

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543¹

วิภา อัมประพันธ์ศรี²

จากการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พบว่า กฎหมายฉบับนี้ยังคงมีการบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเท่าที่ควรจะเป็น แม้ว่าจะได้มีการแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมากขึ้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด โดยในการควบคุม ดูแลหมู่บ้านจัดสรรนั้นกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกก็ตาม แต่ผู้ศึกษากลับเห็นว่าพระราชบัญญัตินี้ก็ยังต้องมีช่องโหว่ของบทบัญญัติกฎหมายในบางประการที่จำเป็นต้องมีการศึกษาเพิ่มเติม เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันให้มากขึ้น เช่นปัญหาดังต่อไปนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ปัญหาเกี่ยวกับการตีความ “การจัดสรรที่ดิน” ตามมาตรา 4

เนื่องจากตามมาตรา 4 ซึ่งให้ความหมายของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” กำหนดจำนวนแปลงที่ดินเป็นสาระสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงเนื้อที่ของแปลงที่ดินว่าจะมีมากน้อยเท่าใด และไม่ว่าผู้แบ่งจะมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่ดินหรือไม่ก็ตาม แต่หากไปดำเนินการจดทะเบียนแบ่งที่ดินเพื่อทำการค้าตั้งแต่เปลี่ยนแปลงขึ้นไปก็จะอยู่ในลักษณะของค่านิยามนี้ ตลอดไปถึงบุคคลที่ใส่ชื่อหลายคนเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินแปลงเดียวกันแล้วแบ่งเป็นแปลงย่อยเกินกว่าสิบแปลงเพื่อแยกกรรมสิทธิ์กัน ซึ่งการให้ความหมายการจัดสรรที่ดินว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลง โดยในทางปฏิบัติก่อนการดำเนินการโอนที่ดินนั้น ไม่ว่าจะเป็นการขายหรือให้ที่ดิน ผู้ซื้อต้องเข้ามายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน โดยประสงค์แบ่งแยกที่ดิน ซึ่งหากผู้จำนวนที่ดินที่ผู้ขอประสงค์แบ่งแยกมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป เจ้าพนักงานที่ดินจะถือว่าการแบ่งแยกที่ดินในแปลงดังกล่าวว่าเข้าข่ายเป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน โดยเจ้าพนักงานที่ดินต้องสอบสวนในการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวเพื่อการซื้อขายหรือให้แก่บุตรหลานหรือผู้ใด โดยหากไม่เป็นที่แน่ชัดในการสอบสวน เจ้าพนักงานที่ดินจะถือว่า

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ศาสตราจารย์ ดร. สุมาลี วงษ์วิฑิต และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร. ปภาศรี บัวสุวรรณ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สมชาย รัดน้อสกุล

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสงขลา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การแบ่งแยกดังกล่าวเป็นไปเพื่อการจำหน่ายที่ดิน จึงต้องแจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินต่อไป โดยจะเห็นได้ว่าการจัดสรรที่ดินมีระเบียบขั้นตอนตั้งแต่การยื่นคำขอ การดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะ การตรวจการจัดสรรที่ดิน การดำเนินการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ตลอดจนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเข้ามาดูแลในกิจการอันเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรดังกล่าว

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายกำหนดไว้ที่กว้างเกินไป เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขและขั้นตอนต่าง ๆ ตามที่กฎหมายบังคับให้ผู้จัดสรร หรือผู้ประกอบการที่ตกอยู่ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติฉบับนี้จำเป็นต้องปฏิบัติตามนั้น มีขั้นตอนที่ยุ่งยากและเสียเวลาในการดำเนินการ ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่สูง จึงเกิดปัญหากับผู้ประกอบการรายย่อยในดำเนินการไปไม่คุ้มค่า และผู้ประกอบการรายใหญ่ก็ไม่ทำการจดทะเบียนให้ถูกต้องเช่นเดียวกัน เพราะมีความเสี่ยงสูงในด้านเศรษฐกิจไม่คุ้มค่า ด้วยเหตุผลที่ว่า เจ้าของโครงการไม่สามารถรู้ได้ว่า ในอนาคตเมื่อตนได้สร้างหมู่บ้านจัดสรรไปแล้ว จะมีคนมาซื้อมากน้อยแค่ไหนเศรษฐกิจจะดีแค่ไหนเพราะการลงทุนมีความเสี่ยงตลอดเวลา ดังนั้นจึงไม่คุ้มค่าที่จะต้องมาเสียเวลาในการดำเนินการตามขั้นตอน และเสียค่าใช้จ่าย ประกอบกับไม่มีมาตรการทางกฎหมายใดมารองรับให้เกิดความเชื่อมั่นได้

ประเด็นที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในเรื่องของความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้มีบทบัญญัติกฎหมายมาตราใดกล่าวไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน อีกทั้งไม่ได้บัญญัติว่าหากนิติบุคคลและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือละเลยต่อหน้าที่ หรือกระทำความผิดต่อหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบต่อการกระทำนั้น ๆ อย่างไรและมีบทลงโทษอย่างไร ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้แต่เพียงอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลที่มีคณะกรรมการจัดการแทนนิติบุคคลคนไว้เท่านั้น ดังนั้นในการกำหนดโทษจึงนำเอาประมวลกฎหมายอาญา มาปรับใช้เนื่องจากเป็นบทบัญญัติทั่วไป แต่ประเด็นปัญหาดังกล่าวใช้ได้เฉพาะบางกรณีเท่านั้นจึงไม่สามารถนำมาใช้ให้ครอบคลุมทั้งหมดได้หากความผิดเกิดขึ้น หากเกิดปัญหาว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้จ่ายเงินฟุ่มเฟือยเกินตามความจำเป็นหรือไม่ตรงตามวัตถุประสงค์เท่าที่วางไว้โดยไม่สามารถชี้แจงรายละเอียดให้คณะกรรมการ หรือลูกบ้านรับทราบถึงข้อเท็จจริงได้ หรืออาจจะเป็นในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่พระราชบัญญัตินี้กำหนด ปลอมแปลงเลขไม่ปฏิบัติหน้าที่ จดเว้น หรือกระทำไปในทางกระทำความผิดแล้วจะต้องได้รับโทษหรือไม่เพียงไร ซึ่งต่างจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างชัดเจน

ประเด็นที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5)

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นในโครงการตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวไว้ให้คงสภาพเดิมเช่นที่ได้จัดทำไว้และจะกระทำการอันใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้จัดสรรทำการสร้างขึ้นมาเพื่อการใช้ประโยชน์ของสมาชิก เพื่อความสะดวกสบาย และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นสำคัญ และคาดหวังในบริการหลังการขาย โดยในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 ระบุว่า “ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดตาม (5) ว่าด้วย แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค” ประกอบกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) โดยอาศัยอำนาจในการจัดการตามมาตรา 11 วรรค 1 ไม่เกินกว่า 1 ปีนับแต่วันจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ดังนั้นการที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรจะมีหน้าที่ตามมาตรา 11 วรรค 1 หรือมากกว่านี้ก็ได้เหตุเพราะกฎหมายกำหนดว่าไม่น้อยกว่า 1 ปี เช่นนี้ถือเป็นการปิดช่องว่างให้ผู้จัดสรรเลือกที่จะปฏิบัติในระยะเวลาอันสั้น ๆ ได้ ซึ่งนั้นก็เท่ากับว่าเป็นเวลาที่น้อยเกินไปและหลังจากนั้นจะปล่อยปละละเลยไม่กระทำการบำรุงรักษาเหตุเพราะการใช้งานนาน ๆ ย่อมเสื่อมสภาพไม่ควรจะเป็นและตามวัตถุประสงค์ที่ผู้จัดสรรสร้างมาเพื่อการใช้ประโยชน์ของสมาชิก ดังนั้นระยะเวลาที่กำหนดขั้นต่ำไว้ 1 ปีนี้ถือว่าน้อยเกินไปอาจไม่เพียงพอในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ประเด็นที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับการตีความของผู้จัดสรรที่มีได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา 70 วรรคสี่

ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค คือ ผู้จัดสรรที่ดินและผู้รับโอนหรือนิติบุคคล โดยในส่วนของผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งหมายถึงผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน กฎหมายกำหนดให้มีหน้าที่ในการจัดทำสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 และให้มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 ต่อ ก่อนจะมีการโอนหน้าที่ดังกล่าวนี้ไปยังผู้รับโอนหรือนิติบุคคล และในส่วนของนิติบุคคลนั้น เมื่อมีการรับโอนอำนาจหน้าที่จากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว ก็ต้องปฏิบัติหน้าที่ต่อการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการนอกจากนี้ นิติบุคคลยังมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอีกด้วย ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 70 วรรคสี่ กฎหมายกำหนดให้ผู้ซื้อสามารถรวมตัวกันได้ หากผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือหลบหนีไป ที่ต้องปฏิบัติอันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคในการบำรุงรักษาก่อนจะมีการส่งมอบของผู้จัดสรร หรือหลังจากการส่งมอบที่ดินซึ่งอยู่ในอำนาจของผู้รับโอนนั้นคือนิติบุคคล ซึ่งส่วนใหญ่พบว่าบริษัทเจ้าของโครงการเดิมได้ทอดทิ้งโครงการ ขาดการบำรุงรักษา

ขาดการสร้างภูมิทัศน์ให้หมู่บ้านจัดสรรน่าอยู่น่าพักอาศัย และในบางโครงการพบว่าระบบไฟฟ้าเดิมที่บริษัทเจ้าของโครงการทำขึ้น มีข้อจำกัดบกพร่องต้องซ่อมแซม สะระไว้น้ำที่เคยสร้างขึ้นซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของคำโฆษณาชวนเชื่อ กลับถูกทอดทิ้งเสื่อมโทรมขาดการดูแลปกคลุมไปด้วยด้วยพื้นหญ้า และถนนในโครงการก็แตกเป็นหลุมเป็นบ่อ ดังนั้นการรวมตัวของสมาชิกโครงการในหมู่บ้านจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต อาจยื่นคำขอ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยการรวบรวมรายชื่ออาจทำโดยการจัดประชุมเพื่อมีมติหรือการเข้าชื่อร่วมกันเป็นหนังสือ เพื่อรับ โอน สาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้

ดังนั้น การที่กฎหมายกำหนดไว้ว่า “มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค” จะต้องถึงลักษณะเพียงไรหรือต้องเป็นลักษณะแค่ไหนและจะต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเริ่มตั้งแต่เมื่อใดจึงจะเข้าข่าย มาตรา 70 วรรคสี่ได้ ประกอบกับ หากผู้ซื้อสามารถรวมตัวจัดตั้งนิติบุคคลได้แล้ว สามารถเรียกร้องจากผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนที่ไม่ปฏิบัติหรือหลบหนีได้อย่างไรบ้าง และการที่ผู้จัดสรรมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จนทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และหากสมาชิกรวมตัวจัดตั้งนิติบุคคลเองด้วย เพราะเหตุผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนไม่ปฏิบัติในกรณีดังกล่าวแล้ว เงินส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนดในการใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อนหน้านี้ที่ผู้จัดสรรเก็บไว้ สามารถเรียกมาดำเนินการได้หรือไม่ แค่นั้น เพียงไร ดังนั้น การกำหนดให้แน่ชัดถึงการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่มีได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค จะทำให้การบริหารจัดการในหมู่บ้านจัดสรรเป็นระบบระเบียบมากขึ้น

จากการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการตีความ “การจัดสรรที่ดิน” ตามมาตรา 4

เห็นควรให้แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 4 เป็น

“การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือ ประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึง การดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง สิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย หากการจัดสรรที่ดินเพื่อทำหมู่บ้านจัดสรร แม้ผู้จัดสรรจะแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยไม่ถึง 10 แปลง ก็ให้เป็นไปตามบทบัญญัตินี้”

ให้รัฐออกมาตรการทางกฎหมายมารองรับในการส่งเสริมและสนับสนุนในเรื่องค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม โดยคิดจากฐานโครงการตามขนาด ประกอบกับแหล่งเงินทุนที่รัฐจะต้องให้การสนับสนุนในการจัดสรรที่เพียงพอในการบริหารจัดการของผู้ประกอบการรายย่อย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ประกอบการรายย่อยไม่

ต้องรับภาระเทียบเท่ากับผู้ประกอบการรายใหญ่มากจนเกินไป เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรอันเป็นปัจจัยหลักสำคัญในการดำเนินชีวิตประจำวันต่อไป

2. ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เห็นควรให้เพิ่มบทกำหนดโทษและความรับผิดชอบของนิติบุคคลและคณะกรรมการนิติบุคคลในฐานะผู้แทนนิติบุคคล ในกรณีอันเกิดจากการกระทำให้เกิดความเสียหาย กระทบต่อนิติบุคคลอย่างร้ายแรงในการบริหารจัดการ

3. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5)

เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติม ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ประกาศ ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2545 เป็น

“ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้จัดสรรต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างน้อย 3 ปีหรือมากกว่านี้ก็ได้ก่อนพ้นจากหน้าที่ดูแล”

4. ปัญหาเกี่ยวกับการตีความของผู้จัดสรรที่มีได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา 70 วรรคสี่

เห็นควรให้เพิ่ม มาตรา 70/1 เป็น

“วรรคหนึ่ง ผู้ซื้อที่รวมตัวจัดตั้งนิติบุคคล ตามมาตรา 70 วรรคสี่ และเจ้าหน้าที่ได้จัดการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว สามารถเรียกให้ผู้จัดสรร หรือผู้รับโอนผู้ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบมาจัดการด้านสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลครั้งใหม่ กับทั้ง ให้ส่งเงินส่วนกลางที่เก็บไว้ในส่วนของค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่เหลืออยู่เพื่อนำมาใช้ในการบำรุงของนิติบุคคลครั้งใหม่ต่อไปได้

วรรคสอง หากผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินคดีตามหลักกฎหมายทั่วไปและเรียกเก็บค่าปรับเป็นรายวันจนกว่าจะมีการดำเนินการครบถ้วนและเสร็จสิ้น”

เอกสารอ้างอิง

กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมาย ภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง.”

วิทยานพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. 2550.

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

บัญญัติ จันทน์เสนาะ. “มุมมองที่มอง.” ฐานเศรษฐกิจ. (14-16 ตุลาคม 2547): 33.

สมบัติ ชัยวณิชย์. “ปัญหาในการลงโทษให้เหมาะสมกับบุคคล.” วารสารสังคมศาสตร์และมนุษยวิทยาเชิง พุทธ 5, 9 (กันยายน 2563): 283.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพมหานคร: บริษัท บพิธการพิมพ์ จำกัด, 2543.

หยุด แสงอุทัย. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 11. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์และทำ ปกเจริญผล, 2535.