

บทที่ 5

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

บทสรุป

จากการศึกษาสภาพปัญหาของการจัดสรรที่ดินตลอดจนอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎกระทรวงที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันมีแนวคิดในการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนบ้านจัดสรรและรูปแบบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ตามแนวคิดของกฎหมายต่างประเทศที่ได้ศึกษามาในบทที่ 2 และ 3 ที่กล่าวมาแล้วจะเห็นว่าก่อนจะมีการพัฒนาองค์กรหมู่บ้านจัดสรรได้มีการบริหารองค์กรในรูปแบบอาคารชุดมาก่อน โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับล่าสุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้มีการกำหนดรูปแบบการบริหารองค์กรให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและความเป็นอยู่ของสมาชิก แต่ธุรกิจการจัดสรรที่ดินมีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งรัฐบาลได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อมาควบคุมการจัดสรรที่ดินและคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม แม้ว่าจะประกาศใช้กฎหมายฉบับนี้แล้วก็ยังเกิดปัญหาขึ้นมากมาย โดยเฉพาะในเรื่องของการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจึงได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จึงได้มีการออกกฎหมายฉบับใหม่มาใช้บังคับคือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีเนื้อหาสาระหลายหมวดหมู่ โดยเฉพาะในเรื่องของการดำเนินการโอนสาธารณูปโภคที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 มี 3 วิธี ซึ่งวิธีแรก ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยรวมกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลจัดการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรกันเอง จึงเห็นว่ามีระบบที่ควบคุมการบริหารงานจากสมาชิกหรือผู้ที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านนั่นเอง โดยใช้อำนาจหน้าที่ผ่านทางคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้ให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านไว้ตามมาตรา 48 มีอำนาจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคจากสมาชิกทุกราย เพื่อนำมาบำรุงรักษา และบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและใช้การได้เท่านั้น

นอกจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้วยังมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดระเบียบในการใช้สอยสาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจรรยาภายในที่ดินจัดสรรรวมไปถึงหน้าที่รายงานการดำเนินการงบบุค บัญชีรายรับ-รายจ่าย แต่โดยส่วนใหญ่มักไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร เพราะไม่มีกฎหมายควบคุมการใช้อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านตลอดจนบทลงโทษคณะกรรมการหมู่บ้าน หากการดำเนินการทำให้เกิดความเสียหายต่อสมาชิก ประกอบกับนิติบุคคลหมู่บ้านส่วนใหญ่ขาดงบประมาณในเรื่องเงินที่เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจึงเกิดสภาพปัญหาสาธารณูปโภคที่เป็นถนน เมื่อใช้นานวันเข้าก็ทรุดโทรมเป็นหลุมเป็นบ่อ กลางคืนไฟส่องถนนก็ไม่สว่างติดบั้งดับบั้ง ท่อระบายน้ำก็ระบายน้ำไม่ดีฝนตกที่ไรก็เกิดน้ำท่วมขังขยะมูลฝอยมีมากมายไม่มีคนเก็บทำความสะอาด สวนสาธารณะอยู่ในสภาพไม่พร้อมใช้งานหญ้าขึ้นรก รุงรังความปลอดภัยของชุมชนในเรื่องของชีวิตและทรัพย์สินของสมาชิก การทะเลาะเบาะแว้งกันระหว่างสมาชิกภายในหมู่บ้าน ปัญหาต่างๆ เกิดจากขาดปัจจัยและผู้ดูแลที่เป็นรูปธรรม จากสภาพปัญหาดังกล่าวนำมาสู่การพิจารณาที่จะเพิ่มเติม แก้ไขกฎหมายในเรื่องของอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตลอดจนการควบคุมการใช้อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบทลงโทษคณะกรรมการหมู่บ้านให้สอดคล้องกับแนวนโยบายของภาครัฐที่ต้องการมุ่งเน้นการกระจายอำนาจบริหารให้แก่ประชาชนโดยให้ประชาชนดูแลกันเองภายในชุมชนของตนเอง เพราะผู้ที่อยู่ร่วมกันสามารถรับทราบความต้องการของชุมชนด้วยตนเองได้เป็นอย่างดี ตลอดจนแนวคิดการมีส่วนร่วมในการอยู่ร่วมกันในหมู่บ้านเดียวกัน รวมไปถึงการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะที่สมาชิกทุกคนต้องใช้ร่วมกันเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นภายในภาคพื้นดินนั้น จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อที่ดินส่วนใหญ่ยังไม่เห็นความสำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นว่าเป็นการดำเนินการที่ยุ้งยาก ในการดำเนินการจึงเกิดปัญหาในการรวมตัวกันในทางปฏิบัติ ซึ่งปรากฏว่าตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบันพบที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรน้อยมาก เมื่อเทียบกับจำนวนโครงการจัดสรรที่ดินที่เกิดขึ้นและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นแล้วก็ไม่ประสบความสำเร็จในการดำเนินการบริหาร เนื่องด้วยสาเหตุหลายประการดังนี้ คือ ปัญหาในเรื่องของสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับโอนมาดูแลรักษา ปรากฏว่าไม่มีคำนิยามที่ชัดเจนว่าอะไรเป็นสาธารณูปโภคบ้าง มีแต่ความหมายของคำว่า “บริการสาธารณะ” ในมาตรา 4 เท่านั้น จึงทำให้สับสนต่อการดำเนินการจึงเกิดความสับสนกันว่าทรัพย์สินภายในหมู่บ้านประเภทใดเป็นสาธารณูปโภคและประเภทใดเป็นบริการสาธารณะกันแน่ ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเนื่องจากกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากสมาชิกเป็นรายเดือน ซึ่งการจัดเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นปัญหาอย่างมาก เพราะนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อาจ

จัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากสมาชิกได้ทุกวันในแต่ละเดือน จึงทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขาดสภาพคล่องทางการเงินไม่มีเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารงานปัญหาดังกล่าวดูแล้วก็เป็นเรื่องปกติ แต่พิจารณาให้ดีจะเห็นว่าเป็นหัวใจหลักในการบริหารจัดการ ในการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพราะหากขาดปัจจัยคือ เงิน และบุคลากรผู้มีความรู้ความสามารถแล้วการดำเนินการก็จะไม่ประสบความสำเร็จ จึงมีแนวคิดในการเสนอให้เพิ่มเติมกฎหมายในเรื่องของการให้อำนาจหน้าที่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคเพื่อนำเงินรายได้มาเป็นงบประมาณใช้จ่ายภายในหมู่บ้านตลอดจนเสนอแนวคิดในการควบคุมการใช้อำนาจของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ดำเนินการเป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวไม่ทำให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิก หากคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการเอาเปรียบหรือหาผลประโยชน์ให้กับตนเองหรือพวกพ้องจึงพิจารณาให้ควรเพิ่มเติมบทลงโทษไว้ด้วยจะได้เป็นการป้องกันปัญหาต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นตลอดจนเป็นการปรามผู้ที่คิดจะกระทำให้กลับต่อบทกำหนดโทษดังกล่าว ดังนั้น จะเห็นได้ว่าปัญหาหลายประการที่เกิดขึ้นดังกล่าวเกิดจากบทบัญญัติกฎหมายที่ยังมีช่องว่างและขาดสภาพบังคับไม่สามารถใช้บังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ทำให้ไม่มีจุดสนใจในการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะเห็นความสำคัญของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรทำให้เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่รัฐต้องการกระจายอำนาจการบริหารให้แก่ประชาชนปกครองตนเองเพราะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้อยู่อาศัยจะทราบถึงความต้องการที่แท้จริงในชุมชนของตน และแนวคิดการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน เมื่ออาศัยอยู่ร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรรเดียวกันเพราะการบริหารงานชุมชนต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจของคนในชุมชน รวมถึงแนวคิดด้านผลประโยชน์เนื่องจากสมาชิกหรือผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรมีผลประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินของส่วนรวมจึงเห็นควรมีการปรับปรุง แก้ไขหรือเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการนำไปปฏิบัติให้เกิดประโยชน์และทันกับความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจและสังคมตลอดจนความต้องการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหลาย อย่างไรก็ตาม ผลที่ตามมาของการบริหารจัดการและดูแลสาธารณูปโภคที่ดีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือการมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีสังคม สภาพแวดล้อมและเพื่อนบ้านที่อบอุ่นนอกจากนี้ยังช่วยเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้คงสภาพที่ดีในระยะยาว ขณะที่ผู้อยู่อาศัยร่วมภายในหมู่บ้าน จะต้องมีการใช้จ่ายเฉลี่ยร่วมกัน เพื่อก่อให้เกิดผลดีดังกล่าว ขณะเดียวกันก็มีความจำเป็นในการรักษาสิทธิด้วยการควบคุมและตรวจสอบการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดความถูกต้อง โปร่งใสและเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาถึงประเด็นปัญหาของมาตรการทางกฎหมายในเรื่องการใช้อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตระเบียบจัดตั้งการบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ยังมีความไม่สมบูรณ์และชัดเจนเพียงพอ ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพรวมและผู้ที่เกี่ยวข้องในหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดซึ่งจากการศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของต่างประเทศและนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ผู้เขียนพบว่ามีความปัญหาทางกฎหมายที่เกิดขึ้นหลายประการตามที่ได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 4 ผู้เขียนจึงเห็นควรเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินในส่วนที่มีอยู่เดิมให้มีผลบังคับใช้ที่เป็นประโยชน์มีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น และให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายดังนี้

1. ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้ให้คำนิยามคำว่า “บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ขออนุญาตการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(4) ซึ่งกฎหมายให้คำนิยามไว้แต่ไม่ได้ให้คำนิยาม “สาธารณูปโภค” ทำให้เกิดปัญหาว่าอะไรบ้างที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจะมีผลในการค้าประกันการบำรุงรักษาค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการโอนกรรมสิทธิ์ จึงเห็นควรเพิ่มเติมนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” ให้ชัดเจนไว้ในมาตรา 4 เพื่อให้ “บริการสาธารณะ” กับ “สาธารณูปโภค” มีความหมายแตกต่างกันตามเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนี้

2. การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ในมาตรา 4 ได้กำหนด “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สิน หรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย ซึ่งเป็นเรื่องที่คุณประกอบการไม่สามารถประกอบการให้ค้ำประกันได้เพราะหากแบ่งที่ดินเพียงสิบแปลงเพื่อขายและนำบทบัญญัติในเรื่องนี้มาใช้บังคับแบบเต็มรูปแบบจะเป็นผลให้ผู้ประกอบการได้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่าจึงหาทางออกโดยการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินซึ่งยากต่อการตรวจสอบควบคุม ซึ่งในการกำหนดคำนิยามในเรื่องการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 4 เป็นการจำกัดจำนวนน้อยเกินไป ไม่เหมาะสมกับ

สถานะเศรษฐกิจที่ดินในปัจจุบันและเป็นการลดลอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ผู้เขียนจึงเห็นควรแก้ไข โดยกำหนดให้มีการแบ่งแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สี่สิบแปลงขึ้นไป ซึ่งจะสามารถดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ ในสถานะเศรษฐกิจที่กำลังตกต่ำขณะนี้ เช่น กำหนดให้การจัดสรรที่ดินแยกประเภทเป็น 2 กลุ่ม โดยให้มีบทบัญญัติแยกไว้ตามความเหมาะสมของกลุ่ม เช่น

2.1 การจัดสรรที่ดินพร้อมอาคารหรือเพื่อก่อสร้างอาคาร

2.1.1 กลุ่มสิ่งปลูกสร้างพื้นที่น้อย เช่น ทาวน์เฮ้าส์ ห้องแถว อาคารพาณิชย์หรืออาคารพื้นที่น้อยประเภทอื่นที่ใช้พื้นที่ไม่เกิน 25 ตารางต่อหน่วย กลุ่มนี้เป็นกรณีปลูกอาคารขาย ควรกำหนดขนาดพื้นที่ในการจัดสรรและจำนวนอาคารเป็นเกณฑ์แบ่งประเภท เช่น หากโครงการใช้เนื้อที่ไม่เกิน 2 ไร่ ซึ่งมีอาคารไม่เกิน 30 หลังขึ้นไป ให้อยู่ภายใต้บังคับเป็นต้น เมื่ออยู่ภายใต้บังคับแล้วจะกำหนดเงื่อนไขอย่างไรนั้นก็ให้เหมาะสมกับขนาดของโครงการโดยไม่ให้เป็นภาระของฝ่ายผู้ประกอบการหรือฝ่ายผู้ซื้อมากเกินไป เหตุผลที่กำหนดเงื่อนไขยกเว้นไว้ด้วยจำนวนแปลง ๆ ผู้ประกอบการจะเป็นภาระมากไปและคิดแต่จะหาวิธีการหลีกเลี่ยงอีกทั้งไม่สามารถปฏิบัติได้ในข้อเท็จจริง กฎหมายนี้จึงเป็นเพียงกระดาษที่ทุกๆ ฝ่ายจำต้องฝ่าฝืนและกรมที่ดินผู้บังคับใช้กฎหมายนี้ ก็จะไม่สัมฤทธิ์ผลในทางปฏิบัติ เพราะทั้งผู้ประกอบการทั้งเจ้าหน้าที่พร้อมใจกันฝ่าฝืน แต่หากไม่อยู่ในบังคับกฎหมายนี้ผู้บริโภคก็ยังสามารถเชียวความเดือดร้อนได้โดยองค์กรคุ้มครองผู้บริโภคโดยอำนาจทางศาลปกครองและอำนาจศาลยุติธรรมดีกว่าเขียนกฎหมายบังคับเอาไว้แต่ไม่ปฏิบัติตามและทำอะไรไม่ได้

2.1.2 กลุ่มสิ่งปลูกสร้างพื้นที่มากที่ใช้พื้นที่เกิน 25 ตารางวาต่อหน่วย เช่น บ้านเดี่ยวและอาคารขนาดใหญ่อื่นๆ หรือโครงการที่เป็นแบบผสมผสานระหว่างข้อ 1) และ 2) กลุ่มนี้ควรกำหนดเอาจำนวนเนื้อที่และจำนวนแปลงเป็นเงื่อนไขหลัก กล่าวคือ เนื้อที่ไม่เกิน 2 ไร่และแบ่งเพื่อปลูกสร้างอาคารไม่เกิน 20 แปลง โดยที่มีการก่อสร้างอาคารที่ใช้พื้นที่มากขึ้นในโครงการด้วยนั้น ให้อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายนี้ เหตุผลเพราะเป็นกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารเนื้อที่มากซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยวอันเป็นสถาบันครอบครัว จำเป็นต้องให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ และสภาพแวดล้อมเป็นเรื่องหลักจึงกำหนดให้จำนวนแปลงที่ต้องบังคับตามกฎหมายนี้มีจำนวนน้อยกว่าอาคารที่ใช้พื้นที่น้อยตามข้อ 1)

2.2 การจัดสรรที่ดินว่างเปล่า

2.2.1 การแบ่งแยกตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปแต่ไม่เกิน 30 แปลงอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายนี้ แต่เพื่อความยืดหยุ่นไม่ควรนำบทบัญญัติภายใต้กฎหมายนี้มาใช้บังคับเสียทั้งหมด เนื่องจากโครงการตามข้อนี้มีขนาดเล็กมากควรถูกแยกประเภทออกโดยให้คณะกรรมการเข้ามาควบคุมเพื่อตรวจสอบและอนุมัติแผนผังการแบ่งแยกเสียก่อน ทั้งนี้ ก็เพื่อให้เกิดความเหมาะสมเป็น

การเฉพาะในแต่ละโครงการ ซึ่งมีความแตกต่างกันในแต่ละกรณีและให้คณะกรรมการมีอำนาจเต็มในการที่จะควบคุม กำหนดและออกคำสั่งแบ่งกันส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ว่าอย่างไรตามความเหมาะสมและเมื่อผู้ใดประสงค์จะก่อสร้างอาคารต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก่อน เอกสารสิทธิทุกประเภทที่ออกให้โดยวิธีการตามข้อนี้ให้ประทับข้อความ “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง รวมถึงการก่อสร้างอาคารถาวรต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก่อนยกเว้นการโอนมรดก และการโอนตามคำสั่งศาล”

2.2.2 การแบ่งแยกที่ดินเกิน 30 แปลงขึ้นไป ให้นำข้อกำหนดตามกฎหมายนี้มาใช้บังคับเต็มรูปแบบ

3. การพื้นที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 44 ซึ่งกำหนดให้ดำเนินการตาม (1) (2) (3) ตามลำดับ โดยมาตรา 44(1) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร(ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยในโครงการ) ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ในการดำเนินการต้องปฏิบัติตามกฎหมายตามลำดับ (1) ก่อน หากไม่สามารถดำเนินการได้จึงจะทำตาม (2) (3) ที่กฎหมายกำหนด ซึ่งปัญหามีว่าโครงการจัดสรรที่ดินบางโครงการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งแม้เวลาจะผ่านพ้นไปเป็นเวลาหลายปี หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน ผู้เขียนเห็นว่าควรแก้ไขมาตรา 44 โดยตัดคำว่า “ตามลำดับ” ออกและแก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการ เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545 ให้สอดคล้องกัน

ในการรวมตัวกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44 (1) ทำได้ยากเนื่องจากต้องรวมตัวกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการปัญหาทางปฏิบัติทำได้ยาก จึงควรแก้ไขโดยกำหนดตามขนาดของหมู่บ้านจัดสรร เช่น หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็กผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรวมตัวกันร้อยละ 30 หมู่บ้านขนาดกลางต้องรวมตัวกันร้อยละ 20 และหมู่บ้านขนาดใหญ่ต้องรวมตัวกันร้อยละ 10 จึงจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

4. อำนาจการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อนำไปบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคของบรรดานิติบุคคลหมู่บ้าน ซึ่งมาตรา 48(3) ได้ให้อำนาจไว้ และบทบัญญัติมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดให้จัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคเป็นรายเดือนอาจทำให้ขาดเงินทุนหมุนเวียนในการใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีเงินทุนหมุนเวียนในการใช้จ่ายและบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้เขียนเสนอแนวทางแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรร

ที่ดิน พ.ศ.2543 โดยกำหนดที่มาของรายได้ของนิติบุคคลหมู่บ้านเพิ่มขึ้นให้สามารถมีอำนาจนำสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านมาจัดหาผลประโยชน์เพื่อหารายได้ให้กับหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการภายในหมู่บ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยเพิ่มเติมมาตรา 49 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหารายได้อื่นๆ จากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมจากสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในหมู่บ้าน เช่น การวางระเบียบการเก็บเงินค่าบริการที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย การจัดตลาดนัดภายในหมู่บ้านเพื่อขายสินค้า ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม หรือแม้จากเจ้าของร่วมซึ่งซื้อสินค้าจากร้านค้าสวัสดิการที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดตั้งและควรกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดำเนินการแทนสมาชิกหมู่บ้านในกรณีจำเป็นและเร่งด่วน ให้คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจ โดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของหมู่บ้านหรือสมาชิกที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง มีอำนาจจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน และเป็นผู้แทนของสมาชิกหมู่บ้านดำเนินการในเรื่องอื่น ๆ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงด้วยในเรื่องการจัดเก็บเงินจากสมาชิกเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือน จากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงตามมาตรา 49 นั้น กฎหมายให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เรียกเก็บเงินตาม มาตรา 48(3) โดยให้ผู้ซื้อออกค่าใช้จ่ายสำหรับแปลงที่ดินชื่อ ส่วนจะเรียกเก็บในอัตราเท่าใด จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจกำหนดอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ ดังนี้ ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม, ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม, ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม, ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย และที่ดินเปล่า ส่วนวิธีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย อาศัยหลักการพึงตนเองและการมีส่วนร่วมของสมาชิกกฎหมายจึงเปิดโอกาสให้ประชาคมหรือสมาชิกดำเนินการเอง โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้กำหนดอัตราแล้วเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ มีประเด็นปัญหาว่า หากสมาชิกที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดหรือหากค้างชำระติดต่อกันตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ชำระเงินเลย ให้อำนาจหน้าที่เจ้าที่หน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะดำเนินการให้ครบถ้วนตามกฎหมาย และให้ถือว่านี่ค้ำรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บริมสิทธิ์ในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ และให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระหันมาดำเนินการหากผู้ค้างชำระไม่ได้รับหนังสือแจ้งเนื่องจากเปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือไปต่างประเทศ หรือไม่ยอมรับหนังสือจะถือว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แจ้งตามหลักเกณฑ์หรือไม่ ซึ่งระเบียบมิได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ จึง

เป็นประเด็นที่ผู้ค้างชำระยกขึ้นอุทธรณ์คำสั่งของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ผู้เขียนเห็นว่าควรระบุแนวทางการปฏิบัติให้ชัดเจนว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องแจ้งหนังสือให้ผู้ค้างชำระอีกครั้งหนึ่งเมื่อแน่ใจว่าสมาชิกไม่ทราบถึงหนังสือฉบับแรก และบัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมในมาตรา 50 ให้อำนาจหน้าที่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจออกหนังสือรับรองการชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อสมาชิกมีความประสงค์จะทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของตนภายในหมู่บ้านจัดสรรและควรกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนในการออกหนังสือรับรองหนี้ดังกล่าว เมื่อสมาชิกมีความประสงค์จะดำเนินการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ที่อยู่อาศัยภายใน โครงการ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองหนี้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่มีการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสียหายอันจะเกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ในมาตรา 18 ซึ่งจะทำให้การจัดเก็บเงินจากสมาชิกในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ส่วนกรณีที่ มาตรา 50 บัญญัติให้ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดหรือไม่ยอมชำระจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งตามกฎหมายใหม่จึงมีมาตรการแก้ไขวิธีการนี้โดยได้กำหนดมาตรการแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่อยากอยู่สบายแต่ไม่ยอมจ่ายเงิน โดยแบ่งเป็น 3 ระดับคือ

- หากสมาชิกรายใดไม่ชำระค่าใช้จ่ายบุคคลนั้นจะต้องชำระค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด
- หากค้างชำระติดต่อกันสามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค
- หากค้างชำระติดต่อกันหกเดือนขึ้นไป เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินจนกว่าจะชำระครบถ้วนได้

ซึ่งจะเห็นได้ว่ามาตรการตามที่กำหนดในกฎหมายจัดสรรที่ดินใหม่เป็นนิมิตรหมายที่ดีสำหรับโครงการจัดสรรโดยส่วนรวม เพราะอย่างน้อยน่าจะช่วยให้โครงการจัดสรรโดยทั่วไปอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยมากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และอีกประการหนึ่งน่าจะช่วยรัฐประหยัดงบประมาณประเทศได้บ้างไม่มากนักน้อย ทั้งนี้เนื่องจากแต่ละโครงการน่าจะมีเงินพอที่จะช่วยเหลือตัวเองได้บ้าง แต่ในเรื่องค่าปรับที่บัญญัติไว้ในมาตรา 50 นั้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มิได้กำหนดแนวทางไว้ว่าต้องเสียค่าปรับในอัตราเท่าใด จึงเห็นควรเพิ่มเติมบทลงโทษผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้าหรือไม่ชำระเงินดังกล่าวเลย ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปี ในกรณีที่ค้างชำระเงินไม่

ถึง 3 เดือนของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบทวน ซึ่งอัตราดังกล่าวต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับนั้นด้วย และหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรค้างชำระเงินตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปจะต้องถูกลงโทษดังนี้เพิ่มเติมด้วยคือ ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปี อาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือทรัพย์สินส่วนกลางและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ โดยต้องระบุไว้ในข้อบังคับให้ชัดเจน มิฉะนั้นก็ไม่สามารถบังคับได้ และต้องแก้ไขมาตรา 50 ที่บัญญัติเรื่องการชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดจะต้องจ่ายค่าปรับนั้น ควรแก้ไขเป็นให้จ่ายเป็นเงินเพิ่มที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ซึ่งเงินเพิ่มดังกล่าวนั้นถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามความในมาตรา 48(3) ที่ให้อำนาจหน้าที่แก่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจจัดเก็บ ซึ่งจะทำให้เงินเพิ่มดังกล่าวไม่ใช่เบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 379 ดังนั้น ศาลไม่มีอำนาจที่จะลดเงินเพิ่มดังกล่าวตามมาตรา 383 ได้ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของที่พักอาศัยนั้น จึงมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นลูกหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 48(3) จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในหมู่บ้านที่นิติบุคคลหมู่บ้านดังกล่าวเป็นผู้บริหารหมู่บ้านนั้นๆ เท่านั้น ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับล่าสุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 18/1 ได้บัญญัติบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้ และให้คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านต้องมีหน้าที่จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกันไป

5. บทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินแบ่งประเภทการจัดสรรออกเป็น 3 ประเภท คือ จัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย จัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรืออุตสาหกรรมนั้น หากมีการใช้ประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแตกต่างไปจากเจตนาเดิมที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนจัดสรรไว้ย่อมมีผลกระทบและจะเป็นปัญหาในการอยู่อาศัยของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งจะเกิดปัญหาข้อพิพาทหรือโต้แย้งตามมา ควรกำหนดอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในกฎหมายให้ชัดเจนว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจห้ามหรือระงับการดำเนินการใดๆ ของสมาชิกที่ทำผิดวัตถุประสงค์ของหมู่บ้านจัดสรรให้แตกต่างไปจากโครงการและวิธีการจัดสรรหากผู้ซื้อไม่ทำตามกฎให้บัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมในมาตรา 48(4) ให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกอื่นเกี่ยวกับกรณีที่กระทำความผิดหรือประโยชน์ของสมาชิกอื่นได้ เพื่อความสงบสุขและควบคุมการอยู่อาศัยของสมาชิกให้สงบเรียบร้อย

6. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก ซึ่งในส่วนของบริการสาธารณะที่ผ่านมามีปัญหาทาง

กฎหมาย เพราะไม่มีความชัดเจนและเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ โดยในส่วนของบริการสาธารณะซึ่งที่ผ่านมามีปัญหามากทำให้เกิดข้อโต้แย้งกันระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านบ่อย ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาขึ้นควรกำหนดให้ชัดเจนไว้ในกฎหมายเลยว่าบริการสาธารณะจะต้องจัดสร้างในที่ดิน ซึ่งเป็นแปลงจำหน่ายเท่านั้น และระบุว่าสาธารณูปโภคต่างๆ ในหมู่บ้านจัดสรรอะไรที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจจัดเก็บได้หรือจัดเก็บไม่ได้เพื่อให้สมาชิกได้เข้าใจ

7. ปัญหาในการควบคุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน หรือประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือของสมาชิก ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินไม่ปรากฏว่ามีบทบัญญัติควบคุมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในการใช้อำนาจหน้าที่และบทกำหนดโทษแก่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ก่อให้เกิดความเสียหายดังกล่าวไว้ ส่งผลให้เกิดปัญหาสภาพการบังคับของกฎหมายที่ไม่สามารถให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องรับผิดชอบได้ ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้แต่มีมาตรการลงโทษเฉพาะสมาชิกที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับเท่านั้นจึงเกิดความไม่เป็นธรรม ไม่เท่าเทียมกันในเรื่องของมาตรการลงโทษ ผู้เขียนเห็นว่าควรหรือไม่ที่จะเพิ่มเติมกฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยให้มีคณะกรรมการควบคุมการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินไม่ว่าจะเป็นเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ที่ดินและกำนันผู้ใหญ่บ้าน เป็นคณะกรรมการควบคุมการบริหารจัดการของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการ หรือชี้แนะแนวทางการปฏิบัติในเรื่องของกฎหมายต่างๆ ตามหลักตรวจสอบได้ หมายถึง การที่องค์กรหรือสถาบันใดๆ ที่มีหรือได้รับหน้าที่ให้กระทำการใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องพร้อมที่จะให้องค์กรหรือบุคคลใดๆ เข้าตรวจสอบหรือติดตามถึงขั้นตอนการดำเนินการนั้นๆ ได้ตลอดเวลา รวมถึงการเปิดกว้างเพื่อรับฟังความคิดเห็น คำวิพากษ์วิจารณ์ตลอดจนข้อร้องเรียนต่างๆ เพื่อให้การบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามความมุ่งหมายของกฎหมาย สมดังเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญ พ.ศ.2550 ที่ต้องการกระจายอำนาจการบริหารจัดการไปสู่ชุมชนในส่วนต่างๆ ของสังคมต่อไปและเพิ่มเติมกฎหมายให้มีบทลงโทษทางการบริหารของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือการใช้อำนาจหน้าที่ไปในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิกและนิติบุคคลหมู่บ้าน รวมถึงชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการกระทำนั้นด้วยไว้ในหมวด 6 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่สมาชิกตามหลักความเสมอภาค หมายถึง การที่ทุกคนในสังคมมีความสามารถเข้าถึงโอกาสต่างๆ ได้อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อรักษาผลประโยชน์ของตนเองของชุมชนที่อยู่อาศัย และรวมถึงสังคมโดยรวมด้วย