

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมมีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ ส่งผลต่อการดำเนินชีวิตของประชากร เพราะที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการดำเนินชีวิตของประชากรและเป็นสิ่งที่แสดงถึงความมั่นคงและคุณภาพชีวิตที่ดี เมื่อสภาพสังคมมีความเจริญก้าวหน้ามากขึ้น ประชาชนในสังคมเริ่มมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ การประกอบการจัดสรรที่ดินของเอกชนจึงได้รับความนิยมและจึงมีอัตราส่วนเพิ่มมากขึ้น<sup>1</sup> โดยมีผู้ที่ประสบความสำเร็จและล้มเหลวขาดทุน อันส่งผลกระทบต่อโดยตรงทั้งกับผู้ประกอบการธุรกิจเอง แล้วยังส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเดือดร้อน ปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมักจะได้รับอยู่บ่อยครั้ง ได้แก่ ความไม่เรียบร้อยของสาธารณูปโภคในโครงการ ความไม่เพียงพอของสาธารณูปโภค การไม่จัดการดูแลรักษาสาธารณูปโภค เป็นต้น เมื่อมีผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมากแต่กลับไม่มีการควบคุมการจัดสรรที่ดินจนก่อให้เกิดการพิพาทกันขึ้น อีกทั้งการวางแผน โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมืองและไม่ช่วยในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปได้ด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคมและการผังเมือง ซึ่งในปัจจุบันจะเห็นได้จาก ข่าวการร้องเรียนผ่านสื่อสังคมหรือสื่อโทรทัศน์สำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ได้รับความเดือดร้อน<sup>2</sup> รวมทั้งปริมาณงานร้องเรียนภายในหน่วยงานที่กำกับดูแลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

รัฐบาลจึงได้ตระหนักถึงมาตรการในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปได้ด้วยความสงบเรียบร้อย โดยใช้กฎหมายเป็นเครื่องมือ จึงได้ให้กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

---

<sup>1</sup> รชต นัตรวชิระวงษ์. (2559). *ปัญหาการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน : ศึกษากรณีที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 1.

<sup>2</sup> สำนักข่าวอิสรา. (2564). *ร้องหมู่บ้านจัดสรรฯ สาธารณูปโภคพังเพียบ ไร้นิติ-ดูแล-โครงการแจงโอนกรรมสิทธิ์แล้ว*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.isranews.org/article/hot-mail-corruption/100284-isranews-hotmail.html> [2566, 30 มิถุนายน]

ยกร่างกฎหมายคือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ขึ้นใช้เป็นกฎหมายโดยมีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองทั้งฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้มีมาตรการทางกฎหมายที่จะควบคุมให้การดำเนินการจัดสรรที่ดินของเอกชนเป็นไปอย่างเหมาะสม ทั้งด้านการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง<sup>3</sup> และให้เหตุผลว่าปัจจุบันนี้<sup>4</sup> ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินจำนวนมากแต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อนำมาใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคมและการผังเมือง<sup>4</sup> สำหรับกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินเดิมได้กำหนดโทษสำหรับผู้ กระทำความผิดไว้ ดังนี้ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 กำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนกฎหมายประกอบกิจการการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีและปรับไม่เกิน 10,000 บาท และปัจจุบันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 100,000 บาท สำหรับผู้ประกอบการที่หลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน โดยนับแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จนถึงปัจจุบัน มิได้มีการแก้ไขปรับปรุงในเรื่องของอัตราโทษทางอาญาเพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ซึ่งตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยพุทธศักราช 2560 มาตรา 77 วรรคแรก กำหนดให้รัฐพึงจัดให้มีกฎหมายเท่าที่จำเป็น และยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมาย ที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้อง กับสภาพกาลในปัจจุบัน และยังคงพบว่าการบังคับใช้กฎหมายกับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่ไม่ได้รับอนุญาต ยังไม่มีประสิทธิภาพและความเหมาะสม ในการบังคับใช้กฎหมาย เพราะปัญหาที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายกับประชาชนมากที่สุดก็ยังคงเป็นกรณีผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทำให้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยผู้ประกอบการบางรายพยายามดำเนินการแบ่งแยกแปลงที่ดินในลักษณะหลีกเลี่ยงไม่ให้เข้าหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อไม่ต้องขออนุญาตการจัดสรรที่ดิน

<sup>3</sup> ฉันทุนท์ บุญมา. (2563). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการสรรที่ดิน*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 9.

<sup>4</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 10.

<sup>5</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 289. ข้อ 35.

<sup>6</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 59.

การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการที่ครบครัน จัดสภาพแวดล้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ซื้อ อันเป็นการลงทุนเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินที่จัดสรรเพราะการเลือกซื้อหมู่บ้านจัดสรรนอกจากต้องพิจารณาหลายปัจจัยทั้งเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคาบ้าน ขนาดรูปแบบของบ้าน พื้นที่ใช้สอย รวมถึงต้องคำนึงถึงความสะดวกสบายต่าง ๆ ซึ่งจะต้องมีการตรวจสอบพิจารณาให้ดี และที่สำคัญในเรื่องของสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน พื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ทั้งในส่วนของถนนภายในโครงการ ทางเท้าในหมู่บ้าน ไฟส่องสว่าง รั้ว ทางเข้าออกของหมู่บ้านสวนหย่อมรวมไปถึงบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น สโมสรและสระว่ายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีขึ้น โดยเมื่อการประกอบการจัดสรรที่ดินมีมูลค่าในการลงทุนที่สูงแล้ว หากผู้ประกอบการไม่มีความรู้ ความชำนาญ และไม่มีการควบคุมจัดการที่ดินที่ถูกต้องเหมาะสม จะเกิดผลเสียหายกับทั้งผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วย

ผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ คำว่า “สาธารณูปโภค” หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อระบายน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วออกสู่แหล่งรองรับน้ำเป็นต้น<sup>7</sup> ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการส่วน “บริการสาธารณะ” หมายถึงการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรแต่สำหรับบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินเพียงแต่มีหน้าที่บำรุงรักษาเท่านั้น<sup>8</sup> ซึ่งสามารถพบ ปัญหาดังกล่าวได้จากการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหลายราย นำเรื่องเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของศาล

การบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้กระทำความผิด เกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน พบปัญหาในการบังคับใช้โทษจำคุกและโทษปรับ ดังนี้

<sup>7</sup> ธรรมนูญ บัญญา. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 2.

<sup>8</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.

ประการแรก ปัญหาในการบังคับใช้โทษจำคุก สำหรับผู้ จัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับ อนุญาต พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 59 ได้กำหนดโทษจำคุกไม่เกิน สองปี แต่เมื่อพิจารณาจากปริมาณงานร้องเรียนและจำนวนคดีที่ขึ้นสู่ศาล และคำพิพากษาศาลฎีกา จะเห็น ได้ว่า ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินยังคงมีความพยายามในการ หลีกเลี่ยงการ ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายอยู่ แม้ว่าคดีความส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องเกี่ยวกับร้องเรียนการไม่จัดทำสาธารณูปโภค ในโครงการหรือการไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่ก็ปฏิเสธ ไม่ได้ว่าปัญหาดังกล่าวเป็นผลสืบ เนื่องมาจากกรณีการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตการจัดสรรที่ดิน ดังนั้นจึงทำให้การบังคับใช้โทษจำคุก ไม่มีประสิทธิภาพและไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการลงโทษที่ต้องการนำตัวผู้กระทำความผิด ออกจากสังคมและเป็นการตัดโอกาสไม่ให้มีการกระทำความผิดซ้ำ

ประการสอง ปัญหาในการบังคับใช้โทษปรับทางอาญา กับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ที่หลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย มีประเด็น ปัญหา เรื่องประสิทธิภาพในการ บังคับใช้โทษปรับทางอาญาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 59 ได้กำหนด โทษปรับไว้ในอัตราตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 100,000 บาท โดยเห็นได้ว่า หากเป็นโครงการจัดสรร ที่ดินที่มีขนาดเล็กอัตราโทษที่กำหนดอาจมีความเหมาะสม แต่สำหรับโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ที่มีจำนวนและขนาดของสาธารณูปโภคมากขึ้นตามขนาดของโครงการ บทกำหนดโทษที่ลง แก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่ไม่ได้รับอนุญาตยังคงเป็นโทษ ที่น้อยเกินไป เมื่อเปรียบเทียบกับ ผลประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับจากการจำหน่ายบ้านจัดสรร

การที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินได้กระทำการ ไปเพราะมีแรงจูงใจหรือมุ่งหวังผล ประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เป็นตัวเงินหรือทรัพย์สินจึงทำให้ผู้กระทำความผิดที่ได้รับผลประโยชน์ ไม่เกรงกลัวในการที่จะถูกลงโทษทั้งโทษจำคุกและโทษปรับทำให้การบังคับใช้โทษทางอาญา ไม่มี ประสิทธิภาพและไม่สามารถยับยั้งการกระทำความผิดที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนสูงได้และไม่ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการลงโทษที่มุ่งประสงค์ให้ผู้กระทำความผิดเกิดความเจ็บปวดและ ไม่กล้าที่จะกระทำความผิดซ้ำ จากปัญหาในทางปฏิบัติที่ผู้วิจัยพบกรณีผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่ ไม่ได้รับใบอนุญาต ยังคงกระทำการในลักษณะที่เป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินแล้ว ก็จะไม่มีความใส่ใจในการที่จะดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายในโครงการ ให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์พร้อมใช้งานและผู้ซื้อที่ดินจากการจัดสรร สามารถใช้ ประโยชน์จากสาธารณูปโภคดังกล่าวได้ เพราะไม่อยู่ภายใต้การกำกับควบคุมของกฎหมาย

เพื่อให้สามารถเสนอแนะการแก้ไขปัญหากำหนดมาตรการลงโทษที่เหมาะสมอันจะ ทำให้การบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตามเจตนารมณ์ ของกฎหมายและมีมาตรฐานเดียวกัน จึงต้องศึกษาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดิน

ที่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แนวคิดและทฤษฎีที่เป็นหลักการสำคัญในการตรากฎหมายขึ้นใช้บังคับ ในต่างประเทศ และนำหลักการหรือแนวทางที่ได้ ไปปรับใช้กับกฎหมายที่มีโทษทางอาญาอื่น ๆ ที่มีลักษณะเดียวกันได้ต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาปัญหา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับมาตรการบังคับใช้โทษทางอาญาที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาต
2. เพื่อศึกษา มาตรการบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาต ของไทยและต่างประเทศ
3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและโทษทางอาญาที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาต รวมทั้งข้อดี ข้อเสีย ของมาตรการลงโทษทางอาญาที่จะนำมาใช้บังคับแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่ไม่ได้รับอนุญาต
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนากฎหมายและเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาต ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

## 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับที่ดินที่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย การจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน รวมถึงหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้จัดทำขึ้น และได้กำหนดโทษทั้งโทษจำคุกและโทษปรับสำหรับผู้ฝ่าฝืนกฎหมายไว้แล้วนั้น อย่างไรก็ตาม ยังมีความไม่เหมาะสมขาดประสิทธิภาพ หากนำมาตรการกำหนดค่าปรับเชิงลงโทษมาใช้กับความผิดดังกล่าว จะช่วยแก้ปัญหาในเรื่องของการบังคับใช้โทษทางอาญาที่ไม่เหมาะสมได้ และสามารถยับยั้งการกระทำความผิดที่ให้ผลระโยชน์ตอบแทนสูงทำให้ผู้กระทำความผิดไม่กล้าที่จะกระทำความผิดซ้ำอีก

## 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ปัญหาการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน และมาตรการลงโทษที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย โดยศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และเหตุผลในการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และมาตรการลงโทษอย่างอื่น นอกเหนือจากการลงโทษทางอาญา โดยศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศ เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการปรับปรุงมาตรการลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

## 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

สารนิพนธ์นี้ใช้วิธีวิจัยทางเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาจากพระราชบัญญัติ ประกอบกับการค้นคว้าข้อมูลจากเอกสารและสารสนเทศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ในรูปแบบของ ตำบรถกกฎหมาย ตำรา บทความ วารสาร รายงานการวิจัย วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ รวมถึงการสืบค้นข้อมูล และเอกสารที่เกี่ยวข้องทางอินเทอร์เน็ต (Internet) เพื่อนำมาวิเคราะห์ ให้ได้ซึ่งข้อสรุปและเสนอแนะแนวทางการใช้และปรับปรุงกฎหมายให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงปัญหา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับมาตรการบังคับใช้โทษทางอาญาที่เหมาะสมกับ ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต
2. ทราบถึงมาตรการบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับ อนุญาต ของไทยและต่างประเทศ
3. ทราบถึงปัญหาและโทษทางอาญาที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้ รับอนุญาต รวมทั้งข้อดี ข้อเสีย ของมาตรการลงโทษทางอาญาที่จะนำมาใช้บังคับแก่ผู้ประกอบการ จัดสรรที่ดินที่ไม่ได้รับอนุญาต
4. เพื่อได้แนวทางในการพัฒนากฎหมายและเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ ไข ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้ประกอบการ จัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาต ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543