



บทนำ

เนื่องจากที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินเป็นปัจจัยในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งระบบการถือครองที่ดินในแต่ละประเทศแตกต่างกันไป ในประเทศไทยบุคคลสัญชาติไทยสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเองได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่แต่ในปัจจุบันการขยายตัวของประชากรซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วก่อให้เกิดปัญหาขาดแคลนที่ทำกินเนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรม รายได้จากผลผลิตทางการเกษตรไม่แน่นอน หรือไม่สามารถทำให้ประชาชนมีรายได้พอกับความเป็นอยู่ ประชากรจึงค่อยๆ เข้าสู่เมืองหลวงและเมืองศูนย์กลางใหญ่ ๆ ปัญหาที่ตามมาคือ การขาดแคลนที่อยู่อาศัย ซึ่งรัฐได้เข้ามาช่วยเหลือในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ประชากร แต่ก็ไม่เพียงพอแก่ความต้องการ ทำให้เกิดนักลงทุนภาคเอกชนขึ้นมา ในขั้นแรกก็มีการซื้อที่ดินเพื่อกักตุนไว้ขาย เก็งกำไร ในภายหลัง โดยขายเป็นแปลง ๆ แก่ผู้ที่ต้องการซื้อ ต่อมาก็ได้แปรเปลี่ยนมาเป็นการแบ่งขายเป็นแปลง ๆ ปรับปรุงที่ดินให้มีสาธารณูปโภคบางประการ ซึ่งเรียกกันว่า ที่ดินจัดสรร และมาเป็นรูปการจัดทำหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน ซึ่งเมื่อก่อนนั้นยังไม่มีกฎหมายคุ้มครอง การจัดสรรที่ดินดังกล่าว ทำให้ประชาชนถูกหลอกลวง คดโกง เป็นจำนวนมาก และก่อให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม รัฐจึงได้ออกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ขึ้นมาควบคุมใช้บังคับการ จัดสรรที่ดินของเอกชน เพื่อคุ้มครองประชาชนอย่างรีบด่วนในขณะนั้น

โดยเจตนาของกฎหมายของการประกาศใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ก็เพื่อป้องกันประชาชนผู้ซื้อจากการถูกล่อลวง คดโกง ของผู้จัดสรร เช่น ผู้จัดสรร ได้โฆษณาหรือสัญญาว่า จะจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้ เมื่อประชาชนเข้าซื้อแล้ว ผู้จัดสรรก็ได้จัดการให้ตามนั้น ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อน นอกจากนี้ในค่านับเมืองรัฐได้ออกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้มาเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ในค่านับการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง โดยให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินที่แต่งตั้งขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ มีอำนาจออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อป้องกันมิให้เป็นแหล่งเสื่อมโทรมในอนาคต

สมมุติฐานในการวิจัย ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) มี

จุดมุ่งหมายเพื่อคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อและความคุ้มครองเอกชนผู้จัดสรร และเพื่อให้ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง หลังจากที่ได้ประกาศใช้เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 แล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้เขียนเห็นว่าผลดังนี้คือ

1. บัญญัติที่มีอยู่ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ยังไม่ได้ให้ความคุ้มครองต่อประชาชนเท่าที่ควร

2. ผู้ประกอบการไม่อาจประกอบการได้โดยสะดวกต่อไป เป็นการไม่ส่งเสริมการลงทุนของผู้ที่จะเข้ามาประกอบธุรกิจด้านนี้ ด้วยข้อกำหนดเป็นข้อจำกัดในการลงทุนผู้ที่คงเหลืออยู่ในธุรกิจประเภทนี้คือ นักลงทุนที่เป็นนายทุน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย เพื่อแสดงให้เห็นถึงการตีความของกฎหมาย การบังคับใช้กฎหมายว่าร้ายกุมหรือสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติอย่างไร และบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่สามารถคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อได้เพียงไรหรือไม่ เป็นการจำกัด หรือส่งเสริมการลงทุนของผู้ประกอบการอย่างไร เพียงไรหรือไม่ เพื่อที่จะหาแนวทางในการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้เป็นการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อและยังให้เป็นการเอื้ออำนวยต่อผู้ประกอบการจัดสรรบ้านและที่ดินต่อไปในอนาคต

ขอบเขตของการวิจัย เนื่องจากการจัดสรรที่ดินของเอกชนมีปัญหาที่ต้องพิจารณาหลายด้าน เช่น ปัญหาการลงทุน ปัญหาการให้สินเชื่อของธนาคารหรือสถาบันการเงิน ปัญหาการจัดกาฯ ฯลฯ แต่ในการวิจัยครั้งนี้จะทำการวิจัย ในด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินของเอกชน คือประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) อันส่งผลกระทบต่อการลงทุน การจัดการในการจัดสรรบ้านและที่ดิน และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ โดยเฉพาะเหตุที่การจัดสรรที่ดินเกี่ยวข้องกับการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงขอกล่าวถึงการค้าที่ดินในเฉพาะส่วนที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของการจัดสรรที่ดิน

วิธีดำเนินการวิจัย ในการวิจัยเรื่องการจัดสรรที่ดินของเอกชนนี้ เป็นการวิจัยเอกสาร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย เพื่อเป็นแนวทางการพิจารณาแก้ไขปัญหาในด้านการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นการคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อ และให้เป็นการเอื้ออำนวยต่อผู้ประกอบการจัดสรรบ้านและที่ดินที่สามารถดำเนินธุรกิจของตนไปได้อย่างดี