

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน: ศึกษากรณีอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
คำสำคัญ	การใช้อำนาจบริหารนิติบุคคลหมู่บ้าน/การตรวจสอบนิติบุคคล
ชื่อนักศึกษา	ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ดร.พูนผล เดวิทย์
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2552

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 รวมทั้งระเบียบและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของนิติบุคคลตามกฎหมาย เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น ไม่สามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมายการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพราะติดในเรื่องของกฎหมายที่ไม่ได้บัญญัติรองรับให้ดำเนินการได้ตามความต้องการที่แท้จริง ทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้นมีจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นทั่วประเทศ เพราะการบัญญัติอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านไม่ได้รับความสนใจให้ผู้ซื้อที่ดินต้องการจัดตั้ง ประกอบกับผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ยอมรับหรือไม่เต็มใจในเรื่องของการที่จะต้องรับภาระการจ่ายค่าบำรุงหมู่บ้านให้กับนิติบุคคลหมู่บ้าน เพื่อนำไปปรับปรุงและพัฒนาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้าน เนื่องจากอาจมีความสงสัยในการดำเนินการของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านที่ตนได้เลือกไปดำเนินการบริหารหมู่บ้าน หรือไม่มั่นใจในกฎหมายที่ควบคุมอยู่ เพราะพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ไม่ได้บัญญัติอำนาจหน้าที่และการควบคุมกำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านให้ชัดเจนและเข้าใจได้ดี พอที่จะไว้วางใจในการมอบอำนาจทั้งหลายทั้งปวงให้กำกับดูแลแทน หากมีกฎหมายเพิ่มเติมหรือบัญญัติให้ชัดเจน เพียงพอ การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะตัดสินใจรวมตัวกัน เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเลือกตัวแทนไปบริหารชุมชนภายในหมู่บ้าน เพื่อประโยชน์ของตนเองและทำให้หมู่บ้านมีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลาจนทำให้หมู่บ้านมีมูลค่าทางทรัพย์สินต่อไปนั้นมีส่วนมาก เพราะแต่ละชุมชนจะทราบถึงความต้องการหรือปัญหา

ภายในชุมชนได้ดีกว่าผู้อื่น และเป็นการส่งเสริมการปกครองตนเองตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญแห่งประเทศไทย เป็นการเรียนรู้ถึงหลักการบริหารจากกลุ่มเล็กๆ ไปจนถึงระดับประเทศ และลดภาระหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐที่จะต้องมาดำเนินการแก้ไขปัญหาให้กับแต่ละหมู่บ้าน จึงเป็นเจตนารมณ์ของรัฐที่จะให้มีแนวทางในการบริหารชุมชนตนเอง

ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมีข้อเสนอแนะว่า ควรจะมีการปรับปรุงเพิ่มเติมกฎหมายและระเบียบ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับกิจการหมู่บ้านได้มากกว่าเดิม โดยปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจและหน้าที่ได้มากกว่าเดิม และกำหนดอำนาจหน้าที่ให้ชัดเจนเพื่อประโยชน์ในการบริหารหมู่บ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีสภาพคล่องทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้อาศัยเห็นถึงความสำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาบริหารงานแทนตนเองแบบบูรณาการ ควรปรับปรุงกฎหมายให้นิติบุคคลหมู่บ้านสามารถดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ได้จากการให้บริการสาธารณะ หรือบริหารสาธารณูปโภค เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับงบประมาณของหมู่บ้านให้มีงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านได้ โดยไม่ต้องพึ่งหน่วยงานภาครัฐ และสมาชิกของหมู่บ้าน และกำหนดในกฎหมายให้มีการตรวจสอบการดำเนินงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน ในการดำเนินการแสวงหาผลประโยชน์ให้ชัดเจน รัดกุม เพื่อความสุจริตตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และกำหนดให้มีสภาพบังคับหรือบทลงโทษแก่คณะกรรมการหมู่บ้านที่กระทำการทุจริต หรือกระทำความเสียหายแก่สมาชิกหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งควรกำหนดตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านให้มี คณะกรรมการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารเข้ามาเป็นกรรมการที่ปรึกษา ได้แก่ หน่วยงานฝ่ายปกครองหรือท้องถิ่น กรมที่ดิน กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เพื่อให้คำปรึกษาและแก้ไขปัญหาและตรวจสอบการทำงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไว้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

Thesis Title	Legal Problems Concerning On Land Transaction: A Case Study Of The Power And Duties Of Juristic Person Of Housing Management
Keywords	Exercising Of Power Of Juristic Person Of Housing Management/Checking Of Juristic Person
Student	Pasakorn Chairungrojsakul
Thesis Advisor	Associate Professor Dr.Poom Chokmoh
Thesis Co-advisor	Dr.Poonphol Tevit
Level of Study	Master of Laws
Faculty	Graduate School, Sripatum University Chonburi Campus
Year	2009

ABSTRACT

This thesis has the purpose to study about the power and duty of housing estate juristic persons under the Land Allocation Act of 2000 and to study about the other related regulation and laws in order to realize about problems and obstacles in operation of juristic persons under the law. Due to the fact that housing estate juristic persons that were established could not manage housing estates effectively according to the intention of the Law on Establishment of Housing Estate Juristic Persons because there was obstruction regarding laws that have not determined about management of housing estate juristic persons according to the actual requirement; therefore, there were only few established housing estate juristic persons when they were compared with the high quantity of established housing estate projects all over the country because the law provided power and duty of housing estate juristic persons which were not interesting and buyers of land did not want to establish any juristic person. Furthermore, buyers of houses in housing estates did not accept or were not willing to bear the burden of paying housing estate maintenance fees to housing estate juristic persons; the fees of which will be used for restoring and developing public utilities of the housing estate; as buyers of houses might be doubtful about the operation of housing estate juristic person committees that buyers of houses have elected for managing housing estates; or buyers were not confident in the supervising laws, as the Land Allocation Act of 2000 did not provide the provisions about power, duty and supervision on the work of housing estate juristic person committees clearly and understandably

enough for reliability to grant all power for supervision of the housing estate on behalf of buyers. If there were additional laws or clear and sufficient provisions, buyers of allocated land decided to collect their group together to establish a housing estate juristic person and to elect any agent to manage the community in the housing estate for their own benefit and they made the housing estate to be developed all the time until the housing estate had a lot of property value; because each community knew their own wish or problems in their community better than other people. This was the promotion of autonomy according to the intention of the Constitution of Thailand and this was the learning of the management principles from small group level up to the country level and this would reduce the duty and responsibility of the governmental agencies to solve problems of each housing estate; therefore it was the intention of the government to have guidelines for management of their own community.

Therefore, this thesis has the recommendation that there should be improvement and amendment of laws and regulations, in order that a housing estate juristic person has more power and duty in operation of housing estate activities than the former time. The methods are improvement of law and regulation so that a housing estate juristic person has more power and duty of a housing estate juristic person than the former time and determining the power and duty of a housing estate juristic person clearly for the benefit of management of the village effectively and with convenience; so buyers of allocated land or occupants realize importance of establishing of a housing estate juristic person for management on behalf of themselves in integration style. The law should be improved so that a housing estate juristic person can provide benefit from providing public service or management of public utilities, in order to increase income to the budget of the housing estate; so that the housing estate has budget for improvement and repair of public utilities in the housing estate without depending on governmental agencies and members of the housing estate and determining in the law that there should be inspection of work of the housing estate juristic person committee in making benefits clearly and prudently for honesty according to the intention of the law; as well as there should be determination of enforcement or penalty on a housing estate juristic person committee who is dishonest or causes damage to members or the housing estate juristic person; and there should be determination of the positions of the housing estate juristic person committee so that committees from involved working units relating with management enter to be advisory board members, for example, governing working units or local working units, Department of Land, sub-district headman, village headman, to give consultancy, solving problems and checking of the work performance of the housing estate juristic person committee effectively further.