

T 156627

จากการที่ประเทศไทยได้มีการขยายตัวในเรื่องของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทำให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก โดยที่กฎหมายที่ใช้ในการควบคุมธุรกิจจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว รวมทั้งมีหลักการและรายละเอียดที่ไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม ปัจจุบันหลายประการ รัฐบาลจึงได้ออกกฎหมายใหม่แก้ไขกฎหมายเก่าด้วยการกำหนดมาตรฐานในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัดและกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน แม้ว่าพระราชบัญญัติฉบับนี้จะได้มีการแก้ไขและกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อลดขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การคุ้มครองผู้บริโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญามาตรฐานตามมาตรา 34 หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามมาตรา 37 การค้ำประกันสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการกำหนดเงื่อนไขในการบำรุงสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 และ 44 แต่ปรากฏว่าความตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังคงมีช่องว่างของกฎหมายที่ทำให้การปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่สามารถบังคับให้สมกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ได้ทำการแก้ไขให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

จากการศึกษาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการจัดสรรที่ดินเห็นว่าการที่ภาครัฐได้พยายามแก้ไขกฎหมายฉบับนี้เพื่อให้เป็นกฎหมายหลักในการพิจารณาโครงการจัดสรรที่ดิน แต่ก็ยังไม่มีมีการแก้ไขให้การอนุญาตจัดสรรที่ดินที่เป็นระบบหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการพิจารณาและควบคุมดูแล (One Stop Service) รวมทั้งการที่จะมีหน่วยงานคอยติดตามและสนับสนุนให้ผู้จัดสรรที่ดินได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่ได้รับความเห็นชอบแผนผังโครงการที่ขออนุญาตไว้ เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งการที่จะนำระบบการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) เข้ามาใช้บังคับในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับนี้

TE 156627

Since many years have witnessed a rapidly increasing of Thai citizens, the need of land allocation and accommodation projects has been raising throughout the country. Land allocation laws; however, had been used for long period. Many concepts and articles did not appropriate with our economic and society in the present days. For this reason, the government enacts an amendment promulgating the revised provisions of Land Development Act in order to establish the protection for consumer who buys allocated land, in particular, the provisions concerning acquisition of rights of the land and responsible person for the maintenance of public services and infrastructures. In addition, the government hands authority to give permission and supervise to the administrative center of the provinces, also prescribes the exact period of giving permission to stimulate the growth of land allocation business.

TE 156627

Although the amendment changes and prescribes provisions in order to eliminate inappropriate procedures in land allocation, including consumer protection; *inter alia*, standard form of contract, in accordance with Article 34, registration of rights and juristic acts for the buyers, in accordance with Article 37, and suretyship of infrastructure and public services and prescription of conditions for maintenance of infrastructure, in accordance with Article 43 and 44, the Land Development Act B.E. 2543 has still loopholes that directly affect the enforcement in serving the objectives of the law.

The author studies laws related to land development and real business, and considers that the government has improved the Land Development Act to be a main law applying for land development projects, but lack of organizing one authority that can manage all aforementioned procedures, so called One-Stop Service. Moreover, the Government should set up a superintendent to monitor and give support to real business in order to keep it following the project that has been permitted by the Government.