

บทที่ 4

วิเคราะห์สภาพปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรและแนวทางแก้ปัญหาที่อาจเป็นไปได้

4.1 สภาพปัญหา อุปสรรคและข้อจำกัดทางกฎหมาย

การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งและตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 1 การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จะมีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (มาตรา 46) โดยผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรทุกรายนั้นจะต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะปฏิเสธการเข้าเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ (มาตรา 47)

เนื่องจาก คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแทนผู้เป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องจัดให้มีการเรียกประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ซึ่งในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกนิติ

บุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยหนังสือนัดประชุมจะต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก

เนื่องจาก ผู้เขียน ได้ศึกษาในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้พบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตระเบียบจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ได้วางหลักเกณฑ์ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแทนผู้เป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่ไว้ในหลายกรณีด้วยกัน เช่น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48 กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร การจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงิน หรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ หรือในส่วนของ การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา 49 วรรค 3 คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการ ได้ก็ต่อเมื่อจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยเช่นกัน ดังนั้น การที่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความตระหนักต่อสิทธิและหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมและการมีมติของที่ประชุมใหญ่ เพื่อร่วมกันกำหนดแนวทางให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรใช้ในการดำเนินการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นสิ่งสำคัญต่อการอยู่ร่วมกันภายในสังคมหมู่บ้านจัดสรร

จากการที่ผู้เขียน ได้ศึกษาความเป็นมา แนวคิด บทบัญญัติของกฎหมาย รวมถึงสภาพของ ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนนี้ผู้เขียนจะได้นำหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นมาวิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาข้อกฎหมาย ที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแนวทางแก้ปัญหาที่อาจเป็นไปได้

4.1.1 ปัญหาค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 46) รวมตลอดถึงการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลในการผูกนิติสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกเพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิอันมีผลกระทบต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แสดงให้เห็นว่าบุคคลที่

จะเข้ามารับหน้าที่ในการเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะต้องทำหน้าที่ต่างๆ ในการที่จะบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ภายในหมู่บ้านจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดระเบียบที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในหมู่บ้านจัดสรร การเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค การยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องคดีแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่สิบรายขึ้นไป การจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงิน หรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ การทำนิติกรรมสัญญา กับบุคคลภายนอก การดำเนินการติดต่อประสานงานกับส่วนราชการต่างๆ เป็นต้น ซึ่งบุคคลที่รับหน้าที่ในการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องเป็นผู้ดำเนินการทั้งสิ้น แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ก็ไม่ได้มีบทบัญญัติใดที่กำหนดคำตอบแทนในการทำงานของผู้ที่รับหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงภาระและหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ก่อให้เกิดผลกระทบในปัจจุบันนี้ คือ ไม่มีสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสนใจที่จะสมัครเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเท่าที่ควร เนื่องจากไม่มีคำตอบแทนในการทำงาน ประกอบกับภาระหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่พึงพอใจของบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นเรื่องที่ปฏิบัติได้ยาก รวมถึงการที่ต้องเสียสละเวลาส่วนตัวเพื่อมาทำงานเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรทำให้ในปัจจุบันนี้บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรส่วนมากนั้นเป็นบุคคลที่สู่วงาน หรือบุคคลที่ต้องการแสวงหาประโยชน์จากการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

เนื่องจากภาระและหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของผู้ทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีมากตามที่ผู้เขียนได้กล่าวไว้ข้างต้น ประกอบกับการที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นที่พึงพอใจ ของบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นเรื่องที่ปฏิบัติได้ยาก โดยการทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่มีคำตอบแทนที่จะเป็นสิ่งที่ช่วยจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่นั้นทำให้ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่ดีเท่าที่ควรจะเป็น หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรบางรายเกิดการเบื่อกับภาระและหน้าที่ดังกล่าวก็อาจถึงขั้นลาออกจากการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งทำให้ต้องหาสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายอื่นๆ เข้ามาทำหน้าที่ดังกล่าวแทนโดยไม่มี ความเต็มใจในการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อผู้เขียนได้ทำการศึกษากฎหมาย “The 2016 Florida Statutes. 720.303 Association powers and duties; meetings of board; official records; budgets; financial reporting; association funds;

recalls.— (12) COMPENSATION PROHIBITED.” ซึ่งเป็นกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนของหน่วยงานหรือบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคภายในโครงการที่พักอาศัยของสหรัฐอเมริกา ทำให้พบว่าในสหรัฐอเมริกานั้น มีสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย (Home Owner Association) โดยมีคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการและดำเนินการเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการที่พักอาศัย เช่นเดียวกับที่ประเทศไทยที่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการทำหน้าที่บริหารจัดการและดำเนินการเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร โดยในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยนั้น อาจจะไม่ได้รับค่าตอบแทนโดยตรงจากการดำเนินงานของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เว้นแต่ในกรณีที่ ที่ประชุมคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยมีการลงคะแนน โดยเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุม โดยมีมติให้จ่ายค่าตอบแทนในการดำเนินงานของคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย รวมถึงการจ่ายค่าตอบแทนให้กับหน่วยงานที่เข้ามาทำหน้าที่ในฐานะคณะกรรมการ เจ้าหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ การที่ผู้เขียนได้ศึกษาปัญหาเกี่ยวกับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ผู้เขียนพบว่ามีแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร โดย แมนเนอร์ โอลสัน (Mancur Olson) ได้อธิบายถึงแนวคิดทางด้านผลประโยชน์ไว้ว่า บุคคลจะไม่มีส่วนร่วมในกิจกรรมการรวมหมู่ขนาดใหญ่ นอกเสียจากว่าจะเห็นผลประโยชน์ของการมีส่วนร่วมนั้น ดังนั้น ผลประโยชน์ส่วนบุคคลคือแรงจูงใจ และเป็นปัจจัยที่สำคัญให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคม¹ และ เบลา ได้อธิบาย ทฤษฎีแรงจูงใจ ไว้ว่าบุคคลจะกระทำการใดก็ตามขึ้นอยู่กับทางเลือกเปลี่ยอยู่เสมอ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ บุคคลจะกระทำการใดก็ตามย่อมมีความคาดหวังในรางวัลหรือสิ่งตอบแทนเสมอ²

ดังนั้น หากการดำเนินการในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น จะได้มีการกำหนดค่าตอบแทน

¹ วรวิทย์ ก่อก่อวิสูตร. (2543). การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 33.

² ณัฐวุฒิ ธรรมกุลมงคล. (2534). องค์ประกอบด้านแรงจูงใจในการเข้าเรียนของนักศึกษาในโรงเรียนอาชีวศึกษาเอกชนประเภทการศึกษานอกระบบในกรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร. หน้า 22.

ในการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ก็น่าจะเป็นการสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงการสร้างแรงจูงใจให้แก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสนใจที่จะสมัครเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้ในส่วนหนึ่ง

4.1.2 ปัญหาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้วางหลักเกณฑ์ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแทนผู้เป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค หรือแม้กระทั่งการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นกับบุคคลภายนอก การทำนิติกรรมสัญญา การว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่มาดำเนินการบำรุงรักษาและจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร การฟ้องร้องดำเนินคดีกับบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

เมื่อพิจารณาภาระหน้าที่ของบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จะเห็นได้ว่าภาระหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีความสำคัญและการกระทำใดๆของบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่อย่างผาสุกของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ปรากฏว่ามีบทบัญญัติใดกล่าวถึงการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนบทบัญญัติในส่วนของการกำหนดโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้กระทำการใดๆ ที่ทำให้เกิดความเสียหายขึ้นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไว้แต่อย่างใด ซึ่งอาจทำให้ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาศัยโอกาสที่ตนได้บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และช่องว่างของกฎหมายดังกล่าวแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ หรือทำการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยประมาทเลินเล่อขาดความรอบคอบ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบรรดาผู้เป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อผู้เขียนได้ทำการศึกษากฎหมายที่มีลักษณะใกล้เคียงกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ทำให้พบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) หมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งแต่งตั้งให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ เป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้โดยได้มีการ

กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนบทกำหนดโทษไว้ใน หมวดที่ 8 รวมถึงกฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors ของสหรัฐอเมริกา นั้น ก็ได้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

ผู้เขียนจึงสามารถสรุปสภาพปัญหา ในส่วนของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ดังนี้

4.1.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46 กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก ประกอบกับมาตรา 48 ที่กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นผู้ที่ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีหน้าที่ กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร การจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงิน หรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ หรือในส่วนของ การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา 49 วรรค 3 เป็นต้น เมื่อพิจารณาภาระหน้าที่ของบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จะเห็นได้ว่าภาระหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องรับผิดชอบนั้น มีความสำคัญและการกระทำใดๆของบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่อย่างผาสุกของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และกฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตตั้งกิจการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ก็ไม่ปรากฏว่ามีบทบัญญัติใดกล่าวถึงการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามของผู้ที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของความเหมาะสมของผู้ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ความไว้วางใจของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนความสามารถในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติ

บุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบรรดาสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแตกต่างจากในกรณีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) หมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด มาตรา 35/1 ซึ่งได้กำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไว้ดังนี้

“มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย”

นอกจากนี้ผู้เขียนได้ศึกษากฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการและดำเนินการเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการที่พักอาศัยของสหรัฐอเมริกา พบว่ากฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors ของรัฐอเมริกานั้น ได้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยดังนี้ เมื่อผู้ใดได้รับเลือกจากที่ประชุมให้เป็นผู้ทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จะต้องส่งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการศึกษาและเอกสารอื่นๆ ของผู้ที่ได้รับการคัดเลือกให้ทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ภายใน 90 วันหลังจากได้รับการคัดเลือกจากที่ประชุมของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย และในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยนั้น จะต้องไม่เรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอื่น ไม่กระทำการทุจริตต่อหน้าที่ในการดูแลจัดการทรัพย์สินและเงินทุนของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย หากพบการกระทำที่ฝ่าฝืนดังกล่าวข้างต้นก็มีสิทธิที่จะถอดถอนคณะกรรมการที่ฝ่าฝืนและจะต้องออกจากสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

ดังนั้นหากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะได้มีการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ดังเช่นการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) หมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด มาตรา 35/1 และ The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors ของสหรัฐอเมริกา นั้น ก็น่าจะเป็นการช่วยในการคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในเบื้องต้น มาทำหน้าที่บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เกิดความผาสุกภายในสังคมหมู่บ้านจัดสรรได้ในระดับหนึ่ง

4.1.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดบทลงโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนนี้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ไม่ได้มีบทบัญญัติใดที่กล่าวถึงบทกำหนดโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้แต่อย่างใด

อีกทั้งเมื่อพิจารณาจากกฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 18 ก็กำหนดไว้แต่เพียงว่า กรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการ (คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด) แจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และหากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้คณะกรรมการอาจมีคำสั่งให้ระงับการปฏิบัติหน้าที่บางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

แต่เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนของกรณีที่ผู้เป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น กรณีผู้เป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการ

สาธารณูปโภค หรือชำระล่าช้า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 กำหนดบทลงโทษไว้อย่างชัดเจน ดังนี้

“มาตรา 50 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตาม มาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ”

ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความไม่เท่าเทียมในส่วนของมาตรการในการลงโทษระหว่าง ผู้เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่กำหนดบทลงโทษไว้เฉพาะในส่วนที่ผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลกระทำการฝ่าฝืนข้อบังคับไว้เพียงเท่านั้น และนอกจากนี้เนื่องจากการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีมาตรการในการลงโทษในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจทำให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรบางราย อาศัยโอกาสที่ตนมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แสวงหาประโยชน์โดยมิชอบจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

เมื่อผู้เขียนได้ทำการศึกษากฎหมายที่มีลักษณะใกล้เคียงกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทำให้พบว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) หมวด 8 บทกำหนดโทษ มีบทกำหนดโทษสำหรับกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือสมาชิกนิติบุคคลอาคารชุด

ในมาตรา 68 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง หรือในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่จัดทำรายการประจำปีแสดงผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับแสดงงบดุล หรือไม่

ส่งสำเนาเอกสารรายการประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล ให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท เป็นต้น ทำให้เห็นได้ว่าการที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) มีการบัญญัติบทกำหนดโทษไว้เช่นนี้ ก็เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายต่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือสมาชิกนิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากนี้ ผู้เขียนได้ศึกษากฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors ของสหรัฐอเมริกา พบว่ากฎหมายฉบับนี้ได้มีการกำหนดถึงบทลงโทษของคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ที่อาศัยโอกาสที่ตนทำหน้าที่ในการบริหารจัดการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยในการแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวไว้ดังนี้ ในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยนั้น จะต้องไม่เรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอื่น ไม่กระทำการทุจริตต่อหน้าที่ในการดูแลจัดการทรัพย์สิน และเงินทุนของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย หากพบการกระทำที่ฝ่าฝืนดังกล่าวข้างต้นก็มีสิทธิที่จะถอดถอนคณะกรรมการที่ฝ่าฝืนและจะต้องออกจากสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

จากที่ผู้เขียนได้ศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในส่วนที่เกี่ยวกับบทกำหนดโทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และกฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors ของสหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดถึงข้อห้ามในการทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยรวมถึงผลของการทำหน้าที่โดยทุจริตดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าหากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีการบัญญัติบทกำหนดโทษไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ ก็ย่อมจะเป็นการช่วยยับยั้งและช่วยลดปัญหาในกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการ ไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ได้ในระดับหนึ่ง

4.1.3 ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาที่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ที่ได้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ

เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46 ได้กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดถึงการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ

และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญ อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง (ข้อ 10) ทั้งนี้ ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคน ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน และต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม (ข้อ 12) โดยการประชุมใหญ่นั้นจะต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม (ข้อ 13) โดยในการลงคะแนนเสียงนั้น ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และมติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก (ข้อ 14)

เมื่อพิจารณาจาก พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอกดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้างต้น นั้นแล้ว ทำให้พบว่าภารกิจที่กำหนดให้ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคล ก็เพื่อเป็นมาตรการในการควบคุมการใช้อำนาจของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้มีความสุจริต โปร่งใส อีกทั้งเป็นการเปิดโอกาสให้สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตรวจสอบการดำเนินกิจการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร แต่อย่างไรก็ตามกลับพบว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการจัดการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่ากฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิคนิติบุคคลไม่ครบสิบห้าวันก่อนวันประชุม หรือองค์ประชุมไม่ครบตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หรือแม้กระทั่งการลงคะแนนเสียงในการประชุม เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการจัดการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่ากฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กฎกระทรวงว่าด้วยการขอกดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 ได้กำหนดให้สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ ซึ่งเห็นได้ว่า ระยะเวลาในการที่ สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมใหญ่ครั้งนั้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ อาจน้อยเกินไปในทางปฏิบัติ เนื่องจากการที่ผู้เป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทราบถึงความไม่ถูกต้องหรือการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของการจัดประชุมหรือการลงมติในที่ประชุมใหญ่อาจใช้เวลาเกินกว่าสามสิบวันนับแต่ วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ และในทางปฏิบัติแล้ว การร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่นั้น สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะต้องมีการว่าจ้างทนายความใน

การดำเนินการและมีขั้นตอนที่ยุ่งยาก ประกอบกับเอกสารพยานหลักฐานส่วนใหญ่จะอยู่ในความครอบครองของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรทำให้ยากต่อการรวบรวมพยานหลักฐาน อีกทั้งอาจมีการประวิงเวลาในการจัดการทำบันทึกการประชุมและลงมติเกินกว่า 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ เพื่อให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถขอฟ้องเพิกถอนมติที่ประชุมได้ทันภายในกำหนดเวลา ทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ทราบว่าเป็นรายงานการประชุมจะเขียนบันทึกและการลงมติไว้อย่างไร ทำให้ไม่มีพยานหลักฐานในการเสนอต่อศาล อีกทั้งทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้

ผู้เขียนจึงเห็นว่า ระยะเวลาในการร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่ โดยให้ร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมตินั้น ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอลดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 ไม่มีความเหมาะสมในทางปฏิบัติจนอาจทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้

4.1.4 ปัญหาเกี่ยวกับการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการที่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 47 กำหนดให้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้การเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินใน โครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นไปโดยผลของกฎหมาย แม้บุคคลนั้นจะไม่สมัครใจก็ตาม

แต่เนื่องจากในความเป็นจริงนั้น เกิดปัญหาระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งบริหารกิจการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากมาย เช่น การที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ได้แก่ การเบิกจ่ายเงินที่ไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อนุมัติจัดซื้อจัดจ้างในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่พวกพ้องของกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเอง รวมถึงการนำเงินส่วนกลางที่เก็บจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปใช้ประโยชน์ส่วนตัว คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ยอมแสดงบัญชีรายรับรายจ่ายแต่ละเดือน และไม่ยอมให้ตรวจสอบบัญชี การดำเนินการประชุมและลงมติโดยฝ่าฝืนต่อกฎหมาย การนับองค์ประชุมและลงมติโดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางคนมี 2 เสียง โดยไม่ปรากฏว่ามีการมอบอำนาจให้ผู้นั้นเป็นผู้แทนในการเข้าประชุมเพื่อให้เกินองค์ประชุมและให้ได้คะแนนเสียงอันเป็นเท็จ หรือการประวิงเวลาในการจัดทำบันทึกการประชุมและลงมติเกินกว่าสามสิบวัน เพื่อให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ไม่สามารถร้องต่อศาลให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ได้ทันเวลา³ เป็นต้น อันส่งผลกระทบต่อความไว้วางใจและก่อให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งเกิดเป็นข้อพิพาทขึ้นระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ไม่สามารถเจรจาหรือแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ จนทำให้สมาชิกบางส่วนซึ่งเป็นเสียงส่วนน้อยไม่อาจที่จะยอมรับกับการกระทำของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ที่ไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ จึงไม่มีความต้องการที่จะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อไป แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดถึงวิธีการและผลของการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ จึงทำให้ไม่อาจลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นได้ และเมื่อใดที่มีข้อพิพาทขึ้นระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยที่ไม่สามารถเจรจาหรือแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ คู่กรณีก็มักจะแก้ปัญหาคด้วยวิธีการฟ้องร้องดำเนินคดีทั้งทางคดีแพ่งและคดีอาญา⁴ อันยังเป็นการสร้างความบาดหมางขึ้นในสังคมภายในหมู่บ้านจัดสรร แบ่งพรรคแบ่งพวก ขาดความสามัคคีภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

จากกรณีปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้นนั้น ผู้เขียนจึงเห็นควรที่จะต้องพิจารณาว่า หากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีความต้องการที่จะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อไป แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดถึงวิธีการและผลของการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ทำให้พบว่ามีบัญญัติไว้เพียง 8 มาตรา คือ มาตรา 44 ถึง 51 โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์แก่ผู้จัดสรรที่ดิน(เอกชน)ที่จะได้พ้นจากหน้าที่ในการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่ได้อยู่บนพื้นฐานของการจำกัดสิทธิเสรีภาพเพื่อประโยชน์ของรัฐแต่อย่างใด นอกจากนี้ยังพบว่าการก่อกันนิติสัมพันธ์โดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยกันเอง ซึ่งคู่กรณีนั้นต่างก็มีสถานะเป็นเอกชนที่มีความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยไม่มีฝ่ายใดเป็นผู้ที่ถืออำนาจของภาครัฐ ดังนั้นนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยกันตามพระราชบัญญัติการ

³ ภักดิ์วัฒน์ จรรยาสุทธีวงศ์. (2555). ปัญหาของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และข้อเสนอในการแก้ไขกฎหมาย. *จุลพาห*, 2559(3), หน้า 139.

⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 140.

จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 ถึง 51 จึงเป็นนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายเอกชน การตีความจึงต้องอาศัยหลักการตีความตามหลักกฎหมายเอกชน คือ เมื่อไม่มีกฎหมายใดบัญญัติห้ามไว้โดยชัดแจ้ง หรือไม่เป็นการพันวิสัย หรือไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว คู่กรณีที่เป็นเอกชนนั้นก็ย่อมมีเสรีภาพในการกระทำการต่างๆ ได้ทั้งสิ้น¹

เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 ที่กำหนดให้ว่า เมื่อมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากที่ได้กล่าวไว้ในตอนต้นแล้วว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ ก็เพื่อประโยชน์แก่ผู้จัดสรรที่ดิน(เอกชน)ที่จะได้พ้นจากหน้าที่ในการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่ได้อยู่บนพื้นฐานของการจำกัดสิทธิเสรีภาพเพื่อประโยชน์ของรัฐแต่อย่างใด การที่มาตรา 44 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น จึงเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพเพื่อประโยชน์ของเอกชนด้วยกัน และเมื่อพิจารณารัฐธรรมนูญ มาตรา 64 แล้ว การจำกัดเสรีภาพในการสมาคมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่จะต้องเข้าร่วมเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วถือเป็นการขัดต่อรัฐธรรมนูญ มาตรา 64 ด้วย กล่าวคือรัฐธรรมนูญ มาตรา 64 นี้ ได้ให้การยอมรับ “สิทธิในการสมาคม” (Right to Association) ไว้อย่างชัดแจ้ง และรวมถึงการให้การยอมรับรวมถึง “สิทธิในการไม่สมาคม” (Non- Association) ด้วย

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 มาตรา 64 วรรคแรก “บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการรวมกันเป็นสมาคม สหภาพ สหพันธ์ สหกรณ์ กลุ่มเกษตรกร องค์การเอกชน องค์การพัฒนาเอกชน หรือหมู่คณะอื่น” และ บทบัญญัติในส่วนต้นวรรคสอง “ข้าราชการและเจ้าหน้าที่ของรัฐย่อมมีเสรีภาพในการรวมกลุ่มเช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป” เป็นส่วน “หลักการ” ส่วน บทบัญญัติในตอนท้ายของวรรคสอง และบทบัญญัติในวรรคสามนั้นย่อมเป็นในส่วนที่เป็น “ข้อจำกัด” ดังนั้น ในการตีความรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 มาตรา 64 วรรคแรก และตอนต้นของวรรคสอง นั้นซึ่งเป็นในส่วน “หลักการ” จึงต้องตีความอย่างกว้าง (Extensive Interpretation) เมื่อบทบัญญัติดังกล่าวให้ประชาชนมีสิทธิและเสรีภาพในการรวมกันเป็นสมาคม สหภาพ สหพันธ์ สหกรณ์ กลุ่มเกษตรกร องค์การเอกชน องค์การพัฒนาเอกชน หรือหมู่คณะอื่นแล้ว ก็ย่อมต้องมีสิทธิและเสรีภาพในการที่จะปฏิเสธ หรือการไม่ใช่สิทธิดังกล่าวรวมอยู่ด้วย เนื่องจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 มาตรา 64 วรรคแรก และวรรคสองตอนต้นนั้น ไม่ใช่บทบัญญัติในส่วนที่เป็นข้อจำกัด ทำให้ไม่อาจที่จะตีความบทบัญญัตินี้ดังกล่าวอย่างแคบ (Restrict Interpretation) เพื่อจำกัดสิทธิว่า เมื่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 มาตรา 64 ไม่ได้มีบทบัญญัติเรื่องเสรีภาพในการไม่สมาคมไว้แล้ว ประชาชนย่อมไม่มีสิทธิและเสรีภาพ

¹ ภัควัฒน์ จรรยาสุทธีวงศ์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 142-144.

ในการที่จะปฏิเสธ หรือการไม่ใช้สิทธิดังกล่าวด้วย ซึ่งการตีความในลักษณะนี้เป็นการตีความที่เป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชนโดยที่ไม่มีกฎหมายหรือบทบัญญัติใดให้อำนาจไว้ ฉะนั้น การที่ประชาชนเลือกที่จะไม่ใช้สิทธิในการสมาคมย่อมเท่ากับเป็นการใช้สิทธิในทางปฏิเสธ อันรวมถึง “สิทธิในการไม่สมาคม” อยู่ด้วยในตัว⁶

ดังนั้น ในส่วนของการที่ผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความประสงค์จะลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติห้ามเรื่องการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ย่อมเท่ากับกฎหมายไม่มีความประสงค์จะเข้ามาจำกัดสิทธิเสรีภาพของผู้ซื้อที่ดินภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นจะต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างถาวร และตลอดไป ผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงสามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติในส่วนที่ผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความประสงค์จะลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แต่อย่างใด ทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อาจที่จะลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

4.2 แนวทางแก้ปัญหาที่ควรจะนำมาใช้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4.2.1 แก้ไขเพิ่มเติมประเด็นค่าตอบแทนของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อภาระหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของผู้ทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีมากตามที่ผู้เขียนได้กล่าวไว้ข้างต้น โดยการทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่มีค่าตอบแทนที่จะเป็นสิ่งที่ช่วยจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่นั้น ทำให้ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่ดีเท่าที่ควรจะเป็น ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก แตกต่างจากกฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.303 Association powers and duties; meetings of board; official records; budgets; financial reporting; association funds; recalls.—(12) COMPENSATION PROHIBITED ของสหรัฐอเมริกา ที่ได้มีบทบัญญัติกำหนดในส่วนของค่าตอบแทนในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยไว้ด้วย

⁶ ภฤทธิ นิลสนธิ. (2552). สิทธิในการมาสมาคม : ศึกษากรณีการลาออกจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. ดุลพาห, 2556(2), หน้า 132-134.

ผู้เขียนเห็นว่า ค่าตอบแทนในการปฏิบัติงานของผู้ทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จะเป็นสิ่งช่วยจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงการได้รับความสนใจในการเข้าสมัครคัดเลือกเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีมากขึ้น ทำให้สมาชิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถที่จะเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในเบื้องต้นที่จะรับหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ได้มากขึ้น

ดังนั้น การกำหนดค่าตอบแทนในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงอาจเป็นการสร้างแรงจูงใจอีกทางหนึ่ง ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้ในระดับหนึ่ง

4.2.2 แก้ไขเพิ่มเติมประเด็นการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4.2.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อพิจารณาภาระหน้าที่ของบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จะเห็นได้ว่าภาระหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องรับผิดชอบนั้น มีความสำคัญและการกระทำใดๆของบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่อย่างผาสุกของสมาชิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ก็ไม่ปรากฏว่ามีบทบัญญัติใดกล่าวถึงการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามของผู้ที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของความเหมาะสมของผู้ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ความไว้วางใจของสมาชิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนความสามารถในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบรรดาสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแตกต่างจากในกรณีของ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) หมวด 5 นิติบุคคลอาคารชุด มาตรา 35/1 ซึ่งได้กำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ หรือในกรณีกฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors ของสหรัฐอเมริกา นั้นได้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยไว้ด้วยเช่นกัน

ดังนั้น หากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะได้มีการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) หรือกฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors ของสหรัฐอเมริกา นั้น ก็จะเป็นการช่วยสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงทำให้สมาชิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้

ความสนใจที่จะสมัครเข้าคัดเลือกเพื่อมาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ทำให้สามารถคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในเบื้องต้น มาทำหน้าที่บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารงานอันส่งผลต่อความผาสุกภายในสังคมหมู่บ้านจัดสรร

4.2.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดบทลงโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียหายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ไม่ได้มีบทบัญญัติใดที่กล่าวถึงบทกำหนดโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ ต่างจาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551) หมวด 8 บทกำหนดโทษ มีบทกำหนดโทษสำหรับกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียหายของนิติบุคคลอาคารชุดหรือสมาชิกนิติบุคคลอาคารชุดไว้ อย่างชัดเจน หรือในกรณีของกฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors ของสหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดถึงข้อห้ามในการทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยรวมถึงผลของการทำหน้าที่โดยทุจริตดังกล่าวข้างต้นนั้น

จากที่ได้กล่าวข้างต้น หากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีการบัญญัติบทกำหนดโทษสำหรับกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือกระทำการฝ่าฝืนกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ ก็ย่อมจะเป็นการช่วยยับยั้งและช่วยลดปัญหาในกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ไปได้ไม่มากนัก

4.2.3 แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ประเด็นการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการจัดการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 ได้กำหนดให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ แต่ในทางปฏิบัติแล้ว การร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่นั้นมีขั้นตอนยุ่งยากมากมาย ทำให้

สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่อาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้น ได้ทันภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้

ผู้เขียนจึงเสนอแนวทางแก้ปัญหา โดยการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 โดยกำหนดให้ สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุม หรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้ส่งบันทึกการประชุมให้แก่สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นรายบุคคลไป เพื่อเป็นการป้องกันการประวิงเวลาในการจัดการทำบันทึกการประชุมและลงมติของที่ประชุมใหญ่ และทำให้สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถรวบรวมพยานหลักฐานและดำเนินการร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้น ได้ทันเวลาตามที่กฎหมายกำหนด

4.2.4 แก้ไขเพิ่มเติมประเด็นการลาออกจากการเป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 47 กำหนดให้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้การเป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นไปโดยผลของกฎหมาย แม้บุคคลนั้นจะไม่สมัครใจก็ตาม แต่เนื่องจากในความเป็นจริงนั้น เกิดปัญหาระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งบริหารกิจการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากมาย เช่น การที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น จนทำให้สมาชิกบางส่วนซึ่งเป็นเสียงส่วนน้อยไม่อาจที่จะยอมรับกับการกระทำของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ที่ไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ จึงไม่มีความต้องการที่จะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อไป แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดถึงวิธีการและผลของการลาออกจากการเป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ จึงทำให้ไม่อาจลาออกจากการเป็นสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นได้ และเมื่อใดที่มีข้อพิพาทขึ้นระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยที่ไม่สามารถเจรจาหรือแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ คู่กรณีก็มักจะแก้ปัญหาด้วยวิธีการฟ้องร้องดำเนินคดีทั้งทางคดีแพ่งและคดีอาญา อันยังเป็นการสร้างความบาดหมางขึ้นในสังคมภายในหมู่บ้านจัดสรร แบ่งพรรคแบ่งพวก ขาดความสามัคคีภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ คือ มาตรา 44 ถึง 51 ทำให้พบว่านิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยกันเป็นนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายเอกชน การตีความจึงต้อง

อาศัยหลักการตีความตามหลักกฎหมายเอกชน คือ เมื่อไม่มีกฎหมายใดบัญญัติห้ามไว้โดยชัดแจ้ง หรือไม่เป็นการพันวิสัย หรือไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน แล้ว คู่กรณีที่เป็นเอกชนนั้นก็ย่อมมีเสรีภาพในการกระทำการต่างๆ ได้ทั้งสิ้น อีกทั้ง การจำกัดเสรีภาพในการสมาคมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่จะต้องเข้าร่วมเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วถือเป็นการขัดต่อรัฐธรรมนูญ มาตรา 64 ด้วย กล่าวคือรัฐธรรมนูญ มาตรา 64 นี้ ได้ให้การยอมรับ “สิทธิในการสมาคม” (Right to Association) ไว้อย่างชัดแจ้ง และรวมถึงการให้การยอมรับ รวมถึง “สิทธิในการไม่สมาคม” (Non- Association) ด้วย

ดังนั้น ในส่วนของการที่ผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความประสงค์จะลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติห้ามเรื่องการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ย่อมเท่ากับกฎหมายไม่มีความประสงค์จะเข้ามาจำกัดสิทธิเสรีภาพของผู้ซื้อที่ดินภายหลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นจะต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างถาวร และตลอดไป ผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงสามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติในส่วนที่ผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความประสงค์จะลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ผู้เขียนจึงเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนที่เกี่ยวกับการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร