

## บทที่ 2

### ประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักกฎหมายทั่วไป ของการจัดสรรที่ดิน และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาของชุมชนในการอยู่อาศัยร่วมกันในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละโครงการประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากมาอยู่ร่วมกัน บางโครงการเป็นชุมชนขนาดใหญ่ บางโครงการเป็นชุมชนขนาดเล็กซึ่งหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน แต่เดิมอยู่ภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 จำนวนมาก ในระยะเริ่มแรกมีปัญหามากมายในเรื่องของการบริการต่างๆ ในชุมชนไม่ว่าจะเป็นระบบสาธารณูปโภค การบริการสาธารณะต่างๆ จะมีปัญหาทั้งสิ้นเพราะเจ้าของโครงการผู้ขาย จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารและจัดการชุมชนในระยะแรกแต่เมื่อขายหมดแล้ว หรือเมื่อผ่านไประยะเวลาหนึ่ง เจ้าของโครงการส่วนมากก็จะละทิ้งหรือไม่ดูแลรับผิดชอบปัญหาต่างๆ ในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรก็เกิดขึ้นอย่างมากมาย เช่น ปัญหาด้านขยะมูลฝอย การจราจร น้ำท่วมเนื่องจากท่อระบายน้ำอุดตัน ถนนชำรุดเสียหาย ไฟฟ้าส่องสว่างเสียหายไม่มีผู้ซ่อมแซม การต่อเติมที่อยู่อาศัยโดยไปรบกวนบ้านข้างเคียง เกิดปัญหาโรงเรียนต่อหน่วยงานภาครัฐ ภาครัฐเองมีข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ และอัตราค่าสิ่งไม่สามารถให้บริการหรือสนองตอบต่อข้อเรียกร้องต่างๆ ได้อย่างทันทั่วถึงและทั่วถึงเนื่องจากประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้วมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการสมควรแก้ไขปรับปรุง เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อยู่อาศัยจึงได้ตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาเพื่อปรับปรุงมาตรฐานทางกฎหมายให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป วัตถุประสงค์สำคัญข้อหนึ่งของการประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แทนประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ได้แก่ การจัดหา “เจ้าภาพ” รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยได้กำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาเพื่อดูแลรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่เรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ยังเป็นเรื่องใหม่ สำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ ผู้ซื้อ เจ้าพนักงานที่ดิน ทั้งนี้เนื่องจากตลอดเวลาที่ผ่านมาหมู่บ้านจัดสรรที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรมีอยู่ไม่กี่โครงการและแต่ละโครงการไม่มีความพร้อม ไม่ได้วางแผนเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอาไว้ล่วงหน้า

เรื่องปัญหาข้อกฎหมายที่ยู่ยาก จึงยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หลักสำคัญที่กฎหมายต้องการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รับโอนสาธารณูปโภคมาบริหารจัดการกันเองภายในชุมชนของตน การดำเนินการหามาตรการแก้ไขปัญหา ขึ้นพื้นฐานนั้นจึงสมควรที่จะทราบถึงความเป็นมา แนวคิด และเหตุผลในการจัดสรรที่ดิน รวมถึงความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนอำนาจหน้าที่ต่างๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

### ประวัติความเป็นมาของการจัดสรรที่ดิน

ในสมัยโบราณที่ดินทั้งปวงเป็นของพระมหากษัตริย์ ประชาชนเข้าครอบครองทำประโยชน์และใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยได้รับอนุญาตจากพระมหากษัตริย์ ประชาชนจึงจัดสร้างพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเอง แต่ก็มีประชาชนจำนวนไม่น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รัฐจึงต้องเข้าไปช่วยเหลือหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ประชาชนขาดแคลนที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ในปี พ.ศ. 2483 รัฐได้จัดตั้งกองเคหสถานสงเคราะห์ขึ้น และเริ่มสร้างอาคารให้เช่าซื้อเป็นครั้งแรก แต่ต่อมาการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ก็ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน รัฐจึงจัดตั้ง “สำนักงานอาคารสงเคราะห์” เพื่อก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ให้แก่ผู้ที่มีรายได้น้อยเช่า และในปี พ.ศ. 2496 รัฐได้จัดตั้ง “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” ขึ้นเพื่อส่งเสริมและเพิ่มปริมาณการผลิตอาคารให้แก่ประชาชน ส่วนที่ต้องการจะสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองโดยไม่ต้องเช่าอาคาร แต่ปรากฏว่าเมื่อรัฐได้สร้างอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนขึ้นมาแล้วต้องประสบปัญหาที่แทรกซ้อนขึ้นมา คือ ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม รัฐจึงได้จัดตั้งสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนขึ้นในสังกัดเทศบาลนครกรุงเทพมหานคร เพื่อป้องกัน รักษาและฟื้นฟูตลอดจนรื้ออาคารที่เสื่อมโทรมผุพัง และได้จัดสร้างอาคารแบบแฝดขึ้นแทนอาคารสงเคราะห์ที่เป็นเรือนไม้ และในปี พ.ศ. 2515 รัฐเห็นว่าประชาชนยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยอยู่มาก รัฐจึงได้ออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 จัดตั้ง “การเคหะแห่งชาติ” โอนกิจการของกองเคหสถานสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ กิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และกิจการสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนมาอยู่ในการดำเนินการ และความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติเพื่อความคล่องตัว แต่อย่างไรก็ตามแม้รัฐบาลเข้ามาช่วยเหลือในการหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนแต่ก็ยังไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน ภาคเอกชนจึงเข้ามามีบทบาทในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนมากขึ้นในลักษณะของการค้า (อิทธิธรรม อารัมภวีโรจน์, 2534, หน้า 4-9)

## 1. การค้าที่ดิน

การจัดสรรที่ดิน และที่อยู่อาศัยภาคเอกชนได้เกิดขึ้นมานานแล้ว ในลักษณะของการค้าที่ดิน เริ่มจากเขตชานเมืองมีที่ว่างจำนวนมากและราคาค่อนข้างต่ำ จึงมีผู้หาซื้อที่ดินเอาไว้ขายต่อทั้งแปลง โดยไม่มีการพัฒนาที่ดินในลักษณะของการเก็งกำไร ต่อมาปรากฏว่าที่ดินมีราคาสูงขึ้น ธุรกิจการค้าที่ดินได้รับความนิยมมากขึ้น นักธุรกิจจึงหันมาลงทุนค้าที่ดินโดยการจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่แล้วมาแบ่งขายเป็นแปลงย่อยในลักษณะไม่มีอาคารหรือที่อยู่อาศัย ประชาชนที่ซื้อที่ดินมาเพื่อผ่อนชำระครบถ้วนก็ไม่มีเงินพอจะก่อสร้างบ้าน หรือที่อยู่อาศัยจึงต้องหยุดพักไว้ก่อนไม่ได้ก่อสร้าง ทำให้ต้องทิ้งที่ดินว่างเปล่า และหากจะสร้างบ้านเองก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก อีกทั้งต้องเสียเวลาในการควบคุมดูแลการก่อสร้าง หรือบางรายก็ผ่อนชำระไม่ครบก็ต้องสูญเสียที่ดินไป นักธุรกิจจึงเห็นช่องทางโดยการนำเสนอสินค้าใหม่ในลักษณะของการจัดแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อยพร้อมกับการสร้างบ้านในที่ดินให้ด้วย ที่เรียกว่า “บ้านจัดสรร” ซึ่งการดำเนินการในลักษณะนี้จะเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่า เนื่องจากผู้จัดสรรก่อสร้างบ้านในคราวเดียวกันจำนวนหลายหลังจะลงทุนน้อยกว่าทำให้บ้าน และที่ดินถูกกว่าที่ประชาชนจะดำเนินการก่อสร้างกันเอง อีกทั้งเป็นการสะดวกสบายแก่ผู้ซื้อที่ไม่ต้องยุ่งยากในการดูแลการก่อสร้างบ้าน

## 2. การจัดสรรที่ดิน

เมื่อภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทในการสร้างที่อยู่อาศัย ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีลักษณะผันแปรตามยุคสมัยที่เปลี่ยนไปด้วย ดังนี้คือ

ในยุคที่มีการเริ่มต้นพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศไทย ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ในปี พ.ศ.2500 ทำให้เมืองสำคัญๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานคร ขาดแคลนที่อยู่อาศัยซึ่งสะสมมานานตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น และเมื่อปี พ.ศ.2502 รัฐบาลของคณะปฏิวัติ ซึ่งมี ฯพณฯ จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นหัวหน้าคณะปฏิวัติได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ให้ยกเลิกบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินตามมาตรา 34-49 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอ้างเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ แต่กลับเป็นการเปิดโอกาสให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินเก็งกำไรในระยะต่อมามีการจัดสรรที่ดิน โดยการแบ่งขายเป็นแปลงย่อยพร้อมกับสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และถนนให้ตามสมควร ยุคนี้จึงเป็นยุคที่เรียกได้ว่า “ยุคที่ดินจัดสรร” และในยุคนี้ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การลงทุนมักจะใช้ทุนของตนเอง สถาบันการเงินต่างๆ ยังไม่กล้าที่จะเข้ามามีบทบาทมากนัก เพราะกลัวว่าจะเป็นการกระตุ้นให้ราคาที่ดินพุ่งสูงเร็วขึ้น และอยากลงทุนในกิจการอื่นที่มีลักษณะปลอดภัย หรือลดความเสี่ยงในเรื่องการเก็งกำไร ทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซา

จนในปี พ.ศ.2510 มีผู้ประกอบการบางรายหาทางออกด้วยการลงทุนแบบใหม่ คือ ทำโครงการบ้านจัดสรรขายที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านสำเร็จรูปแบบบ้านเดี่ยว และให้ระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา และระบบระบายน้ำ โดยดำเนินการแถบชานเมืองของกรุงเทพฯ โครงการแรก คือ หมู่บ้านมิตรภาพ ที่ซอยอ่อนนุช โดยบริษัทข้ามชาติจากสหรัฐอเมริกา สองรายเข้ามาร่วมทุนกับบริษัทในประเทศไทย เพื่อดำเนินธุรกิจสร้างบ้านจัดสรรตามแนวนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันจะทำให้เกิดความรู้สึกร่วมและหวงแหนในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและประเทศชาติ และจากผลสำเร็จของการขายโครงการนี้ ทำให้ช่วยสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการและนักลงทุนเป็นอย่างมาก ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2511-2515 เป็นช่วงระยะเวลาที่เฟื่องฟูมาก จึงอาจกล่าวได้ว่าเป็น “ยุคเริ่มต้นของบ้านจัดสรร” และจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินในปลายปี พ.ศ.2515 รัฐบาลได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมและจัดระเบียบการจัดสรรที่ดิน

จนกระทั่งในปี พ.ศ.2516 เกิด “วิกฤติการณ์น้ำมัน” ส่งผลกระทบต่อให้ราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาแพง ค่าจ้างแรงงานสูงขึ้นด้วย ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น ในขณะที่อำนาจการซื้อของประชาชนลดลงเพราะอัตราเงินเฟ้อ ธุรกิจบ้านจัดสรรประสบกับภาวะถดถอยอย่างรุนแรง และกระเตื้องขึ้นในปี พ.ศ.2518 ผู้ประกอบการจึงหันมาสร้างบ้านในเมืองที่เรียกว่า “ทาวน์เฮาส์” เป็นการลดเนื้อที่ปลูกสร้าง และเสนอราคาใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรแถบชานเมือง และหลังจากนั้นธุรกิจบ้านจัดสรรต้องซบเซาอีก เนื่องจากวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ประกอบกับปี พ.ศ.2522 มีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันไปทำโครงการอาคารชุดในใจกลางเมือง บางรายก็หันไปสร้างทาวน์เฮาส์ในบริเวณชานเมือง เพื่อให้ราคาถูกลง

กระทั่งปี พ.ศ.2529 ประเทศไทยเริ่มมีแนวโน้มที่จะพัฒนาทางเศรษฐกิจเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (Newly Industrialized Countries: NICs) เศรษฐกิจเริ่มเติบโตอย่างรวดเร็ว ธุรกิจบ้านจัดสรรหันเหทิศทางการลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรรระดับผู้มีรายได้น้อยกันเป็นจำนวนมาก เพราะบ้านระดับราคาต่ำมีความต้องการสูง

ปี พ.ศ.2534 ได้รับผลกระทบจากสงครามอ่าวเปอร์เซีย ธุรกิจบ้านจัดสรรซบเซา ราคาของบ้านจึงมีราคาถูกลง ประกอบกับประเทศไทยมีการยึดอำนาจการปกครองโดยคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ (รสช.) และเกิดการเรียกร้องระบบประชาธิปไตย จนเกิดเหตุการณ์ “พฤษภาทมิฬ” เมื่อเหตุการณ์คลี่คลายในช่วงปลายปี 2535 ในธุรกิจบ้านจัดสรรที่ซบเซาเริ่มกระเตื้องขึ้น

ในปี พ.ศ.2536 รัฐบาลเปิดตลาดเสรีทางการเงิน มีเงินลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้าประเทศจำนวนมาก ทำให้สภาพคล่องทางการเงินสูงและรัฐบาลตระหนักถึงปัญหาการขาดแคลนที่

อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง จึงมีการลดหย่อนภาษีนิติบุคคลให้กับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยในระดับกลางไม่เกิน 600,000 บาท พื้นที่ต่อหน่วยต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร

ปี พ.ศ.2540-2542 เกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจ รัฐบาลต้องประกาศลดตัวค่าเงินบาทและกู้ยืมเงินจาก IMF มีการปิดบริษัทเงินทุน ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรซบเซาอย่างต่อเนื่อง

ปี พ.ศ.2543-2545 อัตราดอกเบี้ยลดลงมาก สภาพคล่องทางการเงินดี ผู้ประกอบการไม่มีความจำเป็นต้องขายขาดทุนอีกต่อไป ผู้บริโภคเริ่มกลับมาซื้อที่อยู่อาศัย บ้านส่วนใหญ่จะเริ่มสร้างก่อนขาย เพราะต้องการให้ผู้บริโภคมั่นใจ ดอกเบี้ยต่ำสภาพคล่องสูง ลดความเสี่ยง วัสดุก่อสร้างขึ้นราคา รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยหลายมาตรการเป็นผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยฟื้นตัว เพราะจำนวนผู้ประกอบการลดลงจากวิกฤตการณ์แต่ผู้บริโภคมีกำลังการซื้อเพิ่มขึ้น

ปี พ.ศ.2547 จนถึงปัจจุบัน ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการพัฒนาขยายตัวต่อเนื่องออกไปจากกรุงเทพมหานคร โดยขยายออกไปยังจังหวัดข้างเคียง เช่น ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ อยุธยา ชลบุรี ระยอง เป็นต้น

### **แนวความคิดและเหตุผลในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน**

เนื่องจากธุรกิจการจัดสรรที่ดิน และการจัดสรรที่ดินพร้อมกับการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแบ่งขายและการค้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีการแข่งขันกันสูง โดยจัดให้มีบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอำนวยความสะดวก เช่น ถนน ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า เป็นต้น เพื่อจูงใจผู้ซื้อ แต่ความเจริญเติบโตของธุรกิจด้านนี้ควบคู่ไปกับความขัดแย้งระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินหมดแล้ว แต่ไม่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ตามที่ให้คำมั่นสัญญาไว้ ทำให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งในขณะนั้นไม่มีกฎหมายควบคุมหรือคุ้มครองไว้โดยเฉพาะ การฟ้องร้องบังคับตามบทบัญญัติทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกว่าผู้ซื้อจะได้รับการคุ้มครองหรือเยียวยา ก็เกิดความเสียหายขึ้นจนไม่อาจแก้ไขได้แล้ว ประกอบกับเมื่อสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศเปลี่ยนแปลงไป การแก้ไข ปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินจึงเป็นสิ่งจำเป็นและเพื่อสนับสนุน และพัฒนาธุรกิจการจัดสรรที่ดินให้ทันต่อความต้องการของประชาชน และสนองตอบนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมสนับสนุนภาคเอกชน เพื่อจัดที่อยู่อาศัยในราคายุติธรรมให้แก่ประชาชน รัฐบาลในขณะนั้นจึงออกประกาศ

ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ในช่วงปลายปี พ.ศ.2515 เพื่อมาควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยให้เหตุผลในการประกาศใช้ว่าไม่ได้ระบุถึงเรื่องการจัดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้าน

โดยที่ปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่มีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินยังไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง

จำเป็นจะต้องมีกฎหมาย เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อย และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง

ต่อมาเมื่อสถานการณ์การจัดสรรที่ดินเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากความเจริญทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น เกิดการแข่งขันในธุรกิจการจัดสรรที่ดิน รัฐบาลจึงได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยให้เหตุผลว่า

โดยที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศใช้บังคับเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดที่ไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไข ปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ นอกจากนั้นเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการขออนุญาต และการควบคุมการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้บังคับ

## แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคล

กฎหมายว่าด้วยบุคคล (Law or Person) ตามกฎหมายของประเทศต่างๆ ไม่ว่าประเทศที่ใช้ระบบคอมมอนลอว์หรือใช้ระบบประมวลกฎหมายได้แบ่งบุคคลเป็น 2 ประเภท คือ บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล โดยสาระสำคัญของกฎหมายแต่ละประเภทก็บัญญัติไว้แตกต่างกับแนวคิดและระบบกฎหมายของประเทศนั้นๆ (ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, 2548, หน้า 4-5)

### 1. แนวคิดและทฤษฎีการเกิดสภาพนิติบุคคล

แนวคิดและทฤษฎีการเกิดสภาพนิติบุคคลนั้น มีอยู่หลายทฤษฎีตามความแตกต่างกันตามระบบกฎหมายของแต่ละประเทศ และนักนิติศาสตร์แต่ละท่านมีความคิดแตกต่างกัน เช่น ทฤษฎีดังต่อไปนี้ คือ

1.1 ทฤษฎีที่สมมติว่าเป็นบุคคล นักนิติศาสตร์ชาวเยอรมันและ Professor Sir John Salmond นักนิติศาสตร์ชาวอังกฤษ เป็นบุคคลที่ยอมรับทฤษฎีนี้ โดยเห็นว่านิติบุคคลตามทฤษฎีที่

สมมติว่าเป็นบุคคลเกิดขึ้น เพราะผลการรับรองของกฎหมาย โดยแบ่งสถานภาพออกจากบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลได้รับการปฏิบัติเสมือนเป็นบุคคล ความจริงนิติบุคคลไม่มีความเป็นอยู่ของสภาพบุคคลที่แท้จริง เพียงถือว่าเป็นบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้นเพื่อให้มีสิทธิและหน้าที่เสมือนบุคคลธรรมดาเท่านั้น

1.2 ทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้น เพราะอำนาจของรัฐ ซึ่งเป็นทฤษฎียึดถือปรัชญาเกี่ยวกับอำนาจอธิปไตยของรัฐให้แตกต่างจากทฤษฎีว่าเป็นบุคคลในลักษณะบางประการ ทฤษฎีนี้ได้รับการสนับสนุนจากนักกฎหมายกลุ่มที่เห็นด้วยกับทฤษฎีที่สมมติว่าเป็นบุคคล

1.3 ทฤษฎีที่เห็นว่านิติบุคคลได้เกิดขึ้นจริง และดำรงฐานะจริง ทฤษฎีนี้ได้ถือว่าคณะบุคคลได้รวมตัวกันนิติบุคคลเกิดขึ้นแล้วและมีอยู่จริง ผู้แทนของนิติบุคคลไม่อาจแยกจากนิติบุคคลได้ ซึ่งถือได้ว่าผู้แทนของนิติบุคคลเป็นส่วนหนึ่งของนิติบุคคล ดังนั้นสถานภาพและฐานะของนิติบุคคลซึ่งมิใช่เป็นเพียงสิ่งที่สมมติขึ้นตามกฎหมายเท่านั้น

1.4 ทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้น เพราะผลของสัญญา (โสภณ รัตนกร, 2537, หน้า 251) หรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้นจากสัญญาระหว่างบุคคลที่เข้าร่วมกันเองกับนิติบุคคล และระหว่างบุคคลที่เข้าร่วมกันกับรัฐ

1.5 ทฤษฎียึดถือความจำเป็นในทางการค้า

1.6 ทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคล เกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล

อย่างไรก็ตาม หลักกฎหมายแพ่งถือว่าบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หลักเกณฑ์ที่สำคัญ คือ บุคคลจะต้องเป็นประธานแห่งสิทธิตามกฎหมาย การเริ่มต้นสภาพบุคคลจึงต้องเริ่มต้นแห่งการเป็นประธานแห่งสิทธิ และจากทฤษฎีแนวคิดและข้อเสนอของนักนิติศาสตร์ต่าง ๆ ถ้าหากจะนำมาสอบสวนและเรียบเรียงแล้ว ก็คงจะสามารถมองเห็นภาพรวมและองค์ประกอบของนิติบุคคลในส่วนสำคัญหลายประการดังต่อไปนี้ คือ (ประสิทธิ์ ไชววิไลกุล, 2548, หน้า 10-11)

1. นิติบุคคลจะเกิดขึ้นได้จากทฤษฎีหรือแนวคิด ดังนี้คือ

1.1 ทฤษฎีที่สมมติว่าเป็นบุคคลโดยอาศัยเทคนิคทางกฎหมาย ทำการยอมรับรองกล่าวคือ เป็นผลแห่งการยอมรับรองโดยกฎหมาย

1.2 ทฤษฎีที่มีอยู่จริง ไม่เป็นเพียงการสมมติเท่านั้นแต่ถือว่าเป็นนิติบุคคลมีอยู่จริง มีสถานภาพแยกต่างหากจากบุคคลธรรมดา

ความจริงทั้งสองทฤษฎีแม้จะมีแนวคิดต่างกันแต่ในที่สุดก็ต้องอาศัยกฎหมาย การจะมีสภาพคล่องต่างหากจากบุคคลธรรมดาจะต้องอาศัยอำนาจบทบัญญัติกฎหมายตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

2. นิติบุคคลจะต้องดำรงคงอยู่ โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาแต่ประการใด แต่ข้อสำคัญ คือ จะต้องมีความต่อเนื่องหรือสืบเนื่อง รวมความเรียกว่า “Continuous Legal Existence”

3. นิติบุคคลจะต้องเป็นวัตถุประสงค์แห่งกฎหมาย โดยการรับรองของกฎหมายและนิติบุคคลจะต้องเป็นประธานหรือผู้สามารถทรงสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย

4. นิติบุคคลจะต้องมีการจัดระเบียบและมีการบริหารเพื่อจุดมุ่งหมายที่เด่นชัดบางประการ เพราะนิติบุคคลจะต้องมีวัตถุประสงค์หรือมีเป้าหมายที่เด่นชัด เช่น บริษัทจำกัดประกอบธุรกิจเพื่อแสวงหากำไร สมาคมมีวัตถุประสงค์เพื่อการพบปะสังสรรค์ จัดกิจกรรมกีฬา คนตรี สำหรับสมาชิก มูลนิธิมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสนับสนุนการศึกษา วัฒนธรรม เป็นต้น ถ้านิติบุคคลไม่มีวัตถุประสงค์ นิติบุคคลก็ไม่อาจเกิดขึ้นได้

5. นิติบุคคลจะต้องมีทรัพย์สิน

6. นิติบุคคลจะต้องมีสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ เช่น เป็นเจ้าหนี้ ลูกหนี้ โจทก์ จำเลย ฯลฯ เป็นต้น

สำหรับประเทศไทย นิติบุคคลย่อมเกิดขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจของกฎหมายรับรองให้มีสภาพบุคคล ซึ่งความข้อนี้เห็นได้จากมาตรา 65 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่ด้วยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น” หมายความว่า นิติบุคคลอาจจะก่อตั้งขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันมีฐานะเป็นกฎหมายทั่วไป หรืออาจก่อตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นใด เช่น โดยกฎหมายเฉพาะฉบับใดฉบับหนึ่งก็ได้ ดังนั้น หากไม่มีกฎหมายรับรองให้คณะบุคคล องค์กร หรือสถาบันใดมีฐานะเป็นนิติบุคคล คณะบุคคล องค์กร หรือสถาบันนั้นๆ ย่อมไม่อาจมีสภาพบุคคลขึ้นมาได้ และไม่อาจมีสิทธิหรือถือสิทธิใดๆ แยกต่างหากจากบุคคลธรรมดาได้ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นการยอมรับทฤษฎีสมมติว่าเป็นบุคคลนั่นเอง อย่างไรก็ตาม หากเราพิจารณาข้อความในมาตรา 76 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่า ด้วยความรับผิดชอบของนิติบุคคลในการกระทำตามหน้าที่ของผู้แทนหรือผู้มีอำนาจทำการแทนที่เป็นเหตุให้เกิดเสียหายแก่บุคคลอื่น เราก็คงเห็นได้ว่ากฎหมายรับรองว่านิติบุคคลอาจต้องรับผิดชอบหรือทางละเมิดได้แล้วแต่กรณี ซึ่งส่อนัยของแนวคิด ทฤษฎีที่เห็นว่านิติบุคคลได้เกิดขึ้นจริงและดำรงฐานะจริงด้วยเช่นกัน

2. หลักกฎหมายทั่วไปของนิติบุคคล

ในการดำเนินชีวิตของมนุษย์เรา กิจกรรมบางอย่างมนุษย์ไม่สามารถทำได้ด้วยตัวคนเดียว หรืออาจจะทำได้แต่ไม่ดีเท่าคนหลายคนช่วยกันทำ ดังนั้นการรวมเป็นหมู่คณะจึงมีความจำเป็นมาก และแม้มนุษย์จะรวมกันเป็นหมู่คณะได้จริงก็ตาม แต่การรวมเช่นนั้นโดยไม่มีสิทธิและหน้าที่แยกต่างหากจากบุคคลที่สามเข้ากันนั้น จะทำการใดๆ ในนามของหมู่คณะไม่ได้ เพราะไม่มีสภาพบุคคล



ดังนั้น กฎหมายจึงได้บัญญัติให้หมุ่คณะนี้สามารถมีสิทธิและหน้าที่แยกได้ต่างหากจากบุคคลธรรมดา เรียกว่า “นิติบุคคล” (พรชัย สุนทรพันธ์, 2523, หน้า 149) ซึ่งเป็นบุคคลสมมุติขึ้นมาตามที่มีกฎหมายบัญญัติรองรับ

## 2.1 ความหมายของคำว่า “นิติบุคคล”

นิติบุคคลคืออะไร ไม่มีกฎหมายใดให้คำนิยามไว้ แม้แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 65 ก็บัญญัติแต่เพียงว่า “นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น” อันเป็นเพียงการกล่าวถึงการมีขึ้นของนิติบุคคลเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตามมีนักกฎหมายหลายท่านได้อธิบายความหมายของคำว่า “นิติบุคคล” ไว้ดังนี้คือ

ดร.ปรีดี พนมยงค์ (2526, หน้า 453) ได้อธิบายว่า นิติบุคคล ได้แก่ คณะบุคคลหรือกองทรัพย์สินที่รวบรวมกันเข้า ตั้งขึ้นมีสภาพเหมือนบุคคลธรรมดา

ศาสตราจารย์ จิตติ ดิงศรัทธี (2529, หน้า 73) ได้อธิบายความหมายของ “นิติบุคคล” ไว้ว่า หมายถึง บุคคลที่กฎหมายสมมุติขึ้น ไม่ใช่บุคคลธรรมดาที่มีชีวิตจิตใจ กฎหมาย เรียกว่า นิติบุคคล จึงต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้จึงจะมีสภาพนิติบุคคลขึ้นได้ แต่ไม่จำเป็นต้องเป็นชนิดที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาจก่อตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลโดยกฎหมายอื่นก็ได้

สรุปได้ว่านิติบุคคล ก็คือ บุคคลประเภทหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมายมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบ เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่บางประการซึ่งจะมีได้เฉพาะบุคคลธรรมดา และจะต้องอยู่ภายในขอบเขตตามข้อบัญญัติแห่งกฎหมาย และวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคล (นิวิฐชัย สำเนาพันธุ์, 2529, หน้า 2)

## 2.2 ประเภทของนิติบุคคล

การแบ่งประเภทของนิติบุคคลอาจแบ่งแยก ดังนี้

2.1.1 การแบ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 65 บัญญัติว่า “นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น” ฉะนั้น ประเภทของนิติบุคคลจึงแบ่งเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นๆ อาทิเช่น นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติต่างๆ อาทิเช่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติสหกรณ์ พระราชบัญญัติอาคารชุด เป็นต้น

2.1.2 การแบ่งประเภทนิติบุคคลเป็นนิติบุคคล กับนิติบุคคลมหาชน การแบ่งแยกนิติบุคคลสองประเภทดังกล่าวข้างต้น มักจะอาศัยหลักเกณฑ์ที่สำคัญ 3 ประการ ประกอบกัน คือ กฎหมายที่จัดตั้งนิติบุคคลนั้น กิจกรรมที่นิติบุคคลนั้นดำเนินการและการใช้อำนาจของนิติบุคคลนั้น ดังนั้น ถ้านิติบุคคลใดจัดตั้งโดยกฎหมายเอกชน มีกิจกรรมที่เรียกว่า บริการสาธารณะ (Le Service Publique) นิติบุคคลนั้น มักจะเป็นนิติบุคคลมหาชน ในขณะที่นิติบุคคลใดจัดตั้งโดยกฎหมายแพ่ง

และพาณิชย์ ดำเนินกิจกรรมที่เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของเอกชน และไม่มีการใช้อำนาจมหาชนแต่ประการใด นิติบุคคลนั้นก็มักจะเป็นนิติบุคคลเอกชน (ชาญชัย แสวงศักดิ์, 2541, หน้า 14)

ฉะนั้น นิติบุคคลจึงแบ่งเป็นหลายประเภท ดังนี้

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแบ่งได้ 4 ประเภท

ก. ห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียน แบ่งออกเป็นสองประเภท คือ

1) ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ประกอบด้วยหุ้นส่วนประเภทไม่จำกัดความรับผิดชอบมีจำนวนตั้งแต่สองคนขึ้นไป ตกลงกันเข้ากันเพื่อประกอบกิจการค้าร่วมกัน และได้ยื่นจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1025

2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด คือ ห้างหุ้นส่วนประเภทที่ประกอบด้วยหุ้นส่วน 2 จำพวก คือ

2.1) ผู้เป็นหุ้นส่วนคนเดียว หรือหลายคนซึ่งจำกัดความรับผิดชอบเพียงไม่เกินวงเงินที่ได้ตกลงจะร่วมลงหุ้นห้างหุ้นส่วนนั้น และ

2.2) ผู้เป็นหุ้นส่วนคนเดียวหรือหลายคน ซึ่งต้องรับผิดชอบร่วมกันในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนไม่จำกัดจำนวน

ข. บริษัทจำกัด

เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1097 ประกอบมาตรา 1096 และมาตรา 1012 แล้วจะเห็นได้ว่า บริษัทจำกัดก่อตั้งโดยบุคคลใดๆ ตั้งแต่ 7 คนขึ้นไป เข้าชื่อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อกระทำการกิจการร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แต่กิจการที่ทำนั้น โดยแบ่งทุนเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่าๆ กัน โดยผู้ถือหุ้นต่างรับผิดชอบจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ และเมื่อได้จดทะเบียนก็มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1015

ค. สมาคม

สมาคมเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายเอกชน อีกพวกหนึ่งซึ่งจัดตั้งเพื่อกระทำการใดๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องรวมกันและมีใช้เป็นการหาผลกำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน ต้องมีข้อบังคับและจดทะเบียนตามกฎหมาย ตามมาตรา 78 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์การขอจดทะเบียนสมาคมนั้น ให้ผู้ที่เป็นสมาชิกของสมาคมจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน ร่วมกันยื่นคำขอเป็นหนังสือต่อนายทะเบียนแห่งท้องที่สำนักงานใหญ่ของสมาคมจะตั้งขึ้น พร้อมกับข้อบังคับของสมาคม ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สมาคมที่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 83 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกมาตรา 82

### ง. มูลนิธิ

มูลนิธิ ได้แก่ ทรัพย์สินที่จัดสรรไว้ โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศล สาธารณะ การศาสนา ศิลปะวิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมีได้มุ่งหาประโยชน์มาแบ่งปันกันและได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้

การจัดการทรัพย์สินของมูลนิธิ ต้องมิใช่เป็นการหาผลประโยชน์เพื่อบุคคลใด นอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นเอง

มูลนิธิต้องมีข้อบังคับ และต้องมีคณะกรรมการของมูลนิธิประกอบด้วยบุคคลอย่างน้อย 3 คน เป็นผู้ดำเนินการของมูลนิธิตามกฎหมายและข้อบังคับของมูลนิธิ

การแบ่งประเภทนิติบุคคลเป็นนิติบุคคลกับนิติบุคคลมหาชน ได้แก่ นิติบุคคลเกิดจากบทบัญญัติของกฎหมายโดยตรง (จิตติ ดิงศภัทย์, 2529, หน้า 75) สำหรับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน ก็เพื่อให้เป็นผู้จัดทำบริการสาธารณะต่าง ๆ ตามกฎหมายปกครอง ซึ่งนิติบุคคลมหาชนของประเทศไทย ได้แก่ กระทรวง ทบวง กรม ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชนตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.2534

นิติบุคคลตามพระราชบัญญัติต่างๆ เช่น

สถาบันอุดมการณ์ศึกษาของรัฐ เป็นนิติบุคคล และมีอธิการบดีเป็นผู้แทนของนิติบุคคล ทำหน้าที่บริหารและดำเนินการของสถาบันตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

รัฐวิสาหกิจ มีฐานะเป็นนิติบุคคล และมีหัวหน้าหน่วยงานตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นผู้แทนของนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติ เฉพาะของรัฐวิสาหกิจนั้นๆ เช่น ธนาคารออมสิน เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน

กองทุนต่างๆ เช่น พระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530

นิติบุคคลที่มีพระราชบัญญัติจัดตั้งขึ้น โดยเฉพาะ เช่น นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ตามมาตรา 43 นิติบุคคลอาคารชุด เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ตามมาตรา 33

### 2.3 สิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคล

ตามหลักกฎหมายแพ่งนั้นถือว่า “บุคคล” ไม่ว่าจะจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ตาม เป็นประธานแห่งสิทธิตามกฎหมายแพ่งการเริ่มต้นสภาพของบุคคล จึงเป็นการเริ่มต้นแห่งการเป็นประธานแห่งสิทธิ ซึ่งกฎหมายแพ่งยอมรับให้นิติบุคคลมีสิทธิหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 66, 67 ได้บัญญัติให้นิติบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ได้เช่นเดียวกับที่บุคคลธรรมดาจะพึงมีพึงได้ แต่มีข้อจำกัดอยู่ 2 ประการ คือ

2.3.1 จำกัดโดยขอบวัตถุประสงค์ตามข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งของนิติบุคคลนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 69

2.3.2 จำกัดโดยสภาพแห่งสิทธิหน้าที่อันพึงมีพึงได้ เฉพาะบุคคลธรรมดา ตามมาตรา 67 สิทธิในครอบครัว

#### 2.4 การจัดการนิติบุคคล

นิติบุคคล คือ บุคคลที่กฎหมายรับรองให้มีสภาพบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ได้เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา โดยมีข้อจำกัดว่าจะต้องอยู่ภายในวัตถุประสงค์ และจะต้องไม่เป็นสิทธิและหน้าที่โดยสภาพมีได้แต่เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น ดังนั้น นิติบุคคลย่อมมีความสามารถกระทำการและใช้สิทธิทั้งหลายได้ แต่เมื่อนิติบุคคลมิใช่เป็นบุคคลธรรมดา นิติบุคคลจึงไม่อาจจัดการกิจการงานของตนเองภายในขอบวัตถุประสงค์ของตนได้ กฎหมายจึงบัญญัติให้บุคคลธรรมดาเป็น “ผู้แทน” ในการจัดการหรือกระทำการกิจการภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลซึ่ง “ผู้แทน” อาจมีชื่อเรียกที่แตกต่างกัน เช่น ผู้แทนของห้างหุ้นที่จดทะเบียน เรียกว่า “หุ้นส่วนผู้จัดการ” ผู้แทนของบริษัทจำกัด เรียกว่า “กรรมการ” หรือ ผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เรียกว่า “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” เป็นต้น ฉะนั้น ผู้แทนนิติบุคคล จึงได้แก่ บุคคลที่กฎหมายข้อบังคับ หรือ ตราสารจัดตั้งนิติบุคคลกำหนดให้เป็นผู้แสดงเจตนาของนิติบุคคล ในการดำเนินกิจการหรือการบริหารกิจการของนิติบุคคล ต้องแสดงเจตนาปรากฏจากผู้แทนทั้งหลายของนิติบุคคลนั้นๆ การใดที่ผู้แทนของนิติบุคคลได้แสดงความสามารถหรือเจตนาในฐานะนั้นแล้ว ย่อมผูกพันนิติบุคคลไม่ผูกพันผู้แทนเป็นการส่วนตัว เพราะสิทธิ และหน้าที่ของนิติบุคคลจำกัดให้มีได้ภายในวัตถุประสงค์จะมีเกินขอบวัตถุประสงค์ไม่ได้ ถ้าหากผู้แทนทำการนอกเหนือขอบวัตถุประสงค์ก็เป็นการกระทำเกินอำนาจ ไม่ถือว่าเป็นการกระทำของนิติบุคคล นิติบุคคลไม่ต้องรับผิดชอบ

#### 2.5 ความรับผิดชอบของนิติบุคคล

การดำเนินกิจการของนิติบุคคลนั้นนิติบุคคลย่อมต้องแสดงเจตนาออกทางผู้แทนของนิติบุคคล เมื่อผู้แทนของนิติบุคคลแสดงเจตนาอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้แทนภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลเจตนานั้นก็ผูกพันนิติบุคคล ถือว่าเป็นเจตนาของนิติบุคคลเอง ดังนั้น หากการแสดงเจตนาหรือการกระทำของผู้แทนนิติบุคคลเป็นเหตุให้ผู้อื่นเสียหาย นิติบุคคลจึงต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่ผู้แทนได้ก่อขึ้น ความรับผิดชอบของนิติบุคคลนี้มิใช่ความรับผิดชอบเพื่อการกระทำของบุคคลอื่น แต่เป็นความรับผิดชอบเพื่อการกระทำของนิติบุคคลเอง

เพราะกฎหมายถือว่าการกระทำของผู้แทนนิติบุคคลที่ได้ทำตามหน้าที่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น มีค่าเท่ากับการกระทำของนิติบุคคลนั่นเอง (กิตติศักดิ์ ปรกติ, 2530, หน้า 227) ถือไม่ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้แทนนิติบุคคลในฐานะส่วนตัว และผู้แทนนิติบุคคลย่อมไม่ต้องรับผิดชอบหรือต้องรับภาระค่าใช้จ่ายนั้นๆ และเมื่อนิติบุคคลรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายนั้นแล้ว นิติบุคคลมีสิทธิไต่เบี่ยเอาค่าสินไหมทดแทนที่ใช้ไปจากบุคคลที่ก่อให้เกิดความเสียหายได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76

แต่อย่างไรก็ตาม หากกรณีที่การกระทำของผู้แทนเป็นการกระทำที่มีลักษณะส่วนตัวหรือควรถือว่าผู้แทนต้องรับผิดชอบเป็นส่วนตัวต่อนิติบุคคลในการกระทำนั้น ในแง่ความสัมพันธ์ภายในระหว่างนิติบุคคลกับผู้แทนนิติบุคคล ในกรณีเหล่านี้จึงย่อมเป็นไปตามหลักว่าด้วยตัวแทน เช่น กรณีผู้แทนก่อให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคล เพราะความประมาทเลินเล่อของผู้แทน หรือผู้แทนกระทำโดยปราศจากหรือนอกเหนืออำนาจ ผู้แทนต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย แต่นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 812

ถ้าผู้แทนนิติบุคคลทำภาระแทนนิติบุคคล โดยทำการนอกเหนืออำนาจ หน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล และก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอก นิติบุคคลไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายนั้น เพราะการกระทำนั้นย่อมถือได้ว่าเป็นการกระทำของนิติบุคคล เพราะนิติบุคคลย่อมมีสิทธิหน้าที่ได้ภายในขอบวัตถุประสงค์ หรืออำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งเท่านั้น การกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำของผู้แทน หรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลซึ่งได้เห็นชอบให้กระทำการ หรือเป็นผู้กระทำการดังกล่าว บุคคลเหล่านั้นจึงต้องร่วมรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำนั้นตามมาตรา 76 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือองค์กรที่ตั้งขึ้นเพื่อดูแลและบริหารชุมชนในหมู่บ้านจัดสรรมีความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไป ดังนี้

### 1. ความเป็นมา และแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

“ชุมชน” หมายถึง กลุ่มคนที่มีชีวิตอยู่ในอาณาเขตบริเวณเดียวกันมีความสัมพันธ์ ใกล้ชิดกัน มีฐานะที่เหมือนหรืออาชีพที่คล้ายคลึงกันมีลักษณะของการใช้ชีวิตร่วมกันมีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันผู้อยู่อาศัยใน “ชุมชน” มีความรู้สึกว่าเป็นคนในชุมชนเดียวกันนอกจากนี้ยังมีการดำรงรักษาและสืบทอดคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมและศาสนาถ่ายทอดไปยังลูกหลาน

โครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการนั้นย่อมประกอบไปด้วย ผู้อยู่อาศัยจำนวนมากมาอยู่ร่วมกัน มีความสัมพันธ์กันที่เพื่อนบ้าน มีความรู้สึกว่าเป็นคนในหมู่บ้านเดียวกัน และมีการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะร่วมกัน อาทิเช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ทางสาธารณะ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น เป็นต้น การอยู่ร่วมกันเช่นนี้จึงเป็นชุมชน ดังนั้น การบริหารและการจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจึงมีความจำเป็นอย่างมาก เพื่อให้ทุกคนในโครงการสามารถอยู่อาศัยใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะร่วมกันได้อย่างสงบเรียบร้อยเป็นธรรม มีประสิทธิภาพและสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดไป ซึ่งจะส่งผลให้คนในชุมชนมีความสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี

ตามหลักการด้านการบริหาร (วสันต์ วัฒนวิภากร, 2537, หน้า 9) การบริหารงานจะต้องมีการจัดองค์กร เพื่อมารองรับงานที่วางเอาไว้ให้มีการกำหนดขอบเขตของงาน และแบ่งแยกแผนงานไว้อย่างชัดเจนในการกำหนดองค์กรจะประกอบด้วยโครงสร้างของงานที่แต่ละฝ่ายต้องดำเนินการ รวมถึงการประสานงานระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้องและภายในเอง ดังนั้น การบริหารหรือการจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร จึงต้องจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบริหารจัดการและดูแลหมู่บ้านจัดสรร

## 2. แนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้ คือ

### 2.1 แนวคิดทางด้านนโยบายกระจายอำนาจบริหาร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นรูปแบบการกระจายอำนาจบริหาร เป็นวิธีการที่รัฐมอบอำนาจให้มีการปกครองในส่วนท้องถิ่นของตนเอง ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จัดเป็นการกระจายอำนาจในการบริหารตามหลักการดังกล่าว โดยหลักการสำคัญของการให้อำนาจแก่ประชาชนปกครองตนเองที่เป็นระบบการปกครองท้องถิ่น ประกอบด้วย

2.1.1 ต้องจัดให้มีการเลือกตั้ง เพื่อให้คนในท้องถิ่นนั้นได้มีโอกาสเข้าไปเป็นตัวแทนของประชาชนในการปกครองตนเองด้วยการเป็นฝ่ายนิติบัญญัติ และฝ่ายบริหารขององค์กรปกครองท้องถิ่นนั้นๆ

2.1.2 ต้องมีองค์กรที่สำคัญ ซึ่งหมายถึง สภาท้องถิ่น เพื่อเป็นสถาบันในการที่จะแสดงถึงเจตจำนงของคนในท้องถิ่น

2.1.3 ต้องมีเขตพื้นที่ในการบริหารความรับผิดชอบตามที่มิหน้าที่กำหนดไว้โดยกฎหมาย และเขตพื้นที่นี้จะต้องสอดคล้องกับงบประมาณหรือรายได้เพื่อการบริหารการปกครองตนเองอย่างเพียงพอ

2.1.4 ต้องให้องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการบริหารการปกครองท้องถิ่นนั้นๆ มีส่วนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายเพื่อผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปกครองตนเอง

2.1.5 ต้องให้หน่วยงานการปกครองที่ตั้งขึ้นมีรายได้ และมีอำนาจในการจัดทำงบประมาณเพื่อการบริหารงานในหน้าที่ที่ตนรับผิดชอบได้

2.1.6 ต้องไม่ให้หน่วยงานการปกครองท้องถิ่นนั้นๆอยู่ในสายการบังคับบัญชา อยู่ภายใต้อำนาจการปกครองบังคับบัญชาของหน่วยการปกครองทางราชการหรือหน่วยปกครองท้องถิ่นด้วยกันทั้งนี้เพื่อควมมีอิสระในการปกครองตนเองแต่หน่วยการปกครองท้องถิ่นนั้นจะต้องอยู่ในการควบคุมกำกับหรือดูแลของรัฐจะปลอดจากการควบคุมของรัฐมิได้

## 2.2 แนวคิดทางด้านการมีส่วนร่วม

แนวคิดการมีส่วนร่วมของชุมชน มีพื้นฐานมาจากแนวคิดการมีส่วนร่วมทางการเมืองของประชาชน ปรัชญาของการมีส่วนร่วมของชุมชนในทัศนะของสมัชชาแห่งชาติมีพื้นฐานอยู่บนการจัดการชุมชนด้วยเหตุผล 2 ประการ คือ ประการแรก เหตุผลด้านจิตวิทยา การมีส่วนร่วมของบุคคล ครอบครัว และชุมชน จะทำให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจในวัตถุประสงค์ของชุมชน และการพึ่งตนเอง และประการที่ 2 เหตุผลด้านการจัดการ ความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของชุมชน ขึ้นอยู่กับการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนที่จะจัดการแก้ปัญหาของชุมชน (มนุชญ์ วัฒนโกเมร, 2529, หน้า 14)

เมื่อพิจารณาในแง่ของแนวคิดแล้ว การมีส่วนร่วมของชุมชนสะท้อนให้เห็นแนวคิดที่สำคัญ 3 ประการ ดังนี้

2.2.1 ความสมัครใจ-ประชาธิปไตย การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้ เมื่อประชาชนในชุมชนมีความยินยอมพร้อมใจและเต็มใจรวมทั้งมีความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกันโดยสมาชิกของชุมชนจะต้องมีความสำนึกในสิทธิและหน้าที่ด้วย

2.2.2 จุดมุ่งหมาย-วิธีการ การมีส่วนร่วมของชุมชนเป็นทั้งจุดมุ่งหมายและวิธีการในตัวเอง

2.2.3 องค์การ-การจัดการ การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้และมีความต่อเนื่องต่อเมื่อชุมชนนั้นมีการจัดตั้งองค์การชุมชนเป็นกลไกกระดมการมีส่วนร่วมจากประชาชนรวมตลอดถึงมีการจัดการชุมชนเพื่อใช้ประโยชน์ทรัพยากรในชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของชุมชนและแบ่งปันประโยชน์ให้แก่สมาชิกของชุมชนอย่างเป็นธรรม (วรวิทย์ ก่อก่อวิสูตร, 2546, หน้า 30)

ดังนั้น จากการที่บุคคลอาศัยอยู่ร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรร เป็นบุคคลที่หลากหลาย มีอาชีพ พื้นฐานครอบครัว การศึกษา และฐานะที่แตกต่างกัน เมื่ออาศัยอยู่ร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรรเดียวกัน การบริหารหรือการจัดการหมู่บ้านจัดสรรให้มีประสิทธิภาพจึงต้องอาศัยการร่วมแรงร่วมใจกันและยอมรับกันได้ของคนทุกฝ่าย การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับ จะกำหนดให้คนกลุ่มใด

กลุ่มหนึ่งได้ประโยชน์โดยละเลยกลุ่มอื่นไม่ได้ ดังนั้น กระบวนการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรจึงต้องอาศัยส่วนรวมของคนทุกกลุ่ม

### 3.3 แนวคิดทางด้านผลประโยชน์

แมนคอร์ โอลสัน (Mancur Olson) อธิบายไว้ว่า บุคคลจะไม่มีส่วนร่วมในกิจกรรมการรวมหมู่ขนาดใหญ่ นอกเสียจากว่าจะเห็นผลประโยชน์ของการมีส่วนร่วมนั้น ดังนั้น ผลประโยชน์ส่วนบุคคลคือแรงจูงใจ และเป็นปัจจัยที่สำคัญให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคม และนอกจากนี้ นายโอลสัน ยังกล่าวไว้อีกว่า สมาชิกผู้ที่มีประโยชน์ที่เพียงพอในทรัพย์สินส่วนรวมเท่านั้นจึงจะมีความต้องการเข้าไปเป็นผู้นำ เพราะถ้าหากกลุ่มมีขนาดใหญ่ ประชาชนส่วนใหญ่จะพอใจเพียงแค่ว่า การได้รับบริการเพียงอย่างเดียว (วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต, 2546, หน้า 32)

1. ความเป็นมา และแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย (Greenish, Online, 2001) ตั้งแต่ปี ค.ศ.1925 การถือครองที่ดินได้จำกัดไว้เพียง 2 วิธี ซึ่ง 2 วิธีการดังกล่าว คือ การได้มาอย่างเด็ดขาดในลักษณะกรรมสิทธิ์ หรือ freehold และการได้มาโดยมีกำหนดระยะเวลาได้มาแน่นอนในลักษณะการเช่า หรือ leasehold ปัญหา ก็คือ ทั้งระบบการได้มาในลักษณะกรรมสิทธิ์ และการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินที่มีกำหนดระยะเวลาในลักษณะการเช่า ไม่ได้เป็นทางออกที่น่าพึงพอใจของการถือครองที่ดินสำหรับคนหมู่มาก ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดในบรรดาแฟลตซึ่งประกอบด้วยห้องส่วนตัวเฉพาะบุคคล และอีกส่วนหนึ่งที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โครงสร้างอาคาร สวน ทางรถและอื่นๆ ซึ่งหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 กฎหมายและระเบียบควบคุมการเช่า และกฎหมายประเมินคุณค่าทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัย ทำให้เจ้าของแฟลตเหล่านั้นสนใจหาวิธีในการขายแฟลตหรือเพิ่มมูลค่าในขณะนั้น คือ วิธีการขายกรรมสิทธิ์ของแฟลต แต่ก็มีปัญหาในเรื่องความสามารถที่เจ้าของกรรมสิทธิ์บุคคลหนึ่งจะบังคับความรับผิดชอบกับเจ้าของกรรมสิทธิ์อีกบุคคลหนึ่ง ซึ่งเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการถือครองของคนหมู่มาก เจ้าของแฟลตคนหนึ่งจะต้องได้รับรองว่าเจ้าของแฟลตรายอื่น หรือเจ้าของพื้นที่ในชุมชนรายอื่น จะต้องกระทำการตามภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะการบูรณะอาคารโดยรวม ซึ่งความลำบากที่เกิดขึ้นภายใต้กฎหมายอังกฤษ ก็คือ ภาระแห่งข้อตกลงเชิงบวกระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถือรวมกัน ไม่สอดคล้องกับเงื่อนไขการบริหารที่ดิน ซึ่งแปลว่า ในทางปฏิบัติ เจ้าของกรรมสิทธิ์แบ่งส่วนหนึ่งของอาคารไม่สามารถบังคับภาระผูกพันหน้าที่กับเจ้าของส่วนอื่นๆ ซึ่งประเด็นนี้เป็นข้อบกพร่องอย่างร้ายแรงของกฎหมาย และมีประเด็นที่เกิดขึ้นมากมายเป็นแรมปี

ต่อมาจึงมีการขายแฟลตในระบบให้เช่าในลักษณะ leasehold แต่ระบบการขายแบบนี้ให้เช่าเองก็ยังมีปัญหา 2 ประการ คือ ประการแรก ธรรมชาติการเช่ามีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอน ซึ่งผลประโยชน์ในที่ดินก็ต้องได้รับเฉพาะในระยะเวลาการเช่าเท่านั้น หากหมดระยะเวลาการเช่า สิทธิ



นั้นจะกลับไปสู่เจ้าของที่ดินเดิม และปัญหาอีกประการหนึ่ง คือ ทางด้านบริหาร ซึ่งธรรมเนียมเดิมระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าแฟลต ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบส่วนภายในของห้องแฟลต และเจ้าของจะต้องรับผิดชอบโครงสร้างของอาคารและส่วนกลาง โดยเบิกคินค่าใช้จ่ายเหล่านั้นจากผู้เช่าในลักษณะของค่าบริการ ซึ่งจุดนี้เอง คือ จุดที่เจ้าของที่มักเอาเปรียบผู้เช่า ซึ่งก็เป็นที่รู้ดีว่าไม่มีการเช่าใดที่มาตรฐาน ความเอาใจเอาเปรียบในการเช่าย่อมเกิดขึ้นได้เสมอ

ตั้งแต่ปี 1948 กฎหมายสมัยใหม่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินที่มีกำหนดระยะเวลาแน่นอนในลักษณะการเช่าได้เกิดขึ้น ซึ่งในเวลานั้นมีการแต่งตั้งคณะกรรมการดูแลกฎหมายดังกล่าว และได้มีการแก้ไข และเปลี่ยนแปลงระบบกฎหมายดังกล่าวเรื่อยมาจนปี 1984 เมื่อคณะกรรมการการกฎหมายได้เสนอรายงานในหัวข้อ “การโอนที่ดินข้อกำหนดของกฎหมายที่เป็นคุณและการจำกัดสิทธิ” ซึ่งรายงานดังกล่าวเสนอให้สิทธิใหม่ในที่ดิน ซึ่งอาจกล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ ให้ “ภาระหน้าที่ในที่ดิน” สามารถมีผลประโยชน์ทางกฎหมายด้วย ซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้ภาระผูกพันบนที่ดินถูกบังคับใช้กับเจ้าของที่ดินแปลงใดๆ ไม่ว่าจะเพื่อผลประโยชน์หรือเพื่อแผนการพัฒนาซึ่งด้วยหลักและเหตุผลดังกล่าวมีประชาชนบางส่วนเสนอว่า กฎหมายบังคับใช้เกี่ยวกับคอนโดมิเนียมก็ควรนำหลักนี้มาใช้บังคับด้วย เพราะประสบความสำเร็จในประเทศสหรัฐอเมริกา แคนาดา มาแล้ว และที่ใช้ภายใต้ชื่อ Strata Title ในประเทศออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ด้วย ซึ่งคณะทำงานได้พิจารณาแล้ว และได้มีรายงานของคณะกรรมการกฎหมาย ในเรื่องการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง - แฟลต - และการถือกรรมสิทธิ์ แต่ละส่วนในอาคาร ต่อมาภายหลังก็มีการเคลื่อนไหวทางกฎหมายอยู่ตลอดเวลา จนในปี 1997 ซึ่งรัฐบาลชุดใหม่นี้ได้เตรียมอย่างจริงจังร่างกฎหมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นการกำหนดอย่างจริงจังในครั้งแรกที่จะศึกษากฎหมายใกล้เคียง ที่แตกต่างและแสวงหาคำปรึกษาอย่างแพร่หลาย ซึ่งเป็นผลให้ในปี 2000 ได้จัดเตรียมร่าง และรายงานความคิดเห็นที่จะนำเรื่องดังกล่าวไปยังสภานิติบัญญัติในเรื่องร่างการพัฒนาระบบการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง และการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในลักษณะการเช่า ซึ่งได้มีการดำเนินการพิจารณาข้อดีข้อเสีย เนื้อหาและข้อเท็จจริงที่ควรเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายฉบับนี้ จนปี 2002 ได้มีการออกกฎหมาย Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อ 27 กันยายน ค.ศ.2004 ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า กฎหมายการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางนำแนวคิดหลักการของคอนโดมิเนียมมาใช้โดยการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางจัดทำให้มีการถือครองแบบกรรมสิทธิ์ในหน่วยที่พักอาศัย เช่น แฟลต บ้านสำนักงาน ในพื้นที่การพัฒนาขนาดใหญ่ควบคู่กับการเป็นสมาชิกของนิติบุคคลที่เรียกว่า “สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง” ซึ่งเป็นหน่วยงานที่เป็นเจ้าของและบริหารพื้นที่ส่วนกลางในการพัฒนามาของเจ้าของหน่วยที่พักทุกราย จึงเห็นได้ว่าแม้การเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางจะ

ไม่ใช่รูปแบบใหม่ของการถือครองที่ดินแต่เป็นรูปแบบใหม่ในการถือครองที่ดินที่เกี่ยวกับคนหมู่มาก

2. ความเป็นมา และแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกา ในประเทศสหรัฐอเมริกามีองค์กรหรือนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดูแล และบริหารทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน บริหารงานชุมชนในลักษณะเช่นเดียวกันนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย เรียกว่า “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” การจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่คุ้นเคยกันดีในระบบบอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐอเมริกานับแต่เริ่มศตวรรษใหม่ แต่การจัดตั้งนิติบุคคลในรูปของสมาคมผู้ถือ จัดทำเอกสารข้อตกลงหรือเงื่อนไขในการปรับปรุงมาตรฐานของบ้านพักอาศัยและเอกสารที่เกี่ยวข้องอื่นที่ทำให้แนวคิดมีการแตกยอด ซึ่งหลังจากนั้นเมื่อมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่โฆษณาให้เห็นถึงสนามกอล์ฟ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และสิ่งอำนวยความสะดวกหรือสิ่งบันเทิงการต่างๆ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจึงกลายมาเป็นเหมือนเครื่องมือในการเป็นเจ้าของ และบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้

ในช่วงต้นปี 1960 การแพร่หลายของกฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในทั้งห้าสิบมลรัฐ เช่นเดียวกับการเกิดขึ้นของการแบ่งสรรเพื่อใช้สิทธิหรือประโยชน์ในทรัพย์สิน ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กับที่พักอาศัยไม่มากนักน้อยโดยอาศัยรูปแบบของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย นอกจากนี้สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ยังเอาไปใช้กับการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกขนาดใหญ่ เช่น สนามกอล์ฟ ที่ออกแบบมาเพื่อให้ผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมสองแห่งหรือมากกว่าได้ใช้สอยและจ่ายค่าบำรุงเพื่อการดูแลรักษา

แรงผลักดันสำคัญอีกอย่างในการใช้รูปแบบสมาคมผู้ถือครอง ที่อยู่อาศัยสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเกิดมาจากหน่วยงานท้องถิ่น ที่ปฏิเสธจะตัดถนนเข้าไปในโครงการเกิดใหม่ เพราะต้องการจะลดค่าใช้จ่ายของหน่วยงานตนเอง เป็นผลให้ต้องมีหรือองค์กรส่วนบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ที่ปกติควรจะเป็นของหน่วยงานท้องถิ่น เช่น ซ่อมถนนที่เป็นหลุมเป็นบ่อ กวาดหิมะ หรือวางระเบียบการจอดรถและจำกัดความเร็วในชุมชน การจัดตั้งนิติบุคคลสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจึงเป็นการลดภาระหน้าที่ของหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐ ซึ่งผลที่ตามมา คือ การเพิ่มขึ้นอย่างมากของโครงการที่ใช้สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

### 3. ความเป็นมาและแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย

เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคม และจำนวนประชากรที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งรัฐได้ให้ความสำคัญในเรื่องของการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยได้กำหนดนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินจำนวนมากต่างหันมาทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหลายรูปแบบ

และรัฐบาลได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อมาควบคุมการจัดสรรที่ดินและเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม ป้องกันการทุจริตหรือโกงของผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นการวางผังเมืองให้เป็นที่เรียบร้อย และได้กำหนดมาตรการต่างๆ ควบคุมการสาธารณูปโภค แต่อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะประกาศใช้กฎหมายฉบับนี้แล้วก็ยังเกิดปัญหาขึ้นมากมาย โดยเฉพาะในเรื่องของการดูแลรักษาสาธารณูปโภค เนื่องจากผู้จัดสรรไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภค ไม่ว่าจะเป็นกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรขายบ้านหมดแล้ว หรือผู้ประกอบการเลิกกิจการไปแล้ว หรือไม่อาจดูแลรักษาสาธารณูปโภคได้ ทำให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม และกฎหมายไม่มีสภาพบังคับ หรือไม่มีบทลงโทษแก่ผู้จัดสรรที่ดินดังกล่าวได้ หรือปัญหาจากผู้จัดสรรไม่ยอมโอนให้เป็นสาธารณูปโภคเพราะอาจขัดผลประโยชน์ที่ผู้จัดสรรได้รับ หรือปัญหาจากการที่ผู้จัดสรรต้องการโอนสาธารณูปโภคให้แก่หน่วยงานของรัฐ แต่หน่วยงานของรัฐไม่มีความพร้อมหรืองบประมาณมาดูแลรักษา หรือแม้ว่าหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านนั่นเอง แต่ก็ไม่มีกฎหมายรองรับและให้สิทธิในการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นนี้มากนัก

#### ความหมายของคหบาล

คำว่า คหบาล เป็นคำที่มีความหมายในทางที่เป็นองค์การปกครองเช่นเดียวกับคำว่า รัฐบาล เทศบาล และสุขาภิบาล แต่คหบาลเป็นการใช้ในระดับหมู่บ้านเท่านั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหมู่บ้านจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นเคหะชุมชนในเมือง

คหบาล เป็นคำที่สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพ จำกัด บัญญัติขึ้นในระเบียบสหกรณ์ว่าด้วยกรรมการคหบาล พ.ศ.2513 ซึ่งต่อมาหมู่บ้านสหกรณ์ฯ ได้ใช้ระเบียบสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพ จำกัดว่าด้วยคหบาล พ.ศ.2529 เป็นแม่บทในการปกครองและบริหารงานของหมู่บ้าน

ในระเบียบดังกล่าวได้ให้คำนิยามศัพท์ “คหบาล” ว่าหมายถึง การดำเนินงานร่วมกันเพื่อให้เกิดความสุขสมบูรณ์ในการอยู่อาศัย ณ ท้องถิ่นที่กำหนดแห่งใดแห่งหนึ่ง

#### อำนาจหน้าที่ของคหบาล

คหบาล เมื่อจัดตั้งขึ้นมาแล้ว คหบาลมีภารกิจที่กว้างขวางครอบคลุมกิจกรรมของชุมชนครบทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นการดูแลรักษาทรัพย์สิน และสาธารณูปโภคต่างๆ การจัดการบริการสาธารณะต่างๆ ทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งการปกครองและพัฒนาชุมชน ทั้งนี้โดยมีเป้าหมายหลักอยู่ที่ความสุขสมบูรณ์ ในการอยู่อาศัยร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้านนั่นเอง

#### โครงสร้างการบริหารงานของคหบาล

โดยที่คหบาลเป็นองค์กรชุมชนของผู้อยู่อาศัยซึ่งมุ่งเน้นการดำเนินงานร่วมกันเป็นหลัก ดังนั้นในการจัดระเบียบการบริหารงาน จึงมีบุคคลและฝ่ายต่างๆ เข้ามีส่วนร่วมหลายฝ่าย ที่สำคัญคือ สมาชิกคหบาล คือ ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของบ้าน และอยู่อาศัยในเขตคหบาล

สภาคหบาล หมายถึง สภาผู้ควบคุมการบริหารงานของคหบาล ซึ่งประกอบด้วยสมาชิกที่เป็นผู้แทนประจำเขตทั้งหมด

คณะกรรมการคหบาล หมายถึง คณะบุคคลผู้ได้รับความไว้วางใจให้บริหารงานคหบาล โดยคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพ จำกัด ได้ประกาศแต่งตั้ง จะมีการเลือกตั้งสมาชิกสภาฯ ระหว่างกันเอง

สำนักงานคหบาล หมายถึง หน่วยงานที่ทำหน้าที่ปฏิบัติงานต่างๆ ของคหบาลตามที่คณะกรรมการคหบาลมอบหมาย

คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ จะเป็นผู้ควบคุมดูแลการดำเนินงานของคหบาลโดยผ่านทางที่ปรึกษาคหบาล

ลักษณะและวิธีการบริหารงานของคหบาล

คณะกรรมการคหบาล และสำนักงานคหบาลเป็นองค์กรหลักที่ทำหน้าที่ในการบริหารงานของคหบาล จัดให้มีการประชุม จัดทำงบประมาณรายรับรายจ่าย คหบาลเน้นการดำเนินงานร่วมกันเป็นหลัก แม้ว่าคหบาลจะประกอบด้วย สภาคหบาล คณะกรรมการคหบาล สำนักงานคหบาล และคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ฯ ในการบริหารงานแล้วก็ตาม คหบาลก็ยังถือว่าสมาชิกผู้เป็นเจ้าของบ้าน มีส่วนสำคัญยิ่งต่อความสำเร็จและล้มเหลวของคหบาล จึงได้เปิดโอกาสให้สมาชิกของคหบาลมีส่วนร่วมในการบริหารงานด้วยอย่างเต็มที่ โดยการมีส่วนร่วมในการบริหารงานของสมาชิก มี 2 ลักษณะใหญ่ คือ มีส่วนร่วมในฐานะที่จะได้รับ และหน้าที่ที่พึงปฏิบัติ

การมีส่วนร่วมในฐานะสิทธิที่จะพึงได้ คือ

1. อาศัยอยู่ในบ้านของตน โดยปกติสุข ปราศจากการรบกวนจากเพื่อน บ้านและมีสิทธิที่จะได้รับบริการหรือใช้สิ่งสาธารณะและสาธารณูปโภคต่างๆ ในหมู่บ้านที่ไม่ขัดกับสิทธิและผลประโยชน์ของผู้อื่น

2. เสนอความเห็นหรือยื่นคำร้องทุกข์ต่างๆ เกี่ยวกับการอยู่อาศัยเพื่อความปกติสุขและความเจริญก้าวหน้าของคหบาล

3. เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียงลงคะแนนต่างๆ ที่คหบาลจัดให้มีขึ้น

การมีส่วนร่วมในฐานะหน้าที่ที่พึงปฏิบัติ ได้แก่

1. ปฏิบัติงานในการอยู่อาศัย ตามลักษณะของการอยู่อาศัยร่วมกัน กล่าวคือ รับผิดชอบในภัยพิบัติและการแก้ไขป้องกันร่วมกัน ช่วยเหลือกันและกัน เพื่อความปกติสุขต่างๆ ตลอดจนให้ความร่วมมือในกิจการของคหบาลที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ดังกล่าว

2. ปฏิบัติตามระเบียบข้อกำหนดของคหบาล ข้อเสนอแนะชี้ชวน และคำบอกกล่าว เป้าร้องต่างๆ ของคหบาล เพื่อความก้าวหน้าแห่งสังคมของตน

3. ค่าระค่าบริการ ค่าธรรมเนียม ค่าบำรุง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ของเทศบาลตามส่วนของคนที่พักชำระ

เมื่อพิจารณาโดยถ่วงแท้แล้วจะเห็นได้ว่า การบริหารงานของเทศบาลวางอยู่บนรากฐานของการพึ่งพาตัวเอง ทั้งโดยการบริหารงานด้วยผู้อยู่อาศัยเอง และอาศัยการเงินของสมาชิกเองในการบริหาร สำหรับลักษณะการบริหารก็ยึดถือวิธีการของประชาธิปไตยเป็นหลักในส่วนการจัดโครงสร้างองค์กรก็มุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของทุกฝ่าย รวมทั้งมีหลักการควบคุมตรวจสอบและการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกันด้วย

จากแนวคิดเทศบาลซึ่งเป็นรูปแบบของการบริหาร และปกครองตนเอง ของสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพ จำกัด ได้เป็นต้นแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ในหลายหมู่บ้านหลายชุมชนซึ่งมีวิธีการดำเนินงานที่แตกต่างออกไปตามรูปแบบของวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง แต่อย่างไรก็ดี คณะกรรมการที่ผู้อยู่อาศัยคัดเลือกหรือจัดตั้งขึ้นมา ก็ไม่ได้เป็นนิติบุคคลตามนัยของกฎหมาย ที่สามารถจะกระทำการใดๆ หรือก่อนิติสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกในนามของคณะกรรมการหมู่บ้าน เช่น การรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินมาเป็นกรรมสิทธิ์และทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาตนเอง ในการยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงได้นำแนวคิดเทศบาลมาปรับเปลี่ยนเพื่อให้คณะกรรมการหมู่บ้านสามารถเป็นผู้แทนของหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ในขณะเดียวกัน เทศบาลของสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพ จำกัด หรือองค์กรที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ในรูปแบบอื่นก็ได้รับสิทธิต่าง ๆ เช่นเดียวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีสาระสำคัญส่วนหนึ่งเพื่อแก้ไขปัญหาของหมู่บ้านจัดสรร และวางแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรให้มีมาตรฐานมากขึ้น โดยมาตรา 43 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเพื่อให้ผู้ซื้อได้ใช้ประโยชน์ และจำเป็นต้องมีการบริหารชุมชน หรือการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ใช้ประโยชน์ได้ตลอดไป ถ้าผู้จัดสรรประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนในมาตรา 44 โดยได้เปิดทางเลือกไว้ 3 แนวทาง คือ

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้จัดการดูแลบำรุงรักษา ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณะประโยชน์

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543จึงเป็นกระบวนการทางกฎหมายรูปแบบใหม่ที่เข้ามาดูแลและจัดการกับชุมชนหมู่บ้านจัดสรร และรับโอนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้รับผิดชอบดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแทนผู้จัดสรรที่ดิน

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินของปี พ.ศ.2543 ยังได้ให้สิทธิและหน้าที่กับคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานตามวัตถุประสงค์ของการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ทฤษฎีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเกิดขึ้น เนื่องจากการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ตามมาตรา 44(1) เพื่อรับโอนทรัพย์สินต่างๆ อันเป็นสาธารณูปโภค เพื่อดำเนินการต่างๆ ในการบริหาร ดูแลรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ฉะนั้น จากการศึกษาทฤษฎีของนิติบุคคลในหัวข้อ 2.3 ในเรื่องของความเป็นมาแนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคลแล้ว จะเห็นได้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดจากการรวมกลุ่มของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นคณะบุคคลจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เข้าหลักทฤษฎีที่ยึดถือว่านิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล และจากความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดินอันเกิดจากสัญญาซื้อขาย ถือว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเพราะผลของสัญญา หรือเพราะนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญาอันเข้าหลักทฤษฎีสัญญา อีกทั้งเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นนิติบุคคลเพราะกฎหมายรับรอง โดยมีสถานะภาพแยกออกจากบุคคลธรรมดา และมีสิทธิและหน้าที่เสมือนบุคคลธรรมดาได้รับการปฏิบัติเสมือนบุคคลธรรมดาเพียงถือว่าเป็นบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้น จึงจัดได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดอยู่ในหลักทฤษฎีสम्मติว่าเป็นบุคคล เช่นเดียวกัน (กิตติยา ผนิดรัตน์กร, 2548, หน้า 67)

ความหมายและหลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เนื่องจากเกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นมากมายในขณะที่ใช้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และประกอบกับกฎหมายฉบับนี้ได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว จึงได้มีการร่างกฎหมายใหม่ขึ้นโดยนำสภาพ และปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน พร้อมกับข้อบกพร่องของนิติบุคคลอาคารชุดมาประกอบการพิจารณา และได้ออก

กฎหมายใหม่ขึ้น คือ “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543” ซึ่งได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นครั้งแรก โดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย รวมกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลจัดการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรกันเอง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

### 1. ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 46 ได้กล่าวถึงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล และให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และให้คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกกรณีที่ดินได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไว้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

วิรัช มัญชุศรี (2547, หน้า 12) ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ หน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายคล้ายกับบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน โดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมดประชุมตกลงกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนทรัพย์สินประเภทสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและบำรุงรักษา และที่ประชุมมีมติที่จะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และยอมรับข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ร่วมกันจัดตั้งขึ้นมาและมีมติแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนไว้ตอนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

### 2. หลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หลักทั่วไปของนิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้ (กรมที่ดิน, ออนไลน์, 2549)

2.1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 กำหนดให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรตกเป็นภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ จะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์

แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ นอกจากนั้นยังกำหนดให้ผู้จัดสรรทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น

ตามมาตรา 4 การดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้กำหนดอัตราร้อยละของราคาก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค) และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินและคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน (ร้อยละ 7 ของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณา)

## 2.2 การพื้นที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 กำหนดว่าภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลารับผิดชอบต่อในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้มีการดำเนินการตามลำดับ ดังนี้

2.2.1 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

2.2.2 ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา

2.2.3 ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณะประโยชน์ จะเห็นได้ว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเลือกการจัดตั้งได้โดยจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ตามพระราชบัญญัตินี้ หรือจัดตั้ง “นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น” เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาตนเอง ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมี 5 รูปแบบ คือ

### 1. จัดตั้งเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล

ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล เป็นการตกลงของบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปเพื่อการทำกิจการร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหากำไรมาแบ่งปันกัน ผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนต้องร่วมรับผิดชอบในหนี้สินของห้างโดยไม่จำกัดจำนวน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1025

จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ได้ที่กรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลทำให้ผลของการนำมาบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจดทะเบียนในรูปแบบห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลมีฐานะเป็นนิติบุคคล ถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการเป็นผู้เป็นหุ้นส่วน



โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในรูปห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลยังไม่ค่อยมี

## 2. จัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด

บริษัทจำกัดก่อตั้งโดยผู้เริ่มก่อการตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป เข้าชื่อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อกระทำการกิจการร่วมกันโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แต่กิจการที่ทำนั้น โดยแบ่งทุนเป็นหุ้นส่วนมีมูลค่าเท่าๆ กัน โดยผู้ถือหุ้นต่างรับผิดชอบจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1097 ประกอบกับ มาตรา 1096 และ 1012

เนื่องจากการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัท ในหมู่บ้านจัดสรรนั้น ระบบการบริหารที่เป็นรูปธรรม ซึ่งผู้อยู่อาศัยในฐานะผู้ถือหุ้นทำความเข้าใจได้ง่ายและสะดวกต่อการตรวจสอบบัญชีและการเงิน ดังนั้นจึงเกิดแนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นรูปบริษัท 3 ประการ คือ (ภาสกร ชูณหอไร, 2539, หน้า 28-29)

1. บริษัทจะมีสภาพเป็นนิติบุคคล คือ อาจฟ้องหรือถูกฟ้องโดยใช้ชื่อของบริษัทเองและสามารถมีกรรมสิทธิ์ และ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้
2. แนวความคิดเรื่องการร่วมหุ้น คือ เป็นแนวคิดที่ทำให้มีการแบ่งส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางโดยแบ่งออกเป็นหน่วยเล็กๆ เพื่อระดมทุนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจากลูกบ้านได้อย่างถูกต้องกฎหมาย
3. แนวความคิดเรื่องความรับผิดชอบจำกัด คือ เป็นแนวคิดที่ช่วยปกป้องผู้ถือหุ้นไม่ให้ต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว ในกรณีที่บริษัทมีปัญหาทางการเงิน เพราะผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะมีส่วนรับผิดชอบเพียงส่วนที่ตนลงทุน

วิธีการจัดตั้งบริษัทจำกัด ต้องดำเนินตามขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

1. ผู้เริ่มก่อการซึ่งมีจำนวนตั้งแต่ 7 คนขึ้นไป เข้าชื่อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1097 ซึ่งจะต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1098 เช่น ชื่อบริษัท ที่ตั้งสำนักงาน วัตถุประสงค์ของบริษัท จำนวนหุ้นและมูลค่าหุ้น เป็นต้น
2. นำหนังสือบริคณห์สนธิไปจดทะเบียน ซึ่งหากบริษัทตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครนำไปจดทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ ถ้าเป็นต่างจังหวัดจดทะเบียนที่สำนักงานพาณิชย์จังหวัด
3. เปิดให้มีการลงชื่อซื้อหุ้นจนครบ
4. ผู้เริ่มก่อการต้องนัดเรียกผู้เข้าชื่อซื้อหุ้น มาประชุมจัดตั้งบริษัท ตามมาตรา 1107 และจะต้องมีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทด้วยเพื่อรับงานจากผู้เริ่มก่อการไปดำเนินงานต่อ

5. กรรมการชุดแรกต้องจัดการเรียกให้ผู้เริ่มก่อการ และเข้าซื้อหุ้นทั้งหลายใช้เงินค่าหุ้นครั้งแรกอย่างน้อยร้อยละ 25 ตามมาตรา 1110

6. หลังจากมีการชำระค่าหุ้นเสร็จแล้ว กรรมการบริษัทต้องไปขอจดทะเบียนบริษัทภายใน 3 เดือนนับแต่วันประชุมตั้งบริษัทตามมาตรา 1111

เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา 1015 มีสิทธิและหน้าที่ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

ดังนั้น ผลของการนำการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจดทะเบียนในรูปแบบบริษัท เมื่อจดทะเบียนบริษัทที่กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล ถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการเป็นผู้ถือหุ้นทำหน้าที่บริหาร และเงินลงทุนของแต่ละคนเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือนหรือรายปี ซึ่งข้อเสียของการจัดตั้งเป็นบริษัท คือคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจะควบคุมการใช้ประโยชน์บ้านของสมาชิกที่ต่อเติมปรับปรุง เช่น จากการใช้ที่อยู่อาศัยกลายเป็นโรงงานหรือร้านค้าได้ลำบาก เนื่องจากยังไม่มีความหมายรองรับสิทธิและอำนาจของคณะกรรมการหมู่บ้านในส่วนอื่นๆ ที่ไม่ใช่ส่วนกลางของโครงการ

### 3. การจัดตั้งเป็นสมาคม

การจัดตั้งเป็นสมาคม นั้น มีลักษณะเป็นองค์กรที่ดำเนินกิจการโดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 78 ซึ่งบัญญัติว่า “การก่อตั้งสมาคมเพื่อกระทำการใดๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกันและมีมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ต้องมีข้อบังคับและจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายนี้” และเมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา 83 โดยคณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินกิจการของสมาคมตามกฎหมาย และข้อบังคับภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ และเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 87) บรรดากิจการที่คณะกรรมการของสมาคมได้กระทำไป แม้จะปรากฏภายหลังว่ามีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการตั้ง หรือคุณสมบัติของกรรมการของสมาคมกิจการนั้นย่อมมีผลสมบูรณ์ (มาตรา 88) ในกรณีที่มีการเลิกสมาคม ให้มีการชำระบัญชีสมาคมและให้นำบทจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีสมาคมโดยอนุโลม (มาตรา 106) เมื่อได้ชำระบัญชีแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด จะแบ่งให้แก่สมาชิกของสมาคม นั้นไม่ได้ ทรัพย์สินที่เหลือนั้นจะต้องโอนให้แก่สมาคมหรือมูลนิธิ หรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับสาธารณกุศล ตามที่ได้ระบุชื่อไว้ในข้อบังคับของสมาคม หรือถ้าข้อบังคับไม่ได้ระบุชื่อไว้ ก็ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ แต่ถ้าข้อบังคับของสมาคมหรือที่ประชุมใหญ่มิได้ระบุผู้รับ

โอนทรัพย์สินดังกล่าว หรือระบุไว้แต่ไม่สามารถปฏิบัติได้ ให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นตกเป็นของแผ่นดิน (มาตรา 107)

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปสมาคม เช่น หมู่บ้านศรีนครพัฒนา ถนนสุขุมวิท 1 คลองกุ่ม

#### 4. การจัดตั้งเป็นมูลนิธิ

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 110 ได้บัญญัติว่า “มูลนิธิ ได้แก่ ทรัพย์สินที่จัดสรรไว้โดยเฉพาะเพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณะประโยชน์อย่างอื่น โดยมีได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกันและได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ การจัดการทรัพย์สินของมูลนิธิ ต้องไม่ใช่เป็นการหาผลประโยชน์เพื่อบุคคลใด นอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั่นเอง

มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล (มาตรา 122) ในกรณีที่มีการเลิกมูลนิธิ ให้มีการชำระบัญชีมูลนิธิและให้นำบทบัญญัติในบรรพ 3 ลักษณะ 22 ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีมูลนิธิ โดยอนุโลม ทั้งนี้ให้ผู้ชำระบัญชีเสนอรายงานการชำระบัญชีต่อนายทะเบียน และให้นายทะเบียนเป็นผู้อนุมัติรายงานนั้น (มาตรา 133) เมื่อได้ชำระบัญชีแล้ว ให้โอนทรัพย์สินของมูลนิธิให้แก่มูลนิธิ หรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ตามมาตรา 110 ซึ่งได้ระบุชื่อไว้ในข้อบังคับของมูลนิธิ ถ้าข้อบังคับของมูลนิธิได้ระบุชื่อมูลนิธิหรือนิติบุคคลดังกล่าวไว้ พนักงานอัยการผู้ชำระบัญชีหรือผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใดอาจร้องขอต่อศาลให้จัดสรรทรัพย์สินนั้นแก่มูลนิธิหรือนิติบุคคลอื่นที่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์ใกล้เคียงที่สุด กับวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นได้ ถ้ามูลนิธินั้นถูกศาลสั่งให้เลิกเมื่อมีเหตุตามที่กำหนดในข้อบังคับ หรือ ถ้ามูลนิธิตั้งขึ้นไว้เฉพาะเวลาใด เมื่อสิ้นระยะเวลานั้น หรือการจัดสรรทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งไม่อาจกระทำได้ ให้ทรัพย์สินของมูลนิธิตกเป็นของแผ่นดิน (มาตรา 134) โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปมูลนิธิไม่ค่อยมี

#### 5. การจัดตั้งเป็นสหกรณ์

พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 ได้นิยามคำว่า สหกรณ์ หมายความว่า คณะบุคคลซึ่งร่วมกันดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยช่วยตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมของบรรดาสมาชิกโดยวิธีช่วยตนเอง และช่วยเหลือซึ่งกันและกันตามหลักการสหกรณ์

1. มีกิจการร่วมกันตามประเภทของสหกรณ์ที่ขอจดทะเบียน
2. มีสมาชิกเป็นบุคคลธรรมดาและบรรลุนิติภาวะ

3. มีทุนซึ่งแบ่งเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่า ๆ กัน และสมาชิกแต่ละคนจะต้องถือหุ้นอย่างน้อยหนึ่งหุ้น แต่ไม่เกินหนึ่งในห้าของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด

4. มีสมาชิกซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อบังคับ ภายใต้บทบัญญัติ มาตรา 43(7)

ประเภทของสหกรณ์ที่จะรับจดทะเบียนให้กำหนด โดยกฎกระทรวงให้สหกรณ์ที่ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 37 วรรคท้าย)

ผลดีของการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร ได้แก่ (จุไรพร ภู่เฝือก, 2529, หน้า 128)

1. สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ได้อย่างมีประสิทธิภาพจากเงินค่าหุ้นที่สมาชิกชำระมาเป็นค่าใช้จ่าย

2. สามารถบำรุงรักษา และแก้ไขสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้ทันต่อความต้องการของสมาชิก โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้บริหารงาน

3. มีอำนาจในการฟ้องร้องต่อผู้ผิดที่เกิดขึ้นได้เนื่องจากการจัดตั้งสหกรณ์เป็นการจัดตั้งองค์กรที่มีกฎหมายรองรับ

4. การดำเนินการโดยสมาชิก เพื่อสมาชิก ถือเป็นแนวทางในการเสริมสร้างประชาธิปไตย แต่อย่างไรก็ตาม การจัดตั้งสหกรณ์เพื่อจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อเสีย คือ หากสมาชิกรายได้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางติดต่อกันหลายเดือน คุณสมบัติการเป็นสมาชิกก็จะหมดไป ทำให้คณะกรรมการสหกรณ์ไม่สามารถบังคับเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางกับรายนั้นได้อีกต่อไป

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปสหกรณ์ เช่น หมู่บ้านแมกไม้ ถนนรามอินทรา

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น (กรมที่ดิน, ออนไลน์, 2549) เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎหมายอื่นมีวัตถุประสงค์ เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิกผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ถือหุ้นออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิกผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ

แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมกำหนดวันจดทะเบียน โอนและส่งมอบจำนวนเงิน รับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียน โอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินบัญชีทรัพย์สินฯ ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

#### **การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กรมที่ดิน, ออนไลน์, 2549)**

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อจดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคลมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

#### **อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

1. จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน
2. กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัย และการจราจร
3. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย
4. เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป)
5. จัดให้มีบริการสาธารณะ
6. ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย

ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรายละเอียดดังนี้ (นกร มุขศรี, 2546, หน้า 66-67)

1. ความสามารถรับโอนทรัพย์สิน และสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรมาเป็นของผู้ซื้อบ้านทุกๆ คน ซึ่งก่อนจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถกระทำได้ แต่หลังจดทะเบียนจัดตั้งเรียบร้อยแล้วจะมีทรัพย์สินหลายรายการที่ผู้ขายต้องโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิ โฉนดที่ดินที่เป็นถนนทางเท้า สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย และकुคลองหรือทะเลสาบ รวมทั้งที่ดินที่ตั้งสโมสร คลับเฮาส์ เป็นต้น

2. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนหลักทรัพย์ และภาษีอากรจากรัฐไม่ว่าในส่วนที่กรมที่ดินเรียกเก็บขณะทำนิติกรรม หรือภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี รวมทั้งภาษีมูลค่าเพิ่มของ

กรมสรรพากรจากสมาชิกที่อยู่ภายในโครงการร่วมกันชำระค่าบริหารจัดการ และดูแลบำรุงรักษา สาธารณูปโภคส่วนกลาง

3. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกรายในโครงการมีส่วนร่วมในการบริหารหมู่บ้านตั้งแต่การ กำหนดกฎระเบียบที่ใช้บังคับในชุมชน การออกสิทธิ ออกเสียงคัดค้านหรือให้ความเห็นชอบในที่ ประชุมใหญ่ รวมทั้งการแต่งตั้งสมาชิกคนหนึ่งคนใดเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

4. ปัญหาความเดือดร้อนราคาญต่างๆ จะได้รับการแก้ไขให้น้อยลงไม่ว่าการตั้งโต๊ะ ตั้ง อุปกรณ์และหาบเร่งแผงลอยที่วางระเกะระกะบนถนนบนทางเท้า ตลอดจนระเบียบในการจอดรถ เป็นต้น

5. ถนนหนทางและไฟฟ้า ประปา อีกทั้งบริการทางด้านสาธารณะที่ชำรุดทรุดโทรม จะมีงบประมาณปรับปรุงซ่อมแซมแน่นอน ทั้งนี้ทั้งนั้นก็เพราะคณะกรรมการหมู่บ้านสามารถจัดเก็บ เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

6. หมู่บ้านนั้นจะมีกฎหมายจัดระเบียบของตนเองเรียกว่า “ข้อบังคับ” ซึ่งยกร่างและให้ ความเห็นชอบโดยสมาชิกในโครงการ

7. เจ้าของที่ดินทุกแปลงทุกราย แม้แต่เจ้าของโครงการที่ขายบ้านที่ดินยังไม่หมดจะต้อง อยู่ภายใต้กฎกติกาเดียวกันและมีหน้าที่ร่วมกันออกเงินค่าดูแลบำรุงรักษาส่วนกลาง

8. มูลค่าทรัพย์สินจะทวีเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นที่ดินและตัวบ้าน

9. ชุมชนที่พักอาศัยจะมีแต่ความสุข สะอาดและปลอดภัย ปราศจากมลพิษใดๆ อีกไม่มีการทะเลาะเบาะแว้งกัน

## เปรียบเทียบนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และนิติบุคคล

### หมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความ แตกต่างกัน ดังนี้

#### 1. การแบ่งประเภท

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ

1.1 ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล (มาตรา 1025)

1.2 บริษัทจำกัด (มาตรา 1096 ประกอบมาตรา 1097)

1.3 สมาคม (มาตรา 78)

1.4 มูลนิธิ (มาตรา 110)

ส่วนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นั้น โครงการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป แบ่งประเภทการจัดสรรที่ดินเป็น (มาตรา 4)

- ก. เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
- ข. เพื่อประกอบการพาณิชย์
- ค. เพื่อประกอบอุตสาหกรรม หรือ
- ง. เพื่อประกอบเกษตรกรรม

## 2. วัตถุประสงค์

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีวัตถุประสงค์แตกต่างกันไปตามประเภทของนิติบุคคล คือ

ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลและบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แต่กิจการค้าที่ทำร่วมกัน (มาตรา 1012)

สมาคม มีวัตถุประสงค์เพื่อกระทำการใด ๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกัน และมีใช้เป็นการหาทำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน (มาตรา 78)

มูลนิธิ มีวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษาหรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่นโดยมิได้มุ่งหาประโยชน์มาแบ่งปันกัน (มาตรา 110)

ส่วนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ตามมาตรา 43 วรรคแรก ไปจัดการดูแลบำรุงรักษา (มาตรา 44(1))

## 3. การจดทะเบียน

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้แล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (มาตรา 65)

ส่วนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เมื่อได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้แล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล ด้วยอาศัยอำนาจกฎหมายอื่น ซึ่งก็คือพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 65)

## 4. ผู้แทน

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องมีผู้แทนคนหนึ่งหรือหลายคนตามกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งจะได้อำนาจไว้ (มาตรา 70) ความประสงค์ของนิติบุคคลย่อม

แสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล (มาตรา 70 วรรค 2) ในกรณีที่นิติบุคคลมีผู้แทนหลายคน การดำเนินกิจการให้เป็นไปตามเสียงข้างมากของผู้แทนของนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะให้มีข้อกำหนดไว้เป็นประการอื่นในกฎหมายข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง (มาตรา 71)

ส่วนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติของการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (มาตรา 46 วรรค 2) คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46 วรรคท้าย)

#### 5. อำนาจและหน้าที่

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีอำนาจและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ภายในขอบเขตหรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติ หรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง (มาตรา 66) มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ ซึ่งโดยสภาพจะมีพึงได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา (มาตรา 67)

ส่วนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีอำนาจและหน้าที่ตามบทบัญญัติกฎหมายอื่น ซึ่งก็คือ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง (มาตรา 66) มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิ และหน้าที่ ซึ่งโดยสภาพจะมีพึงได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา (มาตรา 67) ซึ่งตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้

- 5.1 จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน
- 5.2 กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัย และการจราจร
- 5.3 เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย
- 5.4 เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป)
- 5.5 จัดให้มีบริการสาธารณะ
- 5.6 ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย

นิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ให้นิติบุคคลอาคารชุด มีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ตามกฎหมายอาคารชุด ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจและหน้าที่ ดังนี้



1. อำนาจในการใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม (ตามมาตรา 39)
2. อำนาจหน้าที่ที่จะรับเงินจากเจ้าของร่วม
3. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ (ตามมาตรา 39)
  - 3.1 ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
  - 3.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
  - 3.3 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้ง ในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
  - 3.4 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

SPU CHONBURI