

ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรร LEGAL PROBLEMS RELATED TO THE HOUSING ESTATE BUSINESS

จักรวัฒน์ เร่งถนอมทรัพย์¹

Jakrawat Rengthanomsu

Article History

Received: 11-05-2023; Revised: 18-01-2024; Accepted: 28-01-2024

<https://doi.org/10.14456/issc.2024.11>

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี ข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร 2) ศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรของประเทศไทยกับต่างประเทศ 3) วิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร 4) เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ใช้รูปแบบการวิจัยใช้วิธีการวิจัยเอกสารเป็นหลัก(Documentary Research) ในการค้นคว้าโดยทำการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร

ผลการวิจัยพบว่า

การบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ส่งผลต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรร

1) มาตรา 29 เกี่ยวกับการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินไม่สามารถให้การคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ อีกทั้งบทลงโทษตามมาตรา 61 ไม่เหมาะสมในการบังคับใช้

2) มาตรา 53 ขาดกระบวนการในการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่เป็นระบบส่งผลให้เงินที่จัดเก็บไม่เพียงพอต่อการบริหารหมู่บ้านจัดสรร

3) กฎหมายไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องมีใบปลอดหนี้ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ทราบว่ามียอดหนี้ที่ค้างกับนิติบุคคล

คำสำคัญ: มาตรการทางกฎหมาย; ธุรกิจบ้านจัดสรร; ผู้ซื้อบ้านจัดสรร

ABSTRAC

The purposes of this study were: 1) to Study the history, concepts, theories, and laws regarding the housing business, 2) to Study legal measures regarding the housing development business in Thailand and abroad, 3)

¹นักศึกษาระดับปริญญาโท คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
Master of Laws, Faculty of Law, Sripatum University

Trouble with legal problems regarding the housing business and (4) to find ways to resolve legal issues regarding the housing business. The study was quantitative research. The research format is used primarily by document research in research by gathering information from all relevant documents. To analyze legal problems regarding the housing business.

The results of the research found that:

study found problems arising from the enforcement of The Land Appropriation Act B.E. 2543 affecting housing buyers as follows.

1) Section 29 deals with the advertisement of land allocation projects cannot provide protection to buyers of housing estates. Also, the penalties under Section 61 are not appropriate to enforce.

2) Section 53 There is no systematic process for collecting common fees, resulting in insufficient funds for the management of housing estates.

3) The law does not contain provisions regarding the transfer of ownership in housing estates that require a debt-free certificate. As a result, housing buyers do not know that there is a debt owed to the juristic person.

Keyword: Legal measures; The Housing Business; Housing estate buyers

1. บทนำ

ประเทศไทยกำหนดให้มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็นครั้งแรก ในปี พ.ศ. 2515 คือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งถือได้ว่าเป็นกฎหมายฉบับแรกของประเทศไทยที่ใช้กับการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะ โดยภายหลังถูกยกเลิกและตราเป็นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาใช้บังคับในปัจจุบัน ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2543 มีบทบัญญัติเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ภูษณิศา ยุทธศักดิ์, 2561) โดยเฉพาะเรื่องการจัดการสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการกำหนดให้ผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรเป็นการเฉพาะ โดยมีเจตนารมณ์ที่สำคัญ (กมลลักษณ์ พันธุ์เจริญ, 2561) ดังต่อไปนี้

1. เพื่อปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายให้มีความสมบูรณ์สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงและเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

2. เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินจัดสรรและการได้ใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

3. เพื่อให้เกิดความคล่องตัว ในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัดและกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แน่นอน

ในปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินจัดสรรเป็นหมู่บ้านจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นลักษณะแบบบ้านเดี่ยวขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม ซึ่งก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยในการซื้อของผู้ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง โดยจะพบว่าธุรกิจดังกล่าวมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการซื้อบ้านจัดสรร การทำธุรกิจบ้านจัดสรร คือ การที่ผู้จัดสรร หรือ เจ้าของโครงการนำที่ดินมาจัดแบ่งหรือจัดสร้างหมู่บ้านแล้วแบ่งขาย โดยสาธารณูปโภคส่วนกลางเช่น ถนน สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ ตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง ซึ่งผู้จัดสรรหรือเจ้าของโครงการมีหน้าที่บำรุงรักษาจัดการดูแล โดยมีสิทธิเก็บเรียกค่า

ใช้จ่ายจากผู้อยู่อาศัย โดยตลาดของธุรกิจบ้านจัดสรรมีลักษณะเป็นตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (mono-polistic competition) กล่าวคือ บ้านจัดสรรแต่ละโครงการที่นำบ้านออกมาเสนอขายมีความแตกต่างกัน เช่น ชื่อหมู่บ้าน คุณภาพ ตลอดจนบริการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งแต่ละโครงการบ้านจัดสรรจำนวนมากที่พยายามสร้างบ้านจัดสรรของตนให้มีคุณภาพหรือลักษณะที่แตกต่างไปจากโครงการอื่น แต่ละโครงการมีการจัดทำถนน สร้างระบบน้ำไฟ สวนสาธารณะ(กมลลักษณ์ พันธุ์เจริญ, 2561) ธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากหลายโครงการก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ ทำให้ผู้ประกอบการต้องสร้างกลยุทธ์ต่างๆ ขึ้นมาเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้ซื้อ ด้วยวิธีการทำการตลาดผ่านสื่อโฆษณาเพื่อสร้างแรงจูงใจให้กับบุคคลเข้ามาซื้อบ้านจัดสรร แต่การโฆษณาบางครั้งอาจมีการใช้ข้อความที่ทำให้ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรอยู่ภายใต้บทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตั้งแต่กระบวนการขออนุญาตจัดสรร จนกระทั่งกระบวนการขายบ้านจัดสรร ซึ่งจากการศึกษาพบว่า บทบัญญัติพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พบปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับบ้านจัดสรรที่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรดังต่อไปนี้

ประการที่หนึ่ง ปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรร

ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการใช้การโฆษณาเป็นการใช้กลยุทธ์เพื่อสร้างแรงจูงใจให้บุคคลทั่วไปเข้ามาชมหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการโฆษณามีบทบาทสำคัญในธุรกิจบ้านจัดสรร กฎหมายกำหนดวิธีการหลักการโฆษณาบ้านจัดสรรไว้ในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎหมายกำหนดว่า การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินให้มีรายการที่กำหนดตามมาตรา 29 ข้อความโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต เช่น โฉนดที่ดิน ระบุชื่อเจ้าหน้าที่ผู้มีสิทธิ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หากผู้ประกอบการทำการโฆษณาบ้านจัดสรรไม่ปฏิบัติตามกฎหมายมีบทลงโทษตามมาตรา 61 กรณีที่กฎหมายกำหนดไว้ตามมาตรา 29 กฎหมายกำหนดขอบเขตการคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไว้ครบถ้วนไปวิธีการโฆษณามีหลากหลาย อีกทั้งกฎหมายไม่มีมาตรการตรวจสอบการดำเนินการโฆษณาของผู้ประกอบการ และหากเกิดข้อพิพาทผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่สามารถได้รับการคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 21 กำหนดว่า หากมีกฎหมายได้บัญญัติเรื่องใดไว้โดยเฉพาะแล้วให้บังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยกรนั้น ดังนั้น หากเป็นการโฆษณาเกี่ยวกับบ้านจัดสรรมีกฎหมายเฉพาะแล้วจึงไม่สามารถนำกฎหมายอื่นมาใช้บังคับได้

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าส่วนกลางในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร

การซื้อขายตามโครงการจัดสรรในปัจจุบันฝ่ายผู้ขายบ้านตามโครงการหมู่บ้านจัดสรรมักเตรียมสัญญาสำเร็จรูป หรือสัญญามาตรฐานเอาไว้เรียบร้อยแล้วเพื่อให้คู่สัญญาอีกฝ่ายซึ่งมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าหรือเสียเปรียบว่าลงลายมือชื่อโดยไม่มีอำนาจเปลี่ยนแปลงข้อความใดๆ โดยในสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรมีการกำหนดค่าส่วนกลางไว้ในสัญญาเพื่อดึงดูดตัดสินใจเลือกซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53 อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อและให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ กฎหมายกำหนดเพียงแต่ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระ แต่กฎหมายไม่ได้กำหนดวิธีการแก่ผู้ประกอบการเกี่ยวกับการคิดค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง จึงทำให้บางครั้งการคิดค่าส่วนกลางในการทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการไม่ได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายจริงที่ใช้ในการบริหารหมู่บ้านจัดสรรส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรต้องแบกรับภาระเกี่ยวกับค่าส่วนกลางในอนาคต

ประการที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร

วิธีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร คือ การโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ผู้ซื้อต้องปฏิบัติตามข้อตกลงที่ให้ไว้กับเจ้าของโครงการซึ่งกรณีนี้ไม่เกิดปัญหา แต่หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรที่เป็นบ้านมือสอง สิ่งที่ต้องคำนึงถึงนอกจากสภาพบ้านแล้ว มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของบ้านเดิมอาจค้างชำระกับนิติบุคคล ซึ่งในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ส่งผลให้ผู้รับซื้อบ้านอาจไม่ทราบว่าผู้ขายบ้านมีการค้างชำระค่าส่วนกลางกับนิติบุคคลหรือไม่ ด้วยเหตุนี้ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อต้องเข้าแบกรับภาระหนี้ที่ค้างชำระแก่นิติบุคคล

ดังนั้น จากสภาพปัญหาที่กล่าวมาเพื่อให้เกิดการคุ้มครองประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร จึงมีความจำเป็นในการแก้ไขปัญหากฎหมายที่เกิดขึ้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งศึกษากฎหมายต่างประเทศเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขด้วย

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี ข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรของประเทศไทยกับต่างประเทศ
3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร
4. เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร

3. การทบทวนวรรณกรรม

ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าเอกสาร แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

การควบคุมการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายนั้นคำนึงถึงจำนวนแปลงที่ดินที่ขอแบ่งแยกเป็นสำคัญ ส่วนเนื้อที่ของแปลงที่ดินจะมีจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ ถ้ามีจำนวนแปลงตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปก็จะเข้าข่ายการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายแล้ว ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายหรือในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีวัตถุประสงค์ในการป้องกันการจัดสรรที่ดินนอกระบบ ซึ่งนอกจากจะเป็นการป้องกันมิให้ผู้ซื้อที่ดินมีสภาพความเป็นอยู่ที่ไม่เหมาะสมแล้วยังเป็นการลดภาระของรัฐในการแก้ไขปัญหาการจราจร การเตรียมสาธารณูปโภคและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสภาพเมืองอีกด้วย และต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยมีการคุ้มครองในเรื่องของสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อให้ความคุ้มครอง (ณัฐนนท์ บุญมา, 256) ดังต่อไปนี้

- 1) นิยามศัพท์ของการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วยการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย
“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายถึง ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิ
ในที่ดินคนต่อไปด้วย

2) หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการขออนุญาต โดยให้ผู้ที่ต้องการดำเนินการจัดสรร
ที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่ง
ที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน

(2) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึก
ความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระ
หนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระ
หนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้ง การปรับปรุงอื่นตามควรแก่
สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้ว
เสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้ง หหมดหรือบางส่วนก่อน
ขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(7) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(9) ที่ตั้ง สำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(10) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

3) หน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผยข้อมูลที่แท้จริงโดยครบถ้วนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น แสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน
ตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

(2) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินโครงการที่ใช้เพื่อสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินนั้น

(3) ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการ
ใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ โดยผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการ
เงินมาทำสัญญาค้ำประกันการรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นหลักการที่กำหนดขึ้นใหม่เพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแล
สาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีต่อไป

4) หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้ยื่นความประสงค์พร้อมทั้งเอกสารตามที่กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อพิจารณาแล้ว คณะ
กรรมการฯ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

(1) พิจารณาจากบุคคลผู้ขออนุญาต ซึ่งผู้ขอจัดสรรต้องเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ขอจัดสรร ถ้ายังไม่มีก็ต้องมีหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว เช่น หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือเอกสารหลักฐานอื่นที่คณะกรรมการเห็นชอบ

(2) พิจารณาด้านที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร โดยที่ดินดังกล่าวต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดหรือมีหลักฐานแสดงสิทธิครอบครองตามกฎหมาย เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) และที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด เว้นแต่บุริมสิทธิในการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์

(3) พิจารณาการค้ำประกันของสถาบันการเงินหรือธนาคาร ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้มีการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้เป็นไปตามแผนผังโครงการภายในเวลาที่กำหนด

(4) พิจารณาประกอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการโดยเฉพาะ เช่น การจัดทำแผนผังโครงการ วิธีการจัดสรรที่ดิน ความกว้างยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อย การจัดสาธารณูปโภค ระบบและมาตรฐานของถนน ทางเดิน ระบบการระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และบริการสาธารณะที่จำเป็นภายในโครงการ

5) มาตรการในเรื่องของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร

ความผูกพันระหว่างบุคคลที่เข้าทำนิติกรรมสัญญาโดยทั่วไปจะอยู่ภายใต้หลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีแนวคิดพื้นฐานว่าคู่กรณีที่เกิดลงผูกพันกันมีความเท่าเทียมกันในเรื่องของความรู้ อำนาจต่อรอง ฐานะทางเศรษฐกิจ และหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา แต่เมื่อสภาพการณ์ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงไป เกิดความไม่เท่าเทียมกันในสังคม และมีแนวโน้มในเรื่องของปัญหาที่เกิดจากข้อตกลงในลักษณะของสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบการ กล่าวคือ ผู้บริโภคอยู่ในฐานะที่ด้อยกว่าผู้ประกอบการ ขาดอำนาจในการต่อรอง จึงจำเป็นต้องมีมาตรการทางกฎหมายออกมาเพื่อให้ความคุ้มครองผู้บริโภค

6) การตีความการแสดงเจตนาและการตีความสัญญา

สิ่งสำคัญในการตีความสัญญา ก็คือเมื่อข้อความในสัญญาชัดเจนอยู่แล้วก็ไม่ต้องมีการตีความสัญญานั้นตรงข้ามถ้าสัญญานั้นมีข้อความคลุมเครือก็ต้องมีการแสวงหาเจตนารมณ์ที่แท้จริงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในขณะที่ทำสัญญานั้นเอง แต่ก็มีบางกรณี ศาลอาจพิจารณาการปฏิบัติของคู่สัญญาที่มีต่อกันภายหลังจากที่ทำสัญญานั้นแล้ว เพื่อแสวงหาเจตนารมณ์ของคู่สัญญาในขณะที่ทำสัญญานั้น หรือเพื่อที่จะแสวงหาเจตนารมณ์ของคู่สัญญาในขณะที่ทำสัญญาว่ามีความประสงค์ที่จะเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขประการใดบ้าง อนึ่งในการตีความสัญญานั้น นอกจากจะถือว่าเจตนารมณ์ของคู่กรณีเป็นสำคัญแล้ว จะต้องพิจารณาด้วยว่าสัญญานั้นมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายเป็นการพันวิสัยหรือขัดขวางต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือไม่ ซึ่งแม้คู่ความจะไม่ยกขึ้นต่อสู้ศาลก็วินิจฉัยเองได้ และถือว่าสัญญานั้นเป็นโมฆะ

2. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรสหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกา เมืองนครหรือนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นเพื่อมาดูแลชุมชน สุขอนามัยความมั่นคง ปลอดภัย สภาพแวดล้อม ความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสมาชิกในชุมชน โดยดูแลทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย เรียกว่าสมาคม ผู้ถือครองที่อยู่อาศัย (Homeowners Association: HOA) โดยปกติสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของ ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย และเงื่อนไขหนึ่งของสมาคมคือเจ้าของที่พักต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยอัตโนมัติไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังเดียวหรือบ้านหลายหลัง หรือจะเป็นทาวน์เฮาส์ หรือที่พักอาศัยอย่างอื่นจุดประสงค์เบื้องต้นของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ก็เพื่อปกป้องและดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคล ส่วนกลางและวางระเบียบต่าง ๆ เช่น ระเบียบเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง ที่จอดรถ การจราจร เป็นต้น นอกจากนี้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอาจมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาและซ่อมแซมส่วนต่างๆของชุมชน เช่น ถนน หลังคา และพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้กับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยในแต่ละรัฐจะแตกต่างกันตามความเหมาะสม แต่หลักเกณฑ์ส่วนใหญ่จะมีความคล้ายคลึงกัน ส่วนที่แตกต่างกันก็เพื่อ

ความยืดหยุ่นในการ ใช้บังคับเพื่อความเหมาะสมในแต่ละท้องถิ่น เช่น ในมลรัฐนิวยอร์ก สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จะอยู่ภายใต้ บังคับของกฎหมายเกี่ยวกับบริษัท จัดตั้งขึ้นโดยไม่หวังผลกำไรของมลรัฐนิวยอร์ก (The Not for Profit corporation Law: NPCL) ส่วนมลรัฐฟลอริดา มีกฎหมายควบคุมดูแลสมาคม ผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ คือ Florida Statutes Title 11 Chapter 720 Homeowner's Association มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในปี ค.ศ. 2015 (Florida Statutes Title 11 Chapter 720 Homeowner's Association) (ศิริวรรณ กมลสุขสถิต, 2562)

3. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรเครือรัฐออสเตรเลีย

กฎหมายการจัดสรรที่ดินในรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย มี 2 ลักษณะด้วยกัน คือกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่ไม่มีทรัพย์สินส่วนกลางกับกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดย มีทรัพย์สินส่วนกลางและมีนิติบุคคลดูแลรักษาซ่อมแซมบริหารทรัพย์สิน ส่วนกลาง ในการจัดสรรที่ดิน กฎหมายไม่ได้บังคับผู้จัดสรรว่าโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องทำโดยมีทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ ถ้า หาก ต้องการให้มีทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องดำเนินการไปตามกฎหมาย ที่เรียกว่า “The Community Land Development Act 1989 และ The Community Land Management Act 1989” ซึ่งกฎหมายทั้งสองฉบับจะมีบทบัญญัติ ในเรื่องของการจัดการทรัพย์สิน ส่วนกลาง นิติบุคคลที่จะดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนระงับข้อพิพาท แต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรไม่ต้องการให้โครงการ จัดสรรของตนมีทรัพย์สินส่วนกลางและมีนิติบุคคลทำหน้าที่บริหารเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จัดสรร ก็ต้องดำเนินโครงการตามกฎหมาย เกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายที่เรียกว่า “The Local Government Act” โดยวิทยานิพนธ์ เล่มนี้จะศึกษาเฉพาะส่วนของโครงการที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง และมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (The Community Land Management Act 1989)

4. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรสหพันธรัฐมาเลเซีย

พระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) หรือ Housing Development (Control and licensing) Act 1966 (Act 118) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 1969 ในขณะที่ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ก็มีผลบังคับ ใช้ตั้งแต่เดือนเมษายน 1989 เป็นต้นมา กฎหมายทั้งสองฉบับต่างก็มีจุดมุ่งหมายเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ซื้อบ้าน สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) หรือ Housing Development (Control and licensing) Act 1966 เป็นกฎหมายที่ออกโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อควบคุมและออกใบอนุญาตให้การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาจัดสร้างที่ อยู่อาศัยใน เพนนิงซูล่า สหพันธรัฐมาเลเซีย เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อและใช้กับเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กฎหมายฉบับนี้บัญญัติ ห้ามมิให้มีการพัฒนาก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งมีการเข้าร่วมดำเนินธุรกิจ บริหาร ควบคุม หรือเป็นเหตุให้มีการควบคุมดำเนินกิจการ โดย ผู้ประกอบการที่ไม่ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ควบคุม ดังนั้นผู้ประกอบการ ในธุรกิจบ้านจัดสรรรายใดมีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมบริหารจัดการ ดำเนินกิจการหรือควบคุมธุรกิจ พัฒนาที่อยู่อาศัย ก็จะต้องยื่น คำขอต่อผู้ควบคุมเพื่อขอใบอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายมาตรา 5(3) โดยผู้ยื่นคำขอจะต้องกรอกรายละเอียดลงในแบบฟอร์ม ใบคำขอ พร้อมกับแนบเอกสารต่าง ๆ ดังมีรายละเอียดอยู่ในบัญชีท้ายกฎหมาย ซึ่งจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจและการพิจารณาเห็นชอบของ ผู้ควบคุมในแต่ละครั้ง(การจัดสรรที่ดินในประเทศมาเลเซีย,www.hba.org.my/laws) (วิจิต เลียนพานิช, 2566)

4. ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาใช้วิธีการวิจัยเอกสารเป็นหลัก(Documentary Research) เป็นหลัก ในการค้นคว้าโดยทำการรวบรวมข้อมูลจาก เอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาษาไทยและภาษาต่างประเทศจากหนังสือ วารสาร ผู้วิจัยจะตรวจสอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระ ราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรของต่างประเทศ ได้แก่ สหรัฐอเมริกา

เครือข่ายรัฐออสเตรเลียน และสหพันธรัฐมาเลเซีย เพื่อแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมกฎหมายธุรกิจบ้านจัดสรรให้สามารถใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ บทความ ตลอดจนคำพิพากษา คำวินิจฉัย ข้อหาหรือ เพื่อวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร โดยใช้วิเคราะห์แบบเนื้อหา (Content analysis) เชิงคุณภาพซึ่งการวิจัยเชิงคุณภาพใช้การวิเคราะห์ข้อมูลควบคู่ไปกับการเก็บรวบรวมข้อมูล

5. ผลการวิจัย

ธุรกิจบ้านจัดสรรมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ได้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งในปัจจุบันกฎหมายหลักที่นำมาใช้ควบคุมการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวมีวัตถุประสงค์มุ่งควบคุมการใช้ที่ดินของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร แต่จากการศึกษาพบปัญหาเกี่ยวกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรร ดังต่อไปนี้

5.1 ปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรร

การโฆษณามีความสำคัญต่อการซื้อบ้านจัดสรร ทำให้บางครั้งผู้ประกอบการมีการสร้างแรงจูงใจหรือมีข้อกำหนดที่ทำให้การโฆษณาขัดต่อกฎหมาย และก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นผู้บริโภคได้ในการโฆษณาขายที่ดินและบ้านจัดสรร กฎหมายว่าด้วยจัดสรรที่ดินได้กำหนด หลักการโฆษณาไว้ในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไว้เพียงมาตราเดียว โดยมีหลักการดังนี้ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐาน และรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต เช่น โฉนดที่ดิน ระบุชื่อเจ้าหน้าที่บริมสิทธิ แผนผังจำนวนแปลงย่อย สาธารณูปโภคและรายการ ก่อสร้างรวมทั้งกำหนดเวลาที่จัดทำแล้วเสร็จ แผนงาน วิธีการจำหน่ายที่ดิน แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ตั้งของผู้จัดสรรที่ดิน ชื่อธนาคารผู้ค้ำประกัน เป็นต้น จากที่กล่าวมากฎหมายกำหนดรายละเอียดให้ผู้ประกอบการโฆษณาเกี่ยวกับบ้านจัดสรรโฆษณาได้เฉพาะรายละเอียดหลักที่เกิดจากการสร้างบ้านจัดสรรเท่านั้น โดยข้อกำหนดของกฎหมายอาจไม่ก่อให้เกิดแรงจูงใจให้ผู้ซื้อต้องการซื้อบ้านจัดสรร ส่งผลให้ผู้ประกอบการหารายละเอียดอื่นๆ ที่เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้ซื้อเข้ามาซื้อบ้านจัดสรร โดยอาจมีข้อบิดเบือนจากความเป็นจริง ซึ่งในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 61 ได้กำหนดโทษในกรณี ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท ซึ่งหากพิจารณาในแง่บทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ก็น่าจะมีสภาพบังคับสมบูรณ์ดี เพราะได้กำหนดโทษอาญา คือ ค่าปรับไว้เป็นจำนวนเงินสูงสุดถึงหนึ่งแสนบาท แต่เมื่อพิจารณารายละเอียดของกฎหมายแล้ว กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินไม่มีมาตรการตรวจสอบการดำเนินการโฆษณาของผู้จัดสรรที่ดินอันนำมาซึ่งสภาพบังคับกฎหมายที่ไม่ค่อยจะมีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ดังนั้น หากเปรียบเทียบกับเนื้อหาของกฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคแล้ว กฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคจะมีเนื้อหาของกฎหมายที่ละเอียดเป็นขั้นเป็นตอนมากกว่าและมีการวางหลักการไว้อย่างเป็นระบบ มีหน่วยงานเฉพาะเรื่องกำกับดูแล ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้บริโภคมากกว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อาทิเช่น กำหนดหลักการควบคุมการโฆษณาไว้ใน มาตรา 22- 29 ของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาเป็นต้น

จากการศึกษากฎหมายในสหรัฐอเมริกาไม่พบปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรร เนื่องจาก ในสหรัฐอเมริกา มีระบบการซื้อขายที่มีบุคคลที่สามเข้ามาเป็นตัวแทนในการดำเนินการ โดยกลไกการใช้บุคคลที่สามมาเป็นตัวแทนส่งผลทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทั้งสองฝ่าย ทั้งฝ่ายผู้ซื้อและผู้ขาย สำหรับกฎหมายเครือข่ายรัฐออสเตรเลียนมีระบบยื่นจัดสรรที่เป็นระบบกว่าประเทศไทย โดยในกฎหมายของเครือข่ายรัฐออสเตรเลียนผู้ประกอบการบ้านจัดสรร นอกจากจะยื่นแบบฟอร์มการจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องวางเป้าหมายหรือจุดมุ่งหมายว่าโครงการที่จัดสรรมีลักษณะอย่างไร เช่น เป็นหมู่บ้านเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เพื่อทำการเกษตร หรือเป็นที่พักของคนเกษียณอายุแล้ว โดยข้อกำหนดนี้มีผลเปรียบเสมือนเป็นการโฆษณา รวมทั้งกฎหมายมีการบังคับให้ผู้จัดสรรต้องทำสัญญาผูกมัดเกี่ยวกับการปรับปรุงเพื่อพัฒนาโครงการต่อในอนาคตด้วย เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินด้วย การควบคุมของประเทศมาเลเซีย

เป็นการคุ้มครองโดยใช้วิธีการขออนุญาตแก่ผู้ประกอบการธุรกิจ หากมีเหตุผลที่เชื่อได้ว่าผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่ได้รับ ใบอนุญาตกำลังดำเนินธุรกิจทางซึ่งก่อให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ซื้อหรือขัดกับบทบัญญัติใดแห่งพระราชบัญญัตินี้ ผู้ควบคุมตรวจสอบอาจออกคำสั่งอายัดบัญชี การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นลายลักษณ์อักษร จากการศึกษากฎหมายของทั้ง 3 ประเทศ พบว่า แนวทางกฎหมายของสหรัฐอเมริกาเป็นกฎหมายที่สร้างความเป็นธรรมมากโดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันของคู่สัญญา ตัดปัญหาการโฆษณาที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ

5.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าส่วนกลางในสัญญาจะซื้อขายบ้านจัดสรร

ปัญหาข้อหนึ่งซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะพบ ได้แก่ อัตราค่าบริการสาธารณะตามที่ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บไม่สมมูลกับรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงกับการให้บริการสาธารณะทั้งโครงการ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจต้องรับภาระอัตราค่าบริการสาธารณะเป็นเงินจำนวนสูงกว่าคร่าวที่ผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาหรือทำสัญญาจะซื้อขายระหว่างกันในคราวแรก เมื่อโครงการได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากการศึกษาตามหลักกฎหมาย และแนวคิดทฤษฎีต่างๆ ผู้ศึกษามีความคิดเห็นเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะว่า ค่าบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นเป็นการเก็บค่าใช้จ่ายบริการจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรจัดให้มีแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับบริการในส่วนที่จัดให้แล้วจึงจำเป็นต้องมีการชำระค่าบริการตามหน้าที่ที่ต้องชำระ หากแต่มองว่าผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ใช้ประโยชน์ด้วยในส่วนนี้ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องมีส่วนในการจ่ายค่าบริการด้วยเช่น ซึ่งถ้ามองตามกฎหมายแล้วกฎหมายได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินและผู้จัดสรรที่ดินไว้แล้ว หากแต่ผู้ใช้กฎหมายจะนำมาใช้ให้ถูกหรือไม่ขึ้นขึ้นอยู่กับความรู้ความเข้าใจและความชัดเจนของกฎหมายที่กำหนดไว้ไม่ชัดเจนและทำให้ผู้ใช้กฎหมายนำกฎหมายมาใช้โดยมิชอบ เป็นผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเกิดความเข้าใจในส่วนการบริการสาธารณะในทางที่ผิดซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าใจและตีความกฎหมายไปในทางที่มีชอบ กล่าวคือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีแนวคิด ดังนี้

- (1) หน้าที่ออกค่าใช้จ่ายค่าบริการสาธารณะเป็นของผู้จัดสรรที่ดินจนกว่าจะเป็นจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ใช้ประโยชน์ทั้งสิ้นจึงต้องเป็นผู้จ่ายค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- (3) ผู้จัดสรรที่ดินไม่มีสิทธิและหน้าที่ในการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะตามกฎหมาย
- (4) ไม่มีกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บได้
- (5) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมองว่าพวกเขาไม่มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าบริการสาธารณะแก่ผู้จัดสรรที่ดินจะเห็นได้ว่าการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยมีกฎหมายให้สิทธิการจัดสรรที่ดินต้องเป็นผู้ทำหน้าที่ให้ได้สิทธิตามที่กฎหมายกำหนดจึงจะมีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะได้ แต่ด้วยเหตุที่ว่ากฎหมายตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดไว้ไม่ชัดเจนจึงส่งผลให้การบังคับใช้กฎหมายมาเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่กำหนดไว้ ทำให้ผู้ใช้กฎหมายไม่เข้าใจและตีความไปในทางที่มีชอบด้วยกฎหมาย

หากพิจารณาเนื้อหาเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของต่างประเทศนั้น จะเห็นได้ว่าสหรัฐอเมริกา ได้มีการวางหลักเกณฑ์ข้อกำหนดเบื้องต้นไว้ในการจัดสรรที่ดินในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ว่า เมื่อมีการเสนอโครงการจัดสรรที่ดิน โดยรัฐบาลท้องถิ่นมีหน้าที่รับผิดชอบการพิจารณาตรวจสอบโครงการ รัฐบาลต้องสร้างหลักประกันว่าโครงการที่เสนอนั้นสอดคล้องและเข้ากันได้กับบริเวณโดยรอบ โดยจะต้องพิจารณาถึงแนวทางของโครงการกับถนนที่มีอยู่หรือถนนบริเวณข้างเคียง ท่อระบายน้ำ หรือสาธารณูปโภคต่างๆ มีขนาดเหมาะสมและเข้ากับระบบเดิมของชุมชนหรือไม่ โดยต้องไม่สร้างปัญหาต่อทรัพย์สินข้างเคียงหรือต่อผู้อยู่อาศัยในอนาคตในโครงการจัดสรรที่ดิน

ส่วนเคิร์ริรัฐออสเตรเลีย ได้มีการกำหนด หลักเกณฑ์การจัดทำสาธารณูปโภคไว้ชัดเจน โดยเริ่มตั้งแต่แรกในการวางแผนงานการทำโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนจัดทำสาธารณูปโภค ในขั้นตอนดำเนินการจัดสรรที่ดินนั้นจะต้องทำข้อสัญญาผูกมัดของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ (Development Contract) ถ้าผู้จัดสรรได้ทำสัญญาผูกมัดตกลงกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในเรื่อง

เกี่ยวกับการปรับปรุงเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต เช่น สัญญาว่าจะสร้างสโมสร หรือสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล ผู้จัดสรรจะต้องปฏิบัติตามสัญญาผู้มัตนั้นและผู้จัดสรรสามารถเข้าไปในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อทำการพัฒนาต่อไปได้ ซึ่งปกติแล้วผู้จัดสรรจะเข้าไปไม่ได้เพราะทรัพย์สินส่วนกลางได้โอนมาเป็นของนิติบุคคลจัดสรรแล้ว แต่อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อสร้างอำนวยความสะดวกนั้น กฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการโดยผู้จัดสรรสามารถเลื่อนกำหนดเวลาสร้างออกไปได้จนกว่าจะพร้อมทางด้านการเงินและรูปแบบทางด้านวิศวกรรมแล้ว รายละเอียดของข้อกำหนดในสัญญาผู้มัตระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยจะต้องระบุในเรื่องต่อไปนี้

- 1) ตัวที่ดินหรือแปลงที่จะทำการพัฒนาปรับปรุง
- 2) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เสนอจะจัดทำขึ้น

3) รูปแบบของสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตย์และจุดมุ่งหมายหรือวัตถุประสงค์ของโครงการจัดสรรที่ดิน แสดงแผนภูมิที่คาดว่า จะสำเร็จสมบูรณ์ตามโครงการ ทั้งนี้กฎหมายกำหนดว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ตกลงทำสัญญาแล้ว ผู้จัดสรรต้องผูกพันตามข้อตกลงนั้น ถ้าผู้จัดสรร ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในสัญญาสามารถฟ้องร้องต่อศาลที่ดินและสิ่งแวดล้อมได้ หรือบังคับผู้จัดสรรให้ปฏิบัติตามสัญญา

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าว จะเห็นได้ว่า ทั้งสหรัฐอเมริกา เครือรัฐออสเตรเลีย ต่างให้ความสำคัญเกี่ยวกับการตรวจสอบ การจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยการกำหนดเงื่อนไข การจัดทำไว้โดยละเอียดตั้งแต่เริ่มเสนอแผนผังโครงการสู่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น โดยมีการพิจารณารายละเอียดของสาธารณูปโภคจะต้องจัดทำให้สอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองในบริเวณโดยรอบ ส่วนใหญ่โครงการจัดสรรที่ดินของต่างประเทศส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการแล้วจะมีองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นลงพื้นที่ทำการตรวจสอบการก่อสร้างสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ เมื่อแล้วเสร็จจึงจะทำการจำหน่าย ซึ่งจะแตกต่างจากประเทศไทย ไม่ได้มีการควบคุมการส่งมอบสาธารณูปโภคหรือการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง แต่จะเป็นการให้ความสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลมากกว่าส่วนรวม รวมถึงกฎหมายของประเทศไทยที่ส่วนใหญ่จะเริ่มเปิดขายเมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินโดยทำการก่อสร้างแล้วจำหน่ายไปในคราวเดียวกัน

5.3 ปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรมือสอง

ปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในกรณีบ้านจัดสรรมือสอง ซึ่งตามบทบัญญัติพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การอยู่อาศัยบ้านจัดสรรที่มีนิติบุคคล จะมีค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าพื้นที่ส่วนกลาง ค่าดูแลสวน คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ ค่าจัดเก็บขยะ ค่าบริหารจัดการ และค่าจิปาถะทุกอย่างที่เกี่ยวกับส่วนกลาง ทุกคนมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทุกเดือน ส่วนใหญ่จะให้จ่ายเป็นรายปีตามสัดส่วนของพื้นที่ที่อยู่อาศัยของตนเอง แม้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 จะมีมาตรการลงโทษแก่ผู้ที่ไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือชำระล่าช้า จะต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนดหรือหากค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะสั่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระครบถ้วนก็ตามทั้งนี้การกำหนดอัตราค่าปรับที่สมาชิกชำระค่าสาธารณูปโภคล่าช้า คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย และค่าปรับเสนอที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบอัตราค่าปรับที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่า ไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ แม้จะมีมาตรการในการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่ระบุไว้ในกฎหมายเป็นเพียงเรื่องระหว่างเจ้าของบ้านกับนิติบุคคล ส่วนบุคคลภายนอกไม่ทราบข้อตกลงหากมีการค้างชำระ ซึ่งบางครั้งผู้ที่ซื้อบ้านต่อไม่ทราบว่าบ้านที่ต้องการซื้อมีการติดค่าใช้จ่ายแก่โครงการ ด้วยเหตุนี้เวลาโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรใบปลอดหนี้จึงเป็นสิ่งสำคัญ

ในกฎหมายต่างประเทศ หลักเกณฑ์ของสหรัฐอเมริกาปรับใช้กับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในไทย กล่าวคือประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ใช้วิธีการแบ่งการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกเป็น 2 กรณี คือ การประเมินและเก็บค่าใช้จ่ายรายปี และกรณีการประเมินค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ โดยคิดตามสัดส่วนที่สมาชิกแต่ละคนจะต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ในเอกสารจัดตั้ง แต่ถ้ากรณีสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นๆ ที่ถึงกำหนดแล้วสมาคมอาจสั่งใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวหรือสั่งปรับโดยกำหนดอัตราค่าปรับเป็นจำนวนเงินที่ชัดเจนและดอกเบี้ยจากการชำระล่าช้าในอัตราที่สูง รวมถึงอาจมีสิ่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วโดยระบุไว้ในเอกสารจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรร ตามกฎหมายสหรัฐอเมริกาไม่พบปัญหาเกี่ยวกับการค้างชำระและผู้ซื้อไม่ถูกเอาเปรียบ กฎหมายสหรัฐอเมริกามีองค์กรที่เป็นกลางในการสร้างหลักประกันและสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ซื้อและผู้ขาย ทำให้ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์จะมีฝ่ายที่ตรวจสอบการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลทั้งสองฝ่ายด้วย สำหรับประเทศมาเลเซียการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อ กำหนดโดยเริ่มต้นจากวันส่งมอบการครอบครองเพื่อเข้าใช้ประโยชน์ในบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อรายแรก จนกว่าจะมีการแบ่งแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรออกจากกัน

จากประเด็นปัญหาที่กล่าวมาทั้งหมด ผู้ศึกษาเห็นว่า ปัญหาหลักๆ ที่มีข้อบกพร่องในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ปัญหาหลักๆ คือ ปัญหาการควบคุมการโฆษณา การขายบ้านจัดสรรและบทลงโทษในการโฆษณา

6. องค์ความรู้ที่ได้รับ

องค์ความรู้ที่ได้รับจากการศึกษาปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร นำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร

7. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้ศึกษาเห็นว่า ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องมีการแก้ไขดังต่อไปนี้

7.1 ควรแก้ไขอัตราโทษมาตรา 61

เดิม “ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท”

แก้ไข “ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

7.2 เพิ่มวิธีการคิดอัตราค่าส่วนกลางตามบทบัญญัติมาตรา 53

เดิมมาตรา 53 “การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้น่าความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ”

แก้ไขมาตรา 53 “การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้น่าความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามให้คิดอัตราค่าส่วนกลางให้พิจารณาจากระบบสาธารณูปโภคและพิจารณาขนาดพื้นที่ที่ดินของบ้าน (หน่วยตารางวา) โดยนำอัตราค่าส่วนกลาง x ขนาดพื้นที่ที่ดินของบ้าน และให้ประเมินค่าส่วนกลางในอนาคตที่ต้องเพิ่มขึ้นประกอบด้วย

7.3 แก้ไขบทบัญญัติมาตรา 50 วรรคสอง

เดิม “ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

แก้ไขเป็น “ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อบ้านจัดสรรดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดท้ายจากนิติบุคคลหมู่บ้านมาแสดง”

รายการอ้างอิง

- กมลลักษณ์ พันธุ์เจริญ. (2561). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรที่มีผลต่อผู้บริโภค. วารสารวิชาการนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ, 8(2), 5-6.
- จำปี โสทธิพันธุ์. (2563). คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา. วิญญูชน.
- ณัฐนันท์ บุญมา. (2563). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน. [สารนิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม].
- ภูษณิศา ยุทธศักดิ์. (2561). มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย. [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม].
- วิจิต เลื่อนพานิช. (2566). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร. [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม].
- ศิริวรรณ กมลสุขสถิต. (2562). กฎหมายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจัดการทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลาง. วารสารวิชาการคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์, 6(2), 255-256.
- สมศักดิ์ เอี่ยมพลับใหญ่. (2562). กฎหมายการจัดสรรที่ดิน การจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ การพัฒนาที่ดินและช่างรังวัดเอกชน. สำนักพิมพ์นิติธรรม.