

การบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน :
ศึกษากรณีปัญหาการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



ว่าที่ร้อยตรี วาสีทธิ์ นนทสิน

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ISBN : 974 - 14 - 3002 - 7

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE REAL ESTATE LAW ENFORCEMENT :
CASE STUDIES PROBLEMS IN ESTABLISHMENT AND ADMINISTRATION
OF HOUSING ESTATE JURISTIC PERSON

Acting 2 LT. Wasit Nontasin

A Thesis submitted in partial fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of laws Program in Laws

Faculty of Law

Chulalongkorn University

Academic Year 2006

ISBN : 974 - 14 - 3002 - 7

Copyright of Chulalongkorn University

490247

วาสิทธิ์ นนทสิน : การบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน : ศึกษากรณีปัญหาการจัดตั้งและการ
 บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (THE REAL ESTATE LAW ENFORCEMENT : CASE STUDIES
 PROBLEMS IN ESTABLISHMENT AND ADMINISTRATION OF HOUSING ESTATE JURISTIC
 PERSON) อ.ที่ปรึกษา : ผศ. อธิพิณ ศรีเสาวลักษณ์, : 177 หน้า ISBN : 974 - 14 - 3002 - 7

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาถึงความไม่สมบูรณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรร
 ที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีส่วนทำให้เกิดปัญหาและมีผลกระทบต่อการใช้กฎหมายฉบับนี้ จึงได้ศึกษาแนวทาง
 ในการทบทวนแก้ไขในเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น
 ก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จากการศึกษาวิจัยพบว่า ความไม่สมบูรณ์ของกฎหมายก่อให้เกิด
 ปัญหาในเรื่องการนำกฎหมายไปบังคับใช้กับสภาพปัญหาปัจจุบัน เนื่องจากมาตรการที่กำหนดไว้ในเรื่องการจัดตั้ง
 และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ผู้วิจัย
 จึงได้เสนอแนะให้แก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวให้สามารถคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
 ด้วยการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเลือกวิธีบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตั้งแต่ในชั้นยื่นขออนุญาตต่อคณะกรรมการ
 จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลแทนโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ซื้อที่ดิน
 จัดสรร มีการลงโทษทางอาญาเมื่อผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ตามกฎหมาย นอกจากนี้ยังได้กำหนดให้มีผู้บริหาร
 นิติบุคคลแบบมืออาชีพด้านบริหารชุมชน ภายใต้การควบคุมการบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้านและมติของ
 ที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิกนิติบุคคล และกำหนดให้หนี้บริวารสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แจ้งให้ระงับการ
 จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วอยู่ในลำดับก่อนหน้างาน

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์

ปีการศึกษา.....2549.....

ลายมือชื่อนิติศ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

4686311034 : MAJOR LAWS

KEY WORD : REAL ESTATE LAW

WASIT NONTASIN : THE REAL ESTATE LAW ENFORCEMENT : CASE STUDIES
PROBLEMS IN ESTABLISHMENT AND ADMINISTRATION OF HOUSING ESTATE
JURISTIC PERSON. THESIS ADVISOR : ASSI. PROF.ITTIPHOL SRISAOWALAK. 177
PP. ISBN 974-14-3002-7

This thesis aims to scrutinize the imperfectness of The Land Development Act, B.E 2543(2000) which partially Causes problems and affects of the Law enforcement of this Act. It leads to the study of the Maintenance of Public Facilities and Public Services more efficiency by mean of implementation and being fair to all relevant parties.

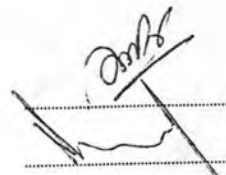
The research found that the imperfectness of this Act has caused many problems including the Law enforcement. As the measures for the Establishment and the Administration of Housing Estate Juristic Person inadequate for the protection of purchaser. The Researcher has proposed measures to revise this act in order to protect people who buy the allotted land, in particular, to require the Land developer must choice the method in maintenance the infrastructure of project when the Land developer submit the project to the Provincial Land Development Commission and the Land developer must registe to set the housing estate juristic person by not allow vote from the purchaser of the developed land. There is The punishment when the land developer not follow on his duty, in excluding to provide for The professional executive of Community, to control the administration by the developed-estate executive committee and under the supervision of the general meeting of the members, and to provide for the preferential right on account of the Preservation of an immovable property upwards may have The registration of rights and juristic acts are before the hypothecate.

Field of study Laws

Academic Year 2006

Students Signature

Advisor's Signature



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความอนุเคราะห์จากหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์ ที่ได้กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาให้คำแนะนำในเรื่องต่าง ๆ มาตลอด และขอกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ท่านอาจารย์นคร มุธุศรีท่านอาจารย์ประพันธ์ ทรัพย์แสง และท่านอาจารย์นิวัต ละมุนพันธ์ ที่ได้สละเวลาอันมีค่ายิ่งในการให้คำปรึกษาและร่วมเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

นอกจากนี้ขอขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์ ดร. ทิวา เงินยวง อธิการบดีประธานกรรมการวิสามัญ สมาชิกแทนราษฎร อาจารย์อิธิป พีชานนท์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย อาจารย์วัลลภ นาคบัว และเจ้าหน้าที่กรมที่ดินทุกท่านที่มีส่วนในการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

ขอขอบคุณว่าที่ ร.ต. ธานิต วงศาโรจน์ เพื่อนร่วมสถาบันผู้ให้ความช่วยเหลือและให้การสนับสนุนในด้านข้อมูลต่าง ๆ ตลอดมา ท้ายสุดนี้ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณมารดาที่ได้อุปการะและให้กำลังใจจนทำให้ผู้เขียนดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	6
1.3 สมมุติฐาน	7
1.4 ขอบเขตของการวิจัย	7
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
บทที่ 2 ลักษณะและที่มาของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	8
2.1 ลักษณะทั่วไปของหมู่บ้านจัดสรร	9
2.1.1 ความหมายของหมู่บ้านจัดสรร	9
2.1.2 ลักษณะที่แตกต่างของหมู่บ้านจัดสรรกับหมู่บ้านทั่วไป	10
2.1.3 ความเป็นมาของหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย	12
2.1.4 หน้าที่ในการจัดทำและดูแลสาธารณูปโภค	15
2.1.5 วัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	16
2.2 หลักกฎหมายและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง	18
2.2.1 หลักนิติรัฐ	18
2.2.2 หลักประโยชน์สาธารณะ	20
2.2.3 หลักการมีส่วนร่วมของชุมชน	21
2.2.4 แนวคิดเรื่องความเป็นนิติบุคคล	22
2.3 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายไทย	24
2.3.1 นิติบุคคลที่จัดตั้งตามกฎหมายเอกชน	24
2.3.2 นิติบุคคลที่จัดตั้งตามกฎหมายมหาชน	29

2.4 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายต่างประเทศ	35
2.4.1 กฎหมายประเทศออสเตรเลีย	36
2.4.2 กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา	39
2.4.3 กฎหมายประเทศมาเลเซีย	42
บทที่ 3 กฎหมายที่กำหนดรูปแบบองค์กรในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่เกิดจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	44
3.1 ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)	44
3.1.1 ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป	46
3.1.2 องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น	50
3.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	51
3.2.1 ผู้จัดสรรที่ดิน	52
3.2.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	55
3.2.3 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอนุมัติให้ดำเนินการอย่างหนึ่ง อย่างใด	56
3.2.4 องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น	57
3.3 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	64
3.3.1 นิติบุคคลอาคารชุด	65
บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหาการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	68
4.1 ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	68
4.1.1 เจตนารมณ์ของกฎหมาย	69
4.1.2 เงื่อนไขการจัดตั้ง	72
4.1.3 หลักเกณฑ์ก่อนการจัดตั้ง	85
4.1.4 วิธีการจัดตั้ง	100
4.1.5 ผลการยื่นขอจัดตั้ง	113
4.1.6 องค์กรกำกับดูแลนิติบุคคล	116
4.1.7 เปรียบเทียบกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด	120

4.2 ปัญหาการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	129
4.2.1 คณะกรรมการหมู่บ้าน	130
4.2.2 การควบคุมดูแลการบริหารโดยที่ประชุมใหญ่	135
4.2.3 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล	137
4.2.4 การบังคับใช้ระเบียบข้อบังคับนิติบุคคล	138
4.2.5 การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย	139
4.2.6 สภาพบังคับกับสมาชิกนิติบุคคล	143
4.2.7 เปรียบเทียบกับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	146
บทที่ 5 บทสรุปและเสนอแนะ	159
5.1 บทสรุป	159
5.2 ข้อเสนอแนะ	163
รายการอ้างอิง	165
ภาคผนวก	171
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	177