



การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลทางกฎหมาย
Management of housing estate juristic persons according
and Legal Consequences

ฉัตรชัย นาถำพลอย

Chatchai Nathamploy

บริษัทซีเอสแอล ลอร์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

C.S.L. Law and Property Co., Ltd.

E-mail: Chatchai@gmail.com

๙-----๓

บทคัดย่อ

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารหมู่บ้านจัดสรรนั้น จะมีลักษณะที่แตกต่างจากนิติบุคคลประเภทห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชน ที่ต้องอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นหลักในการดำเนินการบริหารจัดการ มีวัตถุประสงค์มุ่งแสวงหาผลกำไร แบ่งปันผลกำไร ซึ่งต่างจากการบริหารจัดการนิติหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่เกี่ยวข้องกับการแสวงหาผลกำไรแต่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการชุมชนที่อาศัยอยู่ และรวมบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนส่วนกลางร่วมกัน มีคณะกรรมการที่ได้รับเลือกมาจากเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินแปลงจัดสรรเข้ามามีบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและไม่ได้รับค่าตอบแทน เป็นเรื่องของจิตสาธารณะ โดยมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินปีพ.ศ.2543 เป็นหลักในการใช้ขับเคลื่อนในการบริหารจัดการ รวมถึงกฎกระทรวง ระเบียบกรมที่ดิน

คำสำคัญ: การบริหารจัดการ; นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร; ผลทางกฎหมาย



Abstract

The management of the housing estate juristic person management Will have characteristics that are different from legal entities in the type of limited partnership or limited company or public company That requires the Civil and Commercial Code as the main source of management operations With the objective of seeking profit Profit sharing This is different from the management of housing law, which does not involve profit-making but the management of the communities in which it lives. And collectively manage central property together There is a committee selected from the owner of the ownership of the land allocated to manage the central property and not receive compensation. It's a matter of public mind. With the Land Allocation Act 2000 Is the key for driving management Including ministerial regulations Department of Lands Regulations.

Keywords: Management; housing estate juristic persons; legal results

บทนำ

ในอดีตนั้นเดิมเมื่อกลุ่มผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่นำที่ดินมาจัดสรรแบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อยแล้วนำที่ดินแปลงย่อยมาทำเป็นโครงการบ้านจัดสรรขายให้แก่ประชาชนที่มีความต้องการบ้านจัดสร้อยู่อาศัยและเมื่อผู้ประกอบการเหล่านั้น ขายโครงการบ้านจัดสรรได้ผลกำไรไปหมดแล้วก็จะปล่อยทิ้งโครงการบ้านจัดสรรไปไม่รับผิดชอบตามคำโฆษณาที่ให้ไว้แก่ผู้ซื้อสร้างความเดือดร้อนให้ผู้ซื้อ พอเรื่องเจียบผู้ประกอบการเหล่านั้นก็กลับมาจัดสร้างโครงการบ้านจัดสรรขึ้นมาใหม่โดยมีการเปลี่ยนแค่ชื่อโครงการ และเมื่อปล่อยขายบ้านจัดสรรให้กับผู้ต้องการบ้านซื้อหมดแล้วผู้ประกอบการก็จะปล่อยทิ้งโครงการบ้านจัดสรรที่ตนได้จัดสร้างขึ้นนั้นอีกวนเวียนอยู่เช่นนี้เกิดปัญหาเดิม ๆ ซ้ำซาก หลายโครงการบ้านจัดสรรปล่อยทิ้งสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ เช่น ถนนหนทาง ฟุตบาททางเท้า ท่อระบายน้ำระบบไฟฟ้าแสงสว่าง สวนสาธารณะ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดทรุดโทรมเสื่อมสภาพ ไม่มีความปลอดภัย ผู้ที่ซื้อบ้านจัดสรรได้รับความเดือดร้อน มีเรื่อง



ร้องเรียนเป็นคดีความอยู่เป็นเนืองนิตย์ เป็นปัญหาด้านความสงบสุขของประชาชนแม้จะมีประกาศจากคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เพื่อแก้ปัญหา (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286, 2515) สุดท่ายรัฐบาลต้องเข้ามาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวแทนผู้ประกอบการ กลายมาเป็นภาระให้แก่ภาครัฐหรือหน่วยงานของรัฐ ถ้าอยู่ในเขตเทศบาลนั้นก็ต้องตกเป็นหน้าที่ของเทศบาลแต่ถ้าอยู่ในเขตตำบลองค์การบริหารส่วนตำบลก็ต้องเข้าไปช่วยดูแลและเจียดเงินงบประมาณแผ่นดินเข้าไปช่วย เข้าไปเป็นผู้ดูแลรักษาปรับปรุงแก้ไขสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ โดยการนำเอาภาษีของแผ่นดินที่จัดเก็บได้มาหักกับงบประมาณในการแก้ไขปัญหาที่ผู้ประกอบการได้สร้างขึ้นเป็นจำนวนมาก ขณะที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินมิได้เข้ามารับผิดชอบต่อสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ รวมถึงบริการสาธารณะที่ดินได้จัดให้มีขึ้นแต่อย่างใด (จุไรพร ภูเฝือก, 2529)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

งานบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นงานที่ต้องแก้ปัญหาสังคม เพื่อให้คุณภาพชีวิตผู้ที่อาศัยอยู่ภายในชุมชนดีขึ้น มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตัว ตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องมีการบำรุงดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลที่ได้รับการเลือกตั้งเพื่อให้เข้ามาใช้อำนาจบริหารจัดการ มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในแปลงจัดสรรควบคุมกำกับกับการใช้อำนาจบริหารของคณะกรรมการนิติบุคคลให้เป็นไปตามมติของที่ใหญ่สมาชิก โดยอาศัยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นหลักในการใช้ขับเคลื่อนในการบริหารจัดการ รวมถึงกฎกระทรวง ระเบียบกรมที่ดิน มีการร่างข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดทำขึ้นโดยผ่านมติที่ประชุมของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรรซึ่งมีสภาพบังคับทางกฎหมายหากไม่ปฏิบัติตาม ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นแต่ละหมู่บ้านจะมีความแตกต่างกันออกไปตามความประสงค์ของเสียงส่วนใหญ่ของมติที่ประชุม ดังนั้นในการประชุมใหญ่เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นและร่างข้อบังคับเพื่อใช้ร่วมกันนั้นจึงเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งที่ผู้ซื้อที่ดินควรให้ความสำคัญ เนื่องจากข้อบังคับจะเป็นเสมือนแบบแผนหลักปฏิบัติ กำหนดสิทธิและหน้าที่ให้สมาชิกผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องปฏิบัติ รวมถึงคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ซึ่งได้รับเลือกตั้งจะต้อง



บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับที่ได้มีการจัดทำขึ้น

ในการบริหารจัดการงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีบุคคลที่เกี่ยวข้องหลักๆ 3 ฝ่าย 1. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้อำนวยการบริหารจัดการรวมถึงพนักงาน เช่น ผู้จัดการนิติบุคคล ชุกรการ พนักงานช่าง พนักงานรักษาความปลอดภัย คนงานสวน เป็นต้น 2. สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ลูกบ้าน) และ 3. กรมที่ดิน

1. หน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรรมการหมู่บ้านจัดสรรมาจากการเลือกตั้งของสมาชิกหมู่บ้านจะทำหน้าที่การบริหารจัดการสาธารณูปโภค และให้บริการสาธารณะเช่น การใช้สโมสร การใช้สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น เป็นต้น

บริหารจัดการระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายใน เช่น ห้ามส่งเสียงดังหลังเวลา 20.00 น. ห้ามเลี้ยงสัตว์ที่อาจเกิดอันตรายแก่เพื่อนบ้าน ห้ามจอดรถบนทางเท้า ฯลฯ แม้แต่การยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป เช่น มีคนนำรถบรรทุกมาเปิดทางเข้าหมู่บ้าน หรือความเดือดร้อนจากกลิ่นเหม็น น้ำเน่าเสียงดังจากโรงงานที่อยู่ใกล้เคียงหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

ผู้ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจึงจำเป็นต้องมีวิสัยทัศน์ของการเสียสละ มีจิตสำนึกสาธารณะ ทำงานด้วยความโปร่งใส และเมื่อไหร่ก็ตามที่กรรมการคนใดคนหนึ่งนำเงินส่วนกลางไปใช้ส่วนตัวก็就会有ความผิดฐานยักยอกทรัพย์ทันที โทษถึงติดคุกและต้องชดเชยหนี้ทั้งหมดคืนให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. สมาชิกนิติบุคคล (ลูกบ้าน)

กฎหมายระบุว่าผู้ซื้อบ้านจัดสรร หรือที่ดินจัดสรรทุกรายจะกลายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอัตโนมัติ ต้องร่วมรับผิดชอบค่าส่วนกลางซึ่งถือว่าเป็นหน้าที่ ร่วมเสนอแนะกฎเกณฑ์การอยู่อาศัย การใช้พื้นที่ส่วนกลาง ฯลฯ ซึ่งหมายความว่าสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ต้องมีหน้าที่ไปประชุมในที่ประชุมใหญ่ของหมู่บ้าน ค่าส่วนกลางจ่ายตามขนาดพื้นที่ / ประเภทใช้งานการบริหารจัดการในการทำหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการหมู่บ้านและที่



ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้านในทุก ๆ เรื่องโดยเฉพาะการกำหนดอัตราการเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางรายเดือนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้าน

3. กรมที่ดิน

กรมที่ดินจะเป็นหน่วยงานโดยตรงในการรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เสมือนกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ที่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนบริษัทจำกัด นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่ในเขตอำเภอใดหนึ่ง ตัวแทนผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรรจะต้องนำเอกสารต่างๆ เช่น เอกสารวาระการประชุมเพื่อให้มีการยื่นจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลพร้อมด้วยร่างข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไปยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินในเขตหรืออำเภอนั้น

ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร ควรจะเข้าประชุมสมาชิกหมู่บ้านทุกครั้งเพื่อปกป้องสิทธิประโยชน์ของตัวเองสมาชิกเองโดยอัตราค่าเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางมักจะ

เท่าๆ กันในหมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดเท่ากันและใช้ประโยชน์จากบ้านเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียวกันสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่มีบ้านขนาดแตกต่างกันไป เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโด ฯลฯ เจ้าของบ้านขนาดแตกต่างกันก็มีหน้าที่จ่ายเงินค่าส่วนกลางในอัตราที่เพิ่มขึ้นตามขนาดของพื้นที่ หรือหากนำบ้านไปทำเป็นร้านอาหาร โรงเรียนอนุบาล เปิดบริษัท ฯลฯ ซึ่งเป็นการใช้งานที่นอกเหนือจากการอยู่อาศัย ก็ต้องจ่ายค่าส่วนกลางที่ต่างออกไป ซึ่งก็แล้วแต่จะตกลงในที่ประชุมใหญ่ประจำหมู่บ้าน

สรุป การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นการบริหารจัดการภายใต้ข้อบังคับของหมู่บ้านที่ร่วมกันจัดทำขึ้น มีการจัดสรรหน้าที่ความรับผิดชอบออกเป็นส่วนงาน เช่น ฝ่ายบริหารจะมีประธานคณะกรรมการนิติบุคคลมีอำนาจในการลงนามผูกพันต่อองค์กรภายในและภายนอก แต่หากเป็นเอกสารที่เกี่ยวกับการเงินจะต้องมีกรรมการฝ่ายการเงินร่วมลงนาม มีงบประมาณรายได้มาจากการจัดเก็บค่าส่วนกลางทั้งนี้สำนักงานที่ดินจะเป็นผู้ตรวจสอบรายรับรายจ่าย นิติบุคคลจะต้องส่งบัญชีรับจ่ายประจำเดือนและงบดุลให้กับสำนักงานที่ดินและต้องปิดประกาศแจ้งให้สมาชิกผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในแปลงจัดสรรในที่เปิดเผยหรือที่ทำการนิติบุคคลทุกเดือน



กฎหมายที่เกี่ยวนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่โดยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 65) นิติบุคคล เป็นบุคคลประเภทหนึ่งเกิดขึ้นเพราะอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย นิติบุคคลเมื่อได้จัดตั้งขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว กฎหมายได้รับรองสถานะของนิติบุคคลเป็นบุคคลอีกประเภทหนึ่งต่างหากจากบุคคลธรรมดาที่มีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามบทบัญญัติทั้งปวงแห่งกฎหมายในขอบวัตถุประสงค์ ตามข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง นิติบุคคลเป็นบุคคลที่มีขึ้นได้ด้วยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย มีนักกฎหมายหลายท่านได้อธิบายความหมายของคำว่า “นิติบุคคล” ซึ่งมีความหมายที่ใกล้เคียงกัน เช่นนิติบุคคลที่กฎหมายสมมุติขึ้นนี้ไม่ใช่บุคคลที่มีชีวิตจิตใจ กฎหมายเรียกวานิติบุคคลต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้ จึงจะมีสภาพบุคคลขึ้นได้ แต่ไม่จำเป็นต้องเป็นชนิดที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาจก่อตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลโดยกฎหมายอื่นก็ได้ (จิตติ ตึงศภัทย์, 2557)

กฎหมายที่ใช้บังคับในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำคัญจะมีด้วยกัน 4 ฉบับ

1. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
2. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. ระเบียบคณะกรรมการการการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545
4. ระเบียบคณะกรรมการการการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 (ศิริพัฒน์ ศรีจันทร์, 2546)

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีลักษณะเป็นกฎหมายที่กระจายอำนาจให้ชุมชนได้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการกันเองภายในชุมชน งานบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นงานที่ต้องแก้ปัญหาสังคมเพื่อให้คุณภาพชีวิตผู้ที่อาศัยอยู่ภายในชุมชนดีขึ้น มีความปลอดภัยใน



ชีวิตและทรัพย์สินตัว ตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องมีการบำรุงดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นแต่ละหมู่บ้านจะมีความแตกต่างกันออกไปตามความประสงค์ของเสียงส่วนใหญ่ของมติที่ประชุม ดังนั้นในการประชุมใหญ่เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นและร่างข้อบังคับเพื่อใช้ร่วมกันนั้นจึงเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งที่ผู้ซื้อที่ดินควรให้ความสำคัญ เนื่องจากข้อบังคับจะเป็นเสมือนแบบแผนหลักปฏิบัติ กำหนดสิทธิและหน้าที่ให้สมาชิกผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องปฏิบัติตามคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ซึ่งได้รับเลือกตั้งจะต้องบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามข้อบังคับ

สรุป

สรุปได้ว่าการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลทางกฎหมายนั้นเป็นการผสมรวมกันระหว่างแนวคิดที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้นเพราะผลของสัญญาหรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา (Contractual theory) และทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล (Aggregate theory) กล่าวคือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น สืบเนื่องมาจากการมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เข้าหลักทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้นเพราะผลของสัญญาหรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา (Contract theory) และหากภายหลังครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตร 23 (5) แล้วผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รวบรวมจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยกัน จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เพื่อประชุมลงมติเห็นชอบร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งการรวมกลุ่มของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนดังกล่าวเป็นการรวมกลุ่มเป็นคณะบุคคลจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เข้าหลักทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล (Aggregate theory)



เอกสารอ้างอิง

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (2515, 29 พฤศจิกายน). ราชกิจจานุเบกษา. ฉบับพิเศษ เล่มที่ 89 ตอนที่ 182.

จุไรพร ภูเฝือก. (2529). *การจัดสรรที่ดินของเอกชน* (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ประมาณ เลื่องวัฒนะวิช. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรื่องควรรู้คนอยู่หมู่บ้าน. สืบค้น กุมภาพันธ์ 2563, จาก [http:// www.softbizplus .com/home](http://www.softbizplus.com/home).

จิตติ ดิงศกัทย. (2557). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ศิริพัฒน์ ศรีจันทร์. (2546). *แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น* (รายงานการวิจัย). ขอนแก่น: มหาวิทยาลัยขอนแก่น.