

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่กรมที่ดินกับธุรกิจบ้านจัดสรร¹

นาถนันต์ สุขสาคร²

ปัจจุบันมีการแข่งขันสูงด้านการตลาดอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการมีการปรับตัวกันอย่างเห็นได้ชัดในสถานการณ์ปัจจุบัน ด้วยแนวโน้มทางธุรกิจ เป้าหมายต้องการมุ่งเน้นในเรื่องการพัฒนาและสร้างการเติบโตเพื่อให้ประเทศไทยมีรายได้ที่สูงขึ้นตามนโยบายอสังหาริมทรัพย์ 4.0 ผู้ประกอบการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอุตสาหกรรมด้านที่อยู่อาศัยด้วยการขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรมที่อยู่อาศัยแห่งสายพันธ์ใหม่แห่งโลกเทคโนโลยี เข้ามามีบทบาทในการปรับสัดส่วนทางการตลาดด้านการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้น ผู้ประกอบการมีการปรับเปลี่ยนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สูงขึ้นจากเดิมเพิ่มสัดส่วนของ โครงการสู่ระดับที่สูงขึ้นตามลำดับ

การก่อสร้างบ้านและละเมิดต่อกฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ซื้อบ้านจัดสรรยังคงมีให้เห็นอย่างต่อเนื่องซึ่งผู้บริโภคตัดสินใจที่จะซื้อบ้านจัดสรรอาจจะต้องประสบกับปัญหาต่าง ๆ มากมาย ซึ่งปัญหาเหล่านั้นแม้จะมีกฎหมายที่ให้ความคุ้มครองผู้บริโภค อยู่หลายฉบับแล้วก็ตาม และปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับผู้บริโภคในการซื้อบ้าน จัดสรรเกิดขึ้นเนื่องจากความไม่สอดคล้องกันของกฎหมายในเรื่องของเนื้อหากฎหมายสภาพบังคับของ กฎหมาย ตลอดจนหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำกับดูแล ประกอบกับยังมีช่องว่างของกฎหมายที่ไม่สามารถที่จะบังคับใช้กฎหมายให้อย่างมีประสิทธิภาพไม่ว่าจะเกิดจากบุคลากรในหน่วยงานของรัฐ ประกอบกับธุรกิจบ้านจัดสรรถือได้ว่าเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว กรมที่ดินเป็นหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ในการเข้ามาควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อบ้านจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง โดยเฉพาะการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งกรมที่ดินมีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐโดยการรังวัดทำแผนที่การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน เพื่อให้บุคคลมีความมั่นใจในการถือครองที่ดินและได้รับบริการที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการบริหารจัดการที่ดินของรัฐเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดตลอดจน คณะกรรมการมีอำนาจเพิกถอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแก่ผู้ประกอบการที่ปฏิบัติไม่ชอบด้วยกฎหมายขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เป็นกระบวนการทางปกครอง

¹บทความฉบับนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่องปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่กรมที่ดินกับธุรกิจบ้านจัดสรร โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ประเสริฐ ตันศิริ และรองศาสตราจารย์สุรินทร์ รัตนวราห.

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ในการออกใบอนุญาต การสั่งเพิกถอนใบอนุญาต เพื่อกำกับดูแลผู้ประกอบการสร้างบ้านจัดสรรซึ่งธุรกิจบ้านจัดสรรมีส่วนสำคัญที่ต้องคำนึงกับกรรมที่ดินในการจดทะเบียนทั้งผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกชั้นตอนต้องดำเนินการกับกรรมที่ดิน

ปัจจุบันนี้จะเห็นได้ว่ารัฐบาลและเอกชน ได้ให้ความสำคัญและส่งเสริมให้ประชาชน ในฐานะผู้บริโภค ได้รู้จักคุ้มครองสิทธิของตนเองโดยไม่ตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบ ที่ต้องทนอยู่ในภาวะจำยอมไปโดยตลอด อย่างไรก็ตาม รัฐบาลหรือเอกชนฝ่ายเดียวย่อมไม่อาจดำเนินการ ให้สำเร็จไปได้ด้วยดี ผู้บริโภคเป็นกลุ่มคนที่สำคัญในการที่จะคุ้มครองสิทธิของตนเอง อย่างไรก็ตามเราพบว่ามีผู้บริโภคจำนวนมากที่ละเลยเพิกเฉยที่จะเรียกร้องสิทธิของตนเอง แม้ว่าจะถูกเอารัดเอาเปรียบ หรือได้รับอันตรายจากการบริโภคสินค้า ในลักษณะและรูปแบบต่าง ๆ ที่มักเป็นปัญหาของผู้บริโภคประกอบกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของชนชาวไทย มาตรา 46 บัญญัติว่า "สิทธิของผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครองบุคคลย่อมมีสิทธิรวมกันจัดตั้งองค์กรของผู้บริโภคเพื่อคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภคองค์กรของผู้บริโภคตามวรรคสองมีสิทธิรวมกันจัดตั้งเป็นองค์กรที่มีความเป็นอิสระเพื่อให้เกิดพลังในการคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภค โดยได้รับการสนับสนุนจากรัฐ ทั้งนี้หลักเกณฑ์และวิธีการจัดตั้งอำนาจในการเป็นตัวแทนของผู้บริโภค และการสนับสนุนด้านการเงินจากรัฐ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ" และหมวด 6 แนวนโยบายพื้นฐานแห่งรัฐมาตรา 75 บัญญัติว่า "รัฐต้องดำเนินการตามแนวนโยบายด้านเศรษฐกิจให้การประกอบกิจการมีการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม ปกป้องการผูกขาดตัดตอนไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและคุ้มครองผู้บริโภค ฯลฯ" โดยรัฐต้องกำกับดูแลการดำเนินการธุรกิจบ้านจัดสรร มุ่งเน้นให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

สำหรับผู้ประกอบการสร้างบ้านขายกลุ่มบ้านจัดสรรให้ได้มาตรฐานโครงการบ้านนั้นต้องคำนึงถึงเรื่องของโครงการต่าง ๆ ว่าถูกกฎหมายหรือไม่ และต้องเลือกวัสดุที่ได้มาตรฐานหากมีการขึ้นโครงการแล้วมีขาย แต่บ้านจัดสรรที่ได้ไม่ได้ตามที่กำหนดตามสัญญา หรือตามมาตรฐานที่ควรจะได้ หรือได้บ้านตามสัญญา แต่บ้านนั้น ส่งมอบไม่สมบูรณ์ มีรอยแตกรอยร้าว และกรณีส่วนกลางก่อนที่จะขายผู้ประกอบการกำหนดให้ส่วนกลางในโครงการแต่ไม่ยอมสร้างส่วนกลางตามที่โฆษณาไว้ เช่น สวนสาธารณะ หรือ Club House ส่วนกลางเหล่านี้คือสิ่งที่เขาโฆษณาไว้ในโบรชัวร์ หรือระบุชัดเจนในเอกสารแนบท้ายสัญญา หรือในหนังสือขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ปัญหาผู้ประกอบการสร้างส่วนกลางไม่เป็นไปตามสัญญา อีกทั้งปัญหาการการอยู่อาศัยบ้านจัดสรรกรณีไม่จ่ายค่าส่วนกลางนิติบุคคลซึ่งทำให้ผู้ที่ขายบ้านจัดสรรที่ดินครอบครองไม่สามารถขายได้เนื่องจากไม่ได้ชำระค่าส่วนกลาง ทำให้นิติบุคคลอาศัยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยปัญหาเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งธุรกิจบ้านจัดสรรที่อยากศึกษาเพื่อปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับ

การดำเนินธุรกิจนี้ ผู้เขียนได้สังเกตเห็นความสำคัญในกรณีดังกล่าวจึงได้รวบรวมประเด็นปัญหาและข้อเสนอแนะ เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่กรมที่ดินกับธุรกิจบ้านจัดสรร ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการการอายัดบ้านจัดสรรกรณีไม่จ่ายค่าส่วนกลางนิติบุคคล

ปัญหาดังกล่าว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ค้างชำระเงินชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน โดยสัดส่วนความเป็นธรรม ในประโยชน์แห่งทรัพย์ที่มีมูลค่ามากกว่า ซึ่งมูลค่าของทรัพย์ที่เจ้าของพึงได้ใช้ประโยชน์มากกว่า การอายัดเพียงไม่ชำระค่าบริการจำนวนน้อย สัดส่วนการบังคับทางกฎหมายนั้น ไม่ชอบด้วยกฎหมายและทำให้เจ้าของทรัพย์เสียประโยชน์มากกว่าและไม่เป็นธรรม

จากประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้อาจเห็นสมควร กรมที่ดินควรปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรให้มีความสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติ ดังนี้

แก้ไขบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

เดิม

“ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

แก้ไขเป็น

“ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำโฉนดที่ดินบ้านจัดสรรมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อบ้านจัดสรรดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคโดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลมาแสดง

2. ปัญหาเกี่ยวกับผู้ประกอบการส่งมอบบ้านที่ตัวบ้านไม่สมบูรณ์ตามสัญญา

เนื่องจากกรณีที่ผู้ประกอบการส่งมอบตัวบ้านที่ไม่สมบูรณ์หรือมีรอยร้าวการลงเสาเข็มเพียงข้างเดียว เมื่อผู้ซื้อตรวจพบก็จะมีการซ่อมแซมให้จนกว่าจะมีการตรวจรับบ้านจัดสรร พบเป็นปัญหาในการตรวจรับบ้านจัดสรร ซึ่งในกฎหมายมิได้กำหนดให้ชัดเจนเรื่องการควบคุมก่อนสร้างบ้านจัดสรรให้ได้

คุณภาพตั้งแต่ตอนสร้าง และหากเมื่อตัวบ้านหรืออาคารไม่สมบูรณ์ผู้ซื้อจะต้องรับภาระในความเสื่อมที่ไม่ได้คุณภาพ กฎหมายมิได้กำหนดเรื่องข้อสัญญาที่เป็นธรรมเนียม

จากประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ จึงเห็นสมควรกรมที่ดินควรปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรให้สอดคล้องกับหลักข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเนียม ดังนี้

แก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ปัจจุบันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

เดิม

มาตรา 3 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสัญญาส่วนนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ

เพิ่มความเป็น

มาตรา 3 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสัญญาส่วนนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่ง ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานอัยการสูงสุดเพื่อประโยชน์และความเป็นธรรมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เพื่อให้ให้ชัดเจนสัญญาจะซื้อจะขาย ในส่วนของ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรในส่วน สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ให้มีความเป็นธรรมและสอดคล้องกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเนียมโดยสำนักงานอัยการสูงสุดตรวจและให้ความเห็นในรูปแบบของสัญญาได้ตามพระราชบัญญัติองค์กรอัยการและพนักงานอัยการ พ.ศ. 2553

มาตรา 23 สำนักงานอัยการสูงสุด นอกจากมีอำนาจและหน้าที่เกี่ยวกับงานธุรการและงานวิชาการ เพื่อสนับสนุนและอำนวยความสะดวกให้แก่พนักงานอัยการแล้ว ให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(2) ให้คำปรึกษา และตรวจร่างสัญญาและเอกสารทางกฎหมายให้แก่รัฐบาลและหน่วยงานของรัฐ

แก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) แบบ ข. ตามหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท 0730.2/ว 12041 ลงวันที่ 12 เมษายน 2545 เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดไว้นานมาแล้วให้เป็นธรรมและสอดคล้องกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมเนียมเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินและผู้ประกอบการที่ดินจัดสรร

3. ปัญหาเกี่ยวกับผู้ประกอบการสร้างส่วนกลางไม่เป็นไปตามสัญญา

กรณีการสร้างส่วนกลางไม่เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา เช่น โครงการไม่ยอมสร้างส่วนกลางตามที่โฆษณาไว้ เช่น สวนสาธารณะ หรือ Club House ส่วนกลางเหล่านี้คือสิ่งที่เขาโฆษณาไว้ในโบรชัวร์หรือระบุชัดเจนในเอกสารแนบท้ายสัญญา หรือในหนังสือขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เพราะผู้ซื้อพิจารณาตามโฆษณาและสัญญา ทำให้ ผู้ซื้อไม่ได้รับความเป็นธรรม และการให้กำหนดมิผู้รับผิดชอบมิได้กำหนดระยะเวลาที่รวดเร็ว

จากประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้ จึงเห็นสมควรปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรดังนี้

แก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

เดิม

มาตรา 24 ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรร ที่ดินและผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จ ตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหา

ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับ คณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะหรือ การปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับ อนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่า จะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้อง ชำระเงิน ให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการ กำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกัน ภายในเวลาที่คณะกรรมการ กำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงิน นั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือ ปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จ ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกัน โดยไม่ชักช้า คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือ บริการ สาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการ เรียกให้ผู้ค้ำประกัน ชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควร หรือไม่ทำให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนด คณะกรรมการ มีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้ ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้อง ให้ผู้ขอใบอนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกัน ได้ค้ำ ประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การ ดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกัน ไม่จ่ายเงินตามที่ประกัน ไว้ทั้งหมดหรือ บางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาด ให้ คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธาน

คณะกรรมการมีอำนาจ พ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบ ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เพิ่มความในวรรค3 มาตรา 24 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

...ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ให้ผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้มีส่วนได้รับผลกระทบจากจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเป็นผู้ดำเนินการฟ้องคดีความเองได้ ทั้งทางแพ่ง ทางอาญา และคดีคุ้มครองผู้บริโภค

เห็นว่า หากให้คณะกรรมการดำเนินการฟ้องคดีความอาจล่าช้ากระทบกับผู้ซื้อที่ดินที่ขาดประโยชน์จากจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะจึงควรกำหนดให้สามารถฟ้องคดีเองได้

ดังนั้น จากประเด็นปัญหาต่างๆ ที่กล่าวมาทั้งหมด จากสภาพข้อเท็จจริงและปัญหาข้างต้น จะพบว่าอำนาจหน้าที่กรมที่ดินกับธุรกิจบ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ยังไม่สามารถบังคับใช้ได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ผู้ศึกษาเห็นว่า หากมีการศึกษาถึงสาเหตุจากสภาพข้อเท็จจริงและปัญหาเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่กรมที่ดินกับธุรกิจบ้านจัดสรร ที่ปรากฏอยู่ก็จะสามารถหาแนวทางแก้ไขปัญหาคต่อไปได้ จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงแก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้อำนาจหน้าที่กรมที่ดินกับธุรกิจบ้านจัดสรร เพื่อส่งเสริมการบังคับใช้กฎหมายให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับเจตนารมณ์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม อีกทั้งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคที่ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร หรือถูกเอาประโยชน์อย่างอื่นที่มีขอบด้วยกฎหมาย และเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดแก่ประชาชนตามหลักการบริการสาธารณะ

เอกสารภาษาไทย

หนังสือ

ธนุ พิมพ์กรณ์ และคนอื่น ๆ. คำบรรยายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพมหานคร: กองการพิมพ์กรมที่ดิน, 2554.

บรรเจิด สิงคะเนติ. หลักพื้นฐานสิทธิ เสรีภาพ และศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ตามรัฐธรรมนูญใหม่.

กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2543.

มานิตย์ จุมปา. หลักกฎหมายรัฐธรรมนูญ. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2557.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพมหานคร:

บริษัท บพิตรการพิมพ์ จำกัด, 2543.

สุขุม ศุภนิธย์. **คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556.

บทความ

ชูเกียรติ ตรีเพชร. “ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.” **วารสารสหศาสตร์-ศรีปทุม ขลบุรี** 1, 1 (มิถุนายน-กันยายน 2553): 18-19.

ไพจิตร พึ่งภพ. “แนวทางแก้ไขปัญหาทางกฎหมายและทางปฏิบัติเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน.” **วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยปทุมธานี** 4, 1 (มกราคม-เมษายน 2555): 88.

วิทยานิพนธ์

กมลลักษณ์ พันธุ์เจริญ. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรที่มีผลต่อผู้บริโภค.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2540.

นันทวัลย์ วุฒินันท์. “ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน: กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี.” วิทยานิพนธ์เคหศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

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

ปิยบุตร ชูวัง. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 : ศึกษากรณีธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2551.

วรุตม์ ชีรจันทรางกูร. “วิวัฒนาการ ความหมาย แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการแข่งขันทางการค้าในวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในประเทศไทยเมื่อมีการเปิดประชาคม.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, 2554.

สรธร สระศรี. “มาตรการในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคด้านสัญญาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค : ศึกษากรณีสัญญาสำเร็จรูป.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2549.

สาธิต เรื่องสินทรัพย์. “การคุ้มครองผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย กรณีไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2544.

สาริสา เพชรล้วน. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิและการคืนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530.”

วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2558.

สุภารัตน์ บุญสร้าง. “ปัญหาในการใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543: กรณีศึกษาว่าด้วยการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552.

หทัยภัทร อนันตะยา. “มาตรการลงโทษทางแพ่ง (Civil Penalty) : แนวคิดการลงโทษในความผิดเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.” สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2551.

องค์อาสน์ เจริญสุข. “เกณฑ์การแบ่งแยกความผิดทางอาญาและความผิดทางปกครอง.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541.

อดิชาเรศ หวังสนุ. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับบทนิยามคดีผู้บริโภค : ศึกษากรณีสินเชื่อส่วนบุคคล.” สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2558.

เอกสารอื่น ๆ

กรมที่ดิน. การอนุญาตจัดสรรที่ดิน [Online]. Available URL: <http://www.dol.go.th>.

_____. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น [Online]. Available URL: <http://www.dol.go.th/Pages>.

_____. ประวัติความเป็นมา [Online]. Available URL: <http://www.dol.go.th>.

กรมโยธาธิการและผังเมือง. อำนาจหน้าที่ของกรมและส่วนราชการ [Online]. Available URL: <https://www.dpt.go.th>, 2557 (พฤษภาคม, 6).

กลุ่มสื่อสารเชิงกลยุทธ์ สำนักโฆษก สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี. อุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวก [Online]. Available URL: <https://www.thaigov.go.th/news/contents/details/16992>, 2018 (พฤศจิกายน, 21).

คณะกรรมการบูรณาการนโยบายพัฒนาภาค. ของขวัญปีใหม่ 2562 จากรัฐบาลสู่ประชาชน [Online]. Available URL: <https://www.aecthaibiz.com>, 2561 (พฤศจิกายน, 2).

ดิลก เสริมวิริยะกุล. “การเพิ่มค่าเสียหายในเชิงลงโทษเพื่อละเมิดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.” รายงานผลงานส่วนบุคคลของการอบรมหลักสูตร “ผู้พิพากษาผู้บริหารในศาลชั้นต้น.” รุ่นที่ 8, สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม, 2553.

สรกฤตย์ พันธุมนตรี. เข้าใจหลักการจัดสรรที่ดิน [Online]. Available URL: <http://www.mckeller.co.th>, 2018 (ธันวาคม, 9).

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. **อำนาจและหน้าที่** [Online]. Available URL: <https://www.ocpb.go.th>, 2562 (มีนาคม, 28).

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. **อำนาจหน้าที่** [Online]. Available URL: <http://www.onep.go.th>, 2016 (มิถุนายน, 20).

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. **อำนาจหน้าที่** [Online]. Available URL: [https:// http://www.dol.go.th](https://http://www.dol.go.th), 2016 (มิถุนายน, 20).

สุนันทา จันทรแก้ว. **ค่าสินไหมทดแทนกรณีละเมิดที่ก่อให้เกิดความเสียหายทางจิตใจ** [Online]. Available URL: <http://web.krisdika.go.th>.

หนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท 0730.2/ว 12041 ลงวันที่ 12 เมษายน 2545 เรื่อง ประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร.

องค์การบริหารส่วนตำบลรอบเมือง. **หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอใช้บริการงานควบคุมอาคาร** [Online]. Available URL: <http://www.robm.go.th>.

Living Estate. **การจัดสรรที่ดินคืออะไร** [Online]. Available URL: <http://living-estate.blogspot.com/2017/04/blog-post.html>.

Prakaipet Komasatit. **อสังหาริมทรัพย์ยุค 4.0 ที่คุณต้องรู้พร้อมก้าวให้ทันเกมธุรกิจ** [Online]. Available URL: <https://www.estopolis.com>, 2017 (พฤษภาคม, 11).

กฎหมาย

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560.

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.

กฎกระทรวง แบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2557.