

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

มานพ พงศทัต. นิติบุคคลบ้านจัดสรรของทวีปใหม่ของประชาชนใน กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่  
หน้า 97 - 100.กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

มานพ พงศทัต. ปัญหาทรัพย์สินส่วนกลาง "ทรัพย์สินหรือทุกขลาภ". ใน กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่  
หน้า 101 - 104. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

มานพ พงศทัต. นิติบุคคลบ้านจัดสรรองค์กรท้องถิ่นที่ถูกต้องมท. 1 เมินใน กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่  
หน้า 111 - 115. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

มานพ พงศทัต. วิจารณ์ พ.ร.บ. จัดสรรยกที่ 2 ของการปรับปรุง. ใน กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่  
หน้า 179 - 183. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

พิสิษฐประสิทธิ์. "5 กฎเหล็ก" ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร "ไม่ควรมองข้าม", ใน หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ,  
21, 1596 (20 - 23 พฤษภาคม 2544): 30.

แก้กฎหมายบ้านจัดสรรตัดสินผู้รับเหมาเอาเปรียบ. หนังสือพิมพ์เดลินิวส์. (19 กรกฎาคม 2542) : 3.  
ประกาศจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. หนังสือพิมพ์ไทยโพสต์. (1 กันยายน 2548) 3.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการอบรมทางวิชาการ เรื่อง  
ผู้จัดการโครงการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เล่ม 1 หน้า 1-4. 2533

นคร มุธุศรี. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. ใน คู่มือนิติบุคคลอาคารชุดและบ้านจัดสรร, หน้า 106 - 107  
กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่ บริษัท วัยจักร, 2536

นคร มุธุศรี. สีสันแห่งความสุขของคนอยู่บ้าน. ใน คู่มือคนรักบ้าน, กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่บริษัทไพลิน  
บุ๊กเนต, 2546

นคร มุธุศรี. ผู้ประกอบการรับผิดชอบหนึ่งปีอีกประเด็นอุปสรรคจัดระเบียบหมู่บ้าน. ใน หนังสือพิมพ์  
ฐานเศรษฐกิจ, (14 - 16 ตุลาคม 2547): 45.

นคร มุธุศรี. คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานคร:  
2547 (อัดสำเนา)

นคร มุธุศรี. จดทะเบียนนิติบุคคลผู้ซื้อบ้านได้อะไร. ใน The Property 2, หน้า 66-67. (2 พฤษภาคม 2546)

นคร มุธุศรี. จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้. ใน สรรพสารตลาดบ้าน, กรุงเทพมหานคร:  
(17 - 23 สิงหาคม 2546)

- ชูเกียรติ จุมทอง. กฎหมายน่ารู้ "การบริหารหมู่บ้านตามกฎหมายจัดสรรใหม่" คู่แข่งธุรกิจ. หนังสือพิมพ์ผู้จัดการ (24 พฤษภาคม 2548)
- บุญลอง นรจิตต์. หอมความหมอบ้าน "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (3) อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร." หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ (30 กรกฎาคม 2547)
- วิรัช มัญชุศรี. "มาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ." ใน บ้านเรือนเคียงกัน, กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่ สำนักพิมพ์ เฟื่องฟ้าพรินติ้ง, 2547
- ประพันธ์ ทรัพย์แสง. นิติบุคคลบ้านจัดสรรจะก่อหรือแก้ปัญหา, กรุงเทพมหานคร: 2536 (อัดสำเนา)
- อนันต์ อนันตกุล. นิติบุคคลบ้านจัดสรร, กรุงเทพมหานคร: 2536 (อัดสำเนา)
- สภาพนายควม. อุปสรรค ปัญหาการจดทะเบียนและการบริหาร หลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. ในรายงานการเสวนาระดมความคิด, หน้า 8-11. กรุงเทพมหานคร: 2547
- สมชาติ อุบลชาติ. การดูแลรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ศึกษาการแก้ปัญหาด้วยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. ใน เอกสารวิจัยส่วนบุคคล, กรุงเทพมหานคร: วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2539-2540
- นิกร เวชภูติ. ธุรกิจจัดสรรที่ดินเอกชน ศึกษากรณีการปรับปรุงแก้ไข กฎ ระเบียบ การจัดสรรที่ดินเอกชน. ใน เอกสารวิจัยส่วนบุคคล, กรุงเทพมหานคร: วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2536 - 2537
- วัชรวิ วัฒนาศุทธิวงศ์. ปัญหาข้อกฎหมายกับการจัดสรรที่ดิน ศึกษากรณีร่าง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ใน เอกสารวิจัยส่วนบุคคล, กรุงเทพมหานคร: วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2538-2539
- บัณฑิต จุลาลัย และคณะ. แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. ใน เอกสารวิชาการหมายเลข 5, กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546
- ยุวดี ศิริ และคณะ. ขั้นตอน ระยะเวลา และวิธีการแก้ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. ใน เอกสารวิชาการหมายเลข 28, กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548
- กรมที่ดิน. กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2547
- กรมที่ดิน. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, กรุงเทพมหานคร: กลุ่มมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2546

- กรมที่ดิน. สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. 2531 - 2547 ,  
กรุงเทพมหานคร สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2547
- กรมที่ดิน. ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2546 - 2547,  
กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2547
- นันทวัฒน์ บรรมานันท์. แนวทางในการส่งเสริมดำเนินการขององค์กรพัฒนาเอกชน ศึกษากรณีกฎหมาย  
และระเบียบต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา. ใน รายงานการวิจัย, กรุงเทพมหานคร:  
พิมพ์ที่สำนักพิมพ์ พี เพรส, 2541
- ชาญชัย แสงศักดิ์. นิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2541
- โกคิน พลกุล. หลักกฎหมายมหาชน เล่ม 1, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2541
- วรพจน์ วิศรุตพิชญ์. ข้อความคิดและหลักการพื้นฐานในกฎหมายมหาชน, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์  
นิติธรรม, 2540
- ไพโรจน์ อารักษ์ษา. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547
- วิชัย ตันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด, กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัด  
พิมพ์อักษร, 2537
- ฝ่ายวิชาการสูตรไพศาล. กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2515, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์  
สูตรไพศาล, 2537
- รายงานการประชุมสภาผู้แทนราษฎร. ชุดที่ 20 ปีที่ 4 ครั้งที่ 20/2543 สมัยสามัญทั่วไป,  
(2 กุมภาพันธ์ 2543)
- รายงานการประชุมสภาผู้แทนราษฎร. ชุดที่ 20 ปีที่ 4 ครั้งที่ 30/2543 สมัยสามัญทั่วไป,  
(15 มีนาคม 2543)
- รายงานการประชุมวุฒิสภา. ครั้งที่ 11/2543 สมัยสามัญทั่วไป, หน้า 87 (8 กุมภาพันธ์ 2543)
- รายงานการประชุมวุฒิสภา. ครั้งที่ 11/2543 สมัยสามัญทั่วไป, หน้า 37 (10 มีนาคม 2543)
- บริสุทธิ์ กาสินพิลา. พลิกคัมภีร์ 7 เขียนจัดสรรมือทอง, หน้า 16 . กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์พิชเนศ  
พรินติ้ง เซนเตอร์, 2537
- พิภพ รอดภัย และคณะ. ความรู้ความจริงอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย, หน้า 191-201. กรุงเทพมหานคร:  
พิมพ์ที่ บริษัท ดีไอ แอนด์ พริน, 2539
- พินิจ ทิพย์มณี. หลักกฎหมายห้างหุ้นส่วน, หน้า 181 - 225 . กรุงเทพมหานคร :พิมพ์ที่สำนักพิมพ์  
วิญญูชน, 2546

พิเศษ เสตเสถียร. บริษัทจำกัด. ใน กฎหมายสำหรับนักบริหารและนักธุรกิจ , หน้า 11 - 15.

กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ที่สำนักพิมพ์นิติธรรม , 2547

อุทัย หิรัญโต และคณะ. ประมวลบทวิเคราะห์และอธิบายศัพท์กฎหมาย, หน้า 155 - 158.

กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ที่สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์ , 2526

ปรีชา สุวรรณทัต และคณะ. คำอธิบายกฎหมายสหกรณ์ตาม พ.ร.บ. สหกรณ์ พ.ศ. 2542 , หน้า 168 - 169.

กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่สำนักพิมพ์วิญญูชน , 2542

สุรพล นิติไกรพจน์ และคณะ. รวมกฎหมายปกครอง, หน้า 161-162. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่สำนักพิมพ์ประกายพริก , 2543

นิพนธ์ พัวพงศกร และคณะ. บทเรียนคนซื้อบ้าน-คอนโด, กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่สำนักพิมพ์โฮมบายเออร์ไกด์, 2547

จิตติ ดิงศภัทย์. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยบุคคล , กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2530

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. รายงานการพิจารณาร่างกฎหมายคณะที่ 7 พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... หน้า 33 กรุงเทพมหานคร

สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี. คู่มือการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, จังหวัดนนทบุรี : 2548

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 18, กรุงเทพมหานคร:

โรงแรมแอมบาสเดอร์สุขุมวิท, (12 - 15 ตุลาคม 2548)

พินิจ เขี่ยมผา. ปัญหาการบังคับใช้ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กรณีการหลุดพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

วสันต์ วัฒนวัฒนาภิจ. ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการบริหารจัดการชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิตภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

อัมพร ชื่นชมชาติ. กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ยุวดี ศิริ. แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

จุไรพร ภูเฝือก. การจัดสรรที่ดินของเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.

วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต. การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต,ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

สมพิศ ดวงคำ. ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหาร ส่วนตำบลร่วมบริหาร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต , บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2545.

กิตติยา ผนิดรัตน์นาร. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2548.

อิทธิธรรม อารัมภวิโรจน์. มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ของเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

พรชัย ธนาภิชาตนิษฐ์. ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547.

พิชญพร คันธอุลิต. ปัญหาและแนวทางของกฎหมายเพื่อจัดตั้งองค์กรในการบริหารและดูแลชุมชน บ้านจัดสรรในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง , 2539.

สังคม ฮอหรินทร์. ปัญหาข้อกฎหมายในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลและมาตรการลงโทษผู้บริหารกรณี นิติบุคคลล้มละลาย ศึกษาเฉพาะกรณี บริษัทจำกัด และบริษัทมหาชน จำกัด. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทมหาบัณฑิต ,คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง , 2541.

สิริวิภา หาญศึกษา. ปัญหาข้อกฎหมายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษากฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน ของเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542.

อนันตพร นคะจัด. การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของ นิติบุคคลและของสหกรณ์เคหะสถานตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 และ พ.ร.บ. สหกรณ์ พ.ศ. 2542. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง , 2542.

ธีระ อังสุวรางษี. ปัญหาเกี่ยวกับบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวกับการทำธุรกิจจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง , 2546.

สุรพล มนูญผล. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้านและอาคารชุด  
ที่อยู่ในโครงการเดียวกัน กรณีศึกษาโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ตำบลหนองปรือ  
อำเภอบางละมุงจังหวัดชลบุรี . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

บุญศรี เลิศหิรัญย์ไพฑูริย์. แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต,  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

ทิวา เงินยวง. คนบดเคี้ยวคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต. สัมภาษณ์, 8 ตุลาคม 2548.

อริป พีชานนท์. นายกสมาคมอาคารชุด. สัมภาษณ์, 4 ตุลาคม 2548.

วัลลภ นาคบัว. อดีตนิติกรกรมที่ดิน. สัมภาษณ์, 5 พฤศจิกายน 2548.

ประภัสสร สืบเหล่ารบ. นิติกร 7 กรมที่ดิน. สัมภาษณ์, 31 สิงหาคม 2548.

สุชาติ ดอกไม้เพ็ง. นักวิชาการที่ดิน 8 กรมที่ดิน. สัมภาษณ์, 5 สิงหาคม 2548.

จิโรจน์ เตชะจันตะ. ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม 2548.

อรรถฤดี มูลวิภา. นักวิชาการที่ดิน 6 สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี. สัมภาษณ์, 10 กุมภาพันธ์ 2549.

อุทัย สุภัทรประทีป. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี. สัมภาษณ์, 10 กันยายน 2548.

วิสุทธิ์ บัวใจบุญ. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านพัชรวิลิศ นนทบุรี. สัมภาษณ์, 3 ตุลาคม 2548.

บรรเทา ลำลีทองสกุล. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านชัยพฤกษ์ นนทบุรี. สัมภาษณ์, 19 กันยายน 2548.

พ.ท.ดำรง อุ่นอ่อน. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านมธุรสไฮมา นนทบุรี. สัมภาษณ์, 21 กันยายน 2548.

นุชรา ทองจรัส. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านพาร์ค-แกลเลอรี นนทบุรี. สัมภาษณ์, 30 กันยายน 2548.

นิตยา อุดมลาภ. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านบุศรินทร์ นนทบุรี. สัมภาษณ์, 15 พฤศจิกายน 2548.

อาทิตย์ เพชรรัตน์. ผู้จัดการโครงการจัดสรรบ้านเพชรรัตน์ ระยอง. สัมภาษณ์, 4 ธันวาคม 2548.

## ภาษาอังกฤษ

Bruce Harwood. Charles J.Jacobus. Real Estate An introduction to the Profession.  
 New Jersey: A Division Of Simon & Schuster Englewood Cliffs, 1990.

David Hughes. Public Sector Housing Law. London: Second Edition Butter Worth's, 1987.

Maraine Moody. Jennings, J.D Real Estate Law. Ohio: South - Western College publishing  
 Cincinnati, 1995.

Robert Kratovil. Real Estate Law. New Jersey: Sixth Edition Prentice-Hall, Inc Englewood Cliffs, 1974.

**ภาคผนวก**

(ร่าง)

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ....)

พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

- (1) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 23 (5) เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่ในชั้นยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
  - (2) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44 เพื่อให้ผู้จัดสรรมีหน้าที่ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลารับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมายแล้ว เป็นการแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่มีผู้รับผิดชอบอย่างแท้จริงที่จะดำเนินการต่อสาธารณูปโภค
  - (3) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 45 เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องระยะเวลาดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล รวมทั้งกำหนดตัวผู้รับผิดชอบในการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลไว้ให้ชัดเจน โดยไม่สามารถผลักภาระให้กับฝ่ายอื่นได้
  - (4) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 46 เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหลักประกันที่ดีว่าจะได้ผู้มีความรู้ความสามารถเฉพาะทางเข้ามาดำเนินกิจการแทนนิติบุคคล รวมทั้งเกิดเอกภาพในการทำงาน
  - (5) เพิ่มเติมมาตรา 46 ทวิ เพื่อกำหนดให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านที่มาจากการเลือกตั้งของสมาชิกนิติบุคคล ทำหน้าที่กำหนดนโยบายการทำงานให้ผู้จัดการนิติบุคคลนำไปปฏิบัติ รวมทั้งมีหน้าที่ควบคุมการทำงานของผู้จัดการแทนสมาชิกนิติบุคคล
  - (6) เพิ่มเติมมาตรา 48 ทวิ เพื่อกำหนดอำนาจหน้าที่ให้กับผู้จัดการนิติบุคคลให้สามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพเนื่องจากเป็นผู้มีอาชีพทางด้านบริหารหมู่บ้านจัดสรร โดยผ่านการศึกษอบรมจากสถาบันการศึกษาที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ
  - (7) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 50 เพื่อให้หนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการนิติบุคคลได้แจ้งต่อนายทะเบียนให้ระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไว้แล้ว มีโอกาสได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง
  - (8) เพิ่มเติมมาตรา 64 ทวิ เพื่อกำหนดโทษทางอาญากับผู้จัดสรรที่ดินที่ละทิ้งหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา 45 โดยกำหนดโทษปรับเป็นรายวัน
- หมายเหตุ เสนอโดยว่าที่ ร.ต. วาสีทธิ์ นนทสิน ในผลการทำวิจัยเรื่องการบังคับใช้กฎหมาย การจัดสรรที่ดินศึกษากรณีปัญหาการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



### เหตุผล

เนื่องจากบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนที่เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่เหมาะสมเพียงพอที่จะทำให้เกิดผลบังคับใช้ได้ อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งปัจจุบันผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคทำให้หมู่บ้านจัดสรรขาดระบบ ระเบียบที่ดีในการอยู่อาศัยร่วมกัน และนำไปสู่ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม เกิดปัญหาทะเลาะวิวาทในสังคม แยกแยะความสามัคคี เป็นเหตุให้ผู้ซื้อที่ได้รับความเดือดร้อนประกาศขายบ้านในราคาถูก และไปเลือกซื้อบ้านในโครงการใหม่ที่มีระบบดูแลรักษาสาธารณูปโภคที่มีระบบการดูแลและการบริหารจัดการสาธารณูปโภคที่ดำเนินการโดยผู้มีอาชีพเฉพาะทาง ซึ่งมีมาตรฐานที่ดีกว่า ทั้งนี้เพราะกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่มีบทลงโทษผู้จัดสรรที่ดินที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการป้องกันการละทิ้งหน้าที่ได้จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(ร่าง)  
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ....)  
พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....  
.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน.....

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ....) พ.ศ. ....

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกความในมาตรา 23 (5) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(5) แผนงาน โครงการ ระยะเวลา และวิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค"

มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ดังนี้

- (1) จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา
- (2) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา

สาธารณูปโภค

- (3) จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์
- การดำเนินการตามวรรคแรกให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

กำหนด ทั้งนี้ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย"

มาตรา 5 ให้ยกเลิกความในมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 45 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ดำเนินการเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ และพ้นจากระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว โดยยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) วัตถุประสงค์
- (3) ที่ตั้งสำนักงาน
- (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง"

มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 46 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีผู้จัดการคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับ

ผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง คุณสมบัติ อำนาจหน้าที่ ค่าตอบแทนของผู้จัดการให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับ"

มาตรา 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 46 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“มาตรา 46 ทวิ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ควบคุมดูแลการดำเนินกิจการของผู้จัดการให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การครอบงำของที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เลือกตั้งจากสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น วิธีการเลือกตั้งให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับ”

มาตรา 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 48 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“มาตรา 48 ทวิ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 45 (2) หรือมติของที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิกหรือคณะกรรมการหมู่บ้านตามมาตรา 46 ทวิ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 9 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 50 วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“หนี้บุริมสิทธิตามวรรคสาม ถ้านิติบุคคลได้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระไว้แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง”

มาตรา 10 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 64 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“มาตรา 64 ทวิ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 45 ต้องระวางโทษปรับวันละหนึ่งพันบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

มาตรา 11 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ เสนอโดยว่าที่ ร.ต. วาสีทธิ์ นนทสิน ในผลการทำวิจัย เรื่อง การบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดินศึกษากรณีปัญหาการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร





### ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ว่าที่ ร.ต. วาสิตี นนทสิน เกิดเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2510 สำเร็จการศึกษานิติศาสตร์บัณฑิต จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อปี พ.ศ. 2543 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิตที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ. 2546 เริ่มรับราชการที่กรมสรรพากร ตำแหน่งนักวิชาการสรรพากร 3 เมื่อปี พ.ศ. 2534 ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง นิติกร 7 ว. กลุ่มงานกฎหมาย กรมธนารักษ์