

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์           | ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดทางอาญาของผู้จัดการ<br>นิติบุคคลหมู่บ้านตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน<br>พุทธศักราช 2543 |
| คำสำคัญ                     | ความรับผิดทางอาญา / ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน  |
| ชื่อนักศึกษา                | ร้อยตำรวจตรีดิเรก พิมพา   |
| อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ | รองศาสตราจารย์ สุพล อิงประसार   |
| ระดับการศึกษา               | นิติศาสตรมหาบัณฑิต  |
| คณะ                         | บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี  |
| พ.ศ.                        | 2555  |

### บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาถึงความรับผิดทางอาญาของผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพราะความรับผิดของผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน ไม่มีบัญญัติไว้โดยตรง แต่เกิดจากการว่าจ้างให้มาปฏิบัติงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจึงก่อให้เกิดปัญหาว่าการว่าจ้างผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นเพียงการจ้างตามสัญญาจ้างแรงงานเท่านั้น จึงทำให้ผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านปฏิบัติหน้าที่ไปในทางที่เสียหายต่อสมาชิกภายในหมู่บ้านและไม่มีกฎหมายกำหนดสถานะของสมาชิกไว้ อย่างชัดเจนในการที่จะดำเนินคดีต่อผู้จัดการและคณะกรรมการในกรณีที่กระทำผิดต่อหน้าที่หรือดำเนินกิจการไปในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสมาชิก ซึ่งมีเพียงการตีความของศาลฎีกาในกรณีที่ผู้จัดการหรือคณะกรรมการนิติบุคคลดำเนินกิจการไปในทางที่ทำให้ผู้ถือหุ้นเสียหาย ผู้ถือหุ้นย่อมเป็นผู้เสียหายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 5 (3) เท่านั้น ซึ่งไม่อาจเทียบเคียงในการกระทำความผิดของผู้จัดการหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านได้เพราะนิติบุคคลหมู่บ้านมิได้มุ่งเน้นการค้ากำไรหรือหาผลประโยชน์เช่นเดียวกับการดำเนินกิจการในรูปแบบของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน

จากการศึกษาพบว่ากรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้าน โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ถ้าบริหารงานไปในทางที่เสียหายต่อสมาชิก โดยเฉพาะการจัดสรรเงิน “ค่าบริการส่วนกลาง” ที่ต้องบริหารจัดการไปในทางที่ต้องตรงตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ของสมาชิก เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ไม่ได้บัญญัติถึงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไว้ การว่าจ้างงานจึงมีลักษณะเป็นสัญญาจ้างแรงงาน ซึ่งมีลักษณะแตกต่างกับนิติบุคคล

อาคารชุดที่กำหนดให้มีตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีฐานะเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดทำให้เกิดผลเสียหายต่อนิติบุคคลหมู่บ้านได้

จากการศึกษาผู้ศึกษาขอเสนอแนะว่าควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วยการกำหนดนิยามของคำว่า “ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน” ให้มีความหมายที่ชัดเจนและการแต่งตั้งหรือการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านมีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านให้ชัดเจนและผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบหรือละเลยหรืองดเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ต้องรับโทษทางอาญากับทั้งให้สิทธิสมาชิกหมู่บ้านถือว่าเป็นผู้เสียหายตามประมวลกฎหมายกฎหมายอาญาและประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาสามารถดำเนินคดีทางแพ่งและทางอาญาได้

SPU CHONBURI

|                |  |
|----------------|--|
| Thesis Title   | Legal Problem Relating to Criminal Liability of Housing Estate Juristic Person Manager in accordance with the Act on Allocation of Land, B. E. 2543 (2000) |
| Keywords       | Criminal Liability / Housing Estate Juristic Person Manager  |
| Student        | Police Sub-Lieutenant Direk Phimpha  |
| Thesis Advisor | Associate Professor Suphon Ingprasan   |
| Level of Study | Master of Law  |
| Faculty        | Graduate School, Sripatum University, Chonburi Campus  |
| Year           | 2012   |

### ABSTRACT

This Thesis is focused on the study on the question of law relating to criminal liability of Housing Estate Juristic Person Manager in accordance with the Act on Allocation of Land, B. E. 2543 (2000) because of the reason that the liability of the Housing Estate Juristic Person Manager has not been directly provided, but, has arisen consequently as a result of the employment to perform duty of the Housing Estate Juristic Person Board, thus, causing the rising of the question to the extent that the employment of the Manager and Housing Estate Juristic Person Board is just merely the employment under the Employment Service Agreement only, thus, resulting in the Manager and Housing Estate Juristic Person Board to perform duty in a manner likely to cause injury to members within the Housing Estate without any laws to expressly stipulate the status of the members in proceeding the case against the Manager and Housing Estate Juristic Person Board in the case of committing an act of misfeasance or carrying out business operations in a manner likely to cause injury to the members, but, just the interpretation of the Supreme Court in the case where the Manager or Housing Estate Juristic Person Board has carried out the business operations in a manner to cause injury to the shareholders which, in this respect, the shareholders will be the injured party under Section 5 (3) of Criminal Procedure Code only. The consequence of the injury of the members and the commission of the offence of the Manager or Housing Estate Juristic Person Board cannot be comparable because the Housing Estate Juristic Person does not place the emphasis on gaining

the profits or exploiting benefits suchlike the carrying out of the business in the form of a company or partnership.

As a result of the study, it is found that the Housing Estate Juristic Person, by having the Housing Estate Juristic Person Board, may sustain injury if the Board should have carried out work administrations in a manner to cause injury to the members, particularly, on the allocation of the “common service charge” which must be managed accurately in concordance with the objectives prescribed by the members. When the Act on the Allocation of Land, B. E. 2543 (200) has not stipulated the provisions in respect of the power and duty of the Manager and Housing Estate Juristic Person Board, their employments then shall be considered under the nature of the Employment Service Agreement which is different from that of the Condominium that requires to have the position of the Condominium Juristic Person Manager as the representative of the Condominium Juristic Person. For such reason, the Housing Estate Juristic Person Board may cause injury to the Housing Estate Juristic Person.

Resulting from the study, I, as the researcher, would like to make a recommendation that the Act on Land Allocation, B. E. 2543, should be amended by making the definition of the wording, “Housing Estate Juristic Person Manager” to be clear in the meaning and that the appointment and vacating office of the Manager shall be in accordance with the resolution of the Housing Estate Juristic Person Board. The power and duty of the Housing Estate Juristic Person Manager shall be expressly specified and the Housing Estate Juristic Person Manager unlawfully performing duty or omit to perform duty as prescribed by law shall be liable for criminal punishment and that the rights shall be given to Housing Estate members as the injured party in accordance with the Criminal Code and Criminal Procedure Code to proceed with the case against the Housing Estate Juristic Person Manager, civilly and criminally.

## กิตติกรรมประกาศ

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์สุพล อิงประสาร ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่า ยิ่ง เป็นอาจารย์ที่ปรึกษา แนะนำ ซึ่งข้อบกพร่องต่าง ๆ รวมทั้งแนวคิดที่เป็นประเด็นสำคัญอันเป็น ประโยชน์ในการปรับปรุง ตรวจสอบ แก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนลุล่วงด้วยดีและผู้ศึกษาขอกราบ ของพระคุณ ศาสตราจารย์ พลตำรวจตรีหญิงนัยนา เกิดวิชัย เป็นอย่างสูงที่กรุณาเป็นประธาน กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ กราบขอบพระคุณท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ประทีป ทับอรรถานนท์ รอง- ศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ และ ดร.บวรวิทย์ เป็รื่องวงศ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่กรุณา สละเวลาให้คำแนะนำและชี้แนะข้อบกพร่องต่าง ๆ รวมตลอดทั้งชี้แนะแนวทางในการเขียน วิทยานิพนธ์ จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ผู้ให้ชีวิตเป็นอย่างสูงที่ให้โอกาสทางการศึกษา แก่ผู้ศึกษาโดยตลอด และครอบครัว รวมทั้งเพื่อน ๆ นักศึกษาปริญญาโท 53 มหาวิทยาลัยศรี ปทุม วิทยาเขตชลบุรี ที่คอยเป็นกำลังใจที่ดีที่สุดเสมอมา ทำให้ผู้ศึกษามีกำลังใจอย่างมากในการ เขียนวิทยานิพนธ์จนสำเร็จได้ด้วยดี และขอขอบคุณ ท่านอาจารย์อนันต์ ช่างนิกร ที่ให้คำปรึกษาที่ดี ในการทำวิทยานิพนธ์และขอขอบคุณคณาจารย์คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขต ชลบุรี ผู้ให้วิชาความรู้ทางด้านกฎหมายแก่ผู้ศึกษา

สุดท้ายนี้ผู้ศึกษาขอขอบคุณกำลังใจสำคัญจากบรรดาพี่น้องและคนสนิททั้งหลาย ของผู้ ศึกษาที่คอยสอบถามความคืบหน้าให้ความช่วยเหลือและให้ความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ อีก มากมายแก่ผู้ศึกษา ทั้งด้านร่างกายและแรงใจจนทำให้ผู้ศึกษาสามารถผ่านพ้นช่วงเวลาและ สถานการณ์ต่าง ๆ มาได้ จนกระทั่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ และผู้ศึกษาหวังว่าวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้คงเป็นประโยชน์ต่อผู้อ่านบ้างตามสมควรและหากมีข้อบกพร่องประการใด ผู้ศึกษาอภัย ไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ร้อยตำรวจตรีดิเรก พิมพา