

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิ ของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรร¹

กิริตินันท์ บุญสร้างสม²

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้มีความรู้ความเข้าใจว่าการคุ้มครองสิทธิเสรีภาพของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรนั้น มีรากฐานมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ของมนุษย์ เมื่อมีความต้องการในที่อยู่อาศัยแล้ว เงื่อนไขต่างๆในการจะเลือกกว่าจะให้ที่ไหนเป็นที่อยู่อาศัยก็จะตามมา ไม่ว่าจะเป็นความสะดวกสบายในการเดินทางไปประกอบอาชีพ ความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งจับจ่ายสินค้าอุปโภคบริโภคหรือบริโภคนิยมต่างๆที่ต้องใช้ในชีวิตประจำวัน การเข้าถึงสาธารณูปโภคที่ครบครัน ไม่ว่าจะเป็นประปา ไฟฟ้า รวมทั้งไฟส่องสว่าง การเก็บขยะมูลฝอย และการจัดการพื้นที่ส่วนกลางที่จะนำมาใช้ร่วมกัน ซึ่งอาจมีสระว่ายน้ำ ฟิตเนส ที่จะให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย จากเหตุผลดังที่กล่าวมาแล้วส่งผลให้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาเป็นตัวเลือกอันดับต้นๆของคนทั่วไปในสังคม แต่อย่างไรก็ดีพบว่าในหลายกรณีการเลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรรก็เกิดประเด็นปัญหาหลายประการ ซึ่งแน่นอนว่าผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินภายในหมู่บ้านจัดสรรย่อมได้รับผลกระทบโดยตรง ตามแนวคิดสิทธิและเสรีภาพแล้ว บุคคลที่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิและเสรีภาพที่จะเรียกร้องถึงสิทธิของตนที่ควรได้รับ แต่อย่างไรก็ดีพบว่าในทางข้อเท็จจริงแล้ว ไม่สามารถที่จะให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินภายในหมู่บ้านจัดสรรทุกคนออกมาเรียกร้องเองได้ในทุกกรณี จึงมีการนำแนวคิดด้านผลประโยชน์ โดยนำผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรด้วยกันมารวมกัน เพื่อประโยชน์ที่ตนจะได้รับจากการรวมกันเพื่อรักษาสีที่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรพึงได้ ภายใต้แนวคิดการมีส่วนร่วม ที่เมื่อเป็นการจัดการภายในหมู่บ้านจัดสรรที่มาอยู่ร่วมกันแล้ว ควรเกิดจากการมีส่วนร่วมของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินภายในหมู่บ้านจัดสรร และส่งต่อไปถึงแนวคิดกระจายอำนาจบริหารที่ต้องการให้มีการกระจายอำนาจสู่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้จัดการภายในหมู่บ้านที่อยู่ร่วมกันนั่นเอง ไม่ตกอยู่ภายใต้เจ้าของโครงการแต่เพียงอย่างเดียว

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรร โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์จรัส เล็งวิทยา และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์จตุพร วงศ์ทองสรรค์ และรองศาสตราจารย์ประเทือง ธนิยผล

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรยังคงมีประเด็นปัญหาอยู่หลายประการซึ่งสรุปได้ดังนี้

ปัญหาประการแรก ปัญหาหมู่บ้านจัดสรรไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการให้คงอยู่ในสภาพดี ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2543 มาตรา 43 วรรคแรกได้บัญญัติให้กระทำ อันเป็นการทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับความสะดวกสบายในการใช้สาธารณูปโภคในโครงการ โดยตามกฎหมายแล้วมีสภาพบังคับเป็นการกระทำการให้กลับสมบูรณ์ดังเดิมตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน แต่ไม่ได้มีการกำหนดโทษเป็นตัวเงินที่จะสร้างการตระหนักถึงหน้าที่ของเจ้าของโครงการมากขึ้น และเป็นการเยียวยาความเสียหายในการได้รับผลกระทบต่อสิทธิที่ควรจะได้ใช้สาธารณูปโภคของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรได้

ปัญหาประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ หรือปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง แม้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2543 มาตรา 50 จะได้กำหนดให้การค้างชำระค่าส่วนกลาง จะส่งผลให้อาจจะถูกระงับการจัดสาธารณูปโภค หรือถูกอายัดไม่ให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่สำนักงานที่ดิน และมีการกำหนดค่าปรับจากการไม่ชำระ แต่ในความเป็นจริงพบว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็ไม่ได้ให้ความสำคัญกับการชำระค่าส่วนกลาง ในบางกรณีไม่ได้เข้ามาอยู่อาศัยในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว หรือรอเวลาเมื่อจะมีการโอนกรรมสิทธิ์จึงไปชำระ เพื่อให้สามารถจำหน่ายจ่ายโอนได้ จึงทำให้ไม่สามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้อย่างครบถ้วน ส่งผลต่อการนำเงินจำนวนดังกล่าวมาจัดการเพื่อดูแลสาธารณูปโภคต่อไป อันเป็นการกระทบต่อสิทธิของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรรายอื่นๆที่จะได้ใช้สาธารณูปโภคได้อย่างสะดวกสบายต่อไป

ปัญหาประการที่สาม ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2543 มาตรา 45 วางหลักว่า “ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง.....” การประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถดำเนินการได้ เพราะต้องจัดประชุมให้ได้รับคะแนนเสียงจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่จะทำให้ยากมาก แม้จะมีการมอบอำนาจให้เพื่อนบ้านมาใช้สิทธิแทนตนเองก็ตาม โดยอาจจะขาดการให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยให้ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้การดำเนินการจัดประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำได้ยาก เพราะผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบ รวมทั้งในบางกรณีที่เจ้าของโครงการชะลอการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากยังต้องการรักษาอำนาจในการดูแลจัดการสาธารณูปโภคอยู่นั้น ทำให้การเข้ามามีส่วนร่วมของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรรถูกจำกัดสิทธิไป

ปัญหาประการที่สี่ ปัญหานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การจัดการของตัวแทนผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรร ไม่รับโอนสาธารณูปโภคจากเจ้าของโครงการ เนื่องจากสาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้แต่ต้น มาตรา 43 วรรคแรก กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดิน กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ เจ้าของโครงการมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ แต่จะพบในอีกกรณีที่เจ้าของโครงการไม่ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามที่ได้ตกลงกันไว้ใน

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรร ผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะคือ

2.1 ในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรรไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการให้คงอยู่ในสภาพดี เห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 52 โดยการเพิ่มบทบังคับโทษปรับเป็นตัวเงิน ดังนี้ “ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา 43 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินชำระค่าปรับเป็นรายวันจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ”

2.2 ในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ หรือปัญหาการค้างชำระ ค่าส่วนกลาง เห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 50 ดังนี้

“ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตาม มาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ทั้งนี้ให้ผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามวรรคก่อน ให้ถูกระงับสิทธิในการออกเสียงในการประชุมใดๆของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงครามทรัพย์สินเหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ”

2.3 ในประเด็นปัญหาปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ เห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 45 วรรคแรก ดังนี้ “การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้จัดสรรยื่นจัดตั้งพร้อมกับการยื่นจดทะเบียนตามแผนผังโครงการ.....”

2.4 ในประเด็นปัญหานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การจัดการของตัวแทนผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในหมู่บ้านจัดสรร ไม่รับโอนสาธารณูปโภคจากเจ้าของโครงการ เนื่องจากสาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามที่ตกลงกันได้แต่ต้น เห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 43 วรรคแรก ดังนี้ “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะจัดให้มีสาธารณูปโภคให้ตรงกับที่ได้แจ้งไว้ และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้”

เอกสารอ้างอิง

นางสาวสุนีย์ ธีรวิรุฬห์. “กฎหมายที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรควรรู้,” บทความออกอากาศทางสถานีวิทยุกระจายเสียง

รัฐสภาในรายการรอบรู้กฎหมายไทย, 5 ตุลาคม 2550, หน้า 1-3.

กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง.”

วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

บุษบา บรรหาร, “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามมาตรา 70.” วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศรีปทุม.