

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ศึกษากรณีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3209/2559¹

กิติก้อง ฅณาจันทร์²

จากการศึกษาในเรื่องปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ศึกษากรณีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3209/2559 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เกี่ยวกับหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยอาศัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3209/2559 เป็นกรณีศึกษาในเรื่องนี้

คดีนี้ศาลฎีกาพิพากษาว่า “ให้เพิกถอนรายงานการประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ 1 ถึง 4 (บางแวก) ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2548 และรายงานการประชุมใหญ่สมาชิกครั้งแรกหลังจดทะเบียนนิติบุคคลในวันที่ 8 มกราคม 2549 ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ 1 ถึง 4 (บางแวก) ที่ให้ควบรวมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ 1 ถึง 4 (บางแวก) เป็นนิติหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) จำนวนที่ 4 ให้เพิกถอนการจดทะเบียนนิติหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) จำนวนที่ 4 ให้จำนวนที่ร่วมกันชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาแทนโจทก์ทั้งสิบเอ็ด”³

เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาดังกล่าว จึงเกิดประเด็นคำถามเกี่ยวกับหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้ดำเนินการไปแล้วตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ว่าจะมีผลกระทบหรือเปลี่ยนแปลงไปในทางใดหรือไม่อย่างไร และเมื่อมีกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 จะดำเนินคดีอาญากับเจ้าของหรือ

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ศึกษากรณีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3209/2559 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ปวีศร เลิศธรรมเทวี และคณะกรรมการสอบคือ รองศาสตราจารย์ ดร. สมชัย ศิริสมบุญเรือง และ รองศาสตราจารย์ ดร. รติชัย รตทอง

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³โปรดดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3209/2559

ผู้ครอบครองสถานที่ ในเรื่องเหตุรำคาญตามมาตรา 25 (3) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ในกรณีที่เห็นว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรนี้ระบายน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยไม่มีการบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากบ่อบำบัดน้ำเสียภายในโครงการไม่สามารถใช้การได้นั้น ผู้ใดควรจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

จากการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปเป็นประเด็นได้ดังนี้

ปัญหาประการแรก เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร กฎหมายได้กำหนดไว้ใน มาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยบัญญัติว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำอันใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้.....”

ส่วนการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติว่า “ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน.....”

เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) โดยในคำพิพากษามีได้กล่าวถึงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้โอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่ นิติหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) เป็นไปโดยมิชอบและต้องเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าว แต่อย่างไร หากจะมีการตีความหรือมีความเห็นว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคระหว่าง บริษัทผู้จัดสรรที่ดินกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) ในฐานะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ได้กระทำไปตามมาตรา 43 และมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และมีผลทำให้ บริษัทผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมายไปแล้ว ต้องถูกเพิกถอนหรือสิ้นผลไปโดยพลันและคู่สัญญาคือ ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมเสมือนไม่เคยมีการทำนิติกรรมดังกล่าวเกิดขึ้นเลย ด้วยผลของคำพิพากษานี้ การตีความหรือมีความเห็นดังกล่าว อาจไม่เป็นธรรมต่อคู่สัญญาในการทำนิติกรรม และอาจขัดต่อหลักการของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีคณะบุคคล (collective body) เข้ามา

บริหารและรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้าน และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ปัญหาประการที่สอง เกี่ยวกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติว่า “การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

โดยข้อเท็จจริงเมื่อการจัดสรรที่ดินแล้วเสร็จ บริษัท ก. ซึ่งเป็นตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ 1 ถึง 4 (บางแวก) ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม และได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนแยกเป็น 4 นิติบุคคลแล้ว ต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ 1 ถึง 4 (บางแวก) ได้มีการประชุมใหญ่สมาชิกครั้งแรกหลังจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งที่ประชุมมีมติให้ทำการรวบรวมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ 1 ถึง 4 (บางแวก) เป็นนิติบุคคลเดียวกันใช้ชื่อว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หมายเหตุการรวบรวมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2549 และบริษัทผู้จัดสรรที่ดินได้โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค พร้อมกับมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและจดทะเบียนตามสัญญาให้ที่ดิน (ไม่มีค่าตอบแทน) แล้ว ในกรณีนี้ควรจะพิจารณาได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) ถือเป็น “ตัวแทน” ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือลูกบ้านทุกรายซึ่งเป็น “ตัวการ” และการที่ศาลฎีกาพิพากษาเพิกถอนความเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นการเพิกถอน “ตัวแทน” ของลูกบ้านซึ่งมีผลเพียงทำให้ไม่มีบุคคลมาทำหน้าที่ดังกล่าวแทนลูกบ้าน แต่ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และอยู่ในความครอบครองของลูกบ้านทุกคนซึ่งยังเป็น “ตัวการ” อยู่ต่อไป

ปัญหาประการที่สาม เกี่ยวกับผู้รับผิดชอบทางอาญาในฐานะเจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่ที่เป็นเหตุรำคาญตามมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษาดังกล่าวแล้ว และกรมควบคุมมลพิษพบว่าบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการหมู่บ้านจัดสรร มีการระบายน้ำเสียดลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะโดยไม่มีการบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากบ่อบำบัด

น้ำเสียภายในโครงการไม่สามารถใช้การได้ และเห็นว่า เป็นเหตุรำคาญตามมาตรา 25 (3) แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยผู้อำนวยการสำนักงานเขตบางแค ได้อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ออกคำสั่งผู้จัดสรรที่ดินปรับปรุงแก้ไขระบบบำบัดน้ำเสีย ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับคำสั่ง

บริษัทผู้จัดสรรที่ดินไม่เห็นพ้องด้วย และได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 มีความเห็นว่าคำสั่งดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายแล้ว และบริษัท แอตแลนติก เรียลเอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่ที่เป็นเหตุรำคาญ มีหน้าที่ต้องปรับปรุงแก้ไขระบบบำบัดน้ำเสีย ด้วยเหตุที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้เพิกถอน การจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ (บางแวก) ทำให้ปัจจุบันไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน โดยหากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ก็จะมี ความผิดตามมาตรา 74 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ที่บัญญัติว่า “ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 27 วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 28 วรรคหนึ่งหรือวรรคสาม หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามประกาศที่ออกตามมาตรา 28/1 วรรคสอง โดยไม่มีเหตุหรือข้อแก้ตัวอันสมควรหรือขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 23 มาตรา 27 วรรคสอง หรือมาตรา 28 วรรคสอง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับ ไม่เกินสองหมื่นห้าพันบาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ”

เมื่อพิจารณาในเรื่องหลักความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคล พบว่าในกรณีทำนองเดียวกันนี้ ศาลรัฐธรรมนูญได้เคยมีคำวินิจฉัยว่าข้อสันนิษฐานตามกฎหมายที่ให้กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคล ต้องรับโทษทางอาญาร่วมกับการกระทำความผิดของนิติบุคคล โดยไม่ปรากฏว่ามีการกระทำหรือเจตนาประการใดอันเกี่ยวกับการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น เป็นข้อสันนิษฐานตามกฎหมายที่มีผลเป็นการสันนิษฐานความผิดของจำเลย โดยโจทก์ไม่จำเป็นต้องพิสูจน์ให้เห็นถึงการกระทำหรือเจตนาอย่างใดอย่างหนึ่งของจำเลยก่อนเป็นการนำการกระทำความผิดของบุคคลอื่นมาเป็นเงื่อนไขของการสันนิษฐานให้จำเลยมีความผิดและต้องรับโทษทางอาญา เนื่องจากการสันนิษฐานว่า ถ้าผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ก็ให้กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นต้องร่วมรับผิดชอบกับนิติบุคคลผู้กระทำความผิดด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าคนไม่มีส่วนรู้เห็นเป็นใจในการกระทำความผิดของนิติบุคคลดังกล่าว โดยโจทก์ไม่ต้องพิสูจน์ถึงการกระทำหรือเจตนาของกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใด ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นว่ามีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดของนิติบุคคลอย่างไร คงพิสูจน์แต่เพียงว่านิติบุคคลกระทำความผิดตามกฎหมายนี้ และจำเลยเป็นกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการ

ดำเนินงานของนิติบุคคลเท่านั้น โดยไม่ได้พิสูจน์ให้เห็นถึงการกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับความผิดของจำเลยให้ครบองค์ประกอบความผิดตามกฎหมาย กรณีดังกล่าวจึงขัดต่อหลักนิติธรรมและขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ นอกจากนี้ยังมีข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. 2560 และความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่สนับสนุนแนวคิดดังกล่าว

จากการศึกษาในครั้งนี้ ผู้ศึกษามีความเห็นว่าปัญหาทั้งสามกรณิดังกล่าว เป็นปัญหาในเรื่องของการตีความ และการมีความเห็นในข้อกฎหมาย ซึ่งบางประเด็นอาจจะไม่สามารถชี้ชัดได้ว่าความเห็นกฎหมายทางใดเป็นข้อที่ถูกต้องหรือต้องปฏิบัติตาม โดยอาจจะต้องใช้กระบวนการทางศาลเป็นการตัดสิน แต่การตีความและการแสดงความเห็นโดยอาศัยเหตุผลทางหลักวิชาการในรูปแบบของการศึกษาอิสระนี้น่าจะเกิดประโยชน์ต่อการพัฒนา หรือแก้ไขปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการบำรุงรักษาและการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นแนวทางในการบังคับใช้ให้ถูกต้องและสมตามเจตนารมณ์ของกฎหมายต่อไป

ในส่วนของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 44 วรรคหนึ่ง (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าควรสนับสนุนให้ผู้ซื้อที่ดินดำเนินการดังกล่าว ด้วยเห็นว่าจะเกิดประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังนี้

1) ได้รับทรัพย์สินส่วนกลางเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดรวมถึงสาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน สวน และบริการสาธารณะ อย่างเช่นสโมสร สระว่ายน้ำ จากผู้จัดสรรที่ดินเจ้าของโครงการมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และสมาชิกในหมู่บ้านทุกคนจะมีสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของร่วมกัน

2) ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีจากภาครัฐ เนื่องจากตามปกติแล้วการโอนบ้านหรือที่ดินจะต้องมีการเสียภาษีให้กับกรมสรรพากร แต่สำหรับ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่จดทะเบียนแล้วนั้น การโอนที่ดินในส่วนสาธารณูปโภคหรือสโมสร จะได้รับการยกเว้นการเสียภาษีเป็นกรณีพิเศษ ตามประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544

3) สาธารณูปโภคส่วนรวมที่อาจจะชำรุดทรุดโทรมไปตามกาลเวลาจะมีงบประมาณในการซ่อมแซมปรับปรุง เพราะในกรณีของที่ดินจัดสรรที่ดำเนินการหลังการใช้บังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น กฎหมายระบุว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องส่งมอบเงินสมทบให้อัตราร้อยละ 7 ของราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคในโครงการ ซึ่งเงินดังกล่าวเปรียบเสมือนเงินกองทุนแรกตั้งสำหรับการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4) มีกฎ กติกา และอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ในการบริหารและจัดระเบียบหมู่บ้านเป็นของตนเอง คือ “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งมาจากการพิจารณาและเห็นชอบของสมาชิกในหมู่บ้าน เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารหมู่บ้านตลอดรวมถึงการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันอย่างปกติสุข

5) ชุมชนในหมู่บ้านจะมีความเป็นธรรมและเป็นระบบประชาธิปไตย เนื่องจากการบริหารจัดการของหมู่บ้านจะมาจากมติของที่ประชุมสมาชิกโดยเสียงข้างมากจากเจ้าของที่ดินทุกแปลง

6) สมาชิกในหมู่บ้านมีคุณภาพชีวิตที่ดี เป็นสังคมที่น่าอยู่ และมีความเป็นส่วนตัว ปราศจากการรบกวนจากบุคคลภายนอก เพราะสภาพแวดล้อมในหมู่บ้านที่ได้รับการรักษา ดูแลเอาใจใส่ ทุกคนจึงได้อยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมที่ดีและมีความสุข

7) มูลค่าของบ้านและที่ดิน ในโครงการที่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทวีค่าเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ในระยะยาว เพราะได้รับการดูแลรักษาที่ดี

ในกรณีที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาเพิกถอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้วยเห็นว่าการประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่มิได้พิพากษาไปถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่าจะต้องถูกเพิกถอนไปด้วยหรือไม่ จึงทำให้เกิดข้อถกเถียงเป็นประเด็นข้อกฎหมายจนนำมาเป็นที่มาของการศึกษาอิสระในครั้งนี้ ซึ่งอาจจะพิจารณาได้ว่าส่วนหนึ่งของปัญหานอกจากเกิดจากการตีความกฎหมายแล้ว ยังอาจจะเกิดจากบทบัญญัติของกฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้องที่ยังอาจบัญญัติไม่ครอบคลุมถึงประเด็นดังกล่าว ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทั้งผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในส่วนของข้อกฎหมาย ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าควรมีการพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อให้มีความชัดเจนในประเด็นปัญหาดังกล่าว โดยควรแก้ไขเพิ่มเติมความในวรรคสาม ดังนี้

“การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้แต่งตั้งและจัดตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคล
- (2) วัตถุประสงค์
- (3) ที่ตั้งสำนักงาน

(4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ และหน้าที่ของสมาชิก

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากปรากฏภายหลังจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44 (1) ว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย สมาชิกอาจร้องขอให้ศาล มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบเหตุที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย การเพิกถอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิ และนิติกรรมใด ๆ ระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ได้ดำเนินการไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ก่อนวันที่ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น”

เอกสารอ้างอิง

เอกสารภาษาไทย

หนังสือ

กรมที่ดิน, คำบรรยายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (กรุงเทพมหานคร : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน, 2554)

กองนโยบายและแผน สำนักผังเมือง, รายงานการศึกษา เรื่อง แนวโน้มการขยายตัวของ ที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพมหานคร (กรุงเทพมหานคร, 2555)

ร.แสงกาศ, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2 (กรุงเทพมหานคร : บริษัท สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด, 2526)

นันทวัฒน์ บรมานันท์, มาตรฐานใหม่ของการจัดทำบริการสาธารณะระดับชาติในประเทศไทย
(กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2554)

นันทวัฒน์ บรมานันท์, หลักกฎหมายปกครองเกี่ยวกับบริการสาธารณะ (พิมพ์ครั้งที่ 4) (กรุงเทพมหานคร :
สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2552)

ประยูร กาญจนกุล, คำอธิบายกฎหมายปกครอง (พิมพ์ครั้งที่ 5) (กรุงเทพมหานคร : คณะนิติศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538)

ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดชอบทางอาญา
ของนิติบุคคล (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2543)

สุนทร เปรมฤทัย, “ทำไมต้องมีการจัดสรรที่ดิน,” ใน หมู่บ้านจัดสรรดีเด่นประจำปี 2531 (กรุงเทพมหานคร :
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2531)

สุรศักดิ์ ลิขสิทธิ์วัฒนกุล, “ความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคล : การศึกษาทางกฎหมายเปรียบเทียบโดย
เฉพาะ ที่เกี่ยวข้องกับประเทศไทย ,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต,
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2527)

สุรศักดิ์ ลิขสิทธิ์วัฒนกุล, ความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคล (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553)

สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายสถาบันกฎหมายอาญา สำนักวิชาการ สำนักงานอัยการสูงสุด, รายงานการวิจัย
ฉบับสมบูรณ์ เรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคลและผู้แทน
นิติบุคคลของประเทศไทย กับประเทศต่าง ๆ ในประชาคมอาเซียน (กรุงเทพมหานคร :
ศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, กฎหมายไทย เล่ม 22 ที่ดิน (กรุงเทพมหานคร : สำนักงานคณะกรรมการ
กฤษฎีกา, 2559)

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กรุงเทพมหานคร : กองการพิมพ์
กรมที่ดิน, 2559)

วิทยานิพนธ์/ภาคนิพนธ์/งานวิจัย

กิตติยา ฝนัดรตนกร, “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2548)

ณัฐวดี แซ่เอ็ง, “ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2561)

นรเศรษฐ์ แจงสว่าง, “ความรับผิดชอบทางอาญาของผู้บริหารนิติบุคคล : ศึกษาบทบัญญัติของกฎหมายไทย,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์, 2556)

ปรีชา พวงสมบัติ, ปัญหาของบทบัญญัติกฎหมายและการบังคับใช้กฎหมายที่ดินในจังหวัดแม่ฮ่องสอน, (ผลงานส่วนบุคคลการอบรมหลักสูตรผู้พิพากษาผู้บริหารในศาลชั้นต้นรุ่นที่ 14 สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม, 2558)

พรชัย ธนากิจพาณิชย์, “ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์, 2547)

กฤษณิศา ยุทธศักดิ์, “มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553)

วรรณนิภา วรวงศ์เธอ, “การจัดการเครือข่ายในกระบวนการบ้านมั่นคง กรณีศึกษา ชุมชนเก่าพัฒนา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร,” (ภาคนิพนธ์รัฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553)

วินัย ศิริมายา, “ปัญหากฎหมายที่เกี่ยวกับข้อสัญญาไม่เป็นธรรมในสัญญาสำเร็จรูปของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542)

วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, “ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2524)

สรายุทธ์ จันทวรรณกูร, “ปัญหากฎหมายในการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542)