

พระราชบัญญัติว่าด้วยออกข้อบัญญัติมาตรฐานการแบ่งเขตของมลรัฐ ค.ศ. 1926 และ
พระราชบัญญัติว่าด้วยการออกข้อบัญญัติมาตรฐานการวางแผนผังเมือง ค.ศ. 1928 ซึ่ง
เป็นกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

วัตถุประสงค์ของการวิจัย เพื่อให้ทราบหลักการและมาตรการควบคุมของรัฐ
ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดินและบ้านจัด
สรร และกฎหมายอื่นของประเทศไทยที่เกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับหลังโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
และบ้านจัดสรรที่กระทบต่ออำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบ้านจัดสรร เพื่อเป็น
แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้เหมาะสม ในการวิจัยนี้ได้ดำเนินการ
วิจัยด้านเอกสาร

ผลการวิจัยพบว่า ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เรื่องควบคุมการ
จัดสรรที่ดินของเอกชนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราช
บัญญัติว่าด้วยสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.
2518 ยังไม่มีบทบัญญัติครอบคลุมการกำหนดคสิทธิและหน้าที่ควบคุมผู้ซื้อและ/หรือ
สมาชิกในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรให้อยู่ในกรอบตามข้อตกลงที่เป็นเงื่อนไขบังคับหลัง
โอนกรรมสิทธิ์ของสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านจัดสรร อันเป็นการจำกัดการใช้สอย
ที่ดินและอาคาร เนื่องจากยังคงเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ซึ่งบุคคลภายนอกผู้รับโอนไม่มีนิติ
สัมพันธ์กับผู้จัดสรรอาจฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติได้ นำไปสู่ปัญหาความเสื่อมโทรมของชุมชน
ความไม่เป็นระเบียบขาดความสงบ ร่มรื่น ความสวยงาม ไม่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์
ของการเป็นที่อยู่อาศัย จึงสมควรปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้มีมาตรการควบ
คุมกำหนดคสิทธิและหน้าที่ครอบคลุมผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนทุกคนให้ปฏิบัติตาม เช่น การ
กำหนดให้ข้อตกลงหรือเงื่อนไขจำกัดการใช้สอยที่ดินและบ้านจัดสรรเป็นทรัพย์สิน
การมีผู้แทนชุมชนในรูปคณะกรรมการชุมชนบ้านจัดสรร สภาพบังคับของการฝ่าฝืน
ข้อตกลง การประสานงานของเจ้าพนักงานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดความ

สัมพันธและประสานงานของเจ้าพนักงานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทำให้การบังคับใช้
กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อันจะนำไปสู่ความสงบสุขเป็นระเบียบเรียบร้อย
ของชุมชนบ้านจัดสรร