

กรณีศึกษาปัญหาทะเบียนผู้มีถิ่นที่อยู่มูลนิธิบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ จังหวัดอุบลราชธานี The problems of registered agent corporate housing of the Land Allocation Act, B.E. 2543. In the group of lower Northeastern 2 provincial cluster Yasothon, Sisaket, Amnat Charoen and Ubon Ratchathani

ภักดิ์วัฒน์ จรรยาสุทธีวงศ์

ผู้ช่วยศาสตราจารย์, วิทยาลัยกฎหมายและการปกครอง มหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ

บทคัดย่อ

การวิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันในปัญหาทางทะเบียนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 2. เพื่อศึกษาหาทางป้องกันปัญหาทางทะเบียนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ 3. เพื่อศึกษาข้อเสนอแนะในทางสังคมต่อการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในระดับประเทศอย่างถูกต้อง เป็นธรรม และอย่างยั่งยืน ซึ่งจะสามารถนำไปใช้ได้กับทุกหมู่บ้านจัดสรรทั่วประเทศ โดยกลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินหมู่บ้านจัดสรร ในกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 ประกอบด้วย จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ และจังหวัดอุบลราชธานี โดยผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล คือ การสัมภาษณ์เชิงลึกกับเจ้าหน้าที่องค์กรภาครัฐ ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ผลการวิจัยพบว่า ในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 ประกอบด้วย จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ และจังหวัดอุบลราชธานี นั้น ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นสิ่งสำคัญมาก ในการทำความเข้าใจขั้นตอนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อสามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย และขนาดของจังหวัด ขนาดของเมืองขนาดใหญ่ สภาพเศรษฐกิจ ก็เป็นปัจจัยหลักในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางส่วนเห็นประโยชน์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะทำให้การบริหารจัดการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรดีขึ้น แต่หลายโครงการหมู่บ้านจัดสรรยังไม่ได้ทำการจดทะเบียนฯ เนื่องจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหลายคนยังไม่ทราบถึงรายละเอียดหรือประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่าที่ควร ซึ่งอาจเป็นภาระของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการต้องจ่ายค่าบำรุงสาธารณูปโภคเองหรือบริหารจัดการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนประเด็นการศึกษาหาทางป้องกันปัญหาทางทะเบียนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น คือ การให้ความรู้ทางกฎหมายโดยเฉพาะ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก่ผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เข้าใจถึงผลดี และผลเสียของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พิจารณาถึงประโยชน์และสิ่งที่เสียประโยชน์ตามมาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเกิดการยอมรับ เกิดจิตสำนึกในการต้องการดูแลหรือเป็นส่วนหนึ่งของหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น จึงขอเสนอแนะการให้ความรู้ และขั้นตอน กระบวนการในการจัดตั้งคณะ

กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและการแก้ไขกฎหมายให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สะดวกยิ่งขึ้น

โดยสรุป การเข้าใจพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อสามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

คำสำคัญ: นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ABSTRACT

This research aims to: 1) Study the current status of registration problems of housing estate juristic persons under the Land Allocation Act, B.E. 2543 2) Study the prevention of registration problems of the housing estate juristic person under the Land Allocation Act 2000 and 3) Study social suggestions for correct, fair, and sustainable solutions to problems at the national level. This can be applied to all villages throughout the country. The populations used in this study are purchasers of developed land in the group of lower Northeastern 2 provincial cluster Yasothon, Sisaket, Amnat Charoen, and Ubon Ratchathani. The researchers interviewed a sample of the population. This study used quantitative research methods to collect data by means of in-depth interviews with officers of public sector organizations and land developers.

The results shown in the registration of the establishment of housing estate juristic persons in the Lower Northeastern provinces 2, the land, and buyers of land allocated. It is very important to understand the procedure under the Land Allocation Act 2000 to be legally enforceable. The size of the province and economic condition are also major factors in the application for registration of a housing estate juristic person.

Some of the land buyers see the benefits of establishing a housing estate juristic person that will make the management of the housing project better. However, many land buyers have not register for juristic person. They still do not see the details or benefits of the establishment of a housing entity as appropriate. This may be a burden on the buyer of the land allocated to pay utilities, maintenance, or management within the housing project. The purpose of education to prevent the registration problems of the housing legal entity under the Land Allocation Act 2000 is to provide legal knowledge, especially the Land Allocation Act 2000 to the land allocation. Doing this will show buyers of the land allocated the disadvantages of establishing a housing estate juristic person and consider the benefits to the establishment of a housing estate legal entity. So, we should provide the knowledge of procedures for the establishment of a committee of housing estate juristic persons, of Land Developed and Purchasers of the developed land and amend the law for land buyer not too difficult to register juristic person.

In conclusion, Understanding the Land Allocation Act, BE 2543 (2000) will allow it to be legally enforceable.

Keyword: Juristic Person Housing, Land Developed, Purchasers of the developed land

บทนำ

ประเทศไทยมีการสร้างหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาเป็นจำนวนมากในปัจจุบัน เนื่องจากการขยายตัวของเมืองและเศรษฐกิจที่เจริญมากขึ้น ทำให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งรัฐได้บัญญัติกฎหมายใช้ควบคุมการดำเนินงานเรื่องการจัดสรรที่ดิน คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่พระราชบัญญัติฉบับนี้ก็ทำให้เกิดปัญหาการบังคับใช้ขึ้นอย่างมากมาย ตั้งแต่ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน การจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและมาถึงการบริหารจัดการของนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยกันและปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างมากมายสาเหตุที่สำคัญเนื่องมาจากเรื่องความเข้าใจและการตีความกฎหมายต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งจากภาครัฐและเอกชนที่ไม่ถูกต้อง

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้ผู้ทำหน้าที่แทน เรียกว่า คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก แม้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะมีได้กำหนดคุณสมบัติ จำนวนกรรมการ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการไว้ในกฎหมายโดยตรงแต่กฎหมายให้ไปกำหนดรายละเอียดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 45 (4) บัญญัติว่า “การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้ ... (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” อีกทั้งในวรรคท้าย ยังได้บัญญัติว่า “การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง” อย่างไรก็ตาม กฎหมายดังกล่าวทั้งในระดับพระราชบัญญัติและกฎหมายลำดับรอง ก็ยังพบสิ่งที่เป็นปัญหาสำหรับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งก็คือระบบทะเบียนผู้แทนของนิติบุคคลเหมือนเช่นนิติบุคคลอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นสมาคม หรือบริษัท หรือนิติบุคคลอาคารชุด จึงทำให้คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถดำเนินการทางทะเบียนเพื่อระบุถึงผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อรัฐและประชาชนโดยทั่วไปได้

ดังนั้น การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนจากการที่ผู้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินปล่อยปละละเลย ไม่ดูแลบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค เช่น นำทรัพย์สินในส่วนที่ต้องจัดสร้างสาธารณะและสนามเด็กเล่นตามโรง การออกให้เช่าเป็นร้านค้า ไม่จัดสร้างสนามเด็กเล่น ไม่จัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย ไม่ซ่อมแซมรั้วของหมู่บ้าน ถนนภายในโครงการปล่อยให้ขยะกระจายตามจุดต่างๆ ไร้ระเบียบในการจราจร เพื่อจะแก้ไขความเดือดร้อน ผู้ซื้อที่ดินก็จะขอให้เทศบาลเข้าไปแก้ไขปัญหาให้โดยขอให้ทำถนน วางท่อระบายน้ำ หรือจัดให้มีสวนสาธารณะ แต่เมื่อพิจารณาถึงข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของเทศบาลแล้วจะพบว่า เทศบาลจะต้องจัดทำสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะ สำหรับให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันเท่านั้น ฉะนั้น トラบใดที่การจัดสรรที่ดินซึ่งมิได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ เทศบาลก็ยังไม่สามารถเข้าไปดำเนินการได้ เพราะสาธารณูปโภคเหล่านั้นเป็นทรัพย์สินของโครงการซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับประโยชน์เป็นส่วนตัว ไม่ใช่ส่วนรวม ดังนั้น การกำหนดระบบทะเบียนผู้แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นประโยชน์ในการดำเนินการจัดทำระบบสาธารณูปโภคต่างๆ

อย่างไรก็ตามได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.19/2554 ซึ่งกำหนดกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ว่า สามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคมาจัดการดูแลบำรุงรักษาได้ เมื่อเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินปล่อยปละละเลยไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยวินิจฉัยว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยวินิจฉัยว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้ตามมาตรา 70 ประกอบกับมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แต่จะต้องเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติดินเท่านั้น เมื่อผู้ซื้อที่ดินไม่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายดังกล่าว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินก็มีอำนาจเพียงสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงอยู่ในสภาพเดิมและจะออกคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ได้ ผู้ซื้อที่ดินจะต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ได้ ผู้ซื้อที่ดินจะต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เสียก่อนตามมาตรา 70 วรรคสี่ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อขอรับโอนทรัพย์สิน จะมีได้กรณีเดียวคือ ตามมาตรา 70 วรรคสาม ซึ่งให้ความความในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาให้บังคับและตามมาตรานี้จะต้องเกิดจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากภาระหน้าที่เท่านั้น ซึ่งจะต้องให้ออกาสแก่ผู้ซื้อที่ดินในการรวมตัวจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก็ได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้แสดงความประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่ คณะกรรมการฯ ก็ไม่อาจนำบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับกับผู้จัดสรรที่ดินได้ ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 สามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคมาจัดการดูแลบำรุงรักษาได้เอง เมื่อเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินปล่อยปละละเลย ไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

กระนั้น การรวมตัวจัดตั้งนิติบุคคลใดๆ ก็ตามต้องใช้บุคคลในการรวมตัว แต่การบริหารภายหลังจัดตั้งนิติบุคคลแล้วมีความจำเป็นต้องมีตัวแทนนิติบุคคล ทั้งนี้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 70 การเป็นผู้แทนเกิดขึ้นภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลและหากการบริหารจัดการต้องใช้สมาชิกทั้งหมดมาลงชื่อทำสัญญา ย่อมไม่เป็นการสะดวก เพราะหากสมาชิกฯ มีเป็นจำนวนมาก ย่อมเป็นการยากที่จะลงลายชื่อให้เสร็จสิ้นรวดเร็ว แต่หากมีผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายบัญญัติไว้ ย่อมเป็นการสะดวกรวดเร็วเพราะผู้แทนเพียงไม่กี่คนก็สามารถลงนามก่อนติดัมพันธได้ และนี่คือเหตุผลจำเป็นว่ากฎหมายบังคับให้ต้องมีผู้แทนนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 70 โดยเฉพาะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ใช่กฎหมายยกเว้นไม่ให้นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 70 มาใช้ เพราะฉะนั้น ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลใดๆ ต้องมีการปรับใช้มาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ฉะนั้น ในประเด็นนี้เป็นเรื่องสำคัญ เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนผู้แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีเพียงทะเบียนนิติบุคคลเท่านั้น ซึ่งการที่จะแสดงออกถึงความเป็นผู้แทนของนิติบุคคลนั้น บุคคลภายนอกไม่สามารถตรวจสอบได้เลยว่า บุคคลนั้นหรือกลุ่มบุคคลนั้นเป็นผู้แทนนิติบุคคลจริงหรือไม่ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลได้ นอกจากนั้น การมีทะเบียนจะทำให้รัฐเข้ามาตรวจสอบการดำเนินการของนิติบุคคลได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันเกี่ยวกับปัญหาทางทะเบียนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
2. เพื่อศึกษาหาทางป้องกันปัญหาทางทะเบียนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
3. เพื่อศึกษาข้อเสนอแนะในทางสังคมต่อการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในระดับประเทศอย่างถูกต้อง เป็นธรรม และอย่างยั่งยืน ซึ่งจะสามารถนำไปใช้ได้กับทุกหมู่บ้านจัดสรรทั่วประเทศ

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษากรณีกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 ที่ประกอบไปด้วย จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ และจังหวัดอุบลราชธานี โดยให้จังหวัดอุบลราชธานีเป็นศูนย์ปฏิบัติการของกลุ่มจังหวัด

2. ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ประกอบด้วย

- 2.1 กลุ่มผู้ประกอบการ หรือผู้จัดสรรนิติบุคคล ในพื้นที่ 4 จังหวัด
- 2.2 ผู้เกี่ยวข้องภาครัฐ

3. ขอบเขตด้านเนื้อหา

3.1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543-เป็นบทบัญญัติของกฎหมายที่ใช้แก้ไขปัญหา และอุปสรรคต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างเป็นรูปธรรม ที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรที่ดินโดยตรง โดยกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดสรรและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

3.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร-นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นและมีสิทธิตามกฎหมาย โดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและบำรุงรักษา

3.3 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร-ขั้นตอนเพื่อดำเนินจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.4 ทะเบียนนิติบุคคล-เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนผู้แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีเพียงทะเบียนนิติบุคคลเท่านั้น ซึ่งการที่จะแสดงออกถึงความเป็นผู้แทนของนิติบุคคลนั้น บุคคลภายนอกไม่สามารถตรวจสอบได้เลยว่า บุคคลนั้นหรือกลุ่มบุคคลนั้นเป็นผู้แทนนิติบุคคลจริงหรือไม่ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลได้ นอกจากนั้น การมีทะเบียนจะทำให้รัฐเข้ามาตรวจสอบการดำเนินการของนิติบุคคลได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

สมมุติฐานการวิจัย

ผลที่ได้จากงานวิจัยนี้คือการที่ต้องการติดต่อกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถติดต่อได้อย่างสบายใจ เนื่องจากมีทะเบียนรับรองถึงความเป็นผู้แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกรมที่ดิน สามารถตรวจสอบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้สะดวกยิ่งขึ้น

วิธีการดำเนินการวิจัย

ประชากรและกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

ผู้ประกอบการ หรือผู้จัดสรรที่ดิน และเจ้าพนักงานที่ดิน ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 ซึ่งได้แก่ จังหวัดอุบลราชธานี จังหวัดยโสธร จังหวัดอำนาจเจริญ และจังหวัดศรีสะเกษ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative) และเชิงปริมาณ นำเสนอตามลำดับ ดังนี้

1. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

– แบบบันทึกและเทปบันทึกเสียงในการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ในการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

– แบบสัมภาษณ์ เน้นการสัมภาษณ์ แบบเป็นทางการ และไม่เป็นทางการ

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นข้อมูลที่ได้จากเอกสาร ตำรา หนังสือ อินเทอร์เน็ตและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยมีกระบวนการขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือประกอบด้วย 6 ส่วน คือ

1. ศึกษาเอกสาร ตำรา งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและโครงร่างงานวิจัย

2. กำหนดขอบเขตเนื้อหา ที่จะมาสร้างแบบสอบถาม แบบสนทนาแบบเจาะลึก การสร้างรูปแบบการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ดำเนินการสร้างเครื่องมือ ปรับปรุงเครื่องมือ

4. ทดลองใช้เครื่องมือ

5. ปรับปรุงเครื่องมือตามเกณฑ์ที่วางไว้

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ผู้วิจัยมีการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Data Analysis) และข้อมูลเชิงปริมาณโดยทีมงานของผู้วิจัยทำการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) ทำการตรวจสอบข้อมูล และทำการสรุปผลข้อมูล โดยผู้วิจัยมีการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นระยะตามความเหมาะสมดังนี้

ตอนที่ 1 นำข้อมูลที่ได้วิเคราะห์สังเคราะห์ เพื่อนำมาเป็นแนวทางให้เกิดกระบวนการตรวจสอบและหาผู้รับผิดชอบทางทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตอนที่ 2 การวิจัยเชิงคุณภาพโดยปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม จะทำการวิเคราะห์เชิงเนื้อหาที่เกี่ยวข้อง (Content Analysis) ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงบรรยายเน้นเนื้อหาที่ปรากฏในข้อความหรือสาระอย่างมีระบบ

สรุปผลการวิจัย

ในเขตพื้นที่ของกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 ประกอบไปด้วย จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ และจังหวัดอุบลราชธานี มีการจัดสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาเป็นจำนวนมาก ซึ่งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีข้อกำหนดและมาตรการทางกฎหมายให้ต้องปฏิบัติตามในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การศึกษารณศึกษาปัญหาทะเบียนผู้แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ จังหวัดอุบลราชธานี

เป็นประเด็นที่ทำให้ผู้วิจัยจำเป็นต้องศึกษาเพื่อหาข้อสรุป และข้อเสนอแนะ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการและแก้ปัญหาของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดศรีสะเกษ ดังนี้

ประการแรกเพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันในปัญหาทางทะเบียนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ในประเด็นวัตถุประสงค์การศึกษาข้อที่ 1 นี้ สามารถเปรียบเทียบการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละจังหวัดได้ ดังนี้

โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดอุบลราชธานีมีทั้งสิ้น 105 โครงการ แต่ที่สามารถขอจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทั้งสิ้น 16 โครงการ และโครงการหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอวารินชำราบ จังหวัดอุบลราชธานีมีทั้งสิ้น 16 โครงการ แต่ที่สามารถขอจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทั้งสิ้น 6 โครงการ ดังนั้น ในจังหวัดอุบลฯ มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสิ้น 22 โครงการ ซึ่งถือว่าเป็นจังหวัดที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลมากที่สุดในพื้นที่กลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 ประกอบด้วย จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ และจังหวัดอุบลราชธานี

โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดอำนาจเจริญมีทั้งสิ้น 7 โครงการ แต่ยังไม่สามารถขอจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดยโสธรมีทั้งสิ้น 2 โครงการ แต่สามารถขอจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ 1 โครงการ

โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดศรีสะเกษมีทั้งสิ้น 10 โครงการ แต่ยังไม่สามารถขอจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ลำดับที่	จังหวัด	จำนวนโครงการจัดสรรที่ดิน	มีการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านฯ
1	อุบลราชธานี	121	22
2	อำนาจเจริญ	7	ไม่มีการจดทะเบียน
3	ยโสธร	2	1
4	ศรีสะเกษ	10	ไม่มีการจดทะเบียน
	รวม	140	23

ดังนั้น สามารถสรุปประเด็นตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ได้ว่า สภาพในปัจจุบันมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรในกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ จังหวัดอุบลราชธานี จำนวน 140 โครงการ แต่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 23 โครงการ ฉะนั้น อันดับแรกสุด ควรให้การศึกษาความรู้ความเข้าใจในข้อกำหนด พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีความสำคัญที่สุด เพื่อศึกษาถึงกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย และถูกต้องตามขั้นตอนที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ดังเช่น จังหวัดยโสธร แม้จะเป็นจังหวัดขนาดเล็ก มีการจัดสรรที่ดินเพียง 2 โครงการเท่านั้น แต่โครงการ "หมู่บ้าน พี แลนด์" ก็สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเจ้าหน้าที่ของรัฐ ได้ร่วมมือกันแบบบูรณาการ เพื่อช่วยให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

อันดับต่อมาขนาดของเมือง หรือขนาดของจังหวัดก็มีส่วนสำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากจังหวัด เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจ การคมนาคม ประชากร ก็มีผลต่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังเช่น จังหวัด

อุบลราชธานี ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการตื่นตัวในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินก็มีความรู้ในการช่วยให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ประสบความสำเร็จ เมื่อหลายฝ่ายได้ร่วมมือกันการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถจัดตั้งขึ้นมาได้

สุดท้าย การที่จังหวัดอำนาจเจริญ และจังหวัดศรีสะเกษ ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาได้นั้น อาจเกิดจากบางโครงการยังขายไม่หมด หรือขายยังไม่ถึงครึ่งหนึ่งของโครงการหมู่บ้านจัดสรร จึงยังไม่มีสิทธิที่จะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาได้ หรืออาจเกิดจากความเชื่อมั่น ประสิทธิภาพของการทำงานขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น อย่างเช่นจังหวัดศรีสะเกษ ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังเชื่อมั่นในการจัดการสาธารณูปโภคขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

ประการที่สองเพื่อศึกษาหาทางป้องกันปัญหาทางทะเบียนของของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ในประเด็นวัตถุประสงค์ของการศึกษาข้อที่ 2 นี้ สามารถเปรียบเทียบการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละจังหวัดได้ ดังนี้

การจะป้องกันปัญหาทางทะเบียนได้ดีที่สุดจากการที่ผู้วิจัยได้ลงพื้นที่สำรวจและสัมภาษณ์เจ้าพนักงานที่ดินผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นั่นคือ การให้ความรู้ทางกฎหมายโดยเฉพาะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก่ผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เข้าใจถึงผลดีและผลเสียของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้พิจารณาถึงประโยชน์และสิ่งที่จะเสียประโยชน์ตามมาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเกิดการยอมรับ และเกิดจิตสำนึกในการต้องการดูแลหรือเป็นส่วนหนึ่งของหมู่บ้านจัดสรร มีการพร้อมแรง ร่วมใจกันในการต้องการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่ตนเองได้อาศัยอยู่ ก็จะเป็นการแก้ปัญหาในทางทะเบียนได้

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินในจังหวัดอุบลราชธานี มีความรู้และความเข้าใจในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การรวมตัวของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อจะขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถเกิดขึ้นได้ หรืออย่างจังหวัดยโสธร ผู้จัดสรรที่ดินมีความรู้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็สามารถนำผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการประชุมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยสะดวก มีการใช้เทคโนโลยีในการจัดตั้งกลุ่มไลน์ของผู้ซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้เกิดการประสานงานกันสะดวกยิ่งขึ้น สามารถทราบปัญหา ข้อร้องเรียนถึงปัญหาสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

ประการที่สาม เพื่อศึกษาข้อเสนอแนะในทางสังคมต่อการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในระดับประเทศอย่างถูกต้อง เป็นธรรมและอย่างยั่งยืน ซึ่งจะสามารถนำไปใช้ได้กับทุกหมู่บ้านจัดสรรทั่วประเทศ

ในประเด็นวัตถุประสงค์การศึกษาข้อที่ 3 นี้คือ การให้มีความรู้ ขั้นตอน และกระบวนการในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และความเข้าใจในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนั้น จึงควรมีการแก้กฎหมาย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพิ่มเติม มาตรา 44/1 “ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ความรู้ ขั้นตอน และกระบวนการในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสมควร” เพื่อเป็นการบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องให้ความรู้ขั้นตอน และกระบวนการในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติที่ประชุมตามมาตรา 45 อย่างไรก็ดีเป็นเรื่องของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้ลงมติดังนั้น แต่การลงมติในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องมีความรู้ตามสมควรในการประกอบการพิจารณา

โดยสรุป ข้อเสนอแนะในงานวิจัยนี้ด้วย อาจเป็นตัวอย่างแก่โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดอื่นๆ สามารถนำไปเป็นรูปแบบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ข้อเสนอแนะ

จากประเด็นที่ได้ทำการวิจัยไปแล้วนั้น สามารถทำให้พิจารณาหาข้อเสนอแนะ เพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแนวทางที่เหมาะสมในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรได้ ดังนี้

1. ให้ความรู้ในการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
2. ให้ความเข้าใจ ถึงขั้นตอน ผลดี ผลเสีย ของการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. ขอให้มีการแก้ไขกฎหมายให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน

4. นำรูปแบบของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเป็นแนวทางการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมอบหมายงานการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นฝ่ายดำเนินการในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรและหรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงแรกหรือรายแรก พร้อมทั้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายต่อไปหรือแปลงต่อไปชำระเงินค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสำหรับที่ดินแปลงใดซึ่งผู้จัดสรรที่ดินยังไม่สามารถจำหน่ายหรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอก ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะพร้อมเงินกองทุนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปก่อนแล้วจึงเรียกเก็บเงินจำนวนดังกล่าวในภายหลัง เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ขายและจดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดิน

ซึ่งหากนำรูปแบบการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็จะทำให้เกิดผลดีเกิดขึ้นกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คือ

1. การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องประชุมเพื่อขอมติที่ประชุมอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย
2. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งต้องจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงของตนเองมีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับผู้จัดสรรที่ดินผ่านผู้จัดสรรที่ดินเพื่อนำเข้าฝากบัญชีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป
3. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพร้อมเงินกองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินกับแปลงที่ดินจัดสรรซึ่งยังไม่ได้ขายกรรมสิทธิ์หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกเต็มจำนวน
4. ลดความเสี่ยงที่ผู้จัดสรรที่ดินปล่อยปละละเลยการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินที่มีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งในปัจจุบันและอนาคต
5. โครงการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีเงินกองทุนและค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะอย่างพอเพียงในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
6. กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายหลังครบกำหนด 6 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ด้วยคะแนนเสียง ซึ่งเป็นองค์ประชุม จำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของคะแนนเสียงหรือจำนวนที่ดินจัดสรรแปลงย่อยเพื่อพิจารณาเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแถลงนโยบายรับและรายงานการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและขออนุมัติการให้สัตยาบันในนิติกรรมและสัญญาในช่วงการบริหารงานที่ผ่านมา

ดังนั้น หากจะดำเนินการตามข้อเสนอแนะก็จะเกิดข้อเสีย เพียงการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรและหรือสิ่งปลูกสร้างกับผู้จัดสรรที่ดินแล้วไม่มีเงินชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะและกองทุนให้นิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดินซึ่งทางแก้ไขปัญหาลำดับต้นผู้จัดสรรที่ดินจำเป็นต้องไปติดตามเงินจำนวนดังกล่าวกับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลังก็ได้

ดังนั้น โดยสรุปการให้ความรู้ ในการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นสิ่งสำคัญมาก การเข้าใจขั้นตอนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อสามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย และขนาดของจังหวัด ขนาดของเมืองขนาดใหญ่ สภาพเศรษฐกิจ ก็เป็นปัจจัยหลักในการขอลดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่นกัน

เอกสารอ้างอิง

- ภุชงค์ นิลสนธิ. (2552). “สิทธิในการไม่สมาคม: ศึกษากรณีการลาออกจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” นิตยสารสำนักงานศาลยุติธรรม ดุลพาห: กรุงเทพฯ. เล่ม 2 ปี 2552 หน้า 129–147.
- กิตติศักดิ์ ปกรติ. (2546). *ความเป็นมาและหลักการใช้นิติวิธีในระบบซีวิลลอว์และคอมมอนลอว์*, กรุงเทพฯ: วิทยุชน.
- วิชัย ตันติกุลานันท์. (2543). *คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน*. กรุงเทพฯ: หจก.พิมพ์อักษร
- ธานี วรภัทร์. (2553). *หลักการพื้นฐานระเบียบวิธีวิจัยทางกฎหมาย*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: วิทยุชน.
- นคร มุขศรี. (2547). *คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- นิตา ชูโต. (2551). *การวิจัยเชิงคุณภาพ*, พิมพ์ครั้งที่ 4, กรุงเทพฯ: บริษัท พรินต์ไพร จำกัด.
- ไพจิตร สวัสดิการ. (2544). *ระเบียบวิธีวิจัยทางกฎหมาย*, กรุงเทพฯ: หจก.โรงพิมพ์ชวนพิมพ์.
- ภักค์วัฒน์ จรรยาสุทธีวงศ์. (2557). *การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543: กรณีศึกษาในพื้นที่จังหวัดศรีสะเกษ*. วิจัยสาขานิติศาสตร์ วิทยาลัยกฎหมายและการปกครอง มหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ. หน้า 41–44.
- ภักค์วัฒน์ จรรยาสุทธีวงศ์. (2555). *ปัญหาของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และข้อเสนอในการแก้ไขกฎหมาย*. นิตยสารสำนักงานศาลยุติธรรม ดุลพาห: กรุงเทพฯ. เล่ม 2 ปี 2555 หน้า 129–159.
- บวรศักดิ์ อุวรรณโณ. (2538). *กฎหมายมหาชน เล่ม 3*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม.
- พจน์ สุขมาก. (2555). *นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พรชัย ธนาภิภาณิย์. (2547). *ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543*. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ไพจิตร สวัสดิการ. (2544). *ระเบียบวิธีวิจัยทางกฎหมาย*, กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ชวนพิมพ์
- ไพโรจน์ อารักขา. (2549). *คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: วิทยุชน.
- พินิจ เอี่ยมผา. (2545). *ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กรณีการหลุดพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน*. เอกสารการวิจัย ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ภาสกร ชุมอุไร. (2547). *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543*. รายงานการวิจัยฉบับสมบูรณ์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วาสิทธิ์ นนทสิน. (2549). *การบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน: ศึกษากรณีปัญหาการจัดตั้งและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. วิทยานิพนธ์สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิชัย ตันติกุลานันท์. (2543). *คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน*. กรุงเทพฯ: หจก.พิมพ์อักษร

- สมชาติ อุบลชาติ. (2540). การดูแลรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ศึกษากรณีการแก้ปัญหาด้วยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. เอกสารการวิจัยส่วนบุคคล วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร.
- สุนีย์ มัลลิกะมาลย์. (2555). วิทยาการวิจัยทางนิติศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.
- สุภางค์ จันทวานิช. (2552). วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ. พิมพ์ครั้งที่ 17. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี. (2543). คู่มือการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน.
- Black, Henry Cambell. (1979). **Black's Law Dictionary**, 5th ed., USA.: West Publishing Co.
- Diane Chappelle. (2006). **Land Law**, 7th ed., Pearson Education Limited., England: New York:
Pearson/Longman.
- J. Myron Jacobstein and Roy M. Mersky. (2002). **Fundamentals of Legal Research**, 8th ed.
Foundation Press.
- Mackenzie, Judith-Anne. (2002). **Textbook on land law**, 9th ed., New York: Oxford University.