

วิทยานิพนธ์เรื่อง	ปัญหากฎหมายและแนวทางระงับข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร กับ สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร
คำสำคัญ	ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร / สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร นิติบุคคลบ้านจัดสรร / ระงับข้อพิพาท
นักศึกษา	รวี แสงรัตน์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	รองศาสตราจารย์ ดร.รัศญา เอกบุตร
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2564

### บทคัดย่อ

ปัญหากฎหมายข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรร นิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรเกิดจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรใช้ช่องว่างทางกฎหมายที่ไม่ได้บัญญัติเอาไว้อย่างชัดเจนมาเอาเปรียบผู้ซื้อบ้านจัดสรร ทั้งนี้ เนื่องจากปัญหาช่องว่างทางกฎหมายของประเทศไทยที่ได้มีบัญญัติไว้ในหลายกรณี เช่น ขาดบทบัญญัติห้ามผู้ประกอบการบ้านจัดสรรโฆษณาก่อนได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมิได้ใช้สัญญาจะซื้อจะขายที่ยื่นไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแม้กฎหมายจะกำหนดไว้แต่ในทางปฏิบัติก็ปราศจากสภาพบังคับของกฎหมาย อีกทั้งยังขาดกฎหมายมาตรฐานฉลากคุ้มครองผู้บริโภคของบ้านจัดสรร ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ทราบข้อมูลของบ้านจัดสรรที่แท้จริง รวมทั้งการขาดกฎหมายในเรื่องคุณสมบัติความรู้ ความสามารถของผู้บริหาร ตลอดจนไม่มีบทบังคับของกฎหมายให้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรก่อนการจำหน่ายบ้านจัดสรร ทำให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรไม่ได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรหลังจากขายบ้านจัดสรรหมดไปแล้ว เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่พิพาทส่วนใหญ่นิยมใช้การระงับข้อพิพาทของศาลเท่านั้น โดยคู่พิพาทไม่นิยมใช้อนุญาโตตุลาการเพราะไม่มีสภาพบังคับทางกฎหมาย

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายของต่างประเทศได้กำหนดกฎหมายที่ต่างๆที่เกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้ อย่างชัดเจนและครอบคลุมในทุกด้าน เช่น ในด้านของการโฆษณา กำหนดให้ต้องมีการขอและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐก่อนที่จะขายบ้านจัดสรรได้ ด้านรูปแบบของสัญญาผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจะต้องยึดถือและทำตามแบบของสัญญาที่มีการกำหนด หากฝ่าฝืนจะต้องถูกลงโทษ

ส่วนในด้านฉลากคุ้มครองผู้บริโภคก็มีสภาพบังคับทางกฎหมายเช่นเดียวกัน เพื่อช่วยให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้รับข้อมูลรอบด้านก่อนการตัดสินใจซื้อ สำหรับ ด้านการบริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรรกฎหมายของต่างประเทศก็มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้บริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรรไว้อย่างชัดเจน ทำให้สามารถป้องกันและแก้ปัญหาที่อาจเกิดจากผู้ประกอบการที่ไม่มีคุณสมบัติตามกฎหมายรวมทั้งยังกำหนดให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรก่อนจำหน่ายให้แก่ประชาชน และมีการกำหนดให้ใช้การระงับข้อพิพาททางเลือกก่อนที่จะระงับข้อพิพาททางศาลเพื่อเปิดโอกาสให้มีการไกล่เกลี่ยประนีประนอมกันได้โดยสะดวกและรวดเร็วกว่าการระงับข้อพิพาททางศาล

ดังนั้น จึงเห็นควรเสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ทั้งในเรื่องของการควบคุมโฆษณาบ้านจัดสรร การปรับปรุงในเรื่องเงื่อนไขของการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังของโครงการบ้านจัดสรร การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารและการจัดการนิติบุคคลบ้านจัดสรร การจัดให้มีฉลากคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรร การระงับข้อพิพาททางเลือกแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนเช่นเดียวกันกับที่มีในกฎหมายต่างประเทศ เพื่อให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรมีการบริหารอย่างราบรื่น และสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรร ได้อาศัยอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างสุขสบาย ปลอดภัย และไม่ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร

<b>THESIS TITLE</b>	LEGAL PROBLEMS AND DISPUTE RESOLUTION BETWEEN HOUSING DEVELOPMENT, HOUSING ENTREPRENEUR AND COMMUNITY MEMBERS
<b>KEYWORDS</b>	HOUSING DEVELOPMENT/HOUSING ENTREPRENEUR/ COMMUNITY MEMBERS/ DISPUTE RESOLUTION
<b>STUDENT</b>	RAVEE SEANGRAT
<b>THESIS ADVISOR</b>	ASSOCIATE PROFESSOR DR. RASADA AEKAPUTRA
<b>LEVER OF STUDY</b>	MASTER OF LAWS (BUSINESS LAW)
<b>FACULTY</b>	SCHOOL OF LAW, SRIPATUM UNIVERSITY
<b>YEAR</b>	2021

### **ABSTRACT**

Many legal problems today about dispute between housing development, housing entrepreneur and community members occur from the entrepreneur using gaps in the law which aren't clearly prescribed to take advantage of housing buyers. In Thailand, there are many gaps in the law which haven't been prescribed. For instance, there is no provision allowing the advertisement of housing before the land allocation permission is granted. In practice, the housing entrepreneurs don't use the standard form of contract for land sale as suggested by the land allocation committee, although it is legally prescribed to do so. In addition, there is a lack of labelling standard law to protect the housing consumers. For this reason, the housing buyers shall have no chance to be informed about the details of housing development project before buying. Additionally, resulting from the lack of regulations regarding qualifications, knowledge and ability of the housing development executive team along with the lack of legal enforcement to appoint housing development prior to the sale, it is obvious that the housing entrepreneur can ignore their obligation in good faith to setup the housing development regardless of the need of stakeholders even though all houses in such project are sold out. When disputes occur, most claimants usually prefer to use judicial dispute resolution only. They don't like to use arbitration because there is no direct enforcement of arbitral award in Thai law because it has no legal sanction.

As the results of this study, the author has an opinion that foreign laws have already all kinds of clear and comprehensive rules on this matters. Regarding advertisement, for example, it is legislated that advertisement permission must be granted by government agency before sale. In the light of contract, housing entrepreneur have to stick and conform to the standard form contract of the Land Allocation Committee and any violation will result in punishment. Concerning consumer labelling protection, it is legally enforced as well in order to provide buyers comprehensive and essential information before making a decision to buy a house. Respecting the management of housing development in foreign law, the qualifications of housing development executive are clearly prescribed. This can prevent and resolve fraudulent act of entrepreneurs who don't have such legal qualifications. Moreover, it is prescribed that housing entrepreneur must setup a housing development before public sale. Last but not least, an alternative dispute resolution should be used prior to judicial dispute resolution in order to provide a chance of compromising which is more convenient, effective and faster than judicial dispute resolution.

Therefore, it is suggested that the law which is now legally enforced should be amended in the light of the advertisement control, the conditions about plan changing of the housing project, the consumer labelling protection and the prerequisite alternative dispute resolution should be amended as well according to the said model law of western countries. These will bring about the efficient management of housing project. Moreover, community members or land buyers or housing buyers are able to securely and peacefully live in the housing estate and housing entrepreneur can't take advantage of them on the basis of unfair sale contract and lacunae of law.