บทที่ 5

กฎหมายเกี่ยวกับองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

จากการศึกษาปัญหาทางด้านกฎหมายพบว่าบทบัญญัติของกฎหมายที่จะนำมาใช้ในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรนั้นมีไม่เพียงพอที่จะยังให้เกิดประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรร กล่าวคือ การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรนั้นนอกจากจะประกอบด้วยการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรรแล้ว ยังประกอบด้วยการดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยและระเบียบวินัยให้หมู่บ้านจัดสรรเกิดความร่มเย็นเป็นสุขอีกด้วย แต่ตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องในเรื่องนี้คงมีเพียงประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งได้บัญญัติเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเท่านั้น จึงเห็นได้ว่า ยังขาดบทบัญญัติของกฎหมายที่จะนำมาใช้บังคับกับการดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยและระเบียบวินัยภายในโครงการบ้านจัดสรรอยู่ ยิ่งไปกว่านั้นประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ยังขาดสภาพบังคับเกี่ยวกับผลที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับในกรณีที่ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว การที่ประเทศไทยมีการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรมาเป็นเวลานานกว่าสามสิบปี และนับวันก็ได้ขยายตัวออกไปจากใจกลางเมืองหลวงมากขึ้นทุกที แต่กลับไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายมารองรับในเรื่องนี้อย่างเพียงพอดังได้กล่าวมาแล้ว ตัวบทกฎหมายเท่าที่มีอยู่ก็ล้าสมัย เนื่องจากได้ร่างขึ้นเพื่อใช้ตั้งแต่สมัยที่วิวัฒนาการของการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรยังไม่พัฒนาอย่างมากมายดังเช่นในปัจจุบัน การให้นิยามหรือความหมายของคำบางคำก็ขาดความชัดเจนแน่นอน อาทิเช่น คำว่า "สาธารณูปโภค" และ "บริการสาธารณะ" ซึ่งเป็นคำที่สำคัญในเรื่องนี้ ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรทั้งสิ้น เมื่อการดำเนินธุรกิจมีการพัฒนาไปตลอดเวลา แต่ขาดกฎหมายที่เหมาะสมทันต่อเหตุการณ์เข้าไปรองรับ การกำกับดูแลให้ธุรกิจดำเนินไปในทิศทางที่จะเป็นประโยชน์แก่ประชาชนผู้บริโภคจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนบ้านจัดสรรจำนวนไม่น้อยจึงขาดคุณภาพชีวิตที่ดี แม้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรหลายแห่งจะพยายามหาทางยกระดับคุณภาพชีวิตของตนเองโดยการรวมตัวกันจัดตั้งองค์กรต่าง ๆ เพื่อช่วยกันบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรของตน แต่การทำงานขององค์กรเหล่านี้ก็เกิดความขัดข้องเนื่องจาก

ขาดกฎหมายที่เหมาะสมเข้าไปรองรับ ขาดองค์กรหลักสำหรับควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยตรง

การบัญญัติกฎหมายขึ้นมารองรับองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยตรงจะช่วยบรรเทาปัญหาความขัดข้องที่ได้กล่าวมาแล้วในตอนต้นได้ แต่จะบรรเทาได้มากน้อยเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับรูปแบบของกฎหมายที่จะนำมาใช้บังคับนั้น ว่าจะมีแนวโน้มสอดคล้องหรือคล้อยตามความเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องฝ่ายใดมากน้อยเป็นประการใด จากข้อมูลที่รวบรวมและนำเสนอไว้ในบทที่แล้ว ผู้เขียนขอเสนอผลการวิเคราะห์โดยสรุปเป็นประเด็นหลักดังต่อไปนี้

1. การจัดตั้งองค์กรในต่างประเทศในรูปของ Home Owner Association เพื่อดูแลความสงบ ความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยในหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งออกกฎเกณฑ์เป็นกฎระเบียบชุมชนให้ลูกบ้านทุกคนปฏิบัติตาม โดยนำระเบียบนี้ไปจดทะเบียนกับองค์กรของรัฐอย่างเช่นในสหรัฐอเมริกา จะช่วยให้ผู้ที่ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการแห่งนั้นได้ทราบถึงภาระหน้าที่ของตนอย่างชัดเจนในการที่จะต้องรักษาคุณภาพของชุมชนบ้านจัดสรรแห่งนั้นไว้ การกระทำเช่นนี้จะช่วยขจัดปัญหาการโต้แย้งว่าผู้ใดจะเป็นผู้มีหน้าที่ในการดูแลจัดการชุมชนบ้านจัดสรรได้โดยนำหลักสัญญาต้องได้รับการปฏิบัติ (Pacta Sunt Servanda) มาใช้ กล่าวคือ ถือว่ากฎระเบียบชุมชนที่ได้จดทะเบียนไว้กับองค์กรของรัฐเป็นสัญญาที่คู่สัญญาต้องปฏิบัติตาม สำหรับประเทศไทย การที่จะนำแนวทางการจัดตั้งองค์กรดังกล่าวมาประยุกต์ใช้ รัฐต้องออกกฎหมายบังคับให้ผู้ประกอบการแต่ละรายนำกฎระเบียบชุมชนของตนไปจดทะเบียนกับองค์กรของรัฐ ไม่เช่นนั้นจะประสบปัญหาในทางปฏิบัติ ดังที่ผู้ประกอบการบางรายได้ให้ความเห็นไว้ว่า การมีสัญญาในรูปของกฎระเบียบชุมชนเช่นนี้ กรมที่ดินจะถือว่าที่ดินแปลงที่ขออนุญาตจัดสรรนั้นมีภาระผูกพัน ไม่สามารถออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้ได้

2. การจัดตั้งองค์กรเพื่อการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยนำแนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้ เป็นแนวความคิดที่ไม่เหมาะสมกับข้อเท็จจริงและลักษณะการอยู่อาศัยของบ้านจัดสรรแต่ละโครงการ เนื่องจากการอยู่อาศัยในอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรรนั้น มีมโนทัศน์ (concept) ที่แตกต่างกัน ความจำเป็นในการใช้ทรัพย์ที่เป็นส่วนกลางร่วมกันมีไม่เท่าเทียมกัน แรงเกาะเกี่ยวระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันจึงต่างกันด้วย

3. การจัดตั้งองค์กรเพื่อการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยไม่นำแนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้ ซึ่งผู้ประกอบการได้เสนอให้รัฐเป็นผู้ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการเป็นผู้ดูแลรักษาบริการสาธารณะนั้น ผู้เขียนเห็นว่าเป็นการผลักภาระของผู้ประกอบการให้หลุดพ้นจากหน้าที่ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ได้กำหนดไว้ให้ผู้ประกอบการมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรร ในเรื่องนี้ ผู้ประกอบการหลายรายได้ยอมรับว่าตนผลักภาระตามที่ระบุไว้ในกฎหมายเนื่องจากเห็นว่าภาระดังกล่าวหนักเกินกว่าที่ตนจะรับโดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดได้ ครั้นจะปลดเปลื้องภาระโดยการยกสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ก็จะขัดต่อความประสงค์ของผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนมากคาดที่หวังจะได้รับความเป็นส่วนตัวรวมทั้งบริการหลังการขายในการอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ผู้เขียนเห็นว่าการที่กฎหมายจะกำหนดให้ฝ่ายใดก็ตามเป็นผู้รับภาระดังกล่าว ถ้าข้อกำหนดนั้นมีความยุ่งยากซับซ้อนในทางปฏิบัติหรือไม่เป็นธรรมต่อผู้ที่ต้องปฏิบัติ การที่จะมีการดำเนินการให้สัมฤทธิผลสมดังเจตนารมณ์ของกฎหมายย่อมมีโอกาสเป็นไปได้ยาก ผลที่สุดก็คือไม่มีความแตกต่างกันระหว่างการมีหรือไม่มีกฎหมายเช่นว่านั้น

4. การที่เจ้าหน้าที่ของรัฐได้เสนอให้รัฐเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ส่วนกลางไปดูแลเนื่องจากหน่วยงานของรัฐในท้องถิ่นจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการที่รัฐบาลมีนโยบายที่จะกระจายรายได้ให้แก่ท้องถิ่น ซึ่งช่วยให้สามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษีมาบูรณะซ่อมแซมสาธารณูปโภคได้นั้น ผู้เขียนเห็นว่า เป็นแนวทางที่ดีในแง่ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรที่จะมีโอกาสได้รับสวัสดิการจากรัฐเทียบเท่ากับผู้อยู่อาศัยในตัวเมือง แต่การที่จะนำรายได้ส่วนท้องถิ่นมาใช้เพื่อการดังกล่าว ย่อมต้องมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงกฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและมีการกำหนดแนวนโยบายในการกระจายรายได้ให้แก่ท้องถิ่นให้ชัดเจนเพียงพอ รัฐได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539) โดยกล่าวถึงข้อจำกัดประการหนึ่งที่จะมีต่อการพัฒนาประเทศไทยในอนาคต ไว้ดังนี้

".....

3.2.8 ภาระที่รัฐจะต้องจัดสวัสดิการให้แก่ผู้ด้อยโอกาสจะมีมากขึ้น เนื่องจากลักษณะครอบครัวไทยที่อยู่ร่วมกันหลายชั่วอายุคนเริ่มเสื่อมคลาย เป็นครอบครัวเดี่ยวในหลาย

ลักษณะ เช่น ครัวเรือนที่หัวหน้าครอบครัวอพยพไปทำงานในเมือง ทั้งเด็กและผู้สูงอายุไว้ข้างหลัง และครอบครัวที่แม่บ้านต้องออกไปทำงานนอกบ้าน จะทำให้หลักประกัน ความมั่นคง ความอบอุ่นของสถาบันครอบครัวเสื่อมคลายลง นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างครอบครัว ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็ว ทำให้ขาดความสมดุลระหว่างการพัฒนาเศรษฐกิจ และการพัฒนาทางด้านจิตใจ คุณธรรมและศีลธรรม อันจะส่งผลกระทบต่อความสงบสุขในสังคมมากยิ่งขึ้นในอนาคต และจะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ อาทิเช่น ปัญหาแตกแยกของครอบครัว เด็กถูกทอดทิ้งและถูกหลอกลวง ปัญหายาเสพติด ปัญหาความปลอดภัยในสังคมและทรัพย์สิน จึงมีความจำเป็นที่รัฐจะต้องเข้ามาดำเนินการทางด้านการป้องกันปัญหา และหาทางช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสในกลุ่มต่าง ๆ ให้สามารถช่วยเหลือตนเองและช่วยสนับสนุนการพัฒนาได้ต่อไป

....."

นอกจากนี้ ยังได้กำหนดเป้าหมายการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และยกระดับคุณภาพชีวิตไว้ในเป้าหมายส่วนรวมในการพัฒนาประเทศว่า

"....

4.4.8 เพิ่มประสิทธิภาพการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และพิทักษ์คุ้มครองผู้บริโภค ให้ประชาชนทั้งในชนบทและในเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความสงบสุข

....."

จากแนวนโยบายดังกล่าวข้างต้น รัฐจะต้องจัดให้มีการปฏิบัติตามโดยจัดทำแผนงานสนับสนุน และใช้กฎหมายเป็นเครื่องมือในการปฏิบัติเพื่อให้รัฐมีโอกาสบรรลุถึงเป้าหมายที่วางไว้ได้อย่างแท้จริง

5. การที่บรรดาเจ้าหน้าที่ของรัฐเห็นพ้องต้องกันว่า ในการกำหนดให้มีองค์กรเพื่อการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรนั้น จำเป็นต้องมีสภาพบังคับด้วย เพื่อกำหนดให้ผู้เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตาม ไม่เช่นนั้นแล้ว การมีองค์กรนี้ก็คงไม่ต่างกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้านในปัจจุบัน ผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวความคิดดังกล่าวว่า หากขาดสภาพบังคับเช่นว่านั้นแล้ว ในยามที่มีผู้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย รัฐก็ไม่อาจดำเนินการอย่างใดเพื่อให้มีผลตาม

เจตนารมณ์ของกฎหมายได้

6. การจัดตั้งองค์กรเพื่อการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรตามความเห็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เห็นว่าหน้าที่ดูแลบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรควรเป็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรรดูแลกันเอง เนื่องจากผู้ซื้อจะทราบความต้องการที่แท้จริงในชุมชนของตนมากที่สุด เป็นแนวทางที่เป็นประชาธิปไตยเบื้องต้นภายในชุมชนบ้านจัดสรรนั้น ผู้เขียนเห็นว่า ผู้ซื้อบ้านจัดสรรเหล่านี้มีทัศนคติเฉกเช่นคนรุ่นใหม่ที่นิยมหลักการพึ่งพาตนเอง พร้อมจะเรียกร้องและปกป้องสิทธิประโยชน์ทั้งของตนและส่วนรวม แต่โดยเหตุที่การบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร เป็นเรื่องซึ่งต้องอาศัยความสามารถในการดำเนินการค่อนข้างสูง ประกอบกับมีต้นทุนค่าใช้จ่ายและต้องใช้เวลาไม่น้อยในการดำเนินการให้เป็นไปด้วยความราบรื่น เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในโครงการซึ่งมีขนาดใหญ่หรือเกิดขึ้นในระยะหลังที่นิยมจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือบริการสาธารณะหลายประการในโครงการ การดูแลรักษาสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้จึงเป็นภาระที่ค่อนข้างหนักสำหรับผู้บริหารที่มิใช่มืออาชีพ รวมทั้งไม่มีกำลังคนและงบประมาณมากพอที่จะดำเนินการ การที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เลือกที่จะบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยคนในหมู่บ้าน เพื่อคนในหมู่บ้านเองไม่หวังจะพึ่งพาบริการจากผู้ประกอบการหรือสวัสดิการจากรัฐนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่า น่าจะเกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้ในภายหลัง แม้ว่าทางเลือกดังกล่าวจะเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาการผลักภาระกันไปมาระหว่างผู้ประกอบการและภาครัฐก็ตาม

ผู้เขียนเห็นด้วยกับผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนน้อยที่มีความประสงค์จะให้รัฐเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลชุมชนบ้านจัดสรร เนื่องจากคิดว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในเวลาที่มีรายการซ่อมแซมสาธารณูปโภคใหญ่ ๆ จะสูงมากจนกระทั่งเป็นภาระหนักเกินกว่าที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรด้วยกันจะเฉลี่ยกันออกได้ นอกจากเหตุผลที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนนี้ยกมาอ้างแล้ว ผู้เขียนยังเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรเป็นประชาชนที่พึงได้รับสวัสดิการจากรัฐตามกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารส่วนท้องถิ่นอีกด้วย กล่าวคือ หน่วยงานของรัฐมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มี ตลอดจนบำรุงรักษาดูแลสาธารณูปโภค หน่วยงานเหล่านี้ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ครอบคลุมเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด ในการจัดให้มีและบำรุงรักษาทางบก ทางน้ำ และทางระบายน้ำ รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม

และจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การจัดการศึกษา การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ฯลฯ ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2518 เทศบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ต้องรักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชน จัดให้มีและบำรุงทางบกและทางน้ำ รักษาความสะอาดของถนน หรือทางเดินและที่สาธารณะ รวมทั้งกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล จัดให้มีน้ำสะอาด หรือการประปา จัดให้มีและบำรุงการไฟฟ้าหรือแสงสว่างโดยวิธีอื่น ฯลฯ ภายในเขตเทศบาลตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 สุขาภิบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่จัดให้มีและบำรุงทางน้ำและทางบก ทางระบายน้ำ รักษาความสะอาดของถนน ทางเดินและที่สาธารณะ การกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล จัดให้มีน้ำสะอาดหรือการประปา จัดให้มีและบำรุงการไฟฟ้าหรือแสงสว่างโดยวิธีอื่น และการสาธารณูปการต่าง ๆ ฯลฯ ภายในเขตสุขาภิบาล ตามพระราชบัญญัติสุขาภิบาล พ.ศ.2495 และจังหวัด ซึ่งมีอำนาจหน้าที่รักษาความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน จัดให้มีและบำรุงทางน้ำและทางบก ทางระบายน้ำ รักษาความสะอาดของถนน ทางเดินและที่สาธารณะ การกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล จัดให้มีน้ำสะอาดหรือการประปา จัดให้มีและบำรุงการไฟฟ้าหรือแสงสว่างโดยวิธีอื่น การสาธารณูปการต่าง ๆ ฯลฯ ภายในเขตจังหวัดส่วนที่อยู่นอกเขตเทศบาลและสุขาภิบาล ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พ.ศ.2498

กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารส่วนท้องถิ่นทั้งสี่ฉบับข้างต้น มิได้เอื้ออำนวยต่อการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในชุมชนบ้านจัดสรรเท่าที่ควร เนื่องจากรัฐอ้างว่าขาดงบประมาณและขาดกำลังเจ้าหน้าที่ ดังนั้น แม้จะมีกฎหมายกำหนดให้อำนาจหน้าที่แก่รัฐในการบำรุงรักษาและดูแลสาธารณูปโภคเพียงใดก็ไม่อาจช่วยให้รัฐสามารถดำเนินการให้สมเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ ประเด็นของปัญหาในเรื่องนี้จึงมิได้อยู่ที่องค์กรของรัฐไม่มีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินการ แต่เป็นเรื่องของการขาดปัจจัยที่จะสนับสนุนให้รัฐสามารถดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่มีอยู่นั้นได้

การที่ผู้ประกอบการจัดสร้างสาธารณูปโภคขึ้นในโครงการบ้านจัดสรร ถือได้ว่าเป็นการช่วยลดภาระและงบประมาณของหน่วยงานของรัฐเหล่านั้นได้ส่วนหนึ่ง รัฐจึงควรมีหน้าที่รับผิดชอบดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว เพื่อเป็นการรักษาความสงบเรียบร้อยและบริการแก่ประชาชนตามหน้าที่ที่ตนต้องรับผิดชอบ การที่รัฐอ้างว่าขาดงบประมาณและขาดกำลังเจ้าหน้าที่นั้น น่าจะมีแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้โดยการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ

การจัดเก็บภาษี และการนำภาษีที่ประชาชนจ่ายไปนั้นกลับมาพัฒนาท้องถิ่น หรือให้บริการแก่ประชาชนเสียใหม่ โดยกำหนดให้ภาษีที่เก็บจากท้องถิ่นใด ต้องนำไปพัฒนาให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นนั้น ผู้เขียนเห็นว่า การวางระบบเช่นนี้ จะช่วยให้ประชาชนมีจิตสำนึกที่ดีและให้ความร่วมมือในการเสียภาษีให้แก่รัฐมากขึ้น เนื่องจากผลของการเสียภาษีเช่นนี้จะสะท้อนกลับมาเป็นประโยชน์แก่ท้องถิ่นของตนเอง ในส่วนของภาครัฐ เมื่อมีงบประมาณและกำลังเจ้าหน้าที่ก็ย่อมมีโอกาสกระทำการอันเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของตนได้โดยไม่ขาดตกบกพร่อง สมดังเจตนารมณ์ของกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารส่วนท้องถิ่นทั้งสี่ฉบับที่ได้กล่าวแล้ว การปรับปรุงระบบกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่นนี้ จะเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 โดยช่วยให้บรรลุถึงเป้าหมายการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และยกระดับคุณภาพชีวิตในเรื่องของการเพิ่มประสิทธิภาพการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และพิทักษ์คุ้มครองผู้บริโภค ให้ประชาชนทั้งในชนบทและในเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความสงบสุข

7. การที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับความคิดที่จะให้รัฐรับดูแลชุมชนบ้านจัดสรรให้ และนำถนนในหมู่บ้านไปจัดระบบจราจรโดยใช้เป็นทางลัดโดยให้เหตุผลว่าจะก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ทำให้ขาดความเป็นส่วนตัวเป็นช่องทางให้โจรผู้ร้ายเข้าไปก่ออาชญากรรมในหมู่บ้านจัดสรรได้นั้น ผู้เขียนเห็นว่า ทั้งภาครัฐและประชาชนผู้ซื้อบ้านจัดสรรต่างก็มีเหตุผลประกอบแนวความคิดของฝ่ายตนทั้งสิ้น โดยเหตุที่ปัญหาการจราจรนับเป็นปัญหาซึ่งส่งผลกระทบต่อสังคมในเมือง ทั้งยังขยายผลลุกลามออกไปถึงบริเวณชานเมืองและจังหวัดใกล้เคียงด้วย ประชาชนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ย่อมไม่อาจปฏิเสธได้ว่าตนเองก็มีส่วนได้รับผลกระทบจากปัญหาการจราจรดังกล่าว ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องควรร่วมกันปรึกษาหารือ เพื่อแก้ไขปัญหาและประสานประโยชน์ให้เกิดแก่ส่วนรวมให้มากที่สุด โดยส่งผลกระทบต่อประโยชน์ส่วนตนให้น้อยที่สุด ทั้งนี้ รัฐจะต้องรับภาระหลักในการดำเนินการใด ๆ ให้สอดคล้องกับหน้าที่ของรัฐในการจัดสวัสดิการให้แก่ประชาชน

โดยเหตุที่กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรยังไม่มีบัญญัติไว้ในประเทศไทย กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารส่วนท้องถิ่นซึ่งพอจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับเรื่องนี้อยู่บ้างก็ขาดมาตรการที่จะสนับสนุนให้องค์กรปกครองท้องถิ่นดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่มีอยู่

กล่าวคือ ขาดทั้งงบประมาณและกำลังเจ้าหน้าที่ การเสริมสร้างมาตรการซึ่งขาดหายไปนี้ต้องใช้เวลานานในการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี การนำภาษีที่จัดเก็บได้กลับมาพัฒนาท้องถิ่น ตลอดจนรอเวลาที่ประชาชนจะมีจิตสำนึกที่ดีและให้ความร่วมมือในการเสียภาษีแก่รัฐมากขึ้น จึงเห็นควรเลือกวิธีจัดให้มีรูปแบบขององค์กรขึ้นใหม่เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยกำหนดรูปแบบของกฎหมายที่จะออกมาบังคับใช้เกี่ยวกับองค์กรที่ทำหน้าที่ในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรดังนี้

5.1 ความหมายขององค์กร

การให้ความหมายขององค์กร เป็นการให้คำนิยามเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ชัดเจนและตรงกันในเบื้องต้นว่า องค์กรที่ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรตามกฎหมายฉบับนี้หมายความว่าอย่างไร

5.2 วัตถุประสงค์ขององค์กร

การจัดตั้งองค์กรเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรเป็นไปเพื่อดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรร รวมทั้งดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยและระเบียบวินัยภายในโครงการบ้านจัดสรร เจตนารมณ์ของกฎหมายเกี่ยวกับองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรก็เพื่อให้เกิดองค์กรซึ่งมีกฎหมายรองรับมาทำหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตลอดจนดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยและระเบียบวินัยภายในโครงการบ้านจัดสรร

การกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรไว้ในกฎหมายนี้ ก็เพื่อป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ ในกรณีที่มีการกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ในข้อบังคับขององค์กรแต่ไม่มีการกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ในตัวบทกฎหมายนี้ ถ้าผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรคนใดคนหนึ่งกระทำการฝ่าฝืนข้อบังคับดังกล่าว การกระทำเช่นนั้นจะมีผลเป็นประการใด การที่บุคคลกระทำการขัดต่อวัตถุประสงค์ขององค์กรโดยที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ย่อมต้องได้รับโทษในระดับที่รุนแรงกว่าการกระทำซึ่งขัดต่อวัตถุประสงค์ขององค์กรที่เป็นเพียงข้อบังคับขององค์กร ดังนั้น หากมีการกำหนด

วัตถุประสงค์ขององค์กรไว้ในกฎหมายย่อมจะช่วยป้องกันปัญหาดังกล่าวได้

5.3 การจัดตั้งองค์กร

กฎหมายควรกำหนดว่าองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรจะได้รับการจัดตั้งขึ้นในช่วงใดของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร และจะมีการโอนมอบอำนาจในการบริหารโครงการให้กับองค์กรได้เมื่อใด โดยอาจกำหนดให้องค์กรเริ่มขึ้นเมื่อมีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรไปบางส่วนแล้ว เป็นต้นว่า หลังจากที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วครึ่งหนึ่งของจำนวนบ้านจัดสรรในโครงการ ก็ให้องค์กรนี้เริ่มต้นภายในเวลาหกเดือนหลังจากนั้น การกำหนดระยะเวลาในการเริ่มต้นจัดตั้งองค์กรเช่นนี้จะช่วยป้องกันปัญหาได้สองประการคือ

1. ปัญหาที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้จัดตั้งองค์กรเมื่อจำหน่ายที่ดินแปลงแรก ซึ่งก็คือกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ แต่ได้จัดหาธนาคาร หรือ สถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันให้ไว้ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในกรณีที่ยังไม่มีสาธารณูปโภคเช่นนี้ต้องจัดตั้งองค์กรหรือไม่

2. ปัญหาที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้จัดตั้งองค์กรเมื่อจำหน่ายที่ดินแปลงสุดท้าย ซึ่งก็คือกรณีที่ผู้ประกอบการมิได้จำหน่ายที่ดินแปลงสุดท้ายไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุผลใดก็ตาม องค์กรดังกล่าวก็ไม่อาจเกิดขึ้นได้

ขนาดขององค์กรเป็นประเด็นหนึ่งซึ่งควรนำมาพิจารณา เนื่องมาจากโครงการบ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีขนาดของโครงการไม่เท่ากัน โครงการใดมีขนาดใหญ่มากแต่อยู่ภายใต้การบริหารขององค์กรเพียงองค์กรเดียว ก็อาจทำให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างเชื่องช้าขาดความคล่องตัว ในกรณีเช่นนี้อาจมีการระบุให้องค์กรหนึ่ง ๆ ดูแลบริหารหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่เกินจำนวนบ้านที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ การจัดตั้งองค์กรควรกำหนดเรื่องที่เป็นหลักสำคัญสองเรื่อง คือ การจดทะเบียนองค์กร และผลของการจดทะเบียนองค์กร

5.3.1 การจดทะเบียนองค์กร

กฎหมายควรกำหนดไว้ว่า การจดทะเบียนองค์กรมีหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอย่างไร

บ้าง องค์กรที่จะจดทะเบียนนี้ จะกำหนดให้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือไม่ ส่วนรายละเอียดปลีกย่อยควรกำหนดไว้แต่เพียงว่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายรองลงไป เช่น กฎกระทรวง หรือข้อกำหนด เป็นต้น

5.3.2 ผลของการจดทะเบียน

กฎหมายควรบัญญัติว่า การจดทะเบียนจะส่งผลให้องค์กรมีฐานะเป็นอย่างไร การแก้ไขข้อบังคับขององค์กรภายหลังการจดทะเบียนแล้ว จะทำได้หรือไม่อย่างไร

5.4 อำนาจหน้าที่ขององค์กร

กฎหมายควรจะกำหนดว่า องค์กรและผู้บริหารองค์กรมีอำนาจหน้าที่อย่างไรบ้าง ตัวอย่างเช่น นอกจากการปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ขององค์กรหรือตามมติของที่ประชุมลูกบ้านหรือคณะกรรมการโดยไม่ขัดต่อข้อบังคับแล้ว จะกำหนดอำนาจหน้าที่ในกรณีจำเป็นและรีบด่วนหรือไม่ หรือจะกำหนดให้มีอำนาจตรวจสอบและระงับการต่อเติมตกแต่งของลูกบ้านในบางกรณีที่ส่งผลกระทบต่อส่วนรวม หรือเป็นการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับขององค์กรหรือไม่

5.5 ข้อบังคับขององค์กร

กฎหมายควรกำหนดให้นำข้อบังคับขององค์กรไปจดทะเบียน เพื่อให้มีผลผูกพันผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรให้ต้องถือปฏิบัติตามข้อบังคับดังกล่าว นอกจากนี้กฎหมายควรกำหนดสาระสำคัญของข้อบังคับไว้ด้วยว่าอย่างน้อยต้องประกอบไปด้วยข้อความในเรื่องใดบ้าง อาทิเช่น ข้อบังคับในเรื่องชื่อขององค์กร วัตถุประสงค์ ที่ตั้งสำนักงานขององค์กร จำนวนเงินค่าใช้จ่ายขององค์กรที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรต้องชำระล่วงหน้า สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ อัตราค่าจัดบริการสาธารณะตลอดจนค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและเครื่องมือเครื่องใช้สำหรับการจัดบริการสาธารณะ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดเก็บเงินดังกล่าวจากผู้อยู่อาศัยแต่ละราย การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของผู้ซื้อบ้านจัดสรร การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการองค์กร เป็นต้น

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว อาจกำหนดให้ต้องนำการเปลี่ยนแปลงเช่นว่านั้นไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสมบูรณ์

5.6 การเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารองค์กร

โดยเหตุที่องค์กรที่ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรนี้ เป็นองค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อความมุ่งหมายที่จะให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรแห่งเดียวกันอยู่ร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรรอย่างมีความสุข สงบเรียบร้อย และเป็นระเบียบวินัยด้วยการดูแลกันเองแบบประชาธิปไตย กล่าวคือ มีองค์กรที่เป็นผู้แทนของลูกบ้านซึ่งดำเนินการโดยลูกบ้านเพื่อลูกบ้านด้วยกันเอง การบริหารองค์กรจึงควรเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมบริหารองค์กรด้วย กฎหมายอาจกำหนดให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรมีสิทธิเข้าไปมีส่วนร่วมในเรื่องต่อไปนี้

5.6.1 การประชุม

นอกจากการประชุมใหญ่แล้ว การประชุมย่อยจะเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมได้แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันบ่อยครั้ง และมีเวลาพิจารณาปัญหาขององค์กรอย่างละเอียดมากขึ้น ความถี่ในการประชุมเป็นสิ่งหนึ่งที่ต้องคำนึงถึงอย่างรอบคอบ เนื่องจากการประชุมที่จัดขึ้นถี่เกินไปอาจก่อให้เกิดผลเสียได้ เช่น ทำให้ผู้เข้าร่วมประชุมเกิดความรู้สึกว่าถูกรบกวนเวลาที่ควรจะใช้ประโยชน์ในเรื่องอื่น หรือหัวข้อในการประชุมอาจจะเป็นเรื่องปลีกย่อยจนเกินไป แลดูไม่มีสาระสำคัญ ทำให้ผู้เข้าร่วมประชุมบางรายไม่เห็นความสำคัญของการประชุม ซึ่งถ้ามีผู้เข้าร่วมประชุมเห็นเช่นนี้มากรายเข้า ก็อาจทำให้ขาดองค์ประชุมได้ ซึ่งเป็นการเสียเวลาโดยใช่เหตุ

5.6.2 คณะกรรมการ

คณะกรรมการเป็นตัวแทนของลูกบ้านในการพิจารณาปัญหาของชุมชนบ้านจัดสรร การกำหนดจำนวนกรรมการอาจทำได้สองแบบ คือ แบบแรกเป็นการกำหนดจำนวนกรรมการในจำนวนที่แน่นอน เช่น 7-9 คน แบบที่สองเป็นการกำหนดให้ผันแปรตามจำนวนบ้านในโครงการ เช่น ไม่เกินร้อยละ 5 หรือหนึ่งในยี่สิบของจำนวนบ้านจัดสรรในโครงการ เป็นต้น

นอกจากนี้ควรกำหนดวิธีการได้มาหรือสรรหามาซึ่งคณะกรรมการ เพื่อให้โครงการบ้านจัดสรรทุกแห่งถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน

5.6.3 องค์ประชุม

ในเรื่องขององค์ประชุม ให้มีการกำหนดว่าในการประชุมต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่ต่ำกว่าเท่าใดจึงจะเป็นองค์ประชุม สำหรับประเทศไทยซึ่งประชาชนยังไม่ค่อยให้ความสำคัญต่อการประชุมเท่าใดนัก การกำหนดองค์ประชุมจึงไม่ควรกำหนดที่ตัวเลขซึ่งสูงกว่าร้อยละ 50 เพื่อป้องกันการเกิดกรณีองค์ประชุมไม่ครบอยู่เสมอ

5.6.4 การออกเสียง

วิธีที่ใช้ในการออกเสียงขององค์กร อาจกำหนดให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมีสิทธิออกเสียงรายละหนึ่งเสียง เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียง ส่วนการใช้คะแนนเสียงในการลงมติในเรื่องต่าง ๆ ควรกำหนดมากน้อยตามความสำคัญของเรื่องที่จะลงมติ ในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมาร่วมประชุมในจำนวนซึ่งไม่พอจะถือเป็นเสียงข้างมาก อาจกำหนดให้มีการเรียกประชุมใหม่ได้ โดยการประชุมครั้งใหม่นี้ยินยอมให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม ทั้งนี้เพื่อให้การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรสามารถดำเนินไปได้แม้ว่าจะขาดความร่วมมือจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการเดียวกันไปบ้าง

5.7 ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลางของโครงการบ้านจัดสรร

ระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลางของโครงการบ้านจัดสรร ถือเป็นส่วนสำคัญที่ต้องมีการบัญญัติเป็นกฎหมาย เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรเท่าที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบัน เกิดจากการขาดแคลนเงินที่จะนำมาแก้ปัญหาเป็นส่วนใหญ่ ต่างฝ่ายต่างต้องรักษาผลประโยชน์ของตน ไม่มีฝ่ายใดยอมออกค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น จึงเกิดการผลักภาระกันไปมาในระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ระบบค่าใช้จ่ายที่จะกำหนดไว้ในตัวบทกฎหมาย ควรครอบคลุมถึงประเด็นที่สำคัญ ๆ ดังต่อไปนี้

5.7.1 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารงาน

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดูแลซ่อมแซมสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น ค่าซ่อมแซมถนน ค่าซ่อมแซมท่อระบายน้ำ ค่าบำรุงรักษาสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น ค่าตัดแต่งต้นไม้ในโครงการบ้านจัดสรร ค่าบริการเก็บขยะมูลฝอย ค่าซ่อมแซมเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน ได้แก่ ค่าจ้างผู้บริหารและพนักงานทั่วไปในการดำเนินงานบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

การระบุค่าใช้จ่ายของโครงการบ้านจัดสรรนี้ไว้ จะช่วยให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเข้าใจตรงกันว่า ค่าใช้จ่ายประเภทใดบ้างที่องค์กรมีอำนาจหน้าที่จะจ่ายจากเงินขององค์กรได้ และเป็นการผูกพันลูกบ้านทั้งปวงให้ทราบถึงภาระของตนในส่วนนี้

5.7.2 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

การกำหนดเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม เป็นการกำหนดเวลาที่จะเริ่มต้นจัดเก็บ และความถี่ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม เพื่อให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรสามารถวางแผนเกี่ยวกับงบประมาณรายจ่ายของตนได้ว่านอกเหนือจากเงินที่ต้องจ่ายในการซื้อบ้านแล้วยังมีรายจ่ายอื่นในการอยู่อาศัยและยกระดับคุณภาพชีวิตอย่างไรบ้าง

5.7.3 บุริมสิทธิของค่าใช้จ่ายร่วม

เพื่อให้การออกกฎหมายเกี่ยวกับองค์กรที่ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร มีผลต่อการแก้ไขปัญหาภายในชุมชนบ้านจัดสรรได้โดยแท้จริง จึงควรกำหนดสภาพบังคับไว้ว่า ในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรรายใดไม่ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในทรัพย์ส่วนกลางองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรจะมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินใดของผู้ซื้อรายนั้นบ้าง การกำหนดสภาพบังคับไว้เช่นนี้จะเป็นประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายร่วม และเป็นการป้องกันมิให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรหลีกเลี่ยงที่จะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากเกรงว่าจะถูกลงโทษตามสภาพบังคับนี้ โดยปกติ ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนบ้านจัดสรรแห่งเดียวกัน ย่อมไม่ต้องการจะมีข้อพิพาทบาดหมางต่อกัน การป้องกันมิให้เกิดปัญหาลุกลามไปถึง

ขั้นรุนแรง ย่อมดีกว่าการปล่อยให้เกิดปัญหาขึ้นแล้วตามไปลงโทษหรือแก้ไข

5.7.4 การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่าย

การกำหนดอัตราส่วนค่าใช้จ่าย อาจใช้วิธีการกำหนดในอัตราที่เท่ากัน หรือวิธีกำหนดตามประโยชน์ที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรแต่ละรายได้รับ เช่น การเก็บในอัตราที่ผันแปรตามขนาดของที่ดิน เป็นต้น

5.8 การเลิกองค์กร

โดยที่การจัดตั้งองค์กรเพื่อการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรเป็นไปเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรมีทางเลือก ในกรณีที่ไม่ต้องการให้สาธารณูปโภคภายในโครงการของตนต้องถูกอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์และต้องการยกระดับคุณภาพชีวิตของตนให้ดีขึ้น รวมถึงการรักษาความเป็นส่วนตัวของคนในโครงการ ดังนั้น เมื่อใดก็ตามที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในโครงการบ้านจัดสรรแห่งนั้นมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงทางเลือกที่เคยเลือกไว้ บุคคลเหล่านั้นก็ควรมีสิทธิเสรีภาพที่จะกระทำได้ถ้าไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนรวม การเลิกองค์กรที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรจะไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อส่วนรวมถ้าโครงการบ้านจัดสรรแห่งนั้นจะไม่กลายเป็นหมู่บ้านที่มีสภาพเสื่อมโทรม ซึ่งกรณีเช่นนี้จะเป็นไปได้ก็ต่อเมื่อมีผู้เข้ามารับหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคแทนองค์กรเท่านั้น โดยเหตุที่องค์กรเพื่อการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์หลักอยู่สองประการคือ การดูแลรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านจัดสรร และการรักษาความสงบ ความเป็นระเบียบเรียบร้อยในชุมชนบ้านจัดสรร ซึ่งวัตถุประสงค์ประการแรกนั้นเป็นเรื่องที่มีความจำเป็นเบื้องต้นสำหรับประชาชนจนกระทั่งถึงขนาดที่รัฐเคยออกกฎหมายให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการในกรณีที่มิได้ยกให้เป็นสาธารณประโยชน์มาแล้ว ดังนั้นถ้าจะมีการอุทิศสาธารณูปโภคเหล่านี้ให้เป็นสาธารณประโยชน์อีก ก็น่าจะเป็นทางออกสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรที่ต้องการเลิกองค์กรที่เคยทำหน้าที่ดังกล่าวได้

การมีกฎหมายเกี่ยวกับองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร จะเป็นมาตรการที่ดีที่สุดในการแก้ปัญหาหรือไม่ ยังไม่มีผู้ยืนยันได้ แต่อย่างน้อยที่สุด การที่ผู้เกี่ยวข้อง

ทุกฝ่ายอันได้แก่ ผู้ประกอบการ เจ้าหน้าที่ของรัฐ และผู้ซื้อบ้านในชุมชนบ้านจัดสรรได้เล็งเห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องแก้ไขปัญหาการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในชุมชนบ้านจัดสรรเพื่อป้องกันการเกิดสภาพเสื่อมโทรมภายในชุมชน ตลอดจนไม่ได้แสดงปฏิกิริยาคัดค้านต่อการที่ชุมชนบ้านจัดสรรจะมีระบบเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีตามอัตภาพของชุมชนนั้น น่าจะเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นว่า โครงการบ้านจัดสรรซึ่งถือกำเนิดในประเทศไทยมานานกว่าสามสิบปีและมีแนวโน้มจะดำเนินต่อไปในสังคมไทยอีกนานนี้ สมควรได้รับการสนับสนุนให้มีมาตรการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อช่วยแก้ไขปัญหาที่สะสมคั่งค้างอยู่ในโครงการบ้านจัดสรรได้แล้ว ในส่วนของข้อเสนอแนะซึ่งจะปรากฏอยู่ในบทสุดท้ายของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนจะเสนอทางออกที่จะช่วยบรรเทาปัญหาความขัดข้องซึ่งเกิดขึ้นในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย