจะมีเพื่อผลประโยชน์หรือเพื่อแผนการพัฒนาซึ่งด้วยหลักและเหตุผลดังกล่าวมีประชาชนบางส่วนเสนอว่า กฎหมายบังคับใช้เกี่ยวกับคอนโดมิเนียมก็ควรนำ หลักนี้มาใช้บังคับด้วย เพราะประสบความสำเร็จในประเทศสหรัฐอเมริกา แคนาดา มาแล้วและที่ใช้ภายใต้ชื่อ Strata Title ในประเทศออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ด้วย ซึ่งคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วและได้มีรายงานของคณะกรรมการกฎหมาย ในเรื่องการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง -แฟลต-และการถือครองแบบกรรมสิทธิ์ แต่ละส่วนในอาคาร (Commonhold-freehold Flat and freeholdownership

of other interdependent buildings) ต่อมาภายหลังก็มี การเคลื่อนไหวทางกฎหมายอยู่ตลอดเวลาจนในปี 1997 ซึ่งรัฐบาลชุดใหม่ได้เตรียมอย่างจริงจังร่าง กฎหมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สิน ส่วนกลาง (commonhold) ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า เป็นการ กำหนดอย่างจริงจังในครั้งแรกที่จะศึกษากฎหมาย ใกล้เคียง ที่แตกต่างและแสวงหาคำ ปรัชญาอย่าง แพร่หลาย ซึ่งเป็นผลให้ในปี 2000 ได้จัดเตรียมร่าง และรายงานความคิดเห็นที่จะนำ เรื่องดังกล่าวไปยัง สภาขุนนางในเรื่องร่างการพัฒนาระบบการเป็น เจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง และการได้มาซึ่ง สิทธิในที่ดินในลักษณะการเช่าซึ่งได้มีการดำ เนิน การพิจารณาข้อดีข้อเสีย เนื้อหาและข้อเท็จจริงที่ควร เป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายฉบับนี้ จนปี 2002 ได้มี การออกกฎหมาย “Commonhold and Leasehold Reform Act 2002” ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อ 27 กันยายน 2004 จึงอาจกล่าวได้ว่า กฎหมายการเป็นเจ้าของรวม ทรัพย์สินส่วนกลางนำ แนวคิดหลักการของ คอนโดมิเนียมมาใช้ โดยการเป็นเจ้าของรวม ทรัพย์สินส่วนกลางจัดหาให้มีการถือครองแบบ กรรมสิทธิ์ในหน่วยที่พักอาศัย เช่น แฟลต บ้าน สำนักงาน ในพื้นที่การพัฒนาขนาดใหญ่ควบคู่กับ การเป็น สมาชิกของนิติบุคคลที่เรียกว่า “สมาคม เจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง”(commonhold association) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่เป็นเจ้าของและ บริหารพื้นที่ส่วนกลางในการพัฒนาในนามของ เจ้าของหน่วยที่พักทุกราย จึงเห็นได้ว่าแม้การเป็น เจ้าของรวมทรัพย์สิน ส่วนกลางจะไม่ใช่วิธีแบบใหม่ ของการถือครองที่ดิน แต่เป็นรูปแบบใหม่ในการถือ ครอบครองที่ดินที่เกี่ยวกับคนหมู่มาก

ความเป็นมาและแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกา

ในประเทศสหรัฐอเมริกามีองค์กรหรือนิติ บุคคลที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดูแลและบริหารทรัพย์สิน ส่วนกลาง หรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน บริหารงานชุมชนในลักษณะเช่นเดียวกันนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย เรียกว่า “สมาคมผู้ ถือครองที่อยู่อาศัย”(Homeowners association หรือ HOA) การจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่ คู่กันเคยกันดีในระบบบอสังหาริมทรัพย์ของ สหรัฐอเมริกานับแต่เริ่มศตวรรษใหม่ แต่การจัดตั้ง นิติบุคคลในรูปของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ดังกล่าว จะได้รับความนิยมใช้กันจริงๆเป็นช่วง หลังสงครามโลกครั้งที่สอง เมื่อได้มีการจัดทำ เอกสารข้อตกลงหรือเงื่อนไขในการปรับปรุง มาตรฐานของบ้านพักอาศัยและเอกสารที่เกี่ยวข้อง อื่นๆที่ทำให้แนวคิดมีการแตกยอด ซึ่งหลังจากนั้นเมื่อ มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่โฆษณาให้เห็นถึง สนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และสิ่งอำนวยความสะดวกหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สมาคมผู้ ถือครองที่อยู่อาศัยจึงกลายมาเป็นเหมือนเครื่องมือ ในการเป็นเจ้าของและบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ในช่วงต้นปี 1960 การแพร่หลายของ กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในทั้งห้าสิบมลรัฐ เช่นเดียวกับการเกิดขึ้นของการแบ่งสรรเพื่อใช้สิทธิ หรือประโยชน์ในทรัพย์สิน (time-sharing arrangement) ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กับที่ พักอาศัยไม่มากนักน้อยโดยอาศัยรูปแบบของสมาคมผู้ ถือครองที่อยู่อาศัย นอกจากนี้สมาคมผู้ถือครองที่อยู่ อาศัย ยังเอาไปใช้กับการบริหารจัดการสิ่งอำนวย ความสะดวกขนาดใหญ่ เช่นสนามกอล์ฟ ที่ออกแบบ มาเพื่อให้ผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมสองแห่งหรือ มากกว่าได้ใช้สอยและจ่ายค่าบำรุงเพื่อการดูแลรักษา

แรงผลักดัน สำคัญอีกอย่างในการใช้รูปแบบสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเกิดมาจากหน่วยงานท้องถิ่นที่ปฏิเสธจะตัดถนนเข้าไปในโครงการเกิดใหม่ เพราะต้องการจะลดค่าใช้จ่ายของหน่วยงานตนเอง เป็นผลให้ต้องมีหรือหรือองค์กรส่วนบุคคลเข้ามาทำ หน้าที่ที่ปกติควรจะเป็นของหน่วยงานท้องถิ่น เช่น ซ่อมถนนที่เป็นหลุมเป็นบ่อ กวาดหิมะหรือวางระเบียบการจอดรถและจำกัดความเร็วในชุมชน การจัดตั้งนิติบุคคลสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจึงเป็นการลดภาระหน้าที่ของหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐ ซึ่งผลที่ตามมา คือ การเพิ่มขึ้นอย่างมากของโครงการที่ใช้สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์มาตรการทางกฎหมายในการแก้ปัญหาการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ถึงแม้ว่ารัฐจะมีมาตรการทางกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายก่อนได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อรองรับและคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรรในการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของบ้านจัดสรรก็ตาม แต่มาตรการต่าง ๆ นั้น ยังไม่เพียงพอต่อการคุ้มครองการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จึงควรมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมและเพียงพอในการคุ้มครองหรือเยียวยาผู้ซื้อบ้านจัดสรร ได้อย่างเหมาะสมและได้ประโยชน์อย่างแท้จริง ดังนั้นจึงต้องศึกษาปัญหาข้อกฎหมายและปัญหาข้อเท็จจริง เพื่อเป็นแนวทางการปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติมกฎหมายให้เกิดผลในทางปฏิบัติที่ดีในอนาคต ซึ่งผู้เขียนได้แบ่ง

สภาพปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรร เริ่มแต่การตกลงทำสัญญาจะซื้อขายตลอดจนการใช้

ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะบทสรุป

การคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรในประเทศไทย การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในหัวข้อก่อน จะเห็นได้ว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยทำกันอย่างง่าย ๆ ด้วยการเจรจาตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และยังถ้าเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ ผู้ซื้อที่สนใจโครงการจะเข้าไปพูดคุยสอบถามกับพนักงานของโครงการนั้น หากคนพอใจก็จะตัดสินใจเข้าสู่กระบวนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังที่ได้กล่าวมาแล้วอย่างรวดเร็ว มีผู้ซื้อน้อยรายที่น่าเชื่อถือกลับมาศึกษาทบทวน หรือตรวจสอบโครงการหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างละเอียดก่อนตัดสินใจซื้อว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตนจะซื้อนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายหรือไม่ มีการะงัดกันใดๆ หรือไม่ ผู้ขายสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้ตนได้หรือไม่ หรือผู้ขายมีความน่าเชื่อถือเพียงใด ยิ่งไปกว่านั้น มีผู้ซื้อจำนวนไม่น้อยที่ไม่ได้ศึกษาสัญญาซื้อขายที่โครงการจัดทำไว้ในลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานก่อนที่จะทำการลงนามสัญญา เมื่อทำสัญญาและชำระเงินไปแล้ว เกิดปัญหาขึ้น ความเสียหายจากการสูญเสียเงินออมไปโดยเปล่าประโยชน์ย่อมเกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ทั้งนี้สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมักเกิดจากการที่ผู้ขายหรือผู้ดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่ทำตามสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อมาแล้วบางส่วน เช่น นำเงินที่ได้มาไปใช้ในธุรกรรมอื่น ไม่ได้นำไปก่อสร้างบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดในสัญญา หรือก่อสร้างบ้านสิ่งปลูกสร้างหรือสาธารณูปโภค ไม่เป็นไปตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา หรืออาจเป็นกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถโอน

กรรมสิทธิ์ทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อได้ เพราะตนไม่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นหรือมีกรรมสิทธิ์โดยบกพร่อง คือ ติดภาระผูกพันต่าง ๆ เช่น ที่ดินที่ซื้อขายติดจำนองผู้อื่นอยู่หรือบางกรณีถึงขนาดที่ผู้ขายทิ้งโครงการไป กรณีเหล่านี้สร้างความเสียหายแก่ผู้ซื้อซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อรายย่อยที่ต้องเสียเงินไปโดยไม่ได้รับอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยที่ตนปรารถนา อย่างไรก็ตาม อาจมีบ้างที่เกิดปัญหากับผู้ขายที่ไม่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อทำให้ไม่สามารถนำเงินไปพัฒนาและก่อสร้างหรือจัดสรรที่ดินได้ตามสัญญา แต่ก็เป็นส่วนน้อยสภาพข้อเท็จจริงและปัญหาดังกล่าวเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นและมีให้เห็นอยู่เสมอในประเทศไทย ผู้เสียหายก็มีเป็นจำนวนมาก ผู้เสียหายเหล่านั้นจึงพยายามเรียกร้องให้รัฐเข้ามาช่วยเหลือหรือดำเนินมาตรการเพื่อแก้ไขปัญหา ซึ่งกลไกในการแก้ปัญหาที่มีประสิทธิภาพและแน่นอนชัดเจน คือ กฎหมาย เมื่อพิจารณาบทบัญญัติในกฎหมายของประเทศไทยแล้ว จะพบว่ากฎหมายหลายฉบับเกิดขึ้นจากความพยายามของรัฐที่จะหาทางแก้ไขปัญหาเหล่านั้นเพื่อคุ้มครองประชาชนทั่วไปที่ตกอยู่ในสภาพผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกผู้ขายหรือผู้ดำเนินการ โครงการอสังหาริมทรัพย์เอารัดเอาเปรียบ หลอกหลวง หรือฉ้อโกง กฎหมายที่สำคัญ ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติการจัดสรร พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2541

ข้อเสนอแนะ (ด้านข้อกฎหมาย)

1. ปัญหาอุปสรรคในการนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 คือ พระราชบัญญัติฉบับนี้จะใช้บังคับกับคู่สัญญาได้ก็

ต่อเมื่อคู่สัญญาได้มีการตกลงกัน ที่จะให้มีการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาขึ้น ซึ่งหากผู้บริโภคมีความต้องการที่จะใช้กฎหมายฉบับนี้เพื่อใช้ในการดูแลผลประโยชน์ของผู้บริโภค แต่ผู้ประกอบการไม่ตกลงที่จะใช้กฎหมายฉบับนี้ด้วยการใช้กฎหมายฉบับนี้ก็ไม่เป็นประโยชน์ แต่กฎหมายเรื่อง Escrow ในประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการบัญญัติกฎหมายในสภาพที่มีการบังคับในการทำสัญญาธุรกรรมบางอย่างนั้นต้องมีการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) กฎหมายบังคับว่าผู้ถือบัญชี Escrow ต้องเป็นบุคคลที่มีอิสระจากผู้ขาย ซึ่งเป็นวิธีการที่น่าสนใจที่ประเทศไทยควรนำมาตราการมาบังคับใช้กฎหมายในส่วนนี้มาใช้บังคับเพื่อผู้บริโภค

2. ควรจะมีการแก้ไขมาตรา 44 โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสถาปัตยกรรมตามมาตรา 43 หลังจากครบกำหนดระยะเวลารับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสถาปัตยกรรม โดยวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพียงวิธีเดียวเท่านั้น เพราะนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมตามกฎหมาย (มาตรา 48) และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจในการกำกับดูแลสำหรับการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมในในรูปแบบอื่น ๆ ยังมีข้อเสียอยู่มาก ดังนี้

รูปแบบวิธีที่หนึ่งตามมาตรา 44 (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดมี ข้อเสียคือ ไม่มีกฎหมายกำหนดอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจนไว้เหมือนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รูปแบบวิธีที่สองตามมาตรา 44 (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมนั้น มีข้อเสีย คือ ผู้

จัดสรรที่ดินเป็นผู้เสนอวิธีดำเนินการเพียงฝ่ายเดียว โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีส่วนเสนอความคิดเห็นใด ๆ กรรมการหมู่บ้านซึ่งสมาชิกภายในโครงการเลือกตั้งขึ้น ไม่มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภค รูปแบบวิธีที่สามตาม มาตรา 44 (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอน ทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ มี ข้อเสียคือ ถนนในโครงการ สาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะต่าง ๆ บุคคลภายนอกสามารถใช้ได้ ความเป็นส่วนตัวจะมีน้อยลง สาธารณูปโภคจะทรุด โทรมเร็ว เนื่องจากราชากรขาดงบประมาณในการ ดูแลรักษา ดังนั้น ควรจะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นวิธีที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้รับประโยชน์สูงสุดเพียงวิธีเดียวเท่านั้น

ข้อเสนอแนะ (ด้านสังคม)

ถึงแม้จะควรจะมีการแก้ไขข้อกฎหมาย บางส่วนแล้ว ในทางสังคมรัฐบาลควรมีนโยบาย ส่งเสริมและสนับสนุนเพื่อสร้างจิตสำนึกของผู้ จัดสรรและผู้บริโภคบ้านจัดสรรดังต่อไปนี้

1. สมควรสนับสนุนสมาคมเพื่อผู้บริโภค เพื่อให้สมาคมเพื่อผู้บริโภคสามารถเข้ามาช่วยเหลือ และเยียวยาให้กับผู้บริโภคมากที่สุด และให้มีอำนาจ ฟ้องคดีแทนผู้บริโภคได้ตามวัตถุประสงค์ของมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2541

2. กระตุ้นเตือนผู้ประกอบการธุรกิจให้ ตระหนักในหน้าที่ และความรับผิดชอบในการ ประกอบธุรกิจที่มีผลกระทบต่อผู้บริโภค

3. มีนโยบายในการควบคุมป้องกันการ เยียวยาแก้ไขให้มีความสำคัญกับสิทธิ สุขภาพ อนามัย และความปลอดภัยของประชาชนผู้บริโภคให้ เข้มแข็ง และมีประสิทธิภาพ และสร้างความเป็น ธรรมให้เกิดขึ้นในสังคม

4. สนับสนุนให้ประชาชนผู้บริโภคมีการ รวมตัวกันเพื่อให้เกิดอำนาจการต่อรองกับผู้ประกอบ ธุรกิจให้มากขึ้น

5. สนับสนุนการศึกษาให้ประชาชน ผู้บริโภคมีการศึกษาที่สูงขึ้น เพราะประชาชนส่วน ใหญ่มีฐานะที่ไม่ดี และการศึกษาต่ำทำให้ไม่สามารถ เลือกบริโภคได้มากนักเมื่อมีการศึกษาที่สูงขึ้น สามารถยกสถานะทางเศรษฐกิจในครอบครัวของผู้บริโภคให้สูงขึ้น

6. ให้ความรู้ และการประชาสัมพันธ์ ใน เรื่องการบริโภคที่ทันสมัยถูกต้อง แก่ผู้บริโภคซึ่งวิธี นี้นับว่าเป็นสิ่งสำคัญและได้ผลมาก

7. ดูแลหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการดูแล ผู้บริโภค ให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและ ดำเนินงานด้วยความรวดเร็ว และเอื้ออำนวยความ สะดวกให้แก่ผู้บริโภค ที่เข้ามาติดต่ออย่างเต็มที่



เอกสารอ้างอิง

- กรมที่ดิน. (2531). *ขั้นตอนการขออนุญาตทำและจัดสรรที่ดิน*. กรุงเทพฯ: คณะนิติกร กองวิชาการ กรมที่ดิน.
- ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศักดิ์. (2521). การควบคุมโฆษณาเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค. *วารสารนิติศาสตร์*, 10.
- ไพโรจน์ วาสุภาพ. (2544). *คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน*. กรุงเทพมหานคร: วิญญชน.
- สุขุม สุภณิตย์. (2530). *กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย (รายงานการวิจัย)*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ.