

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อทำธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร¹

ทงศักดิ์ จันทรส²

การจัดสรรที่ดินมีขึ้นในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510 โดยกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้ก่อกำเนิดขึ้นก็เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและมีส่วนสนับสนุนให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินประกอบกิจการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยในการดำรงชีวิตลำดับแรก ๆ ของการสร้างครอบครัว ดังนั้นที่ดินจึงถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่มีค่าและสามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายลักษณะ ด้วยเหตุดังกล่าวนี้จึงได้มีการตรากฎหมายขึ้นใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ตราขึ้นใช้ในประเทศไทยมีจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับแรกได้ให้ความคุ้มครองถึงการจัดสรรที่ดินและในปัจจุบันนั้นมีการใช้บังคับตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และแม้ว่าในปัจจุบันเทคโนโลยีจะมีความก้าวหน้าเพียงใดแต่ก็ไม่ได้ลดความสำคัญของที่ดิน ให้น้อยลงแต่อย่างใด ในทางกลับกันกลับทำให้ที่ดินเป็นที่ต้องการเพิ่มมากขึ้น และราคาที่ดินก็เพิ่มสูงขึ้นด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะถูกตราขึ้นเนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้เป็นฉบับแรก แต่ด้วยหลักการและรายละเอียดที่ยังไม่เหมาะสมหลายประการ จึงได้มีการยกเลิกไป และตราเป็นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาใช้บังคับแทน โดยมีการกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน แต่อย่างไรก็ตามกลับพบว่าพระราชบัญญัตินี้ก็ยังคงมีข้อบกพร่องของบทบัญญัติกฎหมายในบางประการที่ก่อให้เกิดช่องว่างของกฎหมายขึ้น เพราะฉะนั้นปัญหาเกี่ยวกับที่ดินจึงถือเป็นปัญหาใหญ่ของสังคมไทย ซึ่งในแต่ละปีจะมีคดีขึ้นสู่ศาลเป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นดังต่อไปนี้

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อทำธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์พิมพ์ใจ รื่นเรือง และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์จุฑาพร วงศ์ทองสรรค์ และรองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผล

²นักศึกษابริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดพังงา คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประเด็นที่หนึ่งปัญหาเกี่ยวกับความหมายของการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 4

เนื่องจาก “การจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย” ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จากมาตรานี้จะเห็นได้ว่า กฎหมายกำหนดจำนวนแปลงที่ดินเป็นสาระสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงเนื้อที่ของแปลงที่ดินว่าจะมีมากน้อยเท่าใดและไม่ได้กำหนดว่าในการจัดสรรที่ดินเพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ใด อีกทั้งการตีความและการบังคับใช้กฎหมายของเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน บางกรณีไม่นำข้อเท็จจริงทางกายภาพ องค์ประกอบข้อกฎหมาย และเจตนารมณ์ของกฎหมายไปประกอบการพิจารณา

เมื่อพิจารณาธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นการจัดขายอสังหาริมทรัพย์นั้น มักจะพบว่าบางโครงการทางบริษัทมักจะเปิดขายอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมๆ กับการขอใบอนุญาต ทำให้บางโครงการนั้นมีการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน โดยผู้ประกอบการบางรายอาศัยช่องว่างของกฎหมายในการหลีกเลี่ยงเพื่อไม่ขออนุญาตตามที่กฎหมายกำหนดได้ โดยมีผู้ประกอบการพยายามทยอยแบ่งแยกที่ดินครั้งละไม่ถึง 10 แปลง หรือผู้ประกอบการร่วมกันถือครองที่ดินที่มีที่ติดกันโดยทำการแบ่งแยกที่ดินในส่วนของตนรายละไม่ถึง 10 แปลง เพื่อให้ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย นอกจากนี้ยังพบว่าการแบ่งแยกที่ดินนั้นเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่นั้นกฎหมายให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการใช้ดุลพินิจเบื้องต้น ทั้งนี้ เป็นเหตุให้ผู้จัดสรรที่ดินบางรายสามารถแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปโดยไม่ขออนุญาตจัดสรร

ประเด็นที่สองปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบในการทุจริตของนิติบุคคลจดทะเบียนและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีฐานะเป็นนิติบุคคลซึ่งมีลักษณะเฉพาะ มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง มอเมินิติบุคคลแล้วนั้น กฎหมายจึงได้กำหนดให้หมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล และให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 46 ที่บัญญัติไว้ว่า “ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล และให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก” และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกประกอบให้นิติบุคคลมีหน้าที่มาตรา 48 ซึ่งเป็นการบัญญัติหน้าที่อันสำคัญไว้หลายประการ ทั้งกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร รวมถึงสามารถเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย

ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกได้ แต่เมื่อพิจารณาถึงความผิดพลาดเกิดจากการกระทำของนิติบุคคลจดทะเบียนและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในฐานะที่บุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือละเลยต่อหน้าที่ หรือฉวยโอกาสการกระทำพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ.2543 กลับไม่ได้มีบทบัญญัติที่ชัดเจนหรือกล่าวถึงว่าจะต้องได้รับบทลงโทษอย่างไร ด้วยเหตุนี้ ในปัจจุบันจึงมีการนำประมวลกฎหมายอาญาทั่วไปมาปรับใช้การความผิดในบางกรณี แต่ก็ไม่สามารถนำมาใช้ได้ครอบคลุมทั้งหมดในทุกปัญหา ได้ ดังนั้น การดำเนินการใด ๆ ของคณะกรรมการหมู่บ้านและนิติบุคคลจะต้องมีความรับผิดชอบต่อสมาชิก เพื่อประโยชน์สุขร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้านจึงควรต้องกำหนดความรับผิดชอบในเหตุเรื่องการทุจริตไว้ในพระราชบัญญัตินี้ไว้เป็นสำคัญ

ประเด็นที่สามปัญหาเกี่ยวกับบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 61

เนื่องจากธุรกิจการจัดสรรที่ดิน และการจัดสรรที่ดินพร้อมกับการปลูกสร้างอาคารที่อยู่แบ่งขายและการค้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีการแข่งขันกันสูง ผู้ประกอบการจึงมักใช้กลยุทธ์ทางการตลาดเข้ามาเพื่อเป็นแรงจูงใจผู้ซื้อ ซึ่งการที่ผู้บริโภคจะเลือกพิจารณาโครงการใดนั้น ส่วนใหญ่จะตัดสินใจบนพื้นฐานข้อมูลหลักสำคัญ อาทิ ทำเล ราคา รวมถึงความน่าเชื่อถือของบริษัท ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการก่อสร้าง ภาพประกอบโฆษณาส่งเสริมการขาย ที่มีลักษณะสวยงาม แบ่งเป็นส่วนพื้นที่อย่างชัดเจน จึงทำให้ง่ายต่อการตัดสินใจซื้อได้ไม่ยาก เพราะการซื้อขายหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันจะใช้การโฆษณาชวนให้เชื่อ เนื่องจากโครงการที่เปิดขายส่วนใหญ่ยังไม่ได้สร้างหรือสร้างไม่เสร็จ การตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคจึงเกิดขึ้นจากคำบอกเล่า การเห็นภาพจากโฆษณาประชาสัมพันธ์เป็นหลัก ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจึงใช้ช่องว่างทางกฎหมายที่ไม่ได้บัญญัติไว้ชัดเจนโดยเอาเปรียบผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ง่ายขึ้น ทั้งที่พระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 61 บัญญัติไว้ว่า “ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่ง” กล่าวคือ หากผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นประโยชน์ทางการค้า กฎหมายกำหนดให้ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 50,000 บาทถึง 100,000 บาท ทั้งนี้ จะต้องโฆษณาให้ตรงกับความเป็นจริง ไม่มีการบิดเบือนข้อเท็จจริง ผู้บริโภคต้องรับทราบข้อมูลที่ถูกต้อง อีกทั้งในการโฆษณาควรมีการบอกถึงที่มาของพื้นที่ที่ทำโครงการบ้านจัดสรรด้วยว่าเป็นพื้นที่ใดมาก่อน มีการดำเนินการอย่างไรก่อนนำพื้นที่มาดำเนินโครงการบ้านจัดสรร เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้บริโภคได้ใช้ในการตัดสินใจ

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อทำธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 3 ประเด็น คือ ปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 4 ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบในการทุจริตของนิติบุคคลจดทะเบียนและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และปัญหาเกี่ยวกับบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 61 ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับความหมายของการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 4

เดิม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 บัญญัติว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย”

เห็นควรแก้ไข

เป็น มาตรา 4 บัญญัติว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันและแปลงที่ดินนั้นมีทางเข้าออกเชื่อมถึงกันทุกแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 5 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย”

ทั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการขยายกรอบเวลาของการแบ่งแยกที่ดินจากเดิมภายในกำหนดเวลา 3 ปี แก้ไขเป็นภายในกำหนดเวลา 5 ปี นอกจากนี้ ควรกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพิ่มเติมตามมาตรา 22 โดยให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการวินิจฉัยว่ากรณีใดเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ เพื่อมิให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจช่วยเหลือผู้ประกอบการหรือถูกข่มขู่จากผู้มีอิทธิพล และควรให้รัฐออกมาตรการทางกฎหมายมารองรับในการส่งเสริมและสนับสนุนให้แก่ผู้ประกอบการรายย่อยในเรื่องค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม โดยคิดจากฐานโครงการตามขนาดโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประกอบกับแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ประกอบการรายย่อยไม่ต้องรับภาระเทียบเท่ากับผู้ประกอบการรายใหญ่มากจนเกินไป ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสรรที่ดินและเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรอันเป็นปัจจัยหลักสำคัญในการดำเนินชีวิตประจำวันที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายหากมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายตามที่ผู้ศึกษาได้กล่าวมานี้

2. ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบในการทุจริตของนิติบุคคลจดทะเบียนและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

เดิม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้มีบัญญัติเกี่ยวกับความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ คงมีแต่อำนาจหน้าที่ต่าง ๆ ของการจัดตั้งและให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจแทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการกระทำการแทน

เห็นควรเพิ่ม

หากเกิดจากการทุจริตอันเกิดจากการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการ หรือกระทำ

การ และละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลเกิดความเสียหาย ผู้กระทำความผิดต้อง ระวังโทษจำคุกไม่เกิน 3 ปี ปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

ทั้งนี้ ผู้ศึกษาเพิ่มโทษเข้ามาโดยเทียบเคียงจากกฎหมายต่างประเทศอังกฤษและความผิดฐาน ล้อโกงของประเทศไทยเองมาใช้ เพื่อป้องปรามตัดโอกาสในการกระทำความผิดเพื่อให้นิติบุคคลและผู้แทน นิติบุคคลตระหนักถึงการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยความระมัดระวังในมิติต่าง ๆ เพราะ เรื่องการทุจริตส่วนมากไม่ได้ทำคนเดียวแต่ทำกันเป็นกลุ่มกระบวนกร ดังนั้นความเสียหายหากเกิดจะ กระทบเป็นวงกว้างและความเสียหายจะมากซึ่งส่งผลกระทบต่อองค์กรโดยตรง ดังนั้นจึงต้องบังคับใช้ กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อผลประโยชน์แก่สมาชิกผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นสำคัญต่อไป

3. ปัญหาเกี่ยวกับบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 61

เดิม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 61 บัญญัติว่า “ผู้ใดโฆษณาโครงการ จัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท”

เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติม

เป็น มาตรา 61 บัญญัติว่า “ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกินสามปี ปรับเป็นจำนวน 5 เท่า ของผลประโยชน์อันเป็นกำไรซึ่งผู้นั้นได้รับจากการโฆษณา โครงการจัดสรรที่ดิน หรือทั้งจำทั้งปรับ”

ทั้งนี้ ผู้ศึกษาให้มีโทษจำคุกผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ โดยนำบทลงโทษเทียบเคียงกับ กฎหมายของประเทศไทยและประมวลกฎหมายอาญาแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 26) พ.ศ. 2560 ว่าด้วย ความผิดฐานล้อโกง มาตรา 341 ส่วนโทษปรับนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่า ผู้กระทำความผิดเป็นบุคคลที่มีต้นทุนทาง เศรษฐกิจที่สูงและในการโฆษณานั้นย่อมส่งผลให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์จากการโฆษณา เช่น สามารถขายอศ ในการขายบ้านจัดสรรได้มากขึ้น ก็จะได้กำไรมากขึ้นด้วย ค่าปรับจึงต้องคิดเป็นจำนวนเท่าที่ผู้ได้รับ ผลประโยชน์จากการโฆษณานั้นได้รับ เพื่อเป็นการป้องกันและป้องปรามตัดโอกาสไม่ให้ผู้ประกอบการ หวังผลกำไรจากการหลอกลวงการโฆษณาและตระหนักในผลแห่งการกระทำผิดอีกต่อไป

เอกสารอ้างอิง

ณัฐนันท์ บุญมา. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน.” (สารนิพนธ์นิติ ศาสตร์มหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2563). อ้างถึงใน สำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา กลุ่มกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. (กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์, 2543).

ณัฐวดี แซ่อึ้ง. “ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.” วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ 12, 2 (เมษายน – มิถุนายน 2562): 252.

ปวีณี ไพรทอง. “บทสันนิษฐานความรับผิดชอบทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2560.

พจน์ สุขมหา. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพฯ: แอคทีฟพริ้นท์, 2556).

พิษณุพร คันธอุลิส. “ปัญหาและแนวทางของกฎหมายเพื่อตั้งองค์กรในการบริหารและดูแลชุมชนบ้านจัดสรรในประเทศไทย.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต . มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2539.

ไพโรจน์ อารักขา. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2547).

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. (กรุงเทพมหานคร : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน, 2559).

อภิมุข สุขประสิทธิ์. “ความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคล ผู้แทนนิติบุคคล และบทสันนิษฐานให้ผู้แทนนิติบุคคลต้องรับผิดชอบทางอาญา: กรณีศึกษาประเทศออสเตรเลีย.” วารสารศาลรัฐธรรมนูญ 16, 47 (พฤษภาคม-สิงหาคม 2557): 55-70.