

36

ทัศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2535



นางสาว ชมขวัญ ชำนิประศาสน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-662-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I16349304

HOUSING DEVELOPERS' ATTITUDES ABOUT THE ROLE OF LAND ALLOCATION REGULATION

1992

Miss Chomkwan Chamniprasart

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirement for the Degree of Master of

Housing Development

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

ISBN 974-632-662-7



หัวข้อวิทยานิพนธ์

ทัศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2535

โดย

นางสาว ชมขวัญ ชำนิประศาสน์

ภาควิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ ดร. สันติ อุดสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

อาจารย์ที่ปรึกษา

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ)

กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล)

กรรมการ

(อาจารย์ คุณชลทิพย์ พานิชภักดิ์)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ชมขวัญ ชำนิประศาสน์ : ทศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน
พุทธศักราช 2535 (HOUSING DEVELOPERS' ATTITUDES ABOUT THE ROLE OF LAND
ALLOCATION REGULATION 1992) อ.ที่ปรึกษา ผศ.ดร. สุวัฒนา ธานีนิติ, 192 หน้า .
ISBN 974-632-662-7

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจประเภทหนึ่งที่ยาวตัวอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน ในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวมีองค์ประกอบที่สำคัญอยู่ 3 ส่วนคือ ผู้ประกอบการ ผู้บริโภค และกฎหมายข้อบังคับ ในขณะที่การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้พัฒนารูปแบบไปมาก แต่กฎหมายข้อบังคับบางฉบับยังคงไม่ได้ปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เป็นกฎหมายฉบับหนึ่งที่บังคับใช้มากกว่า 23 ปี แล้ว โดยยังไม่มีมีการปรับปรุงแก้ไข ส่งผลให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติ และทำให้ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินซึ่งออกตามความในประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) นี้ไม่สามารถเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ดีเท่าที่ควร

วัตถุประสงค์ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อเสนอข้อคิดเห็นจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นคนกลุ่มหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญต่อธุรกิจนี้ โดยเสนอข้อคิดเห็นเกี่ยวกับประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ว่าประเด็นใดที่ผู้ประกอบการเห็นว่าเหมาะสมและประเด็นใดที่ควรปรับปรุงแก้ไข การเลือกกลุ่มตัวอย่าง คัดเลือกจากผู้ประกอบการที่เป็นสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาชิกสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ รวม 500 ตัวอย่าง โดยการสอบถามใช้การส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ และได้แบบสอบถามที่ตอบกลับมาและสามารถนำมาวิเคราะห์ได้จำนวน 78 ชุด ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับประเด็นต่าง ๆ ที่ต้องการให้ปรับปรุงแก้ไขในส่วนของ ปว. 286 มีประเด็นหลัก ๆ คือ เรื่องการออกใบอนุญาตจัดสรร การทำสัญญาซื้อขายระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค การกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ประกอบการที่ละเมิดกฎหมาย ส่วนของข้อกำหนดนั้นไม่มีประเด็นหลัก ๆ คือ ขนาดค่าสุดของที่ดินแปลงย่อยซึ่งผู้ประกอบการเห็นว่าควรจะมีขีดหยุดได้ ไม่จำเป็นต้องกำหนดตายตัว ในเรื่องของสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ โดยเฉพาะในเรื่องของสวนสาธารณะและโรงเรียนอนุบาล ทั้งนี้ความคิดเห็นดังกล่าวจะเป็นส่วนหนึ่งสำหรับผู้เกี่ยวข้องในการนำไปปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและข้อกำหนดให้เหมาะสมและเป็นธรรมกับทั้งผู้ประกอบการ ผู้บริโภค และเจ้าหน้าที่ผู้บังคับใช้กฎหมาย โดยคงเจตนารมณ์ในการคุ้มครองผู้บริโภคไว้เป็นสิ่งสำคัญ ปัจจัยที่ควรคำนึงถึงในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและข้อกำหนดดังกล่าว คือ 1. การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ 2. การดำเนินการออกใบอนุญาตจัดสรร 3. สัญญาซื้อขายกับผู้ขาย 4. สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

การปรับปรุงแก้ไขกฎหมายควรจะครอบคลุมประเด็นสำคัญ ๆ ดังกล่าวนี้อ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดความเป็นธรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับผู้บริโภคอย่างไรก็ดีเนื่องจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้ทำการศึกษาเฉพาะในส่วนของความคิดเห็นของผู้ประกอบการเท่านั้น หากต้องการให้การแก้ไขกฎหมายมีความสมบูรณ์มากขึ้น ควรจะศึกษาในส่วนของผู้บริโภคและเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเพิ่มเติมด้วย

ภาควิชา เกษตรศาสตร์
สาขาวิชา สถาบันศึกษารัฐศาสตร์
ปีการศึกษา 2538

ลายมือชื่อนิสิต ชมขวัญ ชำนิประศาสน์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา สุวัฒนา ธานีนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C 435134 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: DEVELOPER / CONSUMER / LAND ALLOCATION / LAW

CHOMKWAN CHAMNIPRASART : HOUSING DEVELOPERS' ATTITUDES ABOUT THE ROLE OF LAND ALLOCATION REGULATION 1992. THESIS ADVISER : ASST.PROF. SUWATTANA THADANITI, 192 PP. ISBN 974-632-662-7

Even though the real estate is one kind of Thai business that has been growing and expanding during this decade, the development of its projects has faced difficulties to protect the most benefit of consumer due to the old-fashion and improper of laws and regulations.

In this thesis therefore, it is proposed to study the problems of laws which are concerned real estate business, and also offered the solution to improve the laws and regulations in the comment of developers who are closely concerned with the law implementation and the situation of Thai property market

The study will be concentrated on two main law being implemented, the Coup D'Etat Act 286, 1972 and The Role of Land Allocation Regulation 1992 . The questions that ask 78 examples of developer are made into four main conditions of resolution

1. Decision of authorised officials.
2. Operations of land allocation permission.
3. Contract between developer and consumer
4. Infrastructure and Public Service.

Finally, the study will be concluded the measures of resolution that could be used for renewing the law in the future. In addition, this thesis is offered that it would be perfect if there will be another study concentrating on comment of consumer and officer who concerned with the law.

ภาควิชา...เลขการ.....

สาขาวิชา...สถาปัตยกรรมศาสตร์.....

ปีการศึกษา...2538.....

ลายมือชื่อนิสิต..... ชุมขวัญ ชำนาญพร.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... ชุมขวัญ ชำนาญพร.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... -



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความเรียบร้อย ทั้งนี้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒน์ ธาดานิติ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และ รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โหมวิไลกุล ผู้ช่วยให้คำปรึกษาเกี่ยวกับด้านกฎหมายอย่างดียิ่ง

นอกจากนี้ผู้เขียนขอขอบคุณเพื่อน ๆ ทุกคนทั้งที่ภาควิชาเคหการ ที่ทำงาน และเพื่อนสนิทสมัยเป็นนักเรียนที่ช่วยเป็นกำลังใจในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ท้ายนี้ข้าพเจ้าขอขอบคุณครอบครัวของข้าพเจ้าที่เป็นกำลังใจอย่างดียิ่งมาตลอดระยะเวลาที่ศึกษาที่ภาควิชาเคหการและในการจัดทำวิทยานิพนธ์

ชมขวัญ ชำนิประศาสน์

สารบัญ



เรื่อง	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ณ
บทที่ 1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
ขอบเขตของการศึกษา.....	3
ข้อจำกัด.....	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
บทที่ 2 เอกสารอ้างอิงและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับที่ดิน.....	4
การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515).....	14
แนวทางการพิจารณาเรื่องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....	24
แนวทางการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....	42
ข้อบกพร่องในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....	44
บทที่ 3 เจตนารมณ์ของกฎหมายและข้อกำหนด.....	48
ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286.....	48
ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2535.....	55
บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย.....	57
ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย.....	57
กลุ่มตัวอย่าง.....	62
เครื่องมือรวบรวมข้อมูล.....	62
การรวบรวมข้อมูล.....	62
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	62
บทที่ 5 ผลการวิจัย.....	64
ความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อปว. 286.....	65
ความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535.....	89

สารบัญ(ต่อ)

เรื่อง	หน้า
บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	123
บทสรุป.....	123
ข้อเสนอแนะ.....	130
เอกสารอ้างอิง.....	131
ภาคผนวก.....	132
ก. ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515).....	133
ข. ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2535.....	140
ค. ความเห็นของ 7 สมาคมเกี่ยวกับปว.386 และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน.....	154
ง. แบบสอบถามที่ใช้ในการวิจัย.....	182
ประวัติผู้เขียน.....	192

