

# วิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยกับ ประเทศสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน

## Comparative Analysis the Laws Regarding Housing Estate Juristic Person Regulations of Thailand, United States of America and People's Republic of China

ทวีศักดิ์ โสมณี

Taweesak Sopmanee

มหาวิทยาลัยการจัดการและเทคโนโลยีอีสเทิร์น

The Eastern University of Management and Technology, Thailand.

E-mail: tsopmanee@gmail.com

Received February 5, 2023; Revised March 8, 2023; Accepted April 4, 2023

### บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และทำความเข้าใจกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยและกฎหมายต่างประเทศ 2) เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาและกฎหมายของสาธารณรัฐประชาชนจีน และ 3) เพื่อศึกษาแนวแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยให้มีความเป็นธรรมต่อสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรและผู้ประกอบการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การศึกษานี้ใช้วิธีดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ และวิจัยเชิงเอกสาร ผลการวิจัย พบว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ยังไม่มีความชัดเจนในการตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการทุจริต กรณีประเทศสหรัฐอเมริกากำหนดให้สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย มีอำนาจดำเนินคดีต่าง ๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตามกฎหมายตามเอกสารจัดตั้ง กฎระเบียบของสมาคมในการดำเนินคดีกับสมาชิก หรือกรรมการ เจ้าหน้าที่ของสมาคม หรือดำเนินคดีกับผู้เช่า ผู้มาพักอาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลาง และไม่จำกัดสิทธิสมาชิกกลุ่มใดที่จะฟ้องคดีโดยไม่ผ่านสมาคมและสมาชิกรุ่นนั้นไม่สามารถกระทำแทนสมาคมได้ส่วนกรณีประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน กำหนดบทลงโทษกรณีวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินรับเงินค่าใช้จ่ายมาโดยไม่ถูกต้อง องค์กรรัฐมีสิทธิสั่งให้วิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินส่งคืนเงินที่เรียกเก็บ ในกรณีที่ร้ายแรง ให้องค์กรหรือหน่วยงานอื่นเป็นสถานที่ตั้งขององค์กรรัฐลงโทษทางการปกครองแก่เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบโดยตรงกำหนดบทลงโทษต่อหน้าที่หรือทุจริตซึ่งแตกต่างจากกฎหมายไทย

**คำสำคัญ:** กฎหมายนิติบุคคล; หมู่บ้านจัดสรร; กฎหมายต่างประเทศ

## Abstract

This article aimed to study 1) the principles concepts and theories about the laws regarding housing estate juristic person regulations of Thailand. 2) Comparative analysis the laws regarding housing estate juristic person regulations of Thailand, United States of America and People's Republic of China. 3) To study guidelines for improving the law on housing estate juristic persons in Thailand to be fair to housing estate members and housing estate juristic persons. This study used qualitative research and documentary research by studying various legal provisions. Other related books, documents, articles, research reports, thesis, including information from the Internet. The results showed that the Land Appropriation Act B.E. 2543 (2000) There is still no clarity on the investigation of housing entities that commit corruption. In the case of the United States, the Housing Holders Association shall have the power to prosecute cases alleging non-compliance with the law, according to the establishment document. Rules of the Association for the Litigation of Members or Directors officers of the association or prosecution of tenants. Residents of such land or use common areas and are not limited to the right of any group member to sue without going through the association and such members cannot act on behalf of the association. Impose penalties in case of house and land development enterprises receiving money for expenses incorrectly. The state organization has the right to order the house and land development enterprises to return the money charged. In serious cases, the organization or agency where the government organization is located shall impose administrative sanctions on the officials directly responsible to impose penalties for duty or corruption, which is different from Thai law.

**Keywords:** Juristic Person Law; Housing Estate; Foreign Law

## บทนำ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเกิดขึ้นจากการรวมกลุ่มของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นคณะบุคคลจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เข้าหลักทฤษฎีที่ยึดถือว่านิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล และจากความสัมพันธ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดินอันเกิดจากสัญญาซื้อขาย ถือว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเพราะผลของสัญญาหรือนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญาอันเข้าหลักทฤษฎีสัญญา อีกทั้งเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นนิติบุคคลเพราะกฎหมายรับรอง โดยมีสถานะภาพแยกออกมาจากบุคคลธรรมดา และมีสิทธิหน้าที่เสมือนบุคคลธรรมดาได้รับการปฏิบัติเสมือนบุคคลธรรมดาเพียงถือว่าเป็นบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้น จึงจัดได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดอยู่ในหลักทฤษฎีสมมติว่าเป็นบุคคลเช่นเดียวกัน (นิตินันทน์ บุณยเจริญรักษ์, 2558)

ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเป็นที่ได้รับความสนใจจากประชาชนทั่วไป เนื่องจากประชาชนที่มีความมั่นคงทางการเงินในระดับหนึ่งย่อมมีความต้องการซื้อบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรรจึงเป็นหนึ่งในทางเลือกที่ได้รับความนิยมเนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรสมัยนี้ มักจะมีแหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ร้านค้า หรือสวนสุขภาพ สระว่ายน้ำ การรักษาความปลอดภัย และสาธารณูปโภค เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้อยู่อาศัยสร้างความ

สะดวกสบายให้กับผู้ซื้อ ประกอบกับภาครัฐได้มีนโยบายที่ให้สิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนภาษีสำหรับคนที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน เพื่อเป็นที่ยอยู่อาศัย ทำให้ประชาชนที่ต้องการซื้อบ้านสนใจเลือกซื้อบ้านที่เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน โดยมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางในการดูแลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการจัดเก็บค่าส่วนกลางเพื่อดูแล บำรุง รักษาทรัพย์สินที่ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกันของคนในหมู่บ้านจัดสรรมีความสำคัญเป็นอย่างมาก ภายหลังหากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินหมดทุกแปลงในโครงการ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษา ต่อเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งแม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เป็นการแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มุ่งเน้นในเรื่องบทลงโทษของลูกบ้านซึ่งเป็นผู้ที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหลัก (ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล, 2552)

ในปัจจุบันภายหลังจากที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กลับพบว่ามีปัญหาในเรื่องของการที่สมาชิกผู้อาศัยในบ้านจัดสรรต้องการร้องเรียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้จัดเก็บค่าส่วนกลางเพื่อบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร แต่คณะกรรมการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว กลับไม่นำเงินมาพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร เช่นไม่นำเงินมาติดตั้งไฟส่องสว่าง ไม่แก้ปัญหาท่อระบายน้ำภายในหมู่บ้าน ละเลยไม่จัดเก็บขยะมูลฝอยบริเวณทางเท้าในหมู่บ้าน เป็นเหตุให้สมาชิกผู้อาศัยในบ้านจัดสรรไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งเมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 พบปรากฏว่ามีประเด็นปัญหาข้อกฎหมายได้แก่ (ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล, 2552) 1) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่เพียงจัดเก็บค่าส่วนกลางจากสมาชิกผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 48(3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นการจัดเก็บและได้รายได้เพียงทางเดียว ทำให้อาจไม่เพียงพอต่อการดูแลสภาพแวดล้อมหรืออำนวยความสะดวกได้ดีเท่าที่ควร หากจะเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มมากขึ้น ย่อมตกเป็นภาระแก่สมาชิกผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจนเกินไป จึงควรมีการแก้ไขกฎหมายให้เปิดช่องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจจัดเก็บรายได้จากทางอื่น ๆ ได้ อาจจะมีการเก็บค่าบริการบริการที่บุคคลภายนอกมาใช้สรวายน้ำ หรือฟิตเนส ในหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น เพื่อให้สมาชิกผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรได้รับการอำนวยความสะดวกในการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค และเกิดความชอบธรรมในกลไกตรวจสอบการบริหารจัดการของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 2) พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวยังไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการฟ้องดำเนินคดีสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร และการระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในหมู่บ้านจัดสรร และ 3) พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวยังไม่มีข้อกำหนดชัดเจนในเรื่องเกี่ยวกับปัญหาการควบคุมตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีการใช้อำนาจในการบริหารจัดการแบบไม่โปร่งใส หรือไม่นำเงินส่วนกลางมาบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค รวมถึงปัญหาการกำหนดบทลงโทษแก่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการทุจริต

จากประเด็นปัญหาดังกล่าวจึงมีความจำเป็นต้องศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และทำความเข้าใจกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยและกฎหมายต่างประเทศเพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาและกฎหมายของสาธารณประชาชนจีน ทั้งนี้เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยให้มีความเป็นธรรมต่อสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรและผู้ประกอบการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

## วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และทำความเข้าใจกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยและกฎหมายต่างประเทศ
2. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาและกฎหมายของสาธารณรัฐประชาชนจีน
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยให้มีความเป็นธรรมต่อสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรและผู้ประกอบการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

## การทบทวนวรรณกรรม

กฎหมายว่าด้วยบุคคล (Law or Person) ตามกฎหมายของประเทศต่าง ๆ ไม่ว่าประเทศที่ไ้ระบบคอมมอนลอว์หรือไ้ระบบประมวลกฎหมายได้แบ่งบุคคลเป็น 2 ประเภท คือ บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลโดยสาระสำคัญของกฎหมายแต่ละประเภทก็บัญญัติไว้แตกต่างกันกับแนวคิดและระบบกฎหมายของประเทศนั้น ๆ (ประสิทธิ์ ไชวโกลกุล, 2548)

### แนวคิดและทฤษฎีการเกิดสภาพนิติบุคคล

แนวคิดและทฤษฎีการเกิดสภาพนิติบุคคลนั้น มีอยู่หลายทฤษฎีตามความแตกต่างกันตามระบบกฎหมายของแต่ละประเทศและนักนิติศาสตร์แต่ละท่านมีความคิดแตกต่างกัน เช่น ทฤษฎีดังต่อไปนี้คือ

1. ทฤษฎีที่สมมติว่าเป็นบุคคล นักนิติศาสตร์ชาวเยอรมันและ Professor Sir John Salmond นักนิติศาสตร์ชาวอังกฤษ เป็นบุคคลที่ยอมรับทฤษฎีนี้โดยเห็นวานิติบุคคลตามทฤษฎีที่

สมมติว่าเป็นบุคคลเกิดขึ้น เพราะผลการรับรองของกฎหมาย โดยแบ่งสถานภาพออกจากบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลได้รับการปฏิบัติเสมือนเป็นบุคคลความจริงนิติบุคคลไม่มีความเป็นอยู่ของสภาพบุคคลที่แท้จริง เพียงถือว่าเป็นบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้นเพื่อให้มีสิทธิและหน้าที่เสมือนบุคคลธรรมดาเท่านั้น

2. ทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้น เพราะอำนาจของรัฐ ซึ่งเป็นทฤษฎียึดถือปรัชญาเกี่ยวกับอำนาจอธิปไตยของรัฐให้แตกต่างจากทฤษฎีว่าเป็นบุคคลในลักษณะบางประการ ทฤษฎีนี้ได้รับการสนับสนุนจากนักกฎหมายกลุ่มที่เห็นด้วยกับทฤษฎีที่สมมติว่าเป็นบุคคล

3. ทฤษฎีที่เห็นวานิติบุคคลได้เกิดขึ้นจริงและดำรงฐานะจริง ทฤษฎีนี้ได้ถือว่าคณะบุคคลได้รวมตัวกันนิติบุคคลเกิดขึ้นแล้วและมีอยู่จริงผู้แทนของนิติบุคคลไม่อาจแยกจากนิติบุคคลได้ซึ่งถือได้ว่าผู้แทนของนิติบุคคลเป็นส่วนหนึ่งของนิติบุคคล ดังนั้นสถานภาพและฐานะของนิติบุคคลซึ่งมิใช่เป็นเพียงสิ่งที่สมมติขึ้นตามกฎหมายเท่านั้น

4. ทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้น เพราะผลของสัญญา (โสภณ รัตนกร, 2537) หรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา ถือวานิติบุคคลเกิดขึ้นจากสัญญาระหว่างบุคคลที่เข้าร่วมกันเองกับนิติบุคคลและระหว่างบุคคลที่เข้าร่วมกันกับรัฐ

5. ทฤษฎียึดถือความจำเป็นในทางการค้า

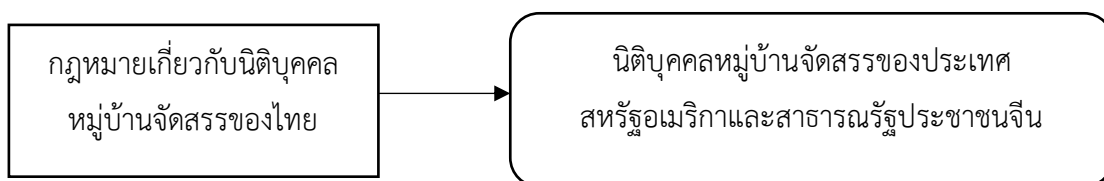
6. ทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคลอย่างไรก็ตาม หลักกฎหมายแพ่งถือว่าบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลหลักเกณฑ์ที่สำคัญ คือ บุคคลจะต้องเป็นประธานแห่งสิทธิตามกฎหมายการเริ่มต้นสภาพบุคคลจึงต้องเริ่มต้นแห่งการเป็นประธานแห่งสิทธิและจากทฤษฎีแนวคิดและข้อเสนอของนักนิติศาสตร์ต่าง ๆ ถ้าหากจะนำมาสอบสวนและเรียบเรียงแล้วก็คงจะสามารถมองเห็นภาพรวมและองค์ประกอบของนิติบุคคลในสวนสำคัญหลายประการดังต่อไปนี้คือ (ประสิทธิ์ ไชวโกลกุล, 2548)

การปรับปรุงเพิ่มเติมกฎหมายและระเบียบ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับกิจการหมู่บ้านได้มากกว่าเดิม โดยปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมี

อำนาจและหน้าที่ได้มากกว่าเดิม และกำหนดอำนาจหน้าที่ให้ชัดเจนเพื่อประโยชน์ในการบริหารหมู่บ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีสภาพคล่องทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้อาศัยเห็นถึงความสำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาบริหารงานแทนตนเองแบบบูรณาการ ควรปรับปรุงกฎหมายให้นิติบุคคลหมู่บ้านสามารถดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ได้จากการให้บริการสาธารณะ หรือบริหารสาธารณูปโภค เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับงบประมาณของหมู่บ้านให้มีงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านได้ โดยไม่ต้องพึ่งหน่วยงานภาครัฐ และสมาชิกของหมู่บ้าน และกำหนดในกฎหมายให้มีการตรวจสอบการดำเนินงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน ในการดำเนินการแสวงหาผลประโยชน์ให้ชัดเจน รัดกุม เพื่อความสุจริตตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกำหนดให้มีสภาพบังคับหรือบทลงโทษแก่คณะกรรมการหมู่บ้านที่กระทำการทุจริต หรือกระทำความเสียหายแก่สมาชิกหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งควรกำหนดตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านให้มีคณะกรรมการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารเข้ามาเป็นกรรมการที่ปรึกษา ได้แก่ หน่วยงานฝ่ายปกครองหรือท้องถิ่น กรมที่ดิน กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เพื่อให้คำปรึกษาและแก้ไขปัญหาและตรวจสอบการทำงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไว้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป (ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล, 2552)

### กรอบแนวคิดการวิจัย

งานวิจัยนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) และวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary research) โดยศึกษาค้นคว้าจากบทบัญญัติกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง หนังสือ เอกสาร บทความ รายงานวิจัย วิทยานิพนธ์ รวมทั้งข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

### ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ใช้วิธีดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) และวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary research) โดยศึกษาค้นคว้าจากบทบัญญัติกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง หนังสือ เอกสาร บทความ รายงานวิจัย วิทยานิพนธ์ รวมทั้งข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต โดยนำมาวิเคราะห์ เพื่อให้ได้ข้อสรุปและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) จะเป็นเอกสารเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ซึ่งผลิตโดยส่วนราชการ เช่น ศาลยุติธรรม กระทรวงมหาดไทย กระทรวงการต่างประเทศ สภานายความ เป็นต้น รวมทั้งการสัมภาษณ์ นักวิชาการ นักกฎหมาย และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นข้อมูลที่ได้จากงานวิชาการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เช่น ตำรา (Textbook) คำพิพากษาฎีกา วิทยานิพนธ์ วารสารวิชาการ เอกสารประชุมวิชาการ สิ่งพิมพ์ของหน่วยงาน/สถาบันทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งสามารถสืบค้นได้จากสถาบันการศึกษา/สถาบันวิจัยทั้งในและต่างประเทศ

ประชากรกลุ่มตัวอย่าง สำหรับประชากรกลุ่มเป้าหมายไว้ คือ ผู้พิพากษา อัยการ ผู้บริหารของแต่ละกลุ่มงานและบุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับงานธุรการคดีและสนับสนุนคดีซึ่งปฏิบัติงานอยู่ในกลุ่มรับฟ้องกลุ่มสารบบคดี และกลุ่มออกหมายและเจ้าหน้าที่ประจำองค์คณะผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดกับหัวข้อการวิจัยครั้งนี้จำนวน 9 คน เพื่อให้ทราบถึงกระบวนการบริหารงานของสำนักงานศาล โดยดำเนินการกระบวนการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มแบบเจาะจง (Purposive random) และใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informant Interview) คือการสัมภาษณ์โดยกำหนดตัวผู้ตอบเป็นการเฉพาะเจาะจง

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล ใช้รูปแบบการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) จึงได้ค้นคว้าข้อมูลทางด้านเอกสารและใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก(In-depth Interview) เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาและรวบรวมข้อมูล

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัยครั้งนี้คือ ได้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยและกฎหมายต่างประเทศเพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาและกฎหมายของสาธารณรัฐประชาชนจีนจนได้ข้อสรุปเสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยให้มีความเป็นธรรมต่อสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรและผู้ประกอบการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

## ผลการวิจัย

### กฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทย

โครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการย่อมประกอบไปด้วยผู้อาศัยจำนวนมาก และมีการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะร่วมกัน อาทิเช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ทางสาธารณะ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น เป็นต้น การอยู่ร่วมกันแบบนี้จึงเป็นชุมชน ดังนั้นการบริหารจัดการคนชุมชนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจึงมีความจำเป็นอย่างมาก เพื่อให้ทุกคนในโครงการสามารถใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและสาธารณะและสาธารณะร่วมกันได้อย่างสงบสุข ตาหลักการบริหาร การบริหาร เพื่อมารองรับงานที่วางเอาไว้มีการกำหนดขอบเขตของงาน และแบ่งแยกแผนงานไว้อย่างชัดเจนในการกำหนดองค์กรจะประกอบด้วยโครงสร้างของงานที่แต่ละฝ่ายจะต้องดำเนินการ รวมถึงการประสานงานของฝ่ายที่เกี่ยวข้องและภายในเอง ดังนั้น การบริหารหรือจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร จึงต้องจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบริหารจัดการและดูแลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากธุรกิจการจัดสรรที่ดิน และการจัดสรรที่ดินพร้อมกับการปลูกสร้างอาคารที่อยู่แบ่งขายและการค้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีการแข่งขันกันสูง โดยจะทำให้มีบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอำนวยความสะดวก เช่น ถนน ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า เป็นต้น เพื่อจูงใจผู้ซื้อ แต่ความเจริญเติบโตของธุรกิจด้านนี้ควบคู่ไปกับความขัดแย้งระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างผู้จัดสรรและผู้ซื้อ เช่น ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินหมดแล้ว แต่ไม่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ตามที่ได้ค้ำประกันสัญญาไว้ ทำให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมซึ่งในขณะนั้นไม่มีกฎหมายควบคุมหรือคุ้มครองไว้โดยเฉพาะ การฟ้องร้องบังคับกันตามกฎหมายทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกว่าผู้ซื้อจะได้รับการคุ้มครองหรือเยียวยาก็เกิดความเสียหายขึ้นจนไม่อาจแก้ไขได้แล้ว ประกอบกับเมื่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนแปลงไป การแก้ไข ปรับปรุงมาตรการทางกฎหมาย

เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินจึงเป็นสิ่งจำเป็นและเพื่อสนับสนุน และพัฒนาธุรกิจจัดสรรที่ดินให้ทันต่อความต้องการของประชาชน และสนองนโยบายของรัฐที่สนับสนุนภาคเอกชน เพื่อจัดที่อยู่อาศัยในราคายุติธรรมให้แก่ประชาชน รัฐบาลในขณะนั้นจึงออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ในช่วงปลายปี พ.ศ.2515 เพื่อมาควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยให้เหตุผลในการประกาศใช้ว่าไม่ได้ระบุถึงเรื่องการจัดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่มีความหมายเพื่อควบคุมจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินยังไม่ถูกต้องตามหลักวิชาผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมาย เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อย และเพื่อผลประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ ต่อมาเมื่อสถานการณ์การจัดสรรที่ดินเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากความเจริญทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น เกิดการแข่งขันธุรกิจการจัดสรรที่ดินรัฐบาลจึงได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยให้เหตุผลว่า โดยที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศใช้บังคับเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดที่ไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุง เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ผู้มีความรับผิดชอบบำรุงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการขออนุญาต และการควบคุมการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้บังคับ และต่อมาได้มีการออกพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2558 มีผลบังคับใช้เมื่อ 21 กันยายน 2558 เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในอดีตหลายประการ ประเด็นสำคัญคือ การโอนสาธารณูปโภคภายหลังจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อยแล้ว มักจะเกิดปัญหา คณะกรรมการนิติบุคคลไม่ยอมรับโอนโดยเกี่ยงงอนให้เจ้าของโครงการทำการซ่อมแซมถนนทั้งสายหลักและสายซอยให้เรียบร้อยเสมือนสร้างเสร็จใหม่ๆ ประเด็นสำคัญอีกประการหนึ่ง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางตามความมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2558 ที่สำคัญกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับแก้ไขใหม่เปิดโอกาสให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรและผู้ประกอบการสามารถแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อายัด) ในที่ดินจัดสรรแปลงที่ค้างชำระค่าส่วนกลางได้แต่ตั้ง 6 เดือนขึ้นไป

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ หน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายคล้ายกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน โดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมดประชุมตกลงกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนทรัพย์สินประเภทสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและบำรุงรักษา และที่ประชุมมีมติที่จะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และยอมรับข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ร่วมกันจัดตั้งขึ้นมาและมีมติแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้จัดสรรได้จดทะเบียนไว้ตอนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้นโดยเสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วน การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 นั้น กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล เพื่อรับรองสถานะทางกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถทำนิติกรรมสัญญา เป็นโจทก์ฟ้องคดี หรือจำเลยได้ อันจะทำให้การดำเนินการมีประสิทธิภาพในการติดต่อกับบุคคลภายนอก

สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 กฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินทุกแปลงต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านเมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินทุกคนต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายบังคับไว้ ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถออกจากการเป็นสมาชิกหรือปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมนิตยต่าง ๆ トラบเท่าที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นอยู่ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรที่มีได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดินก็ไม่ต้องถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลจัดสรร แม้ว่าจะอยู่ภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้นก็ตาม เพราะไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก ซึ่งประโยชน์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ สามารถรับโอนทรัพย์สิน สาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรมาเป็นของผู้ซื้อบ้านทุกคน อาทิ โฉนดที่ดินที่เป็นถนนทางเท้า สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งที่ดินที่ตั้งสโมสร บ่อบำบัดน้ำเสีย เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทุกรายในโครงการมีส่วนร่วมในการบริหารหมู่บ้านตั้งแต่การกำหนดระเบียบที่ใช้บังคับในชุมชน การออกสิทธิ ออกเสียงคัดค้านหรือให้ความเห็นชอบในที่ประชุมใหญ่ รวมทั้งการแต่งตั้งสมาชิกคนใดคนหนึ่งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558กำหนดให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) การชำระเงินค่าบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้า ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เป็นมาตราที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่

โดยกำหนดหลักการและวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อายัด) ในกรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ส่งผลให้เจ้าของบ้านไม่สามารถทำนิติกรรมใด ๆ กับบ้านของตนเองได้ ทั้งนี้ สำคัญของกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับแก้ไขนี้ได้เปิดโอกาสให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรและผู้ประกอบการสามารถแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อายัด) ในที่ดินจัดสรรแปลงที่ค้างชำระค่าส่วนกลางได้ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป

### กฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของสหรัฐอเมริกา

ประเทศสหรัฐอเมริกา เมืองค์กรหรือนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นมาเพื่อดูแลชุมชนส่วนบุคคลสุขภาพอนามัยความมั่นคงปลอดภัย ความเป็นอยู่ที่ดีของสมาชิกในชุมชน ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่เป็นส่วนบุคคลและส่วนกลางหรือส่วนรวมเพื่อประโยชน์ของที่พักอาศัย เรียกว่า “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” (Homeowner Association หรือ HOA) ซึ่งมลรัฐฟลอริดามีกฎหมายควบคุมดูแลสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคือ “Florida Statutes FS 720 Homeowner’s Association”

ความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย มาตรา 720.301 ได้ให้นิยามของ “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” หมายถึง บริษัทตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารชุมชน หรือชุมชนย่อยที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในบริษัทของเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง หรือตัวแทนหรือทั้งสองอย่างและการเป็นสมาชิกนั้นเป็นเงื่อนไขของการบังคับของการจะเข้าเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงและบริษัทนี้มีอำนาจที่จะประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ซึ่งหากไม่ชำระอาจจะกลายเป็นภาระหนี้ติดไปกับที่ดินแต่ละแปลง แต่คำว่า สมาคมผู้ถือครองที่ดินไม่รวมถึงเขตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงการอื่นทำนองเดียวกันที่ได้สิทธิทางภาระภาษีที่เกิดขึ้นตามกฎหมายวัตถุประสงค์ของกฎหมายฉบับนี้ เพื่อใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไรตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทที่

บริหารชุมชนที่พักอาศัยในรัฐนี้ และเพื่อจะวางหลักการบริหารจัดการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย อีกทั้งเพื่อจะปกป้องสิทธิสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยไม่ทำให้ความสามารถในการทำหน้าที่ของสมาคมเสียไป

อำนาจและหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน Chapter 720 มีสาระสำคัญดังนี้

(1) ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่ส่วนบุคคลและส่วนกลางของเพื่อประโยชน์ของสมาชิก  
(2) วางข้อกำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่สมาชิกใช้ร่วมกัน

(3) เรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษ  
(4) มีอำนาจระงับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ และกำหนดค่าปรับไม่เกิน 100 เหรียญต่อการฝ่าฝืนคำสั่งของสมาคม

(5) หากเอกสารจัดตั้งสมาคมระบุไว้ สมาคมอาจสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกิน 90 วันได้

(6) สมาคมต้องเก็บรักษาเอกสารราชการ และเอกสารหลักอื่น ๆ  
(7) สมาคมต้องจัดทำงบประมาณประจำปี งบประมาณดังกล่าวต้องประมาณรายได้และรายจ่ายสำหรับปีถัดไป และประมาณการขาดทุนหรือกำไรเมื่อถึงสิ้นปีปัจจุบัน

(8) สมาคมต้องจัดทำรายงานการเงินประจำปีภายใน 60 วัน นับแต่สิ้นปีงบประมาณประจำปี และต้องแจกสำเนารายงานดังกล่าวแก่สมาชิกภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือแจ้งเป็นหนังสือให้แก่สมาชิก

(9) สมาคมมีอำนาจดำเนินคดีต่าง ๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้ ตามเอกสารจัดตั้งกฎระเบียบของสมาคมในการดำเนินคดีกับสมาชิก หรือกรรมการ เจ้าหน้าที่ของสมาคม ซึ่งโดยจงใจหรือโดยรู้อยู่แล้วแต่ไม่ยอมปฏิบัติตามกฎหมาย หรือดำเนินคดีกับผู้เช่า ผู้มาพักอาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลาง คู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องจะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและไม่ตัดสิทธิการได้รับชดเชยอื่น ๆ ซึ่งสมาคมสามารถดำเนินการปกป้องสิทธิของตน แต่การดำเนินคดีกับผู้อื่นที่มีทุนทรัพย์มากกว่า 100,000 เหรียญ สมาคมต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่ครบองค์ประชุมเสียก่อน แต่ไม่จำกัดสิทธิสมาชิกกลุ่มใดที่จะฟ้องคดีโดยไม่ผ่านสมาคมและสมาชิกรุ่นนั้นไม่สามารถกระทำแทนสมาคมได้

ประเทศสหรัฐอเมริกาได้นำกระบวนการระงับข้อพิพาทโดยวิธีไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับกับข้อโต้แย้งที่เกิดขึ้นกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยใน 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ข้อโต้แย้งในเรื่องการถอดถอนกรรมการและข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการ ระหว่างสมาชิกกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการเท่านั้น จะใช้กระบวนการไกล่เกลี่ยไม่ได้

กรณีที่ 2 ข้อโต้แย้งระหว่างสมาชิกกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับการใช้สอยที่พักหรือพื้นที่ส่วนกลาง ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการบังคับตามข้อบังคับ ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการปรับปรุงให้นำกระบวนการไกล่เกลี่ยมาใช้บังคับก่อนจะฟ้องคดีต่อศาล หรือจะเข้าสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการก็ได้

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกาสรุปได้ว่า “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” เป็นบริษัทตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารชุมชน ดูแลทรัพย์สินทั้งที่เป็นส่วนบุคคลและส่วนกลางหรือส่วนรวมเพื่อประโยชน์ของที่พักอาศัย เพื่อใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยมีอำนาจและหน้าที่ที่สำคัญคือ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษ จัดทำงบประมาณ รายงานการเงินให้สมาชิกในหมู่บ้านทราบ มีอำนาจดำเนินคดีกับบุคคลภายในโครงการหมู่บ้านด้วยตนเอง อาทิ สมาชิก กรรมการ เจ้าหน้าที่สมาคม มีอำนาจดำเนินคดีกับบุคคลภายนอก และไม่ตัดสิทธิสมาชิกที่จะดำเนินคดีกับบุคคลอื่นโดยไม่ผ่านสมาคม แต่สมาชิกรุ่นนั้น

ต้องไม่มีอำนาจกระทำการแทนสมาคมด้วย นอกจากนี้ยังมีกระบวนการระงับข้อพิพาท ไกล่เกลี่ย และ  
อนุญาโตตุลาการมาใช้ระงับข้อพิพาท ระหว่างสมาคมกับสมาชิกก่อนมีการดำเนินคดีสู่ศาล

#### กฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของสาธารณรัฐประชาชนจีน

ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนมีกฎหมายกำหนดให้ชาวชนบท 1 ครอบครัว มีบ้านพักได้เพียง 1 แห่ง  
และขนาดของพื้นที่บ้านพักต้องไม่เกินกว่าที่รัฐกำหนด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าจีนหวงแหนที่ดิน แต่จีนกลับไม่หวงแหน  
ที่จะให้ชาวต่างชาติไปซื้อบ้านเรือนและสิทธิในการครอบครองใช้ที่ดินในจีนได้ นอกจากนี้ชาวต่างชาติยังมีสิทธิเข้า  
ไปประกอบอาชีพพัฒนาบ้านและที่ดินหรืออาชีพจัดสรรบ้านและที่ดินขายเป็นอาชีพในประเทศจีนได้อีกด้วย

กฎหมายควบคุมบ้านและที่ดินในเมืองของของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1  
มกราคม 1995 เป็นต้นไปกำหนดให้การได้รับสิทธิในการใช้ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ ที่ใช้ในการพัฒนาบ้าน  
และที่ดินภายในเขตผังเมืองของประเทศ ประกอบกิจการพัฒนาบ้านและที่ดิน ประกอบธุรกิจบ้านและที่ดิน การ  
ควบคุมบ้านและที่ดินต้องปฏิบัติตามกฎหมายนี้ (มาตรา 2) สิ่งที่ในกฎหมายนี้เรียกว่า บ้าน หมายถึง อาคารและ  
สิ่งก่อสร้าง เช่น บ้านที่อยู่ในที่ดิน เป็นต้น สิ่งที่ในกฎหมายนี้เรียกว่าการพัฒนาบ้านและที่ดินหมายถึงการสร้างบ้าน  
และสาธารณูปโภคพื้นฐานในที่ดินซึ่งได้รับสิทธิการใช้ที่ดินในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐตามกฎหมายนี้

วิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดิน (มาตรา 29) คือวิสาหกิจที่ประกอบกิจการพัฒนาบ้านและที่ดิน โดยมี  
วัตถุประสงค์เพื่อแสวงหาผลกำไร การก่อตั้งวิสาหกิจบ้านและที่ดินจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด อาทิ  
ชื่อและองค์กรจัดตั้งของตนเองสถานที่ประกอบกิจการที่แน่นอน มีเงินทุนจดทะเบียน ฯลฯ การประกอบกิจการ  
พัฒนาบ้านและที่ดินที่ก่อตั้งเป็นบริษัทจำกัดความรับผิดชอบหรือบริษัทหุ้นจำกัดความรับผิดชอบจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย  
บริษัท ภายใน 1 เดือนหลังจากที่วิสาหกิจได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการต้องไปจดทะเบียนกับสถานที่ตั้งที่รัฐบาล  
ระดับอำเภอขึ้นไปกำหนด

การรับเงินค่าใช้จ่ายจากวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินโดยไม่มีข้ออ้างตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ  
องค์กรระดับเหนือจะต้องสั่งให้ส่งคืนเงินที่เรียกเก็บ ในกรณีที่ร้ายแรง ให้องค์กรหรือหน่วยงานอันเป็นสถานที่ตั้ง  
ขององค์กรระดับเหนือลงโทษทางปกครองแก่เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบโดยตรง (มาตรา 69) เจ้าหน้าที่ที่ทำงานใน  
หน่วยงานควบคุมบ้านและหน่วยงานควบคุมที่ดินบกพร่องต่อหน้าที่ ใช้อำนาจเกินอำนาจ ถ้าเป็นความผิดอาญาให้  
สอบสวนหาผู้กระทำความผิดทางอาญา ถ้าไม่ผิดทางอาญาให้ลงโทษทางปกครอง (มาตรา 70วรรคแรก)

ข้อบังคับการควบคุมการประกอบกิจการพัฒนาบ้านและที่ดิน ประกาศเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 1998 เริ่ม  
มีผลใช้บังคับกันแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป) เพื่อให้การประกอบกิจการพัฒนาบ้านและที่ดินได้มาตรฐาน เพิ่ม  
การควบคุมและตรวจสอบกิจการพัฒนาบ้านและที่ดินให้เข้มแข็ง ส่งเสริมและคุ้มครองบ้านและที่ดินในเมืองให้  
สมบูรณ์ พ่อค้าต่างชาติมีสิทธิลงทุนก่อตั้งวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดิน แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับนี้และกฎหมาย  
ที่เกี่ยวข้อง (มาตรา 6)การก่อสร้างพัฒนารายการบ้านและที่ดินต้องวางแผนครอบคลุมการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก  
สะดวกครบวงจรและปฏิบัติตามหลักการที่ว่าไต่ดินก่อน บนดินภายหลัง(มาตรา 14) ผู้ใดประกอบกิจการพัฒนา  
บ้านและที่ดินโดยฝ่าฝืนข้อบังคับนี้ ให้หน่วยงานที่ควบคุมงานปกครองระดับอำเภอขึ้นไปสั่งให้เลิกกิจกรรมพัฒนา  
บ้านและที่ดิน ระบายได้ที่ได้มาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และอาจลงโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5 เท่าของรายได้ที่ได้มา  
โดยมิชอบด้วยกฎหมาย (มาตรา 34) ในการทำงานควบคุมตรวจสอบการประกอบกิจการพัฒนาบ้านและที่ดินของ  
เจ้าพนักงานที่ทำงานในองค์กรของรัฐ บกพร่องต่อหน้าที่ เห็นแก่พรรคพวกและยกย่ายเงินทองใช้อำนาจเกินหน้าที่  
ถ้าเป็นความผิดอาญาให้สอบสวนหาผู้กระทำความผิดทางอาญา ถ้าไม่ผิดทางอาญาให้ลงโทษทางปกครอง(มาตรา 40)

จากการศึกษา กฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนมีการ  
กำหนดวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินเพื่อประกอบกิจการพัฒนาบ้านและที่ดิน รวมถึงการสร้างบ้านและ  
สาธารณูปโภคพื้นฐานในที่ดินซึ่งได้รับสิทธิการใช้ที่ดินในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหา

ผลกำไร โดยกฎหมายเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติก่อตั้งวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินได้ทั้งมีการกำหนดบทลงโทษกรณีวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินรับเงินค่าใช้จ่ายมาโดยไม่ถูกต้อง หรือกำหนดบทลงโทษกรณีวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินฝ่าฝืนต่อกฎหมายนี้ (ยศพนธ์ นิตรจิโรจน์, 2562) อีกทั้งยังมีกฎหมายกำหนดให้หน่วยงานควบคุมวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดิน ทำหน้าที่คอยตรวจสอบการดำเนินงานวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินอีกชั้นหนึ่ง และยังมีบทลงโทษกรณีเจ้าหน้าที่ทำงานควบคุมตรวจสอบการประกอบกิจการกิจการพัฒนาบ้านและที่ดินบกพร่องต่อหน้าที่ หรือทุจริตอีกด้วย



ภาพที่ 2 ข้อเสนอแนะแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

## อภิปรายผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 พบว่ามีประเด็นข้อกฎหมายที่แตกต่างดังต่อไปนี้

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีวัตถุประสงค์ในการรับโอนทรัพย์สิน เช่นถนน สวน สนามเด็กเล่น ไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามความในมาตรา 43 วรรคหนึ่ง และมาตรา 44 (1) เมื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อบำรุงสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร เท่านั้น นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงมีรายได้มาจากการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก ตามมาตรา 48(3) ซึ่งเป็นการจำกัดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดเก็บและได้รายได้จากสมาชิกเพียงทางเดียว เท่านั้น

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบบทบัญญัติกฎหมายต่างประเทศ จะเห็นได้ว่าบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกา สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เป็นบริษัทตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารชุมชน โดยใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไรตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทที่บริหารชุมชนที่ฟลอริดาในรัฐนี้ และเพื่อจะวางหลักการบริหารจัดการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยมีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษซึ่งกฎหมายของรัฐฟลอริดา ไม่ได้จำกัดว่า สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกเท่านั้น เหมือนเช่นกฎหมายไทย ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า กฎหมายของรัฐฟลอริดาเปิดช่องให้สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมพิเศษจากบุคคลภายนอกได้ แต่ต้องไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

บทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน มีการจัดตั้งวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดิน ประกอบกิจการพัฒนาบ้านและที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหากำไร และยังเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติยังมีสิทธิเข้าไปประกอบอาชีพพัฒนาบ้านและที่ดินหรืออาชีพจัดสรรบ้านและที่ดินขายเป็นอาชีพในประเทศจีนได้ศพนธ์ (นิติรัฐโรจน์, 2562) ผู้วิจัยเห็นว่า การจัดเก็บรายได้ของวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดิน ย่อมไม่ใช่แค่การเรียกเก็บค่าบำรุงสาธารณูปโภคจากสมาชิกในหมู่บ้านเท่านั้น เนื่องจากวิสาหกิจดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อหากำไร ย่อมมีสิทธินำสาธารณูปโภคออกหาประโยชน์ได้ ไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดิน

ดังนั้น เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่เพียงจัดเก็บค่าส่วนกลางจากสมาชิกผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 48(3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นการจัดเก็บและได้รายได้เพียงทางเดียว ทำให้อาจไม่เพียงพอต่อการดูแลสภาพแวดล้อมหรืออำนวยความสะดวกได้ดีเท่าที่ควร หากจะเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มมากขึ้น ย่อมตกเป็นภาระแก่สมาชิกผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจนเกินไป จึงควรมีการแก้ไขกฎหมายให้เปิดช่องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจจัดเก็บรายได้จากทางอื่น ๆ ได้ โดยแก้ไขวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแก้ไขอำนาจหน้าที่ในส่วนของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยไม่จำกัดเฉพาะการเรียกเก็บจากสมาชิกในหมู่บ้าน โดยควรเพิ่มให้มีอำนาจจัดเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษดังเช่นกฎหมายรัฐฟลอริดาและอาจเพิ่มเติมให้แสวงหากำไรจากสิ่งสาธารณูปโภคได้ดังเช่นกฎหมายจีน เนื่องจากในโครงการหมู่บ้านจัดสรรหนึ่งหากมีคลับเฮาส์ หรือสระว่ายน้ำคุณภาพดี ย่อมเป็นที่สนใจหรือดึงดูดบุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการได้ จะทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถจัดเก็บรายได้เพียงพอเพื่อจะนำไปบำรุงสาธารณูปโภคอย่างเพียงพอ

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบบทบัญญัติกฎหมายต่างประเทศ จะเห็นได้ว่าบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย มีอำนาจดำเนินคดีต่างๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้ ตามเอกสารจัดตั้ง กฎระเบียบของสมาคมในการดำเนินคดีกับสมาชิก หรือกรรมการ เจ้าหน้าที่ของสมาคม หรือดำเนินคดีกับผู้เช่า ผู้มาพักอาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลาง แต่การดำเนินคดีกับผู้อื่นที่มีทุนทรัพย์มากกว่า 100,000 เหรียญ สมาคมต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่ครบองค์ประชุมเสียก่อน แต่ไม่จำกัดสิทธิสมาชิกกลุ่มใดที่จะฟ้องคดีโดยไม่ผ่านสมาคม และสมาชิกนั้นไม่สามารถกระทำแทนสมาคมได้

แสดงให้เห็นว่า สมาคมมีอำนาจในการฟ้องดำเนินคดีกับบุคคลภายในหมู่บ้านจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นสมาชิก กรรมการ เป็นต้น โดยไม่จำกัดว่า จะต้องเป็นผู้กระทำความผิดที่คนสมาคมจึงจะเป็นตัวแทนสมาชิกฟ้องบุคคลภายนอกได้ แต่มีการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์เข้ามา ถ้าหากทุนทรัพย์สูงถึง 100,000 เหรียญ สมาคมต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ก่อน ประกอบกับประเทศสหรัฐอเมริกา มีกระบวนการระงับข้อพิพาทโดยวิธีไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับกับข้อโต้แย้งที่เกิดขึ้นกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยใน 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ข้อโต้แย้งในเรื่องการถอดถอนกรรมการ และเลือกตั้งกรรมการ ระหว่างสมาชิกกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการเท่านั้น

กรณีที่ 2 ข้อโต้แย้งระหว่างสมาชิกกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับการใช้สอยที่พักหรือพื้นที่ส่วนกลาง ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการบังคับตามข้อบังคับ ไกล่เกลี่ยก่อนจะฟ้องคดีต่อศาล หรือจะเข้าสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการก็ได้ซึ่งแตกต่างจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่ากระบวนการระงับข้อพิพาทดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรอย่างมาก เนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรต้องอาศัยอยู่ด้วยกัน หากมีขั้นตอนก่อนการฟ้องคดี ย่อมจะทำให้ระงับข้อขัดแย้งกันเอง ไม่ต้องไปใช้กระบวนการฟ้องคดีซึ่งต้องใช้ระยะเวลานานและมีค่าใช้จ่าย

ปัญหาการควบคุมตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บทลงโทษคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการทุจริต หรือไม่นำเงินที่เรียกเก็บจากสมาชิกไปใช้ดูแลบำรุงสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรตามวัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ยังไม่มีความชัดเจนในการตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่กระทำการทุจริต หรือไม่นำเงินที่เรียกเก็บจากสมาชิกไปใช้ดูแลบำรุงสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรตามวัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และยังไม่มีการกำหนดบทลงโทษของกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการดังกล่าว

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งมีการกำหนดบทลงโทษกรณีวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินรับเงินค่าใช้สอยมาโดยไม่ถูกต้อง องค์กรรัฐมีสิทธิสั่งให้วิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินส่งคืนเงินที่เรียกเก็บ ในกรณีที่ร้ายแรง ให้องค์กรหรือหน่วยงานอื่นเป็นสถานที่ตั้งขององค์กรรัฐลงโทษทางการปกครองแก่เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบโดยตรงกำหนดบทลงโทษกรณีวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินฝ่าฝืนต่อกฎหมายนี้ ให้หน่วยงานที่ควบคุมงานปกครองสั่งให้เลิกกิจกรรมพัฒนาบ้านและที่ดิน รัฐบาลได้ที่ได้มาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และอาจลงโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5 เท่าของรายได้ที่ได้มาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย อีกทั้งยังมีกฎหมายกำหนดให้หน่วยงานควบคุมวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดิน ทำหน้าที่คอยตรวจสอบการดำเนินงานวิสาหกิจพัฒนาบ้านและที่ดินอีกชั้นหนึ่ง และยังมีบทลงโทษกรณีเจ้าหน้าที่ทำงานควบคุมตรวจสอบการประกอบกิจการกิจการพัฒนาบ้านและที่ดินบกพร่องต่อหน้าที่หรือทุจริตซึ่งแตกต่างจากกฎหมายไทย

ดังนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าหากพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้มีหน่วยงานควบคุมตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกชั้นหนึ่ง โดยเป็นการตรวจสอบในเรื่องของการกระทำผิดข้อบังคับกฎหมาย หรือตรวจสอบทุจริตหรือไม่นำเงินที่ได้จากสมาชิกไปบำรุงสาธารณูปโภคโดยตรง เพื่อคานอำนาจไม่ก่อให้เกิดการเอาเปรียบสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้หมู่บ้านจัดสรรสามารถบริหารจัดการสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรมีมูลค่าและน่าอยู่ ควรให้มีการกำหนดบทลงโทษคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการทุจริต หรือไม่นำเงินที่เรียกเก็บจากสมาชิกไปใช้ดูแลบำรุงสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรตามวัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ชัดเจนดังเช่นกฎหมายของจีน เพื่อให้กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตระหนักและเกรงกลัวไม่กล้ากระทำความผิด ทั้งยังสร้างความเชื่อมั่นและสร้างความมั่นใจให้กับสมาชิกใน

หมู่บ้านจัดสรรได้ และสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่อาจนำเหตุว่ากรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่นำเงินไปบำรุงหมู่บ้านจริง มาเป็นข้ออ้างในการไม่จ่ายค่าส่วนกลางได้

### องค์ความรู้ใหม่จากการวิจัย

จากการวิจัยทำให้เกิดองค์ความรู้ ผู้วิจัยเห็นว่าหากพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้มีหน่วยงานควบคุมตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกชั้นหนึ่ง โดยเป็นการตรวจสอบในเรื่องของการกระทำผิดข้อบังคับกฎหมาย หรือตรวจสอบทุจริตหรือไม่นำเงินที่ได้จากสมาชิกไปบำรุงสาธารณูปโภคโดยตรง เพื่อคานอำนาจไม่ก่อให้เกิดการเอาเปรียบสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้หมู่บ้านจัดสรรสามารถบริหารจัดการสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรมีมูลค่าและน่าอยู่ ควรให้มีการกำหนดบทลงโทษคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการทุจริต หรือไม่นำเงินที่เรียกเก็บจากสมาชิกไปใช้ดูแลบำรุงสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรตามวัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ชัดเจนดังเช่นกฎหมายของจีน เพื่อให้กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตระหนักและเกรงกลัวไม่กล้ากระทำผิด ทั้งยังสร้างความเชื่อมั่นและสร้างความมั่นใจให้กับสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรได้ และสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่อาจนำเหตุว่ากรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่นำเงินไปบำรุงหมู่บ้านจริง มาเป็นข้ออ้างในการไม่จ่ายค่าส่วนกลางได้

### ข้อเสนอแนะ

ผลการศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีประเด็นปัญหาข้อกฎหมายที่สำคัญ 3 ประการ ดังนี้

ประการที่หนึ่ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่เพียงจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจากสมาชิกผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 48(3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งเป็นการจัดเก็บและได้รายได้เพียงทางเดียว ทำให้อาจไม่เพียงพอต่อการดูแลสภาพแวดล้อมหรืออำนวยความสะดวกได้ดีเท่าที่ควร การเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มมากขึ้น ย่อมตกเป็นภาระแก่สมาชิกผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจนเกินไป จึงควรแก้ไขกฎหมายให้เปิดช่องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจจัดเก็บรายได้จากทางอื่น ๆ ได้โดยแก้ไขวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแก้ไขอำนาจหน้าที่ในส่วนของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ไม่จำกัดเฉพาะการเรียกเก็บจากสมาชิกในหมู่บ้าน โดยควรเพิ่มให้มีอำนาจจัดเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษดังเช่นกฎหมายรัฐฟลอริดา และเปิดช่องให้แสวงหากำไรจากสิ่งสาธารณูปโภคได้ดังเช่นกฎหมายจีน เพื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถจัดเก็บรายได้เพียงพอและนำไปบริหารจัดการนำสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ

ประเด็นที่สอง พระราชบัญญัติดังกล่าวยังไม่ความชัดเจนในการกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการฟ้องคดีสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร และการระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในหมู่บ้านจัดสรร

ภายหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เกี่ยวกับการฟ้องคดีมีบัญญัติไว้เพียงมาตรา 48(4) กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจเพียงยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 รายขึ้นไปซึ่งเป็นการจำกัดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีสิทธิฟ้องคดีแทนสมาชิกกับบุคคลภายนอกเท่านั้น แต่ไม่มีสิทธิฟ้องหรือดำเนินคดีกับสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรรด้วยกัน ทั้งยังกำหนดจำนวนผู้ที่กระทบสิทธิประโยชน์เป็นจำนวนถึง 10 ราย และไม่มีการบัญญัติให้มีขั้นตอนการไกล่เกลี่ยหรือเข้าสู่ระบบอนุญาโตตุลาการก่อนจะมีการฟ้องคดี จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจในการฟ้องดำเนินคดีกับบุคคลภายในหมู่บ้านจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นสมาชิก กรรมการ เป็นต้น โดยไม่จำกัดว่า จะต้องเป็นผู้กระทบสิทธิประโยชน์ที่คนสมาคมจึงจะเป็นตัวแทนสมาชิกฟ้องบุคคลภายนอกได้

แต่มีการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์เข้ามา ถ้าหากทุนทรัพย์สูงต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ก่อน และควรมีขั้นตอนระงับข้อพิพาทโดยการไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการ ก่อนมีการฟ้องคดี ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายของรัฐฟลอริดาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อสมาชิกที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรด้วยกัน เนื่องจากทำให้ระงับข้อขัดแย้งกัน ไม่ต้องไปใช้กระบวนการฟ้องคดีซึ่งต้องใช้ระยะเวลานานและมีค่าใช้จ่าย

ประเด็นที่สาม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และฉบับที่แก้ไข (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2558 เป็นเพียงการมุ่งเน้นลงโทษสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรที่ค้างชำระค่าบำรุงสาธารณูปโภคหือค่าส่วนกลางเท่านั้น แต่ยังไม่มีการกำหนดชัดเจนในเรื่องเกี่ยวกับปัญหาการควบคุมตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีการใช้อำนาจในการบริหารจัดการแบบไม่โปร่งใส หรือไม่นำเงินส่วนกลางมาบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค รวมถึงปัญหาการกำหนดบทลงโทษคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการทุจริต ดังนั้น ควรกำหนดให้มีหน่วยงานควบคุมตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกชั้นหนึ่ง โดยเป็นการตรวจสอบในเรื่องของการกระทำผิดข้อบังคับกฎหมาย หรือตรวจสอบทุจริตหรือไม่นำเงินที่ได้จากสมาชิกไปบำรุงสาธารณูปโภคโดยตรง เพื่อคานอำนาจไม่ก่อให้เกิดการเอาเปรียบสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้หมู่บ้านจัดสรรสามารถบริหารจัดการสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรมีมูลค่าและน่าอยู่ ควรให้มีการกำหนดบทลงโทษคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการทุจริต หรือไม่นำเงินที่เรียกเก็บจากสมาชิกไปใช้ดูแลบำรุงสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรตามวัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ชัดเจนดังเช่นกฎหมายของจีน สร้างความเชื่อมั่นและสร้างความมั่นใจให้กับสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรได้ และสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่อาจนำเหตุว่ากรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่นำเงินไปบำรุงหมู่บ้านจริง มาเป็นข้ออ้างในการไม่จ่ายค่าส่วนกลางได้นั่นเอง

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา เมื่อศึกษาปัญหาทางกฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีประเด็นปัญหาข้อกฎหมายทั้งสามประการดังกล่าวเปรียบเทียบกับกฎหมายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543ดังนี้

1) ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจจัดเก็บรายได้จากทางอื่น ๆ ได้ โดยแก้ไขวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแก้ไขอำนาจหน้าที่ในส่วนของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยไม่จำกัดเฉพาะการเรียกเก็บจากสมาชิกในหมู่บ้าน โดยควรแก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

1.1) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44(1) เป็นความว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์ในการรับโอนทรัพย์สิน บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เรียกเก็บรายได้จากการบริหารจัดการสาธารณูปโภค”

1.2) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 48(3) เป็นความว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา การบริหารจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาและหรือค่าธรรมเนียมที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษ”

2) ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการ ดำเนินคดีกับสมาชิก กรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าหน้าที่ของหมู่บ้านจัดสรร และการระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในหมู่บ้านจัดสรร ระหว่างสมาชิกหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยควรแก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

2.1) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 48(4) เป็นความว่า “ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทำความผิดหรือประโยชน์ของสมาชิกมีอำนาจดำเนินคดีต่าง ๆ ที่ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้ โดยดำเนินคดีกับสมาชิก หรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการดำเนินคดีกับผู้อื่นที่มีทุนทรัพย์มากกว่า 300,000 บาท ต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่ครบองค์ประชุมเสียก่อน แต่ไม่จำกัดสิทธิสมาชิกกลุ่มใดที่จะฟ้องคดีโดยไม่ผ่านสมาคมและสมาชิกนั้นไม่สามารถกระทำแทนสมาคมได้”

2.2) แก้ไขเพิ่มเติมเป็นมาตรา 48(7) ความว่า กระบวนการระงับข้อพิพาทโดยวิธีไกล่เกลี่ยและ  
อนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับกับข้อโต้แย้งที่เกิดขึ้นกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยใน 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ข้อโต้แย้งในเรื่องการถอดถอนกรรมการ และเลือกตั้งกรรมการ ระหว่างสมาชิกกับสมาคมผู้  
ถือครองที่อยู่อาศัยใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการเท่านั้น

กรณีที่ 2 ข้อโต้แย้งระหว่างสมาชิกกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับการใช้สอยที่พัก หรือพื้นที่  
ส่วนกลาง ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการบังคับตามข้อบังคับ ให้เข้าสู่ไกล่เกลี่ยก่อนจะฟ้องคดีต่อศาล หรือจะเข้าสู่  
กระบวนการอนุญาโตตุลาการก็ได้

3) แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบทลงโทษคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่  
กระทำการทุจริต หรือไม่นำเงินที่เรียกเก็บจากสมาชิกไปใช้ดูแลบำรุงสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรตาม  
วัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยควรแก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

3.1) แก้ไขเพิ่มเติมความว่า “ให้มีหน่วยงานกำกับดูแลควบคุมและตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร  
โดยให้หน่วยงานดังกล่าว มีอำนาจสอบสวนหาข้อเท็จจริง มีอำนาจกำหนดบทลงโทษกรณีคณะกรรมการนิติบุคคล  
หมู่บ้านจัดสรรคนได้รับเงินค่าใช้จ่ายมาโดยไม่ถูกต้อง โดยมีสิทธิสั่งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรส่งคืนเงินที่เรียกเก็บ  
ดังกล่าวให้แก่หน่วยงานดังกล่าว เพื่อให้หน่วยงานนำเงินไปใช้บำรุงสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรแทนไปพลาง  
ก่อน”

3.2) แก้ไขเพิ่มเติมความว่า “กำหนดบทลงโทษกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฝ่าฝืนไม่นำเงินที่ได้จาก  
การเก็บรายได้ตามมาตรา 48(3) ไปบำรุงสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายนี้ ให้หน่วยงานกำกับดูแล  
ควบคุมและตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านมีอำนาจสั่งให้ยกเลิกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ระเบียบรายได้ที่  
ได้มาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และอาจลงโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 5 เท่าของรายได้ที่ได้มาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

## เอกสารอ้างอิง

- กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. (2550). นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง  
(วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- กิติ ปลัณธนิลล. (2548). รวมกฎหมายที่ดินของประเทศไทยสาธารณรัฐประชาชนจีน. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เดือนตุลา.
- นิตินันท์ บุรณะเจริญรักษ์. (2558). ความรับผิดชอบของผู้อยู่อาศัยที่มีผลกระทบต่อเจ้าหน้าที่ของบริษัทยักษ์. วารสาร  
รามคำแหง ฉบับนิติศาสตร์, 4(1), 16-43.
- ประสิทธิ์ ไชวโกล. (2548). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดชอบทาง  
อาญาของนิติบุคคล. กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- ปิยบุตร ชูวัง. (2551). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 :  
ศึกษากรณีธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม(วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธุรกิจ  
บัณฑิต.
- ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล. (2552). ปัญหากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน: ศึกษากรณีอำนาจและหน้าที่ของนิติ  
บุคคลหมู่บ้านจัดสรร(วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี.
- ยศพนธ์ นิตริจิโรจน์. (2562). ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของสาธารณรัฐประชาชนจีน.  
วารสารรามคำแหง ฉบับนิติศาสตร์, 8(2), 37-66.
- โสภณ รัตนกร. (2537). หุ่นส่วนและบริษัท. กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ.