

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร

ธุรกิจบ้านจัดสรรมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ได้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งในปัจจุบันกฎหมายหลักที่นำมาใช้ควบคุมการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวมีวัตถุประสงค์มุ่งควบคุมการใช้ที่ดินของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร แต่จากการศึกษาพบปัญหาเกี่ยวกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ดังต่อไปนี้

#### 4.1 ปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรร

ธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการต้องมีการสร้างกลยุทธ์การตลาดและการโฆษณามาใช้ส่งเสริมการขายสินค้าและบริการ ผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคอาจต้องเสียเปรียบ การโฆษณาทำให้ผู้ซื้อทราบข้อมูลทางการตลาดที่เกี่ยวกับคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการต่างๆ ได้อย่างถูกต้องก่อนตัดสินใจ แต่บางครั้งการโฆษณาหมู่บ้านจัดสรรอาจจะเจอกับการโฆษณาที่ไม่ตรงต่อความเป็นจริง ก่อให้เกิดปัญหาแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ซึ่งถือว่าเป็นผู้บริโภค ปัญหาที่พบในเบื้องต้นเกี่ยวกับการโฆษณามหาจัดสรร คือ

ประการแรก การควบคุมโฆษณาขายที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดไว้เพียงว่าให้โฆษณาตามที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ยื่นขออนุญาตไว้ส่วนใหญ่ปัญหาเกิดจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้โฆษณาไปก่อนได้รับใบอนุญาตแล้ว ทำให้กฎหมายไม่อาจควบคุมโฆษณาโครงการบ้านจัดสรรก่อนได้รับอนุญาตประกอบกับการทำสัญญา มักจะเกิดขึ้นก่อนผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน เมื่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้รับการส่งมอบไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้จนเกิดเป็นปัญหาข้อพิพาทได้

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในบ้านจัดสรรโดยไม่ตรงตามโฆษณาที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วยกฎหมายบัญญัติไว้ว่าจะต้องทำสัญญาตามแบบมาตรฐานในทางปฏิบัติแล้วผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมักไม่ใช้สัญญาที่ทำตามแบบมาตรฐานโดยผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ร่างฉบับใหม่ขึ้นมาเพื่อใช้ทำสัญญาระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อบ้านจัดสรรรวมถึงกฎหมายไม่ได้บัญญัติเรื่อง

โฆษณาในการทำสัญญาแบบมาตรฐานของรัฐเป็นผู้กำหนดให้ทำสัญญาจะซื้อจะขายให้ตรงตามที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้โฆษณาไว้จึงเป็นช่องทางกฎหมายที่ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรถูกเอาเปรียบได้

ประเด็นที่สาม การตรวจสอบ โฆษณายบ้านจัดสรรไม่ตรงตามโฆษณาโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจตรวจโฆษณาให้ตรงตามข้อมูลที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ขออนุญาตไว้ โดยทางปฏิบัติแล้วทางการไม่อาจจะเข้าตรวจสอบถึงโฆษณายบ้านจัดสรรนั้นตรงตามแบบที่ขออนุญาตไว้ได้ ดังจะเห็นได้ว่าอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจแต่ไม่มีบุคลากรเพียงพอที่จะเข้าไปตรวจสอบ โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเข้าไปตรวจสอบในกรณีได้รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรเท่านั้น แต่หาได้มีการตรวจสอบเป็นระยะเพื่อป้องกันปราบปรามและผู้ประกอบการบ้านจัดสรรโครงการบ้านจัดสรรไม่ตรงตามโฆษณาและข้อมูลที่อนุญาตไว้

ประการที่สี่ ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรทำการโฆษณาตรงตามแบบที่ขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินไว้แต่ภายหลังผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการทำให้โฆษณาเดิมไม่ตรงตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ส่งผลต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ตรงตามความเป็นจริง

จากการที่ได้มีการร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาต ทำให้ประชาชนผู้ซื้อได้รับความเดือดร้อน กรมที่ดินโดยสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน จึงขอให้ประชาชนที่มีความต้องการจะซื้อบ้านหรือที่ดินจัดสรรได้ตรวจสอบรายละเอียดดังต่อไปนี้ ก่อนจะตัดสินใจทำสัญญาซื้อที่ดินหรือจองที่ดินในโครงการจัดสรร

1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งนำมาโฆษณาทำการจัดสรรที่ดินว่า ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินขณะนั้นหรือไม่ พร้อมทั้งตรวจสอบด้วยว่าที่ดินที่ทำการโฆษณาตกอยู่ภายใต้คุ้มครองสิทธิใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน หรือไม่

2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินหรือใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จากทางราชการแล้วหรือไม่ โดยกรณีที่ดินจัดสรร ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครให้ตรวจสอบที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาซึ่งตั้งอยู่

3) การจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ภายในบริเวณที่ดินจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสร สระว่ายน้ำ ได้มีการจัดทำ

ให้เสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ตามที่ได้อำนาจและถูกต้อง ตรงตามแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตไว้หรือไม่

4) กรณีผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะครบถ้วนถูกต้องแล้ว ควรตรวจสอบเงื่อนไขและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินว่า ได้จัดทำไว้ตรงตามโฆษณาหรือไม่ กรณีผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะควรตรวจสอบว่า โครงการจัดสรรที่ดินมีการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและกันพื้นที่เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหรือไม่ อย่างไร

5) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่นำมาทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งเป็น แปลงย่อยแล้ว ให้ขอตรวจสอบในสารบัญญัตินทะเบียนฉบับที่ประสงค์จะซื้อจากผู้จัดสรรหรือที่สำนักงานที่ดิน ท้องที่ที่ โครงการจัดสรรตั้งอยู่ ว่า ได้มีการระบุนำเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ ตรงกับจำนวนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ หรือไม่หากตรวจสอบแล้วมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้โดยตรงที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากประเด็นปัญหาที่กล่าวมาทั้งหมด ผู้ศึกษาเห็นว่า ปัญหาหลักๆ ที่มีข้อบกพร่องในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ปัญหาหลักๆ คือ ปัญหาการควบคุมการโฆษณาการขายบ้านจัดสรรและบทลงโทษในการโฆษณา ดังต่อไปนี้

#### 4.1.1 ปัญหาการควบคุมการโฆษณาขายบ้านจัดสรร

การโฆษณามีความสำคัญต่อการซื้อบ้านจัดสรร ทำให้บางครั้งผู้ประกอบการมีการสร้างแรงจูงใจหรือมีข้อกำหนดที่ทำให้การโฆษณาขัดต่อกฎหมาย และก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นผู้บริโภคได้ ในการโฆษณาขายที่ดินและบ้านจัดสรร กฎหมายว่าด้วยจัดสรรที่ดินได้กำหนด หลักการโฆษณาไว้ในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไว้เพียงมาตราเดียว โดยมีหลักการดังนี้ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐาน และรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต เช่น โฉนดที่ดิน ระบุชื่อเจ้าหน้าที่บุริมสิทธิ แผนผังจำนวนแปลงย่อย สาธารณูปโภคและรายการ ก่อสร้างรวมทั้งกำหนดเวลาที่จัดทำแล้วเสร็จ แผนงาน วิธีการจำหน่ายที่ดิน แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ตั้งของผู้จัดสรรที่ดิน ชื่อธนาคารผู้ค้ำประกัน เป็นต้น จากที่กล่าวมากฎหมายกำหนดรายละเอียดให้ผู้ประกอบการโฆษณาเกี่ยวกับบ้านจัดสรรโฆษณาได้เฉพาะรายละเอียดหลักที่เกิดจากการสร้างบ้านจัดสรรเท่านั้น โดยข้อกำหนดของกฎหมายอาจไม่ก่อให้เกิดแรงจูงใจให้ผู้ซื้อต้องการซื้อบ้านจัดสรร ส่งผลให้ผู้ประกอบการหารายละเอียดอื่นๆ ที่เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้ซื้อ

เข้ามาซื้อบ้านจัดสรร โดยอาจมีข้อบิดเบือนจากความเป็นจริง ซึ่งในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 61 ได้กำหนดโทษในกรณี ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท ซึ่งหากพิจารณาในแง่บทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ก็น่าจะมีสภาพบังคับสมบูรณ์ดีเพราะได้กำหนดโทษอาญา คือ ค่าปรับไว้เป็นจำนวนเงินสูงสุดถึงหนึ่งแสนบาท แต่เมื่อพิจารณารายละเอียดของกฎหมายแล้ว กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินไม่มีมาตรการตรวจสอบการดำเนินการ โฆษณาของผู้จัดสรรที่ดินอันนำมาซึ่งสภาพบังคับกฎหมายที่ไม่ค่อยจะมีประสิทธิภาพเท่าที่ควร

ดังนั้น หากเปรียบเทียบกับเนื้อหาของกฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคแล้ว กฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคจะมีเนื้อหาของกฎหมายที่ละเอียดเป็นขั้นเป็นตอนมากกว่าและมีการวางหลักการไว้อย่างเป็นระบบ มีหน่วยงานเฉพาะเรื่องกำกับดูแลก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้บริโภคมากกว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อาทิเช่น กำหนดหลักการควบคุมการโฆษณาไว้ในมาตรา 22- 29 ของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาเป็นต้น นอกจากนั้นแล้ว การดำเนินงานของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาอาศัยอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้ออกกฎกระทรวงที่เกี่ยวกับการโฆษณาขายที่ดิน โดยการแบ่งขายเป็นแปลงย่อยไม่ว่าจะเป็นการขายเฉพาะที่ดินหรือขายที่ดินพร้อมทั้งอาคารที่ได้โฆษณาตามสื่อต่างๆ คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2538 แยกหลักการควบคุมการโฆษณาออกเป็นการโฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์ การโฆษณาสื่อวิทยุกระจายเสียง การโฆษณาทางวิทยุโทรทัศน์ และการโฆษณาทางสื่อป้ายโฆษณา หรือสื่อโฆษณาอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเองเป็นหน่วยงานที่ยังคงมีบทบาทเกี่ยวกับเรื่องนี้อยู่มากพอสมควร เช่น การจัดสัมมนาและเชิญผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มาหารือเพื่อสร้างความเข้าใจให้ตรงกันถึงการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในกรอบความเป็นจริงและปฏิบัติตามกฎหมาย ทั้งในเรื่องข้อความที่ต้องระบุในข้อความโฆษณาที่ต้องปฏิบัติได้จริง รวมทั้งการโฆษณาผู้ประกอบการต้องลงโฆษณาอย่างละเอียด เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับข้อมูลครบถ้วนก่อนตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร เป็นต้น

ปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคดี้นโฆษณาขายบ้านจัดสรรก็คือ บทบัญญัติมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ว่าในกรณีที่มิใช่กฎหมายว่าด้วยการใดได้บัญญัติเรื่องใดไว้โดยเฉพาะแล้วให้บังคับตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการนั้น ดังนั้นบทบัญญัติมาตรา 29 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ว่าด้วยการโฆษณาที่ดินจัดสรรถือเป็นกฎหมายที่บัญญัติเรื่องโฆษณาไว้โดยเฉพาะแล้ว ซึ่งหลักการนี้ทำให้การ

โฆษณาขายบ้านจัดสรรต้องยึดหลักการตามกฎหมายว่าด้วยจัดสรรที่ดินก่อน หลักการตามกฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคมาใช้บังคับก็ต่อเมื่อเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 21 หากนำกฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคมีหลักการที่เป็นประโยชน์ต่อการคุ้มครองผู้บริโภคมากกว่า อย่างไรก็ตาม สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค โภคเองปัจจุบันก็ทำหน้าที่ควบคุมด้านการโฆษณาด้านสินค้าต่างๆอยู่แล้ว มีผลงานการทำงานอย่างเป็นรูปธรรมมากกว่า ทั้งนี้โดยจากการติดตามข่าวสารทางสื่อต่างๆ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค โภคเองมักจะเป็นหน่วยงานที่ต้องรับเรื่องร้องเรียนก่อน ส่วนเรื่องราวร้องเรียนดังกล่าวหากไม่ได้อยู่ในอำนาจหน้าที่ของตนก็จะต้องส่งให้แก่หน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงต่อไป เช่น สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหน่วยงานที่ดำเนินการทางด้านคุ้มครองผู้บริโภคเกี่ยวกับบ้านจัดสรร เป็นต้น

#### 4.1.2 ปัญหาความไม่สอดคล้องของบทลงโทษการโฆษณา

ตามกฎหมายว่าด้วยจัดสรรที่ดินได้กำหนดโทษมีการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินที่แตกต่างจากหลักฐานและรายการที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรตามที่กำหนดไว้สำหรับการควบคุมการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 61 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท แต่กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคได้กำหนดกฏเกณฑ์การกระทำความผิดไว้หลายกรณี เช่น โฆษณาโครงการโดยก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสภาพ คุณภาพ ปริมาณหรือสาระสำคัญประการอื่นอันเกี่ยวกับบ้านจัดสรร หรือใช้ข้อความที่เป็นการสนับสนุนโดยตรงหรือโดยอ้อมให้มีการกระทำความผิดกฎหมายว่าด้วยหรือศีลธรรม หรือนำไปสู่ความเสื่อมเสียในวัฒนธรรมของชาติ หรือใช้ข้อความที่จะทำให้เกิดความแตกแยกหรือเสื่อมเสียความสามัคคีในหมู่ประชาชน หรือผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา เป็นต้น ซึ่งความผิดดังกล่าว กฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคได้กำหนดโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนจนถึงไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสามหมื่นบาทจนถึงปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับขึ้นอยู่กับกระทำความผิดของผู้จัดสรรที่ดิน ดังนั้น จากการเปรียบเทียบบทกำหนดโทษของกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าว จะเห็นได้ว่ากฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคมีรายละเอียด หลักการกำหนดความผิดและมีโทษรุนแรงมากกว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเฉพาะมีหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลเกี่ยวกับเรื่องการโฆษณาไว้โดยเฉพาะจึงมีความเชี่ยวชาญและมีมาตรการตรวจสอบการกระทำความผิด

จากการศึกษากฎหมายในสหรัฐอเมริกาไม่พบปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรรเนื่องจาก ในสหรัฐอเมริกามีระบบการซื้อขายที่มีบุคคลที่สามเข้ามาเป็นตัวแทนในการดำเนินการ โดยกลไกการใช้บุคคลที่สามมาเป็นตัวแทนส่งผลทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทั้งสองฝ่าย ทั้งฝ่ายผู้ซื้อและผู้ขาย สำหรับกฎหมายเครือรัฐออสเตรเลียมีระบบยื่นจัดสรรที่เป็นระบบกว่าประเทศไทย

โดยในกฎหมายของเครือรัฐออสเตรเลียผู้ประกอบการบ้านจัดสรร นอกจากจะยื่นแบบฟอร์มการจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องวางเป้าหมายหรือจุดมุ่งหมายว่าโครงการที่จัดสรรมีลักษณะอย่างไร เช่น เป็นหมู่บ้านเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เพื่อทำการเกษตร หรือเป็นที่พักของคนเกษียณอายุแล้ว โดยข้อกำหนดนี้มีผลเปรียบเสมือนเป็นการ โฆษณา รวมทั้งกฎหมายมีการบังคับให้ผู้จัดสรรต้องทำสัญญาผูกมัดเกี่ยวกับการปรับปรุงเพื่อพัฒนาโครงการต่อในอนาคตด้วย เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินด้วย ดังนั้น แนวทางกฎหมายของสหรัฐอเมริกาเป็นกฎหมายที่สร้างความเป็นธรรมมาก โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันของกลุ่มสัญญา ตัดปัญหาการ โฆษณาที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ

#### 4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าส่วนกลางในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร

นอกเหนือจากทำเลที่ตั้ง ราคา แบบและสไตล์การออกแบบบ้าน ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบและภายในโครงการแล้วค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ว่าที่เจ้าของบ้านทุกคนควรพิจารณาให้ดี ค่าส่วนกลางหมู่บ้าน คือ เงินที่นิติบุคคล หรือ คณะกรรมการหมู่บ้านเรียกเก็บจากลูกบ้านเพื่อนำมาดูแลพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้าน อาทิ ค่าบำรุงดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการ ให้อยู่สภาพที่ใช้งานได้ ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าแม่บ้าน และคนสวนในโครงการ ตลอดจนค่าน้ำ ค่าไฟ และเงินเดือนของนิติบุคคลและพนักงาน เป็นต้น

การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ผู้ประกอบการธุรกิจการมีการกำหนดการดูแลสาธารณูปโภคนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด ผู้ซื้อหรือว่าที่เจ้าของบ้านทุกคนจึงต้องพิจารณาแยกเป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีมีเลขแปลงที่ดิน ในแผนผังจัดสรรที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องแสดงไว้ที่สำนักงานขายนั้น ถ้าสาธารณูปโภคส่วนอื่น ๆ ที่นอกเหนือไปจากที่กฎหมายกำหนดไว้ อาทิ สโมสร สระว่ายน้ำ หรือสนามเทนนิส มีเลขแปลงที่ดิน ในทางปฏิบัติแล้วจะหมายความว่าผู้ประกอบการไม่ได้จะยกสาธารณูปโภคส่วนนั้นให้กับนิติบุคคลหมู่บ้าน และผู้ประกอบการสามารถนำที่ดินแปลงนี้ไปแบ่งแยกโฉนดและขายได้ หรือพุดง่าย ๆ ก็คือ ถ้าส่วนกลางมีเลขแปลงที่ดิน ผู้ประกอบการก็สามารถนำไปขายให้กับบุคคลอื่น ๆ ในอนาคตได้ และจะไม่ถูกนำมารวมในการคิดค่าส่วนกลางหมู่บ้านในแต่ละปี ดังนั้น การเข้าใช้ส่วนกลางอย่างสโมสร สระว่ายน้ำ หรือสนามเทนนิสมีการเก็บค่าบริการเพิ่มเติม ก็อาจหมายความว่านิติบุคคลเข้ามาซื้อที่ดินแปลงส่วนกลางและดำเนินการตามต้องการ แต่อย่างไรก็ดี การซื้อที่ส่วนกลางนี้อาจจะมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้อยู่อาศัยในโครงการแตกต่างไปจากบุคคลภายนอกที่เข้ามาใช้บริการ

กรณีไม่มีเลขแปลงที่ดิน แต่ถ้าไม่มีเลขแปลงที่ดินก็เท่ากับว่า ผู้ประกอบการมีเจตนาที่จะยกสาธารณูปโภคส่วนนี้ให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านฯ ดังนั้น ผู้ซื้อจึงควรพิจารณาว่า ส่วนกลาง

ที่ผู้ประกอบการจัดให้มีเพิ่มขึ้นมาเหล่านี้จำเป็นต้องการอยู่อาศัยในหมู่บ้านแห่งนี้มากพอที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางหมู่บ้านหรือไม่ เพราะบางโครงการอาจจะไม่ได้มาในรูปแบบของสโมสรหรือสระว่ายน้ำน้ำเสมอไป แต่อาจจะเป็นสื่อสัญลักษณ์อื่น ๆ ที่กลายเป็นภาระให้ผู้ซื้อต้องดูแลและบำรุงรักษา เช่นเดียวกับ ถนน สวนหรือสนามเด็กเล่นที่เป็นส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนด เพราะการที่ผู้ประกอบการไม่ระบุเลขแปลงที่ดินไว้บนแผนที่ได้แสดงไว้ในวิธีการยื่นขออนุญาตจัดสรรตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการแล้วว่า ส่วนกลางเหล่านี้จะเป็นส่วนควบที่ต้องการยกให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รับผิดชอบดูแลต่อไป

ระบบการจัดสรรที่ดินภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติให้จัดสรรที่ดินหรือผู้ประกอบการรวมทั้งผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดในเอกสารคำขออนุญาตการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ได้แก่ การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นๆ ตามควรแก่สภาพท้องถิ่นตาม 23 (4) และแผนงาน โครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอีกหลายประการ

การที่ผู้จัดสรรได้ทำการยื่นขอจัดสรรและขออนุญาตจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจะมีข้อกำหนดในแต่ละท้องที่ ยกตัวอย่างเช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 กำหนดให้ผู้จัดสรรต้องมีสิ่งที่กำหนดไว้ดังเช่น ตามหมวดที่ 8 ข้อ 33 เรื่อง สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ระบุไว้ว่า ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่นและ/หรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ขนาดและรูปแบบที่เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตรและไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่สวนหมู่บ้านจัดสรรนิติบุคคลสนามเด็กเล่น สนามกีฬาจะต้องปลอดการผูกพันและการรอนสิทธิใดๆ ฉะนั้น ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้จัดสรรระบุว่าเป็นไปตามพื้นที่ร้อยละ 5 ตามข้อกำหนดข้างต้นจะสามารถนำเงินที่เรียกเก็บจากลูกบ้านมาใช้จ่ายได้ระหว่างที่ยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรสามารถนำเงินส่วนกลางที่เรียกเก็บจากลูกบ้านมาใช้จ่ายได้ตั้งแต่การโอนสิทธิ์บ้านหลังแรกในโครงการเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายบริการส่วนสาธารณะ โดยค่าใช้จ่ายที่นำมาใช้นี้จะใช้จ่ายตามสัดส่วนการถือครองของพื้นที่จำหน่าย หมายความว่า หากเริ่มมีการโอนสิทธิ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหลังแรก สัดส่วนค่าใช้จ่ายก็จะเป็นของผู้ซื้อตามสัดส่วนถือครอง และที่เหลือจะเป็น

ของผู้ยื่นจัดสรรที่ยังถือครองอยู่ ผู้ยื่นจัดสรรจะต้องทำบัญชีแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายให้ชัดเจนเพื่อเสนอให้กับคณะกรรมการนิติบุคคล

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตตามแผนผังโครงการที่ขอจัดสรรที่ดินมีบทกำหนดโทษต่อผู้จัดสรรที่ดิน อีกทั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสามารถบอกเลิกและริบเงินค้ำประกันการจัดทำหรือจัดให้มีการจัดทำสาธารณูปโภคของสถาบันการเงินหรือธนาคาร โดยสามารถนำค่าค้ำประกันการจัดทำหรือจัดให้มีสาธารณูปโภคมาดำเนินการจัดทำก่อสร้างให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไปได้ ค่าขออนุญาตการจัดสรรที่ดิน ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจัดทำขึ้นเพื่อยื่นต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยทั่วไป มีการเขียนหรือบัญญัติว่าด้วยเรื่องการให้บริการสาธารณะและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการได้รับอนุญาตแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

1) การให้บริการสาธารณะ ได้แก่ การจัดให้มีบริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง การจัดให้มีการรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง การจัดเก็บขยะ ค่ากระแสไฟฟ้า ส่วนกลางค่าบริการ รถโดยสารขนส่งภายในโครงการ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินแสดงความประสงค์ในเอกสารคำขอวิธีการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดว่าจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นเงินอัตราเท่าไรต่อตารางวา หรือเป็นเงินเหมาจ่ายรายเดือนและจัดเก็บกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรล่วงหน้าเป็นเวลากี่เดือน กี่ปีและหากมีเงินค่าบริการสาธารณะเหลือจากการใช้จ่ายและให้บริการแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้จัดสรรที่ดินคืนเงินคงเหลือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป แต่ในทางปฏิบัติ ได้แก่ อัตราค่าบริการสาธารณะ ซึ่งขอเรียกเก็บกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีไม่เพียงพอหรือ ขาดทุนจากการให้บริการหรือด้วยสาเหตุอื่นใด ซึ่งในเอกสารคำขอและวิธีการจัดสรรที่ดินแสดงต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกลับไม่มีรายละเอียดแสดงเรื่องดังกล่าวไว้

2) การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้แก่ การจัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อให้สามารถใช้งานได้รวมทั้งการซ่อมแซม การปรับปรุงถนน ระบบวิศวกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง การขุดลอกท่อระบายน้ำ การบำรุงรักษาสวนหย่อมหรือสวนสาธารณะ เป็นต้น ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้เริ่มตั้งแต่วันที่คณะกรรมการหรืออนุกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอนุญาตให้สามารถยกเลิกสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งหมดทั้งโครงการต่อผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อรับโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคมาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนผู้จัดสรรที่ดินต่อไปได้โดยชอบ แต่มีเงื่อนไขสำคัญเพิ่มอีกข้อ ได้แก่ ผู้จัดสรรที่ดินต้องขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน



แปลงย่อยซึ่งเป็นแปลงจำหน่ายได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อยตามแผนผังโครงการได้รับอนุญาต โดยประสงค์จะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่วางแผนจะซื้อบ้านในโครงการจัดสรรที่ดินได้ทราบเกี่ยวกับค่าบริการสาธารณะหรือค่าส่วนกลาง ซึ่งแทบทุกโครงการที่พัฒนาขึ้นมา นั้น ผู้จะขายหรือผู้ขายหรือผู้ประกอบการ โครงการหรือผู้จัดสรรที่ดินจะบอกกล่าวหรือแจ้งให้ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรรถือปฏิบัติเป็นข้อกำหนด ในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อถึงคราวจดทะเบียนโอนและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ ได้แก่ การชำระค่าบริการสาธารณะหรือค่าส่วนกลางเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายการให้บริการสาธารณะต่างๆ ภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินอาจเรียกเก็บเป็นตารางตามขนาดของพื้นที่ หรือเหมาจ่ายและให้ชำระล่วงหน้าเป็นเวลากี่เดือน กี่ปี

การกำหนดอัตราค่าส่วนกลางผู้ประกอบการดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53 กำหนดว่า การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายและบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ซึ่งอัตราที่คณะกรรมการเห็นชอบนี้ กฎหมายไม่ได้กำหนดขึ้นตอนและวิธีการจัดเก็บให้สำหรับผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ผู้ศึกษาพบว่า ประเด็นการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะหรือค่าส่วนกลางกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหลายโครงการ หลากหลายรูปแบบการจัดเก็บและมีการนำเงินจำนวนดังกล่าวมาใช้จ่ายและไม่ใช้จ่ายของผู้จัดสรรที่ดินในหลายกรณี ดังต่อไปนี้

1) เรียกเก็บตามขนาดพื้นที่ดินและจัดเก็บในอัตราค่าและนำมาเป็นค่าใช้จ่ายผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ขาย อาศัยกลยุทธ์การจัดเก็บค่าบริการสาธารณะตามขนาดที่ดินและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะในอัตราค่า เพื่อต้องการให้โครงการขายกรรมสิทธิ์ง่ายขึ้น แต่ปัญหาที่พบในอนาคตกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้แก่ รายรับไม่พอกับรายจ่ายการให้บริการสาธารณะงานบริการสาธารณะประเภทรักษาความปลอดภัยจะขาดประสิทธิภาพ ระบบภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมโครงการอาจส่งผลเสียต่อมูลค่าทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง เมื่อรายรับไม่สมดุลกับรายจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินมักจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะเพิ่มเติมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในอนาคต

2) เรียกเก็บตามขนาดพื้นที่ดินและจัดเก็บในอัตร่าปานกลางและนำมาเป็นค่าใช้จ่ายผู้ประกอบการ โครงการหรือผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่เลือกใช้ประเภทนี้ เพราะเมื่อคำนวณค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะทั้ง โครงการแล้ว พบว่าค่าบริการสาธารณะที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจไม่เพียงพอกับรายจ่าย แต่ผู้จัดสรรที่ดินยินยอมจ่ายเงินสมทบ ส่วนที่ขาดทุนให้เพื่อให้บริการสาธารณะภายในโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม ในขณะที่เดียวกันเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร่วมกันจดทะเบียนนิติ

บุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขึ้นมาอาจมีเงินค่าบริการสาธารณะคงเหลือไม่มากนักน้อย แต่ไม่ขาดทุนด้านการบริหารจัดการและไม่เป็นภาระต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมากเกินไป

3) เรียกเก็บตามขนาดพื้นที่ดินและจัดเก็บในอัตราสูงและนำมาเป็นค่าใช้จ่ายมีผู้ประกอบการ โครงการหรือผู้จัดสรรที่ดินจำนวนน้อยเลือกใช้ประเภทนี้ ส่วนใหญ่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีกำลังซื้อสูงและต้องการคุณภาพจากการให้บริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินในขณะเดียวกันแปลงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมขายพร้อมโอนของผู้ประกอบการ โครงการพร้อมให้ความร่วมมือและมีส่วนร่วมการจ่ายสาธารณะเช่นเดียวกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้ประกอบการ โครงการหรือผู้จัดสรรที่ดินประเภทนี้มีวิสัยทัศน์ที่ดีและไม่คิดเอาใจเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยบริหารจัดการค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะอย่างตรงไปตรงมาพร้อมแจกแจงรายละเอียดบัญชีรายรับและรายจ่ายที่ผ่านมาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับทราบหรือตามระยะเวลาอันเหมาะสม โครงการจัดสรรที่ดินซึ่งอาศัยการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะประเภทนี้ มักพบว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรพร้อมให้ความร่วมมือผู้จัดสรรที่ดินในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4) เรียกเก็บตามขนาดพื้นที่ดินและจัดเก็บในอัตราปานกลางและนำมาเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มีผู้ประกอบการ โครงการหรือผู้จัดสรรที่ดินบางรายไม่ประสงค์จะมีปัญหาจุกจิกกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงเลือกใช้ยุทธวิธีนี้ ซึ่งในระหว่างจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรล่วงหน้า อาจเป็น 1 ปี หรือ 2 ปี หรือ 3 ปี ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ประกอบการจะไม่นำค่าบริการสาธารณะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาใช้จ่าย แต่จะจัดเก็บไว้กับผู้จัดสรรที่ดินเป็นเวลาหนึ่ง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายการให้บริการสาธารณะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งแต่วันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามคำขอและวิธีการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินแบกรับค่าใช้จ่ายแทนผู้ซื้อทั้งหมด ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ประกอบการ โครงการจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับทราบ เรื่องดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ประกอบการ โครงการจะคืนค่าบริการสาธารณะที่เรียกเก็บกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายหลังการหักค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะ เมื่อโครงการได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย

5) ไม่เรียกเก็บตามขนาดพื้นที่ดินและจัดเก็บในอัตราปานกลางและไม่นำมาเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการ โครงการหรือผู้จัดสรรที่ดินจำนวนน้อยที่เลือกใช้ประเภทสุดท้ายเพราะผู้ประกอบการ โครงการต้องแบกรับค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด จนกว่าโครงการได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ผู้ประกอบการ โครงการได้แจ้งหรือบอกกล่าวให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบโดยการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะในอัตราปานกลาง

ที่ไม่สูงมากจนเกินไป จะเป็นยุทธวิธีการขายและแผนการตลาด เพื่อให้โครงการสามารถขายกรรมสิทธิ์หมดโดยเร็ว

ปัจจัยที่มีผลต่อค่าส่วนกลางหมู่บ้านมีราคาไม่เท่ากัน จากการวิธีการคำนวณข้างต้นเจ้าของบ้านหลาย ๆ คนก็อาจเกิดความสงสัยว่า ทำไมค่าส่วนกลางแต่ละปีที่จ่ายไปถึงไม่เท่ากัน เพราะในบางครั้งค่าส่วนกลางหมู่บ้านปี 2565 ก็ถูกกว่าปี 2566 ในละปีนั้น ค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอาจมีราคาที่ไม่ได้เท่ากันก็ได้ เนื่องจากหลาย ๆ ปัจจัย เช่น ขนาดของบ้าน อายุของหมู่บ้าน เงื่อนไขการดูแลส่วนกลางหมู่บ้านอื่น ๆ เพิ่มเติม บางหมู่บ้านอาจมีนโยบายลดค่าส่วนกลางให้กับลูกบ้านที่จ่ายค่าส่วนกลางด้วยเงินสด หรือจ่ายก่อนเดิยวครบปีภายในระยะเวลาที่นิติบุคคลกำหนด แต่ไม่ว่าอย่างไรก็ตาม ค่าส่วนกลางหมู่บ้านถือเป็นข้อบังคับที่ลูกบ้านทุกคนต้องจ่าย ซึ่งหากลูกบ้านคนไหนไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลางก็อาจได้รับบทลงโทษต่าง ๆ ได้

ปัญหาข้อหนึ่งซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะพบ ได้แก่ อัตราค่าบริการสาธารณะตามที่ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บไม่สมมูลกับรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงกับการให้บริการสาธารณะทั้งโครงการ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจต้องรับภาระอัตราค่าบริการสาธารณะเป็นเงินจำนวนสูงกว่าคร่าวที่ผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างกันในคร่าวแรก เมื่อโครงการได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากการศึกษาตามหลักกฎหมาย และแนวคิดทฤษฎีต่างๆ ผู้ศึกษามีความคิดเห็นเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะว่า ค่าบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นเป็นการเก็บค่าใช้จ่ายจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรจัดให้มีแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับบริการในส่วนที่จัดให้แล้วจึงจำเป็นต้องมีการชำระค่าบริการตามหน้าที่ที่ต้องชำระ หากแต่มองว่าผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ใช้ประโยชน์ด้วยในส่วนนี้ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องมีส่วนในการจ่ายค่าบริการด้วยเช่น ซึ่งถ้ามองตามกฎหมายแล้วกฎหมายได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินและผู้จัดสรรที่ดินไว้แล้ว หากแต่ผู้ใช้กฎหมายจะนำมาใช้ให้ถูกหรือไม่ขึ้นอยู่กับความรู้ความเข้าใจและความซัดเจนของกฎหมายที่กำหนดไว้ไม่ชัดเจนและทำให้ผู้ใช้กฎหมายนำกฎหมายมาใช้โดยมิชอบ เป็นผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเกิดความเข้าใจในส่วนการบริการสาธารณะในทางที่ผิด ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าใจและตีความกฎหมายไปในทางที่มิชอบ กล่าวคือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีแนวคิด ดังนี้

- 1) หน้าที่ออกค่าใช้จ่ายค่าบริการสาธารณะเป็นของผู้จัดสรรที่ดินจนกว่าจะเป็นจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2) ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ใช้ประโยชน์ทั้งสิ้นจึงต้องเป็นผู้จ่ายค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- 3) ผู้จัดสรรที่ดินไม่มีสิทธิและหน้าที่ในการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะตามกฎหมาย
- 4) ไม่มีกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บได้

5) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมองว่าพวกเขาไม่มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าบริการสาธารณะแก่ผู้จัดสรรที่ดินจะเห็นได้ว่าการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยมีกฎหมายให้สิทธิการจัดสรรที่ดินต้องเป็นผู้ทำหน้าที่ให้ได้สิทธิตามที่กฎหมายกำหนดจึงจะมีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะได้ แต่ด้วยเหตุที่ว่ากฎหมายตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดไว้ไม่ชัดเจนจึงส่งผลให้การบังคับใช้กฎหมายมาเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่กำหนดไว้ ทำให้ผู้ใช้กฎหมายไม่เข้าใจและตีความไปในทางที่มีชอบด้วยกฎหมาย

หากพิจารณาเนื้อหาเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของต่างประเทศนั้น จะเห็นได้ว่า สหรัฐอเมริกา ได้มีการวางหลักเกณฑ์ข้อกำหนดเบื้องต้นไว้ในการจัดสรรที่ดินในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ว่า เมื่อมีการเสนอโครงการจัดสรรที่ดิน โดยรัฐบาลท้องถิ่นมีหน้าที่รับผิดชอบการพิจารณาตรวจสอบโครงการ รัฐบาลต้องสร้างหลักประกันว่าโครงการที่เสนอนั้นสอดคล้องและเข้ากันได้กับบริเวณโดยรอบ โดยจะต้องพิจารณาถึงแนวทางของโครงการกับถนนที่มีอยู่หรือถนนบริเวณข้างเคียง ท่อระบายน้ำ หรือสาธารณูปโภคต่างๆ มีขนาดเหมาะสมและเข้ากับระบบเดิมของชุมชนหรือไม่ โดยต้องไม่สร้างปัญหาต่อทรัพย์สินข้างเคียงหรือต่อผู้อยู่อาศัยในอนาคตในโครงการจัดสรรที่ดิน

ส่วนเครือรัฐออสเตรเลีย ได้มีการกำหนด หลักเกณฑ์การจัดทำสาธารณูปโภคไว้ชัดเจน โดยเริ่มตั้งแต่แรกในการวางแผนงานการทำโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนจัดทำสาธารณูปโภค ในขั้นตอนดำเนินการจัดสรรที่ดินนั้นจะต้องทำสัญญาผูกมัดของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ (Development Contract) ถ้าผู้จัดสรรได้ทำสัญญาผูกมัดตกลงกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในเรื่องเกี่ยวกับการปรับปรุงเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต เช่น สัญญาว่าจะสร้างสโมสร หรือสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคต่างๆ ในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล ผู้จัดสรรก็ต้องปฏิบัติตามสัญญาผูกมัดนั้นและผู้จัดสรรสามารถเข้าไปในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อทำการพัฒนาต่อไปได้ ซึ่งปกติแล้วผู้จัดสรรจะเข้าไปไม่ได้เพราะทรัพย์สินส่วนกลางได้โอนมาเป็นของนิติบุคคลจัดสรรแล้ว แต่อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อสร้างอำนวยความสะดวกนั้น กฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการโดยผู้จัดสรรสามารถเลื่อนกำหนดเวลาสร้างออกไปได้จนกว่าจะพร้อมทางด้านการเงินและรูปแบบทางด้านวิศวกรรมแล้ว รายละเอียดของข้อกำหนดในสัญญาผูกมัดระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยจะต้องระบุในเรื่องต่อไปนี้

- 1) ตัวที่ดินหรือแปลงที่จะทำการพัฒนาปรับปรุง
- 2) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เสนอจะจัดทำขึ้น

3) รูปแบบของสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม และจุดมุ่งหมายหรือวัตถุประสงค์ของโครงการจัดสรรที่ดิน แสดงแผนภูมิที่คาดว่าจะสำเร็จสมบูรณ์ตามโครงการ ทั้งนี้กฎหมายกำหนดว่าเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ตกลงทำสัญญาแล้ว ผู้จัดสรรต้องผูกพันตามข้อตกลงนั้น ถ้าผู้จัดสรร ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงบอขายในสัญญาสามารถฟ้องร้องต่อศาลที่ดินและสิ่งแวดล้อมได้หรือบังคับผู้จัดสรรให้ปฏิบัติตามสัญญา

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าว จะเห็นได้ว่า ทั้งสหรัฐอเมริกา เครือรัฐออสเตรเลีย ต่างให้ความสำคัญเกี่ยวกับการตรวจสอบ การจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยการกำหนดเงื่อนไข การจัดทำไว้โดยละเอียดตั้งแต่เริ่มเสนอแผนผังโครงการสู่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น โดยมีการพิจารณารายละเอียดของสาธารณูปโภคจะต้องจัดทำให้สอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองในบริเวณโดยรอบส่วนใหญ่โครงการจัดสรรที่ดินของต่างประเทศส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการแล้วจะมีองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นลงพื้นที่ทำการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ เมื่อแล้วเสร็จถึงจะทำกาจำหน่าย ซึ่งจะแตกต่างจากประเทศไทยที่ส่วนใหญ่จะเริ่มเปิดขายเมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยทำการก่อสร้างแล้วจำหน่ายไปในคราวเดียวกัน

#### 4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรมือสอง

เมื่อผู้ซื้อผู้ขายทำการตกลงที่จะซื้อขายบ้านพร้อมที่ดิน ตกลงราคาและค่าใช้จ่ายเรื่องการโอนแล้ว ต่อมาก็เข้าสู่กระบวนการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ก่อนที่จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ การโอนกรรมสิทธิ์บ้านมีการคิดค่าจดทะเบียนและนิติกรรมคิดเป็นร้อยละ 2 จากราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย ในกรณีที่มีการซื้อขายมากกว่านั้นจะใช้วิธีโอนคนละครึ่งระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายหรือแล้วแต่จะตกลงกัน ค่าจดจำนองจะมีค่าจดจำนอง ร้อยละ 1 ของยอดจดจำนองกับทางธนาคาร ในกรณีซื้อสดไม่ได้เสียส่วนนี้ หรือสามารถตกลงกับธนาคารในการยกเว้นในส่วนนี้ก่อนดำเนินการขอสินเชื่อ ค่าอากรแสตมป์คิดเป็นร้อยละ 0.5 จากราคาขาย แต่ถ้าหากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ภาษีธุรกิจเฉพาะคิดเป็นร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขายแต่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน ผู้ขายจะจ่ายส่วนนี้ให้ ในกรณีมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปีขึ้นไปหรือถือครองเกิน 5 ปี ไม่ต้องจ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนั้นหากเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านหรือที่ดินที่ต้องการขาย ควรคำนึงงบประมาณในส่วนนี้ก่อนตั้งราคาขาย ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (หัก ณ ที่จ่าย) ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือ นิติบุคคล ประมาณ 2.5% โดยผู้ขายเป็นผู้จ่าย หรือตามแต่ตกลงบัตรประชาชน (ฉบับจริง) (พร้อมสำเนา 1 ชุด) ทะเบียนบ้าน (ฉบับจริง) (พร้อมสำเนา 1 ชุด) กรณีมอบอำนาจ ใช้เอกสารผู้รับมอบอำนาจเพิ่มเอกสาร ดังนี้ หนังสือมอบอำนาจ (ทค.21) บัตรประชาชน

(ฉบับจริง) (พร้อมสำเนา 1 ชุด)ทะเบียนบ้าน (ฉบับจริง) (พร้อมสำเนา 1 ชุด)กรณีสมรส ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรส ใช้เอกสารเพิ่มเติมดังนี้หนังสือให้ความยินยอมให้ซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้านสำเนาบัตรประชาชนคู่สมรสสำเนาทะเบียนบ้านคู่สมรสสำเนาทะเบียนสมรสขั้นตอนที่ 1 ให้ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ และรับบัตรคิวขั้นตอนที่ 2 เมื่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายชำนาญงานเรียก ทั้งผู้โอนและผู้รับโอนบ้าน เซ็นต์เอกสารต่อหน้าเจ้าหน้าที่ขั้นตอนที่ 3 เจ้าหน้าที่จะประเมินทุนทรัพย์และคำนวณค่าธรรมเนียมการโอน นำใบประเมินไปชำระค่าโอนที่ฝ่ายการเงินขั้นตอนที่ 4 เมื่อชำระเงินเรียบร้อยแล้ว จะได้ใบเสร็จ 2 ใบสีเหลืองและสีฟ้า โดยสีฟ้าให้ฝ่ายสำเนาเก็บไว้หนึ่งชุด และให้นำสีเหลืองคืนเจ้าหน้าที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายชำนาญงานที่เซ็นต์เอกสารในขั้นตอนที่ 2 ขั้นตอนที่ 5 เจ้าหน้าที่พิมพ์สติกหลัง โฉนด ผู้โอนตรวจสอบความถูกต้อง แล้วจึงมอบ โฉนดและสัญญาซื้อขาย(ทค.13) ให้แก่ผู้รับโอนหรือผู้ซื้อ หากผู้ซื้อบ้านทางธนาคารจะเก็บโฉนดตัวจริงไว้ และให้สำเนาโฉนดไว้ โดยโฉนดเจ้าของจะเป็นชื่อธนาคารจนกระทั่งผ่อนชำระสินเชื่อบ้านหมด สำหรับปัญหาที่เกิดจากการโอนสิทธิ์ของบ้านจัดสรรโดยทั่วไป มีดังต่อไปนี้

ประการที่หนึ่ง ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านจัดสรรไม่ได้ เมื่อผู้ซื้อได้ชำระค่าเป็นเงินดาวน์หรือได้ชำระทั้งหมดแล้วอาจเกิดจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรรเอาโฉนดที่ดินไปประกันหนี้ไว้กับเจ้าหน้าที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร เมื่อผู้ประกอบการบ้านจัดสรรยังไม่ได้ชำระหนี้เจ้าหน้าที่ก็ไม่ยอมนำโฉนดที่ดินคืนให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมาดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ อีกทั้งยังมีกรณีที่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรสร้างบ้านอยู่บนที่ดินกลางเช่น ทางกัลปพฤกษ์สวนสาธารณะของโครงการที่ดินดังกล่าวจะนำโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ไม่ได้ อาจแก้ปัญหาโดยการสลับแปลงที่ดิน

ประการที่สอง ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรก่อนสร้างบ้านเสร็จหรือก่อนส่งมอบเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วและจดจำนองกับสถาบันการเงินผู้ประกอบการบ้านจัดสรรก็ได้รับเงินชำระค่าบ้าน ปัญหาจึงตกแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร คือ ก่อสร้างล่าช้าก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานหรือไม่ยอมก่อสร้างต่อ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือค่าซ่อมแซมประกอบกับต้องผ่อนชำระกับสถาบันการเงิน โดยไม่ได้อยู่อาศัย

ประการที่สาม ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรก่อนที่บ้านจัดสรรต้องตรวจสอบข้อมูลของโครงการความน่าเชื่อถือของโครงการบ้านจัดสรร รวมถึงประวัติภูมิหลังของคณะกรรมการบริษัทผู้ประกอบการบ้านจัดสรรว่ามีประวัติเอารัดเอาเปรียบหรือประพฤติไม่ชอบต่อลูกค้าหรือไม่ ผู้ซื้อบ้านจะตรวจสอบเฉพาะข้อมูลบริษัทไม่ได้เพราะอาจเป็นการจดทะเบียนบริษัทมาใหม่ของผู้ประกอบการรายเดิมที่โครงการมีปัญหา

นอกจากนี้ พบปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในกรณีบ้านจัดสรรเมืองสอง ซึ่งตามบทบัญญัติพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การอยู่อาศัยบ้านจัดสรรที่มีนิติบุคคล จะมีค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าพื้นที่ส่วนกลาง ค่าดูแลสวน คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ ค่าจัดเก็บขยะ ค่าบริหารจัดการ และค่า जिปาละทุกอย่างที่เกี่ยวกับส่วนกลาง ทุกคนมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทุกเดือน ส่วนใหญ่จะให้จ่ายเป็นรายปีตามสัดส่วนของพื้นที่ที่อยู่อาศัยของตัวเอง ซึ่งสาธารณูปโภคหรือพื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านจัดสรรมีความสำคัญมาก เพราะมันเกี่ยวโยงไปถึงเรื่องอื่นๆ มากมาย บางกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง อาจกระทบไปถึงการโอนกรรมสิทธิ์หรือบางกรณีปัญหาเกี่ยวกับส่วนกลางก็ส่งผลถึงความเป็นอยู่ หลักเกณฑ์และวิธีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือค่าธรรมเนียมส่วนกลางพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในมาตรา 49 ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ เนื่องจากรายได้ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มาจากการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากสมาชิกเท่านั้น โดยตามสภาพความเป็นจริงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทุกรายในแต่ละเดือน แม้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 จะมีมาตรการลงโทษแก่ผู้ที่ไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือชำระล่าช้า จะต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด หรือหากค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระครบถ้วนก็ตาม ทั้งนี้การกำหนดอัตราค่าปรับที่สมาชิกชำระค่าสาธารณูปโภคล่าช้า คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย และค่าปรับเสนอที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบอัตราค่าปรับที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่า ไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ แม้ว่าจะมีมาตรการในการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่ระบุไว้ในกฎหมายเป็นเพียงเรื่องระหว่างเจ้าของบ้านกับนิติบุคคล ส่วนบุคคลภายนอกไม่ทราบข้อตกลงหากมีการค้างชำระ ซึ่งบางครั้งผู้ที่ซื้อบ้านต่อไม่ทราบว่าบ้านที่ต้องการซื้อมีการติดค่าใช้จ่ายแก่โครงการ ด้วยเหตุนี้เวลาโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรไปตลอดหนี้จึงเป็นสิ่งสำคัญ

ไปตลอดหนี้ ก็คือ เอกสารที่ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าส่วนกลางในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งถ้าขาดเอกสารตัวนี้จะไม่สามารถทำธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่กรมที่ดินได้ ไม่สามารถเปลี่ยนมือได้นั่นเองในการจำนอง ขายฝากคอนโดมิเนียม

อาคารห้องชุด มีเอกสารจำเป็นอีกหนึ่งอย่างนั่นคือ ใบปลอดหนี้ หนังสือที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ ออกให้ว่าบ้านหลังนี้ไม่มีหนี้ค้างค่าส่วนกลาง,ค่าสาธารณูปโภค, ค่าประปา ,ค่าไฟฟ้า ต่างๆ ซึ่งการ ออกหนังสือใบปลอดหนี้เป็นหน้าที่ของทางนิติบุคคลที่จะต้องออกให้ลูกบ้าน เมื่อมีการร้องขอใบ ปลอดหนี้ต้องลงนามโดยผู้จัดการนิติบุคคลจึงจะมีผลตามกฎหมาย โดยปกติใบปลอดหนี้หากไม่ ระบุเวลามา จะใช้ได้ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ออกเอกสารหรือหากนิติบุคคลอาคารบางที่อาจระบุ 15 วัน หรือ 30 วัน ก็ใช้ได้ตามที่นิติบุคคลระบุมา นิติบุคคลหมู่บ้านบางที่อาจมีค่าดำเนินการในการ ออกเอกสารใบปลอดหนี้ อัตราปกติอยู่ที่ 200-500 บาท

เมื่อใบปลอดหนี้มีความสำคัญในการ โอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทราบว่าผู้ขาย มีหนี้ค้างชำระกับนิติบุคคลหรือไม่ ศึกษาในบทบัญญัติพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่พบมาตรการทางด้านกฎหมายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรต้องบังคับให้มีหลักฐาน คือ ใบปลอดหนี้ ดังเช่นการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสองกำหนดไว้ว่า ในกรณีที่มีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิด จากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคาร ชุดมาแสดง ใบปลอดหนี้จำเป็นต้องใช้ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ทั้งซื้อ,ขาย,ให้,รับมรดก, ขายฝาก และอื่นๆ โดยมาตรการเกี่ยวกับการบังคับกับการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรผู้ที่ค้างชำระ เงินค่าบำรุงรักษา พบว่าในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บทบัญญัติมาตรา 50 วรรค สอง กำหนดว่า “ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หก เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของ ผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด” จากบทบัญญัติของกฎหมายพบปัญหาที่ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรเกิดความ ไม่เป็นธรรมอยู่ 2 ประการ ประการที่หนึ่ง ระยะเวลาที่เจ้าพนักงานมีอำนาจระงับไม่ให้ทำนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร บุคคลที่เป็นหนี้ค้างชำระสมควรที่ต้องชำระกับนิติบุคคลให้แล้วเสร็จ ก่อนที่จะโอนบ้านให้บุคคลอื่น ประการที่สอง กระบวนการในการใช้อำนาจในการระงับการจ ดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน มีข้อปฏิบัติการ ใช้อำนาจเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ข้อ 1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติ บุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการ หากมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



ในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ในกรณีที่ค้างชำระ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้บุคคลดังกล่าวแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังนี้ (1) หนังสือที่แจ้งให้ผู้ค้างชำระได้ทราบ ซึ่งต้องมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับ หนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ค้างชำระ (2) หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนบุคคลดังกล่าวหรือหนังสือมอบอำนาจ จากที่กล่าวมาพบว่ากระบวนการในการ ระวังสิทธิมีกระบวนการหลายขั้นตอนและระยะเวลาที่ใช้ในกฎหมายไม่เหมาะสม ทำให้ผู้ซื้อเกิด ความเสียเปรียบในการทำสัญญา หากข้อกฎหมายกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ต้องใช้ไปตลอดหนี้ เช่นเดียวกับการ โอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อ

ในกฎหมายต่างประเทศ หลักเกณฑ์ของสหรัฐอเมริกาปรับใช้กับการจัดเก็บค่าใช้จ่าย ส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในไทย กล่าวคือประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ใช้วิธีการแบ่งการ เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกเป็น 2 กรณี คือ การประเมินและเก็บค่าใช้จ่ายรายปี และกรณีการ ประเมินค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ โดยคิดตามสัดส่วนที่สมาชิกแต่ละคนจะต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ใน เอกสารจัดตั้ง แต่ถ้ากรณีสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นๆ ที่ถึงกำหนดแล้ว สมาคมอาจสั่งงดใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวหรือสั่งปรับโดยกำหนดอัตราค่าปรับเป็นจำนวนเงินที่ ชัดเจนและดอกเบี้ยจากการชำระล่าช้าในอัตราที่สูง รวมถึงอาจมีสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออก เสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วโดยระบุไว้ ในเอกสารจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรร ตามกฎหมาย สหรัฐอเมริกาไม่พบปัญหาเกี่ยวกับการค้างชำระและผู้ซื้อไม่ถูกเอาเปรียบ กฎหมายสหรัฐอเมริกามี องค์การที่เป็นกลางในการสร้างหลักประกันและสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ซื้อและผู้ขาย ทำให้ระหว่ การโอนกรรมสิทธิ์จะมีฝ่ายที่ตรวจสอบการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลทั้งสองฝ่ายด้วย

จากผลการวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร ทำให้ทราบแนวทางการ แก้ไขปัญหา โดยกล่าวในบทต่อไป