

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร : ศึกษา
	กรณีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
คำสำคัญ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
นักศึกษา	อุกฤษฏ์ โพธิตา
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	รองศาสตราจารย์ ดร. รัชฎา เอกบุตร
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2559

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์ฉบับนี้ ศึกษาเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากคนในสังคมเมืองนั้นมีความต้องการหาที่อยู่อาศัยโดยการเลือกซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จึงทำให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันนี้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วเพื่อสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย แต่ภายหลังจากที่มีการซื้อที่อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนถึงการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กลับพบว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่สามารถที่จะบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดปัญหาทางกฎหมายตามมาจากการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหลายประการ

ผลจากการศึกษาพบว่า ปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เกิดจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งระเบียบและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องนั้น ยังมีช่องว่างและไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นอยู่ในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายหลังจากที่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรแล้ว หน้าที่เหล่านั้นก็จะถูกโอนมายังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินงานบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจึงควรเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่การที่กฎหมายมิได้มีการกำหนดเรื่องค่าตอบแทนในการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเอาไว้ประกอบกับมิได้กำหนดถึงข้อห้ามและคุณสมบัติของผู้สมัครคัดเลือกเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งมิได้กำหนดบทบาทกำหนดโทษคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในกรณี

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามข้อบังคับและกฎหมายจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ดี การกำหนดระยะเวลาที่สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจร้องขอต่อศาลให้ศาลสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับที่ไม่สอดคล้องในทางปฏิบัติก็ดี ตลอดจนไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในส่วนของ การลาออกจากการเป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่มีความประสงค์ที่จะเป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อไป นั้นย่อมก่อให้เกิดปัญหาทางกฎหมายต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก

ดังนั้น สารนิพนธ์ฉบับนี้จึงมีข้อเสนอว่า ควรจะมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเรื่องค่าตอบแทนในการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้แก่สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความสนใจที่จะเข้าสมัครคัดเลือกเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรหรือสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายในการกำหนดข้อห้ามและคุณสมบัติของผู้สมัครคัดเลือกเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ในการคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในเบื้องต้นที่จะเข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงแก้ไขบทกำหนดโทษคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามข้อบังคับและกฎหมายจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปรับปรุงแก้ไขระยะเวลาที่สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจร้องขอต่อศาลให้ศาลสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรณีที่มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับที่ไม่สอดคล้องในทางปฏิบัติ ตลอดจนการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายในส่วนของ การลาออกจากการเป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรณีที่สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่มีความประสงค์ที่จะเป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสมตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

THE MATIC TITLE	LEGAL PROBLEMS ON HOUSING ESTATE JURISTIC PERSON : A CASE STUDY ON ITS MANAGEMENT SERVICES
KEYWORD	HOUSING ESTATE JURISTIC PERSON
STUDENT	AUKIT POTITA
THE MATIC ADVISOR	ASSOC. PROF. DR. RATSADA EAKKABUD
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAWS : BUSINESS LAW
FACULTY	FACULTY OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2016

ABSTRACT

This Master Project demonstrates the Legal Problems on Housing Estate Juristic Person : A case study on its management services. This is because people who live in the big city need to buy their home from Housing Estate Project. This make the housing estate business quickly grow in order to satisfy people who need to buy home in the city. But after those people buy their home from Housing Estate project and establishing Housing Estate Juristic Person, we found that Housing Estate Juristic Person cannot manage its services efficiently and effect the legal problems on its management services.

As the results, this Master Project shows that the important factor cause the legal problem about management services of Housing Estate Juristic Person is Land Development Act BE 2543 and related regulations and laws. There are many gaps about such Act and related regulations and laws that do not suit the Housing Estate environment. These gaps effect the problems about management services of Housing Estate Juristic Person especially after the enterpriser of housing estate finish their duties for maintaining public utility within housing estate, those duties will be transfered to Housing Estate Juristic Person managed by the Committee of Housing Estate. Therefore, the Committee of Housing Estate should have knowledge and capability to manage housing estate. But those Laws do not specify compensation for the Committee and do not specify about the prohibition and qualification of the candidate to be the Committee. Also, do not specify the penalty if the Committee does not comply with the Laws and regulations until many

damages occur to Juristic Person or member of Juristic Person. To set the period of time for the member of housing estate to ask to the court to withdraw the resolution of Housing Estate Juristic Person in the case of meeting and voting against the law and regulation. In Addition, such law do not specify the principle of resignation from member of housing estate juristic person when those members are no longer want to be the member of housing estate juristic person. From the causes mentioned above, such law widely effect the Legal Problems of Housing Estate Juristic Person and its management services.

Therefore, this Master Project presents the proposal that we should improve the related law on compensation for the Committee in order to stimulate motivation to member of housing estate juristic person to apply for a candidate to be the Committee of Housing Estate or motivate to do their job well. Also, we should specify about the prohibition and qualification of the candidate to be the Committee of Housing Estate in order to select the person who meet the qualification to manage Housing Estate Juristic Person Services. In addition, we should improve and specify the penalty if the Committee does not comply with the Laws and regulations until many damages occur to Juristic Person or member of Juristic Person. We should improve the period of time for the member of housing estate to ask to the court to withdraw the resolution of Housing Estate Juristic Person in the case of meeting and voting against the law and regulation. Finally, we should improve and specify the principle of resignation from member of housing estate juristic person when those members are no longer want to be the member of housing estate juristic person. So, from the reason mentioned above, the management services of Housing Estate Juristic Person will be efficient improved and meet the intention of law.