

นิตินุเคราะห์บ้านจัดสรร

กิตติยา ฝนิดร์ตนากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2548

ISBN 974 – 9745 – 46 – 9

THE DEVELOPED ESTATE JURISTIC ENTITY

KITTIYA PHANIDRATTANAKORN

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School, Dhurakij Pundit University

2005

ISBN 974 – 9745 – 46 – 9

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยดี เพราะได้รับความกรุณาจากท่านอาจารย์ ดร.พีรพันธุ์ พาลุสุข รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ท่านได้สละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำ ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี ผู้เขียนใคร่ขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์เป็นอย่างสูงที่ให้ ความกรุณาแก่ศิษย์

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อท่านรองศาสตราจารย์ ดร.สุธาบดี สัตต บุษย์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ท่านรองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ ไชววิไลกุล ท่าน อาจารย์ นคร มุฑุศรี และท่านอาจารย์ วัลลภ นาคบัว ที่ได้กรุณารับเป็นกรรมการสอบ วิทยานิพนธ์ ตลอดจนได้สละเวลาให้คำปรึกษาแนะนำอันเป็นประโยชน์ และทำให้วิทยานิพนธ์ ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านพงษ์พันธุ์ นุตราวังศ์ ผู้พิพากษาประจำ ศาล ปกครองจังหวัดขอนแก่น และคุณประภัสสร เหล่าสีบรบ นิตกรประจำกองนิติการ กรมที่ดิน ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำแก่ผู้เขียนในเบื้องต้น ขอขอบคุณสามี ที่เป็นกำลังใจ ตลอดเวลาที่เรียนและทำวิทยานิพนธ์

อนึ่ง หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีคุณค่าและมีประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าของ ผู้สนใจ ผู้เขียนขอน้อมอุทิศแด่ บิดา มารดา และแต่ ครู อาจารย์ ทุกท่านที่ได้อบรมสั่งสอน ผู้เขียน ทั้งในอดีตและปัจจุบัน ส่วนความผิดพลาดและข้อบกพร่องใด ๆ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่ เพียงผู้เดียว

กิตติยา ฝนรัตน์นกร

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ณ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ซ
1 บทนำ	1
1. ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา	26
3. ขอบเขตของการศึกษา	27
4. สมมติฐานของการศึกษา	27
5. วิธีดำเนินการศึกษา	27
6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	28
2 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและงานศึกษาที่เกี่ยวข้อง	29
1. แนวคิด ทฤษฎี และประเภทของนิติบุคคล	29
1.1 ความหมายของนิติบุคคล	29
1.2 ทฤษฎีและแนวคิดของนิติบุคคล	30
1.3 ประเภทของนิติบุคคล	31
1.4 เปรียบเทียบนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลอาคารชุด	34
1.5 ข้อแตกต่างโครงสร้างการบริหารระหว่างนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรกับนิติบุคคลอาคารชุด	40
2. ความเป็นมาและแนวคิดของนิติบุคคลอาคารชุด	46
3. ความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	55
3.1 ความเป็นมา แนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	57
3.2 ทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	66
4. ความเป็นมาและแนวคิดการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของ โครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการ ไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร	67

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

5.	ความเป็นมาและแนวคิดเรื่องการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร	68
3	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	73
	สาระสำคัญของบทบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศของคณะ กรรมการจัดสรรที่ดินกลาง	74
1.	ความหมายของคำนิยาม	74
2.	การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	76
2.1	ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค	76
2.2	การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน	78
2.3	การบำรุงรักษาและการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของผู้จัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	81
3.	การจัดตั้งและการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	83
3.1	ขั้นตอนเตรียมการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร	84
3.2	การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	86
3.3	การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีการจัดสรรที่ดินตามประกาศ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	89
3.4	การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	91
3.5	การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	93
3.6	ผลของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	100
4.	การบริหารงาน การควม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	114
4.1	การบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	114
4.2	การควมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	116

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.2 ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	138
3.3 ปัญหาความยากในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการเพื่อมีมติให้จัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	144
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	156
1. บทสรุป	156
2. ข้อเสนอแนะ	158
บรรณานุกรม	160
ภาคผนวก	165
ประวัติผู้เขียน	180