

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันคนในสังคมเมืองมีความนิยมหาที่อยู่อาศัยโดยการเลือกซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากได้รับข้อมูลจากสื่อโฆษณาต่างๆของผู้ประกอบธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ ว่ามีการจัดการสาธารณูปโภคภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีทำเลที่ตั้งสะดวกในการคมนาคมไปยังที่ต่างๆ อีกทั้งหมู่บ้านจัดสรรยังมีลักษณะเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยโดยปราศจากโรงงานอุตสาหกรรม สถานบันเทิงต่างๆ อันเป็นการรบกวนการอยู่อาศัยของบุคคลภายในครอบครัว ดังนั้นจึงมีการประกอบธุรกิจประเภทบ้านจัดสรรขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

สำหรับการประกอบธุรกิจประเภทหมู่บ้านจัดสรรนั้น สิ่งที่สำคัญประการหนึ่งคือ การจัดทำและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และใช้งานได้ดี ซึ่งโดยปกติแล้วหน้าที่ในการจัดทำและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และใช้งานได้ดีนั้น ควรที่จะเป็นหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐ แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดหลายประการที่ทำให้หน่วยงานรัฐนั้นไม่อาจเข้ามาดำเนินการจัดทำและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ เช่น ข้อจำกัดทางด้านงบประมาณของแผ่นดิน ข้อจำกัดด้านกำลังของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐ ประกอบกับในสมัยอดีตนั้น ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายใดที่จะนำมาใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจโดยเฉพาะ จึงเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจ¹ จึงได้มีการออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24

¹ เหตุผลในการประกาศใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 :- “โดยที่ปัจจุบันนี้ ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมากแต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุ

พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 มาบังคับใช้ ซึ่งตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวได้มีเนื้อหาหลายประการ เช่น กำหนดให้สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ เป็นต้น² แต่เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้วทำให้มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ ทำให้เกิดช่องว่างทางกฎหมายทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจหลีกเลี่ยงไม่ต้องอยู่ในบังคับของกฎหมาย ประกอบกับอัตราโทษที่ลงแก่ผู้กระทำความผิดก็ไม่รุนแรงเพียงพอที่จะให้ผู้ประกอบการเกรงกลัว³

ภายหลังเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวภาครัฐจึงได้มีการกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2543 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา

โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ให้ความหมายของการจัดสรรที่ดินว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และให้หมายความรวมถึงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย ดังนั้นหากโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปหรือการแบ่งที่ดินเป็นแปลงไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้

ให้มีการพิพาทกันอีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการ ในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมืองจำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคมและการวางผังเมือง”

² ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 30 วรรค 1 “สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดไปและจะกระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้”

³ ไพโรจน์ อัจฉริยา. (2549). คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 13

แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปก็จะต้องอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ในการขออนุญาตเพื่อทำการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี โดยแสดงหลักฐานต่างๆพร้อมทั้งรายละเอียดในการจัดให้มีและระยะเวลาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว ภายหลังจากที่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้จัดให้มีสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้ว เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกาย เป็นต้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้สาธารณูปโภคดังกล่าวต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไปและผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้

แต่อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อพ้นจากกำหนดระยะเวลาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้ยื่นไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่และผู้ซื้อที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งและตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 1 การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการจดทะเบียน

เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ทั้งนี้ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการจดทะเบียนแล้วก็จะมีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกและผู้ซื้อที่ดิน ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรทุกรายต้องเข้าเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นการบริหารจัดการภายในหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นการบริหารจัดการโดยผู้ซื้อที่ดินด้วยตนเอง ซึ่งเป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยกัน โดยไม่มีอำนาจของรัฐเข้ามาควบคุมการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด จึงทำให้พระราชบัญญัติฉบับนี้เกิดข้อบกพร่องเกี่ยวกับการดำเนินการในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นปัญหาระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความประสงค์ที่จะทำการศึกษาถึงปัญหาทางกฎหมายเพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหา โดยจากการพิจารณาจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎกระทรวงและระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทำให้พบปัญหาบางประการที่เป็นอุปสรรคในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังนี้

1. ปัญหาเรื่องค่าตอบแทนในการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่ออกกฎระเบียบต่างๆภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรรวมถึงเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก เช่น การทำนิติกรรมสัญญาต่างๆกับบริษัทห้างร้านอันเนื่องจากการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นบุคคลที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจึงมีภาระหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาก และควรเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎกระทรวงและระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้องไม่ได้มีการบัญญัติเรื่องค่าตอบแทนในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ จึงทำให้ผู้ที่ทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเกิดความเบื่อหน่าย บางรายถึงขั้นลาออกจากการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และไม่มีสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านให้ความสนใจในการสมัครคัดเลือกเข้าเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่าที่ควร เป็นผลให้ขาดโอกาสในการคัดเลือกคนที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นอย่างมีประสิทธิภาพ

2. สืบเนื่องจากปัญหาข้อที่ 1. เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ออกกฎระเบียบต่างๆภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก แต่กลับไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดข้อห้ามและคุณสมบัติของผู้สมัครคัดเลือกเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงไม่มีบทบัญญัติในการกำหนดบทลงโทษคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามข้อบังคับและกฎหมายจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหากสมาชิกนิติบุคคลผู้ใดมีความประสงค์จะเอาผิดกับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ต้องดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีเอาเอง ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองและใช้เวลานานหลายปีกว่าคดีจะถึงที่สุด แต่ในทางกลับกันในกรณีที่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชำระหรือชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49 และ 50 ได้กำหนดมาตรการทางกฎหมายบังคับไว้เป็นที่ชัดเจนในการที่จะบังคับเอากับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ปัญหาเรื่องระยะเวลาที่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจร้องขอต่อศาลให้ศาลสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ ซึ่งกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15. ได้กำหนดให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องร้องขอต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ เมื่อพิจารณาจากกฎกระทรวงดังกล่าวแล้วแม้จะเป็นการให้สิทธิแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ได้ แต่ในทางปฏิบัติแล้วการร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่นั้นมีขั้นตอนที่ยุ่งยาก ประกอบกับเอกสารพยานหลักฐานส่วนใหญ่จะอยู่ในความครอบครองของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งอาจมีการประวิงเวลาในการจัดการทำบันทึกการประชุมและลงมติเกินกว่า 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ เพื่อให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถฟ้องเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ได้ทันภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ทราบว่าในรายงานการประชุมจะเขียนบันทึกและการลงมติ

ไว้อย่างไร นอกจากนี้ยังทำให้ไม่มีพยานหลักฐานในการเสนอต่อศาลอีกด้วย ทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่อาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้

4. ปัญหาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติในเรื่องของการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กล่าวคือ ในส่วนการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งล้วนเป็นผู้ที่ซื้อที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยกันจึงเป็นนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยกัน การตีความพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนของการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรจึงต้องอาศัยหลักการตีความตามกฎหมายเอกชน ดังนั้นเมื่อเกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่สามารถเจรจาแก้ไขปัญหาได้และสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีความประสงค์ที่จะเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อไป สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงมีความชอบธรรมที่จะลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นได้ แต่กลับไม่มีบทบัญญัติเรื่องวิธีการและผลของการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้

จากสภาพปัญหาตามที่ได้กล่าวข้างต้นจึงเห็นสมควรทำการศึกษาเพื่อวิเคราะห์และหาแนวทางที่เหมาะสมมาใช้บังคับต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. เพื่อวิเคราะห์สภาพปัญหาข้อกฎหมายและเสนอแนะแนวทาง ปรับปรุง แก้ไข ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พร้อมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

1.4 สมมติฐานของการศึกษา

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตลอดจนกฎกระทรวง ระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีหลายประเด็นปัญหาที่ควรได้มีการพิจารณา ทบทวน ปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติม เพื่อให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งหมายให้มีประสิทธิผลในทางปฏิบัติอย่างแท้จริง

1.5 วิธีการในการศึกษา

ในการทำสารนิพนธ์ฉบับนี้ ใช้วิธีการค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลเป็นลักษณะของการวิจัย เอกสาร (Docomentary Research) โดยการค้นคว้าจากตัวบทบัญญัติของกฎหมาย คำรากฎหมาย บทความ วารสาร เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ วิจัย หาข้อสรุป ข้อเสนอแนะ และแนวทางของกฎหมายในเรื่องนี้ให้เป็นธรรมยิ่งขึ้น

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบสภาพปัญหาของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ทำให้ทราบหลักการ แนวคิด ทฤษฎี การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. ทำให้ทราบความไม่เหมาะสมของกฎหมายในส่วนการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. เพื่อเป็นแนวทาง ปรับปรุง แก้ไข ในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถใช้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรม