

สารนิพนธ์เรื่อง	มาตรการบังคับใช้โทษทางอาญาสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
คำสำคัญ	โทษทางอาญา / หลีกเลี่ยงการขออนุญาต / สาธารณูปโภค
นักศึกษา	ธนัญญา อ่อนแก้ว
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิติต อินทมาโน
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายอาญาและกระบวนการยุติธรรมทางอาญา
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2566

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษามาตรการบังคับใช้โทษทางอาญาสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากในปัจจุบันแม้ว่าภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติข้อกำหนดในการดำเนินการจัดสรรที่ดินเกี่ยวกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การจัดทำสาธารณูปโภค และหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยบัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติของกฎหมาย หากฝ่าฝืนต้องได้รับโทษตามที่บัญญัติไว้เกี่ยวกับความผิดนั้น ๆ แม้ว่าจะมีมาตรการบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แต่มาตรการบังคับใช้โทษทางอาญาที่ได้บัญญัติขึ้นนั้นยังไม่เพียงพอต่อการข่มขู่ป้องปรามผู้จัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงบทบัญญัติของกฎหมาย จึงจำเป็นต้องพัฒนากฎหมายให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงโดยเฉพาะมาตรการบังคับใช้โทษทางอาญาสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย

ผลการศึกษาวิเคราะห์พบว่า (1) ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้โทษจำคุกสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พบว่ากฎหมายได้กำหนดอัตราโทษจำคุกสำหรับผู้กระทำความผิดหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาต โดยต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี ซึ่งเป็นอัตราโทษที่ค่อนข้างน้อยเพราะยังคงพบผู้จัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงการขออนุญาตอันส่งผลให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นไม่ได้รับความคุ้มครองตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย (2) ปัญหาเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการบังคับใช้โทษปรับทางอาญากับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยง

ไม่ขออนุญาต พบว่ากรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ให้ความสำคัญกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ส่งผลเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้บริโภค เมื่อซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่ไม่มีสาธารณูปโภคหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะสามารถใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 59 ได้บัญญัติเกี่ยวกับอัตราโทษปรับสำหรับผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยกำหนดโทษปรับตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 100,000 บาท แต่โทษปรับที่บัญญัติขึ้นไม่เพียงพอที่จะทำให้ผู้กระทำความผิดเกิดความเกรงกลัวในการที่จะถูกลงโทษปรับ เพราะผู้กระทำความผิดมักจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนที่สูงกว่าทำให้การบังคับใช้โทษปรับทางอาญากับผู้กระทำความผิดไม่มีประสิทธิภาพและไม่สามารถยับยั้งการกระทำความผิดได้ (3) ปัญหาเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการบังคับใช้โทษปรับทางอาญากับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภคถือเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินจัดสรร ตามหลักการและเหตุผลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ผู้ซื้อที่ดินและเพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้งาน แต่กฎหมายมิได้บัญญัติถึงกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนเกี่ยวกับเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคไว้อย่างชัดเจน ทำให้โครงการจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญในการดำเนินการดังกล่าวไว้แล้วเสร็จตามที่ได้มีการโฆษณาไว้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น แม้กฎหมายจะได้บัญญัติบทลงโทษกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 65 ประกอบมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการ มอบหมาย โดยอัตราโทษปรับที่กำหนดยังคงน้อยกว่ามูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ

ดังนั้นผู้วิจัยจึงเห็นควรเสนอแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้ (1) กำหนดระหว่างโทษจำคุกขั้นต่ำไว้อย่างชัดเจน “มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษจำคุก ตั้งแต่หกเดือนถึงสองปี ...” (2) เพิ่มอัตราโทษปรับให้สูงขึ้นในอัตราที่เหมาะสมกับมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นในปัจจุบัน “มาตรา 59 ...และปรับเป็นเงินไม่เกินสองเท่าของผลประโยชน์ที่บุคคลนั้นได้รับ หรือพึงจะได้รับ เพราะการกระทำฝ่าฝืนดังกล่าว แต่ทั้งนี้ค่าปรับดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 100,000 บาท” (3) ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 “ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายและโอนที่ดินแปลงย่อยภายหลังจากรับกำหนดระยะเวลาที่ได้ระบุไว้สำหรับการจัดทำสาธารณูปโภค และต้องระวางโทษปรับเป็นรายวัน วันละ 10,000 บาท จนกว่าจะดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จ

ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของ คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย ตามมาตรา 52 นอกจากจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน สองเท่าของผลประโยชน์ที่บุคคลนั้น ๆ จะได้รับ หรือพึงจะได้รับเพราะการกระทำฝ่าฝืนดังกล่าว แต่ทั้งนี้ค่าปรับดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 200,000 บาท”

THEMATIC TITLE	LEGAL MEASURES ENFORCEMENT OF THE CRIMINAL PENALTIES FOR REAL ESTATE DEVELOPERS AVOIDING MAINTANANCE OF PUBLIC UTILITIES IN LAND ALLOCATION PROJECTS UNDER THE LAND DEVALOPMENT ACT B.C. 2543
KEYWORDS	CRIMINAL PENALTY/AVOID ASKING FOR PERMISSION / UTILITIES
STUDENT	DHANITTA ONKAEW
THEMATIC ADVISOR	ASSISTANT PROFESSOR DR. NISIT INTAMANO
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAWS CRIMINAL LAW AND CRIMINAL JUSTICE ADMINISTRATION
FACULTY	SCHOOL OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2023

ABSTRACT

The purpose of this research was to study the enforcement of criminal penalties for land developers to avoid maintaining public utilities because at present, although the land development act B.E. 2543 Regarding permission to allocate land preparation of utilities and maintenance duties public utilities by stipulating that the land developer who obligated to comply with the provisions of the law Violators must be punished to penalties as provided for that offense, although there are measures for enforce penalties Criminal against land allocators to protectland buyers from exploitation public utilities and service, but the measures for enforce criminal penaltics have been enacted It is misrule to intimidate and suppress the land developers who avoid the provisions of the law. Therefore, it is necessary and very important that the law must developed to be consistent with the current situation, especially the enforcement of penalties criminal for land developers who violate the law.

The results of the analysis revealed that (1) The problem of the enforcement of imprisonment for land developers which avoids asking for permission under the land development act B.E. 2543 found that the law had set imprisonment rates for offenders who avoid

asking for permission must be liable to imprisonment for a term not exceeding 2 years which low penalty because there are still land developers who avoid asking for permission, that cause the buyer of the developed land not be protected for the purposes of the law. (2) Problems with Efficiency in enforcing criminal fines on the avoided land development operator who not requesting permission. It was found that the land developer did not pay attention to the permission of allocate land, this causes damage to the government and the people who buy the allocated land, who are consumers. When buying land or land with buildings but no utilities or there are insufficient to be able to take advantage which the land development act B.E. 2543 Section 59 has provisions regarding the rate of fines for Offenders relating to unauthorized land allocation with fines ranging from 40,000 baht to 100,000 baht, but the fine provided is not enough to make the offender fear of being fined. Because offenders often receive benefits in higher returns, making the enforcement of criminal fines against offenders inefficient and (3) Problems with the efficiency in enforcing fines Criminal against land allocation entrepreneurs who avoid maintenance of public utilities in the project. Land allocation Public utilities are the basic necessities for the utilization of allocated land. According to the principles and reasons, the public utilities in the allocation project must become a servitude to the land buyer. And to ensure that there must be a person responsible for maintaining the utilities in proper condition for useful, but the law does not prescribe a certain period of time regarding the preparation public utilities clearly as this result, most land allocation projects do not give priority to complete the process as advertised to the land buyer and land allocators failure to maintain public utilities to remain in the same state as they have been prepared, even though the law has stipulated penalties in case the land developer fails to maintain public utilities under section 65 in conjunction with section 52 of the land development act B.E. 2543, which is a penalty for those who violate the order of the board Sub-committee or person assigned by the Board for the rate of fine still less than the value of damages incurred from violating the order of the Commission.

Therefore, the researcher agrees to propose an amendment to the land development act B.E. 2543 as follows (1) Clearly prescribing minimum imprisonment: "Section 59, any person who violates Section 21 must be liable to imprisonment from six months to two years..." (2) increase the fine rate at a rate appropriate to the value of land and buildings that increase in the present "Section 59 ... and a fine not more than twice of the benefits that person receives or

relying on receiving because of such violations. However, such fine must not be less than 100,000 baht." (3) Section 65 should be amended the land development act B.E. 2543 Sub-plots after the expiration of the period specified for the construction of utilities and must be careful of a daily fine of 10,000 baht per day until the construction of public utilities complete.

Any person who violates the order of the committee, sub-committee or the person assigned by the Board According to section 52, in addition to having to comply with the said order must be liable to an additional "fine not exceeding twice the benefit that person will receive or should receive because of violation however, such fine must not be less than 200,000 baht."