

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

โครงการบ้านจัดสรรในประเทศไทยเป็นการอยู่อาศัยของประชาชนในรูปแบบของชุมชน เมื่อมีประชาชนมารวมตัวอยู่อาศัยจำนวนมาก มักเกิดปัญหาข้อพิพาทในการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยโครงการบ้านจัดสรรจะจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร เพื่อบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ และมีโครงการส่วนน้อยที่ไม่ได้จัดตั้งเป็นนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยได้โอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดูแล จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคล ดังนี้

(1) การซื้อบ้านจัดสรรเป็นทางเลือกหนึ่งของประชาชนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย จึงมีโอกาสเกิดข้อพิพาทเริ่มต้นตั้งแต่การเข้าทำสัญญาซื้อบ้านจัดสรร เช่น สัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อหรือสัญญาจะเข้าทำสัญญาในชั้นตอนนี้มักเกิดข้อพิพาทกับผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อบ้านจัดสรร จากมีการจองแล้วเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งสัญญาจะซื้อจะขายนั้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคฯ ได้กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายต้องทำตามแบบที่รัฐเป็นผู้กำหนด โดยผู้ประกอบการบ้านจัดสรรต้องยื่นแบบสัญญาจะซื้อจะขายให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ในขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจะต้องใช้แบบสัญญาที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้เท่านั้น โดยในทางปฏิบัติผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมักใช้สัญญาจะซื้อจะขายอีกฉบับหนึ่ง เพื่อให้ตนได้เปรียบผู้ซื้อบ้านจัดสรร รวมถึงในทางกฎหมายสัญญาจะซื้อจะขายหากไม่ตรงกับสัญญาที่ได้ยื่นขออนุญาตการจัดสรรที่ดินไว้ ข้อสัญญาข้อใดขัดหรือแย้งกับสัญญาที่รัฐเป็นผู้กำหนด ก็มีโอกาสจะบังคับใช้แก่ผู้สัญญาได้ เว้นแต่จะเป็นคุณแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร

(2) หลังจากมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โดยมีการตรวจรับบ้าน และไปจดทะเบียนซื้อขายที่สำนักงานที่ดิน ในทางปฏิบัติแล้วผู้ประกอบการบ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วทำสัญญาซื้อขายกันไว้ก่อนที่จะมีการตรวจรับหรือส่งมอบบ้านกัน ในภายหลัง ในการซื้อขายบ้านจัดสรรก็อาจเกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อบ้านจัดสรร คือหลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว เมื่อมีการส่งมอบบ้านหรือตรวจรับบ้านอาจไม่ได้ตรงตามสัญญาที่ได้ทำกันไว้ และเป็นภาระของผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ต้องมีค่าใช้จ่ายในการจ้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมาแก้ไขหรือปรับปรุงให้ถูกต้อง หากโครงการบ้านจัดสรรส่งมอบบ้านครบตามสัญญาเมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรเข้ามาอยู่อาศัยก็มักเกิดปัญหาการก่อสร้างบ้านจัดสรรไม่ได้มาตรฐาน เกิดปัญหาเช่น ผนังแตกร้าว หลังคารั่วซึม ระบบการระบายน้ำเสียเกิดปัญหา ตลอดจนพื้นที่ส่วนกลางไม่เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้หรือตามที่ได้ขออนุญาตกับหน่วยงานของรัฐ

(3) เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้เข้าอยู่อาศัยในบ้านจัดสรร โดยโครงการบ้านจัดสรรได้ขายหมดไปแล้วก็มักเกิดปัญหาโครงการบ้านจัดสรรยังเรียกเก็บค่าส่วนกลางและไม่ยอมจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร เพื่อหวังผลประโยชน์จากการบริหารชุมชนทั้งที่ตนมิได้มีอำนาจเก็บค่าบำรุงรักษาหรือค่าส่วนกลางแต่ก็เรียกเก็บค่าส่วนกลาง หากผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้แย้งการเรียกเก็บค่าส่วนกลางโดยไม่มีอำนาจ ผู้ประกอบการฯมักขออนุญาตเก็บค่าส่วนกลางจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางโดยไม่สนใจในการจัดตั้งนิติบุคคลให้แก่บ้านจัดสรร เพื่อให้สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้บริหารจัดการชุมชนของตนเอง หากผู้ซื้อบ้านจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินเป็นผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรเองมักเกิดปัญหา คือ ทรัพย์สินส่วนกลางไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาตหรือมีพื้นที่ไม่ถูกต้องตามแบบที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรขออนุญาตไว้ ก็มักเกิดปัญหาในการตรวจรับพื้นที่ส่วนกลางและพิพาทกันระหว่างผู้ซื้อที่ดินและนิติบุคคลบ้านจัดสรร

(4) การบริหารงานของนิติบุคคลบ้านจัดสรรเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรแล้ว อำนาจในการบริหารจัดการ การรักษาผลประโยชน์ของบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินรวมทั้งบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางไม่ว่าจะเป็น ถนน สวนสาธารณะ ไฟส่องสว่าง ทางเดินเท้า ไฟถนน รวมถึงการบำรุงรักษาต้นไม้ ดอกไม้ หรือสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ตลอดจนการรับผิดชอบดูแลผู้จ้างในการทำความสะอาดภายในโครงการ การรักษาความปลอดภัยในโครงการบ้านจัดสรร รวมถึงการจัดเก็บสิ่งปฏิกูลหรือขยะจากโครงการบ้านจัดสรร โดยการเก็บค่าส่วนกลางจากสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร ซึ่งการจัดตั้งครั้งแรกโครงการบ้านจัดสรรจะมีเงินในการจัดตั้งบ้านจัดสรรไว้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ให้เป็นทุนครั้งแรกในการเริ่มบริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรร

(5) ปัญหาด้านการบริหารงานของนิติบุคคลบ้านจัดสรร มักเกิดปัญหาข้อพิพาทหลายด้านระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกบ้านจัดสรร เช่น การจัดเก็บค่าส่วนกลาง การใช้พื้นที่ส่วนกลางของสมาชิก เป็นต้น ปัญหาการบริหารของนิติบุคคลบ้านจัดสรรดังกล่าวเกิดจากการตั้งคณะกรรมการการบริหารงานมาจากสมาชิกของนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรที่ได้รับเลือกตั้งให้เป็นกรรมการส่วนใหญ่แล้วไม่มีความรู้ความชำนาญในการบริหารชุมชนจึงส่งผลให้ปัญหาข้อพิพาทระหว่าง นิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกบ้านจัดสรรจึงเกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้ง เนื่องจากคณะกรรมการบริหารไม่มีความเป็นมืออาชีพไม่มีความรู้ ไม่มีความสามารถ

อันเกี่ยวกับการบริหารชุมชน ต่างจากนิติบุคคลบ้านจัดสรรของต่างประเทศที่ให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานของรัฐเข้ามาบริหารชุมชน โดยได้ผ่านการอบรมจากหน่วยงานของรัฐแล้ว จะทำให้ลดปัญหาข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้

(5) ปัญหาเรื่องมลพิษจากภายนอกโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งกระทบแก่บ้านจัดสรร หากการบริหารงานของคณะกรรมการนิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่เข้มแข็งก็จะปล่อยปะละเลย ไม่รักษาผลประโยชน์หรือใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้ที่สร้างมลพิษจากภายนอกโครงการ ส่งผลกระทบต่อสมาชิกได้รับมลพิษดังกล่าว จนเป็นเหตุให้สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรต้องเรียกร้องสิทธิด้วยตนเองโดยปราศจากการรักษาสีทิวทัศน์ที่สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรควรได้รับการดูแลจากนิติบุคคลบ้านจัดสรร

(6) การระงับข้อพิพาทระหว่าง ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก ตามกฎหมายไทยมิได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาทอันเกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรรไว้เป็นการเฉพาะ เมื่อเกิดปัญหาข้อพิพาทแล้วส่วนใหญ่มักเข้าสู่กระบวนการของศาล เพื่อให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาด ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายต่างประเทศ กล่าวคือ ก่อนจะนำข้อพิพาทเข้าสู่กระบวนการของศาล อาจจะต้องมีขั้นตอนการเจรจาเพื่อระงับปัญหาข้อพิพาท เมื่อเจรจาไม่สำเร็จถึงจะเข้าสู่กระบวนการ โดยมีคนกลางเป็นผู้ไกล่เกลี่ย หากไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จจึงเข้าสู่กระบวนการของศาล เพื่อลดระยะเวลาและประหยัดค่าใช้จ่าย โดยกฎหมายต่างประเทศได้บัญญัติให้มีการไกล่เกลี่ยก่อนจึงจะสามารถเข้าสู่กระบวนการของศาลได้ ส่วนกฎหมายไทยไม่ได้บัญญัติไว้เป็นเรื่องการสมัครใจของคู่พิพาท หรือ คู่พิพาทเท่านั้น รวมถึงการใช้อินญาโตตุลาการในประเทศไทยไม่นิยมใช้เนื่องจากประชาชนทั่วไปยังไม่เข้าใจถึงกระบวนการของอินญาโตตุลาการ และการไกล่เกลี่ยของอินญาโตตุลาการ โดยใช้กระบวนการทางศาลให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด จะเห็นได้ว่าการระงับข้อพิพาทในโครงการบ้านจัดสรรในประเทศไทยนิยมใช้กระบวนการทางศาลเป็นหลัก หรือใช้ช่องทางการร้องเรียนหน่วยงานของรัฐ ในการใช้กระบวนการทางศาลให้คู่พิพาทไกล่เกลี่ยตั้งแต่การเริ่มต้นกระบวนการของศาล โดยให้เจรจาก่อน หากไม่สำเร็จก็อาจจะมีตัวกลางในการไกล่เกลี่ย โดยผู้พิพากษาที่ออกนั่งพิจารณาคดีหรือผู้ประνομได้้อธิบายหรือให้ข้อมูลกับผู้ถูกไกล่เกลี่ยให้เห็นผลดีและผลเสียของการต่อสู้คดี เพื่อให้การไกล่เกลี่ยสำเร็จ คู่พิพาทหรือคู่พิพาทซึ่งอยู่ในชุมชนเดียวกันก็อาจสามารถอยู่ในชุมชนกันได้ อย่างสงบสุข

5.2 ข้อเสนอแนะ

โครงการบ้านจัดสรรมีข้อพิพาทหลายด้านดังที่สรุปมาข้างต้นนี้ ผู้เขียนขอเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการลดปัญหาข้อพิพาทหรือกำจัดปัญหาข้อพิพาท 7 ด้าน ดังต่อไปนี้

(1) ด้านการโฆษณาก่อนได้รับใบอนุญาต

ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรโฆษณาก่อนได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินและหลังจากได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินผู้ประกอบการฯขอแก้ไขแผนผังโครงการ จึงทำให้โฆษณาไม่ตรงตามความจริงผู้เขียนจึงเสนอแนะดังนี้

กรณีการโฆษณาหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ข้อความเดิมตาม มาตรา 29 “การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย”

ผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเป็น มาตรา 29 “ห้ามมิให้ผู้ใดทำการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

กรณีการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ใน มาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐาน และรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย” และ

จากข้อความเดิม มาตรา 32 วรรคแรก “ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา”

ผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเป็น มาตรา 32 วรรคแรก “ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ซื้อที่ดิน ผู้จองที่ดิน และผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยให้ผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจัดให้ยกเลิกโฆษณาเดิม และจัดทำโฆษณาแจ้งแก่ประชาชนให้ทราบในการขอแก้ไขครั้งนี้ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา”

(2) ด้านการขออนุญาตแยกย่อยเป็นหลายใบอนุญาต

การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นี้ไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดถึงการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตแยกย่อยเป็นหลายใบอนุญาต เพื่อหลีกเลี่ยงการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และจัดพื้นที่ให้มีโรงเรียนอนุบาล

ผู้เขียนขอเสนอเพิ่มเติมดังต่อไปนี้ “ห้ามมิให้อนุญาตจัดสรรที่ดินในลักษณะจัดสรรที่ดินในพื้นที่ติดกันโดยผู้ขออนุญาตเป็นรายเดียวกันหรือหลายราย โดยจัดรูปแบบของโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ในโครงการเดียวกัน เว้นแต่การขออนุญาตแต่ละใบอนุญาตรวมกันแล้วไม่เกิน 500 แปลงย่อย”

(3) ด้านสัญญา

ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ไม่ใช่สัญญาที่เป็นสัญญามาตรฐานที่รัฐเป็นผู้กำหนดที่ตนได้ยื่นขออนุญาตไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรไม่กลัวการลงโทษ เพราะการลงโทษมีเฉพาะค่าปรับเพียงเล็กน้อย และไม่อาจเอาผิดกรรมการของบริษัทเป็นการส่วนตัวได้ จึงสามารถปรับได้เพียงแค่นิติบุคคลบริษัทของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรเท่านั้น

ผู้เขียนจึงขอแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ข้อความเดิม มาตรา 64 “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 35 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท”

ผู้เขียนขอเสนอแก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 64 “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 35 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี และปรับในอัตราร้อยละ 20 ของมูลค่าการซื้อขายที่ดินในสัญญาจะซื้อจะขาย หากผู้กระทำผิดเป็นนิติบุคคล ให้คณะกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม หรือกรรมการผู้จัดการรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว”

สัญญาจอง หรือสัญญาจะซื้อหรือสัญญาจะทำสัญญา พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติในเรื่องสัญญาจอง หรือสัญญาจะซื้อ หรือสัญญาจะทำสัญญาไว้

ผู้เขียนขอเสนอให้เพิ่มเติมอำนาจของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้มีอำนาจกำหนดแบบของสัญญามาตรฐานของสัญญาจอง หรือสัญญาจะซื้อ หรือสัญญาจะทำสัญญา เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมของทั้งสองฝ่าย

(4) ด้านการจัดตั้งนิติบุคคล และการบริหารนิติบุคคล

โครงการหมู่บ้านจัดสรรเมื่อขายจนหมดแล้วจึงเกิดปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคล ดังนั้นผู้เขียนจึงขอเสนอเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้

ผู้เขียนขอเสนอเพิ่มเติม “ก่อนผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจะขายที่ดินจัดสรรที่ได้รับอนุญาต ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินต้องจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยให้ผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินเป็นผู้บริหารนิติบุคคลจัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร และต้องโอนถ่ายอำนาจของนิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน เมื่อมีการขายที่ดินไปแล้วร้อยละ 50

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางให้ผู้ได้รับใบอนุญาตการบริหารจัดการนิติบุคคลที่ดินจัดสรรและนิติบุคคลบ้านจัดสรรจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นผู้บริหารจัดการนิติบุคคลที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินไปแล้วทั้งหมด และนิติบุคคลที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่อาจดูแลทรัพย์สินส่วนกลางได้ หรือสมาชิกนิติบุคคลที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร ประสงค์จะให้โอนทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นิติบุคคลที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการลงคะแนนเสียโดยต้องได้คะแนนเสียเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง” และ

ผู้เขียนขอเสนอเพิ่มเติม “ห้ามมิให้บุคคลใดที่ไม่ได้รับใบอนุญาตการบริหารจัดการนิติบุคคลที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กระทำการใด ๆ ในลักษณะบริหาร หรือจัดการส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมดของนิติบุคคลที่ดินจัดสรร หรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร”

การขอเพิ่มเติมข้างต้น ผู้เขียนเห็นว่ากฎหมายของประเทศญี่ปุ่น นิติบุคคลอาคารชุดจะมีลักษณะเป็นสมาคมเจ้าของมีอำนาจถือกรรมสิทธิ์แต่ไม่มีอำนาจบริหาร เนื่องจากสมาคมเจ้าของมิได้มีความรู้ความชำนาญในการบริหารจัดการชุมชน และกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นได้จัดให้มีบริษัทจัดการอาคาร ผู้เขียนจึงเห็นว่าหากนำกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นมาใช้ โดยให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจัดให้บุคคลใดที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจการบริหารจัดการนิติบุคคลที่ดินจัดสรร หรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรจัดให้มีการอบรมแล้วออกใบอนุญาต และต้องต่อใบอนุญาตทุก 5 ปี โดยหลักสูตรการอบรมมุ่งเน้นไปถึงความเชี่ยวชาญในการบริหารชุมชน รวมถึง การบัญชี วิศวกรรมและอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่ดินจัดสรรหรือหมู่บ้านจัดสรร เมื่อมีผู้ชำนาญ หรือมีผู้มีความสามารถหรือมีความรู้ในการบริหารจัดการชุมชนที่ดินจัดสรรแล้วก็จะทำให้ลดปัญหาข้อพิพาทระหว่างกันได้

(5) ด้านการรับประกันคุณภาพ

การรับประกันคุณภาพ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติในเรื่องการรับประกันคุณภาพไว้ เมื่อไม่มีกฎหมายบังคับ

ให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรต้องรับประกันบ้านจัดสรร อาจทำให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรใช้วัสดุคุณภาพ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรต้องพบปัญหาการซ่อมแซมบ้านจัดสรรและเป็นภาระค่าใช้จ่าย ประกอบบ้านจัดสรรมีราคาสูง วัสดุการก่อสร้างผู้ประกอบการไม่แข็งแรงผู้ซื้อว่าใช้วัสดุแบบหรือชนิดใด โดยในประเทศญี่ปุ่นการขายอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดให้มีฉลากประสิทธิภาพของที่อยู่อาศัยหรือเครื่องหมายมาตรฐานที่อยู่อาศัย ผู้เขียนจึงเห็นว่าจะขอให้เพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ผู้เขียนขอเสนอขอเพิ่มเติม “การจัดสรรที่ดินซึ่งผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างผู้จัดสรรจะต้องรับประกันสิ่งปลูกสร้างนี้ โครงสร้างสิ่งปลูกสร้างและหลังคาจัดให้มีการรับประกันไม่น้อยกว่า 5 ปี การรับประกันส่วนอื่น ๆ นอกจากโครงสร้างและหลังคา จัดให้มีการรับประกันไม่น้อยกว่า 1 ปี”

(6) ด้านฉลากคุ้มครองผู้บริโภค

บ้านจัดสรรมีราคาสูงและใช้อยู่อาศัยเป็นเวลานาน เดิมหลักเกณฑ์หรือแนวทางในการพิจารณาค่าสินค้านี้ที่ควบคุมฉลากของคณะกรรมการว่าด้วยฉลากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 มิได้กำหนดให้บ้านจัดสรรอยู่ภายใต้บังคับของคำสั่งคณะกรรมการว่าด้วยฉลากให้ต้องมีด้านฉลากคุ้มครองผู้บริโภคบ้านจัดสรร ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการประกันคุณภาพที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดให้ผู้ประกอบการอาคารชุดต้องแสดงฉลากประสิทธิภาพของที่อยู่อาศัยหรือเครื่องหมายมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นให้ผู้ซื้ออาคารชุดทราบข้อมูล แต่ก็มีได้บัญญัติให้แสดงไว้ที่ใด ในทางปฏิบัติแล้วผู้ประกอบการอาคารชุดต้องแสดงเครื่องหมายมาตรฐานที่อยู่อาศัยไว้บริเวณหน้าอาคารชุด หรือบริเวณสำนักงานขายเพื่อให้ผู้ซื้อทราบรายละเอียดของมาตรฐานการก่อสร้าง ผู้เขียนจึงขอเสนอเพิ่มเติมตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น

ผู้เขียนจะขอเสนอเพิ่มเติมสินค้านี้ที่ควบคุมฉลากโดยขอให้คณะกรรมการว่าด้วยฉลากออกคำสั่ง “ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจะต้องจัดให้มีฉลากคุ้มครองผู้บริโภค และฉลากประสิทธิภาพของที่อยู่อาศัยหรือเครื่องหมายมาตรฐานของบ้านจัดสรร”

(7) ด้านการระงับข้อพิพาท

การระงับข้อพิพาท พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้บัญญัติในเรื่องการระงับข้อพิพาท ผู้เขียนเห็นว่า การจะเข้าสู่การระงับข้อพิพาททางศาล ควรผ่านกระบวนการเจรจาข้อพิพาท (Negotiation) การระงับข้อพิพาททางเลือก โดยการไกล่เกลี่ย ประนีประนอมยอมความ (Mediation or Conciliation) การระงับข้อพิพาททางเลือกโดยอนุญาโตตุลาการ

(Arbitration) มาก่อนการระงับข้อพิพาททางศาล ผู้เขียนจึงขอเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้

ผู้เขียนขอเสนอขอเพิ่มเติม “หากเกิดข้อพิพาทในการซื้อที่ดินจัดสรร หรือข้อพิพาทอันเกี่ยวกับการบริหารงานของนิติบุคคลการจัดสรรที่ดิน ห้ามไม่ให้คู่พิพาทฟ้องศาล เว้นแต่จะผ่านกระบวนการไกล่เกลี่ยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือผ่านกระบวนการอนุญาโตตุลาการมาก่อน”

แนวทางการแก้ไขปัญหาและแนวทางระงับข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาและแนวทางระงับข้อพิพาท ดังนี้

1. ด้านการโฆษณาก่อนได้รับใบอนุญาต
2. ด้านการขออนุญาตแยกย่อยเป็นหลายใบอนุญาต
3. ด้านสัญญา
4. ด้านการจัดตั้งนิติบุคคล และการบริหารนิติบุคคล
5. ด้านการรับประกันคุณภาพ
6. ด้านฉลากคุ้มครองผู้บริโภค และ
7. ด้านการระงับข้อพิพาท

ดังที่กล่าวมาข้างต้นเพื่อลดปัญหาข้อพิพาท และการระงับข้อพิพาท ให้สะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่าย เพื่อให้สมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่ถูกเอาเปรียบ และเกิดความเป็นธรรมกับผู้ประกอบการด้วย

ดังจะเห็นได้ว่าข้อเสนอที่ผู้เขียนได้เสนอไปข้างต้น เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสูงสุด โดยผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้รับบ้านจัดสรรตามที่ตนต้องการ ซึ่งผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้โฆษณาไว้ รวมถึงขจัดปัญหาการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหลายแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลีกเลี่ยงการจัดสรรพื้นที่จัดตั้งโรงเรียนอนุบาลให้แก่โครงการหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถูกเอาเปรียบด้านสัญญา โดยไม่ให้เกิดความเป็นธรรมทั้งผู้ประกอบการบ้านจัดสรรและผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรร ช่วยขจัดปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคล เพราะได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลตั้งแต่เริ่มจัดสรร โครงการหมู่บ้านจัดสรร ประกอบกับการรับประกันคุณภาพทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือซื้อที่ดินจัดสรรได้ลดปัญหาค่าใช้จ่ายในการซ่อม บำรุงรักษาบ้านจัดสรร เนื่องจากมีการรับประกันคุณภาพบ้านจัดสรร และลดปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรร นิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร

รวมถึงลดระยะเวลาการระงับข้อพิพาท เพื่อให้สะดวกรวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่าย ลดจำนวนคดีที่ต้องขึ้นสู่ศาล ดังที่กล่าวมาจะทำให้บ้านจัดสรรเป็นหมู่บ้านมีความสงบเรียบร้อย และเหมาะสมกับการอยู่อาศัยเป็นอย่างยิ่ง