

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายกรณีไม่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการบ้านจัดสรร
คำสำคัญ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร , ค่าส่วนกลาง , ค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ , การจัดสรรที่ดิน
นักศึกษา	นางสาววรรณวรรณ วรวงศ์เธอ
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.ชญาณีวัต สัตตบุศย์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พุทธศักราช	2559

บทคัดย่อ

ปัจจุบันธุรกิจการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์ของภาคเอกชนประเภทโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเพื่อสนองตอบความต้องการของประชาชน ซึ่งมีกฎหมายควบคุมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กฎหมายฉบับนี้ก็มีการบังคับใช้มากกว่า 10 ปี โดยมุ่งคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและมีมาตรการ ระเบียบ ข้อบังคับของการจัดสรรที่ดินเอกชน แต่อย่างไรก็ดี เมื่อภาครัฐออกกฎหมายเพื่อต้องการกระจายอำนาจการบริหารให้กับชุมชนเข้ามาดูแลกันเองในรูปแบบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งเรื่องการบริหารและการดูแลบำรุงรักษาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางภายในชุมชนซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญเมื่ออยู่ร่วมกันในชุมชน แต่ก็ยังคงมีปัญหาอยู่ตลอดเวลา โดยอย่างยิ่งปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายและการไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคหรือค่าส่วนกลางภายในโครงการจัดสรรที่ดิน แม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จะมีมาตรการลงโทษบ้างแล้วแต่ก็ไม่สามารถบังคับใช้ได้เต็มที่ในทางปฏิบัติ

ดังนั้น สารนิพนธ์ฉบับนี้ จึงมุ่งศึกษาวิเคราะห์ปัญหาที่เกี่ยวกับการชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อนมีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้วเพื่อหามาตรการป้องกันการค้าชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคเพื่อมิให้เกิดหนี้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคเพิ่มมากขึ้น และจากการศึกษาวิเคราะห์ทำให้ทราบว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แม้จะมีมาตรการลงโทษผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคเป็นลักษณะลำดับขั้นของกฎหมาย แต่ยังไม่มีความชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภค

เช่นเดียวกับอัตราค่าปรับเมื่อมีการค้างชำระเพื่อสร้างความเป็นบรรทัดฐานให้กับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนี้ กฎหมายในปัจจุบันยังไม่สามารถปรับใช้กับสาเหตุการไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคในทุก ๆ ปัจจัย ทั้งเรื่องความไม่ชอบในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินโดยเมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายก็จะเกิดความรับผิดชอบให้กับผู้ซื้อที่ดินเป็นผู้ชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภค รวมทั้งความไม่ชัดเจนเรื่องอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะใช้อำนาจในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคโดยไม่มีกฎหมายให้อำนาจรองรับ เช่น อำนาจในการติดตามหนี้บุริมสิทธิของผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภค และยังไม่มีความมาตรการสำหรับการกำหนดบทลงโทษที่ระบุในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งในบางกรณีอาจมีความรุนแรงเกินไปจนอาจทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยกันได้ นอกจากนี้ ยังไม่มีบทกำหนดโทษสำหรับกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ติดตามหนี้ค้างชำระ ค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภค และยังมีปัญหาเกี่ยวกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั่วไปยังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องภาระหน้าที่เกี่ยวกับค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคหรือค่าส่วนกลางเนื่องจากภาครัฐไม่มีการจัดตั้งองค์กรเพื่อให้ความรู้ทางเกี่ยวกับด้านกฎหมายหรือทำการกำหนดบทบังคับให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรต้องเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอแก่ผู้บริโภครวมทั้งการขาดการเข้ามีส่วนร่วมของสมาชิกในการลงคะแนนเสียงในที่ประชุมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าควรจะทำให้ความสำคัญต่อการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรให้ชัดเจนมากขึ้นทั้งเรื่องอัตราค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรโดยใช้หลักการประเมินที่ดินใหม่ทุก 4 ปีตามหลักการประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์เฉลี่ยต่อพื้นที่เพื่อให้ได้เป็นราคาปัจจุบันและมีแหล่งอ้างอิงที่เป็นมาตรฐาน การกำหนดอัตราค่าปรับให้มีขั้นต่ำและขั้นสูงไว้เมื่อมีการค้างชำระ การเพิ่มอำนาจให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการจัดการหนี้บุริมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระให้ชัดเจนมากขึ้น รวมทั้งให้อำนาจในการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคได้โดยใช้ระบบอนุญาโตตุลาการทำการไกล่เกลี่ยกันก่อนมีการฟ้องร้องดำเนินคดีในชั้นศาล นอกจากนี้ ยังควรให้มีการกำหนดบทลงโทษสำหรับกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่เกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตลอดจนการละเลยไม่ติดตามหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ รวมทั้งยังควรให้มีการจัดตั้งองค์กรอิสระหรือองค์กรที่ภาครัฐให้

การสนับสนุนหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอแก่ผู้บริโภคเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับที่ดินจัดสรรทั้งก่อนซื้อและหลังซื้อแก่ประชาชนทั่วไป และขอบเขตอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั่วประเทศเพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และให้สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐที่ต้องการกระจายอำนาจการปกครองโดยให้ชุมชนดูแลกันเอง ภายใต้กรอบกฎหมายที่ชัดเจนและเป็นธรรมกับทุกฝ่าย และสามารถนำไปปฏิบัติและบังคับใช้กฎหมายนั้นให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น

THEMATIC TITLE	LEGAL PROBLEMS ON FAILURE TO PAY FEES FOR UTILITY AND COMMON SERVICES IN HOUSING PROJECT
KEYWORDS	HOUSING ESTATE JURISTIC PERSON, COMMON SERVICES FEE CHARGE, PUBLIC UTILILTY SERVICE AND PUBLIC SEVICE CHARGE, LAND ALLOCATING
STUDENT	MISS WORAWAN WORAWONGTHER
ADVISOR	DR. CHAYAWAT SATTABUSYA
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAWS (BUSINESS LAW)
FACULTY	FACULTY OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2016

ABSTRACT

Currently, private real estate business which operates residential land development projects is rapidly expanding to meet with consumer's demand. The business has been legally controlled by Land Development Act 2000, which has been using for more than 10 years. While the law has aimed to protect the consumer who bought land and/or housing development units through the use of clear regulations, the law still has problems to handle with the government's objective in decentralizing administration activities of housing project to a self-regulated community, i.e. "Housing Estate Juristic Person." Particularly, the problems occur because the Housing Estate Juristic Person cannot collect public utility and common services fees in housing project from its members. Although the Land Development Act 2000 has stated the punishment for the above issue, the enforcement was neither practically worked nor effective.

Therefore, this Independent Study paper focuses on analyzing problems surrounding public utility and common services charges in housing land development projects, both prior to and after the establishment of the juristic person in developed housing project so as to identify preventive measures for unpaid utility and common

services fees. From the analysis, it found that despite the Land Development Act 2000 provides punishment for those who fail to pay utility and common services fees in various stages, the current law is unclear on the followings: 1) setting standardized utility, common services charges, as well as penalty rates in case of default; 2) applying to all causes that lead to failing to pay public utility service and common services charges; 3) having a clear law to authorize the juristic person to demand for public utility service and common services charges collection without legislative cover such as the authority for the priority debt of the defaulter; and 4) having a proper punishment measure in the law to impose to the juristic person in housing estate that takes too aggressive actions for debt collection. Additionally, the law currently has inadequate punishment measure in case that the housing estate juristic person committee denies to demand for collection of unpaid public utility and common services charges, as well as does not have any provision that facilitate the understanding of rights and obligations of the housing members thereby causing limited participation of the housing members in the meeting of the housing estate juristic person.

It is of the author's view that there is a need for amendment of the laws concerning the public utility and common services fees in the housing estate to be more clear, including in terms of the rates of charges and fees in housing project by using 4-years landing reevaluation according to the Treasury Department's landing evaluation to consider the appropriate rates at present and to be used as reference source. In addition, the law should fix the minimum and maximum rates that juristic person can collect in case of overdue payments, as well as provide a clear authority to the housing estate juristic person to handle the priority debt in the real estate, and to be a claimant in a civil suit to collect overdue charges and fees from its members by using arbitration system prior to filing in the court. Moreover, it should have provisions to punish any juristic person if it neglects to follow-up for payment from default members and to set up an independence organization or government agency to support and provide information to housing project

consumer and members to have better knowledge about the housing projects prior to and after the sale. Last but not least, the law should streamline the authority and practice of housing estate juristic persons in the same direction nationwide to fulfill the government objective in decentralization the control to the community under a clear and fair legal regime.