บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

ปัจจุบันความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนยังคงมีอยู่จำนวนมาก และได้มีการ
ขยายตัวเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาเพราะจำนวนประชากรมีแต่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ที่ดินมีอยู่จำนวนจำกัด แม้ว่าในบางช่วงของภาวะเศรษฐกิจจะตกต่ำ หรืออัตราดอกเบี้ยในการผ่อนส่งชำระจะมีอัตราสูง ทำให้มีการชะลอตัว ในด้านการซื้อขายลงไปบ้างแต่รัฐก็ได้พยายามให้ความช่วยเหลือด้วยการออกมาตรการต่าง ๆ ในการฟื้นฟูภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้สามารถทรงตัวอยู่ได้มาโดยตลอด เช่น การลดค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และยกเว้นภาษี อากรตามประมวลรัษฎากรให้เป็นกรณีพิเศษ ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ในขณะเดียวกันปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชนก็มีมากตามไปด้วย อาทิ ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ไม่บำรุงรักษาถนน ปล่อยให้ชำรุดสัญจรไปมาไม่สะดวก บ่อบำบัดน้ำเสียใช้การไม่ได้ หรือ ไม่บำรุงรักษาบริการสาธารณะ หรือไม่จัดให้มีบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต หรือตามที่ได้โฆษณา เช่น ปล่อยให้มีการบุกรุกในที่ดินส่วนที่กันไว้เป็นพื้นที่สร้างโรงเรียนอนุบาล ไม่จัดสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ เป็นต้น ถึงแม้จะมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ออกมาใช้บังคับโดยยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เรื่อง ควบคุมการจัดสรรที่ดิน มาประมาณ 6 ปี แล้วก็ตาม แต่ยังคงมีการหลีกเลี่ยงกฎหมายไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ต้นทุนของตนลดลงซึ่งในแง่ของภาครัฐแล้ว ไม่ว่าจะเป็นการจัดสรรที่ดินที่อยู่ในระบบ หรือนอกระบบก็ตาม รัฐก็ยังคงมีภาระหน้าที่ที่จะต้องดูแลให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม โดยหาแนวทางและออกมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสม เพื่อมารองรับให้ทันต่อความเจริญก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เพื่อช่วยให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี และอยู่อาศัยร่วมกันอย่างมีความสุข

2. ข้อเสนอแนะ

โดยที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการดำเนินการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งเอื้อประโยชน์ต่อรัฐในการควบคุม การจัดระเบียบการจัดสรรที่ดินของเอกชน แต่การบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ยังคงมีช่องว่างและมีบทบัญญัติบางประการที่ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติ ก่อให้เกิดปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัตินี้ได้ ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะมาตรการทางกฎหมายในการแก้ปัญหาจากการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้

2.1 มาตรการทางกฎหมายในด้านการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนโดยรัฐ

2.1.1 ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ปัญหากรณีดังกล่าวตามมาตรา 21 และมาตรา 22 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่รอการดำเนินการเรื่องแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อนในกรณีผู้ขอไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดิน เพื่อการจัดสรรที่ดิน โดยให้ดุลพินิจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการวินิจฉัยกรณีใดเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ทำให้เกิดปัญหาการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ กัน

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ควรมีมาตรการทางกฎหมายเพิ่มเติมตามมาตรา 22 โดยให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการวินิจฉัยว่ากรณีใดเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ เพื่อมิให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจช่วยเหลือผู้ประกอบการหรือถูกข่มขู่จากผู้มีอิทธิพล และควรมีการแก้ไขมาตรา 4 โดยขยายกรอบเวลาของการแบ่งแยกที่ดินจากเดิมภายในกำหนดเวลาสามปีแก้ไขเป็นภายในกำหนดเวลาห้าปี

2.1.2 กรณีการไม่ใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของผู้ขาย

โดยที่ได้มีการประกาศใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เพื่อให้มีผลบังคับใช้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ตามมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยหากฝ่าฝืนมีบทกำหนดโทษอยู่ตามมาตรา 63 ซึ่งพบว่าเกิดปัญหาดังกล่าว คือในบางโครงการ
ผู้ขายจะใช้แบบมาตรฐานของสัญญาเฉพาะในขั้นตอนการยื่นขออนุญาตเพื่อขอจัดสรรที่ดินเท่านั้น แต่ในขั้นตอนการเข้าทำสัญญากับผู้ซื้อ ผู้ขายได้นำสัญญาซึ่งผู้ขายได้ร่างขึ้นมาใช้กับผู้ซื้อ ซึ่งหาข้อความในสัญญาไม่เป็นคุณก็เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่จะต้องดำเนินการทางศาลเพื่อให้ข้อความในนั้นไม่มีผลบังคับใช้

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ควรให้มีบทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้ขายใช้สัญญาประเภทเดียวกันกับที่ได้ยื่นขอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยหากผู้ขายต้องการให้สัญญาของผู้ขายเองก็บังคับให้ต้องยื่นแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาเพื่ออนุญาตก่อน หากผู้ขายฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม หากสัญญาที่ผู้ขายใช้มีข้อความใดที่ไม่เป็นคุณกับผู้ซื้อ สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลบังคับใช้และให้ถือเสมือนว่าใช้ข้อสัญญาตามที่แบบมาตรฐานของสัญญากำหนดขึ้นและเพิ่มบทกำหนดโทษในส่วนค่าปรับให้หนักขึ้นในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืน

2.1.3 กรณีคำว่า “สาธารณูปโภค” มีความหมายอย่างไร

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ .ศ. 2543 ให้คำนิยามไว้แต่บริการสาธารณะ
ไม่ได้ให้คำนิยาม “สาธารณูปโภค” ทำให้เกิดปัญหาว่าอะไร เป็นสาธารณูปโภค ซึ่งมีผลในการค้ำประกัน การจัดทำตามมาตรา 24 การบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ตามมาตรา 43 และการโอนกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 44 ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ควรมีมาตรการทางกฎหมายเพิ่มเติม โดยกำหนดนิยาม “สาธารณูปโภค” ไว้ในบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 4 เพื่อความชัดเจนและถูกต้องครบถ้วน

2.1.4 กรณีการไม่นำพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ไปใช้บังคับแก่

หน่วยงานของรัฐ ที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

ปัญหาหน่วยงานอื่นที่มิได้อยู่ภายใต้การบังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 5 อาจไม่มีหรือมีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่ำกว่า
มาตรฐาน ที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินกำหนดไว้ใน หมวด 4 ตั้งแต่ มาตรา 43 – 53 ซึ่งทำให้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนจากการไม่มีผู้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ควรเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 5 ให้หน่วยงานอื่นซึ่งมิได้อยู่
ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องจัดให้มีมาตรฐานในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ไม่ต่ำกว่ามาตรฐาน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ.2543 เพื่อเป็นหลักประกันแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ให้คงอยู่ในสภาพดีตลอดไป

2.1.5 กรณีองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

โดยที่องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ตามมาตรา 7 แห่งพระราช
บัญญัติการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2543 ซึ่งประกอบด้วย อธิบดีกรมโยธาธิการ อธิบดีกรมการผังเมือง ฯลฯ และองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา 13 (1) ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนกรมการผังเมือง ฯลฯ เป็นกรรมการ พร้อมทั้งองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอื่น ตามมาตรา 13 (2) ประกอบด้วยผังเมืองจังหวัด โยธาธิการจังหวัด ฯลฯ เป็นกรรมการไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง เนื่องจากได้มีการปรับปรุงกระทรวงทบวงกรม ทำให้ กรมโยธาธิการและกรมการผังเมือง รวมเป็นกรมเดียวกัน

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ควรปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 7 และ 13 (1) ,(2) ใหม่ ให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันที่ได้มีการปฏิรูประบบ
ข้าราชการ ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.2534 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.2545

2.1.6 กรณี ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 52 ได้กำหนดขอบเขตการ

ใช้ อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ที่จะสั่งห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดิน กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอม ตามมาตรา 43 ลดไป หรือเสื่อมความ สะดวก เช่น การรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง แต่กฎหมายจำกัดเฉพาะการสั่งต่อผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น ส่วนกรณีบุคคลอื่นเป็นผู้กระทำให้สาธารณูปโภคลดไป หรือเสื่อมความสะดวกก็จะต้องไปดำเนินการตามบทบัญญัติเรื่องละเมิดในทางแพ่ง ไม่อาจใช้ มาตรา 52 บังคับแก่ผู้จัดสรรที่ดินได้

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ในมาตรา 52 ควรเพิ่มเติมว่า “ผู้ใดกระทำการใด ๆ .....”

เพื่อให้ครอบคลุมการกระทำที่เกิดจากผู้อื่น และเพื่อให้คณะกรรมการสามารถสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินไปดำเนินการแก้ไขได้

2.1.7 กรณีผู้จัดสรรที่ดินกระทำผิดไปจากที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอนุญาต

ปัญหาการบังคับใช้กฎหมาย ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

กรณีผู้จัดสรรที่ดินกระทำผิดไปจากที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอนุญาต เช่น ไม่ดูแลบำรุงรักษา

สาธารณูปโภค ฯลฯ ตามมาตรา43 หรือนำที่ดินสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก ตามมาตรา 52 กฎหมายได้กำหนดโทษ ตามมาตรา 65 กรณี โฆษณาให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต ตามมาตรา 29 กฎหมายได้กำหนดโทษไว้ ตามมาตรา 61 และ ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียด ตามมาตรา 23 (7) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความซึ่งควรบอกให้แจ้ง กฎหมายได้กำหนดโทษไว้ ตามมาตรา 60

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ถึงแม้กฎหมายจะได้มีบทกำหนดโทษในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน กระทำผิดไปจากที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอนุญาตไว้แล้ว แต่มาตรการดังกล่าวยังไม่เพียงพอ และมีอัตราโทษค่อนข้างต่ำ ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินยังมีการฝ่าฝืนอยู่เสมอ จึงควรเพิ่มเติม

อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน สามารถสั่งห้ามมิให้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยของผู้จัดสรรที่ดินได้ จนกว่าจะได้มีการดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอนุญาตไว้

2.1.8 กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถติดตามผู้จัดสรรที่ดินให้โอนสาธารณูปโภคในโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้

ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ .ศ. 2543 กรณี

ดังกล่าว และรวมถึงกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลดังกล่าวด้วยโดยหลักกฎหมายแล้วการจัดทำและบำรุงรักษา

สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 24 และ มาตรา 43 หากมีการฝ่าฝืน ผู้ค้ำประกันจะต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการ และผู้จัดสรรที่ดิน จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินนั้นรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรร

ที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวจากผู้จัดสรรที่ดิน ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ตามมาตรา 44 (1)

2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดิน มิได้โอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลดังกล่าว

ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม นิติบุคคลที่จะรับโอนต้องไปดำเนินคดีทางศาล เพื่อบังคับให้โอนทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้กำหนดมาตรการทางกฎหมาย ในกรณีปัญหาดังกล่าวไว้

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า เพื่อมิให้เกิดความยุ่งยากและเป็นภาระ ตลอดจนสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ควรแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ที่ดินสาธารณูปโภค ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจออก

ใบแทนและจดแจ้งการได้มาของที่ดินสาธารณูปโภค ทำนองเดียวกับมาตรา 37 ซึ่งเป็นการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เมื่อได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ได้รับที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายด้วยวิถีทางที่สะดวกที่สุด มีภาระค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด โดยไม่ต้องไปฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญาต่อผู้จัดสรรที่ดิน

2.2 มาตรการทางกฎหมายในด้านการดำเนินการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการ

2.2.1 กรณีผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครง

การที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 44

หน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของ

ผู้จัดสรรที่ดินและผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าว เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ ตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้ มาตรา 44

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรร

ที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวจาก ผู้จัดสรรที่ดิน ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อ

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

จากการที่กฎหมายมาตรา 44 ใช้คำว่า “ตามลำดับ” ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ

กรณีผู้จัดสรรที่ดินจัดทำโครงการหลอก ๆ ขึ้นมา เพื่อนำเสนอคณะกรรมการให้พิจารณาอนุมัติตามมาตรา 44 (2) โดยโครงการนี้จะถูกจัดทำขึ้นมาเพื่อให้คณะกรรมการมีมติไม่อนุมัติ เช่น การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กับผู้ซื้อที่ดินในอัตราสูง เป็นต้น เพื่อผู้จัดสรรที่ดินจะได้ดำเนินการตาม (3) ได้โดยสะดวก

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ควรเพิ่มเติมคำว่า “และ / หรือ” ต่อท้ายข้อความใน (2) เพื่อ
ป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในโครงการที่ได้รับอนุญาต

2.2.2 กรณีผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตภายในเวลาอันสมควร

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มิได้บัญญัติกำหนดระยะเวลา
ให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตไปยื่นคำขอรังวัดแบ่งจัดสรรที่สำนักงานที่ดิน เพื่อแบ่งแยกที่ดินจัดสรรเป็นแปลงย่อย ดังนั้นหากมีปัญหาใด ๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่เปิดช่องให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจทำเรื่องการรังวัดแบ่งแยก เพื่อโอนมาเป็นของตนเองได้ ต้องอาศัยบทบัญญัติกฎหมายอื่น

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่าเพื่อกำหนดมาตรการตามกฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไว้โดยเฉพาะควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องไปยื่นคำขอรังวัดแบ่งจัดสรรที่สำนักงานที่ดิน หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดให้ถือว่าใบอนุญาตที่ได้รับเป็นอันยกเลิก

2.3 มาตรการทางกฎหมายด้านการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

2.3.1 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรรดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน มาตรา 44 (1) แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการหรือไม่สามารถดำเนินการภายในกำหนด อันเนื่องมาจากเพิกเฉยหรือไม่สามารถรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรตามมาตรา 45 ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดมาตรา 44(2) หากภายหลังต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเปลี่ยนใจต้องการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่อีก

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ควรมีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินไว้โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด และผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามลำดับที่สองตาม มาตรา 44 (2)

สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้และให้หน่วยงานที่รับโอนสาธารณูปโภคไปแล้วต้องโอนคืนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.3.2 กรณี ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ในที่ดินผิดวัตถุประสงค์จากโครงการที่ได้

รับอนุญาต

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มิได้บัญญัติห้ามผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรรจะต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาต ดังนั้น เมื่อมีปัญหากรณีดังกล่าว จะต้องนำกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้บังคับแทน เช่น พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 บทบัญญัติในเรื่องละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และบทบัญญัติในเรื่องลหุโทษ ตามประมวลกฎมายอาญา

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่า ควรมีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ไว้เป็นการเฉพาะโดยห้ามผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ในที่ดินจัดสรรให้ผิดแตกต่างไปจากโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

2.3.3 ในกรณีที่ดินสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินถูกอายัด หรือ ถูกบังคับคดี

ก่อนการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล ตามมาตรา 44 (1) หรือ ก่อนการโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามมาตรา 44 (3)

กรณีที่ที่ดินสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ยังมีชื่อผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อาจถูกอายัดหรือถูกบังคับคดีได้ โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของผู้จัดสรรที่ดิน มีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับความสะดวกในการใช้สาธารณูปโภค และเป็นปัญหาอุปสรรคข้อจำกัดที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น จะรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามมาตรา 44 (1)

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะว่าควรมีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไว้เป็นการเฉพาะ โดยคุ้มครองมิให้ที่ดินสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตกอยู่ในการบังคับคดี เว้นแต่จะมีการโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินไปด้วย ทำนองเดียวกันกับกรณี ตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่คุ้มครองการบังคับคดีต่อที่ดินจัดสรรแปลงย่อยตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

จะเห็นได้ว่าปัญหาการบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และมาตรการทางกฎหมายในการแก้ปัญหาในด้านต่าง ๆ ที่ผู้เขียนนำมาเสนอ เป็นเพียงส่วนหนึ่งของปัญหาที่เกิดขึ้น เท่านั้น และเป็นมาตรการทางกฎหมายในการแก้ปัญหาในด้านการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนโดยรัฐเป็นส่วนใหญ่ในการควบคุมและจัดระเบียบการจัดสรรที่ดินของเอกชนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ .ศ. 2543 โดยเฉพาะ ดังนั้น หากต้องการให้การบังคับใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งเป็นมาตรการทางกฎหมายเพื่อรัฐใช้ในการควบคุมและจัดระเบียบการจัดสรรที่ดินอย่างสมดุลแล้ว รัฐควรประชาสัมพันธ์ให้ความรู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินให้ทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ตลอดจนปลูกจิตสำนึก ความรับผิดชอบต่อส่วนรวมให้แพร่หลายควบคู่ไปกับการใช้มาตรการทางกฎหมายก็จะทำให้มีขอบข่ายการบังคับใช้ที่กว้างขึ้นและรัดกุมยิ่งขึ้น