

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสภาพปัญหา

นับแต่อดีตจนถึงปัจจุบันที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญของมนุษย์ โดยมีวิวัฒนาการตามยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสภาพสังคม ปรากฏที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม สหกรณ์เคหสถาน หมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

สำหรับหมู่บ้านจัดสรรนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า นับแต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ผลบังคับใช้ในปี 2543 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบการจัดสรรให้ดำเนินการอย่างเป็นธรรมและมีมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ เพื่อป้องกันข้อพิพาทหรือข้อฟ้องร้องจากผู้ซื้อบ้านกรณีที่ได้มีการเอาเปรียบจากผู้ประกอบการจัดสรรนั้น ยังคงพบปัญหาในเรื่องการละเลยต่อการบริหารจัดการสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรซึ่งผู้บริโภคยังไม่ได้รับการดูแลหรือได้รับการบริการสาธารณูปโภคตามที่ได้ทำการโฆษณาไว้ นอกจากนี้ ยังพบปัญหาเกี่ยวกับการที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินบางส่วนทำการดูแลโครงการเองเพื่อสิทธิและประโยชน์ในเชิงพาณิชย์โดยไม่ยินยอมให้เป็นสาธารณะ เป็นผลให้หนึ่งในข้อกำหนดที่ออกมาภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดสาระสำคัญเกี่ยวกับขนาดที่ดินแปลงย่อย ระบบและมาตรฐานของถนนทางเดินเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบการไฟฟ้า ประปา และบริการสาธารณะที่จำเป็น

แม้ว่ากฎหมายได้เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการจัดการบริหารและดูแลรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการ หรือยกให้หน่วยงานรัฐในท้องถิ่นนั้นรับหน้าที่ทำแทน แต่สภาพความเป็นจริงผู้ประกอบการยังคงสิทธิในสาธารณูปโภคแต่ผลกระทบการบริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภคในโครงการเป็นของคณะกรรมการหมู่บ้าน เมื่อชุมชนบางแห่งไม่เข้มแข็งพอหรือไม่มีเงินทุนเพียงพอรองรับการดูแลรักษา ส่งผลถึงสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านเสื่อมโทรมลง ทางออกหนึ่งของการแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้ คือ การจัดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการ ซึ่งปัจจุบันมีกฎหมายการจัดสรรที่ดินเปิดทางให้มีการจัดตั้ง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ มีลักษณะคล้ายกับนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด โดยนิติบุคคลนี้จะมีอำนาจดำเนินการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัย และการจราจรในที่ดินจัดสรร การเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา การจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกและดำเนินการอื่นตามที่กฎหมายกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

ปัจจุบันมีการตรวจสอบพบว่า ปัญหาด้านการบริหารดูแลภายในโครงการจัดสรรส่วนใหญ่คือการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ ทำให้มีการดำเนินการกับสมาชิกที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายนี้ด้วยการให้ชำระค่าปรับ ระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค หรือการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินจนกว่าจะชำระครบถ้วน ตามลำดับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

หมู่บ้านจัดสรรซึ่งที่เป็นอยู่อาศัยประเภทหนึ่งนั้น ถือว่าเป็นทรัพย์สินอันมีมูลค่าอย่างหนึ่งที่สามารถบังคับชำระหนี้กันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังที่ได้กล่าวมานั้น เป็นอุปสรรคอย่างยิ่งต่อการบังคับชำระหนี้โดยการบังคับคดีขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เหตุผลเพราะผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้จากการขายทอดตลาดต้องรับภาระในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของคนค้ำชำระ หากไม่ชำระก็ไม่อาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรนั้นๆ ได้

ปัจจุบันจึงได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งโดยบัญญัติมาตรา 309 จัตวาเพิ่มเติม เพื่อแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบค่าภาระส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวก็คือ ค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินนั่นเอง ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม แต่เมื่อพิจารณาบทบัญญัติในมาตรา 309 จัตวาแล้ว ผู้วิจัยเห็นว่า ยังไม่มีความชัดเจนและครอบคลุมเท่าที่ควร ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมและมีปัญหาในทางปฏิบัติตามมา โดยเฉพาะปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในบทที่ 4

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา ความหมายและแนวคิดของหมู่บ้านจัดสรรและกระบวนการบังคับคดีแพ่งโดยทำการศึกษาทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์และเปรียบเทียบกระบวนการบังคับคดีทรัพย์สินของหมู่บ้านจัดสรรในกฎหมายไทยและต่างประเทศ
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.3 สมมุติฐานของการศึกษาวิจัย

ด้วยการบังคับคดีของกรมบังคับคดีมีวัตถุประสงค์เพื่อการบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลไม่ว่าจะเป็นคดีแพ่งหรือคดีล้มละลาย อันแตกต่างจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเอกชน หรือการขายทอดตลาดโดยฝ่ายปกครอง การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเฉพาะอย่างยิ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างมีประสิทธิภาพจะทำให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้รวดเร็วขึ้น และทำให้ลูกหนี้ได้รับการปลดหนี้เร็วขึ้นเช่นกัน เพราะโดยลักษณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะมีปัญหาเกี่ยวกับค่าภาระส่วนกลางหรือตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเรียกว่า ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เมื่อมีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อทรัพย์สินนี้จะต้องแบกรับภาระค่าภาระส่วนกลางนี้ไว้ด้วย ซึ่งทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร อันเป็นอุปสรรคและเกิดความล่าช้าในการบังคับคดี อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี โดยบัญญัติมาตรา 309 จัดว่าเพิ่มเข้ามาเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว แต่เมื่อศึกษาอย่างละเอียดแล้วพบว่า บทบัญญัติดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจนและครอบคลุมเท่าที่ควร อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมและปัญหาในทางปฏิบัติตามมาอีกมาก จึงจำเป็นต้องมีการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุกประเภทและทรัพย์สินของนิติบุคคล รวมทั้งจุดประสงค์ในการบัญญัติกฎหมายดังกล่าวข้างต้นประกอบกับเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศแล้วนำมาปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติในมาตรา 309 จัดว่าให้มีความชัดเจนและครอบคลุมทำให้การบังคับคดีแพ่งเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลด้วยเช่นกัน อันจะส่งผลต่อความเชื่อมั่นต่อภาคเอกชน และนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศ

1.4 ขอบเขตของการศึกษาวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเพื่อเรียบเรียงสารนิพนธ์นั้น ได้กำหนดขอบเขตของการวิจัยในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยศึกษาเปรียบเทียบกับวิธีวิจัยเอกสาร โดยรวบรวมข้อมูลเป็นภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ และนำมาศึกษาอย่างเป็นระบบ เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์วิจัย ดังกล่าวในการเหตุผลเพื่อนำมาเป็นข้อสรุปต่อไป

1.5 วิธีการศึกษาวิจัย

เป็นการวิจัยเอกสาร โดยการศึกษาจากตำรา บทความทางวิชาการ คำอธิบายหลักกฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ คำสั่งและศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ รวมถึงศึกษาคติความที่เคยเกิดขึ้นเพื่อมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบสภาพปัญหาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ทำให้ทราบประวัติความเป็นมา ความหมายและแนวคิดของหมู่บ้านจัดสรรและกระบวนการบังคับคดีแพ่งโดยทำการศึกษาทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
3. ทำให้ทราบกระบวนการบังคับคดีทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกฎหมายไทยและต่างประเทศ
4. เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร