

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543¹

อโนชา แสนตา²

จากการศึกษาการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยทำการศึกษาจากความหมาย แนวคิด ทฤษฎีและหลักการที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ พบว่า การจัดสรรที่ดินในประเทศไทยนั้นเริ่มขึ้นในสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ซึ่งท่านได้ทำการปฏิรูปทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2493 จนนำไปสู่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 พ.ศ.2504 ทำให้ประชาชนอพยพย้ายถิ่นฐานมาสู่เมืองหลวงเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาด้านที่อยู่อาศัยนั้นทำให้ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และในส่วนของภาครัฐไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยหรือแก้ปัญหาเหล่านี้ได้ จึงส่งผลทำให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของภาคเอกชนเริ่มมีบทบาทมากขึ้น ธุรกิจการจัดสรรที่ดินจึงประสบความสำเร็จและได้รับความนิยมจากประชาชนเป็นอย่างมากจากการจัดสรรที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาที่ดินของภาคเอกชนซึ่งมีลักษณะการดำเนินการแบบธุรกิจ โดยผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้ดำเนินการในการรวบรวมแปลงที่ดินให้เป็นพื้นที่ที่เป็นผืนใหญ่ก่อน แล้วจึงค่อยทำการแบ่งเป็นแปลงย่อยออกไปตามสัดส่วน อีกทั้งพร้อมจัดสาธารณูปโภคที่จำเป็นและจำหน่ายให้แก่ลูกค้า การดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินของภาคเอกชนในสมัยนั้นประเทศไทยจึงยังไม่มีกฎหมายที่ควบคุมเป็นการเฉพาะ ประเทศไทยมีกฎหมายอันเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในหลายฉบับ ซึ่งในแต่ละฉบับจะมีเจตนารมณ์ของกฎหมายที่แตกต่างกันออกไป สำหรับกฎหมายของประเทศไทยที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่บังคับใช้ในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อแก้ไขปัญหาที่เคยเกิดขึ้นมาในอดีต ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานาน ซึ่งส่งผลให้มีหลักการและรายละเอียดหลายประการที่ไม่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์สุขสมัย สุทธิบดี และคณะกรรมการสอบ คือ ศาสตราจารย์พิเศษปัญญา สุทธิบดี และรองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผล

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต วิทยาเขตบางนา คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะถูกตราขึ้นจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้ผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอนแต่กลับพบว่าพระราชบัญญัตินี้ก็ยังคงมีช่องโหว่ของบทบัญญัติกฎหมายในบางประการที่จำเป็นต้องมีการศึกษาเพิ่มเติม เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันให้มากขึ้น เช่นปัญหาดังต่อไปนี้

ปัญหาที่หนึ่งปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมาย ตามมาตรา 4

ตามความในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่อธิบายถึงนิยามความหมายของคำศัพท์ที่สำคัญของพระราชบัญญัตินี้ โดยกฎหมายของคำว่า การจัดสรรที่ดิน ว่าเป็น การจำหน่ายที่ดินที่ได้ แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ด้วย ทั้งนี้ ในการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อจำหน่ายในลักษณะที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพาณิชย์ เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม ก็จะอยู่ในลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้เช่นเดียวกัน ซึ่งตามมาตรา 4 นี้ กฎหมายกำหนดให้จำนวนแปลงที่ดินเป็นสาระสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงเนื้อที่ของแปลงที่ดินว่าจะมีมากน้อยเท่าใด และไม่ว่าผู้แบ่งจะมีวัตถุประสงค์ ในการจำหน่ายที่ดินหรือไม่ก็ตาม แต่หากไปดำเนินการจดทะเบียนแบ่งที่ดินเพื่อทำการค้าตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปก็จะอยู่ในลักษณะของคำนิยามนี้ ตลอดไปถึงบุคคลที่ใส่ชื่อหลายคนเป็นเจ้าของรวมในที่ดินแปลงเดียวกันแล้วแบ่งเป็นแปลงย่อยเกินกว่าสิบแปลงเพื่อแยกกรรมสิทธิ์กัน ซึ่งในการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงนั้น ในทางปฏิบัติก่อนการโอนที่ดินนั้น ผู้ซื้อต้องเข้ามายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน โดยเจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนหรือไต่ถามข้อมูลในการจัดสรรที่ดินดังกล่าว และให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานที่ดินในการตีความและใช้ดุลพินิจประกอบการพิจารณา การกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจทำการแบ่งแยกที่ดินออกไปไม่ถึงสิบแปลงแล้วจำหน่าย เมื่อระยะเวลาผ่านไปสามปีก็จะทำการแบ่งแยกที่ดินแปลงติดกันเพื่อจำหน่ายไปเรื่อยๆ จนเป็นหลายแปลงติดกัน โดยที่ผู้ประกอบการไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจัดสรรเพื่อไม่ต้องรับผิดชอบในด้านจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ ทำให้มีผู้ประกอบการหลายรายหาช่องทางในการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินเพื่อไม่ให้ตนเองมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัด

ทะเบียนการจัดสรรที่ดินอย่างถูกต้องเป็นจำนวนมาก จึงจะเห็นได้ว่ากฎหมายยังได้เปิดช่องให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถกระทำการหลีกเลี่ยงเพื่อไม่ขออนุญาตตามที่กฎหมายกำหนดและทำให้เกิดช่องทางการ жуใจเพื่อให้เจ้าหน้าที่กระทำการทุจริตในการดำเนินการดังกล่าว ดังนั้น จึงควรมีการมีกฤษฎีกาความหมายของคำดังกล่าวนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

ปัญหาที่สองปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของคณะกรรมการที่ได้จากการจัดตั้ง ตามมาตรา 46

ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้ให้ความหมายของ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรว่าเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 46 กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ในการบริหารจัดการหมู่บ้านโดยผ่านทางตัวแทน คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เช่นต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ประจำปีและให้จัดทำบัญชีรายรับ รายจ่าย และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สินตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์และวิธีการเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 เป็นต้น จากบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวกฎหมายไม่ได้มีบทบัญญัติกฎหมายมาตราใดกล่าวไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน อีกทั้งไม่ได้บัญญัติว่าหากนิติบุคคลและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือละเลยต่อหน้าที่ หรือกระทำความผิดต่อหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบต่อการกระทำนั้น ๆ หากเกิดปัญหว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้จ่ายเงินฟุ่มเฟือยเกินตามความจำเป็นหรือไม่ตรงตามวัตถุประสงค์เท่าที่วางไว้โดยไม่สามารถชี้แจงรายละเอียดให้คณะกรรมการ หรือลูกบ้านรับทราบถึงข้อเท็จจริงได้ ซึ่งต่างจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างชัดเจน

ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการบัญญัติโทษแก่คณะกรรมการในกรณีดังกล่าวไว้ให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยนำเอาหลักของกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเป็นต้นแบบ

ปัญหาที่สามปัญหาเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิของสมาชิกตามมาตรา 50

เนื่องจากพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำการแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคได้ก็ต่อเมื่อค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 50 เมื่อพิจารณาตามความในวรรคสอง ซึ่งกฎหมายกำหนดว่าหากผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วนนั้น ถือว่าการที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้ถือว่าเป็นการจำกัดสิทธิของสมาชิกในหมู่บ้าน เพราะการที่สมาชิกค้างชำระเงิน

ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคนั้น อาจเกิดจากหลายสาเหตุที่ทำให้สมาชิกต้องค้างชำระ ดังนั้น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินควรแจ้งให้สมาชิกทราบแล้วดำเนินการกฎหมายโดยให้ดำเนินการทางศาล ไม่ใช่จำกัดสิทธิ

ปัญหาที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดโทษผู้โฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินที่ไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดในคำขออนุญาต ตามมาตรา 61

จากหลักกฎหมายตามมาตรา 61 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎหมายกำหนดว่า หากผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นประโยชน์ทางการค้ากฎหมายกำหนดให้ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 50,000 - 100,000 บาท ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดอัตราโทษแก่ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ฝ่าฝืนกฎหมายจัดสรรที่ดิน โดยปรับเพียง 50,000 - 100,000 บาทเท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตราโทษที่กฎหมายกำหนดนั้นเป็นจำนวนเงินที่น้อยมากเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้รับการขายที่ดินจัดสรรเนื่องจากการโฆษณานับว่าเป็นหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนให้ผู้ซื้อสามารถตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรรนั้นได้โดยง่าย

ดังนั้น โทษที่ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้รับถือว่าไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ เพราะเพียงแค่จ่ายค่าปรับก็ถือว่าจบ เนื่องจากกฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องทำหรือจัดสรรให้มีความได้โฆษณาไว้ จึงทำให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรหลีกเลี่ยงในการทำตามที่โฆษณาไว้ และทำให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรไม่เกรงกลัวต่อโทษที่ได้รับแม้ว่ากฎหมายจะกำหนดว่าการโฆษณาจะต้องโฆษณาให้ตรงกับความ เป็นจริง แต่ที่ผ่านมากลับพบว่าปัญหาดังกล่าวยังคงมีอยู่ ดังนั้นจึงควรให้มีโทษจำคุกผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ โดยนำบทลงโทษเทียบเคียงกับกฎหมายของประเทศอังกฤษและประมวลกฎหมายอาญา แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 26) พ.ศ. 2560 ว่าด้วยความผิดฐานฉ้อโกง มาตรา 341 มาประยุกต์ใช้ และในส่วนโทษปรับนั้น ผู้กระทำความผิดซึ่งเป็นบุคคลที่มีต้นทุนทางเศรษฐกิจที่สูงและในการโฆษณานั้นย่อมส่งผลให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์จากการโฆษณา เช่น สามารถขายที่ดินจัดสรรได้มากขึ้น ก็จะได้อำไรมากขึ้นด้วย ค่าปรับจึงต้องคิดเป็นจำนวนเท่าที่ผู้ได้รับผลประโยชน์จากการโฆษณานั้นได้รับ เพื่อเป็นการป้องกันและป้องปรามตัดโอกาสไม่ให้ผู้ประกอบการหวังผลกำไรจากการหลอกลวงการโฆษณาและตระหนักในผลแห่งการกระทำผิดต่อไป

จากการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาดังต่อไปนี้

2.1 ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมาย ตามมาตรา 4

เดิมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 บัญญัติว่า

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย”

เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมเป็น

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และแปลงที่ดินนั้นมีทางเข้าออกเชื่อมถึงกันทุกแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 5 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย หากการจัดสรรที่ดินเพื่อทำหมู่บ้านจัดสรร แม้ผู้จัดสรรจะแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยไม่ถึง 10 แปลง ก็ให้เป็นไปตามบทบัญญัตินี้”

2.2 ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของคณะกรรมการที่ได้จากการจัดตั้ง ตามมาตรา 46

เดิมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับความรับผิดชอบของคณะกรรมการไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน อีกทั้งไม่ได้บัญญัติว่าหากนิติบุคคลหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือละเลยต่อหน้าที่ หรือกระทำความผิดต่อหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบต่อการกระทำนั้น ๆ อย่างไรและมีบทลงโทษอย่างไร

เห็นควรเพิ่มวรรคสอง ในมาตรา 66 เป็น

“การกระทำความผิดของคณะกรรมการอันเกิดจากการละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการ จนเป็นเหตุให้นิติบุคคลเกิดความเสียหาย ผู้กระทำความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 ปี ปรับไม่เกิน 70,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และหากพิสูจน์ได้ว่าการกระทำนั้นเป็นการทุจริตให้ดำเนินการตามประมวลกฎหมายอาญา”

2.3 ปัญหาเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิของสมาชิก ตามมาตรา 50

เดิม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 50 บัญญัติว่า “ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงาน

เจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ”

แก้ไขเพิ่มเติมวรรคสอง เป็น

“ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคชั่วคราว และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ก่อนดำเนินการให้ระงับการให้บริการหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ให้เจ้าหน้าที่แจ้งเตือนเป็นหนังสือแก่ผู้ค้างชำระอย่างน้อย 2 ครั้ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินทำหนังสือปิดภาระหนี้้นั้น ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

2.4 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดโทษผู้โฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินที่ไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดในคำขออนุญาต ตามมาตรา 61

เดิมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 61 บัญญัติว่า “ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท”

เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 61 เป็น

“ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี ปรับเป็นจำนวน 5 เท่า ของผลประโยชน์อันเป็นกำไรซึ่งผู้นั้นได้รับจากการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน หรือทั้งจำทั้งปรับ”

เอกสารอ้างอิง

- คณะกรรมการร่างรัฐธรรมนูญ. ความมุ่งหมายและคำอธิบายประกอบรายมาตราของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, 2562.
- ฉัตรชัย นาถอัปถอย. “การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลทางกฎหมาย.” วารสารวิชาการ รัฐศาสตร์และรัฐประศาสนศาสตร์ 3. 3 (กันยายน – ธันวาคม, 2564): 16.
- ณัฐวดี แซ่อึ้ง. “ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2561.
- ธนัญญา อ่อนแก้ว. “มาตรการบังคับใช้โทษทางอาญาสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2566.
- ประภัสสร ทองกร. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต, 2561.
- ไพโรจน์ อาจารย์กษา. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2547.
- ศักดิ์เพชร แดบประเสริฐ. “ปัญหาทางกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2562.
- ศิริวรรณ กมลสุขสถิต. “กฎหมายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจัดการทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลาง.” วารสารวิชาการ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์ 6. 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2562): 253.
- สวรรณยา อนุมาศ และประพิน นุชเปี่ยม. “การพัฒนากฎหมายว่าด้วยการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย.” วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ 13. 2 (กรกฎาคม -ธันวาคม 2565): 28.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. (กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์, 2543). หน้า 164. อ้างถึงใน ฐนันทน์ บุญมา. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน.” (สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2563).
- สุรศักดิ์ ลิขสิทธิ์วัฒนกุล และคณะ. รายงานการวิจัยฉบับสมบูรณ์ การศึกษาเปรียบเทียบความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคลและผู้แทนนิติบุคคลของประเทศไทยกับประเทศต่าง ๆ ในประชาคมอาเซียน. กรุงเทพฯ: ศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษา คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.
- อรดา เขาวนั้วโรดม. สรุปสาระสำคัญพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพฯ : สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2547.