

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน : ศึกษากรณีที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ
นักศึกษา	ร้อยตำรวจเอก รัชต ฉัตรวชิระวงษ์
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.ตรีเพชร จิตรมहिมา
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2559

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์การใช้บังคับกฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้จัดสรรที่ดินประกอบการจัดสรรที่ดินโดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายหลักเลียงไม่ปฏิบัติตามสัญญา โฆษณา หรือแผนงาน โครงการที่เสนอไว้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในการจัดทำบริการสาธารณะหรือการจัดการที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นเหตุให้ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะนั้น ถูกผู้จัดสรรที่ดินทำให้เสื่อมประโยชน์ เสื่อมความสะดวกในการใช้สอย และถูกโอนไปยังบุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากการขาดบทบัญญัติทางกฎหมายที่จะให้ความคุ้มครองที่ดินดังกล่าว ก่อให้เกิดความเสียหายต่อประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้บริโภคและภาครัฐ

การศึกษาดังกล่าวเป็นการศึกษาด้วยวิธีวิจัยทางเอกสาร โดยศึกษาจากตำรา บทความเปรียบเทียบกับแนวคิด ทฤษฎี และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องทางอินเทอร์เน็ต

ผลจากการศึกษาพบว่า ปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดปัญหาดังกล่าวต่อที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ยังมีช่องว่างของกฎหมาย และการขาดบทบัญญัติทางกฎหมายที่จะให้ความคุ้มครองที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ทำให้กฎหมายเรื่องการจัดสรรที่ดินไม่สามารถใช้บังคับได้อย่างสมเจตนารมณ์ของกฎหมาย เป็นเหตุให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยอาศัยความบกพร่องของกฎหมายดังกล่าว ดำเนินการต่อที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะอย่างไม่เหมาะสม แม้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินจะให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องเสนอแผนงาน โครงการ

ระยะเวลาการจัดทำบริการสาธารณะในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วยก็ตาม แต่ก็ไม่มีบทบัญญัติที่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลบำรุงรักษาที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ หรือต้องส่งมอบการดูแลและกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้แก่บุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะยังเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน จึงเกิดปัญหาที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษา หรือคงไว้ซึ่งที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามที่ได้ขออนุญาต หรือโฆษณาไว้ ทั้งยังทำให้ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะนั้น เสื่อมประโยชน์ เสื่อมความสะดวกในการใช้สอย และมีกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นด้วย ซึ่งกฎหมายก็ไม่ได้มีบทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลบำรุงรักษา หรือข้อห้ามโอนที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะแต่อย่างใด ซึ่งแตกต่างจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้ความคุ้มครองไว้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องภาระจำยอมต่อที่ดินจัดสรรแปลงอื่น ๆ หรือ ข้อกำหนดห้ามโอนที่ดินสาธารณูปโภค ทั้งที่ดินทั้งสองประเภทนั้น ก็เป็นการจัดทำขึ้นมาเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เมื่อกฎหมายให้ความคุ้มครองที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคแล้ว กฎหมายก็ควรให้ความคุ้มครองที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นมาด้วยเช่นเดียวกัน

เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาวิเคราะห์ ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค โดยให้มีการรวมเรียกเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้มีบทบัญญัติกำหนดหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษา การส่งมอบหน้าที่ดูแลรักษาและกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะและที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ตลอดจนกำหนดบทบัญญัติที่ให้ความคุ้มครองที่ดินทรัพย์สินส่วนกลาง โดยให้มีข้อกำหนดห้ามโอนที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวไปยังบุคคลอื่น ทั้งนี้เพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ จากการกระทำของผู้จัดสรรที่ดินอันเนื่องมาจากการขาดบทบัญญัติทางกฎหมาย

THEMATIC TITLE	PROBLEMS OF LAND ALLOCATION UNDER THE LAW ON LAND ALLOCATION : CASE STUDY OF LAND FOR PUBLIC SERVICES
STUDENT	POLICE CAPTAIN RACHATA CHATWACHIRAWONG
ADVISOR	DR. TRIPHET CHITMAHUEMA
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAW IN PUBLIC LAW
FACULTY	FACULTY OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2016

ABSTRACT

The independent study is aimed at studying and analyzing enforcement of laws according to the Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) and Land Allocation Act (Volume 2) B.E. 2558 (2015) which caused land developers to execute land allocation by taking advantages of legal loopholes to avoid compliance with contracts, advertisements or project plans submitted along with the request for land allocation permission for public service or land management for public service. As a result, those lands used for public service were deteriorated in terms of utilization and facilitation of usability by the land developers and transferred to third parties due to lack of legal provisions which help protect those lands. These caused damages to buyers, namely general consumers and the public sector, who bought of the allocated lands.

The study was conducted by the documentary research method and gathered information from textbooks, comparative articles of concepts, theories and criteria related to the issue in Thailand and overseas as well as relevant information on the internet.

Research findings were that a key factor resulting in problems of lands used for public service was that the Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) and Land Allocation Act (Volume 2) B.E. 2558

(2015) still had legal loopholes and lacked legal provisions to protect lands used for public service, so land allocation laws could not be enforced according to the spirit of the laws and caused the land developers to improperly execute allotment of the lands used for public service by taking advantage of the loopholes. Although the Land Allocation Act requires land developers to submit project plans and period of public service execution upon the request for land allocation permission, there were no legal provisions directing land developers to perform maintenance for lands used for public service or transfer maintenance and ownership of lands used for public service to the juristic persons of housing estates. As a result, ownership of those lands used for public services still belonged to the land developers and there were problems that the land developers failed to perform maintenance or assert the lands used for public service according to the permission or advertisements and even caused land deterioration in terms of utilization and facilitation of usability. In addition, there were some cases that land developers transferred the lands to third parties. Unlike public utility lands which are protected by legal provisions including servitudes to other allocated land plots or prohibition of transferring public utility lands, no legal provisions stipulated that land developers shall perform land maintenance or refrain from transferring the lands used for public service even though both types of lands were intended for mutual benefits of buyers of allocated lands. Since the law has protected the public utility lands, it should protect the lands used for public service allocated by land developers as well.

To provide guidelines to the solutions based on the analysis, the researcher suggested that there should be an amendment to the Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) in respect of lands used for public service and public utility lands by referring them as common property, so that there will be legal provisions stipulating duties and responsibilities for land maintenance and assignment of such duties and responsibilities for maintenance and ownership of lands used for public service and public utility lands, and there will be a provision protecting common property and stipulating prohibition of transfer of such common property to third parties in order to solve problems concerning lands used for public service caused by land developers due to lack of legal provisions.