

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวมากขึ้น เพราะมนุษย์ในสังคมมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหลักอันดับต้นของการสร้างสถาบันครอบครัว ซึ่งเป็นสถาบันหลักของสังคมในการดำรงชีวิตของมนุษย์ มนุษย์จึงพยายามแสวงหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพมีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งเป็นบริการสาธารณะแก่ชุมชนครบครัน ตลอดจนสภาพแวดล้อมภายในชุมชนที่ดี สะอาดถูกสุขลักษณะ มีความร่มรื่น มีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันภายในชุมชน เพราะมนุษย์เป็นสัตว์สังคมที่ต้องอยู่รวมกันช่วยเหลือเกื้อกูลและดูแลซึ่งกันและกันจึงได้มีผู้ประกอบการจำนวนมากได้ลงทุนพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยในลักษณะต่างๆ ทำให้นักลงทุน นักธุรกิจภาคเอกชนเข้ามาทำธุรกิจในรูปแบบของการจัดสรรบ้านและที่ดิน ธุรกิจการจัดสรรบ้านและที่ดินจึงเกิดการขยายตัวเป็นจำนวนมาก และเพื่อให้ที่อยู่อาศัยมีการวางผังโครงการที่ถูกต้องเป็นระเบียบ และเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของประชาชน อีกทั้งผลในทางเศรษฐกิจ สังคมและผังเมือง รัฐจึงมีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการใช้ที่ดิน สำหรับประเทศไทยนั้นได้มีการกำหนดบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินขึ้นมาใช้เพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหลายฉบับด้วยกันไม่ว่าจะเป็นประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ในปี พ.ศ.2515 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะเป็นฉบับแรก และได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานมากพบว่าประกาศดังกล่าวมีหลักการ และรายละเอียดที่มีข้อบกพร่องไม่รัดกุม และยังมีช่องโหว่อยู่หลายประการ โดยเฉพาะเรื่องการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรมักจะทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ทำให้ชุมชนที่อยู่อาศัยกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม และกฎหมายไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้ อีกทั้งรัฐก็ไม่สามารถเข้าไปดูแลได้ทั่วถึง เพราะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน จึงได้มีการปรับปรุงกฎหมายใหม่ โดยได้บัญญัติเป็น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศบังคับใช้เป็นกฎหมายเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ.2543 กฎหมายฉบับใหม่นี้ส่งผลให้มีการยกเลิกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินเดิม

มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

ปัญหาหลักของหมู่บ้านจัดสรรก็คือ ปัญหาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ โดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเดิมคือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว แต่ความเป็นหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายเดิยังคงอยู่จึงยังมีสาธารณูปโภคที่จะต้องบำรุงรักษาต่อไป ครั้นจะให้เป็นการละเลยของผู้ประกอบการก็เกินไปได้ยากเพราะกาลเวลาล่วงเลยมานาน กฎหมายใหม่ จึงมีบทเฉพาะกาลให้นำหลักการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาอนุโลมปฏิบัติกับหมู่บ้านตามกฎหมายเดิมด้วย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 ได้กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ทำขึ้นตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และจะทำให้ภาระจำยอมนั้นลดยหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และยังกำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน อย่างไรก็ตาม แม้บทบัญญัติดังกล่าว จะกำหนดหน้าที่ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยมีเจตนารมณ์ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี แต่หากให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไป ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน ฉะนั้น มาตรา 44 ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ 3 วิธี คือ

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์

หลักการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายที่บัญญัติไว้ เพื่อที่จะรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแล และบำรุงรักษาตนเองเพราะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะทราบความต้องการที่แท้จริงในชุมชนของตน และการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรแห่งเดียวกัน ฉะนั้นการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงต้องเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเอง เพื่อความมุ่งหมายให้อยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขและเป็นระเบียบเรียบร้อยและช่วยกันแก้ปัญหาต่างๆ ตามแนวทางระบบประชาธิปไตย กล่าวคือ มีองค์กรที่เป็นตัวแทนของผู้ซื้อ ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการจัดสรรซึ่งดำเนินการกันเอง

แต่อย่างไรก็ตามการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควรเนื่องจากมีปัญหาด้านบุคลากรไม่มีความรู้ความสามารถขาดประสบการณ์ ในการบริหารองค์กรหรือปัญหาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลไม่มีความชัดเจนในการหารายได้หรือประโยชน์ เพื่อนำมาเป็นทุนหมุนเวียนใช้จ่ายภายในโครงการอันเป็นการลดภาระแก่ผู้ซื้อ ผู้อาศัยในโครงการอีกทั้งปัญหาในการไม่มีสภาพบังคับทางกฎหมาย เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบริหารงานได้รับความเสียหาย หรือสภาพบังคับ ไม่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้อาศัยในโครงการงดเว้นกระทำการหรือให้กระทำการใดๆ ได้ตามข้อกำหนดหรือกฎหมายซึ่งอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก คณะกรรมการหมู่บ้านจึงมี 2 ฐานะคือ เป็นผู้บริหารนิติบุคคลและเป็นผู้แทนของนิติบุคคลในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46) และในขณะเดียวกันก็เป็นผู้แทนของสมาชิกด้วย จึงต้องรักษาผลประโยชน์ของทั้งสองฝ่าย วัตถุประสงค์หลักของการจัดตั้งนิติบุคคลก็เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้าน กฎหมายจึงได้กำหนดอำนาจหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้

ดังนั้น นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้อาศัยเพื่อให้มีความเป็นอยู่ที่ดีมีความมั่นคงและสงบสุขเป็นระเบียบเรียบร้อย เพราะเป็นผู้ที่เข้าใจความต้องการของชุมชนและร่วมมือกันได้ง่ายซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นการบริหารชุมชนในลักษณะพึ่งตนเอง โดยชุมชนและเพื่อชุมชน โดยเป็นรูปแบบของการบริหารชุมชนขนาดเล็กที่มีกฎหมายรองรับ ดำเนินกิจการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเลือกตั้งจากสมาชิกอันประกอบด้วยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายภายใต้กฎหมายและข้อบังคับ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันกำหนดขึ้น สมาชิกทุกคนจึงมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทุกขั้นตอน ตั้งแต่จัดตั้งจนถึงยกเลิกนิติบุคคลและในกรณีที่เป็นภารกิจหรือกิจการสำคัญ เช่น การจัดระเบียบการใช้สาธารณูปโภค การอยู่อาศัย การจราจรภายในที่ดินจัดสรร และการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เป็นต้น จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกซึ่งเปรียบเสมือนสภาบริหารท้องถิ่น เพราะการดำเนินกิจการต่างๆ ของนิติบุคคลมิได้พึ่งพางบประมาณภาครัฐแต่อย่างใดการส่งเสริมให้บริหารจัดการแบบพึ่งตนเองจึงเป็นการช่วยเหลือแบบยั่งยืนที่สุด สอดรับกับแนวนโยบายพื้นฐานแห่งรัฐตามรัฐธรรมนูญ ปี พ.ศ.2550 มาตรา 78 และมาตรา 79 โดยที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แม้จะมีใช่เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในรูปแบบองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาลก็ตาม แต่ก็เป็นองค์กรพิเศษบับย่อยที่มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารชุมชนดังกล่าวซึ่ง

เป็นส่วนหนึ่งของตำบล และหมู่บ้านที่มีการพัฒนาด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการแล้วโดยมีมืออาชีพ จึงมีบทบาทสำคัญต่อองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเทศบาลอย่างยิ่ง การสนับสนุนส่งเสริมให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็เท่ากับเป็นการกระจายอำนาจให้ท้องถิ่นพึ่งตนเองและต้องตัดสินใจในกิจการท้องถิ่นได้เอง โดยเฉพาะการพัฒนาอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการดูแลและพัฒนาาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้มีความเข้มแข็งพึ่งตนเองได้ตามแนวนโยบายพื้นฐานแห่งรัฐ มาตรา 78 เพื่อให้อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความเข้มแข็งในการดำเนินการของกิจการหมู่บ้านจัดสรร ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภคเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนหมู่บ้านจัดสรรให้มีประสิทธิภาพที่ดี จึงเป็นการควบคุมและกำจัดการละเมิดที่มีผลต่อสุขภาพอนามัย สวัสดิภาพและคุณภาพชีวิตของประชาชนตามรัฐธรรมนูญ มาตรา 79 โดยอำนาจและหน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติให้นิติบุคคลไว้ดำเนินการซึ่งภาครัฐเองมีข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ และอัตราค่าจ้างไม่สามารถให้บริการ และสนองตอบต่อข้อเรียกร้องต่างๆ ได้อย่างทันทั่วถึงและทั่วถึง ทำให้เกิดการรวมตัวของผู้อยากในหมู่บ้านจัดสรรเพื่อแก้ปัญหาและช่วยเหลือตนเองโดยให้มอบอำนาจและหน้าที่ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย แต่มีปัญหาทางกฎหมายบางประการที่ไม่รัดกุม และเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติในภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ไม่สามารถดำเนินไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายได้จึงปรับปรุง แก้ไขและเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อให้สามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สมดังเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อยากในโครงการต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา การจัดการที่ดินและของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักทั่วไปของการจัดการที่ดินและของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย
3. เพื่อศึกษาสภาพกฎหมายทางกฎหมายของอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในการบังคับใช้กฎหมายการจัดการที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อให้เกิดมีการทบทวน ปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติมพระราชบัญญัติจัดการที่ดิน พ.ศ.2543 รวมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบและประกาศของคณะกรรมการจัดการที่ดินที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5. เพื่อศึกษาแนวทางการแก้ไข เพื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินการใช้อำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

สมมติฐานของการศึกษา

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นกฎหมายที่เปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้อยู่อาศัยให้ดำเนินการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเอง โดยคณะกรรมการหมู่บ้าน มีอำนาจและหน้าที่ในการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้าน แต่เมื่อดำเนินการจัดตั้งขึ้นมาแล้วไม่สามารถบริหารหรือดำเนินการได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เพราะมีอุปสรรคในการปฏิบัติให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้ยากเนื่องจากอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านตลอดจนปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถูกจำกัดด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่เปิดโอกาสให้นิติบุคคลหมู่บ้านสามารถดำเนินการได้ ไม่สามารถใช้งบบังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อยู่อาศัยให้มีความสะดวกสบายและปลอดภัยจึงจำเป็นต้องมีการทบทวน ปรับปรุง แก้ไข กฎหมายให้มีความชัดเจนและสอดคล้องต่อการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยระบุอำนาจและหน้าที่ให้กว้างขวางยิ่งขึ้น ตลอดจนเพิ่มเติมการควบคุมการใช้อำนาจของนิติบุคคลไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน รอบคอบเพื่อให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 สามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้อาศัย รวมถึงบุคคลอื่นหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้จะจำกัดเฉพาะในเรื่องปัญหากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยศึกษาทั้งปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยศึกษาถึงประวัติความเป็นมา หลักการและแนวคิดของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรวมถึงการบริหารงานอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาเปรียบเทียบกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 เพื่อเป็นแนวทางปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้สามารถใช้งบบังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพ

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาวิจัยโดยวิธีวิจัยทางเอกสาร (Documentary Research) จากกฎหมายประกาศ กฎกระทรวง ระเบียบและข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการศึกษาค้นคว้าจากตัวบทกฎหมาย ตำรา คำบรรยาย บทความ วารสาร จุลสาร รายงานการวิจัย วิทยานิพนธ์ รวมทั้งข้อมูลเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาวิเคราะห์ และวิจัยเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสรุปและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวกับอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้วยวิธีการเขียนจะใช้วิธีพรรณนาและวิเคราะห์ (Description and Analytical Method)

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา การจัดสรรที่ดินและของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ทราบถึงความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของต่างประเทศและของประเทศไทยตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
3. ทราบถึงสภาพกฎเกณฑ์ทางกฎหมายของอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
4. ทราบถึงสภาพของการใช้อำนาจ และหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
5. ทราบถึงปัญหาและแนวทางแก้ไขของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร