

วิทยานิพนธ์เรื่อง	ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร
คำสำคัญ	ธุรกิจบ้านจัดสรร/ ผู้ซื้อบ้านจัดสรร
นักศึกษา	จักรวัฒน์ เร่งถนอมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ดร.เอกพงษ์ สารน้อย
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2566

บทคัดย่อ

การประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จากการศึกษาพบว่า การประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรก่อให้เกิดปัญหากับผู้ซื้อบ้านจัดสรร เกี่ยวกับการโฆษณา การเก็บค่าส่วนกลาง และการโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรมือสอง จึงศึกษาปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร โดยมีการศึกษามาตรการทางกฎหมายของประเทศไทยและของต่างประเทศ จากการศึกษาพบปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ส่งผลต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรร คือ ประการที่หนึ่ง มาตรา 29 เกี่ยวกับการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน ไม่สามารถให้การคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ อีกทั้งบทลงโทษตามมาตรา 61 ไม่เหมาะสมในการบังคับใช้ ประการที่สอง มาตรา 53 ขาดกระบวนการในการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่เป็นระบบส่งผลให้เงินที่จัดเก็บไม่เพียงพอต่อการบริหารหมู่บ้านจัดสรร ประการที่สาม กฎหมายไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องมีใบปลอดหนี้ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ทราบว่ามียอดหนี้ที่ค้างกับนิติบุคคล

ดังนั้น จากการศึกษาเกี่ยวปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้ศึกษาเห็นว่า ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องมีการแก้ไขดังต่อไปนี้

1) ควรแก้ไขอัตราโทษมาตรา 61 กำหนดว่า “ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

2) เพิ่มวิธีการคิดอัตราค่าส่วนกลางตามบทบัญญัติมาตรา 53 การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายและบริการค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามให้คิดอัตราค่าส่วนกลางให้พิจารณาจากระบบสาธารณูปโภคและพิจารณาขนาดพื้นที่ที่ดินของบ้าน (หน่วยตารางวา) โดยนำอัตราค่าส่วนกลาง x ขนาดพื้นที่ที่ดินของบ้าน และให้ประเมินค่าส่วนกลางในอนาคตที่ต้องเพิ่มขึ้นประกอบด้วย

3) แก้ไขบทบัญญัติมาตรา 50 วรรคสอง ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อบ้านจัดสรรดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ คราวที่สุดจากนิติบุคคลหมู่บ้านมาแสดง

THESIS TITLE	LEGAL PROBLEMS RELATED TO THE HOUSING ESTATE BUSINESS
KEYWORDS	HOUSING BUSINESS / HOUSING BUYER
STUDENT	JAKRAWAT RENGTHANOMSUB
THESIS ADVISOR	DR.EKKAPONG SARANOI
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAWS BUSINESS LAW
FACULTY	SCHOOL OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2023

ABSTRACT

The housing business is under The Land Appropriation Act B.E. 2543 The study found that: The housing business has caused problems for housing buyers. Collection of common fees and transfer of ownership of second-hand housing estates. Study of legal problems related to housing business by studying legal measures in Thailand and International Law. The study found problems arising from the enforcement of The Land Appropriation Act B.E. 2543 affecting housing buyers as follows 1) Section 29 deals with the advertisement of land allocation projects cannot provide protection to buyers of housing estates. Also, the penalties under Section 61 are not appropriate to enforce. 2) Section 53 There is no systematic process for collecting common fees, resulting in insufficient funds for the management of housing estates. 3) The law does not contain provisions regarding the transfer of ownership in housing estates that require a debt-free certificate. As a result, housing buyers do not know that there is a debt owed to the juristic person.

Therefore, from the study on legal problems related to the housing business. The study sees that in The Land Appropriation Act B.E. 2543, the following amendments must be made:

1) Section 61 should be revised to state that "Any person who advertises a land development project in violation of Section 29 shall be liable to imprisonment for a term not exceeding six months, or a fine from fifty thousand baht to one hundred thousand baht or both."

2) To increase the method of calculating the common rate in accordance with the provisions of Section 53. The provision and maintenance of public services shall apply the provisions of Section 50 mutatis mutandis. The central fee is calculated based on the utility

system and the size of the land area of the house. (unit square wah) by taking the common rate x the size of the land area of the house and to assess the future common value that must be increased consisting.

3) Amend the provisions of Section 50, paragraph two, for those who have overdue payments for maintenance and public utilities for three months or more. may be suspended from providing services or exercising rights in utilities and the transfer of ownership of housing estates. Competent officials may register rights and juristic acts. When the housing estate is free from debt caused by expenses. with the latest debt free certificate from the village juristic person to be presented.