

บทที่ 4

แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับมาตรการบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้ประกอบการ จัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์และบุคคลในสังคม เมื่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศมีการขยายตัวทำให้มีการย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่ในเขตเมือง จนเกิดการขยายตัวของการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย การประกอบกิจการ การจัดสรรที่ดินมีอัตราส่วนที่เพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในเขตเมือง จึงถือได้ว่าการประกอบธุรกิจ การจัดสรรที่ดินมีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมและความเป็นอยู่ของบุคคลในสังคม อีกทั้งผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์มุ่งเน้นเพื่อแสวงหาผลกำไรและรายได้จากการ ประกอบธุรกิจ และการที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเลือกที่จะกระทำความผิดนั้นสืบเนื่องมาจาก มีมูลเหตุจูงใจจากผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ อาจเป็นการกระทำโดยลักษณะลัดดันทุนเพื่อให้ได้ ผลกำไรที่มากขึ้น

การประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินที่ไม่ได้รับใบอนุญาต จึงเป็นการจัดสรรที่ดินที่ไม่มีการ ถูกควบคุมกำกับดูแลทำให้การประกอบกิจการนั้นไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายได้ กำหนดไว้ ส่งผลให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อประชาชนผู้บริโภคที่เป็นผู้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูก สร้างจากการประกอบธุรกิจนั้น กล่าวคือ การจัดสรรที่ดินที่ไม่ได้รับอนุญาต ผู้ประกอบการไม่ จำต้องจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ไม่มี หน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโครงการ และไม่มีหน้าที่ในการส่งมอบสาธารณูปโภค ภายในโครงการตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งปัจจุบันพบปัญหากรณีผู้ซื้อที่ดินจากการจัดสรรไม่ สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคภายในโครงการได้และสาธารณูปโภคภายใน โครงการจัดสรรที่ดินไม่อยู่ในสภาพที่พร้อมสำหรับใช้ประโยชน์ เมื่อมีการบังคับใช้กฎหมายเพื่อดำเนินการ เอาผิดกับผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับการ หลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัด สรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 อันเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวข้างต้นแต่กลับพบว่า ยังคงพบผู้กระทำความผิดที่ มิได้มีความเกรงกลัวในการกระทำความผิดตามที่กฎหมายบัญญัติไว้แต่อย่างใด เพราะยังคงได้รับ ผลประโยชน์รายได้ที่ผู้กระทำความผิดได้รับมีมากกว่าโทษที่อาจจะได้รับ จึงทำให้การบังคับใช้ กฎหมายยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอไม่สามารถข่มขู่ยับยั้งผู้กระทำความผิดที่ได้รับผลประโยชน์ตอบ

แทนที่สูงได้ เมื่อได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีและกฎหมายที่เกี่ยวกับการบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้ประกอบกิจการที่มีลักษณะของการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาตของสหรัฐอเมริกา เครือรัฐออสเตรเลีย และสหพันธรัฐมาเลเซีย พบว่าประเทศเหล่านั้นมีมาตรการในการบังคับใช้โทษที่มีรูปแบบแตกต่างกัน ทั้งข้อดีและข้อเสีย รวมถึงมาตรการที่มีรูปแบบที่เหมาะสมในการบังคับใช้กับผู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีประเด็นที่น่าสนใจดังนี้

4.1 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้โทษจำคุกสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาต

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 บัญญัติว่า การจัดสรรที่ดินหมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย จะเห็นได้ว่าการพิจารณาว่าเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ให้พิจารณาถึงจำนวนแปลงที่ดินเป็นประการสำคัญส่วนเนื้อที่ของแปลงที่ดินจะมีจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ตามถ้ามีจำนวนแปลงย่อย 10 แปลงขึ้นไปก็อยู่ในนิยามการจัดสรรที่ดินแล้ว และสำหรับวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่ดินนั้น ไม่ว่าจะได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย ประกอบพาณิชยกรรม ประกอบอุตสาหกรรม หรือเกษตรกรรมก็ตาม ถ้าได้กระทำเพื่อการจำหน่ายตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ก็จะอยู่ในลักษณะของคำนิยามเรื่องการจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น และได้มีการกำหนดระยะเวลาในการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยภายในเวลาสามปี เป็นการกำหนดเวลาไว้ตามบทบัญญัติเกี่ยวกับการขออนุญาตจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 102 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยครั้งละน้อยกว่า 10 แปลง หลายครั้งเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย รวมถึงการใส่ชื่อบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินที่มีพื้นที่ต่อเนื่องการแบ่งเป็นแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปเพื่อแบ่งแยกกรรมสิทธิ์กันและถ้าพิสูจน์ได้ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินที่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น และสังเกตได้ว่าการจัดสรรที่ดินในลักษณะของส่วนเกษตรที่เดิมไม่ได้อยู่ในการควบคุมของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก็ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายนี้เช่นกัน

โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 22 บัญญัติว่า ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรร

ที่ดินและรอกการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และเมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด จะเห็นได้ว่าบทสันนิษฐานนี้ไม่ใช่บทสันนิษฐานเด็ดขาดยังเปิดโอกาสให้ผู้ขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยแสดงหลักฐานประกอบคำขอว่ามีใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินนอกจากนี้ผู้ขอแบ่งแยกที่ดินสามารถแสดงหลักฐานประกอบคำขอได้ตั้งแต่แรกว่าไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการจัดสรรที่ดิน โดยมีต้องรอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งให้รอกการดำเนินการแล้วจึงพิสูจน์ในภายหลัง ในกรณีดังกล่าวนี้มีเจตนาในการป้องกันการจัดสรรที่ดินนอกระบบซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย นอกจากจะป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสภาพความเป็นอยู่ที่ไม่เหมาะสมแล้ว ยังเป็นการลดภาระของรัฐในการแก้ปัญหาสาธารณูปโภคและเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมืองอีกด้วย แต่กลับพบว่าผู้ประกอบการในธุรกิจจัดสรรที่ดินบางรายยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินอันมีลักษณะเป็นการ หลีกเลียง โดยมีวัตถุประสงค์ไม่ต้องการขออนุญาตจัดสรรโดยดำเนินการให้มีการรวมตัวกันเป็นกลุ่มบุคคลตั้งแต่ 10 คนขึ้นไปแสดงความประสงค์ขอซื้อที่ดินหนึ่งแปลง โดยลงชื่อกรรมสิทธิ์ร่วมกันและอ้างว่าร่วมกันซื้อมาเพื่อจะแบ่งกันเองในระหว่างผู้ซื้อด้วยกัน โดยไม่มีบุคคลหนึ่งบุคคลใดอยู่เบื้องหลังในการดำเนินการดังกล่าวอันมีลักษณะที่เข้าข่ายเป็นการ จัดสรรที่ดินแต่อย่างใด ซึ่งการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำอันมีลักษณะเป็นการจงใจ หลีกเลียงการขอ อนุญาตจัดสรรที่ดิน ส่งผลเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นผู้บริโภค โดยในด้านของผู้ซื้ออาจได้รับผลกระทบจากการซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีสาธารณูปโภค หรือมีแต่ไม่เพียงพอและไม่เหมาะสมกับผู้ซื้อที่ดินที่จะสามารถใช้ประโยชน์ทั้งหมดในโครงการได้ และผู้ประกอบการก็ไม่มี ความผูกพันหรือผูกมัดในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไม่จำเป็นต้องทำตามแบบตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ผู้ขายไม่จำเป็นต้องมีการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการจัดสร้างตามแบบแผนโครงการ ไม่มีธนาคารหรือสถาบันการเงินมาเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และผู้ประกอบการอาจกระทำผิดกรรมกับบุคคลอื่นในลักษณะที่เป็นการก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะได้ อีกทั้งผู้ประกอบการอาจดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการให้ผิดไปจากความต้องการของผู้ซื้อที่ดินด้วย และผลกระทบที่เกิดกับภาครัฐ คือรัฐไม่สามารถตรวจสอบและควบคุมการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินได้ และรัฐอาจต้องแบกรับภาระการเข้ามาดูแลแก้ไขปัญหาในภายหลังกรณีผู้ประกอบการจัดสรรสร้างสาธารณูปโภค

ไม่ดีเพียงพอ เช่น ถนนในโครงการชำรุคใช้ไม่ได้ต่อระยะบานน้ำมีไม่เพียงพอทำให้เกิดการน้ำท่วมขังเป็นต้น

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดโทษสำหรับผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับการประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตไว้ใน มาตรา 59 โดยให้ลงโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 100,000 บาท ตามกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการกระทำความผิดที่ผู้กระทำความผิดได้กระทำนั้นไม่ได้เป็นการกระทำความผิดที่มีความชั่วในตนเองแต่เป็นความผิดตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่มักเป็นนิติบุคคล ดังนั้นการบังคับใช้โทษจำคุกจึงไม่ได้สัดส่วนกับการกระทำความผิดทำให้ไม่มีประสิทธิภาพในการบังคับใช้และไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการลงโทษที่ต้องการตัดโอกาสเพื่อทำให้ผู้นั้นหมดความสามารถในการกระทำความผิดอีก จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับการบังคับใช้โทษจำคุกกับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต สำหรับสหพันธรัฐมาเลเซียมีการบัญญัติโทษจำคุกสำหรับผู้พัฒนาที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตไว้ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี ส่วนของประเทศสาธารณรัฐสิงคโปร์บัญญัติโทษจำคุกสำหรับผู้พัฒนาที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตไว้ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโทษจำคุกสำหรับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตของประเทศไทยและของต่างประเทศแล้วนั้น โทษจำคุกของสหพันธรัฐมาเลเซียและสาธารณรัฐสิงคโปร์ ก็ยังคงมีอัตราโทษจำคุกสูงกว่าอัตราโทษจำคุกที่ระบุไว้ตามกฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของประเทศไทย และอัตราโทษจำคุกของทั้งสองประเทศก็มีอัตราโทษเดียวกันคือระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี ซึ่งผู้วิจัยยังคงเห็นว่า ควรมีการกำหนดโทษจำคุกไว้ในกฎหมายสำหรับผู้กระทำความผิดดังกล่าว หากกรณีที่มีการบังคับใช้โทษปรับไม่มีผลในการยับยั้งผู้กระทำความผิด แต่อย่างไรก็ตามอัตราโทษจำคุกก็ควรกำหนดให้เหมาะสมกับความร้ายแรงและลักษณะของการกระทำความผิด จึงจะทำให้โทษจำคุกมีประสิทธิภาพในการบังคับใช้ โดยเห็นว่าอัตราโทษจำคุกดังกล่าวที่บัญญัติไว้ตามกฎหมายควรพิจารณากำหนดโทษใหม่โดยนำอัตราโทษของสหพันธรัฐมาเลเซียและสาธารณรัฐสิงคโปร์มาเป็นต้นแบบในการพิจารณากำหนดโทษจำคุกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป

4.2 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการบังคับใช้โทษปรับทางอาญากับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาต

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 59 ได้บัญญัติเกี่ยวกับอัตราโทษปรับสำหรับผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยปรับตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 100,000 บาท ซึ่งเป็นการปรับแบบตายตัวจึงทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้โทษปรับทางอาญา

ที่ไม่เหมาะสมกับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งประเทศไทยเป็นรัฐเสรีประชาธิปไตยอยู่บนพื้นฐานของหลักนิติรัฐและหลักนิติธรรมเพื่อเป็นหลักประกันสิทธิและเสรีภาพของประชาชนในการประกอบธุรกิจรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติคุ้มครองสิทธิของประชาชนในเรื่องเกี่ยวกับการประกอบอาชีพหรือธุรกิจว่าบุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบกิจการหรือประกอบอาชีพ และการแข่งขันโดยเสรีอย่างเป็นธรรม การจำกัดเสรีภาพจะกระทำมิได้เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการรักษาความมั่นคงของรัฐหรือเศรษฐกิจของประเทศ การคุ้มครองประชาชนในด้านสาธารณสุขโลก การรักษาความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนการจัดระเบียบการประกอบอาชีพการคุ้มครองผู้บริโภค การผังเมือง การรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สวัสดิภาพของประชาชน หรือป้องกันการผูกขาด หรือจัดความไม่เป็นธรรมในการแข่งขัน

การประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชนส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคและรัฐ เช่น ด้านการสาธารณสุขโลก ด้านการวางผังเมือง รักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม รัฐจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายเพื่อกำหนดกรอบกติกาของสังคม กฎหมายจึงต้องมีสภาพบังคับในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยมีมาตรการการลงโทษที่เหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะความผิดที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น ๆ มิฉะนั้นแล้วการบังคับใช้กฎหมายก็จะไม่สามารถบรรลุผลในทางปฏิบัติ ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติบทลงโทษสำหรับผู้ใดที่กระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตไว้ ตามมาตรา 59 ความว่า ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 100,000 บาท จะเห็นได้ว่าบทกำหนดโทษสำหรับความผิดของผู้จัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต มีโทษทั้งจำคุกและปรับโดยศาลจะเลือกลงโทษจำคุกหรือโทษปรับอย่างใดอย่างหนึ่งไม่ได้ อย่างไรก็ตามอัตราโทษปรับสำหรับการกระทำ ความผิดที่ระบุไว้ตามมาตรา 59 ยังคงเป็นอัตราโทษที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทางการเงิน ผลประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของผู้ประกอบการที่เปลี่ยนไป และมูลค่าของทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับขณะที่ยังฝ่าฝืนกฎหมาย ส่งผลให้ผู้กระทำความผิดไม่เกิดความเกรงกลัวและยังกล้าที่จะดำเนินการประกอบกิจการจัดสรรที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมาย

จากการศึกษากฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการบังคับใช้โทษทางอาญากับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตโดยสหพันธรัฐมาเลเซียได้มีการบังคับใช้โทษปรับทางอาญากับผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยได้กำหนดโทษสำหรับผู้กระทำความผิด คือต้องระวางโทษปรับไม่น้อยกว่า 250,000 ริงกิต แต่ไม่เกิน 500,000 ริงกิต หรือทั้งจำทั้งปรับ และสาธารณรัฐสิงคโปร์ได้มีการบังคับใช้โทษปรับทางอาญากับผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยต้องระวางโทษปรับระวางโทษปรับไม่

เกิน 100,000 ดอลลาร์ และบัญญัติเกี่ยวกับการใช้คำว่า ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยและการใช้คำอื่นที่มีความหมายเดียวกันไว้ว่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ควบคุมบุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทหรือไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลซึ่งไม่ได้เป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาต ไม่สามารถใช้คำว่าผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย หรือคำอื่นใดที่มีความหมายเดียวกันที่ระบุถึงการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย และหากบุคคลหรือคณะบุคคลใดที่ไม่ได้เป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาต กระทำการฝ่าฝืนอนุมาตรา (1) มีความผิดและต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 ดอลลาร์ ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งการประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการกระทำความผิดเนื่องจากผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากการกระทำความผิดสูงกว่าต้นทุนที่จะเกิดขึ้นก็คือการถูกลงโทษ เป็นหลักตามแนวความคิดเรื่องนิติเศรษฐศาสตร์ทำให้การลงโทษปรับทางอาญาแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตไม่สามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุมิติประสงค์ของการลงโทษที่ต้องการข่มขู่ ยับยั้ง ป้องปรามการกระทำความผิดซ้ำตามหลักอรรถประโยชน์ที่เห็นว่าการลงโทษการกระทำอาชญากรรมแต่ละประเภทจำเป็นต้องมีความเจ็บปวดจากการลงโทษเกิดขึ้น มากกว่าความสุขหรือผลประโยชน์ คือกำหนดโทษให้ได้สัดส่วนสาสมกับความร้ายแรงในการกระทำความผิด จึงจะสามารถส่งผลให้การข่มขู่ยับยั้ง ป้องปรามไม่ให้คนกระทำความผิดได้ ดังนั้นการลงโทษผู้กระทำความผิดที่มุ่งหวังผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจจึงจำต้องถูกลงโทษที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อการเงินของผู้กระทำความผิด เช่น การลงโทษปรับที่เหมาะสมเป็นต้น ผู้วิจัยเห็นว่า แม้สหพันธรัฐมาเลเซียและสาธารณรัฐสิงคโปร์จะมีการกำหนดโทษปรับเป็นแบบตายตัวเช่นเดียวกับโทษปรับที่ระบุไว้ในกฎหมายไทย แต่หากพิจารณาถึงอัตราค่าปรับแล้วโทษปรับของสหพันธรัฐมาเลเซียและสาธารณรัฐสิงคโปร์ก็ยังคงมีอัตราโทษสูงกว่าอัตราโทษปรับของประเทศไทย จึงทำให้ผู้กระทำความผิดของไทยที่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนสูงไม่เกรงกลัวในการที่จะถูกลงโทษปรับ ดังนั้นจึงทำให้การบังคับใช้โทษปรับทางอาญากับผู้กระทำความผิดไม่มีประสิทธิภาพและไม่สามารถยับยั้งการกระทำความผิดที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนสูงได้ และไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการลงโทษปรับที่มุ่งประสงค์ให้ผู้กระทำความผิดเกิดความเข็ดหลาบไม่กล้าที่จะกระทำความผิดซ้ำ ดังนั้นจึงเห็นว่าเมื่อการกระทำความผิดเกิดจากผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับสูงกว่าโทษที่อาจจะได้รับจากการกระทำความผิดเป็นการแสดงให้เห็นว่าผู้กระทำความผิดมุ่งหวังประโยชน์ทางเศรษฐกิจจากการกระทำความผิดนั้นรูปแบบการลงโทษที่เหมาะสมสำหรับการลงโทษโดยการนำโทษปรับมาใช้ซึ่งรูปแบบโทษปรับดังกล่าวนอกจากจะช่วยแก้ปัญหาเรื่องประสิทธิภาพของการบังคับใช้โทษกับผู้กระทำความผิดที่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนที่สูงแล้ว การปรับในลักษณะดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของผู้กระทำความผิดทำให้ผู้กระทำความผิดอาจเกิดความเกรงกลัวไม่กล้าที่จะกระทำ

ความผิดและเป็นการป้องปรามมิให้ผู้อื่นกระทำความผิดในลักษณะเดียวกัน จึงเห็นว่าอัตราโทษปรับดังกล่าวที่บัญญัติไว้ตามกฎหมายควรพิจารณากำหนดโทษปรับใหม่โดยนำอัตราโทษปรับของสหพันธรัฐมาเลเซียและสาธารณรัฐสิงคโปร์มาเป็นต้นแบบในการพิจารณากำหนดโทษจำคุกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป

4.3 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการบังคับใช้โทษปรับทางอาญากับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่หลีกเลี่ยงไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

สาธารณูปโภคถือเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินจัดสรร เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา สวนสาธารณะ ทางระบายน้ำ ตามหลักการและเหตุผลในเรื่องสาธารณูปโภคมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรตกเป็นภาระจ่ายอ้อมแก่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินและเพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้งานได้อย่างถาวรตามที่ได้จัดทำไว้แล้ว สาธารณูปโภคจึงถือเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินจัดสรรและถือว่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอ้อมลบลบไปหรือเสื่อมความสะดวกไปไม่ได้ และให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการ และเพื่อให้มีความสำคัญกับมาตรฐานในการจัดทำสาธารณูปโภคและในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภค เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรย่อมจะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 3 ได้บัญญัติเพิ่มเติมคำนิยามของคำว่า สาธารณูปโภคหมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เรื่องการพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเกิดเป็นประเด็นปัญหาเป็นอย่างมาก โดยมีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม โดยจะเห็นได้ว่าสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรคือพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ทั้งในส่วน of ถนน

ภายในโครงการทางในหมู่บ้าน ไฟฟ้าส่องสว่าง รั้ว ทางเข้าออกของหมู่บ้าน สระว่ายน้ำ สวนหย่อม สโมสร ซึ่งถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นและสำคัญของลูกบ้านหรือผู้ซื้อโครงการบ้านจัดสรร อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แม้จะได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการของการดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยพยายามแก้ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันโดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แต่ยังคงพบปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้โทษกับผู้จัดสรรที่ดิน กล่าวคือปัญหาเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภค การจัดสรรที่ดินจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21 โดยผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานรายละเอียดดังที่ได้กล่าวไว้ในมาตรา 23 และในส่วนของสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำการแจ้งรายละเอียดในการจัดให้มีสาธารณูปโภคและกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จและแผนงานระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค รวมถึงแสดงชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่จะเห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนเกี่ยวกับเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคไว้ทำให้โครงการจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ไม่ให้ความสำคัญในการดำเนินการดังกล่าวให้เสร็จเรียบร้อยตามที่ได้โฆษณาไว้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินยังคงจำหน่ายที่ดินจัดสรรอย่างต่อเนื่องเรื่อย ๆ ไม่มีการกำหนดห้ามจำหน่ายที่ดินจัดสรรหากยังมิได้จัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จแต่อย่างใดซึ่งจะเห็นได้ว่าในบางโครงการมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยหมดแล้วแต่กลับทำสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จปล่อยให้ปะละเลยจนปิดโครงการหรือล้มละลาย เลิกโครงการไปอีก ทั้งจำนวนเงินที่ทางผู้จัดสรรที่ดินได้ทำสัญญาค้ำประกันไว้แน่นอนอาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายหากคณะกรรมการนำเงินส่วนนั้นมาจะทำเองเนื่องจากระยะเวลาเปลี่ยนแปลงค่าสิ่งของค่าแรงก็เปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจในเวลานั้น ๆ และกรณีคณะกรรมการเห็นสมควรให้ผู้ใดดำเนินการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการคณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตจัดสรรจัดหาธนาคารมาค้ำประกัน โดยจะเห็นได้ว่ายังคงไม่มีหลักเกณฑ์ใดกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรทำการตรวจสอบพื้นที่โครงการแต่เพียงแต่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินวางหนังสือสัญญาค้ำประกันเท่านั้น ส่งผลให้ผู้จัดสรรที่ดินบางรายไม่ให้ความสำคัญกับการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จเรียบร้อยก่อนที่จะโอนสิทธิบ้านและที่ดินให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพราะไม่ได้ถูกกฎหมายกำหนดบังคับให้จัดทำให้แล้วเสร็จในส่วนที่จำเป็น

อีกทั้งไม่ถูกตรวจสอบว่าจะทำถูกต้องตามแผนผังโครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ผู้จัดสรรที่ดินบางรายจึงอาศัยช่องว่างนี้ไม่ดำเนินการ จัดทำสาธารณูปโภคบางอย่างหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ

ปัญหาที่พบเห็นอีกประการคือ กรณีการจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44 นั้นต้องยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายเมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้หลักฐานการตรวจสอบให้มีอายุหนึ่งปีนับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไปถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป กล่าวคือในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา 43 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด และหากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตาม กฎหมายได้บัญญัติบทลงโทษกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 65 ประกอบมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งจะเห็นว่าหากเป็นโครงการที่ดินขนาดเล็กอัตราโทษดังกล่าวก็คงเหมาะสม แต่หากสำหรับโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ที่มีจำนวนและขนาดของสาธารณูปโภคมากขึ้นตามขนาดของโครงการบทกำหนดโทษที่จะลงแก่ผู้ที่ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 52 นั้นยังคงน้อยเกินไปเนื่องจากการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องใช้เงินจำนวนมากจึงเป็นเหตุให้ผู้จัดสรรที่ดินไม่เกรงกลัวที่จะถูปรับเนื่องจากค่าปรับน้อยกว่ามูลค่าความเสียหายหรือบางโครงการผู้จัดสรรที่ดินถึงขนาดนำที่ดินสาธารณูปโภคไปจัดหาผลประโยชน์ เช่น ไปจัดทำเป็นตลาดเพื่อเก็บค่าเช่าในแต่ละวันซึ่งค่าเช่า

ดังกล่าวเป็นผลประโยชน์ที่มากกว่าค่าปรับหลายเท่า ผู้จัดสรรที่ดินจึงยอมเสียค่าปรับเพราะได้รับผลประโยชน์มากกว่า ปัญหาดังกล่าวจึงไม่ได้รับการแก้ไขความเดือดร้อน

จากการศึกษากฎหมายสาธารณรัฐสิงคโปร์ ผู้ควบคุมพิจารณาต้องไม่ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยในบางกรณี โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้ควบคุมต้องพิจารณาไม่ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่เข้าลักษณะตามที่กฎหมายกำหนด และพระราชบัญญัติผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยได้บัญญัติเกี่ยวกับการเพิกถอนและพักใช้ใบอนุญาตโดยบัญญัติว่าหากผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตรายใดดำเนินการธุรกิจตามความเห็นของผู้ควบคุมในลักษณะที่เป็นอันตรายต่อผลประโยชน์ของผู้ซื้อ หรือต่อสาธารณะ มีทรัพย์สินไม่เพียงพอต่อหนี้สินผู้ควบคุมอาจเพิกถอนหรือระงับใบอนุญาตเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน สำหรับใบอนุญาตใด ๆ ที่มอบให้กับผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาต

จากการศึกษากฎหมายเครือรัฐออสเตรเลียปรากฏว่า ไม่ว่าจะเป็โครงการจัดสรรประเภทใดก็ตามกฎหมายก็กำหนดให้ต้องมีนิติบุคคลจัดสรรที่เข้ามาบริหารจัดการพื้นที่สาธารณะพื้นที่ส่วนกลางเสมอ โดยที่สมาชิกของโครงการนั้น ๆ จะต้องเป็นสมาชิกในนิติบุคคลจัดสรรเสมอ และจะต้องมีการจัดทำแผนที่เป็นเอกสารกำหนดขอบเขตการใช้อำนาจของนิติบุคคลจัดสรรในการกระทำการต่าง ๆ และเป็นเอกสารที่แสดงรายละเอียดของโครงการนั้น ๆ โดยอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลบ้านจัดสรรมีหน้าที่ควบคุมบริหารจัดการทางสาธารณะ รวมถึงสาธารณูปโภคพื้นที่ส่วนกลางพื้นที่สาธารณะในโครงการเพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยทุกคนและต้องบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและหากจะนำพื้นที่ดังกล่าวมาหาประโยชน์จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้อยู่อาศัย มีหน้าที่จัดเก็บจัดทำบัญชีงบประมาณรายรับรายจ่ายประจำปี และจัดให้มีเงินทุนสำรองของนิติบุคคลบ้านจัดสรรเพื่อชำระหนี้สาธารณะและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ บังคับใช้กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นแก่ลูกบ้านผู้อยู่อาศัยทุกคน รวมไปถึงหากมีผู้ใดกระทำความผิดกฎเกณฑ์ดังกล่าวก็สามารถลงโทษโดยทำเป็นหนังสือเตือน หรือลงโทษปรับ หรือตามที่มีการกำหนดให้อำนาจไว้และจัดทำรายงานการประชุม และจัดเก็บรายงานการประชุมรวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องอย่างน้อยห้าปี ผู้วิจัยเห็นว่าจากการศึกษากฎหมายของสาธารณรัฐสิงคโปร์ได้มีบัญญัติเกี่ยวกับกรณีหากผู้ควบคุมพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตรายใดดำเนินการธุรกิจตามความเห็นของผู้ควบคุมที่เข้าลักษณะเป็นอันตรายต่อผลประโยชน์ของผู้ซื้อหรือต่อสาธารณะ หรือมีทรัพย์สินไม่เพียงพอต่อหนี้สินผู้ควบคุมอาจพิจารณาเพิกถอนหรือระงับใบอนุญาตเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือนได้ เมื่อเปรียบเทียบกับบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่กำหนดในส่วนของหากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เป็นดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น กฎหมายบัญญัติให้คณะกรรมการมีอำนาจในการสั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมให้แล้วเสร็จ และ

หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวต้องระวางโทษปรับวันละ 1,000 บาท ตลอดระยะเวลาที่ยังคงฝ่าฝืนคำสั่งอยู่ และจากการศึกษากฎหมายเครื่องรัฐออสเตรเลียจะเห็นได้ว่าไม่ว่าจะเป็นโครงการจัดสรรที่ดินประเภทใดกฎหมายได้กำหนดให้จะต้องมีนิติบุคคลบ้านจัดสรรเข้ามาทำหน้าที่ในการดูแลควบคุมการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการจัดสรรตั้งแต่เริ่มแรกหลังจากมีความประสงค์และยื่นเพื่อขออนุญาตจัดสรร ทำให้มีหน่วยงานในการเข้ามากำกับดูแลสาธารณูปโภคในโครงการตั้งแต่เริ่ม ซึ่งแตกต่างจากการจัดสรรที่ดินในประเทศไทยที่จะต้องมีการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยผู้จัดสรรที่ดินตามระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรเมื่อครบกำหนดตามระยะเวลาดังกล่าวแล้ว หากประสงค์จะให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็จะต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติของกฎหมาย แต่ปัญหาที่พบคือไม่สามารถส่งมอบสาธารณูปโภคภายในโครงการได้เนื่องจากสภาพของสาธารณูปโภคไม่อยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นและบางกรณีสาธารณูปโภคเสื่อมสภาพจนไม่สามารถใช้งานได้