



ปัญหาทางกฎหมาย กรณีกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 Legal Issues Concerning the Housing Estate Juristic Person Fund under the Land Allocation Act, B.E. 2543

กิตติธัช หิรัญสาย*
Kitittat Hirunsai

■ บทคัดย่อ

ด้วยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ประกาศใช้บังคับเป็นต้นมา ได้ปรากฏปัญหาหลักเกณฑ์และรายละเอียดบางประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่รวมกันเป็นสมาชิกภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีเกี่ยวกับกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งถือเป็นมาตราทางกฎหมายการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้านงบประมาณสำหรับการจัดทำบริการสาธารณะและบำรุงสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างต่อเนื่อง ความไม่ชัดเจนนี้อาจก่อให้เกิดช่องว่างทางกฎหมายในการบริหารจัดการ เป็นปัญหาต่อการใช้จ่ายเงินโดยปราศจากหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน และไม่เอื้อต่อการบังคับใช้กฎหมายในทางปฏิบัติ เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวยังมิได้มีการบัญญัติเรื่องกองทุนดังกล่าวไว้โดยชัดแจ้ง ซึ่งส่งผลกระทบต่อสิทธิชุมชนของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้เขียนจึงเสนอว่า ควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยบัญญัติเรื่อง “กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ในระดับพื้นที่

* นิติกร การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

Legal Officer, Expressway Authority of Thailand

Received: 2 September 2025 Revised: 24 November 2025 Accepted: 17 December 2025

ให้มีสถานะชัดเจนในกฎหมาย พร้อมกำหนดหลักเกณฑ์และแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่จัดสรรเงินประเดิมกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เพียงพอต่อการจัดทำบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต รวมถึงเพิ่มกลไก “กองทุนส่งเสริมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งเป็นกลไกกฎหมายร่วมแก้ไขปัญหาระหว่างหน่วยงานรัฐกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ประสบปัญหาด้านรายได้

คำสำคัญ: หมู่บ้านจัดสรร, พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, นิติบุคคล

■ Abstract

Since the Land Allocation Act, B.E. 2543, came into force, certain provisions and details have proven impractical in application and insufficient to protect residents who are members of housing estate juristic person. A critical issue concerns the housing estate juristic person fund, which serves as a legal mechanism for budget management to ensure continuous provision of public services and maintenance of common utilities within housing estates. Legal ambiguity regarding the fund creates legal gaps in management, potentially leading to expenditure

without clear guidelines and undermining effective enforcement. The Act does not explicitly define a clear legal basis for such a fund, which adversely affects the community rights of both the housing estate juristic person committee and its members.

Therefore, this article proposes amending the Land Allocation Act, B.E. 2543, to clearly establish the “housing estate juristic person fund” at the community level with explicit legal status and defined operational criteria. Additionally, the amendment should require land developers to allocate sufficient initial capital to the fund to ensure adequate funding for future public services in housing estates. Furthermore, the proposal includes establishing a “Support Fund for Housing Estate Juristic Persons” as a legal mechanism for collaboration between government agencies and housing estate juristic persons facing revenue constraints. These amendments would enhance legal clarity, strengthen fund management, and better protect the rights and interests of housing estate communities.

Keywords: Housing Estate, Land Allocation Act B.E. 2543, Housing Estate Juristic Person.

■ ความนำ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในระบบกฎหมายไทยเกิดขึ้นครั้งแรกโดยได้รับจัดตั้งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (Land Allocation Act, 2000) มาตรา 46 วางหลักว่า “ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก”

จากบทบัญญัติดังกล่าว จะเห็นได้ว่า กฎหมายมุ่งประสงค์ได้กำหนดสถานะทางกฎหมายให้แก่หมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับจดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กล่าวคือ กฎหมายได้กำหนดฐานะทางกฎหมายให้องค์กรของหมู่บ้านจัดสรรเสมือนว่าเป็นบุคคลทางกฎหมาย และสถานะแยกต่างหากจากเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงซึ่งเป็นสมาชิกโดยสิ้นเชิง และได้กำหนดให้มีผู้ทำหน้าที่แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เรียกว่า คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (Pakawat Janyasutthiwong, 2018, pp.156-166)

นอกจากนี้ มาตรา 48 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่การดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งยังสามารถกำหนดให้หลักเกณฑ์และรายละเอียดเรื่องต่าง ๆ ไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ซึ่งบทบัญญัติมาตรานี้ สะท้อนให้เห็นถึงการให้อำนาจและความอิสระแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งที่จดทะเบียนตามกฎหมายฉบับนี้ มีฐานะนิติบุคคลตามกฎหมายดังกล่าว และสามารถกำหนดรายละเอียดให้เหมาะสมกับขนาดและลักษณะของโครงการของตนเอง โดยยังคงอยู่ภายใต้การควบคุมโดยมติของที่ประชุมใหญ่ซึ่งเป็นเสียงส่วนมากของสมาชิก

แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ผู้เขียนพบว่า การที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติกำหนดเรื่องกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้โดยตรง อันส่งผลให้เกิดปัญหาทางปฏิบัติ ได้แก่ ปัญหาด้านการบริหารจัดการทรัพยากรทางการเงิน กล่าวคือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขาดกลไกทางกฎหมายในการบริหารจัดการเงินสำรองและทรัพยากรทางการเงินระยะยาว การดำเนินการต่าง ๆ ต้องพึ่งพารายได้หลักที่เกิดจากค่าส่วนกลางรายเดือน ซึ่งเป็นค่าบำรุงและรักษาสาธารณูปโภคหรือค่าบริการสาธารณะที่เก็บจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้าน ซึ่งไม่เพียงพอต่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ รวมถึงการซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคที่มีค่าใช้จ่ายสูง

หรือการจัดหาบริการสาธารณะเพิ่มเติมตามข้อบัญญัติประสงค์ของมาตรา 48 อาทิ การบริการจ้างเหมาเอกชนบริการเก็บขยะและจัดสิ่งปฏิกูล ต่อมาคือปัญหาความไม่แน่นอนทางกฎหมาย กล่าวคือ แม้โดยกฎหมายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งจะมีความเป็นอิสระที่สามารถพยายามจัดตั้งกองทุนขึ้นได้เองตามข้อบังคับซึ่งจดทะเบียนตามความในกฎหมายดังกล่าว แต่ทว่าด้วยปัญหาความทางกฎหมายในเรื่องอำนาจในการจัดตั้งหลักเกณฑ์การบริหารจัดการ และความโปร่งใสในการใช้จ่าย อาจทำให้เกิดข้อโต้แย้งระหว่างคณะกรรมการและสมาชิก และการที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องอาศัยอำนาจตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อกำหนดกลไกการจัดการเงินสำรองด้วยตนเองโดยไม่มีมาตรฐานกลางที่กำหนดโดยกฎหมาย ก่อให้เกิดความแตกต่างทางการบริหารระหว่างหมู่บ้านที่มีศักยภาพสูงกับหมู่บ้านที่มีข้อจำกัดเกิดความไม่เท่าเทียมในการเข้าถึงทรัพยากรและบริการสาธารณะที่มีคุณภาพของผู้อยู่อาศัยภายในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ดังที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายลำดับต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายลำดับศักดิ์พระราชบัญญัติ กล่าวคือพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือกฎหมายลำดับรองซึ่งออกตามกฎหมายดังกล่าว อาทิ กฎกระทรวง ระเบียบกรมที่ดิน ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่ขาดความสอดคล้องกันอาจส่งผลต่อประสิทธิภาพ

การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งไม่มีความสอดคล้องกัน ซึ่งไม่เพียงแต่สร้างความสับสนทางปฏิบัติ และก่อให้เกิดภาวะในการบริหารจัดการทรัพยากรด้านทุนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ยังส่งผลให้การคุ้มครองและส่งเสริมสิทธิของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านและบริวาร ในฐานะผู้อยู่อาศัยในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขาดประสิทธิภาพ ซึ่งบทความนี้ผู้เขียนมุ่งศึกษาเฉพาะกรณีกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในฐานะมาตรการทางกฎหมายหนึ่งสำหรับการส่งเสริมการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อเกิดกระบวนการคุ้มครองสิทธิชุมชนของสมาชิกที่อาศัยอยู่ในนิติบุคคลหมู่บ้าน

ดังนั้น บทความนี้จะจึงมีวัตถุประสงค์มุ่งศึกษาปัญหาพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เฉพาะกรณีการไม่มีบทบัญญัติกำหนดเรื่องกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในฐานะกลไกทางกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินงานในหน้าที่และวัตถุประสงค์ตามกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยเรียบเรียงจากการศึกษาวิเคราะห์เอกสาร (Documentary analysis) ในประเด็นข้อมูลทางกฎหมาย ทฤษฎีทางกฎหมาย และวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมาย โดยใช้นิติวิธีทางกฎหมายเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศกรณีเครือรัฐออสเตรเลียเพื่อหาข้อเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศเฉพาะกฎหมายเครือรัฐออสเตรเลีย เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ปัญหาและให้ข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหา

■ แนวคิดเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรตามพระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นองค์กรเอกชนมีฐานะเป็นนิติบุคคลเกิดจากการรวมตัวระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรด้วยกัน ซึ่งมีหน้าที่รับโอนและดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรรที่ดิน ภายหลังจากได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งรวมถึงควบคุมการใช้ประโยชน์ร่วมกันในชุมชน และทำหน้าที่ปกป้องสิทธิประโยชน์ส่วนรวมซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดสิทธิชุมชนตามรัฐธรรมนูญ

ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีแนวคิด ทฤษฎีและกฎหมายสำคัญของประเทศไทย ดังนี้

แนวคิดสิทธิชุมชน

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พบว่า กฎหมายฉบับนี้มีความเชื่อมโยงเกี่ยวข้องกับสิทธิตามรัฐธรรมนูญประการหนึ่ง คือ สิทธิชุมชน ผ่านการคุ้มครองสิทธิอันควรได้รับสิทธิประโยชน์ด้านที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งยังเป็นการสร้างความผาสุกให้แก่ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร (National Committee on Public Hearings and Impact Analysis on Draft Bills Proposed by Members of the House of Representatives or Eligible Voters, 2023, pp.3-2) ทั้งนี้ เพื่อเป็นการขยายกรอบการวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายตามที่กล่าวข้างต้น จึงต้องศึกษาคำอธิบายทางวิชาการถึงนิยามความหมายของคำว่าสิทธิชุมชน ซึ่งได้มี

คำอธิบายทางตำราและความเห็นของนักวิชาการดังนี้

สนั่น ชูสกุล และคณะ (Sanan Chusakul et al., 2007, pp. 3, 52) ได้อธิบายว่า สิทธิชุมชน คือ สิทธิในการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายในสังคม โดยการมีส่วนร่วมกับสิทธิชุมชนเป็นเรื่องเดียวกัน และเป็นสิทธิร่วมกันของคนในชุมชน กล่าวคือ สิทธิที่คนในชุมชนเป็นเจ้าของและใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนรวมร่วมกัน โดยมีกฎระเบียบของชุมชนเองในการจัดการ

อรทัย อินตะไชยวงศ์ (Orathai Intachaiwong, 2017, pp.171-193) ได้อธิบายเกี่ยวกับสิทธิชุมชนว่า รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 และรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยฉบับปัจจุบัน พุทธศักราช 2560 รับรองสิทธิของบุคคลและชุมชนในการมีส่วนร่วมจัดการ บำรุงรักษาและใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ โดยรัฐจะให้การสนับสนุน และส่งเสริมในการให้ประชาชน ชุมชนเข้าไปมีส่วนร่วมสามารถใช้สิทธิโดยชอบธรรมในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ นพดล พลเสน (Noppadol Polsane, 2017, p. 20) ได้อธิบายให้ความเห็นว่า สิทธิของบุคคลที่จะรวมตัวเป็นชุมชนในด้านการอนุรักษ์วัฒนธรรมประเพณี และการมีส่วนร่วมในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมนั้น เป็นสิทธิพื้นฐานที่รัฐธรรมนูญรับรอง เพื่อแก้ไขปัญหาความขัดแย้งระหว่างรัฐกับชุมชน และเพื่อที่ประชาชนจะได้ทราบถึงสิทธิชุมชนที่มีอยู่และสามารถใช้อ้างเพื่อยืนยันกับรัฐหรือผู้ที่รุกรานในสิทธิดังกล่าวได้

และกิตติศักดิ์ พรกิติ (Kittisak Prokkati, 2007, p. 101) ได้ให้ความเห็นว่า สิทธิชุมชน คือ สิทธิของบุคคลในการมีส่วนร่วมและได้รับประโยชน์จากการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อส่วนได้ส่วนเสียที่สำคัญของตนเองหรือของชุมชน

จากความเห็นทางวิชาการข้างต้น ผู้เขียนจึงสรุปได้ว่า สิทธิชุมชนเป็นสิทธิมนุษยชนซึ่งถือว่าเป็นสิทธิทางรัฐธรรมนูญประการหนึ่งโดยมีลักษณะมุ่งเน้นของการมีส่วนร่วมภายในกลุ่มสังคมชุมชนหนึ่งที่เข้ามามีกิจกรรมร่วมกันและร่วมกำหนดกติกาหรือกฎเกณฑ์ของชุมชน มีระบบการดำเนินและการป้องกันการละเมิดสิทธิของสมาชิกชุมชน ซึ่งระบบกฎหมายของประเทศไทยได้มีบทบัญญัติรองรับสิทธิชุมชน ทั้งกฎหมายลำดับศักดิ์รัฐธรรมนูญ ตลอดจนกฎหมายลำดับศักดิ์พระราชบัญญัติ อาทิ สภาก่อตั้งชุมชนตามพระราชบัญญัติสภาก่อตั้งชุมชน พ.ศ. 2550 (Community Organizations Council Act, 2007) วิสาหกิจชุมชนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมวิสาหกิจชุมชน พ.ศ. 2548 (Community Enterprises Promotion Act, 2005) สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 (Cooperatives Act, 1999) และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (Land Allocation Act, 2000) เป็นต้น

แนวคิดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

อาจกล่าวได้ว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายฉบับแรกที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลรักษาต่อจากผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว (Department of Lands, Ministry of Interior, Office of Real Estate Business Promotion, 2016) แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จะเห็นถึงสาระสำคัญของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในมิติด้านองค์การว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีลักษณะเป็นนิติบุคคลเอกชนตามกฎหมายเฉพาะที่มีอำนาจหน้าที่จัดทำบริการสาธารณะ กล่าวคือ (Kridsayuth Mangkon, 2017, p. 43)

1) มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายเอกชนหรือกฎหมายเฉพาะ ไม่ได้เป็นหน่วยงานของรัฐ

2) มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลในการดำเนินการ เพื่อให้บริการสาธารณะแก่สมาชิก ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดทำบริการสาธารณะเฉพาะกลุ่มสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กล่าวคือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ดังนั้น ป่อเกิดด้านองค์การสำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงเกิดขึ้นเพื่อให้มีองค์กรเอกชนภายในชุมชนเป็นผู้ดูแลกันเองและการให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังคงอยู่ต่อไปได้นำไปสู่การให้สมาชิกในชุมชนได้เข้ามาดูแล จัดการใช้ประโยชน์บำรุงรักษาในชุมชนของตนเอง ได้อย่างสมประโยชน์ตามประสงค์ และในขณะเดียวกันรัฐก็สามารถที่จะไปดำเนินการจัดการให้บริการสาธารณะแก่ประชาชนได้ตามประสงค์ในเรื่อง

อื่น ๆ (Siriwan Kamolsuksathit, 2019, pp.249-260)

นอกจากนี้ สมศักดิ์ เอี่ยมพลับใหญ่ (Somsak lampalapyai, 2019, pp. 98-101) ได้อธิบายถึงสถานะทางกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล วัตถุประสงค์หลักของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสวัสดิการและประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกทั้งหมด

นอกจากนี้ สัญลักษณ์ ปัญวัฒนลิขิต (Sanyalux Panwattanalikit, 2024, p. 194) ได้อธิบายถึงแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่า โดยกฎหมายข้อที่ดินจัดสรรทุกคนถือว่าเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านโดยอัตโนมัติ และมีการเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงในโครงการจัดสรรนั้น โดยนิติบุคคลหมู่บ้านมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดข้อบังคับหรือระเบียบของหมู่บ้านเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การจัดการจราจรภายในหมู่บ้าน การเก็บค่าส่วนกลางในการบำรุงรักษาและบริหารจัดการสาธารณูปโภค การยื่นคำร้องทุกข์หรือการเป็นโจทก์ฟ้อง ร้องคดีแทนสมาชิกในหมู่บ้าน การจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อเป็นสวัสดิการของสมาชิกหรือดำเนินการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีกฎหมายลำดับรองที่สำคัญเป็นหลักเกณฑ์กำหนดรายละเอียดการปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิก

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 (Ministerial Regulation on the Application for Registration, Administration, Supervision, and Dissolution of Housing Estate Juristic Persons B.E. 2545 (2002))

2. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 (Regulation of the Central Land Allocation Committee on Criteria and Methods for Collecting Expenses for the Maintenance and Management of Public Utilities and Accounting B.E. 2545 (2002))

3. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 (Regulation of the Central Land Allocation Committee on the Establishment of Housing Estate Juristic Persons or Juristic Persons under Other Laws and the Application for Approval to Undertake Public Utility Maintenance B.E. 2545 (2002))

4. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 (Regulation of the Central Land Allocation Committee on the Transfer of Public

Utilities to Housing Estate Juristic Persons or Juristic Persons under Other Laws, the Application for Approval to Undertake Public Utility Maintenance, or the Registration of Transfer of Assets as Public Property B.E. 2559 (2016))

ผู้เขียนจึงสรุปได้ว่า แนวคิดเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะเห็นว่า กฎหมายได้มุ่งเน้นการจัดระเบียบการจัดสรรที่ดินโดยผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินให้เป็นไปอย่างมีมาตรฐานและเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ความสำคัญกับการจัดให้มีสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบริวารซึ่งอยู่ร่วมกันเป็นสังคมชุมชนภายในหมู่บ้านซึ่งมีความเชื่อมโยงกับแนวคิดสิทธิชุมชนซึ่งเป็นสิทธิตามรัฐธรรมนูญ นอกจากนี้ นิติบัญญัติผ่านพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วยการสร้างกลไกทางกฎหมายเพื่อให้ชุมชนมีส่วนร่วม ในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนรวมในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้อยู่อาศัยและสังคมโดยรวม ผ่านองค์กรที่เรียกว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงได้เพิ่มมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น กำหนดให้ผู้จัดสรรต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งมีฐานะเป็นผู้ประกอบการธุรกิจ นอกจากนี้ ยังมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค มีเจตนารมณ์เพื่อสร้างหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่าการจัดทำสาธารณูปโภค

จะเป็นไปอย่างสมบูรณ์ตามที่โครงการและโฆษณาผู้จัดสรรที่ดินได้ระบุไว้ในมาตรา 43 และมาตรา 44 (Land Allocation Act, 2000)

■ หลักเกณฑ์กฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาเรื่องนี้ นอกจากต้องศึกษากฎหมายประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น ผู้เขียนเห็นว่า ควรนำหลักเกณฑ์ของกฎหมายต่างประเทศมาศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายไทยตามแนวทางนิติวิธีกฎหมายเปรียบเพื่อสำรวจเนื้อหาและความแตกต่างเพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์ปัญหาและนำเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป บทความนี้ผู้เขียนได้ศึกษาเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายเครือรัฐออสเตรเลีย เฉพาะกฎหมายของรัฐนิวเซาท์เวลส์

เครือรัฐออสเตรเลีย

เครือรัฐออสเตรเลียมีรูปแบบการปกครองแบบสหพันธ์รัฐเป็นประเทศในเครือจักรภพของสหราชอาณาจักร โดยมีสมเด็จพระเจ้าชาลส์ที่ 3 แห่งสหราชอาณาจักรทรงเป็นประมุข และมีผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์ (Governor-General) (National Intelligence Agency, 2024) สำหรับบทความนี้ ผู้เขียนมุ่งเน้นกรณีศึกษาเฉพาะกฎหมายภายในรัฐนิวเซาท์เวลส์ กล่าวคือ Strata Schemes Management Act 2015 เป็นกฎหมายหลักที่ใช้บังคับในรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย เพื่อวางกรอบการบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์แบบมีกรรมสิทธิ์ร่วม (Strata Scheme)

ในลักษณะของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมผ่านองค์กรนิติบุคคลของผู้อยู่อาศัย (Owners Corporation for Strata Schemes) โดยกฎหมายได้กำหนดตัวบุคคลและกลุ่มบุคคลผู้มีหน้าที่รับผิดชอบบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ (New South Wales Government, 2025) ซึ่งปรากฏอยู่ในบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ประกอบด้วย คณะกรรมการนิติบุคคล (Strata Committee) ซึ่งเป็นผู้แทนของสมาชิกนิติบุคคลทำหน้าที่บริหารจัดการในนามองค์กรนิติบุคคลของผู้อยู่อาศัยตามมาตรา 29 แห่ง Strata Schemes Management Act 2015 กับผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้จัดการกรรมสิทธิ์ร่วม (Strata Managing Agent) ซึ่งเป็นผู้ได้รับการว่าจ้างจากคณะกรรมการนิติบุคคล (Strata Committee) ให้มาบริหารกิจการประจำวันขององค์กรนิติบุคคลของผู้อยู่อาศัยตามมาตรา 49 แห่ง Strata Schemes Management Act 2015 ซึ่งการดำเนินการของบุคคลและคณะบุคคลดังที่กล่าวมานั้นอยู่ภายใต้การควบคุมของที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคล

นอกจากนี้ Strata Schemes Management Act 2015 มีบทบัญญัติที่กำหนดเครื่องมือทางกฎหมายสำหรับการบริหารองค์กรนิติบุคคลของผู้อยู่อาศัยในหมวด 5 การบริหารจัดการด้านการเงิน (Financial Management) โดยมาตรา 73 แห่ง Strata Schemes Management Act 2015 กำหนดให้มีกองทุนการบริหารจัดการ ซึ่งเป็นกองทุนที่กฎหมายจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นประจำในแต่ละวัน สำหรับการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพดี ซึ่งความ

ในมาตรา 73 (4) ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการใช้เงินกองทุนบริหารจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถจ่ายเงินจากกองทุนบริหารจัดการ (Administrative Fund) ได้เฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น (1) การชำระค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ ที่ได้มีการตั้งงบประมาณไว้ (2) การจ่ายเงินเพื่อจัดสรรคืนเงินส่วนเกินในกองทุน ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับในหมวดนี้ (3) การจ่ายเงินให้แก่กรรมการในคณะกรรมการนิติบุคคล (Strata Committee) ตามที่พระราชบัญญัตินี้กำหนด (4) การชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ขององค์กรนิติบุคคลฯ ภายใต้พระราชบัญญัติหรือข้อบังคับขององค์กรนิติบุคคลของผู้อยู่อาศัยและบทบัญญัติแห่งกฎหมายฉบับนี้ ยกเว้นกรณีค่าใช้จ่ายที่ได้รับอนุญาตให้จ่ายจากกองทุนสำรองนิติบุคคล (Capital Works Fund) (5) ค่าปรับเป็นตัวเงินใด ๆ ที่องค์กรนิติบุคคลของผู้อยู่อาศัยต้องชำระตามพระราชบัญญัตินี้ (6) การโอนเงินไปยังกองทุนสำหรับงานส่วนทุนหรือเพื่อชำระค่าใช้จ่ายที่ตามหลักแล้วควรจะต้องจ่ายจากกองทุนสำหรับงานส่วนทุน

จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าว จะเห็นได้ว่าวัตถุประสงค์ของกฎหมายกองทุนบริหารจัดการตามมาตรา 73 (4) Strata Schemes Management Act 2015 คือ เพื่อเป็นต้นทุนสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นประจำและบรรดารายจ่ายที่คณะกรรมการฯ ได้ตั้งงบประมาณเพื่อจัดทำเป็นโครงการในแต่ละโครงการ

นอกจากนี้ บทบัญญัติในมาตรา 74 วางหลักเกณฑ์จัดตั้งกองทุนอีกประเภทหนึ่งเรียกว่า กองทุนสำรอง (Capital Works Fund) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่เป็นแหล่งเงินออม

สำหรับค่าใช้จ่ายในอนาคตขององค์กรนิติบุคคล ผู้อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษา การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงพัฒนาทรัพย์สินส่วนกลาง (New South Wales Government, 2020, p. 40) จึงกล่าวได้ว่ากฎหมาย Strata Schemes Management Act 2015 เป็นหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่ใช้กับอาคารชุดและโครงการจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ โดยกฎหมายนี้ได้วางระบบการบริหารทรัพย์สินส่วนตัว และพื้นที่ส่วนกลางแยกกันอย่างชัดเจน

สำหรับรายได้หลักของกองทุนที่ได้จัดตั้งตามมาตรา 83 แห่ง Strata Schemes Management Act 2015 ของกฎหมายดังกล่าว สรุปหลักการได้ว่า กำหนดให้รายได้หลักมาจากการเก็บเงินสมทบจากสมาชิก นำมาสมทบกองทุนผ่านกลไกการเรียกเก็บเงินสมทบจากเจ้าของกรรมสิทธิ์หน่วยที่อยู่อาศัยเพื่อนำเข้ากองทุนบริหารจัดการและกองทุนสำรอง โดยกำหนดให้องค์กรนิติบุคคล ต้องเรียกเก็บเงินสมทบโดยการนำส่งหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์หน่วยที่อยู่อาศัยระบุจำนวนเงินที่ต้องชำระโดยเงินสมทบดังกล่าวต้องคำนวณตามอัตราสัดส่วนของแต่ละพื้นที่ ตามที่ระบุไว้ในแผนผังที่ดิน หรือเรียกอีกชื่อหนึ่งว่า แผนผังสตราต้า (Strata Plan) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการกระจายภาระค่าใช้จ่าย

นอกจากนี้ สาระสำคัญของบทบัญญัติ ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ที่มีความแตกต่างจากกฎหมายไทยอย่างชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงสร้างเนื้อหากฎหมาย มีบทบัญญัติที่กำหนดให้องค์กรนิติบุคคล ผู้อยู่อาศัยเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

ต้องจัดให้มีกองทุน 2 ประเภทแยกจากกัน ได้แก่ (1) กองทุนบริหารจัดการตามมาตรา 73 และ (2) กองทุนสำรองตามมาตรา 74 ซึ่งเป็นจุดเด่นที่ชัดเจนที่กฎหมายดังกล่าวได้กำหนดมาตรการให้สอดคล้องกับตัวตนและคุณลักษณะต่างๆ ของผู้ที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรการทางกฎหมาย (Apichon Chantrasen, n.d. pp. 1-2) ประกอบด้วย ผู้จัดการ คณะกรรมการองค์การนิติบุคคลผู้อยู่อาศัย และผู้อยู่อาศัย ในฐานะสมาชิกองค์กรนิติบุคคลฯ

■ วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ปัญหาเรื่องนี้ ตามที่ผู้เขียนได้พิจารณาศึกษาเปรียบเทียบโดยนำพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ Strata Schemes Management Act 2015 พบว่า เมื่อพิจารณาในทางปฏิบัติพบว่า แม้ประเทศไทยจะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินและการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 และพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับโอนที่ดินสาธารณูปโภคมาเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลแล้ว (Pongpisanu Akkarapatrasri, n.d. p. 2) เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นสมาชิคนิติบุคคลเข้าไปใช้และร่วมบริหารจัดการทรัพย์สินและสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยต้องอาศัยเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ “เงินค่าส่วนกลาง” ยังคงต้องใช้เงินทุนที่มีลักษณะเป็นกองทุนนิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรร ทว่าเงินทุนที่มีลักษณะเป็น กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างหลังมักจะ เห็นได้จากข้อบังคับของแต่ละหมู่บ้านจัดสรร บางแห่ง แต่ก็พบอีกว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บางแห่งก็ไม่มีกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่อง กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในข้อบังคับ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเปรียบเสมือนเป็น ธรรมนูญของนิติหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

จากการศึกษาเปรียบเทียบพระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กับ Strata Schemes Management Act 2015 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย ผู้เขียนพบช่องว่าง ทางกฎหมายที่สำคัญในกฎหมายไทย แม้ประเทศไทย จะมีกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและการ บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้ง นิติบุคคลเพื่อรับโอนทรัพย์สินสาธารณะปโภค มาเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันได้ (Pongpisanu Akkarapatrasri, n.d.) แต่การเกิดผลของกฎหมาย ในแง่ทางปฏิบัติกลับประสบปัญหาสำคัญ เนื่องจากขาดบทบัญญัติเรื่องกองทุนนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรที่ชัดเจน เมื่อพิจารณาถึงมุมมอง สิทธิตามรัฐธรรมนูญ ก็จะได้เห็นได้ว่าการตรา พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินต้องสามารถทำให้ เกิดผลประการใดประการหนึ่ง กล่าวคือ เป็นการส่งเสริมหรือสนับสนุนให้การใช้สิทธิ ตามรัฐธรรมนูญของตนเกิดขึ้นได้ หรือให้สิทธิ ตามรัฐธรรมนูญของตนนั้นบรรลุผลได้อย่าง แท้จริงด้วย (Torpong Kittianuphong, 2019, p. 257)

แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสภาพปัญหาดังกล่าว แม้พิจารณาขั้นต้นเหมือนว่า ปัญหา การที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบางแห่งไม่มี การกำหนดเรื่องกองทุนไว้ในข้อบังคับเป็นเพียง ปัญหาในระดับองค์กรที่สามารถแก้ไขได้ด้วยตนเอง ผ่านการปรับปรุงข้อบังคับหรือเสนอเรื่องดังกล่าว เป็นวาระต่อที่ประชุมใหญ่นิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรเพื่อมีมติให้จัดตั้งกองทุน แต่เมื่อพิจารณา ในบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าว จะพบว่า รากฐานของปัญหาดังกล่าว มีสาเหตุเกิดจาก ช่องว่างทางกฎหมายหรือไม่มีบทบัญญัติ ทางกฎหมายกำหนดไว้ในเนื้อหาสาระ ของกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติ กล่าวคือ การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้มีบทบัญญัติซึ่งกำหนดกรอบหรือนิยาม คำว่า “กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ไว้อย่างชัดเจน ทำให้การจะเสนอให้แก้ไขเฉพาะ ข้อบังคับนั้นไม่เพียงพอ เพราะขาดอำนาจตาม กฎหมายแม่บทในการอ้างอิงและกำกับดูแล ให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน จากปัญหาดังที่กล่าว ผู้เขียนพบว่า เป็นปัญหาทางกฎหมายอันส่ง ผลกระทบทำให้การกำหนดนโยบายสำหรับการ จัดโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร เพื่อเป็นการสร้างความชัดเจนในเรื่อง ของรูปแบบและโครงสร้างการบริหารนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร และเปิดช่องให้เจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สามารถอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยวิธีการตรวจสอบ และให้คำแนะนำการปฏิบัติตามกฎหมาย

ตลอดจนสนับสนุนการแก้ไขปัญหานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งในเรื่องดังกล่าวได้ รวมทั้งการใช้อำนาจการออกกฎหมายลำดับรองเพื่อกำหนดรายละเอียดการบริหารจัดการกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในฐานะองค์กรที่มีอำนาจบริหารจัดการตนเองที่กฎหมายรองรับฐานะความเป็นนิติบุคคล ในลักษณะเช่นเดียวกันกับกองทุนบริหารจัดการและกองทุนสำรองตามมาตรา 73 และมาตรา 74 แห่ง Strata Schemes Management Act 2015 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกฎหมายระหว่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กับ Strata Schemes Management Act 2015 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย พบว่ากฎหมายออสเตรเลียมีบทบัญญัติที่วางหลักการและหลักเกณฑ์กำหนดกลไกทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการด้านการเงินที่เป็นระบบมากกว่ากฎหมายไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อพิจารณาตรา 44 และมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่วางหลักเกณฑ์เรื่องการปันหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินและอำนาจคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการออกระเบียบบริหารภายใน จะเห็นได้ว่ากฎหมายไทยยังมุ่งเน้นไปที่ความเป็นอิสระของนิติบุคคลแต่ละแห่งในการกำหนดระเบียบการบริหารภายใน ซึ่งปรากฏตามตรา 48 และมาตรา 49 ซึ่งเป็นเรื่องปัจเจกของนิติบุคคลแต่ละหมู่บ้านจัดสรร และไม่มีมาตรการทางกฎหมายอันเป็นมาตรฐานที่สอดคล้องกับการคุ้มครองสิทธิชุมชนในขอบเขตพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดสิทธิชุมชน

ที่เป็นสิทธิทางรัฐธรรมนูญประการหนึ่งที่มีลักษณะมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมภายในกลุ่มสังคมชุมชน แม้ในทางปฏิบัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจกำหนดรายละเอียดการให้บริการสาธารณะได้โดยคณะกรรมการหรือมติที่ประชุมใหญ่ตามโครงสร้างองค์การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎกระทรวงว่าด้วยการขจัดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 และข้อบังคับกำหนด แต่การที่ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับกองทุนไว้ในกฎหมายอย่างชัดเจน ย่อมสร้างอุปสรรคต่อการกำกับดูแลและก่อให้เกิดช่องว่างในการคุ้มครองสิทธิในการบริหารภายหลังการส่งมอบหน้าที่ตามตรา 44 โดยเฉพาะในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมักกำหนดค่าส่วนกลางและเงินกองทุนสำรองในอัตราที่ต่ำกว่าความเป็นจริงเพื่อจูงใจในการขาย แต่ไม่เพียงพอต่อการบริหารจัดการในอนาคต เมื่อไม่มีกรอบทางกฎหมายที่ชัดเจน คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งจึงกำหนดนโยบายการเงินแตกต่างกัน อันส่งผลทำให้การใช้สิทธิชุมชนที่กฎหมายดังกล่าวรับรองไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในแง่สิทธิตามรัฐธรรมนูญได้

การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นปัญหาเชิงนิติบัญญัติที่ส่งผลกระทบต่อความและการใช้สิทธิชุมชน เมื่อวิเคราะห์บทบัญญัติแล้วพบว่า แม้พระราชบัญญัติกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นหน่วยงานหลักในการเสริมสร้างสิทธิชุมชน หมายถึง สิทธิในการถือครอง การดูแลรักษา และการใช้ประโยชน์

จากทรัพย์สินสาธารณะของสมาชิก แต่กฎหมายดังกล่าวยังขาดการบัญญัติเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญ หมายถึง กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งถือเป็นกรณีการมอบอำนาจการปกครองตนเอง โดยผลกฎหมาย แต่ขาดเครื่องมือและมาตรการที่จำเป็น ช่องว่างทางกฎหมายนี้ไม่เพียงเป็นปัญหาในการปฏิบัติ แต่ยังก่อให้เกิดการจำกัดสิทธิชุมชนในเชิงโครงสร้าง ส่งผลให้สิทธิในการบริหารจัดการตนเองไม่สามารถบังเกิดผลได้อย่างเป็นรูปธรรม เนื่องจากขาดฐานทางการเงินที่มั่นคง เมื่อนิติบุคคลประสงค์จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์

ปัญหาดังกล่าว ย่อมส่งผลกระทบต่อสิทธิของหมู่บ้านจัดสรรที่มีสถานะทางการเงินที่อ่อนแอในการใช้สิทธิชุมชนและการเข้าถึงกระบวนการยุติธรรม เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติมาตรา 48 (4) แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 วางหลักว่า ให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการฟ้องคดีแทนสมาชิกที่ได้รับความสะดวก รวดเร็ว เช่น การฟ้องผู้จัดสรรที่ดินที่กำหนดค่าใช้จ่ายต่ำเกินไปจนก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผู้จัดสรรที่ดินไม่ส่งมอบเงินค่าประกันสาธารณูปโภคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่หากนิติบุคคลไม่มีเงินทุนสำหรับค่าทนายความและค่าธรรมเนียมศาล อำนาจดังกล่าวก็ไม่อาจใช้ได้ ทำให้สมาชิกไม่สามารถเข้าถึงความยุติธรรมได้ นอกจากนี้ อำนาจตามมาตรา 48 (5) ในการจัดบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการ เช่น การซ่อมแซมถนน การปรับปรุงสระว่ายน้ำ หรือการติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัย ก็ไม่อาจดำเนินการได้หากขาดทุนทรัพย์ ส่งผลให้สิทธิชุมชนในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางที่กฎหมายรับรองไว้

กลายเป็นเพียงสิทธิในทางทฤษฎี ไม่สามารถบังเกิดผลในทางปฏิบัติ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือ โครงการจัดสรรหลายแห่งต้องปล่อยให้ถนนชำรุดทรุดโทรมเป็นหลุมบ่อ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างดับลงโดยไม่มีงบประมาณซ่อมแซม หรือสระว่ายน้ำส่วนกลางที่เคยเป็นจุดขาย กลับถูกปิดร้าง เพราะค่าบำรุงรักษาสูงเกินกว่าที่ค่าส่วนกลางรายเดือนจะรองรับได้ สภาพการณ์เช่นนี้ไม่เพียงลดทอนคุณภาพชีวิต แต่ยังส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินของสมาชิกในโครงการตกต่ำลงอีกด้วย ข้อจำกัดนี้จึงเป็นการลดทอนสิทธิชุมชนในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของตนเอง

จากการวิเคราะห์ข้างต้น สรุปได้ว่า ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นปัญหาเชิงนิติบัญญัติที่มีนัยสำคัญต่อการใช้สิทธิชุมชน การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้บัญญัติคำนิยามของ “กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ไว้อย่างชัดเจน ก่อให้เกิดความคลุมเครือในสถานะทางกฎหมาย การตีความอำนาจของคณะกรรมการ และการขาดฐานทางกฎหมายสำหรับหน่วยงานกำกับดูแล ดังนั้น การบัญญัติคำนิยามและกรอบทางกฎหมายของ “กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ไว้ในกฎหมายระดับพระราชบัญญัติจึงเป็นความจำเป็น เพื่อยุติความไม่แน่นอนทางกฎหมาย และสร้างมาตรฐานทางการเงินให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่า แม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะถูกออกแบบมาให้มีความอิสระทางการบริหารและดูแลสาธารณูปโภคในขอบเขตพื้นที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ควรเพิ่มข้อเสนอการเพิ่มบทบัญญัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ

จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยจัดตั้งกองทุนส่งเสริมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในระดับจังหวัด และกรุงเทพมหานครเป็นกลไกเสริมด้วย โดยลักษณะกองทุนควรอยู่ภายใต้การบริหารของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งการเกิดขึ้นของกลไกนี้จะช่วยลดช่องว่างระหว่างนิติบุคคลที่มีสถานภาพทางการเงิน และศักยภาพด้านงบประมาณที่แตกต่างกัน ในแต่ละพื้นที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร ทำให้การใช้สิทธิชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่เรื่องการบริหารทรัพยากร การเข้าถึงกระบวนการยุติธรรมในฐานะผู้แทนสมาชิก สามารถมีผลได้จริงตามหลักความเสมอภาคและหลักนิติธรรม ที่รัฐธรรมนูญรับรอง การที่ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีบทบาทเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารกองทุน ย่อมมีส่วนช่วยเป็นกลไกทางกฎหมายที่เสริมศักยภาพหน่วยงานกำกับดูแลให้มีเครื่องมือทางการเงินในการแก้ไขปัญหาอย่างเป็นรูปธรรม และสร้างความเชื่อมั่นแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่าจะได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานของรัฐอย่างเป็นระบบ

■ บทสรุป

การที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้องมิได้มีบทบัญญัติหรือกฎหมายลำดับรองเกี่ยวกับบทบาทของนิติบุคคลหมู่บ้านและบทบัญญัติที่กำหนดรายละเอียดของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรเงินเพื่อจัดสวัสดิการ การบริการสาธารณะในรูปแบบกองทุนนิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรรซึ่งส่งผลให้ทางปฏิบัติของการบริหารงานของแต่ละนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจประสบปัญหาในแง่ของการกำกับดูแลโดยเจ้าพนักงานที่ดิน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในแต่ละจังหวัดตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านได้ เนื่องจากเป็นเรื่องที่ประชาคมสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีฉันทามติกำหนดระเบียบและวิธีการปฏิบัติกันเอง ซึ่งเป็นเรื่องทางเอกชนโดยแท้ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งย่อมมีความแตกต่างกันตามแต่ละบริบทสภาพแวดล้อมและจำนวนสมาชิกภายในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ จะเห็นเป็นปัญหาถึงความคลุมเครือของถ้อยคำบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งขาดเครื่องมือในการเยียวยาเบื้องต้นในกรณีที่เกิดข้อพิพาทเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคระหว่างสมาชิกนิติบุคคลกับเจ้าของโครงการ ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ในทางปฏิบัติว่ากระบวนการทางศาลจะสิ้นสุดอาจใช้เวลานาน ย่อมทำให้ผู้อยู่อาศัยเดือดร้อน การเพิ่มบทบัญญัติไว้ในกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นมาตรการที่มีสภาพบังคับนี้ ก็มีส่วนช่วยทำหน้าที่เป็นแหล่งเงินทุนฉุกเฉินสำหรับการเยียวยาเบื้องต้น

ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะว่า ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยให้เพิ่มบทบัญญัติเรื่อง “กองทุนส่งเสริมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจังหวัด” ไว้ในมาตรา 49/1 เป็นการเฉพาะ เพื่อบูรณาการการแก้ไขปัญหาสิทธิชุมชนเชิงพื้นที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ขาดแคลนทรัพยากร หรือถูกผู้จัดสรรเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมจนก่อเกิด

ผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างกระบวนการยุติธรรมเชิงชุมชนร่วมกับหน่วยงานรัฐในพื้นที่ซึ่งช่วยให้สมาชิกนิติบุคคล ในฐานะผู้บริโภคผู้ซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรได้รับการคุ้มครองมากยิ่งขึ้น โดยร่างมาตราดังกล่าว มีหลักการดังนี้

“มาตรา 49/1 ให้จัดตั้งกองทุนขึ้นในแต่ละ จังหวัดและกรุงเทพมหานคร เรียกว่า “กองทุน ส่งเสริมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจังหวัด” และ “กองทุนส่งเสริมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรุงเทพมหานคร” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็น ทุนหมุนเวียนสำหรับการสนับสนุนหรือให้กู้ยืม แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ที่สำคัญ และเพื่อส่งเสริมเสถียรภาพ ทางการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในเขตพื้นที่ และเพื่อการคุ้มครองสิทธิชุมชน ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ภายใต้บังคับตามวรรคแรก การบริหารกองทุน การจัดสรรเงิน การให้กู้ยืม และการติดตาม ประเมินผล ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยให้คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัด และคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกรุงเทพมหานครเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ กำกับดูแลการดำเนินงานของกองทุนในเขตพื้นที่ ของตน ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้มีกลไกการมีส่วนร่วม ของประชาชนผู้อยู่อาศัยในนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรในกระบวนการบริหารกองทุน

นอกจากนี้ ผู้เขียนเสนอว่าควรแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 49/2 ประกอบกัน เพื่อเป็นแนวทาง ซึ่งเป็นกรอบตามกฎหมายให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

“มาตรา 49/2 นอกเหนือจากค่าใช้จ่าย ในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา 50 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจจัดให้มี “กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” เพื่อเป็นเงินทุนสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็น หรือฉุกเฉินได้หรือกรณีตามที่ขอบังคับนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรกำหนด

รายได้ของกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามวรรคหนึ่ง ประกอบด้วย

- (1) เงินประเดิมที่ผู้จัดสรรที่ดินส่งมอบให้แก่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44
- (2) เงินที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บ เพิ่มเติมจากสมาชิกตามข้อบังคับ
- (3) เงินที่ได้รับจัดสรรหรือได้รับอนุมัติให้ กู้ยืมจากกองทุนส่งเสริมนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรตาม มาตรา 49/1

หลักเกณฑ์และวิธีการ การบริหารเงินและ การเรียกเก็บเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ตาม (2) ให้เป็นไปตามที่ข้อบังคับ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งได้รับความเห็นชอบ จากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกกำหนด”

ประการสุดท้าย ควรแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยการเพิ่มบทนิยามให้ชัดเจนไว้ในมาตรา 4 ดังนี้

“กองทุน นิติบุคคล หมู่บ้าน จัดสรร” หมายความว่า เงินและทรัพย์สินทุกประเภท ที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันไว้เป็นการเฉพาะ แยกต่างหากจากเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค เพื่อใช้เป็นทุน สำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือ เปลี่ยนทดแทนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค

หรือบริการสาธารณะ ตลอดจนเพื่อเป็นค่าใช้จ่าย
ที่จำเป็นหรือเร่งด่วนอื่นใดตามที่กำหนดไว้
ในพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบังคับ
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

■ บรรณานุกรม

Apichon Chantrasen. (n.d.). *Setting appropriate measures according to the characteristics of obligated persons*. Office of the Council of State.

Department of Lands, Ministry of Interior, Office of Real Estate Business Promotion. (2016). *Establishment of housing estate juristic persons*. Department of Lands.

Kittisak Prokkati. (2007). *Rights of individuals forming communities: A study on the rights of individuals, communities, and local administrative organizations to participate in the maintenance and utilization of natural resources and the environment under Sections 46, 56, and 290 of the Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2540*. Office of the Constitutional Court.

Kridsayuth Mangkon. (2017). *Legal status and types of Thai public organizations* [Master's thesis, Thammasat University].

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000, May 10). Royal Thai Government gazette. Rule 117 Session 45ก. pp. 1-23.

Ministerial Regulation on the Application for Registration, Administration, Supervision, and Dissolution of Housing Estate Juristic Persons B.E. 2545 (2002).

National Committee on Public Hearings and Impact Analysis on Draft Bills Proposed by Members of the House of Representatives or Eligible Voters. (2023). *Report on the public hearing and impact analysis of the draft Land Allocation Act (No. ...) B.E.* Secretariat of the House of Representatives.

National Intelligence Agency. (2024). Australia country profile, 2024. <https://almanac.nia.go.th/media/almanac/2024/01/Australia-2567.pdf>

New South Wales Government. (2020). *Statutory review of the NSW strata schemes laws* [Discussion paper].

New South Wales Government. (2025). *Roles and responsibilities in a strata scheme*. <https://www.nsw.gov.au/housing-and-construction/strata/roles>

Noppadol Polsane. (2017). *How the state benefits from promoting community rights in the conservation of natural resources and the environment in Thailand in light of human rights principles*. Individual academic paper, Constitution College, Institute of Constitutional Studies, Office of the Constitutional Court.

- Orathai Intachaiwong. (2017). Community rights in the management, maintenance, and utilization of natural resources and the environment. *Journal of Law and Local Society*, 1(1), 171-193. <https://so04.tci-thaijo.org/index.php/Ilsj/article/view/156658>.
- Pakawat Janyasutthiwong. (2018). A case study on the problems of housing estate juristic person registration under the Land Allocation Act B.E. 2543 in the Lower Northeastern Region II: Yasothon, Sisaket, Amnat Charoen, and Ubon Ratchathani Provinces. *Academic Journal of Sisaket Rajabhat University*, 12(1), 156-166.
- Pongpisanu Akkarapatrasri. (n.d.). *Legal problems concerning encroachment on public utility areas in housing estate projects within municipal areas* [Independent study, Ramkhamhaeng University].
- Regulation of the Central Land Allocation Committee on Criteria and Methods for Collecting Expenses for the Maintenance and Management of Public Utilities and Accounting B.E. 2545 (2002).
- Regulation of the Central Land Allocation Committee on the Establishment of Housing Estate Juristic Persons or Juristic Persons under Other Laws and the Application for Approval to Undertake Public Utility Maintenance B.E. 2545 (2002).
- Regulation of the Central Land Allocation Committee on the Transfer of Public Utilities to Housing Estate Juristic Persons or Juristic Persons under Other Laws, the Application for Approval to Undertake Public Utility Maintenance, or the Registration of Transfer of Assets as Public Property B.E. 2559 (2016).
- Sanan Chusakun, Sodsai Sarangsarak, Nuntachot Chairat, Pairin Saosai, Usanee Kabut, Akin Bunthon, Wirada Namthai, Lertsak Khamkhongsak, Phichan Thipwong, Suphot Singkhachan, Bunthong Saduak, Malee Suphadi, Sathorn Prangphet & Luean Srisupho. (2007). Community rights project study, Northeastern Region: Final research report. Office of the Science, Research and Innovation Promotion Commission.
- Sanyalux Panwattanalikit. (2024). Legal issues concerning land use and dispute resolution in land allocation projects. *Journal of Law and Local Society*, 8(2), 188-208.
- Siriwan Kamolsuksathit. (2019). The law on housing estate juristic persons and the management of common property and public utilities. *Journal of Humanities and Social Sciences, Nakhon Sawan Rajabhat University*, 6(2), 249-260.
- Somsak Iampalapyai. (2019). *Land allocation law: Land allocation for living, land development, and private land surveyors*. Nititham Publishing.

Strata Schemes Management Act 2015
No. 50 (NSW).

Torpong Kittianuphong. (2019). *Theory
of fundamental rights* (2nd ed.).
Winyuchon Publishing.

