

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน¹

สุวรรณ รอดภัย²

จากการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้ศึกษามีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาเพื่อให้ทราบถึงประวัติ ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ หลักนิติรัฐ หลักการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะ หลักการมีส่วนร่วม หลักความเสมอภาค และหลักธรรมาภิบาล และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินในประเทศไทยและในต่างประเทศ เช่น ประเทศอังกฤษ และเครือรัฐออสเตรเลีย เป็นต้น ทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่า การจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ทั้งนี้ ไม่ว่าจะแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และให้หมายความรวมถึงการแบ่งแปลงย่อยที่ไม่ถึงสิบแปลงแต่ต่อมาแบ่งแยกเพิ่มเติมภายในสามปีจนมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย โดยศึกษา ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยหลีกเลี่ยงขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้ประกอบการต้องการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจและต้องการความรวดเร็ว เนื่องจากปัจจุบันภาคเอกชนมีการขยายตัวของบ้านจัดสรรอย่างรวดเร็วหลายโครงการใช้ช่องว่างของกฎหมายที่จะหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ก่อให้เกิดความเสียหายต่อประชาชนซึ่งเรียกว่าผู้บริโภครวมและภาครัฐ อีกทั้งยังศึกษาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขที่เหมาะสมกับประเทศไทย

สำหรับประเทศไทยนั้นเริ่มจากการกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็นครั้งแรก ในปี พ.ศ.2515 คือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งถือได้ว่าเป็นกฎหมายฉบับแรกของประเทศไทยที่ใช้กับการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะ โดยภายหลังถูกยกเลิก และตราเป็นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาใช้บังคับในปัจจุบัน ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2543 มีบทบัญญัติเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะเรื่องการจัดการสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรเป็นการเฉพาะ โดยมีเจตนารมณ์ที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มณฑิลา ภักดีคง และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.พันธ์เทพ วิฑิตอนันต์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์จรูญเกียรติ

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

1. เพื่อปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายให้มีความสมบูรณ์สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงและเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

2. เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินจัดสรรและการได้ใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

3. เพื่อให้เกิดความคล่องตัว ในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัดและกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แน่นอน

สำหรับประเทศอังกฤษ Commonhold and Leasehold reform act 2002 กฎหมายให้มีการจัดตั้งสมาคมสามัญชน (commonhold association) ตั้งแต่มีการเริ่มโครงการเพื่อที่จะได้มีนิติบุคคลเข้ามาดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในตอนแรกจะอยู่ในความดูแลของเจ้าของโครงการ ต่อมาจึงมีการจัดประชุมเพื่อเลือกผู้จัดการโครงการเข้ามาบริหารจัดการต่อ ซึ่งระบบสามัญชน (commonhold) มีความคล้ายกับ ระบบ Strata title ในเครือรัฐออสเตรเลีย และนำ หลักการในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของอเมริกาเหนือ มาปรับใช้ทำนองเดียวกับประเทศ ในกลุ่มของ Civil law ที่จะมีความหมายในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ ดังกล่าว ได้ใช้มาเป็นเวลานาน สำหรับประเทศอังกฤษถือเป็นหลักการ ที่เพิ่งเกิดขึ้นใหม่ เพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยมีความยืดหยุ่น กว่า ระบบ Freehold และ Leasehold อันเป็นระบบการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของ ประเทศอังกฤษที่มีมาแต่เดิมโดยลักษณะและโครงสร้างของระบบ Commonhold ประกอบด้วย

1) ที่พักอาศัยอย่างน้อย 2 หน่วย อาจจะแยกกันแบบบ้านจัดสรรทั่วไป หรืออยู่ติดกันแบบทาวน์เฮาส์ หรือ อยู่ภายในตึกเดียวกัน เช่น แฟลต คอนโด หรืออยู่คนละฝั่งถนน แต่มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน

2) พื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวนสาธารณะ ทางเดินร่วม บันไดลิฟต์สวน หรือถนนสาธารณะ

สำหรับเครือรัฐออสเตรเลีย Community Land Development Act 1989 (regulation 2018) กฎหมายของประเทศนี้จะเป็นการควบคุมการจัดสรรที่ดิน 2 แบบ คือ ที่ไม่มีทรัพย์สินส่วนกลาง และ กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีนิติบุคคลดูแล รักษาซ่อมแซมบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ตามกฎหมายจะมีลักษณะเป็นการที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการยื่นแบบแผนผังการจัดสรรที่ดิน พร้อมกับเอกสารที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของการบริหารและการจัดตั้งนิติบุคคล รวมไปถึงการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ที่จะได้รับประโยชน์เพื่อเป็นการตอบแทนจากนิติบุคคลจัดสรร เมื่อผู้จัดสรรได้ยื่นแผนผังพร้อมเอกสารที่กำหนดในกฎข้อบังคับของการบริหารและการจัดตั้งนิติบุคคล และการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกที่ได้รับผลประโยชน์เป็นค่าตอบแทนแล้ว ผู้จัดสรรต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรทันที

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าแม้จะมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ออกมาเพื่อให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. 2543 นั้น ยังพบหลายมาตราที่เป็นปัญหาทางกฎหมายและไม่สามารถบังคับใช้ได้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาแรกการแบ่งแยกที่ดินจัดสรร เรื่องความไม่เหมาะสมในการกำหนดคำนิยาม มาตรา 4 ของการจัดสรรที่ดินพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) มาตรา 4 ได้ให้นิยามว่า “การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย” โดยในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) มีการกำหนดเงื่อนไขเวลาในการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งหากภายในสามปีมีการแบ่งแยกที่ดินรวมกัน 10 แปลงขึ้นไป ก็ต้องดำเนินการยื่นขออนุญาตจัดสรร ซึ่งตามกฎหมายการกำหนดกรอบเวลาดังเช่นนี้คงพิจารณาไปถึง หากผู้ประกอบการมีการขายที่ดินเพื่อทำกำไร การจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลาสามปีซึ่งไม่คุ้มครองที่จะลงทุนไม่ถึงสิบแปลง แต่ผู้ประกอบการยังสามารถแบ่งแยกที่ดินไม่ถึงสิบแปลง ในทำเลที่ไม่มีพื้นที่ติดต่อกันได้ และทำพร้อมกันหลายทำเล เนื่องจากปัญหาผู้ประกอบการธุรกิจที่ดินจัดสรรบางรายที่แบ่งแยกที่ดินมีลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

1. โดยเจ้าของที่ดินทำการรังวัดที่ดินเพื่อแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็นหลายแปลงแต่ละแปลงแบ่งแปลงย่อยอีกไม่เกินสิบแปลง แต่เมื่อรวมแปลงย่อยแล้วมีจำนวนที่เกินสิบแปลงขึ้นไป
2. เจ้าของที่ดินใส่ชื่อหลายบุคคลเป็นเจ้าของร่วม แบ่งเป็นแปลงย่อย คนละไม่เกินสิบแปลง โดยกลุ่มบุคคลดังกล่าวลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันว่าร่วมกันซื้อที่ดินดังกล่าว

ดังนั้นการกระทำได้กล่าวเป็นการกระทำอันเป็นการเจตนาหลีกเลี่ยงการขอยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ย่อมก่อให้เกิดกระทบแก่ประชาชนที่ซื้อที่ดินในฐานะที่เป็นผู้บริโภค และผลกระทบต่อภาครัฐ

ประเด็นปัญหาที่สองการใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่แบ่งแยกที่ดินจัดสรร การทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจในเบื้องต้น ตามมาตรา 22 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) บัญญัติว่า “ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เห็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้วให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด”

เมื่อพิจารณาจากหลักกฎหมายดังกล่าวเห็นได้ว่าการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป บทบัญญัติมาตราดังกล่าวนี้ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจเบื้องต้น ประโยคที่ว่า “ไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่...” เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เชื่อว่าไม่ได้เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อจัดสรรกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอคำเนิ่นยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน และดำเนินการเรื่องแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน ซึ่งเป็นเหตุผู้ประกอบการบางรายใช้ช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าวแบ่งแยกที่ดินสิบแปลงขึ้นไปเพื่อหลีกเลี่ยงในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้อง การให้ดุลพินิจพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ทำให้ผู้ประกอบการที่เป็นผู้มีอิทธิพลในท้องถิ่น หรือรู้จักคุ้นเคยกับเจ้าพนักงาน หรือมีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน เช่น การรับเงินใต้โต๊ะ การติดสินบนเจ้าพนักงาน เป็นต้น ซึ่งปัจจุบันยังมีพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นแก่ประโยชน์ส่วนตนแต่ไม่ได้คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนรวมและผู้ที่จะต้องเสียผลประโยชน์ ซึ่งเป็นการขัดต่อหลักความเสมอภาคที่ราษฎรจะได้รับ “บุคคลย่อมเสมอกัน ในกฎหมายและการได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายอย่างเท่าเทียมกัน ไม่มีเลือกปฏิบัติจากเหตุแห่งความแตกต่าง” การปฏิบัติจารรัฐอย่างเท่าเทียมกันหากรัฐยังไม่ทำการควบคุมตั้งแต่ต้นจะเกิดปัญหาด้านสาธารณูปโภคและการผังเมืองในอนาคตได้

ประเด็นปัญหาที่สามปัญหาการกำหนดระยะเวลาขึ้นตอนก่อนการดำเนินการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยกฎหมายกำหนดขึ้นตอนในการที่จะยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ในมาตรา 23 ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ซึ่งต้องมีรายละเอียดหลักฐานในการยื่นที่มากพอสมควร โดยในบทบัญญัติระบุเพียงขึ้นตอนและวิธีการแต่ไม่ได้ระบุระยะเวลาที่จะดำเนินการแล้วเสร็จให้ทราบเป็นที่แน่นอน ซึ่งผู้ประกอบการต้องดำเนินการติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ในแต่ละหน่วยงานที่ต้องเข้าไปติดต่อมีรายละเอียดและวิธีการดำเนินงานที่หลากหลาย รวมไปถึงระยะเวลาในการดำเนินการก็แตกต่างกัน บางหน่วยงานยังวิธีปฏิบัติยังไม่แน่นอนชัดเจนโดยเฉพาะการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม(EIA)สำหรับโครงการใหญ่ๆต้องใช้ระยะเวลานานกว่า 6 เดือน ทำให้ผู้ประกอบการต้องเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายเป็นเหตุให้ผู้ประกอบการบางรายใช้เป็นข้ออ้างในการที่จะไม่ยื่นEIA และยังหลบเลี่ยงการจัดทำสาธารณูปโภค เนื่องจากการยื่นจัดสรรโครงการใหญ่ต้องใช้เนื้อที่จัดทำสาธารณูปโภคจำนวนมาก

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินซึ่งมีช่องว่างทางกฎหมายที่ทำให้ผู้ประกอบการใช้ช่องว่างนี้เพื่อทำการหลบหลีกในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ปัญหาการแบ่งแยกที่ดินจัดสรร

ผู้ศึกษาเห็นว่า คำนิยาม “การจัดสรรที่ดิน” ในมาตรา 4 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ในส่วนของเงื่อนไขที่กำหนดไว้สามปีสำหรับการแบ่งที่ดิน โดยควรจะกำหนดจากสภาพของแปลงที่ดินว่ามีถนนทางเข้าออกเชื่อมต่อกันทุกแปลง ควรได้รับการแก้ไขดังนี้

คำนิยาม มาตรา 4 บัญญัติว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และแปลงที่ดินนั้นมีทางเข้าออกเชื่อมต่อกันทุกแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

2. ปัญหาการใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่แบ่งแยกที่ดินจัดสรร

ผู้ศึกษาเห็นว่า การแบ่งแยกที่ดินเพื่อเป็นการจัดสรร โดยการใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 22 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ไม่ควรที่จะให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจในการกำหนดได้ว่าที่ดินแปลงไหนเป็นจัดสรร หรือ ที่ดินแปลงไหนไม่ได้เป็นการจัดสรร ควรยกเลิกข้อสันนิษฐานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งหากมีการแบ่งแยกที่ดินตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และแปลงที่ดินนั้นมีทางเข้าออกเชื่อมต่อกันทุกแปลง ควรได้รับการแก้ไขดังนี้

มาตรา 22 บัญญัติว่า “ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และแปลงที่ดินนั้นมีทางเข้าออกเชื่อมต่อกันทุกแปลง ให้ถือว่าผู้นั้นประสงค์แบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน”

3. ปัญหาขั้นตอนก่อนการดำเนินการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้ศึกษาเห็นว่า การจัดสรรที่ดินต้องมีหลักฐานและรายละเอียดตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากผู้ประกอบการต้องดำเนินการไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว ผู้ขอจัดสรรจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย อีกทั้งต้องไปติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ซึ่งควรจะต้องลดขั้นตอนการดำเนินงานที่ซ้ำซ้อน หรือไม่จำเป็น มีข้อกำหนดเวลาที่แน่นอน ปฏิบัติงานไปด้วยความโปร่งใส มีระเบียบปฏิบัติที่ชัดเจน โดยดำเนินการไปตามหลักธรรมาภิบาล ควรเพิ่มเติมในวรรคท้ายของมาตรา 23 ดังนี้

“หากผู้ใดกระทำการที่เป็นเหตุให้ประโยชน์นั้นเสื่อมหรือเสียหายไป คณะกรรมการที่อนุญาตจัดสรรที่ดินมีอำนาจสั่งให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ยื่นขออนุญาตได้”

เอกสารอ้างอิง

ฉันทนัท บุญมา./ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน. นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์. กรุงเทพฯ ; มหาวิทยาลัยศรีปทุม. 2563

ฉันทดี แซ่อึ้ง./ “ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร,”/ (นิติศาสตรมหาบัณฑิต./มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์./2561).

นิพนธ์ วิเชียรน้อย./ “วารสาร กรมโยธาธิการและผังเมือง.”/การผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย (Urban Land Use Planning in Thailand)/ฉบับที่ 29/2552.

ปัญญา ชะนะยุทธ./ “ปัญหาเอกสารในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร,”/เคหพัฒนศาสตร์ มหาวิทยาลัย วิทยานิพนธ์ (คพ.ม.)--จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,/ 2554.

ไพโรจน์ อาจารย์ญา./ คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน./ (กรุงเทพฯ :วิญญูชน,/ปีที่พิมพ์ 2544

ภูษณิศ คุตตศักดิ์./ “วารสารวิชาการ คณะนิติศาสตร์.”/มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย/ ปีที่8,ฉบับที่ 2/(มกราคม-มิถุนายน 2561).

ศิริวรรณ กมลสุขสถิต./ “กฎหมายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจัดการทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ส่วนกลาง Housing Estate Juristic Person Law and Public Property Management, Public Utilities,” วารสารวิชาการ /ปีที่ 6 ฉบับที่ 2 กรกฎาคม-ธันวาคม 2562 :/หน้า254.