

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

บ้านพักอาศัยในประเทศไทยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วบ้านถือเป็นปัจจัยที่สำคัญของการดำรงชีวิตเพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดินจึงเข้ามาลงทุนประกอบกิจการประเภทบ้านพักอาศัยโดยมีการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยในลักษณะต่างๆ อาทิ ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม รวมถึงธุรกิจจัดสรรที่ดินและบ้านจัดสรร

ปัจจุบันพบว่า มีผู้เลือกซื้อบ้านในโครงการจัดสรรเป็นจำนวนมากเนื่องจากมุ่งหวังความสะดวกสบายจากการบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ที่เจ้าของโครงการจัดสรรได้โฆษณาเชิญชวนผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย โดยบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เจ้าของโครงการเลือกสรรเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยแบ่งสัดส่วนเป็นบริการสาธารณะ อาทิ สวนหย่อม สโมสร สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ผู้รักษาความปลอดภัยประจำโครงการจัดสรร และบริการสาธารณูปโภค อาทิ ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบน้ำเสีย เป็นต้น ซึ่งการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคเหล่านี้ กฎหมายได้กำหนดให้เจ้าของโครงการหรือผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการจัดหาและบริการเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อบ้านจัดสรรโดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขาย และตามโฆษณาต่างๆ ไม่ว่าจะด้วยข้อความตัวอักษรหรือรูปภาพเพื่อเป็นแรงบันดาลใจให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรตัดสินใจในการเลือกซื้อบ้านในโครงการจัดสรรของตน อย่างไรก็ตาม โครงการบ้านจัดสรรในแต่ละโครงการจะประกอบด้วยจำนวนบ้านหลายหลัง จำนวนผู้ซื้อบ้านจัดสรรหลายคน เมื่อมีผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากทำให้เกิดพฤติกรรมของการอาศัยแต่ละรายก็แตกต่างกันไป มีความเป็นอิสระและวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่ต่างกันมารวมอยู่ภายในโครงการจัดสรรเดียวกัน

ด้วยเหตุดังกล่าวนี้ จึงต้องมีการจัดการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการซึ่งเป็นวิธีหนึ่งที่จะช่วยให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข มีคุณภาพชีวิตที่ดี โดยการจัดการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคในช่วงแรกที่มีการตั้ง

โครงการจัดสรรผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งสิ้น ต่อมาภายหลังโครงการบ้านจัดสรรได้มีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียบร้อยแล้ว การจัดการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจะเป็นผู้มีหน้าที่บริหารจัดการทั้งหมดภายใต้กฎหมายพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

อย่างไรก็ดี การจัดการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรรมักเกิดปัญหาหนึ่งที่เกิดขึ้นเสมอ คือ ปัญหาหนี้ค้างชำระค่าบริการสาธารณะและบริการสาธารณูปโภค หรือที่บุคคลทั่วไปเรียกว่า "ค่าส่วนกลาง" โดยค่าส่วนกลางนี้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วผู้ซื้อบ้านจัดสรรทุกรายมีหน้าที่ต้องจ่ายตามที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ชำระค่าบริการสาธารณะตามหน้าที่ของตนอันอาจเกิดจากสาเหตุหลายประการ เช่น การซื้อบ้านจัดสรรเพื่อเก็งกำไร หรือ กรณีซื้อบ้านจัดสรรแล้วไม่ได้อยู่อาศัยเองโดยอาจให้อื่นอยู่อาศัยหรือปล่อยให้เช่า บางรายซื้อแล้วปล่อยให้ร้างไว้ไม่ได้เช่าดูแล หรือกรณีผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่รู้ว่าทำไมต้องจ่ายค่าบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคด้วยคิดว่าผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ชำระราคาบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในคราวเดียวกันเรียบร้อยแล้ว หรือกรณีที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ยอมจ่ายค่าบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคเนื่องจากไม่พอใจกับขั้นตอนวิธีการจัดการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือบางรายอาจประสบปัญหาทางเศรษฐกิจจึงไม่ยอมจ่ายค่าบริการสาธารณะ และสาธารณูปโภคเลย เป็นต้น

ปัญหาที่เกิดขึ้นเหล่านี้ ล้วนส่งผลกระทบต่อการจัดการบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเกิดขึ้นในระหว่างขั้นตอนการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดิน หรือในระหว่างการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งปัญหาหนี้ค้างชำระค่าบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคนั้นก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ซื้อบ้านจัดสรรภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ให้ความร่วมมือปฏิบัติตามข้อตกลงในการชำระค่าบริการสาธารณะ และอาจเกิดการทะเลาะวิวาททำร้ายร่างกายทรัพย์สิน และเป็นปัญหากับนิติบุคคลหมู่บ้านที่ต้องฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล โดยปัญหาเกี่ยวกับการไม่ชำระค่าบริการสาธารณะและบริการสาธารณูปโภค สามารถแบ่งปัญหาเป็น 2 ระยะ กล่าวคือ

ระยะแรก ช่วงที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจัดสรรและขายที่ดินจัดสรร กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความสะดวกสบายของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอนาคตจนกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน แต่มีผู้จัดสรรที่ดินบ้าง

รายที่ไม่สามารถขายที่ดินจัดสรรหรือบ้านจัดสรรได้หมดทั้งโครงการ หรือขายที่ดินจัดสรรได้ไม่ถึงสองในสามส่วนของโครงการจัดสรรอาจเกิดจากสภาวะขาดสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ หรือถูกฟ้องล้มละลายจนทำให้ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการจัดสรร หรือหยุดกิจการก่อสร้างอันส่งผลกระทบต่อเรื่องค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ได้จัดทำขึ้นหรือที่ยังไม่ได้ดำเนินการ

กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าอาศัยแล้วบางส่วนไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเข้ามาดูแลในฐานะนิติบุคคลได้อันเกิดจากข้อกฎหมายที่ผู้ซื้อที่ดินจะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ต่อ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของโครงการจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเพื่อรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางมาดูแลต่อได้เมื่อผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการและไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจึงยังไม่ทำการโอนทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและอาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรนั้นได้ ปัญหาที่ตามมาคือ ไม่มีบุคคลได้เข้ามามีหน้าที่หลักหรือเป็นเจ้าของภาพในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจนทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ยอมจ่ายบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเนื่องจากไม่มั่นใจบุคคลที่เข้ามาดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังกล่าวจึงทำให้ไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากบุคคลใดได้

ระยะที่สอง ช่วงที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว กล่าวคือ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ขายที่ดินจัดสรรได้เกินครึ่งหนึ่งของโครงการจัดสรรแล้ว และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีมติร่วมกันให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะทำการโอนทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่มีอยู่ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและบริการสาธารณะต่อไป เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนซึ่งเป็นสมาชิกในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้าเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการหมู่บ้านแล้วซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะทั้งหมดในโครงการ โดยค่าใช้จ่ายในการดูแลบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะทั้งหมดต้องมาจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านซึ่งก็คือผู้ซื้อบ้านจัดสรรทุกราย โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขณะเดียวกัน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จะมาจากสมาชิกที่อาสาและรับเลือกมาจากสมาชิกในหมู่บ้านเข้ามาเป็น

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการต่างๆ ภายในโครงการ อย่างไรก็ตาม ก็ยังคงมีปัญหาที่เกิดขึ้นคือ มีสมาชิกบางรายไม่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณูปโภค ด้วยเหตุผลหลายประการ จนทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีรายได้พอที่จะทำการดูแลรักษา บริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างเต็มที่ และเกิดการฟ้องร้องเรียกให้ผู้ค้างชำระจ่ายค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณูปโภคตามมา

ปัญหาดังกล่าว แม้จะมีมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการไม่ชำระค่าส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรคือ ผู้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือนต้องเสียค่าปรับหรืออาจถูกกระงับการให้บริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหากค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน และกรณีร้ายแรงที่สุดคือ การกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างชำระหากค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป

ปัญหาที่เกิดขึ้นเห็นว่า เป็นการกระทำจากบุคคลบางรายที่ขาดจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวม และข้อบังคับปัจจุบันต้องใช้เวลายาวที่จะบังคับได้ หากมีการกำหนดมาตรการในทางปฏิบัติที่ชัดเจนและมีผลในระยะเวลานั้นในทางปฏิบัติที่จะสามารถทำให้ผู้ค้างชำระค่าบริการต้องรับผิดชอบโดยเร็ว รวมถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับดูแลบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคให้ยั่งยืนภายหลังเมื่อมีการเปลี่ยนถ่ายอำนาจการดูแลบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นการร่วมกันดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการจัดสรรให้มีความเป็นอยู่ที่ดีเหมือนยั้งที่เคยซื้อบ้านจัดสรรมาใหม่ๆ และเพื่อป้องกันมิให้เกิดเป็นปัญหาสังคมภายในโครงการจัดสรรเอง เช่น ในกรณีที่เป็นการเช่า เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรรายที่ไม่ได้ชำระค่าส่วนกลางจนทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้มาตรการสั่งห้ามพนักงานรักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกโดยการไม่ยกไม้กระดกทางเข้า-ออกหมู่บ้านให้ จนเกิดความไม่พอใจกับผู้ซื้อบ้านจัดสรรรายนั้นจนทำให้เกิดกรณีทะเลาะวิวาทกับพนักงานรักษาความปลอดภัยถึงขั้นทำร้ายร่างกายถึงแก่ชีวิต จากตัวอย่างนี้ เป็นมาตรการที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการคิดวิธีการจัดการกับผู้ค้างชำระค่าบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการของตนเอง

อย่างไรก็ดี มาตรการทางกฎหมายเป็นมาตรการเยียวยาเบื้องต้นเพื่อมิให้เกิดการเอาเปรียบกับผู้ที่ไม่จ่ายค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะ และให้เกิดความเป็นธรรมและเป็นประโยชน์แก่การจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการเพื่อไม่ให้บริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ถูกทิ้งร้างต้องตกมาเป็นภาระกับภาครัฐและหน่วยงานท้องถิ่น จึงเห็นควรให้มีการปลูกจิตสำนึกแก่ประชาชนโดยทั่วไปที่ตัดสินใจ

ซื้อบ้านจัดสรร เพื่อรักบ้านเกิดและที่อยู่อาศัยของตนเอง อีกทั้งรับรู้ภาระหน้าที่ในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนอันก่อให้เกิดประโยชน์สุขกับตนเอง ชุมชน และสังคมโดยรวม และมีให้เกิดภาระหนี้สินกับบุคคลภายนอกในอนาคตด้วย

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

ในการวิจัยนี้ จะศึกษาปัญหาข้อเท็จจริงและปัญหาด้านกฎหมาย ดังต่อไปนี้

2.1 เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมาของการจัดสรรที่ดินและการจัดการบริการสาธารณะตามหลักกฎหมายไทย และกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง

2.2 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาของการจัดการบริการสาธารณะเมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ชำระค่าบริการสาธารณะ ทั้งในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ และในระหว่างที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

2.3 เพื่อศึกษาหน้าที่และสิทธิของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อบ้านจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายหรือข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวกับการชำระค่าบริการสาธารณะและประโยชน์ที่จะได้รับหากมีการจัดการบริการสาธารณะตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

2.4 เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ บริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้าน รวมทั้งการควบคุมดูแลผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไม่จ่ายค่าบริการสาธารณะ

3. สมมติฐานของการวิจัย

จากปัญหาพบว่าผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการบ้านจัดสรรไม่ชำระค่าบริการสาธารณะหรือค่าส่วนกลางอันเนื่องมาจากหลายสาเหตุซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรโดยรวมภายในโครงการบ้านจัดสรร แม้ปัจจุบันมีกฎหมายตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่ใช้บังคับโดยกำหนดมาตรการห้ามเจ้าของที่ดินจัดสรรทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระค่าส่วนกลางจนกว่าจะชำระค่าส่วนกลางให้ครบถ้วนก่อน ซึ่งมาตรการดังกล่าวอาจจะยังไม่เพียงพอต่อการปรับใช้เพื่อแก้ปัญหากรณีค้างชำระค่าบริการสาธารณะหรือค่าส่วนกลางที่เกิดขึ้นได้อย่างบริบูรณ์ ในการศึกษาในครั้งนี้ เพื่อหามาตรการควบคุมดูแลผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไม่ชำระค่าบริการสาธารณะหรือค่าส่วนกลางในช่วงที่อยู่ในความดูแลของเจ้าของโครงการจัดสรรด้วยวิธีการให้เจ้าของโครงการจัดสรรที่ดินต้องระบุลักษณะของโครงการจัดสรรของตนว่าจะมีลักษณะ

อย่างไร เช่น เป็นหมู่บ้านเพื่อการพักผ่อน หรือหมู่บ้านเพื่อการเกษตรเฉพาะอย่าง หรือหมู่บ้านสำหรับผู้สูงอายุหรือคนเกษียณอายุแล้ว เพื่อให้การดำเนินโครงการจัดสรรและบริหารงานนิติบุคคลจัดสรรเป็นในแนวทางเดียวกัน และช่วงที่อยู่ในความดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้าน ควรแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมบริการสาธารณะและสาธารณูปโภค ต้องมีผลบังคับสมาชิกทุกคนที่เป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรและรวมถึง ผู้เช่า ผู้ครอบครอง และผู้รับจ้างนอกร่วมที่ดินภายในโครงการจัดสรร โดยให้ถือเสมือนว่า ทุกคนที่อยู่ในโครงการจัดสรรได้ตกลงยอมรับที่จะปฏิบัติตามข้อบังคับที่กำหนดไว้ของโครงการจัดสรรนั้นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและเท่าเทียมกันในสังคมส่วนรวมภายในโครงการจัดสรรเอง และไม่ก่อภาระแก่ภาครัฐที่ต้องเข้ามาดูแลโครงการจัดสรรที่มีปัญหาเหล่านี้

4. ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้จะศึกษาถึงปัญหาการไม่จ่ายค่าบริการสาธารณะในระหว่างการบริหารของผู้จัดสรรที่ดินและการบริหารของนิติบุคคลหมู่บ้าน และเมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่จ่ายค่าบริการสาธารณะแล้วจะมีวิธีการจัดการอย่างไรต่อปัญหานี้ โดยศึกษากฎหมายไทยตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง

5. วิธีการดำเนินการวิจัย

เป็นการวิจัยวิเคราะห์ข้อมูลโดยศึกษาจากเอกสาร วิทยานิพนธ์ บทความทางกฎหมายวารสาร และคำพิพากษาศาลฎีกา รวมทั้งกฎหมายภายในประเทศ และกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องโดยแหล่งค้นคว้าข้อมูลส่วนใหญ่ ได้แก่ ห้องสมุดของหน่วยงานราชการ มหาวิทยาลัยทั้งภาครัฐและเอกชน และเครือข่ายทางอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

6.1 ทำให้ทราบถึงประวัติความเป็นมาของการจัดสรรที่ดินและการจัดการบริการสาธารณะตามหลักกฎหมายไทย และกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง และนำมาปรับใช้ให้เข้ากับสังคมไทยในปัจจุบัน

6.2 ทำให้ทราบถึงปัญหาของการจัดการบริการสาธารณะเมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ชำระค่าบริการสาธารณะ ทั้งในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ และในระหว่างที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ

6.3 ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตน ตลอดจนวิธีในการจัดการบริการสาธารณะไม่มากก็น้อย และสามารถนำไปปฏิบัติตามเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่สังคมโดยรวม

6.4 ทำให้เกิดประโยชน์ต่อการกำหนดแนวทางในการปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้าน รวมทั้งการควบคุมดูแลผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไม่จ่ายค่าบริการสาธารณะ