

ปัญหากฎหมายในการบังคับใช้มาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง  
กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**LEGAL PROBLEMS ON APPLICATION OF SECTION 309 QUARTER PARAGRAPH 4  
OF THE CIVIL PROCEDURE CODE : THE STUDY ON THE PUBLIC AUCTION OF  
IMMOVABLE PROPERTY UNDER THE DEVELOPED ESTATE JURISTIC ENTITY**

นางสาวสุพัตรา แจ่มกระจ่าง

กองบังคับคดีล้มละลาย 4 กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

189/1 ถนนบางขุนนนท์ แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700

E - mail: su.nongnan@gmail.com

**บทคัดย่อ**

หมู่บ้านจัดสรรนั้นถือว่าเป็นทรัพย์สินอันมีมูลค่าอย่างหนึ่งที่สามารถบังคับชำระหนี้กันได้ โดยชอบด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้นเป็นอุปสรรคอย่างยิ่งต่อการบังคับชำระหนี้โดยการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี เหตุผลเพราะผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้จากการขายทอดตลาดต้องรับภาระในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของเดิมค้างชำระ จึงได้มีการดำเนินการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ.2558 มาตรา 3 โดยบัญญัติเพิ่มเติมมาตรา 309 จัตวา เพื่อแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบค่าภาระส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

จากการศึกษาบทบัญญัติในมาตรา 309 จัตวาแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นพบว่า บทบัญญัติดังกล่าวมีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่เรียกว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เท่านั้น แต่จากการศึกษาพบว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบันมิได้มีเพียงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินกล่าวคือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้นมีการจัดตั้งขึ้นในรูปของบริษัท สมาคม มูลนิธิ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สหกรณ์ รวมทั้งหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นก่อนมีการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน จึงเห็นได้ว่า บทบัญญัติดังกล่าวยังมีได้มีความครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอในการที่จะนำไปใช้

บังคับในกรณีการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ว่าจะเป็นปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบทางทะเบียนและการบอกกล่าวแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นนอกจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กระบวนการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียและการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เป็นต้น อาจก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดีเป็นอย่างมาก อีกทั้งอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมอีกด้วย

ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะโดยเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 309 จดวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเสียใหม่ โดยบัญญัติเพิ่มเติมในวรรคสี่ของบทบัญญัติดังกล่าวว่าให้มีสาระสำคัญครอบคลุมถึงการนำไปใช้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆ ด้วย กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในการตรวจสอบทางทะเบียนและบอกกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบเพื่อดำเนินการบอกกล่าวแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแนบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมแจ้งรายการหนี้และค่าปรับในขณะยื่นขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ตลอดจนกำหนดขั้นตอน วิธีการ และระยะเวลาในการโต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้ชัดเจน ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี และมีให้เกิดความล่าช้าในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอันจะส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ตลอดจนเพื่อให้การบังคับคดีดำเนินไปด้วยความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายนั่นเอง

## ABSTRACT

A housing estate unit is regarded as valuable property and equivalent to legal tender for debt payment. However, a common charge will become a major obstacle once the unit is seized by a legal execution officer and sold via auction for debt payment. That is because a winning bidder will be inevitably imposed the cost of any common charge owed by the previous unit owner. As a result, by virtue of Section 3 under the Act on the Amendment of Civil Procedure Code (Issue no. 29) B.E. 2558 (2015), the provision of Section 309 quarter has been added to Civil Procedure Code. This is to solve the issue where the winning bidder is forced to bear any common charge owed by the debtor under judgment. Also, it is intended to administer fairness to the bidders, as well as accelerate the sale of real estate for the benefit of interested parties in legal execution and overall national economy.

A further study of Section 309 quarter under Civil Procedure Code found that such provision is intended to protect the juristic persons of housing estate established by virtue of Land Development Act, B.E. 2543 (2000) only. Nevertheless, it also found that presently, the juristic persons of housing estate are not limited to those under of Land Development Act B.E. 2543 (2000). There also exist the other forms of housing estate juristic persons i.e. company, association, foundation, cooperatives, as well as the juristic persons of housing estate established before the enforcement of Land Development Act B.E. 2543 (2000). It is obvious that the provision still fails to cover all relevant aspects and remains too ambiguous to be applied in case where the debtor's property subject to legal execution and auction is under the management of the juristic persons of housing estate. This leads to cascade problems e.g. difficulties in registration check and notification to the juristic persons of housing estate established under the laws in addition to Land Development Act B.E. 2543 (2000), issues concerning the objection process for interested parties, and issues concerning the hearing and issuance of order on maintenance and facilities management charges. Moreover, it may cause huge procedural obstacles to legal execution officers and the Legal Execution Department, and finally result in injustice.

The researcher suggests that additional amendment should be made to Section 309 under Civil Procedure Code. Paragraph Four under this Section should also cover the application to the juristic persons of housing estate established under the other laws. Furthermore, it should designate the creditor under judgment to check property registration and notify the result to a legal execution officer, so that the legal execution officer will further notify the juristic persons of housing estate. The provision should also require the juristic persons of housing estate to provide evidence of maintenance and facilities management charges together with invoice of penalties when they lodge an application for debt repayment with the legal execution officer. For the process of objection against maintenance and facilities management charges, the relevant procedure and time period should be clearly specified in the provision. This will help prevent procedural obstacles possibly occurring to the legal execution officers and Legal Execution Department. Also, it will help prevent the delay in legal execution involving housing estate property under the management of the juristic persons - which may cause disadvantage to the creditor under the judgment - as well as ensure fairness for all parties.

## 1. บทนำ

นับแต่อดีตจนถึงปัจจุบันที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญของมนุษย์ โดยมีวิวัฒนาการตามยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสภาพสังคม ปรากฏที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่หลากหลาย โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรซึ่งส่วนใหญ่จะมีการจัดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการ ไปดูแลและบำรุงรักษาโดยการเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ หรือที่เรียกว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยปัจจุบันมีการตรวจสอบพบว่า ปัญหาด้านการบริหารดูแลภายในโครงการจัดสรรส่วนใหญ่ คือการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ ทำให้มีการดำเนินการกับสมาชิกที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายนี้ด้วยการให้ชำระค่าปรับ ระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค หรือการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินจนกว่าจะชำระครบถ้วน ตามลำดับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และโดยที่หมู่บ้านจัดสรรซึ่งที่เป็นอยู่อาศัยประเภทหนึ่งนั้นถือว่าเป็นทรัพย์สินอันมีมูลค่าอย่างหนึ่งที่สามารถบังคับชำระหนี้กันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังที่ได้กล่าวมานั้นเป็นอุปสรรคอย่างยิ่งต่อการบังคับชำระหนี้โดยการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เหตุผลเพราะผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้จากการขายทอดตลาดต้องรับภาระในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของคนเดิมค้างชำระ หากไม่ชำระก็ไม่อาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรนั้นๆ ได้ ปัจจุบันจึงได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งโดยบัญญัติมาตรา 309 จัดว่าเพิ่มเติมเพื่อแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบค่าภาระส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้นและเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม แต่เมื่อพิจารณาบทบัญญัติในมาตรา 309 จัดว่าแล้ว ผู้วิจัยเห็นว่า ยังไม่มีความชัดเจนและครอบคลุมเท่าที่ควร ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมและมีปัญหาในทางปฏิบัติตามมา โดยเฉพาะปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ดังที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยจะขอกล่าวถึงสภาพปัญหากฎหมายในการบังคับใช้มาตรา 309 จัดว่า วรคดี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังต่อไปนี้

ตามบทบัญญัติมาตรา 309 จัดว่า วรคดีระบุไว้ว่า “ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมเบี้ยปรับตาม

กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าว จนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง”

1.1 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการขอรับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่น กล่าวคือ บทบัญญัติมาตรา 309 จดวา วรคดี ระบุไว้แต่เพียงว่า “ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน” ซึ่งเป็นที่เข้าใจว่า บทบัญญัตินี้ใช้บังคับเฉพาะแก่ที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 อันมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการเฉพาะเท่านั้น

1.2 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการบอกกล่าวเรื่องค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กล่าวคือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินนั้นจะมีการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แต่กฎหมายดังกล่าวมิได้เป็นบทบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด ประกอบกับตามที่ได้ทำการศึกษา นั้น พบว่ายังมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆด้วย หรือมิได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายใดๆเลย

1.3 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ในการชี้แจงรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กล่าวคือ ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปภคนั้นเกิดจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจทราบได้เองว่า รายการหนี้และเบี้ยปรับที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งมานั้นเป็นค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ให้จัดมีขึ้นตามสัญญาหรือตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

1.4 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับกระบวนการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียและการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กล่าวคือ บทบัญญัติมาตรา 309 จดวานั้น มิได้กำหนดวิธีการ ขั้นตอนและระยะเวลาในกรณีหากมีการโต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคไว้โดยเฉพาะแต่อย่างใด

## 2. วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย โดยใช้วิธีการวิจัยเอกสารโดยการศึกษาคำราชบัญญัติ ความหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา กฎกระทรวงระเบียบ คำสั่งและศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ รวมถึงศึกษาคิดความที่เคยเกิดขึ้นเพื่อมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ

### 3. ผลการศึกษา

ในบทความนี้ ผู้วิจัยจะขอเสนอผลการศึกษาออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่หนึ่ง จะกล่าวถึงการจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชน ส่วนที่สอง จะกล่าวถึงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ และส่วนที่สาม จะกล่าวถึงปัญหากฎหมายในการบังคับใช้มาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนนำเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาดังนี้

**3.1 การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชน** กล่าวคือ ลักษณะการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชน มีหลายรูปแบบซึ่งในปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทตามลักษณะการจัดตั้งได้ดังนี้

(1) **การจัดตั้งเป็นสหกรณ์** ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 ประเภทของสหกรณ์ที่จะรับจดทะเบียนให้กำหนดโดยกฎกระทรวงให้สหกรณ์ที่ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 37 วรรคท้าย ผลดีของการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร อาทิ สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างมีประสิทธิภาพจากเงินค่าหุ้นที่สมาชิกชำระมาเป็นค่าใช้จ่าย สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ทันต่อความต้องการของสมาชิกโดยมีคณะกรรมการเป็นผู้บริหารงาน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การจัดตั้งสหกรณ์เพื่อการดูแลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อเสียคือ หากสมาชิกรายใดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางติดต่อกันหลายเดือน คุณสมบัติของการเป็นสมาชิกก็จะหมดไป ทำให้คณะกรรมการสหกรณ์ไม่สามารถบังคับเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางกับรายนั้นได้อีกต่อไป สำหรับโครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปสหกรณ์ เช่น หมู่บ้านแมกไม้ ถนนรามอินทรา เป็นต้น

(2) **การจัดตั้งเป็นบริษัท** เป็นการจัดตั้งโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีความสมัครใจเป็นผู้ถือหุ้นเพื่อมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนสามารถทำหน้าที่บริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยใช้เงินที่เก็บจากลูกบ้านเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จะมีการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทในหมู่บ้านจัดสรรทำให้มีสภาพเป็นนิติบุคคล ข้อเสียของการจดทะเบียนเป็นบริษัท คือคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจะควบคุมการใช้ประโยชน์บ้านของสมาชิกที่ต่อเติมปรับปรุงเช่นจากการใช้ที่อยู่อาศัยกลายเป็นโรงงานหรือร้านค้าได้ลำบากเนื่องจากยังไม่มีกฎหมายรองรับสิทธิและอำนาจของคณะกรรมการหมู่บ้านในส่วนอื่นๆที่ไม่ใช่ส่วนกลางของโครงการ

(3) **การจัดตั้งเป็นสมาคม** มีลักษณะเป็นองค์กรที่ทำงาน โดยมีใช้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน มีข้อบังคับและจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ ซึ่งในปัจจุบันสมาคมที่ดูแลด้านสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะมีรูปแบบการทำงานร่วมกับกองบัญชาการตำรวจแห่งชาติ มีข้อดีคือ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้ด้วยเนื่องจากผู้ที่เป็นคณะกรรมการสมาคมส่วนใหญ่มักมีการทำงานแบบเสียดสละซึ่งไม่คิดค่าจ้างในการเข้ามาบริหารงาน มีวิธีการจัดตั้งเป็นสมาคมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สมาคมที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล มีคณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินกิจการของสมาคมตามกฎหมายและข้อบังคับภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่และเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก สำหรับโครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบสมาคม เช่น หมู่บ้านศรีนครพัฒนา ถนนสุขุมวิท 1 คลองกุ่ม

(4) การจัดตั้งเป็นมูลนิธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยมิได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกันและได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจัดการทรัพย์สินของมูลนิธิต้องไม่ใช่เป็นการหาผลประโยชน์เพื่อบุคคลใด นอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นเอง มูลนิธิที่จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล กรณีที่มีการเลิกมูลนิธิให้มีการชำระบัญชีมูลนิธิและเมื่อได้มีการชำระบัญชีแล้วก็ให้โอนทรัพย์สินของมูลนิธิให้แก่มูลนิธิหรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ใกล้เคียงกัน หากไม่มีก็ให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นของแผ่นดินต่อไป สำหรับโครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบของมูลนิธินั้นไม่ค่อยมีให้เห็นแต่อย่างใด

(5) การจัดตั้งเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล เมื่อดำเนินการจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล และถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการเป็นผู้เป็นหุ้นส่วน สำหรับโครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบของห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลนั้นไม่ค่อยมีให้เห็นแต่อย่างใด

### 3.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ

#### นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของสหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกามีองค์กรหรือนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลส่วนบุคคล สุขอนามัย ความมั่นคงปลอดภัย ความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสมาชิกในชุมชน ปกป้องดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลางหรือส่วนรวมเพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย เรียกว่า สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย (Homeowners Association: HOA) ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางของประเทศอังกฤษ โดยปกติสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของดูแลพื้นที่ส่วนกลางหรือส่วนรวมเพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย เงื่อนไขหนึ่งของสมาคมคือเจ้าของที่พักอาศัยนั้นต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยอัตโนมัติไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังเดียวหรือบ้านหลายหลัง ทาวน์เฮาส์หรือที่พักอาศัยอย่างอื่น จุดประสงค์เบื้องต้นของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยก็เพื่อ

ปกป้องดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง รวมทั้งวางระเบียบต่างๆ เช่น การเลี้ยงสัตว์ ที่จอดรถ การจราจร เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีหน้าที่รับผิดชอบและซ่อมแซมส่วนต่างๆ ของชุมชน เช่น ถนน หลังคา และพื้นที่สันทนาการต่างๆ โดยกฎหมายที่ใช้บังคับกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยในแต่ละรัฐ จะแตกต่างกันไปตามความเหมาะสม แต่หลักเกณฑ์ส่วนใหญ่จะคล้ายคลึงกัน ส่วนที่แตกต่างกันก็เพื่อความยืดหยุ่นในการใช้บังคับตามความเหมาะสมในแต่ละท้องถิ่น เช่น ในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายเกี่ยวกับบริษัท จัดตั้งขึ้นโดยไม่หวังผลกำไร ส่วนมลรัฐฟลอริดา มีกฎหมายควบคุมดูแลสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ คือ Florida Statutes Fs 720 Homeowners Association

สำหรับ Florida Statutes Fs 720 Homeowners Association พอสรุปรายละเอียดสำคัญได้ดังนี้

(1) ใ้คำนิยามความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยว่าหมายถึง บริษัทตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารชุมชนหรือชุมชนย่อยที่สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในบริษัทเป็นของเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง หรือตัวแทนหรือทั้งสองอย่าง และการเป็นสมาชิกเป็นเงื่อนไขบังคับของการจะเข้าเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง และบริษัทนี้มีอำนาจในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ซึ่งหากไม่ชำระอาจกลายเป็นภาระหนี้ติดไปกับที่ดินแต่ละแปลง

(2) จุดประสงค์ของกฎหมายฉบับนี้ก็เพื่อใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไรตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทที่บริหารชุมชนที่พักอาศัยในรัฐนี้ และเพื่อวางหลักการบริหารจัดการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย อีกทั้งเพื่อปกป้องสิทธิของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยไม่ทำให้ความสามารถในการทำหน้าที่ของสมาคมเสียไป

(3) ในช่วงแรก เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ก่อตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยและเป็นผู้ที่วางวัตถุประสงค์ ระเบียบข้อบังคับในเบื้องต้น ควบคุมและบริหารงานสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ต่อมาค่อยถ่ายอำนาจการควบคุมให้เจ้าของที่พักอาศัย อย่างไรก็ตาม แม้เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ก่อตั้งและควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยก็ตาม สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยก็เป็นองค์กรอิสระที่แยกต่างหากจากกิจการของเจ้าของโครงการ แต่เจ้าของโครงการก็มีหน้าที่ต้องปกป้องการลงทุนของสมาชิกและดูแลองค์กรหรือสมาคมไปตามหลักธุรกิจและเป็นธรรม นับแต่เวลาที่ปิดขายกับผู้ซื้อได้ เจ้าของโครงการก็มีหน้าที่ต้องทำตามระเบียบข้อบังคับของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยและตามเงื่อนไขในเอกสารแสดงสิทธิไว้ ทั้งนี้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยต้องจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานท้องถิ่นที่ที่ดินตั้งอยู่โดยสมาคมหนึ่งอาจบริหารงานได้มากกว่า 1 แห่งก็ได้

(4) ผลของการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เมื่อสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไรซึ่งอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายแล้ว จะมี



กรรมการเป็นผู้บริหารงานหรือมีอำนาจกระทำการแทนสมาคม โดยกรรมการจะได้รับเลือกจากสมาชิกของสมาคม และจะมีหน้าที่ตามวิชาชีพต่อสมาชิกที่สมาคมให้บริการอยู่

(5) สิทธิและหน้าที่ที่สำคัญของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอย่างเช่น การจ่ายค่าเช่าและค่าธรรมเนียมที่สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยประมาณผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเงินและค่าเช่าพิเศษตามกฎหมาย โดยหากสมาชิกคนใดไม่จ่ายค่าธรรมเนียมรายไปที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วันอาจถูกระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมต่างๆ เป็นต้น

(6) อำนาจและหน้าที่ที่สำคัญของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอย่างเช่น ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งของส่วนบุคคลและส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของสมาชิก เรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมินและค่าธรรมเนียมพิเศษ มีอำนาจระงับไว้ก่อนซึ่งสิทธิของสมาชิกหรือบริวารอื่นๆในการใช้พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งการดำเนินคดีต่างๆที่มีการกล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตามหรือเพื่อที่จะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในหมวดนี้ เป็นต้น

(7) การประเมินและการเก็บค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมส่วนกลาง กล่าวคือ สำหรับโครงการที่ก่อตั้งขึ้นหลัง 1 ตุลาคม ค.ศ.1995 เอกสารจัดตั้งจะต้องระบุหลักเกณฑ์ค่าเช่าว่าจะแบ่งส่วนการจ่ายอย่างไร และระบุถึงสัดส่วนที่สมาชิกจะต้องจ่ายในส่วนของตน การประเมินและเรียกเก็บค่าเช่าส่วนกลางแบ่งออกเป็น 2 กรณีเช่นเดียวกับกฎหมาย Commonhold and Leasehold Reforms Act 2002 ของประเทศอังกฤษ คือ กรณีการประเมินและเก็บค่าเช่ารายปี และกรณีการประเมินค่าเช่าในกรณีพิเศษ ซึ่งต้องคิดตามสัดส่วนที่สมาชิกแต่ละคนจะต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ในเอกสารจัดตั้งโดยสัดส่วนที่ต้องจ่ายนี้อาจแตกต่างกันไปตามประเภทของที่พัก ขึ้นอยู่กับว่าโครงการพัฒนาไปถึงระดับไหนแล้ว รวมทั้งการที่สมาชิกแต่ละคนได้รับการในระดับใดหรือปัจจัยอื่นๆ ขณะที่เจ้าของโครงการยังมีอำนาจควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เจ้าของโครงการอาจจะได้รับยกเว้นไม่ต้องจ่ายในส่วนของตนในคำดำเนินการต่างๆและค่าเช่าในการประเมินเรียกเก็บอื่นที่คิดตามจำนวนที่พักที่ถืออยู่ในช่วงระยะเวลาหนึ่งตามที่เอกสารจัดตั้งระบุไว้ และจ่ายเพียงค่าเช่าในการดำเนินการส่วนที่เกินจากค่าเช่าที่ประเมินเรียกเก็บจากสมาชิกอื่นรวมกับรายได้อื่นๆของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยแล้ว แต่กรณีนี้ไม่ใช้กับสมาคมในโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐที่ตั้งขึ้นตามกฎหมาย ณ วันที่กฎหมายนี้มีผลบังคับแล้ว กรณีที่สมาชิกไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นๆที่ถึงกำหนดแล้วสมาคมอาจสั่งค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวหรือสั่งปรับได้ ทั้งนี้เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ให้กระทำได้นอกจากนี้อาจสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วันแล้วได้ หากเอกสารจัดตั้งสมาคมได้ระบุไว้

(8) กรณีมีข้อขัดแย้งระหว่างสมาคมกับเจ้าของที่พักเกี่ยวกับการใช้สอยหรือการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับที่พักหรือพื้นที่ส่วนกลาง หรือข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการบังคับตามข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินอื่นๆ เป็นต้น กฎหมายกำหนดให้ยื่นต่อกรมควบคุมและธุรกิจและวิชาชีพเพื่อเข้าสู่

กระบวนการไต่เถียงภาคบังคับก่อนก่อนที่จะฟ้องเป็นคดีต่อศาล กระบวนการพิจารณาในการไต่เถียงต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับกระบวนการพิจารณาความแพ่งของมลรัฐฟลอริดาที่เกี่ยวข้อง

### 3.3 ปัญหากฎหมายในการบังคับใช้มาตรา 309 จัตวา วรคดี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการขอรับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่น กล่าวคือ ตามที่ได้ทำการศึกษาบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ กรณีเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นพบว่า มีบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวา วรคดี ซึ่งระบุว่า “ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว...” คำว่า “ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน” นั้นหมายถึง ที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ หมายถึงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แต่ปัจจุบันลักษณะการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรของภาคเอกชนนั้นมีหลายรูปแบบด้วยกันดังที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 3.1 นอกจากนี้ ยังมีหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นก่อนที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อีกด้วย นั่นก็คือ หมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่สำหรับในต่างประเทศอย่างสหรัฐอเมริกาที่มีองค์กรหรือนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางหรือส่วนรวมเพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเดียว เรียกว่า “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” ซึ่งมีการจัดตั้งขึ้นในรูปแบบเดียวคือ รูปบริษัทจดทะเบียนเท่านั้น ซึ่งมีความแตกต่างกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยที่มีการจัดตั้งขึ้นหลายรูปแบบด้วยกัน โดยมีได้บังคับว่าต้องดำเนินการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแต่อย่างไรซึ่งตรงนี้ทำให้มีปัญหาในเรื่องการควบคุมดูแลและการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและ โดยเฉพาะกรณีที่ต้องมีการดำเนินการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นตามที่ได้พิจารณาบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวา วรคดี ในข้างต้น ผู้วิจัยเห็นว่า บทบัญญัตินี้ดังกล่าวได้กล่าวถึงเฉพาะกรณีขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เท่านั้น ซึ่งเข้าใจได้ว่า บทบัญญัตินี้ดังกล่าวมิได้มุ่งให้ความคุ้มครองถึงที่ดินจัดสรรหรือหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆ ด้วย

แต่หากจะตีความให้หมายความรวมถึงหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นด้วยแล้ว ผู้วิจัยเห็นว่ายังมีปัญหาดังที่จะได้กล่าวในข้อต่อไป

(2) ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการบอกกล่าวเรื่องค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กล่าวคือ จากประเด็นปัญหาตามที่ได้กล่าวไว้ในข้อข้อ (1) นั้น ตามบทบัญญัติในมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ระบุไว้แต่เพียงว่า “ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินดังที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น จะมีการยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ในส่วนนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถตรวจสอบทางทะเบียนได้ที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขานั้นเอง แต่สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นดังที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 (1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้กล่าวถึงว่าต้องมีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาดังเช่นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แต่อย่างใด ดังนั้นจึงไม่ปรากฏในทางทะเบียนที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจักสามารถทำการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ด้วยเหตุดังกล่าวจึงทำให้เกิดปัญหาในการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสามารถตรวจสอบเพื่อบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคแจ้งรายการหนี้และค่าปรับได้ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประกอบกับบทบัญญัติดังกล่าวระบุไว้แต่เพียงให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่บอกกล่าวแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อแจ้งรายการหนี้และค่าปรับเท่านั้น และสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นก่อนมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 นั้นจากการศึกษาพบว่า การจัดสรรที่ดินจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินและเมื่อได้รับอนุญาตแล้วก็จะต้องมีการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินโดยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ ประกาศฉบับดังกล่าวมิได้บังคับว่าผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต้องเป็นนิติบุคคลแต่อย่างใด นอกจากนี้ ตามข้อ 30 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรคนต่อไปเท่านั้นมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป หน้าที่ดังกล่าวนี้จะหมดไปเมื่อผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรคนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขตนั้น ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจึงถือว่าเป็นผู้แทนของหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ แต่หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปแล้ว ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์นั้นๆย่อม

เป็นผู้มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปจึงถือ  
ว่า ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปนี้เป็นผู้แทนของหมู่บ้านจัดสรรเฉพาะแปลงที่รับโอนไปเท่านั้น กรณีไม่  
มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแล แต่หากผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คน  
ต่อไปของที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงทำความตกลงในการที่จะช่วยกันบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค  
ในโครงการบ้านจัดสรรที่ตนอยู่อาศัย ก็อาจมีการรวมกลุ่มกันจัดตั้งในรูปแบบใดๆก็ได้ มิได้จำกัดเฉพาะ  
ว่าต้องจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลเท่านั้น โดยประเด็นปัญหาในข้อนี้ สำหรับในต่างประเทศอย่าง  
สหรัฐอเมริกา นั้น ดังที่ได้กล่าวไว้ในข้อ (1) แล้วว่า มีองค์กรหรือนิติบุคคลเพียงประเทศเดียวที่ดูแล  
ทรัพย์สินส่วนกลางหรือส่วนรวม นั่นคือ บริษัทจดทะเบียน โดยที่กำหนดเงื่อนไขสำคัญให้เจ้าของที่พัก  
อาศัยต้องเป็นสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยอัตโนมัติ จึงเห็นได้ว่า ในสหรัฐอเมริกานั้นจึงไม่มี  
ปัญหาในข้อนี้เช่นประเทศไทย เพราะมีบุคคลผู้กำหนดตัวได้แน่นอนที่จะเป็นผู้แทนขององค์กร  
หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการดำเนินการต่างๆ และโดยที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียน  
จัดตั้งในรูปของบริษัทจึงเป็นเรื่องง่ายในการที่จะตรวจสอบทางทะเบียน ปัญหาประการต่อมาว่าต้องบอก  
กล่าวแก่บุคคลใดนั้นจึงไม่มี

(3) ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ในการชี้แจงรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและจัดการ  
จัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดย  
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2558 (ฉบับที่ 2) บัญญัติเพิ่มเติมคำว่า “สาธารณูปโภค” ไว้ในบท  
นิยามมาตรา 3 ดังนี้ “สาธารณูปโภค หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น  
เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต” ซึ่ง  
สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้ ซึ่งสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามสัญญา  
หรือตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ได้แก่ ถนน สวน สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกาย  
ท่าเล่สาบ ระบบรักษาความปลอดภัย ถนนเข้าออกในโครงการ ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ซึ่ง  
ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้ใช้เป็นกลยุทธ์ประกอบการขายโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดึงดูดใจผู้  
ซื้อให้ตัดสินใจเลือกโครงการของตน จึงเห็นได้ว่า ค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรร  
ที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามสัญญาหรือตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตนั้นอาจเป็นหนี้ตามสัญญา  
หรือเป็นหนี้ตามกฎหมายก็ได้ ที่ว่าเป็นหนี้ตามกฎหมายนั้นเนื่องจากตามมาตรา 43 วรรคหนึ่งแห่ง  
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติไว้ว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น  
ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ได้แก่ ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อ  
ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้  
คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม  
ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้” ดังนั้น ค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัด  
ให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตนั้นจึงถือว่าเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ผู้วิจัยจึงเห็นว่า บทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้กำหนดชัดเจนว่าจะไต่ถามเป็นสาธารณูปโภคที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรที่ทำการขายทอดตลาดต้องรับผิดชอบ ประกอบกับได้บัญญัติไว้แต่เพียงให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการหนี้และค่าปรับเท่านั้น ดังนั้น จึงเป็นการยากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทราบรายการหนี้และค่าปรับที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือเจ้าหนี้คำบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคแจ้งมานั้นเป็นหนี้ที่ถูกต้องและมีอยู่จริงอันลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรที่ทำการขายทอดตลาดนั้นต้องรับผิดชอบ หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทราบได้อย่างไรว่าคำบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคนั้นมาจากสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามสัญญาหรือตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตนั่นเอง อีกทั้ง บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ กำหนดไว้แต่เพียงว่าให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แจ้งรายการหนี้และเบี้ยปรับและกักเงินได้จากการขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง มิได้กำหนดให้อำนาจและหน้าที่แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีในการพิจารณากำหนดสิทธิในการได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้คำบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคไว้แต่อย่างใด มีปัญหาว่าหากมีกรณีจำเป็นต้องพิจารณากำหนดสิทธิของเจ้าหนี้คำบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแล้วจักต้องดำเนินการอย่างไร ดังจะได้พิจารณาต่อไปในประเด็นปัญหาข้อ 4.4

(4) ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับกระบวนการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียและการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้คำบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กล่าวคือ อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น ตามบทบัญญัติมาตรา 278 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้เริ่มนับแต่วันที่ได้ส่งหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือถ้าหมายนั้นมิได้ส่งนับแต่วันที่ออกหมายเป็นต้นไป โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีอำนาจในฐานะเป็นผู้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในอันที่จะรับชำระหนี้หรือทรัพย์สินที่ลูกหนี้นำมาวางและออกใบรับให้ และมีอำนาจที่จะยึดหรืออายัดและยึดถือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไว้และมีอำนาจที่จะเอาทรัพย์สินเช่นว่านั้นออกขายทอดตลาดทั้งมีอำนาจที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหรือเงินรายได้จากการ เป็นผู้รับผิดชอบในการรักษาทรัพย์สินไว้โดยปลอดภัยซึ่งเงินหรือทรัพย์สินหรือเอกสารทั้งปวงที่ยึดมาหรือได้มาชำระหรือส่งมอบให้แก่เจ้าพนักงานตามหมายบังคับคดี และนอกจากนี้อำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดียังได้ถูกบัญญัติอย่างกระจัดกระจายในภาค 4 ของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งดังนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจเท่าที่จำเป็นเพื่อที่จะตรวจค้นสถานที่ใดๆ อันเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งได้ครอบครองอยู่ตาม มาตรา 279 วรรคสอง มีอำนาจสั่งขนย้ายหรือถอนในคดีฟ้องขับไล่ตามมาตรา 297 มีอำนาจขอให้ศาลออกหมายจับ และมีหน้าที่ที่จะต้องจัดทำประกาศโฆษณาการขายทอดตลาด เป็นต้น แต่จากการศึกษาบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งพบว่า บทบัญญัติ

ดังกล่าวได้ระบุถึงอำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า “ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมเบี่ยงปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำบอกกล่าว และเมื่อขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง” ดังนั้นจึงเห็นได้ว่า อำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้นมีจำกัดไว้โดยบทบัญญัติของกฎหมายประมวลกฎหมายตามมาตรา 278 ซึ่งเป็นอำนาจและหน้าที่โดยทั่วไป และตามที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ เช่น อำนาจและหน้าที่ตามมาตรา 279 วรรคสอง หรือตามมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ นั้นเอง กรณีหากมีการโต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีที่ได้รับความเสียหาย ผู้วิจัยเห็นว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีอำนาจที่จะพิจารณาและมีคำสั่งได้เลย เนื่องจากไม่มีกฎหมายบัญญัติให้เป็นอำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติให้เป็นอำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการพิจารณาและมีคำสั่งแล้ว จึงเป็นอำนาจและหน้าที่ของศาลที่จะเป็นผู้ทำการพิจารณาและมีคำสั่งต่อไป

มีปัญหาที่น่าพิจารณาต่อมาว่า ผู้มีส่วนได้เสียจะดำเนินการโต้แย้งคัดค้านตามขั้นตอนวิธีการและภายในระยะเวลาเท่าใด ซึ่งจากการศึกษาประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ว่าด้วยวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา และการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง เช่น มาตรา 288 กรณีที่มีบุคคลใดกล่าวอ้างว่าจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้ ก่อนเอาทรัพย์สินเช่นว่านั้นออกขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่น บุคคลนั้นอาจยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีให้ปล่อยทรัพย์สินเช่นว่านั้น หรือมาตรา 289 กรณีที่มีบุคคลใดชอบที่จะได้รับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้หรือชอบที่จะได้เงินที่ขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินเหล่านั้นได้โดยอาศัยอำนาจแห่งการจำนองที่อาจบังคับได้ก็ดีหรืออาศัยอำนาจแห่งบูรณสิทธิก็ดี บุคคลนั้นอาจยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีให้เอาเงินที่ได้นั้นมาชำระหนี้ตนก่อนเจ้าหนี้อื่นๆตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยสำหรับกรณีจำนองสังหาริมทรัพย์หรือบูรณสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์อันได้จดทะเบียนไว้แล้วให้ยื่นคำร้องขอก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด ส่วนกรณีอื่นๆให้ยื่นคำร้องก่อนส่งคำบอกกล่าวให้ตรวจสอบบัญชีตามมาตรา 319 เป็นต้น จึงเห็นได้ว่า บทบัญญัติในลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ภาค 4 ว่าด้วยวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา และการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้น โดยส่วนใหญ่จะกำหนด

วิธีการ ขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาและคำสั่งศาลในชั้นบังคับคดีไว้ โดยให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้องต่อศาลได้โดยตรงไม่ต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนแต่อย่างใด และยังกำหนดให้ศาลที่มีอำนาจในการพิจารณาในชั้นบังคับคดีนี้ก็คือศาลที่ออกหมายบังคับคดีอีกด้วย เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว พบว่า บทบัญญัติดังกล่าวมิได้มีการบัญญัติถึงวิธีการ ขั้นตอนและระยะเวลา ในกรณีหากมีการโต้แย้งคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียแต่อย่างใด แต่เนื่องจากการบังคับคดีขายทอดตลาดหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นวิธีการบังคับคดีตามที่ระบุไว้ในลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ภาค 4 ว่าด้วยวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา และการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการบังคับคดีดังกล่าวขอที่จะโต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับการบังคับคดีตามภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ ผู้วิจัยจึงเห็นว่า กรณียังมีปัญหาว่า ผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับความเสียหายเกี่ยวกับการบังคับคดีตามมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้นจะต้องดำเนินการโต้แย้งคัดค้านอย่างไร ภายในระยะเวลาอันจำกัดหรือไม่ เพียงใด เนื่องจากไม่มีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้นั่นเอง

#### 4. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ.2558 โดยเพิ่มบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา เข้าไว้ในภาค 4 ลักษณะ 2 ว่าด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2558 มีเจตนารมณ์เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม โดยตามที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ ดังกล่าวมาแล้วในข้อ 3 นั้น เห็นว่า ยังมีความบกพร่องอยู่มากผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาดังที่ได้กล่าวมาในบทที่ 4 ดังต่อไปนี้

(1) ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่น ผู้วิจัยเห็นว่าเพื่อให้ความเป็นธรรมแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆด้วย จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ โดยให้ครอบคลุมถึงกรณีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆด้วย

(2) ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการบอกกล่าวเรื่องค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ผู้วิจัยเห็นว่าควรกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำ

พิพากษามาที่ระบุไว้ในมาตรา 296 จ ที่กำหนดว่า ให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีหน้าที่ช่วยเจ้าพนักงาน บังคับคดีในการดำเนินการบังคับคดี โดยอาจออกเป็นกฎหมายลำดับรอง อาทิ กฎกระทรวงหรือระเบียบกระทรวงยุติธรรม กำหนดให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีหน้าที่ในการดำเนินการตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการยึดนั้นและแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบเพื่อดำเนินการบอกกล่าว ตามมาตรา 309 จตว่าต่อไป

(3) ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ในการแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ผู้วิจัยเห็นว่าควรกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแนบเอกสารหลักฐานพร้อมแจ้งรายการหนี้และค่าปรับแสดงให้เป็นถึงหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่สอดคล้องกับเอกสารหลักฐานนั้นๆแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย

(4) ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับกระบวนการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียและการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการ ผู้วิจัยเห็นว่าควรกำหนดขั้นตอนวิธีการและระยะเวลาในการโต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับการให้ได้รับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 309 จตว่าให้ชัดเจน โดยเห็นควรให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการบังคับคดีทั้งหลายใช้สิทธิโต้แย้งคัดค้านต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อน หากยังไม่เป็นที่พอใจจึงใช้สิทธิดำเนินการทางศาลต่อไปภายในระยะเวลาที่กำหนด

## 5. บรรณานุกรม

- ปริญญา ฝ่ายพวงษา. (2551). การศึกษาสภาพและปัญหาของหมู่บ้านจัดสรรในเขตจังหวัดอุบลราชธานี. กรุงเทพฯ: คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุบลราชธานี.
- ไพบุลย์ เมฆมานะ. (2548). ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี. กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล. (2552). ปัญหากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน:ศึกษากรณีอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี.
- ภาสกร ชุณหอุไร. (2539). คำอธิบายกฎหมายลักษณะหุ้นส่วนและบริษัท. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ.
- มานิตย์ จุมปา. (2552). ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายสหรัฐอเมริกา. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- วันดี เอื้อสกุลพิพัฒน์. (2550). การขายทอดตลาด. กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิรัช มัญชุศรี. (2547). บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เฟื่องฟ้าพรินติ้ง.



- ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ. (2526). การบริหารงานเคหะชุมชนตามนโยบายใหม่. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว. (2527). ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อัมพร ชื่นชมชาติ. (2537). กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.