หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

หมู่บ้านจัดสรรเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่เกิดจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของนักพัฒนาที่ดิน (Developer) โดยนำแนวคิดการจัดสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบตะวันตก จัดสร้างที่พักอาศัยบนที่ดินที่ได้รับการพัฒนาในด้านต่าง ๆ แล้ว เช่น การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนบริการสาธารณะอื่น ๆที่เหมาะสมกับสภาพของท้องถิ่น อันเป็นที่ตั้งของโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินของแต่ละท้องที่

หมู่บ้านจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยแบบสำเร็จรูป ซึ่งเกิดจากแนวคิดที่ภาครัฐอนุญาตให้ภาคเอกชนจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไป ไม่ว่าจะมีฐานะความเป็นอยู่ในระดับใดก็ตาม ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของสังคมไทย จากภาคเกษตรกรรมไปสู่ภาคอุตสาหกรรม ทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ภาครัฐไม่สามารถตอบสนองความต้องการที่ขยายตัวอย่างมากได้ ดังนั้น ภาครัฐจึงจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนบทบาทในการจัดทำสาธารณูปโภคตามความสามารถที่มีอย่างจำกัด ไปเป็นการพิจารณาออกใบอนุญาตให้กับภาคเอกชนในการจัดทำสาธารณูปโภค เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนในแต่ละท้องที่ โดยกำหนดเป็นนโยบายและควบคุมดูแลการจัดสร้างสาธารณูปโภคให้ได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดผ่านทางคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

สาธารณูปโภคเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐาน สำหรับการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของชนทุกระดับ เมื่อมีการจัดสร้างสาธารณูปโภคในท้องที่ใด ย่อมหมายความว่าบริเวณนั้นจะมีการจัดตั้งชุมชนที่อยู่อาศัยของคนทั่วไป ในอดีตภาครัฐจะทำหน้าที่จัดสร้างสาธารณูปโภคในแต่ละท้องที่ตามความพร้อมของงบประมาณและความต้องการของประชาชน เมื่อจัดสร้างเสร็จแล้วภาครัฐก็จะมีหน้าที่โดยตรงในการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านงบประมาณและอัตรากำลังเจ้าหน้าที่มีปริมาณไม่เพียงพอทำให้ประสิทธิภาพในการดูแลหรือบำรุงรักษาไม่ดีเทียบเท่าสาธารณูปโภคอันเกิดจากการจัดสร้างของภาคเอกชน ดังนั้นจึงเกิดแนวคิดให้ภาคเอกชนทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ตนเองได้จัดสร้างขึ้น เพื่อเป็นการลดภาระภาครัฐและลดปัญหาทางสังคมในด้านต่าง ๆ ที่เป็นผลมาจากการไม่ดูแลสาธารณูปโภค เช่น เป็นแหล่งเสื่อมโทรมหรือชุมชนแออัดระยะแรกยังไม่มีกฎหมายกำหนดหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ภาคเอกชนจัดสร้างขึ้นทำให้รัฐบาลในขณะนั้นต้องเร่งออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 30 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของ

ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะต้องมีหน้าที่บำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไปและจะทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้แต่อย่างไรก็ดีการกำหนดหน้าที่ดังกล่าวก็ไม่เป็นเด็ดขาด เนื่องจากเห็นว่าอาจเป็นภาระแก่ผู้จัดสรรที่ดินตลอดไป ดังนั้น จึงเปิดโอกาสให้ปลดภาระการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ โดยการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ทำให้การบำรุงรักษากลับมาเป็นของภาครัฐอีก การกำหนดหน้าที่บำรุงรักษาให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ดังกล่าวแม้จะเป็นการออกกฎหมายมากำหนดให้ผู้จัดสรรในฐานะผู้จัดสร้างสิ่งที่เป็นสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อแก้ไขปัญหากรณีสาธารณูปโภคไม่มีผู้ทำหน้าที่บำรุงรักษา แต่กฎหมายไม่มีสภาพบังคับให้เกิดประสิทธิภาพได้ในทางปฏิบัติ ทั้งนี้ เพราะไม่มีบทกำหนดโทษสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในลักษณะที่เป็นโทษทางอาญาหรือโทษทางปกครอง ซึ่งพิจารณาได้จากหลักการและเหตุผลของประกาศคณะปฏิวัติที่ว่า "ปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมากแต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อให้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมืองจำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง"[1] จากหลักการของกฎหมายดังกล่าวจะพบว่า มิได้เน้นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในด้านการจัดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยเฉพาะ ทำให้พัฒนาการด้านกฎหมายไม่ทัดเทียมกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจมีผลต่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นตามกฎหมายซึ่งจะมีวิธีจัดการดูแลได้หลายรูปแบบตามสภาพของแต่ละโครงการเช่น หากเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นโครงการของบริษัทที่มีความรับผิดชอบสูงต้องการรักษาชื่อเสียงของบริษัทก็จะทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามความในข้อ 30 ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 แม้จะมีภาระในการออกค่าใช้จ่ายบ้าง สำหรับการจ้างพนักงานบริหารโครงการหรือค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่ชำรุด หากผู้ซื้อที่ดินได้ซื้อบ้านจัดสรรอยู่ในโครงการลักษณะนี้สภาพสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้านก็จะยังคงน่าอยู่ ในทางตรงกันข้ามหากเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นโครงการของบริษัทที่ไม่มีความรับผิดชอบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เริ่มต้นจากการทำโครงการเล็กๆ เพื่อหากำไรให้ได้มากที่สุดก็จะเร่งดำเนินการขายที่ดินแปลงย่อย

---

[1] ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286", 24 พฤศจิกายน 2515.

ในโครงการให้ได้อย่างรวดเร็วแล้วรีบปิดสำนักงานขายทันที กรณีเช่นนี้ความเดือดร้อนจะเกิดขึ้นกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะต้องแก้ปัญหาเฉพาะหน้ากันเอง เช่นใช้วิธีการร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในขณะเดียวกันก็อาจตั้งกลุ่มบุคคลที่เรียกว่าคณะกรรมการหมู่บ้านทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน การทำหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านดังกล่าวเกิดปัญหามาโดยตลอดทั้งนี้เพราะขาดอำนาจทางกฎหมายมารองรับการทำหน้าที่สมาชิกที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าใช้จ่ายที่จะนำไปใช้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่อมาจึงเกิดแนวคิดว่าน่าจะมีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะที่มีกฎหมายรองรับการใช้อำนาจ และสามารถบังคับสมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรได้ระยะแรกมีการทดลองจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายเอกชนเช่น การจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล สมาคม มูลนิธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะอาศัยอำนาจจากกฎหมายดังกล่าวเป็นกฎเกณฑ์ในการใช้บังคับสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร แต่แนวคิดนี้ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้เพราะการนำกฎหมายเอกชน ซึ่งตั้งอยู่บนหลักการของความเสมอภาคในการทำสัญญาและความสมัครใจที่จะทำนิติกรรมไปใช้กับการดูแลประโยชน์สาธารณะของชุมชนนั้นจะเป็นไปได้ยาก จึงเกิดแนวคิดจัดตั้งสหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้เพราะสหกรณ์มีกฎหมายมหาชนรองรับการใช้อำนาจและเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายน่าจะทำให้การดูแลสาธารณูปโภคมีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้น จึงมีหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งนำแนวคิดนี้ไปใช้ ผลปรากฏว่าวิธีการดังกล่าวไม่ใช่การแก้ปัญหาที่ตรงเป้าหมาย เนื่องจากพระราชบัญญัติสหกรณ์ แม้จะเป็นกฎหมายมหาชนมีอำนาจรัฐเข้าไปเกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของสหกรณ์แต่ละแห่งที่จัดตั้งขึ้น แต่การเข้าเป็นสมาชิกของสหกรณ์จะต้องอาศัยความสมัครใจที่จะทำนิติกรรมสัญญา อีกทั้งลักษณะการดำเนินกิจการจะแบ่งการมีส่วนร่วมของกิจการออกเป็นหุ้นที่สมาชิกจะเข้าไปถือหุ้นอยู่ด้วย เป็นการมุ่งช่วยเหลือสมาชิกในกลุ่มตามแต่วัตถุประสงค์จะกำหนดไว้ลักษณะดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการนำกฎหมายทั่วไปมาบังคับใช้กับหมู่บ้านจัดสรรไม่ใช่วิธีแก้ปัญหาที่ถูกต้อง แต่เนื่องจากขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายเฉพาะที่จะใช้บังคับในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคการพยายามนำกฎหมายอื่นซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับย่อมแสดงให้เห็นว่าสภาพสังคมของหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องมีกฎหมายเฉพาะเรื่องมาใช้ดูแลประโยชน์สาธารณะ เมื่อสภาพปัญหาสะสมมากขึ้นจึงเกิดแนวคิดที่จะมีกฎหมายเฉพาะใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ในระยะแรกมีความเคลื่อนไหวในกลุ่มผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการจัดประชุม สัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากหลายฝ่ายและจัดทำร่างกฎหมายเสนอต่อภาครัฐ ส่วนกระทรวงมหาดไทยได้มี

คำสั่งที่ 601/2537 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2537 แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและอาคารชุดซึ่งประกอบด้วยผู้แทนจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด ตลอดจนพิจารณากฎและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม[2]

กรมที่ดินในฐานะผู้เกี่ยวข้องกับกฎหมายนี้โดยตรง ได้ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ สมาคมการค้าอาคารชุด หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจร่วมกันจัดสัมมนาทางกฎหมายและทำประชาพิจารณ์ เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2538 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว เพื่อนำปัญหาและข้อเสนอแนะไปพิจารณาปรับปรุงแก้ไขร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินเสนอต่อคณะรัฐมนตรี ส่วนทางภาคเอกชนได้มีการจัดทำร่างกฎหมายร่วมกับ ดร.ทิวา เงินยวง ส.ส. กรุงเทพมหานคร พรรคประชาธิปัตย์ในขณะนั้นเสนอร่างกฎหมายเข้าสู่การพิจารณาของรัฐสภาเช่นเดียวกัน รัฐสภาได้อนุมัติเป็นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2543 โดยมีหลักการและเหตุผลสำคัญของการออกกฎหมายฉบับนี้คือการกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กระจายอำนาจการอนุญาต และการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด กำหนดเวลาพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน[3]

การกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีบทบัญญัติอยู่ในหมวดที่ 4 ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ซึ่งนับเป็นหลักการใหม่ที่ต้องการนำแนวคิดการบริหารและดูแลชุมชนตามแบบอย่างของประเทศในแถบตะวันตกมาใช้ เป็นการส่งเสริมแนวคิดการปกครองตนเองแบบประชาธิปไตย โดยเน้นให้สมาชิกของชุมชนมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมด้วยการนำหลักพื้นฐานทางกฎหมายมหาชน เช่น หลักนิติรัฐหลักประโยชน์สาธารณะมาใช้ โดยพิจารณาจากการกำหนดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรรต่อจากผู้จัดสรรที่ดินตามหลักกฎหมายมหาชนมีวัตถุประสงค์ เพื่อแก้ปัญหาของหมู่บ้านจัดสรรช่วย

---

[2] พินิจ เอี่ยมผา, "ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กรณีการหลุดพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน, (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขารัฐประศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545) ,หน้า 33.

[3] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

หอสมุดกลาง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบ่งเบาภาระภาครัฐและภาคเอกชนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่อย่างไรก็ดีหลักการของกฎหมายดังกล่าวยังไม่สามารถที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ได้ เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องใหม่ที่เกิดขึ้นในระบบกฎหมายไทย การนำกฎหมายส่วนนี้ไปบังคับใช้ย่อมเกิดปัญหาต่าง ๆ ได้โดยเฉพาะปัญหาการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้เพราะ เมื่อพิจารณาจากสถิติการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของกรมที่ดินโดยเปรียบเทียบกับสถิติการออกใบอนุญาตให้กับผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโครงการจัดสรรที่ดินจะพบว่ามีข้อแตกต่างเป็นอันมากทั้งที่กฎหมายการจัดสรรที่ดินมีผลใช้บังคับมาร่วม 6 ปี แต่สถิติการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะพบว่าโดยเฉลี่ยแล้วมีจำนวนไม่ถึงร้อยละ 5 ของโครงการทั้งหมด[4] แสดงให้เห็นว่ากฎหมายการจัดสรรที่ดินมีบทบัญญัติบางประการที่ยังไม่เหมาะสมหรือไม่สอดคล้องกับสภาพปัญหาของหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นวิทยานิพนธ์นี้จึงมุ่งที่จะศึกษา วิจัย บทบัญญัติของกฎหมายในส่วนที่เป็นปัญหาเพื่อเสนอแนะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องนำไปพิจารณา ทบทวนหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายให้มีความเหมาะสมกับสภาพปัญหาสังคมในประเด็นดังต่อไปนี้

1. **ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

- กรณีที่กฎหมายไม่กำหนดสภาพบังคับให้ผู้จัดสรรเลือกวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตั้งแต่ในชั้นยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(5) มีผลต่อการจัดตั้งอย่างไร
- กรณีประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่จัดทำทั้งโครงการแล้วเสร็จเกิดผลอย่างไร
- กรณีกฎหมายกำหนดทางเลือกบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้มากเกินไปด้วยวัตถุประสงค์ให้เกิดการดุลและคานอำนาจระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ส่งผลต่อการจัดตั้งโดยตรงหรือไม่
- กรณีกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลภายในกำหนดไม่น้อยกว่า 180 วัน มีผลต่อการจัดตั้งอีกทางหนึ่งด้วยหรือไม่
- กรณีไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามบทเฉพาะกาล (มาตรา 70 วรรคสี่) เนื่องจากรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งไม่ได้นั้น ควรจะแก้ไขปัญหาด้วยวิธีใดได้บ้าง

---

[4] ที่มา : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

- กรณีระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้ผู้จัดสรรอำนวยความสะดวกด้านเอกสารในการประชุมและสถานที่ตามสมควรโดยไม่มีสภาพบังคับที่เป็นโทษอย่างหนึ่งอย่างใดมีผลต่อการดำเนินการจัดตั้งเพียงใด

- กรณีกฎหมายไม่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรในการจัดตั้ง เช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุดมีผลต่อการจัดตั้งเพียงใด ควรจะแก้ไขปัญหาอย่างไร

2. ปัญหาการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- กรณีกฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการและเป็นผู้แทนนิติบุคคล เกิดปัญญาในการบริหารอย่างไร

- กรณีกฎกระทรวงกำหนดสาระสำคัญเกี่ยวกับการบริหารของคณะกรรมการหมู่บ้านไว้น้อยเกินไป ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารอย่างไร

- กรณีกฎกระทรวงกำหนดให้ที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิก ทำหน้าที่ควบคุมการบริหารนิติบุคคลมีประสิทธิภาพเพียงพอหรือไม่

- กรณีกฎหมายกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ชัดเจนเพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาทางปฏิบัติอย่างไร

- กรณีกฎหมายกำหนดสภาพบังคับกับสมาชิกของนิติบุคคลที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายไว้ไม่ชัดเจนเพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติอย่างไร

- กรณีกฎหมายกำหนดให้หนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ไม่อยู่ในลักษณะที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง เกิดผลต่อการบริหารนิติบุคคลอย่างไรบ้าง

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาที่เกิดจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังจากที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ

2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาที่เกิดจากการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

3. เพื่อศึกษารูปแบบและแนวทางที่เหมาะสมในการจัดตั้งและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นำไปเสนอแนะให้ทบทวน แก้ไข ปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้องให้สามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.3 สมมุติฐาน

กฎหมายการจัดสรรที่ดินปัจจุบันมีบทบัญญัติที่ไม่เหมาะสมกับสภาพปัญหาและเป็นอุปสรรคต่อการบังคับใช้โดยเฉพาะในหมวดที่ 4 เรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ทำให้เกิดปัญหาการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

ศึกษาปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎกระทรวง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คำสั่งและหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

เป็นการวิจัยเอกสารร่วมกับการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับหมู่บ้านจัดสรรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนส่วนที่เป็นเอกสารจะค้นคว้าจากตำรา คำอธิบายกฎหมาย ร่างกฎหมาย วิทยานิพนธ์ บทความ วารสาร จุลสาร หนังสือพิมพ์ รายงานการสัมมนา เอกสารวิจัยส่วนบุคคล ส่วนที่เป็นการสัมภาษณ์นั้น ได้ขอสัมภาษณ์ผู้ร่างกฎหมาย เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติการบังคับใช้กฎหมาย ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนนักวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ทำให้ทราบปัญหาที่เกิดจากการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. ทำให้ทราบถึงความไม่เหมาะสมและไม่ชัดเจนของกฎหมายที่มีผลกระทบต่อผู้เกี่ยวข้องกับหมู่บ้านจัดสรร
4. เพื่อเป็นแนวทางเสนอให้ทบทวนบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่แล้วให้สามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรมตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย