สารนิพนธ์เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543: ศึกษากรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำสำคัญ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

นักศึกษา ศรุต พูลจันทร์

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ อาจารย์สุชาติ มงคลเลิศลพ

หลักสูตร นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ

คณะ นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

พ.ศ. 2555

บทคัดย่อ

การที่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้ โดยให้โอนสาธารณูปโภคแก่สาธารณะก็ดี หรือการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้แล้ว แต่เกิดปัญหาเรื่องอำนาจทับซ้อนและไม่อาจใช้ช่องทางทางกฎหมายที่มีอยู่จัดการแก้ไขได้ก็ดี ผู้ซื้อจึงไม่เกิดหลักประกันในการบริหารจัดการสาธารณูปโภคภายในชุมชนตนเอง ไม่บรรลุตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย จึงควรทำวิจัยถึงปัญหาและอุปสรรค เพื่อหาแนวทางแก้ไข ปรับปรุง กฎหมายให้เกิดความคล่องตัวสอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงและสภาพปัญหาในปัจจุบัน

การที่ประเทศไทยมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นกฎหมายใหม่ ที่นำมาใช้แทนกฎหมายเดิมที่ได้ประกาศใช้มานาน กฎหมายฉบับใหม่มีมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และกระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังมีอยู่อีกหลายประเด็นด้วยกัน การศึกษาครั้งนี้พบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้กำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการของผู้จัดสรรที่ดิน ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดระยะเวลาในการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และสามารถขยายระยะเวลาได้ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะการเงินและเศรษฐกิจของผู้จัดสรรที่ดิน

นอกจากนี้ควรกำหนดหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำกับดูแลและติดตามกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการให้แล้วเสร็จเอาไว้ด้วย ปัญหาเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ

SRIPATUM UNIVERSITY

สาธารณะก็เช่นเดียวกัน การไม่กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนเอาไว้ทำให้ภาระตกอยู่กับผู้จัดสรรที่ดิน การเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเอาไว้ จะทำให้ลดภาระต้นทุนส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวเกิดจากบทบัญญัติของกฎหมายที่มีช่องว่างขาดการปฏิบัติอย่างจริงจัง ทั้งด้านผู้ประกอบการ ผู้ซื้อ รวมทั้งภาครัฐและขาดสภาพบังคับไม่สามารถใช้บังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย จึงเห็นว่า ควรมีการปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถใช้บังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีสภาพบังคับในการนำไปปฏิบัติ ให้ทันความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจและสังคมต่อไปในอนาคต

SPU CHONBURI

THEMATIC TITLE	LEGAL RELATING TO THE LAND ALLOCATION ACT 2543: A CASE STUDY ON THE ESTABLISHMENT OF HOUSING ESTATE JURISTIC PERSON
KEYWORDS	THE THAILAND ALLOCATION ACT 2543
STUDENT	SARUT PHOOLJAN
THEMATIC ADVISOR	MR.SUCHAT MONGKOLLERTLOP
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAWS, BUSINESS LAWS
FACULTY	FACULTY OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2012

ABSTRACT

The unavailability of housing estate juristic person for transferring the public utility to public or the availability of housing estate juristic person with problems of conflict of power and not able to be solved by using the existing legal approaches cause the purchasers not to be assured in the management of public utility in their own community and the legal intention not to be accomplished. Thus, the research is needed for analyzing the problems and obstacles in order to find the solution and improvement on the law to be flexible responding to the facts and problem features in nowadays.

Thailand has enacted the new Act of Land Allocation 2543 B.E. in replacement of the previous law which had been used for a long time. This new law provides measures in protecting the purchasers of land development by indicating the necessity of having a person responsible for the maintenance of welfares and public utility. The law also indicates the decentralization of power in permission and control on the land development. However, there are still several problems in the enforcement of the Act of Land Allocation 2543 B.E. According to this study, it is found that the Act of Land Allocation 2543 B.E. does not specify the duration in the construction of welfares and public utility in the projects of land developers. In solving this problem, the regulation related to the indication of duration in the construction of welfares and public utility should be added for the land developers and the duration must be able to extend. This is for responding to the financial and economic conditions of land developers.

SPU CHONBURI

Moreover, the office responsible for the supervision and observation in the case that the land developers do not complete the construction of welfares and public utility in the projects should also be specified. Similarly, the problem related to the specification of duration in the maintenance of welfares and public utility should also be specified. If the specific duration is unavailable, the land developers must be in trouble. The addition of law regulations in relation to the duration in the maintenance of welfares and public utility can reduce the cost related.

The aforementioned problems are caused by the law regulations which have some flaws and are not seriously conformed by operators, purchasers, as well as the public section. It also lack of enforcement. It cannot be efficiently enforced following the law intention. The ways to improve, solve, or add some laws related to the housing development juristic person are needed in order to be efficiently enforced for the conformation to keep up with the change in the future economics and society.

SPU CHONBURI