

ปัญหากฎหมายและแนวทางระงับข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลบ้านจัดสรร

ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร กับ สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

Legal Problems and Dispute Resolution Between Housing Development, Housing Entrepreneur and Community Members

รวี แสงรัตน์*

Revee Saengrat*

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม*

Faculty of Law Sripatum University*

บทคัดย่อ

ปัญหาและแนวทางระงับข้อพิพาทระหว่าง ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร นิติบุคคลบ้านจัดสรร กับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร เนื่องจากปัจจุบันมีโครงการบ้านจัดสรรอยู่จำนวนมากประกอบกับประชาชนมักจะเลือกซื้อบ้านจัดสรรเป็นอันดับแรก เพราะบ้านจัดสรรมีพื้นที่กว้างขวางมีการอำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัย ในโครงการบ้านจัดสรรมีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น การรักษาความปลอดภัย และการรักษาความสะอาด จึงเป็นที่นิยมของประชาชนจำนวนมากในการเลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรร โครงการหมู่บ้านจัดสรรอาจมีได้หลายรูปแบบ เช่น ทาวน์โฮม ทาวน์เฮาส์หรือบ้านเดี่ยว โดยมีหลายราคาให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยจนถึงผู้มีรายได้มาก สามารถเลือกบ้านจัดสรรได้ตามความต้องการหรือฐานะทางการเงินของตนเอง โดยมีราคาเริ่มต้นตั้งแต่หนึ่งล้านเศษไปจนถึงหลักสิบล้านหรือร้อยล้าน เมื่อประชาชนได้เข้าซื้อบ้านจัดสรร โครงการหมู่บ้านจัดสรรมีผู้คนจำนวนมากเข้าอยู่อาศัยมักจะเกิดข้อพิพาท เช่น ข้อพิพาทระหว่างโครงการหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งมีข้อพิพาทระหว่างสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยกันเอง โดยข้อพิพาทมักเริ่มต้นตั้งแต่การจองบ้านจัดสรร กล่าวคือเป็นข้อพิพาทระหว่างโครงการบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินหรือซื้อบ้านจัดสรร อีกทั้งโฆษณาโครงการบ้านจัดสรรมักจะยื่นแบบแผนผังในการขออนุญาต เมื่อได้สร้างบ้านจัดสรรแล้วก็มักจะมีการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงแผนผังที่ได้ขออนุญาตไว้ ทำให้หมู่บ้านจัดสรรไม่ตรงตามโฆษณาหรือสัญญาที่ให้ไว้กับผู้ซื้อบ้านจัดสรร รวมถึงสัญญาจะซื้อขายบ้านจัดสรร ซึ่งเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรจะต้องยื่นสัญญาต่อคณะกรรมการในขั้นตอนขออนุญาตการจัดสรรที่ดิน แต่ในทางปฏิบัติแล้วโครงการหมู่บ้านจัดสรรมักจะใช้สัญญาอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับมาตรฐานที่รัฐเป็นผู้กำหนดและผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้ยื่นขอขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อให้ผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้เอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินหรือบ้านจัดสรร และปัญหาข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมักจะเริ่มต้นจากสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับเลือกตั้งเข้ามาเป็นคณะบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีได้มีความเชี่ยวชาญหรือชำนาญในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด เมื่อคณะบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เข้ามาบริหารโดยขาดความรู้ความชำนาญก็มักจะเกิดปัญหาต่าง ๆ ทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับนิติบุคคลบ้านจัดสรรเกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้งจึงเป็นเหตุผลของการศึกษาการจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้

Received: 2021-04-28

Revised: 2021-06-24

Accepted: 2021-07-03

จากการศึกษาดังกล่าวพบว่าปัญหาข้อพิพาทระหว่างโครงการบ้านจัดสรรนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรมักเกิดจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรใช้ช่องว่างทางกฎหมายที่ไม่ได้บัญญัติไว้ชัดเจนโดยเอาเปรียบผู้ซื้อบ้านจัดสรร เช่น การโฆษณาก่อนได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน โดยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้บัญญัติให้มีการห้ามโฆษณาก่อนได้รับอนุญาต เมื่อผู้ประกอบการจัดสรรได้โฆษณาไปก่อนได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐ เมื่อผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอาจอนุญาตไม่ตรงตามแบบหรือแผนผังที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ขออนุญาตไว้และไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้ จึงมีลักษณะเป็นโฆษณาเท็จ รวมถึงการที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมิได้ใช้สัญญาจะซื้อจะขายที่ยื่นไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน โดยใช้ฉบับที่ผู้ประกอบการในร่างขึ้นมาใหม่ เพื่อเอาเปรียบผู้ซื้อบ้านจัดสรร รวมถึงไม่ได้มีกฎหมายเรื่องการรับประกันกำหนดไว้ชัดเจนถึงการรับประกันบ้าน ซึ่งต่างจากการซื้อสินค้าชนิดอื่น อีกทั้งสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อหรือสัญญาจะทำสัญญาจะซื้อจะขายก็มีได้มีบทบัญญัติใดของกฎหมายเป็นการเฉพาะเกี่ยวกับกรณีบ้านจัดสรร และบ้านจัดสรรมีราคาสูงโดยไม่มีฉลากผู้บริโภคเพื่อให้ข้อมูล ชนิด รูปแบบ และการดูแลรักษา ประกอบกับการระงับข้อพิพาทในธุรกิจบ้านจัดสรรนั้นมักจะใช้การระงับข้อพิพาทของศาลเท่านั้น เนื่องจากกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้มีการระงับข้อพิพาทก่อนใช้สิทธิทางศาลจากปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินรวมถึงการแก้ไขกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคทั้งข้อเสนอนี้จะเกี่ยวกับการที่จัดการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงมีข้อเสนอว่าบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขอให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายด้านโฆษณาด้านสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อหรือสัญญาจะทำสัญญาจะซื้อจะขาย การซื้อแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร อีกทั้งการแก้ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคล รวมถึงข้อกำหนดหลักเกณฑ์ของนิติบุคคลที่มีอำนาจบริหารหมู่บ้านจัดสรร การรับประกัน การระงับข้อพิพาท และฉลากคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรมีการบริหารอย่างราบรื่น และสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรร ได้อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อาศัยอยู่อย่างสงบ ปลอดภัย และไม่ถูกเอาเปรียบเปรียบจากผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร

คำสำคัญ : ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร, นิติบุคคลบ้านจัดสรร, ระงับข้อพิพาท

Abstract

Currently, there are a number of housing estates and people often opt for them because of the convenient spacious areas including playgrounds, security systems and cleanliness. According to these factors, the housing estates have become more popular. There are various kinds of housings such as townhome, townhouse, or detached house with wide range of prices starting from ฿1 million to ฿10-100 millions. According to various prices, people can make a decision according to their needs or financial status. With a number of residents in the housing estates, some problems and disputes normally occur. For example, problems and disputes between housing entrepreneurs, between housing developments and

community members, and between community members themselves. The problems normally occur since the booking of the houses. That is the dispute between the housing entrepreneur and the buyers of land or house. For instance, the construction plan of housing estates must be approved before it is advertised. However, when the project is being constructed, the construction plan is changed making the houses different from the advertisement or the contract given to the buyers. In addition, regarding the sale agreement, the housing entrepreneur has to submit the agreement to the committee to apply for the land allocation method. However, the housing entrepreneur, practically, often use another agreement which contradicts to the agreement prescribed by the government and doesn't align with the agreement that the entrepreneur submitted for the land allocation method. The housing entrepreneur takes advantage from the buyers of land or house. Concerning the problems and disputes between the housing development and community member, the incompetent community members are elected the administration committee. With the incompetent committee, many problems are following leading to disputes between community members and housing development. These are the reasons of the study in this thesis.

According to the study, the problems and disputes between housing entrepreneur, housing development and community members often occur from the entrepreneur using gap in law to take advantage from the buyers. For instance, regarding the advertisement prior to the authorization of land development; according to Land Allocation Act 2543 B.E., prohibition of the advertisement before it is authorized is not regulated. From this gap in law, the housing entrepreneur can launch the advertisement before it is authorized by the government agent. However, the construction plan authorized by government agent or land allocation committee might not be the same as it is advertised. This is considered as false advertising. Additionally, the housing entrepreneur does not use the sale agreement submitted to the land allocation committee but they use the new one which they write themselves in order to take advantage of the buyers. There, also, is not any law about the warranty of the house. This is different from other goods. Moreover, there are not any specific regulations or laws about the reservation agreement or sale agreement on housing estate. Housing estates are expensive but there are not consumer labels with the information about types, styles and maintenance. Furthermore, dispute resolution on housing estates is usually done using the dispute resolution of the court only since, according to the law, the dispute resolution before it is done by the court is not regulated. According to the problems mentioned, the author suggests the amendment of the laws according to Land Allocation Act including the amendment of consumer protection law, and suggests about the management of the housing development.

Therefore, this research suggests the amendment on the laws about advertisement, reservation agreement, sale contract, and changes of construction plan as well as the resolution on housing developer organization including regulations and conditions of the administrative housing development, the guarantee, dispute resolution and consumer protection labeling. These amendments and resolutions will lead to the efficient administration of housing estate. Moreover, community members or buyers can live on the housing estate with peace and security and are not exploited by the housing entrepreneur.

Keyword: Housing Entrepreneur;

บทนำ

บ้าน คือ สิ่งปลูกสร้างที่มนุษย์ใช้เป็นที่อยู่อาศัย บ้านจึงเป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต่อมนุษย์ทุกคน สิ่งปลูกสร้างที่เรียกว่าบ้านอาจมีหลายรูปแบบและหลากหลายชื่อ เช่นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินหลังเดียว เรียกว่าบ้านเดี่ยว บ้านเดี่ยวหลายหลังจัดอยู่ในรูปแบบของโครงการ เรียกว่า บ้านจัดสรร ส่วนสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะเป็นตึกแถวมักถูกเรียกว่าทาวน์เฮาส์หรือทาวน์โฮมหรืออาคารพาณิชย์ ส่วนคอนโดมิเนียมคือสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบอาคารสูง อีกทั้งสิ่งปลูกสร้างชั้นเดียวที่มีลักษณะไม่แข็งแรงมักเรียกว่ากระท่อม ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างที่ลอยอยู่บนน้ำก็มักจะเรียกว่าเรือนแพ เป็นต้น บ้านจึงเป็นปัจจัยพื้นฐานซึ่งมีความจำเป็นในการดำรงชีพของมนุษย์ทุกคนเพื่อให้อยู่อาศัย หลับนอน พักผ่อน รับประทานอาหาร ฯ ดังนั้นสิ่งปลูกสร้างที่เรียกว่าบ้านจึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง

บ้านจัดสรร หมายถึงกลุ่มบ้านซึ่งรัฐหรือเอกชนเป็นผู้ลงทุนสร้างให้ก่อน โดยยอมให้ผู้ซื้อผ่อนชำระก็ได้ อาจหมายถึงบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์หรือทาวน์โฮมหรืออาคารพาณิชย์ที่มีการจำหน่ายบ้านพร้อมกับที่ดินที่ได้แบ่งแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่ง จากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินพร้อมบ้านเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ยี่สิบแปลงขึ้นไปด้วย บ้านจัดสรรมีลักษณะเป็นโครงการโดยเริ่มจากธุรกิจการจัดสรรที่ดินซึ่งมีบ้านพร้อมที่ดินจำหน่ายให้แก่ประชาชนในลักษณะชุมชนโดยมีการแบ่งขายเป็นส่วน ๆ ในบ้านจัดสรรมักจะประกอบไปด้วยบริการสาธารณะ อันได้แก่ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงสถานที่พักผ่อน เช่น สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สถานออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น ถนน ไฟส่องสว่าง ระบบประปา ระบบระบายน้ำเสีย เป็นต้น โดยมีการแยกกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ ออกจากทรัพย์สินกลาง

เดิมประเทศไทยไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับบ้านจัดสรรหรือการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 รัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร ได้ออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 โดยมีวัตถุประสงค์ในควบคุมธุรกิจการจัดสรรที่ดินหรือบ้านจัดสรรเป็นการเฉพาะ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่จะสรร และเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ สังคม และผังเมือง รวมถึงเพื่อลดเหตุพิพาทกันระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรหรือการจัดสรร

ที่ดินกับเอกชน ประกอบกับการวางแผนทั้งโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาผังเมือง หลังจากได้ออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ได้เกิดปัญหาของผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินกับมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบ้านจัดสรร กล่าวคือ ประกาศประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ๗ ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน รัฐบาลนายชวน หลีกภัย นายกรัฐมนตรี จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2543

หลังจากที่มีการใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ยังคงเกิดปัญหาการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินหรือบ้านจัดสรร กล่าวคือ การประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินหรือบ้านจัดสรรไม่ได้กำหนดให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดทะเบียนดังกล่าวและห้ามการ โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น รัฐบาล พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เพื่อแก้ไขข้อบกพร่องของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้มุ่งเน้นไปยังธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นหลักเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือที่ดินจัดสรร แม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ก็ยังไม่ครอบคลุมถึงกรณีข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินบ้านจัดสรร

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1 เพื่อศึกษาความเป็นมา และความสำคัญของปัญหาและแนวทางระงับข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร
- 2 เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

3 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ และรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผลตามกฎหมายในปัญหาและแนวทาง ระวังข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรของ ต่างประเทศระบบกฎหมาย Civil Law และ Common Law เปรียบเทียบกับประเทศไทย

4 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและแนวทางระวังข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้าน จัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

5 เพื่อศึกษาและค้นหาแนวทางระวังข้อพิพาท เพื่อลดข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยใช้วิธีวิจัยทางเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษา ปัญหาและแนวทางระวังข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติ บุคคลบ้านจัดสรรหรือผู้อยู่อาศัยบ้านจัดสรร จากกฎหมาย ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติว่าด้วยสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 กฎ ระเบียบ และบทความ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ คำพิพากษา หนังสือ ตลอดจนการสืบค้นข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต โดยนำมา วิเคราะห์และวิจัยเพื่อให้ได้ข้อสรุปเป็นแนวทางเพื่อแก้ไขปรับปรุง เพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สรุปผลการวิจัย

โครงการหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยเป็นการอยู่อาศัยของประชาชนในรูปแบบของชุมชนเมื่อมี ประชาชนมารวมตัวอยู่อาศัยจำนวนมาก มักจะเกิดข้อพิพาทในการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยโครงการ หมู่บ้านจัดสรรจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ และมีโครงการ ส่วนน้อยที่ไม่ได้จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยได้อินเทอร์เน็ตส่วนกลางให้แก่การปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นผู้ดูแล

การซื้อบ้านจัดสรรเป็นทางเลือกหนึ่ง ของประชาชนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย จึงมีโอกาสเกิดข้อ พิพาทเริ่มต้นตั้งแต่ การเข้าทำสัญญาซื้อบ้านจัดสรรอย่าง เช่น สัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อหรือสัญญาจะเช่า ทำสัญญามักจะเกิดข้อพิพาทกับผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรกับผู้ซื้อบ้านจัดสรร จากมีการจองแล้วเข้าทำ สัญญาจะซื้อจะขายซึ่งสัญญาจะซื้อจะขาย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ และพระราชบัญญัติคุ้มครอง ผู้บริโภคฯ ก็ได้กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายต้องทำตามแบบที่รัฐเป็นผู้กำหนด โดยผู้ประกอบการหมู่บ้าน จัดสรรต้องยื่นแบบสัญญาจะซื้อจะขายให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ในขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องใช้แบบสัญญาที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้เท่านั้น โดยในทางปฏิบัติ ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรมักจะใช้ สัญญาจะซื้อจะขายอีกฉบับหนึ่ง เพื่อให้ตนได้เปรียบผู้ซื้อบ้านจัดสรร รวมถึงในทางกฎหมายสัญญาจะซื้อจะขาย หากไม่ตรงกับสัญญาที่ได้ยื่นขออนุญาตการจัดสรรที่ดินไว้ ข้อ สัญญาข้อใดขัดหรือแย้งกับสัญญาที่รัฐเป็นผู้กำหนด ก็อาจจะบังคับใช้แก่คู่สัญญาได้

หลังจากมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว จะมีการตรวจรับบ้าน และไปจดทะเบียนซื้อขายที่สำนักงานที่ดิน ในทางปฏิบัติแล้วผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรมักจะทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วทำสัญญาซื้อขายกันไว้ก่อนที่จะมีการตรวจรับหรือส่งมอบบ้านกันในภายหลัง ในการซื้อขายบ้านจัดสรรก็อาจเกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อบ้านจัดสรร คือหลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเมื่อมีการส่งมอบบ้านหรือตรวจรับบ้านอาจจะไม่ได้ตรงตามสัญญาที่ได้ทำกันไว้ และเป็นภาระผู้ซื้อบ้านจัดสรรจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างมาแก้ไขหรือปรับปรุงให้ถูกต้อง หากโครงการหมู่บ้านจัดสรรส่งมอบบ้านครบตามสัญญาเมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรเข้ามาอยู่อาศัยก็มักจะทำให้เกิดปัญหาการก่อสร้างบ้านจัดสรรไม่ได้มาตรฐาน เกิดปัญหาเช่น ผนังแตกร้าว หลังคารั่วซึม การระบายน้ำเสียเกิดปัญหา ตลอดจนพื้นที่ส่วนกลางไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้หรือตามที่ได้ขออนุญาตกับหน่วยงานของรัฐ

เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้เข้ามาอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร โดยโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ขายหมดไปแล้วก็มักจะทำให้เกิดปัญหาโครงการหมู่บ้านจัดสรรยังเก็บค่าส่วนกลาง และไม่ยอมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วอำนาจในการบริหารจัดการ การรักษาผลประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินรวมทั้งบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังที่กล่าวมา มักจะเกิดปัญหาข้อพิพาทหลายด้าน ระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกบ้านจัดสรร ปัญหาการบริหารของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวมักเกิดจากการตั้งคณะกรรมการการบริหารงานมาจากสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับเลือกตั้งให้เป็นกรรมการส่วนใหญ่แล้วมักจะไม่มีความรู้ความชำนาญในการบริหารชุมชน จึงส่งผลให้ปัญหาข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรมักเกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้ง เนื่องจากคณะกรรมการบริหารไม่มีความเป็นมืออาชีพไม่มีความรู้ ความสามารถอันเกี่ยวกับการบริหารชุมชน ต่างจากนิติบุคคลบ่นจัดสรรของต่างประเทศที่ให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐเข้ามาบริหารชุมชนโดยได้ผ่านการอบรมจากหน่วยงานของรัฐแล้วจะทำให้ลดปัญหาข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขอสมาชิกลงเป็นจำนวนมากได้

มลพิษจากภายนอกโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งกระทบแก่หมู่บ้านจัดสรร หากการบริหารงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่เข้มแข็งก็มักจะปล่อยปะละเลย ไม่รักษาผลประโยชน์หรือใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้สร้างมลพิษจากภายนอกโครงการ

การระงับข้อพิพาทระหว่าง ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิก นิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก ตามกฎหมายไทยมิได้บัญญัติไว้ให้เป็นการเฉพาะเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาทอันเกี่ยวกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นการเฉพาะ เมื่อเกิดปัญหาข้อพิพาทแล้วส่วนใหญ่มักจะเข้าสู่กระบวนการของศาล เพื่อให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาดซึ่งอาจแตกต่างจากกฎหมายต่างประเทศ

อภิปรายผลการวิจัย

หมู่บ้านจัดสรรเป็นชุมชนซึ่งมีผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นสมาชิก เมื่อมีผู้คนจำนวนมากมาอาศัยอยู่ด้วยกัน มักจะเกิดปัญหาพิพาทกัน ไม่ว่าจะเกิดปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับ หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิก หรือแม้กระทั่งระหว่างสมาชิกด้วยกันเอง และข้อพิพาทระหว่างสมาชิกกับบุคคลภายนอกโครงการ โดยผู้วิจัยเห็นว่าปัญหามีจำนวนมากจนไม่อาจนำปัญหาทั้งหมดมาวิจัย แต่ผู้วิจัยเองจะขอยกตัวอย่างโดยจัดเป็นประเภทของปัญหาเพื่อให้ครอบคลุมปัญหาทั้งหมดดังจะกล่าวต่อไปนี้

1. ปัญหาข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกมักจะเกิดจากการใช้อำนาจบริการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนเป็นเหตุทำให้สมาชิกไม่พอใจ รวมถึงการบริหารงานไม่โปร่งใส เป็นต้น

1.1 ปัญหาการบริหารและการจัดการของนิติบุคคลบ้านจัดสรร

การขาดความเป็นเอกภาพความสามัคคีในการบริหารงานโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ปัญหา “ความไม่ลงรอย” ระหว่างการบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร อาจส่งผลให้เกิดความล้มเหลวในการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจัดสรรเป็นมือสมัครเล่น เข้ามาบริหารงานด้วยการลองผิด ลองถูก เพราะขาดงบประมาณ ว่าจ้างมืออาชีพ

1.2 ปัญหาการโต้แย้งการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

ปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางส่วนใหญ่มักจะเกิดกับ โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีราคาสูง มากกว่าหมู่บ้านจัดสรรที่มีราคาแพง อันเนื่องมาจากหมู่บ้านจัดสรรที่ราคาสูงมักจะมีพื้นที่ใช้สอยในบ้านน้อย จนทำให้สมาชิกต้องออกมาใช้พื้นที่ส่วนกลาง ส่วนหมู่บ้านราคาแพงมักจะมีบ้านขนาดใหญ่มีพื้นที่ใช้สอยในตัวบ้านมาก จึงมีโอกาสที่หมู่บ้านจัดสรรราคาแพงจะเกิดปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่าหมู่บ้านจัดสรรราคาสูงจะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนกลางหากสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรเคารพกฎระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยเคร่งครัดก็จะลดปัญหาข้อพิพาทกันได้

2 ปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหรือเจ้าของโครงการกับสมาชิกนิติบุคคล

ปัญหาข้อพิพาทระหว่างเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหรือผู้ซื้อที่ดินบ้านจัดสรรปัญหา ส่วนใหญ่มักจะเกิดจากการที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามคำมั่น หรือในสัญญาโดยมุ่งแต่ผลกำไรของเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการเอง จนลดต้นทุนมากเกินไปจนทำให้เกิดปัญหาข้อพิพาทได้

2.1 ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร

ปัญหาการโอนบ้านไม่ได้เมื่อผู้ซื้อได้ชำระค่าเป็นเป็นเงินดาวน์ หรือได้ชำระทั้งหมดแล้ว อาจเกิดจากผู้ประกอบเอาโฉนดที่ดินไปประกันหนี้ไว้เจ้าหน้าที่ผู้ประกอบการ เมื่อผู้ประกอบการยังมีได้ชำระหนี้เจ้าหน้าที่ไม่ยอมนำโฉนดที่ดินคืนให้ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรมาดำเนินการให้แก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ อีกทั้งยังมีกรณีที่ผู้ประกอบการสร้างบ้านอยู่บนที่ส่วนกลาง เช่น ทางกลับรถ สวนสาธารณะของโครงการ ที่ดินดังกล่าวจะนำมาโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมิได้อาจแก้ปัญหาโดยการสลับแปลงที่ดินถ้าทำได้

ปัญหาการโอนบ้านจัดสรรก่อนการสร้างเสร็จหรือก่อนส่งมอบ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วและจดจำนองจากสถาบันการเงินผู้ประกอบการธุรกิจก็ได้เงินชำระค่าบ้าน ปัญหาจึงตกแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร คือ ก่อสร้างล่าช้า ก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน หรือไม่ยอมก่อสร้างต่อ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือค่าซ่อมแซม

ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร ก่อนที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรต้องตรวจสอบข้อมูลของโครงการ ความน่าเชื่อถือของโครงการบ้านจัดสรร รวมถึงประวัติภูมิหลังของคณะกรรมการบริษัทผู้ประกอบการบ้านจัดสรรว่ามีประวัติเอาเปรียบหรือ ฉ้อโกงลูกค้าหรือไม่ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจะตรวจสอบเฉพาะข้อมูลของบริษัทไม่ได้ เพราะอาจเป็นการจดทะเบียนบริษัทมาใหม่ของผู้ประกอบการรายเดิมที่โครงการมีปัญหา

2.2 ปัญหาการรับประกันคุณภาพ

ปัจจุบันการรับประกันบ้านจัดสรรภายหลังการขายของผู้ประกอบธุรกิจไม่มีรูปแบบ และเงื่อนไขของหนังสือรับประกันบ้านอย่างเป็นทางการ แต่จะมีกำหนดเงื่อนไขการรับประกันไว้ในแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเรื่องของความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ซึ่งหากเป็นไปตามที่วิเคราะห์ เรื่องแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายที่ไม่ค่อยมีสภาพบังคับเท่าที่ควรแล้ว การระบุไว้ ปัญหา เช่น ไม่ปลูกสร้างบ้าน ก่อสร้างบ้านไม่แล้วเสร็จ ก่อสร้างบ้านเสร็จแล้วแต่เก็บงานไม่เรียบร้อย มีความชำรุดบกพร่องหลังปลูกสร้างบ้าน ไม่ปฏิบัติตามที่โฆษณาไว้ในตอนขาย และก่อสร้างไม่ตรงแบบแปลน เป็นต้น ซึ่งในแง่ทางปฏิบัติของการแก้ไขความชำรุดบกพร่องหลังจากผู้บริโภคได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ทันใจผู้บริโภคแล้ว ถือเป็นเรื่องที่ทำได้ยาก แต่หากจะป้องกันการปิดความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจในแง่คดีนั้นแล้วก็น่าจะใช้การบังคับให้ ออกหนังสือรับประกันบ้านที่เนื้อหาเป็นมาตรฐานมาใช้ บังคับกับผู้ประกอบธุรกิจได้

2.3 ปัญหาโครงการบ้านจัดสรรไม่ตรงโฆษณา

ปัญหาการโฆษณาหมู่บ้านจัดสรรไม่ตรงตามความเป็นจริงอาจแยกประเด็นปัญหาได้หลายประเด็น โดยประเด็นแรก คือการควบคุมการโฆษณาขายที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ โดยกำหนดไว้เพียงว่าให้โฆษณาตามที่ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรได้ยื่นขออนุญาตไว้ส่วนใหญ่ปัญหามักจะเกิดจากผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรได้ โดยโฆษณาไปก่อนได้รับใบอนุญาตแล้วทำให้กฎหมายไม่อาจจะควบคุมการโฆษณาโครงการบ้านจัดสรรก่อนได้รับอนุญาต ประกอบกับการทำสัญญาจะมักเกิดขึ้นก่อนผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินได้เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้รับการส่งมอบไม่ตรงตามที่ได้โฆษณาไว้จนเกิดเป็นปัญหาข้อพิพาทกันได้

ประเด็นที่สอง เป็นปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินได้บ้านจัดสรรโดยไม่ตรงตามโฆษณาที่บัญญัติไว้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ด้วยกฎหมายบัญญัติไว้ว่าจะต้องสัญญาตามแบบมาตรฐาน แต่ในทางปฏิบัติแล้วผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมักจะไม่ใช่สัญญาที่ทำตามแบบมาตรฐาน โดยผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมักจะร่างฉบับใหม่ขึ้นมา เพื่อใช้ทำสัญญาระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อบ้านจัดสรร รวมถึงกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้การทำสัญญาแบบมาตรฐานของรัฐเป็นผู้กำหนด ให้มีเรื่องการทำสัญญาจะซื้อจะขายให้ตรงตามที่ได้โฆษณาไว้ จึงเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรถูกเอาเปรียบได้

ประเด็นที่สาม คือ การตรวจสอบโฆษณาบ้านจัดสรรไม่ตรงตามโฆษณาโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจตรวจสอบโฆษณานั้นตรงตามข้อมูลที่ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรได้ขออนุญาตไว้หรือไม่โดยทางปฏิบัติแล้วการไม่อาจจะเข้าตรวจสอบ ว่าโฆษณาขายบ้านจัดสรรนั้นตรงไปตามแบบที่ขออนุญาตไว้หรือไม่ดังจะเห็นได้ว่าอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจแต่ไม่มีบุคลากรเพียงพอที่จะเข้าไปตรวจสอบโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน มักจะเข้าไปตรวจสอบในกรณีได้รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรเท่านั้นแต่หาได้มีการตรวจสอบเป็นระยะ ๆ เพื่อป้องกันป้องปรามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ไม่ตรงตามโฆษณาและข้อมูลที่ขออนุญาตไว้

ประเด็นสุดท้ายในความเป็นจริงแล้วจะเป็นปัญหามาก เนื่องจากว่าในการโฆษณาผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร อาจโฆษณาตรงตามอาแบบที่ขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินไว้ แต่ภายหลังผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรได้ขออนุญาตเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการ ทำให้โฆษณาเดิมไม่ตรงตามความเป็นจริงเมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้รับการส่งมอบบ้านแล้ว และกฎหมายก็ไม่ได้ครอบคลุมหรือมีผลย้อนหลังไปยังโฆษณาที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการจัดสรร

3. ปัญหาข้อพิพาทระหว่างสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก

3.1 ปัญหาผลกระทบจากสิ่งแวดล้อมนอกโครงการบ้านจัดสรร

ปัญหาผลกระทบสิ่งแวดล้อมนอกโครงการ ซึ่งส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้รับความเดือดร้อนจากสิ่งแวดล้อมนอกโครงการ อาทิ เช่น มีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ใกล้เคียงกับหมู่บ้านจัดสรร และโรงงานอุตสาหกรรมไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย โดยอาจปล่อยน้ำเสียหรือปล่อยควันพิษ รวมถึงการกระทบสิ่งแวดล้อมโดยการสัญจรไปมาของรถยนต์

3.2 ปัญหาการโต้แย้งสิทธิ

ปัญหาการโต้แย้งสิทธิของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ จะต้องปกป้องทรัพย์สินส่วนกลาง อำนาจความสะดวกของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรการป้องกันภัยธรรมชาติ ดูแลความปลอดภัย การจำหน่ายสิทธิหรือการละสิทธิของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องพิจารณาให้รอบคอบถึงประโยชน์หรือผลดีหรือผลร้ายของการละสิทธิ และต้องตรวจสอบว่าตัวนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจในการละสิทธิหรือไม่ ซึ่งอาจจะส่งผลให้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสียหายในอนาคตได้

4. ปัญหาจากเหตุสุดวิสัย

เหตุสุดวิสัย หมายถึง ภาวะที่พ้นความสามารถที่ใครจะป้องกันได้ หรืออาจหมายถึงเหตุการณ์ที่ไม่สามารถควบคุม โดยเป็นปัจจัยภายนอก หรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจพึงคาดหมายได้

4.1 ปัญหากระแสไฟฟ้าดับและกระแสไฟฟ้าแรงดันต่ำ

ปัญหาไฟดับ (Black Out) คือ สภาวะที่กระแสไฟฟ้าหยุดไหล สาเหตุ เกิดจากความต้องการกระแสไฟฟ้าจากที่มากเกินไป เกิดไฟฟ้าลัดวงจรในสายส่ง และปัญหาที่เกิดกับสายส่งไฟฟ้า เช่น เสื่อไฟฟ้าลัมหรือหม้อแปลงระเบิด ฯลฯ ซึ่งส่งผลให้ไม่สามารถจ่ายไฟจากการไฟฟ้าได้ อาจส่งผลให้เครื่องใช้ไฟฟ้าของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับความเสียหาย รวมถึงสิ่งของอื่นที่อยู่ในเครื่องใช้ไฟฟ้านั้น เพื่อให้ประชาชนได้เตรียมความพร้อมรับมือกับการงดจ่ายกระแสไฟฟ้า ซึ่งเป็นหน้าที่ในการประสานงานของนิติบุคคลเพื่อจะแจ้งให้สมาชิกนิติบุคคลทราบล่วงหน้าว่าวันเวลาใดที่จะมีการงดแจกกระแสไฟฟ้า เป็นการล่วงหน้า

4.2 ปัญหา น้ำประปาไม่ไหลและน้ำประปาไหลช้า

ปัญหา น้ำประปา ที่เกิดขึ้นได้บ่อย ๆ โดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งรีบหรือเวลาที่จำเป็นต้องใช้น้ำในชีวิตประจำวัน สร้างความเดือดร้อนให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งปัญหา น้ำไม่ไหลนั้นสามารถเกิดขึ้นได้จากหลายสาเหตุ ดังนี้ ท่อประปาใกล้บ้านแตก ท่อประปามีอายุการใช้งานมานานจนเกิดสนิม มีตะกอนสนิมเป็นคราบแดง อุปกรณ์จ่ายน้ำอุดตัน สายส่งน้ำและท่อน้ำอุดตัน มิเตอร์น้ำหรือมาตรวัดน้ำมีชำรุด สมาชิกในบ้านใช้น้ำพร้อมกันหลาย ๆ จุด ปัญหาเพื่อนบ้านติดตั้งปั้มน้ำจากท่อประปา

4.3 ปัญหา น้ำท่วม

สาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดน้ำท่วม ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับสภาพท้องที่ และความวิปริตผันแปรของธรรมชาติ แต่ในบางท้องที่ การกระทำของมนุษย์ ก็มีส่วนสำคัญ ในการทำให้ภาวะการเกิดอุทกภัยนั้น มีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้นด้วย ดังต่อไปนี้ น้ำท่วมเนื่องจากฝนตกหนักน้ำฝน เป็นต้นกำเนิดของน้ำที่ปรากฏบนผิวโลก เมื่อฝนตกลงมาบนผิวดิน จะมีน้ำบางส่วนขังอยู่บนผิวดิน จึงเกิดน้ำไหลนองไปบนผิวดิน โครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นพื้นที่ลุ่มน้ำเป็นปัจจัยสำคัญในการทำให้เกิดน้ำท่วมมากหรือน้อยแตกต่างกัน น้ำทะเลหนุน ระดับน้ำในแม่น้ำบริเวณนั้น มักจะอยู่ในอิทธิพลน้ำขึ้นน้ำลง อันเนื่องมาจากระดับน้ำทะเลหนุนตลอดเวลา การ

เปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสถานะแวดล้อมพื้นที่หลายแห่งได้รับความเสียหายจากอุทกภัย เนื่องมาจากสถานะแวดล้อมของพื้นที่บริเวณนั้น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงจากสภาพเดิม และระบบระบายน้ำในโครงการหมู่บ้านจัดสรรขาดประสิทธิภาพ

4.5 วิธีการในการระงับข้อพิพาท

ข้อพิพาท หมายถึง ข้อขัดแย้งระหว่างคู่กรณี เมื่อเกิดข้อพิพาทจะต้องมีการระงับข้อพิพาทเพื่อให้เกิดความยุติธรรมหรือเป็นธรรมของคู่กรณี และให้ความขัดแย้งของคู่กรณีสิ้นสุดลง การเจรจา (Negotiation) คือ วิธีที่คู่พิพาทจับมือพูดคุยหาทางออกยติข้อพิพาทกันเอง เป็นการระงับข้อพิพาทเบื้องต้น แบบไม่เป็นทางการ โดยไม่มีบุคคลที่ 3 มาเกี่ยวข้อง ข้อดีของการเจรจา ยืดหยุ่น เพราะเป็นการเจรจาแบบไม่เป็นทางการ จึงมีความยืดหยุ่นมากกว่ากระบวนการระงับข้อพิพาทประเภทอื่น จบลงอย่างรวดเร็ว การระงับข้อพิพาททางเลือก โดยการไกล่เกลี่ย ประนีประนอมยอมความ (Mediation or Conciliation) การประนอมข้อพิพาท หรือการไกล่เกลี่ย การประนอมข้อพิพาทหรือการไกล่เกลี่ย คือ การตั้งบุคคลที่ 3 ขึ้นมาเป็นคนกลางช่วยอำนวยความสะดวกให้คู่พิพาทค้นหาความต้องการที่แท้จริงในการระงับข้อพิพาททางศาล เมื่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดของคู่สัญญาต้องการใช้สิทธิทางศาลเพื่อเรียกร้องให้อีกฝ่ายปฏิบัติตามสัญญาฝ่ายนั้น ก็จะยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลพิจารณา และพิพากษาให้มีสภาพบังคับ โดยก่อนพิจารณาคดี หรือระหว่างพิจารณาคดี ศาลจะเป็นตัวกลางเพื่อช่วงไกล่เกลี่ยเพื่อระงับข้อพิพาท หากไม่อาจไกล่เกลี่ยกันกันศาลก็ดำเนินการพิจารณาคดีและชี้ขาดหรือตัดสินคดี การระงับข้อพิพาททางเลือกทางอนุญาโตตุลาการ (Arbitration) การอนุญาโตตุลาการ การอนุญาโตตุลาการ คือ การแต่งตั้งบุคคลที่ 3 ขึ้นมา (เพียงคนเดียว หรือแต่งตั้งเป็นคณะก็ได้ โดยต้องแต่งตั้งเป็นจำนวนคี่เท่านั้น) เพื่อหาข้อยุติ ซึ่งจะถูกรเรียกว่า “คำชี้ขาด” และ คู่พิพาทจะมีความผูกพันตามคำชี้ขาดนั้น ข้อดีของการอนุญาโตตุลาการ มีความยืดหยุ่น เมื่อเทียบกับการเป็นคดีความหรือขึ้นศาลประหยัดเวลา ใช้เวลาไม่นานในการยุติข้อพิพาท รักษาความลับของข้อพิพาท คู่พิพาทสามารถเลือกอนุญาโตตุลาการเองได้คู่พิพาทมีผลผูกพันให้ทำตามคำชี้ขาด

ข้อเสนอแนะ

โครงการหมู่บ้านจัดสรรมีข้อพิพาทอยู่หลายด้านดังที่สรุปมาข้างต้นนี้ดังนั้นผู้วิจัยขอเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการลดปัญหาข้อพิพาทหรือกำจัดปัญหาข้อพิพาทดังต่อไปนี้

1. ผู้ประกอบธุรกิจมักจะโฆษณาก่อนได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินและหลังจากได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินผู้ประกอบการก็มักจะขอแก้ไขแผนผังโครงการ จึงทำให้โฆษณาไม่ตรงตามความจริงผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 วรรคแรก “ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมทั้งหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ซื้อที่ดิน ผู้จองที่ดิน และผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยให้ผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจัดให้ยกเลิกโฆษณาเดิม และจัดทำโฆษณาแจ้งแก่ประชาชนให้ทราบ ในการขอแก้ไขครั้งนี้ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา”

2. การขออนุญาตจัดสรรที่ดินพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นี้ได้มีบทบัญญัติที่กำหนดถึงการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตแยกย่อยเป็นหลายใบอนุญาต เพื่อหลีกเลี่ยงการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

และจัดพื้นที่ให้มีโรงเรียนอนุบาล โดยผู้วิจัยจะขอเพิ่มดังต่อไปนี้ “ห้ามมิให้อนุญาตจัดสรรที่ดินในลักษณะการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในพื้นที่ติดกันโดยผู้ขออนุญาตเป็นรายเดียวกันหรือหลายราย โดยจัดรูปแบบของโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ในโครงการเดียวกัน เว้นแต่การขออนุญาตแต่ละใบอนุญาตร่วมกันแล้วไม่เกิน 500 แปลงย่อย”

3. ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่มักจะไม่ใช่สัญญาที่เป็นสัญญามาตรฐานที่รัฐเป็นผู้กำหนดที่ตนได้ยื่นขออนุญาตไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร มักจะไม่กล่าวการลงโทษ เพราะการลงโทษมีเฉพาะค่าปรับเพียงเล็กน้อย ผู้วิจัยขอเสนอให้เพิ่มเติมอำนาจของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้มีอำนาจกำหนดแบบของสัญญามาตรฐานของสัญญาสัญญาจอง หรือสัญญาจะซื้อหรือสัญญาจะทำสัญญา เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมของทั้งสองฝ่าย

4. โครงการหมู่บ้านจัดสรรเมื่อขายจนหมดแล้ว มักจะเกิดปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคล ดังนั้นผู้วิจัยจึงขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งตั้งแต่เริ่มโครงการก่อนขายบ้านจัดสรร

5. การรับประกันคุณภาพ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติในเรื่องการรับประกันคุณภาพไว้ เมื่อไม่มีกฎหมายบังคับให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรต้องรับประกันบ้านจัดสรร อาจทำให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรใช้วัสดุด้วยคุณภาพ ผู้วิจัยขอแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 “ให้ผู้จัดสรรจะต้องรับประกันสิ่งปลูกสร้างนี้ โครงสร้างสิ่งปลูกสร้างและหลังคาจัดให้มีการรับประกันไม่น้อยกว่า 5 ปี การรับประกันส่วนอื่น ๆ นอกจากโครงสร้างและหลังคา จัดให้มีการรับประกันไม่น้อยกว่า 1 ปี”

(2) การระงับข้อพิพาท พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้บัญญัติในเรื่องการระงับข้อพิพาท ผู้วิจัยเห็นว่า การจะเข้าสู่การระงับข้อพิพาทศาล ควรผ่านกระบวนการเจรจาข้อพิพาท (Negotiation) การระงับข้อพิพาททางเลือก โดยการไกล่เกลี่ย ประณีประนอมยอมความ (Mediation or Conciliation) การระงับข้อพิพาททางเลือกทางอนุญาโตตุลาการ (Arbitration) มาก่อนการระงับข้อพิพาททางศาล ผู้วิจัยจึงขอแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้ “หากเกิดข้อพิพาทในการซื้อที่ดินจัดสรร หรือข้อพิพาทอันเกี่ยวกับการบริหารงานของนิติบุคคลการจัดสรรที่ดิน ห้ามมิให้คู่พิพาทฟ้องศาล เว้นแต่จะผ่านกระบวนการไกล่เกลี่ยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือผ่านกระบวนการอนุญาโตตุลาการมาก่อน”

แนวทางการแก้ไขอาจสรุปได้ปัญหาปัญหาและแนวทางระงับข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร มีปัญหาอยู่ได้ ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาและแนวทางระงับข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร กับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร ดังนี้

1. ด้านการโฆษณาก่อนได้รับใบอนุญาต
2. ขออนุญาตแยกย่อยเป็นหลายใบอนุญาต
3. ด้านสัญญา
4. ด้านการจัดตั้งนิติบุคคล และการบริหารนิติบุคคล
5. การรับประกันคุณภาพ และ
6. ด้านการระงับข้อพิพาท ดังที่กล่าวมาข้างต้นเพื่อลดปัญหาข้อพิพาท และการระงับข้อพิพาทระหว่าง ให้สะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่าย เพื่อให้สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่ถูกเอารัดเอาเปรียบ และเกิดความเป็นธรรมกับผู้ประกอบการด้วย

บรรณานุกรม

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522.
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่2) พ.ศ. 2558.
- พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522.
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564.
- ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286. (2515, 29 พฤศจิกายน). พระราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 89 (ตอนที่182 ฉบับพิเศษ). ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 119/ตอนพิเศษ 84 ง/หน้า 57/6 กันยายน 2545.
- จำปี โสทธิพันธ์. (2545). คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม - สัญญา (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- . (2546). คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม-สัญญา. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- จิต เศรษฐบุตร. (2526). หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและหนี้ (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- พรชัย สุนทรพันธ์. (ม.ป.ป). เอกเทศสัญญา. กรุงเทพฯ: ซีโกลการพิมพ์.
- พลภวิชัย พันธุ์คำเกิด. (2562). คู่มือสัมมนาและวิเคราะห์ข้อสอบกฎหมายลักษณะนิติกรรมและหนี้ภาคสัญญา - สัญญา และระบบพื้นฐานแห่งการบังคับชำระหนี้. กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานครพับลีซซิ่ง.
- ไพโรจน์ อจรรักษ์. (2547). คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน (พิมพ์ครั้งที่2). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- . (2551). คำอธิบายกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยหนี้ กรุงเทพฯ: สำนักฝึกอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา.
- วิชัย ตันติกุลานันท์. (2543). คำอธิบายการจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร.