

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

จากการศึกษาพบว่า มาตรการแก้ปัญหาหนี้บุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการไม่ชำระค่าน้ำบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังที่ได้กล่าวมาในบทก่อนๆ นั้น เห็นว่า ปัญหาของหนี้บุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังมีปัญหาอยู่มาก เพราะการเข้าอยู่อาศัยร่วมกันภายในชุมชนของสังคมเมืองในประเทศไทยยังไม่คุ้นชินหากต้องมีการเสียค่าใช้จ่ายอื่นใดเพื่อแลกกับการอยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากสังคมไทยได้รับการเอื้อหนุนจากภาครัฐทั้งเรื่องการจัดสรรที่อยู่อาศัย และกับบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาโดยตลอด แต่เมื่อมีการปฏิรูปการจัดสรรที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐต้องการให้ภาคเอกชนร่วมกับประชาชนเพื่อจัดระบบการอยู่อาศัยให้เป็นมาตรฐานและลดภาระการดูแลจากภาครัฐน้อยลง โดยภาครัฐยังคงต้องควบคุมการจัดสรรในภาคเอกชนและดูแลความเป็นอยู่ของประชาชนมิให้เกิดความเสียหายเปรียบและสร้างความเท่าเทียมกันให้แก่ประชาชนภายในชุมชนโดยเฉพาะเกี่ยวการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เกิดขึ้นภายในชุมชนกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันคือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีการประกาศบังคับใช้มากกว่า 15 ปี และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อไม่นานมานี้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 2 พ.ศ.2558

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คงมุ่งเน้นมาตรการควบคุมผู้จัดสรรที่ดินเพื่อดูแลที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่คณะกรรมการจัดสรรอนุมัติไว้เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ดูแลรักษาและชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก่อนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย แต่เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

กฎหมายกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงมีหน้าที่ดูแลและชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณณะ โดยได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณณะต่างๆ ภายในโครงการจัดสรร อย่างไรก็ตาม แม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จะมีมาตรการเกี่ยวกับผู้ที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคไว้บ้างแล้ว แต่ก็คงเกิดปัญหาการไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคก็ยังคงเกิดขึ้นทั้งในช่วงก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและภายหลังมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอันส่งผลกระทบต่อสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยและรวมถึงบุคคลภายนอกด้วย และบทบัญญัติบางประการที่ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติ และเกิดปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้

สารนิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้ศึกษาและพบว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีกรบัญญัติเรื่องการกำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณณะซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคที่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุกคนจะต้องชำระ รวมถึงการกำหนดอำนาจของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับการจัดการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้ปริมิสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระไว้ยังไม่ชัดเจน และการกำหนดมาตรการลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณณะได้ไม่เท่าที่ควรซึ่งรวมถึงบทลงโทษคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่อันส่งผลกระทบต่อสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาจรวมถึงบุคคลภายนอกด้วย

2. ข้อเสนอแนะ

ผู้เขียนมีความเห็นและข้อเสนอแนะว่าควรมีมาตรการป้องกันการไม่ให้มีผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคในทรัพย์สินส่วนกลางเพราะหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้จัดสรรที่ดินไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคตามหน้าที่ของตนแล้วก็อาจมีผลเสียหายกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในโครงการจัดสรรด้วยตนเอง และอาจมีผลกระทบต่อบุคคลภายนอกที่ทำการซื้อที่ดินจัดสรรนั้นต่อมาโดยมีมาตรการทั้งทางกฎหมายและมาตรการทางปกครองภายในชุมชนโครงการจัดสรร โดยอาศัยกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาและออสเตรเลียรวมถึงกฎหมายของไทยบางฉบับที่มีความเหมาะสมเป็นแบบอย่าง ดังนี้

2.1 ปัญหาผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีวัตถุประสงค์ต้องการให้มีผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่โครงการจัดสรรสร้างขึ้น โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่รับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ทั้งนี้ จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น อย่างไรก็ตาม กฎหมายไทยก็ได้กำหนดห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้ จึงมีปัญหว่าเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแล้วแต่กลับไม่ชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังกล่าวอันเกิดจากสาเหตุดังต่อไปนี้

2.1.1 ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการจัดสรรและไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผน

พระราชบัญญัติการจัดสรรควรมีการแบ่งลักษณะการยื่นขออนุญาตจัดสรรให้ชัดเจนว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องการให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะด้วยหรือไม่ และหากผู้จัดสรรที่ดินต้องการจัดสรรในลักษณะมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะควรมีการระบุจุดประสงค์ของโครงการว่าเพื่อการอยู่อาศัยพักผ่อน หรือเป็นหมู่บ้านเพื่อการเกษตรเฉพาะอย่าง หรือเป็นหมู่บ้านสำหรับผู้สูงอายุหรือคนเกษียณอายุแล้วดังเช่นกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย ทั้งนี้ เพื่อแสดงวัตถุประสงค์ให้ชัดเจนทั้งผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่ามีต้องการสร้างโครงการจัดสรร และซื้อบ้านในโครงการจัดสรรนั้นเพื่ออะไร

2.1.2 ปัญหาการขาดผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและมีการประกาศโฆษณาขายบ้านพร้อมที่ดินจัดสรรแล้ว และผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางผู้จัดสรรที่ดินต้องเริ่มมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ขายบ้านพร้อมที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายแรกของโครงการเพราะโครงการจัดสรรที่ดินทุกโครงการผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมักต้องการเข้ามาดูแลทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงอยู่แล้ว

และเมื่อถึงระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วก็สามารถดำเนินการได้สะดวกมากขึ้นไม่ขาดตอนแม้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผู้จัดสรรที่ดินตั้งขึ้นอาจมีผลเสียเรื่องการครอบงำอำนาจการ

บริหารฝ่ายเดียวของผู้จัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีการกำหนดกฎหมายจำกัดความสามารถของผู้จัดสรรที่ดินไม่ให้สามารถทำได้ เช่น การห้ามฟ้องดำเนินคดีกับผู้จัดสรรที่ดินให้สิทธิในการเปลี่ยนแปลงเอกสารเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแก่ผู้จัดสรรที่ดินฝ่ายเดียว ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่เริ่มแรกเห็นว่าเป็นผลดีกับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแยกกันต่างหากกับการก่อสร้างโครงการในหลายๆ เฟส และการบริหารการขายทรัพย์สินของผู้จัดสรรเอง ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังได้ประโยชน์อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วยกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ได้รับ อีกทั้ง การจัดเก็บค่าบริการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็มีอำนาจจัดการได้เต็มที่

2.1.3 ปัญหากรณีผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรล่วงหน้า ก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนำไปใช้ไม่ถูกต้อง

ควรมีกฎหมายกำหนดชัดเจน เรื่องค่าบริการบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคโดยห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำเงินค่าบริการบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคไปใช้ประโยชน์อื่นใดที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อีกทั้งห้ามผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บค่าบริการบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วเสร็จ โดยค่าบริการบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ผู้เขียนเห็นว่าควรเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินเนื่องจากมีศักยภาพและเงินทุนในการบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการจัดสรรมากกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

2.2 ปัญหาผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ชำระค่าบริการสาธารณะเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2.2.1 ปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการบ้านจัดสรร

ควรกำหนดอัตราค่าบริการบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคให้ชัดเจนตั้งแต่ยื่นขออนุญาตจัดสรรโดยมีหลักเกณฑ์เดียวกับของประเทศออสเตรเลีย ที่กำหนดให้ที่ดินจัดสรรแปลงใหญ่ต้องเสียค่าบริการบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคมากกว่าที่ดินจัดสรรแปลงที่มีขนาดเล็กกว่า ซึ่งการกำหนดอัตราค่าบริการบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคอาจมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีการเปลี่ยนแปลงทุกๆ

4 ปี โดยมีการจัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะใหม่เพื่อให้เป็นราคาปัจจุบัน และมีการกำหนดอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะขั้นต่ำ และเพดานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพื่อให้เป็นหลักเกณฑ์ในการถือปฏิบัติเดียวกันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุกโครงการ ทั้งนี้ โดยให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้กำหนด

ควรกำหนดอัตราค่าปรับกรณีผู้ค้างชำระค่าบริการรักษาและบริการสาธารณูปโภคให้ชัดเจนเช่นเดียวกันกับพระราชบัญญัติอาคารชุด คือ กำหนดอัตราค่าปรับไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี และอาญากระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้และไม่มีสิทธิออกเสียในที่ประชุมใหญ่ ดังนี้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินอาจมีการกำหนดอัตราค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าไม่เกินอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น โดยได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ และกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรค้างชำระค่าส่วนกลางตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และอาญาถูกพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

นอกจากนี้ กรณีผู้ค้างชำระค่าบริการรักษาและบริการสาธารณูปโภคนั้นให้หมายรวมถึงผู้เช่าของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้าน หรือผู้ที่เข้าพักอาศัยในโครงการจัดสรรนั้นด้วย เพื่อมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นขาดแหล่งเงินได้ และในทางกลับกัน ควรกำหนดให้ผู้เช่าของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้าน หรือผู้ที่เข้าพักอาศัย มีสิทธิมีเสียงในการลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลหมู่บ้านเพื่อให้ผู้ที่อาศัยในโครงการจัดสรรที่แท้จริงมีส่วนร่วมในการอยู่อาศัยในชุมชนนั้นด้วย

2.2.2 ปัญหาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการจัดการปัญหาผู้ค้างชำระค่าบริการรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ควรมีการกำหนดมาตรการลงโทษผู้ค้างชำระค่าบริการรักษาและบริการสาธารณูปโภค และฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคล โดยออกกฎหมายกำหนดขอบเขตข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่ให้กระทบกระเทือนหรือเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของผู้ค้างชำระค่าบริการรักษาและบริการสาธารณูปโภคมากเกินไป อาทิ เรื่องการใช้ถนนเข้า-ออกหมู่บ้านจัดสรรแต่อาจลงโทษผู้ค้างชำระค่าบริการรักษาและบริการสาธารณูปโภคด้วยวิธีการระงับการออกเสียงลงคะแนนของผู้ที่ค้างชำระค่าบริการรักษาและบริการสาธารณูปโภค

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ควรมีการเพิ่มอำนาจของนิติบุคคลในการดำเนินคดีกับสมาชิก กรรมการ เจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรวมถึงให้สิทธิดำเนินคดีกับผู้เช่า แยกผู้เช่าพัก หรือผู้อาศัย ในที่ดินที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่นกันและควรมีการ กำหนดวิธีการบังคับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภคซึ่งเป็นหนี้บริมสิทธิ์โดยให้อำนาจกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการเรียกร้องบังคับแก่ผู้ที่ยังค้างชำระค่าบำรุงรักษาและบริการ สาธารณูปโภคได้อย่างเต็มที่และได้เต็มจำนวนของมูลหนี้ที่ค้างชำระ โดยอาจมีการกำหนดวิธีการ บังคับชำระหนี้เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด

ควรเพิ่มบทลงโทษคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งทางแพ่งและอาญา อันเนื่องจากการละเลยไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับหรือหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร หรือใช้อำนาจของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และควรมี การเพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการตรวจสอบการใช้อำนาจของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรโดยมีการตรวจสอบจากภาคเอกชนภายในชุมชนเอง และอาจมีการสุ่มตรวจจากทาง ภาครัฐเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกทั้งเพิ่มความ มั่นใจแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการชำระค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณูปโภค

กรณีเกิดข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ควรมีการเพิ่มบทบังคับทางกฎหมายโดยนำวิธีการระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการมาบังคับใช้ก่อนที่จะนำคดีขึ้นศาลพิจารณา เพื่อไม่ให้เกิดความ แบ่งแยกภายในชุมชนเดียวกันอีกทั้งยังช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีด้วย

2.2.3 ปัญหาเรื่องบุคลากรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มิได้มีการกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้จึงควรมีการกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรเพื่อเข้ามาบริหารจัดการบำรุงดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างมี ประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อาจมีการร่วมกันจัดตั้งสมาคมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และอยู่ภายใต้การ กำกับดูแลของภาครัฐโดยรัฐอาจมีการเปิดอบรมแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งด้านข้อ กฎหมายเรื่องการบริหารงานการมีส่วนร่วมกันภายในชุมชน การสันทนากการ

2.2.4 ปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สิน ส่วนกลาง

เพื่อไม่ให้เกิดการค้างชำระค่าบริการรักษาและบริการสาธารณสุขปโภคตั้งแต่เริ่มแรก ควรมีการกำหนดหน้าที่ของผู้จะขายที่ดินจัดสรร ผู้ให้เช่า ในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรโดยระบุในข้อตกลงสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่าว่าผู้จะซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้เช่ามีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและมีหน้าที่ชำระค่าบริการรักษาและบริการสาธารณสุขปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งถือเป็นการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งเพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่เป็นภาระผูกพันแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านรายใหม่ทันทีเมื่อมีการตกลงกันและป้องกันการหลีกเลี่ยงการไม่ชำระค่าบริการสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณะในอนาคต