

กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร



นางสาวอัมพร ชื่นชมชาติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ภาควิชานิติศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-615-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 15851461

LAW RELATING TO THE ADMINISTRATION AND MANAGEMENT
OF HOUSING COMMUNITY



MISS AMPORN CHUENCHOMCHAT

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws
Department of Law
Graduate School
Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-584-615-5

หัวข้อวิทยานิพนธ์

กฎหมาย เกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

โดย

นางสาวอัมพร ชื่นชมชาติ

ภาควิชา


นิติศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

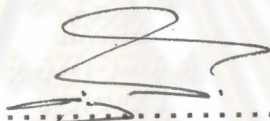
ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุตินวงศ์



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤต)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุตินวงศ์)


.....กรรมการ
(อาจารย์สุชาติ มงคลเลิศพล)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)


.....กรรมการ
(อาจารย์อัศวิน วิภูศิริ)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

อัมพร ชื่นชมชาติ : กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร (LAW RELATING TO THE ADMINISTRATION AND MANAGEMENT OF HOUSING COMMUNITY)
อาจารย์ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุตินวงศ์, 121 หน้า. ISBN 974-584-615-5

การวิจัยครั้งนี้ มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรอันสืบเนื่องมาจากการขาดการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในชุมชนบ้านจัดสรร

ผลการวิจัยพบว่า สาเหตุประการหนึ่งของปัญหาดังกล่าว เกิดจากการขาดกฎหมายที่ควบคุมการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร กฎหมายที่มีอยู่ไม่เพียงพอที่จะเอื้ออำนวยให้การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรดำเนินไปได้โดยสะดวก เนื่องจากไม่มีสภาพบังคับเกี่ยวกับผลที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับในกรณีที่มิดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ปัญหาการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอันเป็นส่วนสำคัญในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรมักเกิดขึ้นเสมอในชุมชนบ้านจัดสรร การทำงานขององค์กรอื่น ๆ ที่เข้ามามีบทบาทอยู่เกิดความขัดข้อง เนื่องจากไม่มีกฎหมายที่เหมาะสมเข้าไปรองรับ

เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงมีข้อเสนอว่าควรจะมีการบัญญัติกฎหมายขึ้นมารองรับองค์กรที่ทำหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ควรให้คำนิยามของคำว่า "สาธารณูปโภค" และ "บริการสาธารณะ" อย่างชัดเจน เพื่อแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างเหมาะสม และควรระบุถึงระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรต้องใช้ร่วมกัน รวมทั้งสภาพบังคับในเรื่องดังกล่าว เพื่อบรรเทาปัญหาในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร และส่งผลให้ชุมชนบ้านจัดสรรของไทยบรรลุถึงวัตถุประสงค์ของสังคมในแง่ของคุณภาพชีวิต ตลอดจนการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชานิติศาสตร์.....
สาขาวิชานิติศาสตร์.....
ปีการศึกษา2536.....

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C270043 : MAJOR LAW

KEY WORD:

: HOUSING COMMUNITY / PUBLIC UTILITY / PUBLIC SERVICE

AMPORN CHUENCHOMCHAT : LAW RELATING TO THE ADMINISTRATION AND
MANAGEMENT OF HOUSING COMMUNITY. THESIS ADVISOR : ASST. PROF.
WANIT CHUTIWONG, 121 pp. ISBN 974-584-615-5

The purpose of this research is to study the problems of the administration and management of housing community which is affected by a lack of public utility maintenance.

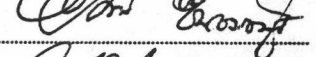
The conclusions drawn from this research suggest that a reason for the above problems is effected from the lack of laws controlling the administration of the housing community. The existing laws do not provide the protection necessary for those living in the housing community due to the fact that there is no enforcement as stipulated by law for the results of the lack of public utility maintenance caused by land developers. The public utility maintenance problem which is an important part in the administration and management of the housing community occurs in the housing community frequently. The administration of other organizations which play roles at present is not effective since appropriate laws are nonexistent.

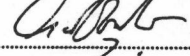
In order to solve these problems, there must be laws regulating an organization for the administration and management of the housing community. In addition the definitions of the words "public utility" and "public service" must clarified for the purpose of separating the duties within the responsibilities of maintaining these public utilities and services in an appropriate manner. There should also be laws which stipulate the system of common facilities expenditure which the residents of the community use together and the enforcement of this system, in order to decrease the problems in the administration and management of the housing community and to achieve the social objectives in quality of life and living together in peace and harmony.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์

ปีการศึกษา.....2536

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความรู้ความเข้าใจอย่างยิ่งของท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ วานิช ชุตินวงศ์ อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ซึ่งได้ให้ความอนุเคราะห์แก่ผู้เขียนทั้งแนวคิดในการศึกษาค้นคว้า การให้คำแนะนำในการเขียน การตรวจและแก้ไขปรับปรุงวิทยานิพนธ์ รวมทั้งได้ให้กำลังใจแก่ผู้เขียนตลอดมา ซึ่งผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณไว้เป็นอย่างสูง ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อท่านศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤตย์ ที่ได้กรุณาได้รับเป็นประธานสอบวิทยานิพนธ์ ท่านอาจารย์สุชาติ มงคลเลิศผล ท่านรองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ท่านอาจารย์อัศวิน วิภูศิริ ที่กรุณาได้รับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และท่านรองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆะวิไลกุล ที่กรุณาได้รับเป็นประธานสอบโครงร่างวิทยานิพนธ์ ผู้เขียนรู้สึกซาบซึ้งเป็นอย่างยิ่งในพระคุณของทุกท่านที่ได้ให้คำแนะนำต่าง ๆ ตลอดจนได้สละเวลาอันมีค่าในการตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์นิกร เวชภูติ รองอธิบดีกรมที่ดิน คุณถวัลย์ ทิมามสาร คุณธนู พิมพ์ภรณ์ เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน คุณพรณี พุทธธำรี คุณณอม อังคชะวัฒนา คุณปรเมษฐ์ บรรจงจิตต์ คุณนันทน์ ชิตอรุณ คุณธีระ พรหมะวีระ ที่กรุณาให้ข้อคิดเห็นและข้อมูลสนับสนุนการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

นอกจากนี้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณสำหรับความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่ห้องสมุดคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องสมุดหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ รวมทั้งผู้ให้ข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ทุกท่าน และขอขอบพระคุณเพื่อน ๆ และน้อง ๆ ทุกคนที่ได้ให้กำลังใจแก่ผู้เขียน

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมีคุณค่าและประโยชน์ในทางวิชาการอยู่บ้าง ผู้เขียนขอกราบเป็นกตเวทิตาคุณแด่บิดามารดา คณาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่านที่ได้ให้ความสนับสนุนตลอดมาให้กำลังใจแก่ผู้เขียนเสมอมา ความบกพร่องที่เกิดขึ้นในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอรับไว้แต่เพียงผู้เดียว



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
- ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
- วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย	3
- ขอบเขตและสมมติฐานของการศึกษาวิจัย	3
- วิธีดำเนินการศึกษาวิจัย	4
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 บททั่วไป	5
- ประวัติความเป็นมาของบ้านจัดสรรในประเทศไทย	5
- ความแตกต่างระหว่างบ้านจัดสรรและบ้านที่ไม่อยู่ในบังคับต้องขอ อนุญาตจัดสรร	9
- สาระสำคัญของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)	11
- แนวความคิดในการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรร	12
- การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร	24
บทที่ 3 ข้อพิจารณาเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร	27
- ปัญหาทางด้านผู้ประกอบการ	27
- การดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรร	28
- การดูแลรักษาความปลอดภัยในโครงการบ้านจัดสรร	29
- การรื้อถอนพื้นที่ส่วนรวม	30

- การขาดการเตรียมการและการทำความเข้าใจกับผู้อยู่ใน โครงการบ้านจัดสรร	31
- การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และการจัดบริการสาธารณะ	32
- ปัญหาทางด้านผู้ซื้อบ้านจัดสรร	33
- การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	34
- การรื้อพื้นที่ที่ส่วนรวม	34
- การขาดความร่วมมือ	35
- การขาดความรู้ในการบริหาร	36
- การขาดอำนาจในการบริหาร	36
- ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) กับการบริหาร และการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร	37
- ปัญหาของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ใน ส่วนที่ เกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร	38
- มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการ บริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร	39
- การกำหนดให้ เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการ	39
- การกำหนดให้ เป็นหน้าที่ของภาครัฐ	40
- การกำหนดให้ เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่จะดูแลกันเอง โดยการ จัดตั้งองค์กรขึ้นมา เพื่อทำหน้าที่แทนผู้ซื้อ	42
บทที่ 4 รูปแบบขององค์กรต่าง ๆ ในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร	44
- การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนบ้านจัดสรร	44
- การจัดตั้งองค์กร เพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร	46
- การจัดตั้งองค์กรในต่างประเทศ	47
- การจัดตั้งองค์กรตามความเห็นของผู้ประกอบการ บ้านจัดสรรในประเทศไทย	47

- การนำแนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้	48
- การไม่ใช้แนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุด	53
- การจัดตั้งองค์กรตามความเห็นของเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมดูแล กฎหมายของรัฐ	59
- การจัดตั้งองค์กรตามความเห็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรร	63
บทที่ 5 กฎหมายเกี่ยวกับองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ...	72
- ความหมายขององค์กร	79
- วัตถุประสงค์ขององค์กร	79
- การจัดตั้งองค์กร	80
- การจดทะเบียนองค์กร	80
- ผลของการจดทะเบียน	81
- อำนาจหน้าที่ขององค์กร	81
- ข้อบังคับขององค์กร	81
- การเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารองค์กร	82
- การประชุม	82
- คณะกรรมการ	82
- องค์กรประชุม	83
- การออกเสียง	83
- ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการบ้านจัดสรร	83
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารงาน	84
- การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม	84
- บุริมสิทธิของค่าใช้จ่ายร่วม	84
- การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่าย	85
- การเลิกองค์กร	85
บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	87

	๗
	หน้า
บรรณานุกรม	98
ภาคผนวก	103
ประวัติผู้เขียน	121



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย