

บทที่ 5

บทสรุป และ ข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

ในอดีตการเลือกซื้อบ้านใน โครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นสิ่งที่ผู้ซื้อต้องระมัดระวังอย่างมาก เนื่องจากไม่มีกฎหมายใดที่จะนำมาใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะ ทำให้เกิดความจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นระเบียบ เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรมและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง จึงได้มีการออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 มาบังคับใช้ในขณะนั้น¹ แต่เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 นั้น ได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้วทำให้มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ มีปัญหาช่องว่างทางกฎหมายเป็นผลให้ผู้ประกอบธุรกิจหลีกเลี่ยงไม่อยู่ในบังคับของกฎหมาย

โดยเหตุดังกล่าวภาครัฐจึงได้มีการกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2543 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา²

¹ เหตุผลในการประกาศใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 :- “โดยที่ปัจจุบันนี้ ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมากแต่ยังไม่มีความหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการ ในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคมและการวางผังเมือง”

² เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 :- “เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนด มาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ฉบับนี้ ได้ให้ความหมายของการจัดสรรที่ดินไว้ใน มาตรา 4 หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะ เป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และให้ หมายความว่ารวมถึงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิม เพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วยนั้น จะต้องอยู่ภายใต้บังคับ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543³ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากเหตุผลของการประกาศบังคับ ใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้นก็เพื่อที่จะกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งโดยปกติแล้วหน้าที่ในการจัดทำและบำรุงรักษาระบบ สาธารณูปโภคภายใน โครงการหมู่บ้านจัดสรรให้อยู่ในสภาพใช้งาน ได้ดีนั้นควรที่เป็นหน้าที่ของ หน่วยงานของรัฐ แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดหลายประการที่ทำให้หน่วยงานรัฐนั้นไม่อาจเข้ามาจัดทำ และบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคภายใน โครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ เช่น ข้อจำกัดทางด้าน งบประมาณของแผ่นดิน ข้อจำกัดด้านกำลังของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐ เป็นต้น จึงได้มีการ นำเอาแนวความคิดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นครั้งแรก

โดยในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ให้ผู้ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งและตั้งตัวแทน เพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคล

จัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลา ในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 บัญญัติว่า “ในพระราชบัญญัตินี้ การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจาก ที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประ โยชน์เป็น ค่าตอบแทน และให้หมายความว่ารวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย”

หมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 1 การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ทั้งนี้ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการจดทะเบียนแล้วก็จะมีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงดูแลรับผิดชอบในการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร และเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก โดยการดำเนินการต่างๆของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้ซื้อที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรทุกรายต้องเข้าเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นการบริหารจัดการภายในหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นการบริหารจัดการโดยผู้ซื้อที่ดินด้วยกันเอง ซึ่งเป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยกัน โดยไม่มีอำนาจของรัฐเข้ามาควบคุมการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด

เมื่อพิจารณาจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นกับบุคคลภายนอก ตลอดจนการดำเนินการติดต่อประสานงานกับส่วนราชการต่างๆ เป็นต้น แต่กลับมิได้กำหนดค่าตอบแทนในการปฏิบัติงานของผู้ทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ ทำให้ไม่ได้รับความสนใจในการเข้าสมัครคัดเลือกเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือทำให้ขาดสิ่งที่จะช่วยจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ ส่งผลให้ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่ดีเท่าที่ควรจะเป็น หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรบางรายเกิดการเบียดเบียนกับภาระและหน้าที่ดังกล่าวก็อาจถึงขั้นลาออกจากการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและความเป็นอยู่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของความเหมาะสมของผู้ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร อันอาจส่งผลกระทบต่อความไว้วางใจของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนความสามารถในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบรรดา

สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแตกต่างจากในส่วนของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551) มาตรา 35/1 ซึ่งได้กำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ เพื่อเป็นการช่วยในการคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในเบื้องต้น มาทำหน้าที่บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือในกรณีของกฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors. ของสหรัฐอเมริกา นั้นได้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย รวมถึงผลในกรณีที่ได้มีการกระทำไปในทางทุจริตต่อหน้าที่ของคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยไว้ด้วยเช่นกัน รวมถึงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทกำหนดโทษในกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียหายประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในส่วนนี้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ไม่ได้มีบทบัญญัติใดที่กล่าวถึงบทกำหนดโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้แต่อย่างใด ทำให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียหายประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะได้รับโทษก็ต่อเมื่อผู้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปดำเนินการฟ้องคดีทางอาญาหรือทางแพ่งเอาเอง ซึ่งทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี เสียเวลา จนในที่สุดทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเลือกที่จะเพิกเฉยต่อการกระทำที่มีขอบของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแตกต่างจากในส่วนของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551) หมวด 8 บทกำหนดโทษ ซึ่งได้กำหนดบทกำหนดโทษสำหรับกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียหายประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือสมาชิกนิติบุคคลอาคารชุด อันเป็นบทบัญญัติในการป้องกันมิให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายต่อประโยชน์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือสมาชิกนิติบุคคลอาคารชุด หรือในกรณีของกฎหมาย The 2016 Florida Statutes. 720.3033 Officers and directors. ของสหรัฐอเมริกา นั้น ได้กำหนดถึงข้อห้ามในการทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย รวมถึงผลของการทำหน้าที่โดยทุจริตไว้ดังนี้ ในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยนั้น จะต้องไม่เรียกรับหรือยอมรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอื่น ไม่กระทำการทุจริตต่อหน้าที่ในการดูแลจัดการทรัพย์สิน และเงินทุนของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย หากพบการกระทำที่ฝ่าฝืนดังกล่าวข้างต้นก็มีสิทธิที่จะถอดถอนคณะกรรมการที่ฝ่าฝืนและจะต้องออกจากสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เป็นต้น

แม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะมีบทบัญญัติจัดตั้งและควบคุมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้วก็ตาม โดยมีข้อกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดถึงการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก และกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญ และในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

อีกทั้ง การประชุมใหญ่นั้นจะต้องมีสมาชิมาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ในการลงคะแนนเสียงนั้น ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและมตของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก ถือเป็นมติของที่ประชุมใหญ่ แต่กลับพบว่า คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการจัดการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกนิติบุคคลไม่ครบสิบห้าวันก่อนวันประชุม หรือองค์ประชุมไม่ครบตามที่กฎหมายกำหนดไว้

นอกจากนั้น ยังมีปัญหาในส่วนของ การลงคะแนนเสียงในการประชุมอีกด้วย โดยกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 ได้กำหนดให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมที่ได้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับได้ แต่ก็ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ ในทางปฏิบัติจึงอาจเป็นระยะเวลาที่น้อยเกินไป ทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อาจดำเนินการได้ทันภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้

นอกจากนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 47 ยังกำหนดให้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้การเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ที่ซื้อที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นไปโดยผลของกฎหมาย แม้บุคคลนั้นจะไม่สมัครใจก็ตาม แต่เนื่องจากเกิดปัญหาระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งบริหารกิจการ โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติ

บุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากมาย อันส่งผลกระทบต่อความไว้วางใจและก่อให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิกนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเกิดเป็นข้อพิพาทที่ไม่สามารถเจรจาหรือแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ จนทำให้สมาชิกบางส่วนซึ่งเป็นเสียงส่วนน้อยไม่อาจที่จะยอมรับกับการกระทำของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ที่ไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ จึงไม่มีความต้องการที่จะเป็นสมาชิกของนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อไป แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดถึงวิธีการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แต่อย่างใด

เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การจัดตั้งนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็เพื่อประโยชน์แก่ผู้จัดสรรที่ดิน(เอกชน)ที่จะได้พ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่ได้ขึ้นอยู่กับพื้นฐานของการจำกัดสิทธิเสรีภาพเพื่อประโยชน์ของรัฐแต่อย่างใด และการกอนิติสัมพันธ์โดยการจัดตั้งนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยตนเอง ซึ่งคู่กรณีนั้นต่างก็มีสถานะเป็นเอกชนที่มีความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยไม่มีฝ่ายใดเป็นผู้ที่ถืออำนาจของภาครัฐ

ดังนั้น นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ที่ซื้อที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยกัน จึงเป็นนิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายเอกชน การตีความจึงต้องอาศัยหลักการตีความตามหลักกฎหมายเอกชน คือ เมื่อไม่มีกฎหมายใดบัญญัติห้ามไว้โดยชัดแจ้ง หรือไม่เป็นการพันวิสัย หรือไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว คู่กรณีที่เป็นเอกชนนั้นก็ย่อมมีเสรีภาพในการกระทำการต่างๆ ได้ทั้งสิ้น

โดยที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 มาตรา 64 นั้นก็ได้รับรองถึง “สิทธิในการไม่สมาคม” ไว้ด้วย แม้รัฐธรรมนูญฉบับนี้จะถูกคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) ประกาศยกเลิกไปแล้ว แต่ก็ทำให้เกิดการยืนยันหลักกฎหมายในเรื่องของสิทธิในการไม่สมาคมไว้เป็นหลักกฎหมายทั่วไปได้ ดังนั้น ผู้เป็นสมาชิกนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมีสติที่จะลาออกจากการเป็นสมาชิกนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กลับไม่มีบทบัญญัติใดรองรับสิทธิในการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาพระราชบัญญัติฉบับนี้เกี่ยวกับการดำเนินการในการบริหารจัดการนิตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้เขียนเห็นว่าบทบัญญัติของกฎหมายในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมถึงกฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ยังคงมีหลายประเด็นที่สมควรต้องปรับปรุงแก้ไขในส่วนเป็นปัญหาระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินภายใน

โครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพปัญหาในปัจจุบัน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมายต่อไป

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ปัญหาค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ของ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ในการทำหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น ไม่ได้มีการกำหนดค่าตอบแทนที่จะเป็นสิ่งที่ช่วยจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่นั้นทำให้ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่ดีเท่าที่ควรจะเป็น หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรบางรายเกิดการเบียดเบียนกับภาระและหน้าที่ดังกล่าวอาจลาออกจากการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ต้องหาสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายอื่นๆ เข้ามาทำหน้าที่ดังกล่าวแทน โดยไม่มีความเต็มใจในการปฏิบัติหน้าที่ อันส่งผลกระทบต่อการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติม ในส่วนของค่าตอบแทนในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้โดยอาจกำหนดในส่วนของค่าตอบแทนในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ไว้ในรายการในคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้แก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความสนใจที่จะเข้าสมัครคัดเลือกเข้าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หรือสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ อันจะทำให้การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

5.2.2 ปัญหาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

5.2.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

เพื่อประโยชน์ในการคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในเบื้องต้นที่จะเข้าสมัครรับการคัดเลือกเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อมาทำหน้าที่บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้เขียนขอเสนอแนะว่า ควรที่จะกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร โดยอาจเทียบเคียงจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไข

เพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551) มาตรา 35/1 เช่น การกำหนดให้ผู้ที่จะมีสิทธิสมัครเข้าคัดเลือกเป็น คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ นอกจากนี้ จะต้องไม่เป็นบุคคล ล้มละลาย หรือเป็นผู้ที่เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงาน ของรัฐ หรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่ หรือเคยถูกถอดถอนจากการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี หรือมีหนี้ ค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เป็นต้น

ทั้งนี้ เพื่อให้บุคคลที่จะทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นบุคคลที่มีวุฒิภาวะ และมีความสามารถในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนมีความเหมาะสมและ ได้รับความไว้วางใจจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5.2.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดบทลงโทษของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนนี้ พระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็มีได้มีบทบัญญัติใดที่กล่าวถึงบทกำหนดโทษของคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรไว้แต่อย่างใด

ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมบทกำหนดโทษ ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรผู้ใดจงใจกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือกระทำโดยประมาทเลินเล่อ จน ก่อให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยโทษที่จะลงแก่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่กระทำการไม่ถูกต้องใน การปฏิบัติหน้าที่ หรือกระทำโดยประมาทเลินเล่อ จนก่อให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสีย ประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น โดยการกำหนด โทษนั้นอาจจะกำหนดเป็นโทษปรับ เช่น ปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท เป็นต้น

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการช่วยยับยั้งและช่วยลดปัญหาในกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรจงใจกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือกระทำโดยประมาทเลินเล่อจนก่อให้เกิด ข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรไปได้ไม่มากนัก

5.5.3 ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาที่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจร้องขอให้ศาลเพิกถอน มติที่ประชุมใหญ่ที่ได้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ

การที่กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 นั้น ได้กำหนดระยะเวลาให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่ โดยให้ร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมตินั้น ผู้เขียนเห็นว่าระยะเวลาดังกล่าวนั้นไม่มีความเหมาะสมในทางปฏิบัติจนอาจทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ทันภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15 ดังนี้

ข้อ 15 “ในการประชุมครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้ส่งบันทึกการประชุมให้แก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นรายบุคคลไป”

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการประวิงเวลาในการจัดการทำบันทึกการประชุมและลงมติของที่ประชุมใหญ่ และทำให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถรวบรวมพยานหลักฐานและดำเนินการร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ทันเวลาตามที่กฎหมายกำหนด

5.2.4 ปัญหาเกี่ยวกับการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อเกิดปัญหาระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งบริหารกิจการ โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น อันส่งผลกระทบต่อความไว้วางใจและก่อให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งเกิดเป็นข้อพิพาทขึ้นระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ไม่สามารถเจรจาหรือแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ จนทำให้สมาชิกบางส่วนซึ่งเป็นเสียงส่วนน้อยไม่อาจที่จะยอมรับกับการกระทำของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ที่ไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ จึงไม่มีความต้องการที่จะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกต่อไป แต่เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดถึงวิธีการและผลของการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ จึงทำให้ไม่อาจลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นได้ และเมื่อใดที่มีข้อพิพาทขึ้นระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยที่ไม่สามารถเจรจาหรือแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ คู่กรณีก็มักจะแก้ปัญหาด้วยวิธีการฟ้องร้องดำเนินคดีทั้งทางคดีแพ่งและคดีอาญา อันยังเป็นการ

สร้างความบาดหมางขึ้นในสังคมภายในหมู่บ้านจัดสรร เกิดการแบ่งพรรคแบ่งพวก ขาดความสามัคคีภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

ผู้เขียนจึงเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนที่เกี่ยวกับการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้โดยอาจเทียบเคียงจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 91 ซึ่งเป็นบทบัญญัติเรื่องการลาออกจากสมาคม

ทั้งนี้ เพื่อให้คู่กรณีที่แตกต่างกันมีสถานะเป็นเอกชนด้วยกัน เกิดความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักกฎหมายเอกชน คือ เมื่อไม่มีกฎหมายใดบัญญัติห้ามไว้โดยชัดแจ้ง หรือไม่เป็นการพ้นวิสัย หรือไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว คู่กรณีที่เป็นเอกชนนั้นก็ย่อมมีเสรีภาพในการกระทำการต่างๆ ได้ทั้งสิ้น

แต่อย่างไรก็ตาม นอกจากสภาพปัญหาที่ผู้เขียนได้เสนอแนะมาแล้วข้างต้น ผู้เขียนยังเห็นว่ายังคงมีกรณีปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกหลายประการ เช่น ในกรณีที่หมู่บ้านจัดสรรนั้นได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาเพื่อรับโอนการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรต่อจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นกลับไม่สามารถที่จะบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้นได้อย่างมีประสิทธิภาพจนส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตความเป็นอยู่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือในกรณีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้แต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่เนื่องจากภาระหน้าที่ในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีมาก เนื่องจากต้องทำงานเพื่อสนองความต้องการของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีจำนวนมาก ทำให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเกิดความเบื่อหน่ายและต่างทยอยกันลาออกจากการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และไม่มีสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ใดสนใจเข้าสมัครเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อมาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร

โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อหมู่บ้านจัดสรรนั้นได้มีการก่อสร้างไว้เป็นเวลานานแล้ว ระบบสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา เริ่มพบความเสียหายจากการใช้งาน หรือเสื่อมสภาพจนใช้การไม่ได้แล้ว แต่กลับไม่มีหน่วยงานใดของภาครัฐเข้ามาเยียวยาแก้ไขสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าหน่วยงานของทางภาครัฐจึงควรที่จะมีบทบาทและหน้าที่ในการเข้ามาเยียวยาแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้านจัดสรรด้วย เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรมีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีได้มาตรฐานที่ดีในการอยู่อาศัย

นอกจากนี้ผู้เขียนยังเห็นว่า ภายหลังจากที่มีการโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินไปสู่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ทำให้ผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งโดยปกติแล้วผู้จัดสรรนั้นก็มักจะเป็นผู้ประกอบการก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ เพื่อจำหน่ายให้แก่ประชาชนที่ต้องการที่พักอาศัย ซึ่งการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินนั้นพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคเพื่อไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ก็ถือเสมือนเป็นการผลัดภาระหน้าที่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยที่ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ประกอบการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ก็นำเอาแต่กำไรจากการขายที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรไปลงทุนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอื่นๆอีกต่อไป หากไม่มีการปรับปรุงกฎหมายให้ดีขึ้นในเรื่องดังกล่าว ก็จะเป็นการสร้างปัญหาสังคมให้ขยายตัวมากขึ้นเรื่อยๆ

ดังนั้น นอกจากจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในจำนวนไม่น้อยกว่าที่ได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 24 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น รวมถึงการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 แล้ว หากจะได้มีการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินนั้นจะต้องมีหน้าที่ในการแบ่งส่วนของกำไรที่ได้จากการประกอบการก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ เพื่อเป็นกองทุนและส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อใช้ในการพัฒนาและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ก็น่าจะทำให้คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นดีขึ้น และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากยิ่งขึ้น

แต่เนื่องจากกรณีสภาพปัญหาดังกล่าวข้างต้น มิได้อยู่ในขอบเขตแห่งการค้นคว้าวิจัยของสารนิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนจึงได้แต่ยกประเด็นที่ควรพิจารณาประกอบเพื่อการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เพื่อตั้งเป็นข้อสังเกตและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเท่านั้น ซึ่งผู้เขียนมีความเห็นว่าควรที่จะนำสภาพปัญหาดังกล่าวมาวิเคราะห์เพื่อแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากยิ่งขึ้น