

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
คำสำคัญ	ธุรกิจบ้านจัดสรร พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
นักศึกษา	กรรณิการ์ นาคสกุล
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.ศิวพร เสาวคนธ์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2563

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากในปัจจุบันแม้ว่าภายใต้บทบัญญัติของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะมีบทบัญญัติในการดำเนินการ ควบคุม ของข้อกำหนดการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร และยังกำหนดเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว แต่ภายใต้บทบัญญัติดังกล่าวยังขาดความชัดเจนในการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้จัดสรร

ผลการศึกษาวิเคราะห์พบว่า (1) ปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ไว้อย่างชัดเจน และไม่มีหลักเกณฑ์หรือกลไกใดเข้ามาควบคุมในการนำค่าบริการสาธารณะที่เรียกเก็บไปใช้ในทางที่มีชอบ (2) ปัญหาสิทธิในการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในการตีความว่าผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะหรือไม่ประการใด (3) ปัญหาการนำค่าบริการสาธารณะที่เรียกเก็บก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่กำหนดหลักเกณฑ์ให้มีความชัดเจนในการชี้แจงเงินค่าบริการสาธารณะที่เรียกเก็บไปใช้ประโยชน์ส่วนใด

ผู้เขียนจึงเห็นควรเสนอแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกอบด้วย (1) แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เรื่องคำนิยามใน มาตรา 4 คำว่าค่าบริการสาธารณะก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (2) แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเพิ่มเนื้อหาเกี่ยวกับหน้าที่ผู้จัดสรรใน มาตรา 53 วรรค 2

A THEMATIC TITLE	LEGAL PROBLEMS ON PUBLIC SERVICE FEES BEFORE THE ESTABLISHMENT OF A HOUSING ESTATE JURISTIC PERSON
KEYWORDS	COLLECTING PUBLIC SERVICE FEES BEFORE THE ESTABLISHMENT OF THE HOMESING ESTATE JURISTIC PERSON ACCORDING TO THE LAND DEVELOPMENT ACT 2000
STVDENT	KUNNIKA NAKSAKUL
THEMATIC ADVISOR	DR. SIWAPORN SAOWAKON
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAWS (BUSINESS LAW)
FACULTY	SCHOOL OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2020

ABSTRACT

The purpose of this thesis is to study legal measures regarding public service charge before the establishment of housing estate juristic person. Due to the fact that, although under the provisions of the Land Development Act 2000, there are provisions for the regulation of housing business operations And also specifies the rights and duties of the land developer and land developer to be efficient. But under the said provisions still lack clarity In collecting public fees before the establishment of the housing estate juristic person of the developer.

The analysis results showed that. (1) Problems regarding public service fees before the establishment of a housing estate juristic person has not been clearly specified. And there are no rules or mechanisms to control. The use of public service fees that are charged in a wrong way. (2) The problem of the right to collect public fees before the establishment of the housing estate juristic person In the interpretation of whether the land developer has a right to collect public fees in any way. (3) The problem of the use of public service fees charged before the establishment of the housing estate juristic person, which provides clear rules for explaining the public service fees collected.

The author suggests that the amendment of the Land Allocation Act 2000 consists of.

- (1) Amending the Land Allocation Act 2000 regarding the definition of Section 4, Public Service Charge before the establishment of the Housing Development Juristic Person.
- (2) Amend the Land Allocation Act 2000 by adding content relating to the duty of the landlord in section 53, paragraph 2