

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
คำสำคัญ	ปัญหาการบังคับใช้ / การจัดสรรที่ดิน
ชื่อนักศึกษา	พันตำรวจโท ชูเกียรติ ตรีเพชร
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	รองศาสตราจารย์ ดร.สุเมธ เดียววิศเรศ
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ สุวิทย์ นิ่มน้อย
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2552

บทคัดย่อ

การที่ประเทศไทยมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งเป็นกฎหมายใหม่ที่นำมาใช้แทนกฎหมายเดิมที่ได้ประกาศใช้มานาน กฎหมายฉบับใหม่มีมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และกระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ก็ยังมีอยู่อีกหลายประเด็นด้วยกัน ในการศึกษาครั้งนี้พบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มิได้กำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการของผู้จัดสรรที่ดิน ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดระยะเวลาในการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และควรจะสามารถขยายระยะเวลาได้ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะการเงินและเศรษฐกิจของผู้จัดสรรที่ดิน นอกจากนี้ควรกำหนดหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำกับดูแลและติดตามกรณีของผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการให้แล้วเสร็จเอาไว้ด้วย ปัญหาเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก็เช่นเดียวกัน การไม่กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนเอาไว้ทำให้การติดขัดกับผู้จัดสรรที่ดินการเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดระยะเวลาในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเอาไว้ จะทำให้ลดภาระต้นทุนส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จตามสัญญา กรณีมีแนวทางในการแก้ปัญหาได้ 2 แนวทาง คือ ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการชำระคืนเงินค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมบ้าน หากมีกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดสรรที่ดินหรือไม่ก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จภายใน

กำหนดเวลาตามสัญญา หรืออีกแนวทางหนึ่งคือการจัดตั้งองค์กรกลางเป็นตัวแทนทำการซื้อขายแทนผู้จัดสรรที่ดินและผู้จะซื้อที่เรียกว่า เอส โครว์ (Escrow) เหมือนในต่างประเทศ ปัญหาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ภายหลังจากที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ออกรกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดข้อพิพาทขึ้นในชุมชนอยู่เรื่อยมา ดังนั้นการเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถทำการแทนสมาชิกในชุมชนในการฟ้องร้องต่อศาลต่อผู้ที่ทำการฝ่าฝืนข้อตกลง ไม่ว่าจะเป็นการฝ่าฝืนโดยสมาชิกในชุมชนเองหรือเป็นการฝ่าฝืนโดยบุคคลภายนอกก็ตาม เพื่อให้สามารถฟ้องร้องและเรียกค่าเสียหายโดยคำนึงถึงประโยชน์สุขของคนในชุมชนเป็นพื้นฐาน สำหรับปัญหาเกี่ยวกับการไม่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าควรนำแนวทางการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มาปรับใช้ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างรวดเร็วและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

Thesis Title	Law Enforcement Problems On The Land Control Act B.E.2543
Keywords	Problems On The Enforcement / Land Allocation
Student	Pol.Lt.Col. Chukiat Treepet
Thesis Advisor	Associate Professor Dr. Sumet Dieo-Isaret
Thesis Co-advisor	Associate Professor Suwit Nimnoi
Level of Study	Master of Laws
Faculty	Graduate School, Sripatum University Chonburi Campus
Year	2009

ABSTRACT

Even Thailand has Land Allocation Act, B. E. 2543 (2000), a new law adopted for use in place of the original law which has been promulgated for a long time, contains the measures to protect the purchasers of the allocated land by stipulating the requirements to have a person responsible for the maintenances of public utilities and public services and the decentralizations on the giving of permissions on and controls over the land allocations, however, the problems on many issues on law enforcements of the Land Allocation Act, B. E. 2543, have still remained unsolved. This study finds that the Land Allocation Act, B. E. 2543, has not stipulated the period of time for the constructions of the public utilities and public services within the project of the person allocating the lands. In solving such problems, supplementary provisions on the part connected with the period of time on the constructions of the public utilities and public services should be stipulated for the person allocating the land to comply with and that such period of time should be able to be expanded, as well, which, all in all, is to make it in conformity with the financial and economic condition of the person allocating the lands. In addition, an organization should be designated to take responsibilities for monitoring controls and follow-ups on such land allocations in the case where the person allocating the lands has failed to carry out operations on the constructions of the public utilities and public services within the project for completion. The problems on the period of time on the maintenance of the public utilities and public services are alike. A non-stipulation on a certain period of time has caused a burden to the person allocating the lands. A supplement of a provision to the law on the part relating to a stipulation on the period

of time on the maintenances of the public utilities and public services will help reduce the burden on the cost on such related part. On the problem with regard to the protections of the rights of the persons purchasing the allocated land in the case where the person allocating the lands has failed to complete the land allocations in accordance with the contracts, there are 2 ways in solving this problem; they are, firstly, Land Allocation Act, B. E. 2543, should be revised by stipulating the provisions requiring the person allocating the land to provide a bank or a financial institution to enter into the contract of guarantee on the repayments of money being the costs of the lands or the costs of the lands and houses in the case where the person allocating the lands has failed to allocate the lands or construct the houses for completion within the period of time set out under the contracts and secondly, which is another way, shall be that a central organization should be established as an agent to handle the sales of the lands in place of the person allocating the lands and the persons to purchase the lands which is called Escrow as they have been doing in foreign countries. The problem on the changes in the utilizations of the allocating lands of the purchasers after the person allocating the lands has already transferred the proprietary rights in such lands to the persons purchasing the allocating lands has caused a relentless community disputes, therefore, a revision of the law to enable Housing Estate Juristic Person to do on behalf of members in the community in entering a legal action in Court against a person violating the agreement notwithstanding whether or not it will be a violation by a member in the community or an outsider in order that an action can be entered and damages can be claimed which, in this connection, the happiness of people in the community, as the basic principle, is indeed taken into account. With regard to the problem on the failure to make the right registrations and juristic act on the properties being the public utilities and public services for Housing Settlement Juristic Person, the Studier is of the view that an action by way of the alteration on the registration evidences in accordance with the Immoveable Property Expropriation Act, B. E. 2530 (1987) should be adopted in the adjustment for use in order that actions on the transfer of properties being the public utilities and public services to Housing Settlement Juristic Person can be expeditiously taken and in accordance with the requirements of the law.