

วิทยานิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามมาตรา 70
คำสำคัญ	การจัดสรรที่ดิน
นักศึกษา	บุษบา บรรหาร
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรชัย เลื่อนฉวี
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2559

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิด และหลักการที่เกี่ยวกับกฎหมายมหาชน ได้แก่ แนวคิดเกี่ยวกับสิทธิและเสรีภาพและหลักการคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ หลักความเสมอภาค หลักประโยชน์สาธารณะ และหลักความพอสมควรแก่เหตุและหลักการใช้ดุลพินิจ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ทั้งประเทศไทยและในต่างประเทศ และศึกษาปัญหาทางกฎหมายที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อีกทั้งยังศึกษาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขที่เหมาะสมกับประเทศไทย ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

จากการศึกษา พบว่านับตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เกิดปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะมีผลบังคับใช้ ดังต่อไปนี้ ประการที่หนึ่งปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้มาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ไม่สอดคล้องต่อหลักความเสมอภาค ประการที่สองปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และขั้นตอนในมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ไม่สอดคล้องต่อหลักความพอสมควรแก่เหตุ และประการที่สามปัญหาทางกฎหมายในมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยรัฐที่ไม่สอดคล้องต่อหลักประโยชน์สาธารณะ เพราะการจัดสรรที่ดินก่อนที่จะมีบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้มีการกำหนดผู้ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ที่จะต้องดูแลสาธารณูปภคนั้นไปตลอด นอกจากผู้จัดสรรที่ดินนั้นจะอุทิศทรัพย์สิน

ดังกล่าวให้เป็นสาระประโยชน์ ส่งผลให้ผู้จัดสรรที่ดินหลายโครงการเมื่อมีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรในโครงการแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงได้มีการบัญญัติให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อทำหน้าที่ในรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินไปดูแล และได้เกิดปัญหาที่ตามมาคือโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคได้ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมโอนสาธารณูปโภคให้ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะต้องไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคให้ ซึ่งต่างจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่มีกฎหมายคุ้มครองในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่ต้องไปใช้สิทธิทางศาล

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า ประเทศไทยควรนำเอาแนวคิด ทฤษฎี หรือหลักการตามกฎหมายของอเมริกาและเครือรัฐออสเตรเลีย มาปรับใช้ในประเทศไทยเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยได้อย่างเหมาะสม โดยประเทศไทยควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยกำหนดเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะใช้บังคับให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้น เพื่อให้เกิดความเสมอภาคกันในระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเป็นการกระตุ้นให้คนในชุมชนมีการบริหารจัดการทรัพยากรในชุมชน ซึ่งประโยชน์สาธารณะที่ได้ตกแก่ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้เพื่อให้มีความต่อเนื่องในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สภาพแวดล้อมที่ดีในชุมชน และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรร ต่อไป