

**ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรในเขต
เทศบาลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และระเบียบกระทรวง
มหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564¹**

เพ็ญพิสุทธิ สุภาพ²

การศึกษาเรื่องปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาล โดยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ให้ความหมายของสาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า การดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 ยังไม่ชัดเจน ไม่ครอบคลุมหลายประการสรุปได้ดังนี้

ปัญหาประการแรก ปัญหาเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์แก่เทศบาลโดยผู้จัดสรรที่ดิน ข้อ 18 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 กำหนดไว้ว่า กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สินทราบ และให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนแล้ว ก็ให้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวได้

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พรพรม อินทร์ทรัพย์ และคณะกรรมการสอบคือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สลิล สิริพิฑูร และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นันทรัตน์ เตชะมา

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต (พังงา) คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อย่างไรก็ดี ในส่วนของการรับมอบทรัพย์สินที่เป็นสาธารณประโยชน์นั้น อยู่ภายใต้การบังคับของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ข้อ 9 ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2535 บัญญัติไว้ว่า “ในกรณีที่มีผู้อุทิศพัสดุให้เป็นกรรมสิทธิ์ของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น หรือให้สิทธิอันเกี่ยวกับพัสดุ หรือมอบให้เป็นผู้ดูแลพัสดุนั้น ถ้าการกระทำดังกล่าวมีเงื่อนไขหรือมีการระมัดระวัง หน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นจะรับเอาพัสดุหรือสิทธินั้นๆ ได้ ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสภาของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นนั้น”

บทบัญญัติ ข้อ 9 ของระเบียบข้างต้น เห็นได้ว่า การที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะรับหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคมาดูแลนั้น จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสภาของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นนั้น ซึ่งหากสภาของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นนั้นไม่ให้ความเห็นชอบ ผู้จัดสรรที่ดินก็ไม่สามารถโอนสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ ซึ่งขัดต่อระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ ทำให้กระบวนการตามนัยมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่อาจเกิดขึ้นและสำเร็จลงได้และผู้จัดสรรที่ดินจะไม่พ้นจากหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค สิ่งที่สำคัญที่จะเกิดขึ้น คือ สาธารณูปโภคไม่มีผู้ดูแลและบำรุงรักษาต่อไปและผลกระทบจะเกิดแก่ประชาชนผู้บริโภคโดยตรง ซึ่งในที่สุดจะส่งผลเสียต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และระบบเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมเป็นอย่างมาก

เมื่อพิจารณาหน้าที่ของเทศบาล กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเทศบาลในการดูแลรักษาความสะอาดของถนน หรือทางเดินและที่สาธารณะ รวมทั้งการกำจัด มูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ซึ่งงบประมาณที่เทศบาลนำมาใช้นั้น มาจากการสนับสนุนของรัฐ โดยรัฐมีรายได้มาจากภาษีของประชาชน หรือกล่าวได้ว่า งบประมาณที่เทศบาลนำมาใช้นั้น มาจากภาษีของประชาชนไม่ว่าประชาชนจะอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ก็ตาม แต่ประชาชนกลับมีสิทธิที่จะได้รับการดูแลจากเทศบาลไม่เท่ากัน เทศบาลไม่อาจเข้ามาดูแลประชาชนในพื้นที่ของเอกชนได้ เนื่องจากมีความขัดแย้งข้อกฎหมาย ขณะที่เทศบาลสามารถให้การดูแลชุมชนที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรได้ ด้วยเหตุนี้ ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าการปฏิเสธไม่รับโอนสาธารณูปโภคอันเนื่องจากเกรงในเรื่องการระมัดระวังนั้น ย่อมไม่เป็นธรรมกับประชาชนที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งไม่สามารถได้รับการดูแลจากหน่วยงานใดๆ ทั้งจากผู้จัดสรรที่ดินและจากรัฐ จึงสมควรมีการแก้ไขข้อ 9 ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2535 ให้หน่วยงานการบริหาร

ส่วนราชการท้องถิ่น หรือเทศบาลสามารถรับโอนหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภค เพื่อให้บทบัญญัติของกฎหมายสอดคล้องกับมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

แม้จะมีการบัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ไว้ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณูปโภค พ.ศ. 2559 ก็ตาม แต่หากการโอนหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคไปยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สำเร็จ ผู้จัดสรรที่ดินจึงเลือกที่จะทิ้งหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคดังกล่าวไป ส่งผลทำให้บ้านจัดสรรจำนวนมากอยู่ในสภาวะไม่มีผู้ดูแลระบบสาธารณูปโภค ทำให้สาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม จึงมีแนวคิดที่จะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้ามาดูแลสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยอาศัยกฎหมายอื่น นั่นคือ การจัดตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นชุมชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ภายในเขตกรุงเทพมหานคร การจัดตั้งชุมชนเป็นไปตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยชุมชนและกรรมการชุมชน พ.ศ. 2564 ส่วนในต่างจังหวัด สามารถจัดตั้งชุมชนได้ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564

2. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นชุมชนของเทศบาล ข้อ 5 วรรคแรก ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 บัญญัติไว้ว่า “ในเขตเทศบาลใดที่ไม่มีการแต่งตั้งผู้ใหญ่บ้านตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 หากเทศบาลเห็นเป็นการสมควรจะจัดตั้งเป็นชุมชนได้ โดยให้เทศบาลจัดทำเป็นประกาศเทศบาลจัดตั้งชุมชน และประกาศเทศบาลนั้นให้ระบุชื่อชุมชนและบริเวณพื้นที่หรือเขตชุมชนด้วย ทั้งนี้ การจัดตั้งชุมชนอาจยึดตามแนวเขตการปกครองหมู่บ้านเดิม ก่อนการจัดตั้งหรือการยกฐานะเทศบาลก็ได้”

เมื่อประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรซึ่งไม่มีผู้ดูแลสาธารณูปโภคพยายามที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยแนวทางหนึ่งที่น่าสนใจคือความพยายามขอจัดตั้งชุมชนขึ้นตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 เพื่อให้เทศบาลสามารถนำงบประมาณเข้าไปช่วยดูแลและแก้ปัญหาาระบบสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่มีผู้ดูแลได้อย่างไรก็ตาม ตามข้อ 5 วรรคแรก ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 บัญญัติให้การจัดตั้งชุมชนจะเกิดขึ้นได้ ต่อเมื่อเป็นความเห็นของเทศบาลแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยมีได้กำหนดให้สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรเป็นฝ่ายที่จะขอให้เทศบาลพิจารณาพื้นที่ของตนเองให้มีการจัดตั้งชุมชนแต่ประการใด ดังนั้น แม้จะมีความเดือดร้อนและต้องการให้เทศบาลเข้ามาดำเนินการช่วยเหลือก็ไม่มีช่องทางใดที่จะดำเนินการได้

ขณะเดียวกัน มีข้อพิจารณาคือ ภายใต้ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยชุมชนและกรรมการชุมชน พ.ศ. 2564 การจัดตั้งชุมชนเกิดขึ้นจากความต้องการของสมาชิกของชุมชนที่จะรวมตัวกันเข้าชื่อตามที่กฎหมายกำหนด โดยข้อ 7 วรรคสาม ของระเบียบฉบับนี้กำหนดไว้ว่า ในกรณีชุมชนประสงค์จะจัดตั้งชุมชนที่จดทะเบียนกับกรุงเทพมหานครให้ผู้แทนชุมชนชั่วคราวยื่นเรื่องต่อผู้อำนวยการเขตในเขตพื้นที่ เมื่อผู้อำนวยการพิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการจัดตั้งชุมชนได้ ตามหลักเกณฑ์ในวรรคหนึ่งหรือวรรคสองแล้วแต่กรณี แล้วเสนอปลัดกรุงเทพมหานครเพื่อพิจารณาลงนามในประกาศกรุงเทพมหานครต่อไป

ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า ควรมีการแก้ไขหลักเกณฑ์ในการจัดตั้งชุมชน ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 โดยการจัดตั้งชุมชนนั้น นอกจากจะเป็นความเห็นของเทศบาลที่เห็นเป็นการสมควรจะจัดตั้งเป็นชุมชนได้แล้ว ควรให้สมาชิกของชุมชนเป็นฝ่ายตัดสินใจจัดตั้งชุมชนของตนเองได้ด้วย โดยนำระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยชุมชนและกรรมการชุมชน พ.ศ. 2564 มาใช้เป็นแนวทางในการบัญญัติกฎหมายดังกล่าว

3. ปัญหาเกี่ยวกับการพ้นสภาพจากการเป็นชุมชนของเทศบาล

ข้อ 5 วรรคสาม ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 “บัญญัติไว้ว่า การรวม ยุบ หรือเปลี่ยนแปลง เขตชุมชน หรือเปลี่ยนชื่อชุมชนให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับ” บทบัญญัติข้างต้น กล่าวถึงการยุบชุมชน โดยกำหนดให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับ นั้น หมายความว่า การยุบชุมชนได้ เป็นอำนาจของเทศบาลที่เห็นสมควรให้ยุบชุมชน แต่ก็มิได้กำหนดว่าความเห็นของเทศบาลเกี่ยวกับการยุบชุมชนนั้น มีหลักเกณฑ์อย่างไร

ในกรณีของหมู่บ้านจัดสรร หากได้รับการจัดตั้งเป็นชุมชนแล้ว ต่อมาภายหลังอาจมีการเปลี่ยนแปลงภายในชุมชน เช่น ประชาชนที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเห็นว่า การดูแลสาธารณูปโภคโดยเทศบาล ซึ่งมีพื้นที่การดูแลกว้างขวาง ทำให้การดูแลสาธารณูปโภคในภาพรวมเกิดความล่าช้า การบริหารจัดการสาธารณูปโภคในลักษณะของการจัดตั้งนิติบุคคลมีประสิทธิภาพมากกว่า จึงมีความประสงค์จะออกจากการเป็นชุมชนของเทศบาล หรืออีกกรณีหนึ่งคือ เมื่อโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้รับการจัดตั้งเป็นชุมชนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 แล้ว แต่กลับไม่ให้ความร่วมมือกับเทศบาลในการพัฒนาชุมชนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เทศบาลกำหนด ทำให้การพัฒนาชุมชนไม่มีประสิทธิภาพ และเป็นภาระด้านงบประมาณแก่เทศบาลในการดูแลบริหารจัดการสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร แต่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 กลับมิได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการยกเลิกชุมชนของเทศบาลเอาไว้ให้ชัดเจนแต่ประการใด

ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า ควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของการยกเลิกชุมชนที่บัญญัติอยู่ในระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยชุมชนและกรรมการชุมชน พ.ศ. 2564 ข้อ 11 แห่งระเบียบฉบับนี้ มาใช้เป็นแนวทาง

จากการศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์แก่เทศบาลโดยผู้จัดสรรที่ดิน

ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการแก้ไขระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการพัสดุของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2535 ข้อ 9 โดยใช้ถ้อยคำต่อไปนี้แทน

ข้อ 9 ในกรณีที่มีผู้อุทิศพัสดุให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่หน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น หรือให้สิทธิอันเกี่ยวกับพัสดุหรือมอบให้เป็นผู้ดูแลพัสดุนั้น ถ้าการกระทำดังกล่าวมีเงื่อนไขหรือมีการติดพันหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นจะรับเอาพัสดุหรือสิทธินั้นๆ ได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสภาหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นนั้น เว้นแต่บทบัญญัติของกฎหมายอื่นกำหนดให้หน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นต้องรับเอาพัสดุหรือสิทธินั้นๆ ไว้

2. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นชุมชนของเทศบาล

ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการแก้ไขระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 ข้อ 5 วรรคแรก โดยใช้ถ้อยคำต่อไปนี้แทน

ข้อ 5 ในเขตเทศบาลใดที่ไม่มีการแต่งตั้งผู้ใหญ่บ้านตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 หากเทศบาลเห็นเป็นการสมควรจะจัดตั้งเป็นชุมชนก็ได้ โดยให้เทศบาลจัดทำเป็นประกาศเทศบาลจัดตั้งชุมชน หรือกรณีชุมชนประสงค์จะจัดตั้งชุมชน ให้ผู้แทนชุมชนชั่วคราวยื่นหนังสือต่อเทศบาลเพื่อพิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการจัดตั้งชุมชนได้ และประกาศเทศบาลนั้นให้ระบุชื่อชุมชนและบริเวณพื้นที่หรือเขตชุมชนด้วย ทั้งนี้ การจัดตั้งชุมชนอาจยึดตามแนวเขตการปกครองหมู่บ้านเดิม ก่อนการจัดตั้งหรือการยกฐานะเทศบาลก็ได้

3. ปัญหาเกี่ยวกับการฟื้นฟูสภาพจากการเป็นชุมชนของเทศบาล

ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการแก้ไข ข้อ 5 วรรคสาม ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนของเทศบาล พ.ศ. 2564 โดยใช้ถ้อยคำต่อไปนี้แทน

ให้ยกเลิกชุมชนที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ชุมชนใดที่คณะกรรมการชุมชนหมดวาระแล้วไม่มีผู้สมัครรับเลือกตั้งเป็นกรรมการชุมชนครบตามจำนวนที่กำหนด เมื่อได้ประกาศเลือกตั้งกรรมการชุมชนไปแล้วอย่างน้อยสองครั้ง และเทศบาลมีความเห็นชอบสมควรฟื้นฟูสภาพการเป็นชุมชน

(2) เจ้าบ้านหรือผู้อาศัยที่เจ้าของบ้านมอบหมายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในชุมชนจำนวนไม่น้อยกว่าสามในสี่ของชุมชนเข้าชื่อเสนอต่อเทศบาลแจ้งความประสงค์ขอให้ชุมชนฟื้นฟูสภาพการเป็นชุมชน

(3) กรณีที่เทศบาลพิจารณาเห็นว่า คณะกรรมการชุมชน หรือสมาชิกชุมชน ไม่ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จนเป็นเหตุให้ไม่สามารถดำเนินกิจกรรมการพัฒนาชุมชน ให้บรรลุเป้าหมาย และหรือไม่มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน

(4) เจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านพักอาศัยในชุมชน ได้ถอนความยินยอมเป็นหนังสือให้จัดตั้งเป็นชุมชน

การรวม หรือเปลี่ยนแปลงเขตชุมชน หรือเปลี่ยนชื่อชุมชนให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับ

เอกสารอ้างอิง

ภาษาไทย

ชาญชัย แสวงศักดิ์. คำอธิบายกฎหมายปกครอง. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547.

ชานนท์ ทองสุกมาก. บทบาทและอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการส่งเสริมและคุ้มครองสิ่งปฏิกูลทางภูมิศาสตร์ภายใต้ระบบกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2562.

ชนิปริยา ปั่นสง่า. ปัญหากฎหมายการบริหารและการจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2563.

ไพโรจน์ อาจรัชยา. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2549.

ณัฐนันท์ บุญมา. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2563.

บุษบา บรรหาร. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามมาตรา 70. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2559.

ปฐมา ภัยพองแผ้ว. การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม :

กรณีศึกษา หมู่บ้านประชาณีเวศน์ 1. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561.

รวี แสงรัตน์. ปัญหากฎหมายและแนวทางระงับข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร กับ สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2564.

วุฒิสาร ตันไชย และคณะ. ข้อเสนอเชิงนโยบายนวัตกรรม การพัฒนารายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. กรุงเทพฯ : วิทยาลัยพัฒนาการปกครองท้องถิ่น สถาบันพระปกเกล้า, 2558.

วุฒิสาร ตันไชย. รูปแบบและประเภทการจัดบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. กรุงเทพฯ :

สถาบันพระปกเกล้า, 2559.

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน). โครงการบ้านมั่นคง,” การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กร

ชุมชนและท้องถิ่น. กรุงเทพฯ :สำนักงานบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน), 2558.

อรดา เขานัวโรดม. สรุปสาระสำคัญพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพฯ : สำนักงาน

คณะกรรมการกฤษฎีกา, 2547.