

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาการควบคุมการจัดทำสาธารณูปโภค ในโครงการจัดสรร
คำสำคัญ	สาธารณูปโภค / การจัดสรรที่ดิน
นักศึกษา	รุศดา ชินวุฒิวรนน
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.ศิวพร เสาวคนธ์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2564

### บทคัดย่อ

สารนิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์มุ่งเพื่อการศึกษาปัญหาการควบคุมการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร เนื่องจากตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรมีหน้าที่จัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินเกิดต้นทุนค่าใช้จ่ายในจัดทำและการดูแลบำรุงรักษา ส่งผลให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการจัดทำไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการที่ได้ขออนุญาต การปล่อยปละละเลย และไม่มีการบำรุงรักษาในระหว่างก่อนการส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือหน่วยงานอื่นที่รับไปดูแล

ผลการศึกษาวิเคราะห์พบว่า (1) ปัญหาเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไม่ตรงตามรูปแบบที่ขออนุญาตไว้ตามมาตรา 23 (4) พบว่าผู้ขอจัดสรรต้องการที่จะประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างเพื่อไม่ให้มีต้นทุนในการทำธุรกิจต่ำ ทำให้สร้างแล้วไม่ตรงตามแบบที่ได้ขออนุญาตไว้ (2) ปัญหาเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคหลักของผู้จัดสรรได้จัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาต พบว่าไม่มีการกำหนด กฎ ระเบียบให้ปฏิบัติ หรือข้อกำหนดไว้ ให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างไร จึงทำให้ผู้ขอจัดสรรที่ดินไม่ได้ใส่ใจที่จะดูแลบำรุงรักษาให้ใช้งานได้ตามปกติที่ควรจะเป็น (3) ปัญหาอำนาจการลงโทษผู้ขออนุญาตจัดสรรของคณะกรรมการกรณีการจัดทำและการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่ายังไม่มียกบัญญัติของกฎหมายในการให้อำนาจคณะกรรมการสามารถลงโทษทางปกครองแก่ผู้ขอจัดสรรในกรณีต่าง ๆ ได้เอง อันจะทำให้ลดขั้นตอนในการดำเนินการและเพิ่มความมีประสิทธิภาพของกฎหมาย

ดังนั้น ผู้เขียนจึงได้เสนอแนวทางแก้ไขปัญหาทางกฎหมาย โดยแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดการควบคุมการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ และการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรร โดยให้หน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องรับผิดชอบควบคุมดูแลและจัดทำรายงานให้แก่คณะกรรมการจัดสรรทราบตามระยะเวลาที่กำหนด และให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรสามารถดำเนินการลงโทษผู้ขออนุญาตจัดสรรในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

<b>THEMATIC TITLE</b>	THE PROBLEM REGARDING THE CONTROL OVER BUILDING OF INFRASTRUCTURE IN VILLAGE ESTATE
<b>KEYWORDS</b>	INFRASTRUCTURE / LAND ALLOCATION
<b>STUDENT</b>	RUSSADA CHINNAWUTVORRANON
<b>THEMATIC ADVISOR</b>	PROFESSOR. SIWAPORN SAOWAKON
<b>LEVEL OF STUDY</b>	MASTER OF LAWS PUBLIC LAW
<b>FACULTY</b>	SCHOOL OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
<b>YEAR</b>	2021

### **ABSTRACT**

The objective of this independent study focuses on the problem regarding the control over building of infrastructure in village estate. According to Land Allocation Act B.E. 2543, this Act states that in each developed village estate project, the developers shall build and provide the maintenance on the infrastructure. In order to meet this requirement of the law huge expenses are incurred by the developers. Such requirement also causes the problem on the mismatch between the approved developing plan and the actual development. It is also the reasons of the poor maintenance on the infrastructure of the developing projects before the transfer of maintenance responsibility to housing estate juristic person or other entities.

The results of the study show that 1) on the issue of the mismatch between the approved developing plan and the actual development according to section 23(4) of Land Allocation Act B.E. 2543, the study shows that the cause of this issue arising from the fact that desire of the developer to tighten the budget of the project. 2) on the issue of maintenance of the projects 'infrastructure after the building of infrastructure in accordance with the approved developing plan, the study shows that the lacks of specific rules, guideline or requirement on how the developers have to provide the maintenance on infrastructure resulting poor maintenance. 3) on the issue of the rendering penalties of the Committee to the licensed developers, the study shows that none of any section in the law allows the Committee in rendering administrative

penalties directly to the licensed developers. If the Committee is permitted to do so, the procedural could be minimized, while the efficiency of law will be maximized.

Therefore, the writer would like to propose the solutions to the amendment of Land Allocation Act B.E. 2543 by including sections regarding the control over the building and maintenance of infrastructure in village estate and the monitoring of related entities. Such entities then will provide the periodical report to Allocation of Land Committee as specified by law. The amendment should also empower the Committee rendering the penalties to the malpractice licensed developers.