

การพัฒนากฎหมายเพื่อการควบคุมดูแลการบริหารจัดการ
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
Development of Law for the Management Supervision
of the Developed-Estate Juristic Person

อนันต์ เพียรวัฒนะกุลชัย¹

Anunt Pianwattanakulchai

วันที่ส่งบทความ: 24 ตุลาคม 2567, วันที่แก้ไขบทความ: 27 ธันวาคม 2567,
วันที่ตอบรับบทความ: 4 มีนาคม 2568

Abstract

This research has objectives to study regarding management of housing estate juristic person, in the issue of defining the offence and qualifications of housing estate juristic person, and housing estate juristic person president and board of directors regarding management of housing estate juristic person. This research also studies about the right and duty of members or buyers of allocated land. The researcher used the Condominium Act, B.E. 2522 (1979) to compare and study, used the documentary research technology, studied, collected, searched and synthesized Thai and foreign legal documents. From studying, it was found that the Land Allocation Act, B.E. 2543 (2000), there was no defining of offence and qualifications of housing estate juristic person, and housing estate juristic person president and board of directors, in case the persons perform their duties corruptly which is different from the Condominium Act, B.E. 2522 (1979) which defined the duties of the condominium juristic person, manager and board of directors strictly to prevent corruption in duty. Therefore, it resulted in problems in the management of housing estate juristic person. Defining of the right of members, or buyers of allocated land is the defining of right in the articles of association of housing estate juristic person which the housing estate juristic

¹ อาจารย์ประจำหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
อี-เมล: Anan3250700105061@gmail.com
Lecturer of Master of Law Programs, Faculty of Law, Sripatum University at Chonburi
E-mail: Anan3250700105061@gmail.com.

person of each area will define the right of members by themselves. Therefore, there is lack of legal certainty, or lack of central standard, or minimum legal measures. So it is recommended that improvement of the Land Allocation Act, B.E. 2543 (2000) should be made, regarding offence and qualifications of the housing estate juristic person board of directors and it is appropriate to define the right of members or buyers of allocated land in the Land Allocation Act, B.E. 2543 (2000), replacing that each housing estate setting its own right.

Keywords: MANAGEMENT LIABILITY OF DEVELOPED-ESTATE JURISTIC PERSON
RIGHTS OF MEMBERS OR BUYERS OF DEVELOPED LAND

บทคัดย่อ

วิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในประเด็นการกำหนดความผิดและคุณสมบัติของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประธานและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งศึกษาสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยนำพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเปรียบเทียบกับศึกษาใช้วิทยาการวิจัยเอกสาร โดยการศึกษารวบรวม ค้นคว้าและสังเคราะห์เอกสารทางกฎหมายไทยและต่างประเทศ จากศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีการกำหนดความผิดและคุณสมบัติของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประธานและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรณีปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริตซึ่งแตกต่างจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ได้กำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการและกรรมการไว้อย่างเคร่งครัดเพื่อป้องกันการทุจริตต่อหน้าที่ จึงก่อให้เกิดปัญหาบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการกำหนดสิทธิของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นการกำหนดสิทธิไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละพื้นที่จะไปกำหนดสิทธิของสมาชิกเองจึงทำให้ขาดความแน่นอนในทางกฎหมายหรือไม่มีมาตรฐานกลางหรือมาตรฐานขั้นต่ำทางกฎหมาย ดังนั้นจึงเห็นควรให้มีการปรับปรุงพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนของความผิดและคุณสมบัติของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและกำหนดสิทธิของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แทนการที่แต่ละหมู่บ้านจัดสรรจะไปกำหนดเอง

คำสำคัญ: การบริหารจัดการ ความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สิทธิของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

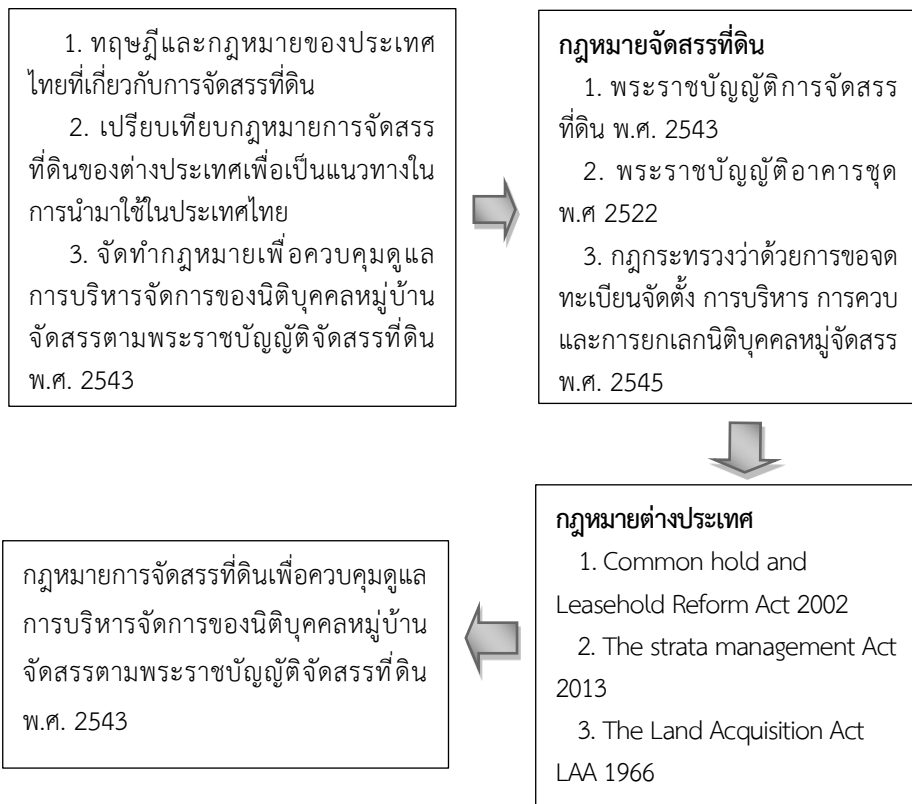
บทนำ

การที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในส่วนของการใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และมีหน้าที่เป็นตัวแทนในการทำนิติกรรมระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก รวมทั้งการจัดทำบัญชีตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ในการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง (Ministerial regulations on Application for registration of establishment, management, merger and Cancellation of housing development juristic persons B.E. 2002 Article 3 (4)) ในเรื่องกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร และจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ ซึ่งหน้าที่เหล่านี้ถือว่าเป็นหน้าที่ที่สำคัญต่อการจัดการผลประโยชน์แทนสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางและการจัดทำบริการสาธารณะให้กับสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นบุคคลที่จะเข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและความซื่อสัตย์สุจริตในการบริหารหรือใช้จ่ายเงินส่วนกลาง เพราะเงินส่วนกลางที่จัดเก็บมาจากสมาชิกนั้นจะต้องบริหารเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การจัดทำบัญชีการเงินให้มีความโปร่งใส และตรวจสอบได้ ซึ่งเห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ได้กำหนดแต่หน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แต่ไม่ได้กำหนดความผิดและคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และก็มีได้กำหนดความรับผิดของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในกรณีไม่ปฏิบัติหน้าที่ ละเลยต่อการปฏิบัติหน้าที่ ทุจริตต่อหน้าที่ไว้ ทำให้เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำความผิดจึงเป็นที่มาในการจัดทำ

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาการกำหนดบทลงโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษาสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการมีส่วนร่วมบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. เพื่อเสนอแนะปรับปรุงพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เกี่ยวกับบทลงโทษ สิทธิและหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

กรอบแนวคิด



สมมติฐานของการวิจัย

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ยังไม่มีการกำหนดบทลงโทษ สิทธิและหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินจึงทำให้การบังคับใช้กฎหมายจัดสรรที่ดินยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

วิธีการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยฉบับนี้เป็นการวิจัยเพื่อพัฒนากฎหมายโดยทำการวิจัยเอกสารศึกษารวบรวม ค้นคว้าและสังเคราะห์เอกสารทางกฎหมาย ประกอบด้วยตัวบทกฎหมาย

ของประเทศไทยและต่างประเทศ หนังสือ บทความ งานวิจัย สถิติหน่วยงานภาครัฐและ
วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผลการวิจัย

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบผลการวิจัยดังนี้

1. การกำหนดบทลงโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติ
จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดความรับผิด
ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ในกรณีที่คณะกรรมการทุจริตต่อหน้าที่ และเมื่อพิจารณา
ถึงกฎหมายที่ใกล้เคียงกับพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และเป็นแนวทางในการยกเว้น
พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วย ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ไม่มี
บทบัญญัติความรับผิดของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เช่นกัน แต่เห็นว่าพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดความผิดของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการประธานกรรมการ และ
คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในลักษณะเป็นความรับผิดในการบริหารงานมากกว่าปัญหา
การทุจริตต่อหน้าที่ดังเช่น มาตรา 36, 37/5 หรือมาตรา 37/6 เป็นต้น (Condominium Act
B.E. 2522, 1979) ซึ่งเข้าใจว่าเมื่อกำหนดหน้าที่และความรับผิดในการบริหารงานไว้ให้ต้อง
ปฏิบัติแล้วย่อมเห็นว่าเป็นมาตรการป้องกันมิให้เกิดปัญหาการทุจริตต่อหน้าที่ในอนาคต ที่มี
การกำหนดความรับผิดไว้ค่อนข้างครอบคลุมกับการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด แต่ถ้านิติบุคคล
อาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุจริตต่อหน้าที่ยกยอกเงินของนิติบุคคลอาคารชุดหรือ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรน่าจะตื่อนำประมวลกฎหมายอาญามาบังคับใช้กับกรณีนี้โดยต้อง
พิจารณาตามข้อหาหลักทรัพย์หรือยกยอก มาตรา 334, 352 (Criminal Code, 1956) เห็นว่าไม่
สอดคล้องกับหลักการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะต้อง
กำหนดความรับผิดไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งการนำประมวลกฎหมายอาญามาใช้นั้นเป็นลักษณะ
ความผิดตามองค์ประกอบความผิดในลักษณะความผิดในตัวเอง (Mala in se) แต่การกระทำ
ความผิดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ถือว่าจะต้องเป็นความผิดตาม
บทบัญญัติกฎหมายที่กำหนดข้อหาโดยรัฐเท่านั้นที่เรียกว่า (Mala prohibit) ซึ่งถ้ามีการกำหนด
ประเภข้อหาไว้ให้ชัดเจนในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็จะทำให้การบังคับใช้
กฎหมายมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพราะการนำประมวลกฎหมายอาญามาใช้บังคับได้เฉพาะ
บางกรณีเท่านั้นจึงไม่สามารถนำมาใช้ให้ครอบคลุมทั้งหมดได้หากความผิดเกิดขึ้น หากเกิด
ปัญหาวานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้จ่ายเงินฟุ่มเฟือย
เกินตามความจำเป็นหรือไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ตามข้อกำหนดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
กำหนดไว้ หรือกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดไว้ หรือการปล่อยปละละเลยไม่ปฏิบัติ

หน้าที่ จดเว้น หรือกระทำไปในทางที่จะทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสียหายในอนาคตซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้กำหนดความผิดไว้ ซึ่งการกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นควรนำรูปแบบตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเป็นแนวทางในการปรับปรุงหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วย

2. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการมีส่วนร่วมบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในประเด็นนี้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เน้นสิทธิและหน้าที่ที่เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยกร่างขึ้นมาบังคับใช้โดยผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งรูปแบบการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกย่อมเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ ซึ่งจะแตกต่างจากรูปแบบของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการอาคารชุดหรือคณะกรรมการอาคารชุดที่จะต้องปฏิบัติตามถ้าไม่ปฏิบัติตามจะมีความผิดที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้นถือว่าเป็นการให้สิทธิโดยกฎหมายซึ่งผู้อยู่ภายใต้การได้สิทธินั้นไม่ต้องเรียกร้องถือว่าเป็นมุมมองหรือแนวคิดในการยกร่างกฎหมาย ด้วยเหตุผลที่ว่ามีการครอบครองอาคารชุดของคนต่างด้าวจำนวนมากจึงได้มีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในปี พ.ศ. 2551 ซึ่งมุ่งเน้นไปที่หลักเกณฑ์การถือครองอาคารชุดในรูปแบบของการครอบครองแทนคนต่างด้าว และหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นสิทธิของเจ้าของร่วมจึงมีน้อยข้างต้น แต่ถ้าเป็นกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 สิทธิของสมาชิก ๆ จะต้องเรียกร้องให้สิทธินั้นกำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการประชุมใหญ่สามัญ ซึ่งถ้าพิจารณากระบวนการยกร่างข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ร่าง ได้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วนำข้อบังคับที่ได้ยกร่างไปจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหนึ่งในรายการที่ข้อบังคับจะต้องมี ได้แก่ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45(6) (The Land Development Act B.E. 2543, 2000) ดังนั้น ผู้ร่างข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยมิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด และในความเป็นจริงการขายบ้านจัดสรรไม่ได้ขายหมดทีเดียวทั้งโครงการอาจจะต้องมีการทยอยขายหรือบางโครงการอาจจะมีการแบ่งแปลงที่ดินแล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาเลือกแบบบ้านตามแบบที่โครงการกำหนด อาจจะต้องใช้เวลาในการสร้างเป็นปี ดังนั้นจึงเป็นการร่างข้อบังคับก่อนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะซื้อที่ดินจัดสรร และในขณะเดียวกัน

จำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนน้อยที่จะมีส่วนร่วมในการร่างข้อบังคับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก จึงทำให้ข้อบังคับเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกไม่สามารถที่จะครอบคลุมกับการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ กรณีข้างต้นถ้ามีการกำหนดสิทธิและหน้าที่ไว้เป็นมาตรฐานกลาง มาตรฐานขั้นต่ำ หรือรูปแบบทางกฎหมาย (Model law) ไว้ในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

บทสรุป

การที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับความรับผิดชอบหน้าที่และคุณสมบัติของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยยึดตามระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละพื้นที่ซึ่งขาดความแน่นอนในทางกฎหมาย หรือไม่มีมาตรฐานกลาง มาตรฐานขั้นต่ำ หรือรูปแบบทางกฎหมาย (Model law) เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายต้นแบบในการยกร่างพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีการบัญญัติความรับผิดชอบหน้าที่และคุณสมบัติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างชัดเจนโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อเป็นการถ่วงดุลบุคคลให้เข้ามาดำรงตำแหน่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารชุด จึงต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ สุจริตและไม่มีประวัติทุจริตต่อการเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมาก่อน ซึ่งเป็นคุณสมบัติทั่วไปที่จะต้องมีการบัญญัติไว้ในกฎหมาย เมื่อพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์เหล่านี้ไว้จึงต้องนำหลักเกณฑ์ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเป็นแนวทางในการปรับปรุงพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นอกจากนั้นยังต้องกำหนดสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วย

อภิปรายผล

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่บังคับใช้แทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการควบคุมธุรกิจจัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมและดูแลการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปอย่างเป็นระบบและถูกต้องตามกฎหมายและเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน การจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป เพื่อนำไปจำหน่ายหรือให้เช่าโดยจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อน หลักเกณฑ์การขออนุญาตผู้ที่ต้องการจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขออนุญาตต่อนายทะเบียนที่ดิน พร้อมแผนการพัฒนาและจัดสรรที่ดินที่ต้องสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนด เช่น การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค ถนน น้ำประปา ไฟฟ้า เป็นต้น

โดยมีกลไกให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อควบคุม ดูแลและอนุญาตการจัดสรรที่ดิน โดยประกอบด้วยตัวแทนจากหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และเป็นกฎหมายคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคพื้นฐานครบถ้วนก่อนการขายหรือโอนที่ดิน และกำหนดบทลงโทษ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น ไม่ได้รับอนุญาตก่อนจัดสรรที่ดิน หรือไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคพื้นฐาน จะมีบทลงโทษทางกฎหมาย รวมถึงการระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาต

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่บังคับใช้เพื่อควบคุมการสร้างและการบริหารจัดการอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมในประเทศไทย กฎหมายนี้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแบ่งอาคารออกเป็นหน่วยย่อยที่สามารถถือกรรมสิทธิ์แยกกันได้ และมีข้อบังคับในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาคารชุด หมายถึง อาคารที่แบ่งออกเป็นหน่วยย่อยที่แต่ละหน่วยสามารถถือครองกรรมสิทธิ์แยกกันได้ เช่น ห้องพักในคอนโดมิเนียม แต่ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น โถงทางเดิน ลิฟต์ หรือสระว่ายน้ำ เป็นต้น ในการขอตระเบียนอาคารชุดผู้ที่จะจัดสร้างอาคารชุดต้องยื่นขอตระเบียนอาคารชุดกับสำนักงานที่ดิน โดยต้องจัดทำแผนผังอาคารและรายการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการบริหารจัดการ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ หน่วยย่อยที่แต่ละคนเป็นเจ้าของ เช่น ห้องพักส่วนทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ บันได หรือที่จอดรถ เมื่ออาคารชุดได้จดทะเบียนแล้ว จะต้องมีการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคาร รวมถึงการเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของห้องชุด กรรมสิทธิ์และสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามสัดส่วน โดยสัดส่วนนี้จะถูกใช้ในการคำนวณค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในการประชุมเจ้าของร่วมเจ้าของห้องชุดมีสิทธิร่วมประชุมและตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การซ่อมแซม การปรับปรุงหรือการจัดสรรงบประมาณ นอกจากนั้นยังกำหนดบทลงโทษ หากผู้ประกอบการหรือเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น ไม่ขออนุญาตก่อนจัดสร้างอาคารชุด หรือไม่ชำระค่าส่วนกลาง จะมีบทลงโทษทางกฎหมาย ทั้งโทษปรับและโทษจำคุก

ประมวลกฎหมายอาญา บัญญัติความรับผิดที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ ความผิดฐานลักทรัพย์และความผิดฐานยักยอกทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 334, 352 (Criminal Code, 1956) ซึ่งทั้งสองฐานความผิดนี้แตกต่างกันในลักษณะอำนาจการครอบครองทรัพย์ ถ้าผู้กระทำความผิดมีอำนาจครอบครองทรัพย์เมื่อใช้อำนาจนั้นเบียดบังเอาทรัพย์นั้นเป็นของตนเองย่อมมีความผิดฐานยักยอกทรัพย์ แต่ถ้าผู้ครอบครองทรัพย์ไม่มีอำนาจครอบครองแต่เอาทรัพย์ของผู้อื่นไปโดยทุจริตย่อมมีความผิด

ฐานหลักทรัพย์ เมื่อพิจารณาอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่จะต้องบริหารงานทั้งในส่วนเงินส่วนกลางและการบริหารงานทั่วไปภายในหมู่บ้านโดยมีวัตถุประสงค์ให้สมาชิกอาศัยอยู่อย่างผาสุก กรณีข้างต้น ถ้าคณะกรรมการนำเงินส่วนกลางไปใช้ผิดวัตถุประสงค์หรือนำเงินไปแสวงหาประโยชน์ปล่อยกู้ให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรด้วยกันเองแล้วย่อมไม่มีความผิดฐานหลักทรัพย์หรือยกยอกทรัพย์ตามองค์ประกอบความผิดตามกฎหมายอาญาได้ เพราะกฎหมายอาญาพิจารณาความผิดที่องค์ประกอบความผิดเป็นหลัก ถ้าการกระทำขาดองค์ประกอบความผิดแล้วย่อมไม่มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาดังนั้น ในการบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะนำประมวลกฎหมายอาญามาบังคับใช้ไม่ได้ต้องบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติจัดสรร พ.ศ. 2543 เป็นการเฉพาะตามหลักความผิดที่รัฐเป็นผู้บัญญัติ (mala prohibit) มิใช่เป็นความผิดในตัวเอง (Mala in se) ตามความผิดที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายอาญา

เมื่อพิจารณากฎหมายการจัดสรรที่ดินของอังกฤษตาม Common hold and Leasehold Reform Act 2002 of English (UK Public General Acts, 2002) กำหนดรูปแบบและเนื้อหา (Form and Content: General) ข้อระเบียบไว้ในเรื่อง สิทธิและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง และสิทธิและหน้าที่ของผู้อยู่อาศัย หน้าที่ของนิติบุคคล หน้าที่ของผู้จัดการหรือประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการบริหารจัดการ โดยเฉพาะในเรื่องการชำระเงิน และหลักเกณฑ์การชำระเงินล่าช้า การดำเนินงานกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลการบริหารงาน การแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยได้ทราบข้อมูลในการให้ข้อมูล การขอรับเงินช่วยเหลือหรือปฏิบัติงานอื่น ๆ การปฏิบัติและการใช้สิทธิของผู้อยู่อาศัยแต่ละคน การระงับเหตุเดือดร้อนรำคาญ และค่าเสียหายในกรณีฝ่าฝืนข้อกำหนด

เมื่อพิจารณากฎหมายอาคารชุดของประเทศมาเลเซียตาม The Strata Management Act 2013 of Malaysia (Putrajaya Statutes, 2021) ได้กำหนด “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ไว้ว่า อาคารหรือที่ดินที่ได้แบ่งออกเป็นส่วนย่อย ๆ เพื่อการพัฒนาพื้นที่ ที่ไม่รวมอยู่ในการแบ่งส่วนของพื้นที่ดินหรือส่วนของการครอบครอง และใช้หรือสามารถถูกใช้หรือเพื่อการพักผ่อนโดยผู้ครอบครองคนหนึ่งหรือตั้งแต่สองคนขึ้นไป และอาคารหรือที่ดินที่ได้แบ่งส่วนย่อย ๆ ส่วนมากของที่ดิน พื้นที่ที่ไม่รวมอยู่ในส่วนของการแบ่งพื้นที่ใด ๆ รวมถึงส่วนประกอบของพื้นที่ที่จัดไว้เป็นการชั่วคราวตามที่แสดงไว้ในการจัดการที่อยู่อาศัยแบบแบ่งชั้นพื้นที่ และใช้หรือสามารถถูกใช้เพื่อหรือเพื่อการพักผ่อนโดยผู้ครอบครองคนหนึ่งหรือตั้งแต่สองคนขึ้นไป และได้กำหนด “การจัดสรรที่ดิน” ได้แก่ การก่อสร้างอาคารหรือที่ดินที่มีเจตนาเพื่อการแบ่งส่วนของพื้นที่หมายถึงที่ดินใด ๆ ในการสร้างอาคารหรือที่ดินที่มีเจตนาแบ่งส่วนของพื้นที่เพื่อการนำไปพัฒนาหรือระหว่างการพัฒนาหรือมีเจตนาที่จะพัฒนา และส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคาร หรือที่ดินหมายถึงที่ดินที่ถูกโอนแก่บุคคลใด ๆ ภายใต้อำนาจสิทธิคนสุดท้าย (ไม่ว่าจะเป็นสำนักทะเบียนหรือ

ซื้อสำนักงานที่ดิน) ซึ่งมีการแบ่งพื้นที่ของอาคารหรือที่ดินที่ได้พัฒนา และได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้จัดสรรต้องเปิดบัญชีเงินฝากเพื่อการชำระค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดสรรได้รับจากผู้ซื้อพื้นที่จัดสรร และค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดสรรต้องจ่ายในการพัฒนาพื้นที่ที่ยังไม่ได้ขาย

กฎหมายที่ดินและการกำหนดพื้นที่การใช้ประโยชน์จากที่ดินของสาธารณรัฐสิงคโปร์ (Kittiya S., 2007) ซึ่งมีสภาพภูมิประเทศในลักษณะที่เป็นเกาะเล็ก ๆ มีพื้นที่เพียงครึ่งหนึ่งของกรุงเทพมหานครของประเทศไทยเท่านั้น ถือเป็นพื้นที่ที่เล็กที่สุดในกลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียน กล่าวคือ มีพื้นที่เพียงประมาณ 700 ตารางกิโลเมตร มีหน่วยงานอิสระตามกฎหมายที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ Singapore Land Authority (SLA) การที่สาธารณรัฐสิงคโปร์มีโครงสร้างพื้นฐานที่มีความทันสมัยและสะดวกสบายความสนใจของนักลงทุนจึงทำให้เกิดปัญหาเรื่องของความแออัดในเรื่องที่อยู่อาศัย สาธารณรัฐสิงคโปร์จึงมีการจำกัดการถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัยโดยเฉพาะของคนต่างชาติ ในสาธารณรัฐสิงคโปร์การพัฒนาในเรื่องของที่อยู่อาศัยจะอยู่บนหลักการในเรื่องของการให้ความสำคัญกับความต้องการของมนุษย์ตามทฤษฎีของ Abraham Harold Maslow (Maslow is Theory of Need Gratification) ว่าด้วยเรื่องของการต้องการปัจจัยพื้นฐานของมนุษย์ ดังนั้นสาธารณรัฐสิงคโปร์จึงให้ความสำคัญในเรื่องของที่พักอาศัยที่ไม่สร้างภาระให้แก่ประชาชนในสาธารณรัฐสิงคโปร์จากกฎหมายจัดสรรที่ดิน The Land Acquisition Act LAA ในปี ค.ศ. 1966 ผลของการออก กฎหมายฉบับนี้ทำให้สาธารณรัฐสิงคโปร์มีสภาพห่างไกลจากคำว่า ชุมชนแออัดตลอดจนการสร้างชุมชนที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีการวางแผนอย่างดี ในอนาคตด้วยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่สาธารณรัฐสิงคโปร์มีกลุ่มเอกชนที่สามารถเข้ามาดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรร เพื่อแบ่งขายในลักษณะของโครงการอาคารชุดที่ได้รับการรับรอง กฎหมายของสาธารณรัฐสิงคโปร์ และให้ความสำคัญกับเรื่องของการใช้ประโยชน์จากพื้นที่หรือการพัฒนาพื้นที่ในเรื่องของการปลูกสร้างอาคาร สิ่งก่อสร้างการดัดแปลงต่อเติมที่จะต้องได้รับการอนุญาตจากกฎหมายที่เรียกว่า URA2 โดยกำหนดโทษสำหรับการฝ่าฝืนกฎหมายฉบับดังกล่าวไว้ไม่ว่า จะเป็นโทษปรับไม่เกิน 200,000 ดอลลาร์สาธารณรัฐสิงคโปร์ (4,948,664.45 บาท ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2564) หรือกรณีที่ยังกระทำความผิดต่อไปก็ให้คิดค่าปรับเป็นรายวันวันละ 10,000 ดอลลาร์สาธารณรัฐสิงคโปร์ (247,436.60 บาท ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2564) ตาม Planning Act Chapter 232 นอกจากนี้ สาธารณรัฐสิงคโปร์ยังมุ่งเน้นในเรื่องของการพัฒนาพื้นที่โดยเจ้าของที่ดินหรือผู้ที่ยื่นเรื่องขอใบอนุญาตการก่อสร้างต่าง ๆ จะต้องมีการจ่ายค่าธรรมเนียม Development Charge ซึ่งขึ้นอยู่กับรูปแบบลักษณะสิ่งปลูกสร้างพื้นที่ที่ใช้ในการก่อสร้างโดยเฉพาะในเรื่องของการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นศูนย์รวมชุมชน เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารที่สำคัญของสาธารณรัฐสิงคโปร์อีกฉบับ ได้แก่ Building Control Act Chapter 29 ซึ่งเป็นการกำหนดเนื้อหาเรื่องของการพิจารณา

ที่จะต้องได้รับอนุญาตจาก Commissioner of Building Control สังกัด Building And Construction (BCA) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่อยู่ภายใต้กระทรวงพัฒนาประเทศ Ministry of Missioner National Development

ข้อเสนอแนะในการวิจัย

จากการศึกษาข้อเสนอแนะว่า

1. การกำหนดบทลงโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้วิจัยเห็นควรให้มีการกำหนดหน้าที่ คุณสมบัติและกำหนดความรับผิดชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยนำเอาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเป็นแนวทางในการร่างกฎหมาย ดังนี้

มาตรา .. ความผิดของประธานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการบริหารการเงิน

(1) ไม่ออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วม

(2) การไม่จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วม

ทราบ

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

นอกจากข้อเสนอแนะในส่วนบทกำหนดโทษแล้วยังเห็นควรให้มีการกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรด้วย ดังนี้

มาตรา .. ความผิดของประธานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการนำมติที่ประชุมไปปฏิบัติ

(1) ไม่นำข้อบังคับที่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมจากการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติไปจดทะเบียนเพื่อแก้ไขหรือเพิ่มเติม

(2) การแต่งตั้งประธานและกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้มาจากมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(3) ในการแต่งตั้งกรรมการ และประธานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเวลาที่กำหนด

(4) ประธานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกเพื่อพิจารณานำเสนอการแต่งตั้งผู้จัดการ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา .. ความผิดของประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการประชุม

(1) ไม่เรียกประชุมคณะกรรมการ หรือคณะกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุม

(2) ไม่จัดประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยหนึ่งครั้งในทุก ๆ 6 เดือน

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา .. ความผิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับบุคคล

(1) นิติบุคคลไม่จัดทำงบดุลตามระยะเวลาที่กำหนดสิบเดือนต่อครั้งซึ่งเป็นรอบทางบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่จัดทำรายงานประจำปีและงบดุลแสดงผลการดำเนินงานเสนอที่ประชุมใหญ่สมาชิกก่อนวันประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

(3) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่จัดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงาน งบดุล และข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา .. ประธานและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปี บริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลล้มละลาย

(2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด

มาตรา .. ประธานและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออก

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่สมาชิกให้ถอดถอน

มาตรา .. บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) สมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือคู่สมรสของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่สมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นสมาชิก

ในกรณีที่บ้านจัดสรรใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน (ทาว์นโฮม) ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา .. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่สมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นประธานกรรมการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(5) ที่ประชุมใหญ่สมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ถอดถอน

มาตรา .. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ไม่ได้เป็นสมาชิกหรือคู่สมรสของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือมีลักษณะต้องห้าม

(4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

2. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการมีส่วนร่วมบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้มีการออกแบบกฎหมายกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประธานและคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วในกฎหมายจึงควรกำหนดสิทธิของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ด้วยดังนี้

มาตรา .. สมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีหน้าที่ดังนี้

(1) ชำระค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎหมายและข้อบังคับนี้หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(2) ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ หรือมติที่ประชุมใหญ่และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและ/หรือที่ประชุมใหญ่สมาชิก

(3) ให้ความร่วมมือและสนับสนุน ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ คณะกรรมการให้สำเร็จและบรรลุตามวัตถุประสงค์ภายใต้ระเบียบ ข้อบังคับ มติที่ประชุมใหญ่ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(4) สมาชิกมีหน้าที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นค่าบริหาร การดูแลบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามอัตรา วิธีการที่กำหนด ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับ

มาตรา .. สมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิดังต่อไปนี้

(1) ร้องขอต่อคณะกรรมการให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

(2) เข้าร่วมการประชุมใหญ่ และ/หรือลงมติออกเสียงให้ความเห็นชอบเรื่องที่นำเข้า พิจารณาในที่ประชุมใหญ่

(3) ใช้สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านแต่ทั้งนี้ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่อการใช้สิทธิของสมาชิกรายอื่น หรือรบกวน หรือก่อให้เกิดอันตรายต่อ สมาชิกรายอื่นและไม่ขัดต่อระเบียบข้อบังคับ

(4) สมัครรับเลือกตั้งเป็นประธาน กรรมการ และออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้ง กรรมการ

(5) ขอตรวจสอบหรือขอให้ผู้รับผิดชอบสำเนาเอกสาร หรือติดประกาศไว้หน้า สำนักงาน ซึ่งเป็นข้อสงสัยเกี่ยวกับการบริหารบัญชีการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(6) กรณีสมาชิกหรือบุคคลภายนอกขออนุญาตใช้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่โดยให้เป็นไปตามข้อบังคับและ ระเบียบที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

(7) สมาชิกมีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

(8) สมาชิกมีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติกำหนด

เอกสารอ้างอิง

- Condominium Act, B.E. 2522 (1979). (1979). *Royal Thai Government Gazette*, 125(44A), 58.
- Criminal Code, B.E. 2499 (1956). (1956). *Government Gazette*, 73(95), 1.
- Land Allocation Act, B.E. 2543 (2000). (2000). *Royal Thai Government Gazette*, 117(45A), 1.
- Ministerial Regulation on Application for Registration of Establishment, Management, Merger, and Cancellation of Housing Development Juristic Persons, B.E. 2545 (2002). (2002). *Royal Thai Government Gazette*, 119(56A), 1.
- Putrajaya Statutes. (2021). *Strata Management (Maintenance and Management) Regulations 2015*. <https://www.ppj.gov.my/en/secondpage/akta-pengurusan-strata-2013-akta-757>
- Saksrimaneekul, K. (2007). *The juristic person of a housing estate and its legal effects after registration* [Master's thesis, Dhurakij Pundit University, Graduate School].
- UK Public General Acts. (2002). *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/15/contents>