

รูปแบบขององค์กรต่าง ๆ ในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

กิจการใดซึ่งขาดการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพ ย่อมไม่อาจประสบความสำเร็จอยู่ได้นาน โดยเหตุที่การบริหารและการจัดการเป็นทั้งศาสตร์และศิลป์ จึงไม่มีรูปแบบที่แน่นอนตายตัว หากแต่ขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์อันพอเหมาะระหว่างศาสตร์และศิลป์นั้น การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรก็เช่นเดียวกัน ในโครงการบ้านจัดสรรแต่ละแห่งที่เลือกใช้รูปแบบขององค์กรเป็นอย่างไรก็เหมือนกันในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ก็มีใช้หลักประกันว่าจะประสบความสำเร็จในการแก้ปัญหาในโครงการของตน เช่นเดียวกับในโครงการอื่น ๆ เป็นที่ยอมรับกันในปัจจุบันแล้วว่า การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรเป็นสิ่งจำเป็นต่อการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในสังคมของชาวชุมชนบ้านจัดสรร แต่การที่จะตัดสินใจเลือกรูปแบบขององค์กรว่าจะเป็นอย่างใด เพื่อนำมาใช้ให้การบริหารและการจัดการนั้น เกิดผลดีที่สุดยังเป็นสิ่งที่กระทำได้ยาก เนื่องจากองค์กรแต่ละรูปแบบก็มีทั้งข้อดีและข้อเสียแตกต่างกันออกไป รูปแบบขององค์กรที่สมควรนำมาพิจารณาเลือกใช้ในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรได้แก่

4.1 การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนบ้านจัดสรร

4.2 การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

4.1 การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนบ้านจัดสรร

คำว่า "สหกรณ์" หมายถึงงานร่วมกัน หรือ วิธีจัดการโดยร่วมกันเพื่อบำรุงความเจริญทั้งส่วนตัวและส่วนรวม สหกรณ์ในประเทศไทยมีแปดชนิด¹ คือ สหกรณ์หาทุน สหกรณ์

¹ สุกชัย มั่นสไพบูลย์, รวมบทความและทัศนะเกี่ยวกับงานสหกรณ์ (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2515), หน้า 13.

การขาย สหกรณ์การซื้อ สหกรณ์บริการ สหกรณ์ผู้เช่าที่ดิน สหกรณ์ผู้เช่าซื้อที่ดิน สหกรณ์นิคม และสหกรณ์เอนกประสงค์ ระบบของสหกรณ์ก็คือการที่ประชาชนในกลุ่มเดียวกันมีความต้องการ เช่นเดียวกันมารวมตัวกันเป็นสมาชิกสหกรณ์เพื่อกระทำการกิจกรรมร่วมกันโดยก่อให้เกิดประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวม สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่อยู่อาศัยคือ สหกรณ์เคหะสถาน และสหกรณ์สาธารณูปโภค สหกรณ์ทั้งสองเป็นสหกรณ์บริการรูปแบบหนึ่งที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน สหกรณ์เคหะสถานนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกโดยตรง หลังจากนั้น จะมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภคตลอดจนการดูแลรักษาบำรุงสาธารณูปโภคต่าง ๆ แก่สมาชิกในหมู่บ้านสหกรณ์นั้น ภาระในการให้บริการแก่สมาชิกจะถูกจัดการในรูปของ "คหบาล" ตามระเบียบคหบาล พ.ศ.2520² สมาชิกทั้งหมดของสหกรณ์จะเป็นผู้เลือกผู้แทนสมาชิกไปการทำประชุมใหญ่และวินิจฉัยปัญหาที่พวกรวมของสหกรณ์ ที่ประชุมใหญ่จะเป็นผู้เลือกตั้งคณะกรรมการดำเนินการเพื่อบริหารงานผ่านที่ปรึกษาหรือผู้แทนของสหกรณ์ และทำการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ส่วนสหกรณ์สาธารณูปโภคนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาสาธารณูปโภคที่ชุมชนของตนต้องการมาบริการแก่สมาชิก เช่นการขอน้ำประปาหรือไฟฟ้าเข้ามาใช้ในหมู่บ้าน เป็นต้น

การจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร สามารถกระทำได้โดยประชาชนที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรแห่งเดียวกันมารวมตัวกันเป็นสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบำรุง ดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดจนบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรได้จัดหาไว้ให้แล้ว ในการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรนี้จะกำหนดข้อบังคับไว้ว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทุกคนต้องเป็นสมาชิกของสหกรณ์ตั้งแต่แรกที่ทำการซื้อบ้านจัดสรร โดยสมาชิกแต่ละครอบครัวชำระค่าหุ้นไม่ต่ำกว่าอัตราค่าหุ้นที่สหกรณ์กำหนด และให้สมาชิกเลือกคณะกรรมการขึ้นมาบริหารงานตามความต้องการของสมาชิก ในกรณีนี้ทรัพย์สินหรือกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ของผู้จัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่กำหนดไว้ว่ายังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรอยู่จะต้องถูกโอนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์เพื่อสหกรณ์จะได้ดำเนินการในนามของตนได้ บรรดาสมาชิกก็จะมี

²จุไรพร กุ่เผือก, "การจัดสรรที่ดินของเอกชน," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิตภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529), หน้า 127.

ความรู้สึกว่าตนเป็นเจ้าของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น ๆ ร่วมกัน ทำให้สามารถแก้ไขปัญหาด่าง ๆ ให้ลุล่วงไปได้ ตัวอย่างของสหกรณ์ที่ได้ดำเนินการเป็นผลสำเร็จมาแล้ว ได้แก่สหกรณ์หมู่บ้านนังคศิลา และหมู่บ้านสหกรณ์เคหสถาน 4 คลองกุ่ม

ผลดีของการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร ได้แก่³

1. สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างมีประสิทธิภาพจากเงินค่าหุ้นที่สมาชิกชำระมาเป็นค่าใช้จ่าย
2. สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ทันต่อความต้องการของสมาชิก โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้บริหารงาน
3. มีอำนาจในการฟ้องร้องต่อสู้คดีที่เกิดขึ้นได้ เนื่องจากการจัดตั้งสหกรณ์เป็นการจัดตั้งองค์กรที่มีกฎหมายรับรอง
4. การดำเนินการโดยสมาชิก (หรือผู้แทนของสมาชิก) เพื่อสมาชิก (หรือตามความต้องการของสมาชิก) ถือเป็นแนวทางในการเสริมสร้างประชาธิปไตย

4.2 การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

ตามที่ภาคเอกชนได้เสนอให้มีการกำหนดองค์กรขึ้นมาทำหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้น หลายฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้แสดงทัศนะว่าเห็นด้วยกับข้อเสนอดังกล่าว หากแต่ติดขัดที่ปัญหาในเรื่องรูปแบบขององค์กรว่าจะจัดตั้งกันเช่นใดจึงจะเหมาะสม บ้างก็เห็นว่าเราน่าจะดูการจัดตั้งองค์กรในต่างประเทศซึ่งมีระบบบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรมานานแล้วเป็นแบบอย่างเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการประยุกต์ให้เข้ากับสภาพความเป็นจริงในประเทศของเรา ทางด้านผู้ประกอบการ เจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีหน้าที่ควบคุมดูแลในเรื่องนี้ตลอดจนผู้ซื้อบ้านจัดสรรต่างก็มีความเห็นกันไปคนละแนว การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรแม้จะมีความเสี่ยงอยู่บ้างในแง่ที่ว่าประสบผลสำเร็จมากน้อยเพียงใดหรือจะเป็นการก่อปัญหาใหม่เพิ่มขึ้นอีกหรือไม่นั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องส่วนใหญ่

³เรื่องเดียวกัน, หน้า 128.

ก็เห็นว่าควรมีความกล้าหาญที่จะทดลองสิ่งใหม่ ๆ เพียงแต่จะต้องศึกษาทางเลือกต่าง ๆ ให้เข้าใจก่อนแต่เสียก่อนเท่านั้น เพื่อลดความเสี่ยงให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ส่วนผลที่จะเกิดตามมาในภายหลังจะเป็นอย่างไรก็เป็นเรื่องที่ทุกฝ่ายต้องร่วมมือกันปรับปรุงแก้ไข และพัฒนากฎหมายและวิธีการที่ได้เลือกไว้นั้นกันต่อไป

4.2.1 การจัดตั้งองค์กรในต่างประเทศ

ในสหรัฐอเมริกา Home Owners Association ซึ่งเป็นองค์กรคล้าย ๆ สมาคมหรือนิติบุคคลสำหรับแต่ละหมู่บ้านเพื่อดูแลความสงบ ความสะดวก ความเป็นระเบียบเรียบร้อยในหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งออกกฎเกณฑ์ให้ลูกบ้านทุกคนปฏิบัติตาม⁴ ในบางประเทศจะมีการออกกฎระเบียบชุมชน (Conditions, Covenants and Regulation - CCR) โดยนำระเบียบนี้ไปจดทะเบียนกับองค์กรของรัฐ เพื่อให้ผู้ที่เข้ามาอยู่ในชุมชนเดียวกันรับทราบและยอมรับที่จะปฏิบัติตาม เป็นการรักษาคูณภาพของชุมชนของตนไว้ สมาคมดังกล่าวจะเก็บเงินค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน บางหมู่บ้านมีชุมชนย่อยลงไปอีกและแต่ละชุมชนย่อยก็อาจมีกฎ (CCR) เป็นของตนเอง ชุมชนย่อยบางแห่งก็มีกฎเกณฑ์แปลก ๆ เช่นห้ามทาสีบ้านเป็นสีอื่นนอกจากสีขาว หรือให้ใช้กระเบื้องดินเผาสีแดงเท่านั้นก็มี⁵

4.2.2 การจัดตั้งองค์กรตามความเห็นของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในประเทศไทย

ในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมา ภาคเอกชนที่มีบทบาทสูงในการเรียกร้องให้มีการจัดตั้งองค์กรเพื่อการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ได้แก่ ผู้ประกอบการ เนื่องจากสามารถรวมตัวกันเป็นสมาคมต่าง ๆ หลายสมาคม ทำให้มีพลังและอำนาจต่อรองสูงพอสมควร ในขณะที่บรรดาผู้ซื้อบ้านจัดสรรซึ่งจะได้รับผลกระทบมากที่สุดในเรื่องนี้กลับมีบทบาทรองลงไป

⁴สัมภาษณ์ พรรณี พุทธิสาร, กรรมการผู้จัดการบริษัท ธนธारा จำกัด, 5 มีนาคม 2537.

⁵สัมภาษณ์ มานพ หงศทัต, หัวหน้าภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 16 กันยายน 2536.

ทั้งนี้ เนื่องจากบรรดาผู้ซื้อบ้านจัดสรรยังไม่สามารถรวมตัวกันเป็นกลุ่มเป็นก้อนได้ ทำให้ขาดพลังและอำนาจต่อรอง

จากการรวบรวมทัศนะของเหล่าผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งเคยแสดงไว้ในที่สาธารณะต่าง ๆ เช่น ในการประชุมสัมมนา เกี่ยวกับเรื่องอสังหาริมทรัพย์ หรือในเรื่องนิติบุคคลบ้านจัดสรร ในการให้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน ในการเขียนบทความเผยแพร่ตามหนังสือวารสารต่าง ๆ ตลอดจนข้อมูลที่ได้จากการที่ผู้ประกอบการหลายรายได้ให้สัมภาษณ์แก่ผู้เขียนพอจะสรุปได้ว่าบรรดาผู้ประกอบการมีความประสงค์จะให้ เกิดการจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรเป็นสองแนวทางดังนี้

4.2.2.1 การนำแนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้

การนำแนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้ เกิดจากผู้ประกอบการบางรายที่มีความเห็นว่าโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด เป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน ต่างกันก็แต่เพียงโครงการบ้านจัดสรรเป็นเสมือนหนึ่งอาคารชุดในแนวราบเท่านั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้อาคารชุดแต่ละแห่งต้องจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่จัดการแทนเจ้าของรวมทั้งหลายในหน้าที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของอาคารชุดอยู่ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมที่เกิดขึ้นในอาคารชุดตามส่วนของตน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายจากการบริการส่วนรวม เช่น ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง ค่าจ้างขนขยะส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น ในกรณีที่เจ้าของร่วมคนใดผิดนัดชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วม อาจต้องเสียดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ด้วย โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้

สำหรับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยนำแนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้นั้นจะเริ่มต้นด้วยการกำหนดให้มี "นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน" หรือ "นิติบุคคลบ้านจัดสรร" โดยได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดบริการสาธารณะและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดจนกระทำการใด ๆ เพื่อจัดการรายได้สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินตามมติของที่ประชุมใหญ่ของผู้ซื้อ

ที่ดินจัดสรร จากนั้นก็กำหนดให้โอนสิทธิในที่ดินและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้แก่นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินให้ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมตามอัตราส่วนระหว่างราคาที่ดินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นเจ้าของกับราคา รวมของที่ดินทั้งหมดที่ดำเนินการจัดสรร กำหนดเงินที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจะต้องชำระแก่นิติบุคคลโครงการจัดสรร บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่นิติบุคคลโครงการจัดสรรมี การเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลโครงการจัดสรร ตลอดจนการเลิกนิติบุคคลโครงการจัดสรร

การที่ผู้ประกอบการเห็นว่าการจัดการอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรรมีแนวทางคล้ายกัน เนื่องจากองค์ประกอบสำคัญของการจัดการทั้งสองประเภทเหมือนกัน คือ

(1) กฎหมาย

อาคารชุดมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายรองรับ ในขณะที่โครงการบ้านจัดสรรก็มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) รองรับ

(2) นิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ทั้งอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรรต่างก็มีองค์กรที่ทำหน้าที่ในการบริหารและการจัดการที่เป็นนิติบุคคล

(3) คณะกรรมการ

ทั้งอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรรต่างก็ต้องมีคณะกรรมการเป็นตัวแทน ซึ่งได้รับเลือกตั้งมาจากบรรดาผู้อยู่อาศัยให้ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลอาคารชุดและชุมชนบ้านจัดสรร

(4) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ทั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลบ้านจัดสรร อาจเป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล เช่น เดียวกัน

(5) เจ้าของร่วมหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรร

ผู้รับผิดชอบภาระของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท และนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคล

บ้านจัดสรรเป็นผู้รับสิทธิประโยชน์ส่วนตัวอันพึงได้ทั้งในฐานะส่วนตัวและส่วนกลาง ตลอดจนเป็นผู้ที่ต้องให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามกฎหมายที่ควบคุมอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรร

แม้ว่านิติบุคคลบ้านจัดสรรที่องค์กรเอกชนได้เสนอต่อภาครัฐในช่วงแรก ๆ นั้นจะนำแนวความคิดมาจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นส่วนใหญ่ (เกินกว่า 70 %) แต่นิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลบ้านจัดสรรก็ยังมีข้อแตกต่างกันอยู่บ้างในสาระสำคัญดังต่อไปนี้^๕

(1) การเกิดนิติบุคคลอาคารชุดและการเกิดนิติบุคคลบ้านจัดสรร

นิติบุคคลอาคารชุดเกิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ส่วนนิติบุคคลบ้านจัดสรรจะเกิดขึ้นตามร่างพระราชบัญญัติควบคุมการจัดสรรที่ดินที่องค์กรเอกชนเสนอ

(2) การจดทะเบียน

นิติบุคคลอาคารชุดต้องจดทะเบียนตั้งแต่ออนกรมสิทธิ์ในท้องที่ท้องแรก สำหรับนิติบุคคลบ้านจัดสรรนั้น มีการเสนอให้จดทะเบียนหลังจากผู้จัดสรรที่ดินโอนสิทธิ์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงสุดท้ายและได้จัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลเสร็จแล้ว

(3) สาระสำคัญของข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุดต้องระบุงถึงทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ในขณะที่นิติบุคคลบ้านจัดสรรต้องระบุงถึงสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรจะจัดให้มีขึ้นและการจัดบริการสาธารณะ ตลอดจนวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และวิธีการบำรุงรักษาเครื่องมือ เครื่องใช้สำหรับการจัดบริการสาธารณูปโภค

(4) วัตถุประสงค์

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับ

^๕ สัมภาษณ์ วัลย์ ทิมสาร, หัวหน้าฝ่ายคุ้มครองและพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด กรมที่ดิน, 10 สิงหาคม 2536.

นิติบุคคลบ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดบริการสาธารณะและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นให้คงสภาพตลอดไป และป้องกันมิให้ผู้ใดกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งสาธารณูปโภคนั้นลดไป หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้

(5) การกำหนดให้โอนสิทธิให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรร

ให้ผู้จัดสรรโอนสิทธิในที่ดินและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค ตลอดจนเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของผู้ซื้อบ้านจัดสรรให้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรร ภายในเวลาก่อนครบสองปีนับแต่วันที่ผู้จัดสรรโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงสุดท้ายให้แก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ส่วนนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว

(6) อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ

ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารดัง เช่น วิทยุชุมชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง สำหรับนิติบุคคลบ้านจัดสรรมิได้กำหนดกรณีจำเป็นและเร่งด่วนไว้

(7) จำนวนคณะกรรมการ

นิติบุคคลอาคารชุดมีคณะกรรมการได้ไม่เกินเก้าคน ในขณะที่นิติบุคคลบ้านจัดสรรมีคณะกรรมการได้อย่างน้อยเจ็ดคนแต่ไม่เกินเก้าคน

(8) เงินที่ต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร

เจ้าของร่วมต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องชำระล่วงหน้าและเงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่ ส่วนผู้ซื้อบ้านจัดสรรจะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การจัดบริการสาธารณะ และเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลบ้านจัดสรร

(9) การลงคะแนนเสียง

ในนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ซื้อบ้านจัดสรรแต่ละคนมีคะแนนเสียง

เท่ากับหนึ่งเสียง

(10) การเลิกนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร

นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีการกำหนดกรณีที่จะเลิกไว้ คงมีแต่กฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดเท่านั้น สำหรับนิติบุคคลบ้านจัดสรรมีการกำหนดให้เลิกได้ต่อเมื่อมีการอุทิสสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือโอนให้แก่องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นของรัฐ

(11) อัตราส่วนของกรรมสิทธิ์

สำหรับนิติบุคคลอาคารชุด กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ส่วนนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค ตลอดจนเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามสัดส่วนของราคาที่ดินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นเจ้าของ

(12) วิธีปฏิบัติสำหรับโครงการที่ได้โอนสิทธิให้ผู้ซื้อไปก่อนแล้ว

นิติบุคคลอาคารชุด ไม่มีการกำหนดเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติสำหรับโครงการที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อไปก่อนแล้ว เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องทำก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (มาตรา 33) และอาคารชุดได้ถือกำเนิดขึ้นหลังจากมีพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวแล้ว

สำหรับนิติบุคคลบ้านจัดสรร มีการกำหนดเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติสำหรับโครงการจัดสรรที่ผู้จัดสรรได้โอนสิทธิในที่ดินให้ผู้ซื้อไปก่อนวันที่กฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลบ้านจัดสรรจะใช้บังคับ เนื่องจากบ้านจัดสรรได้ถือกำเนิดมานานแล้ว แต่กฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลบ้านจัดสรรก็ยังไม่มีการบัญญัติจนกระทั่งบัดนี้

กฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลบ้านจัดสรรกำหนดให้ผู้จัดสรรจัดให้มีการประชุมผู้ซื้อเพื่อเลือกตั้งตัวแทนผู้ซื้อ และจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลบ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายในหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยนำแนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้นี้มีผู้เกี่ยวข้องกับหลายฝ่ายได้แสดงทัศนะไว้ว่าไม่เหมาะสม⁷ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ นักวิชาการ หรือแม้แต่ผู้ประกอบการเองก็มีอยู่หลายรายที่ได้ให้ความเห็นว่า การนำแนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้จะมีข้อจำกัดหลายประการ เนื่องจากลักษณะของการอยู่อาศัยในที่อยู่แต่ละประเภทคือ อาคารชุดและบ้านจัดสรรนั้น มีความแตกต่างกัน ความจำเป็นที่ต้องเผชิญหน้ากันระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันก็มีไม่เท่ากัน นอกจากนี้ ก็ยังมีความแตกต่างในเรื่องของการใช้สาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันอีกด้วย ดังนั้นผู้ประกอบการอีกกลุ่มหนึ่งจึงได้เสนอให้จัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรโดยไม่ใช่แนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเป็นทางเลือกอีกทางหนึ่ง

4.2.2.2 การไม่ใช่แนวความคิดของนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้ประกอบการกลุ่มที่มีความเห็นว่าการจัดตั้งองค์กรเพื่อการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ไม่อาจนำแนวความคิดส่วนใหญ่หรือทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้เทียบเคียงได้นั้น ได้เสนอแนวทางการจัดตั้งองค์กรดังกล่าวไว้ว่า ก่อนอื่นควรแบ่งแยกสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะออกจากกันอย่างชัดเจน ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคควรยกให้รัฐเป็นผู้ดูแลรักษา เพื่อเป็นการบรรเทาภาระของผู้ประกอบการหลังจากผู้ประกอบการได้ช่วยเหลือรัฐลงทุนสร้างสาธารณูปโภคเหล่านั้นแทนรัฐไปก่อนแล้ว และเพื่อเป็นการให้บริการแก่ประชาชนผู้เสียภาษีให้แก่รัฐ ให้มีโอกาสได้รับการบริการดูแลรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคหลักซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูงเกินกำลังที่เอกชนรายย่อยจะจ่ายกันโดยลำพังได้ ส่วนที่เป็นบริการสาธารณะซึ่งเป็นระบบเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้น ไม่ควรยกให้รัฐ หากแต่ควรมอบให้อยู่ในความดูแลของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการนั้น เนื่องจากบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการจะมีปริมาณและคุณภาพไม่เท่าเทียมกัน ขึ้นอยู่กับระดับของโครงการบ้านจัดสรรแต่ละแห่ง บางโครงการอาจมีเพียงสโมสร สนามเด็กเล่นและสระว่ายน้ำ บางโครงการก็มีสนามเทนนิสหรือสนามกีฬาอื่นด้วย บางโครงการมีการประดับประดาต้นไม้ชนิดที่เป็นไม้ผลดูแล

⁷ "3 ฝ่ายเสนอแนวคิดออกกฎกระทรวงนิติบุคคลบ้านจัดสรร," กรุงเทพธุรกิจ

รักษาง่าย แต่บางโครงการก็มีไม้ดอกซึ่งดูแลรักษายากแต่ให้ความสวยงามมากกว่า บางโครงการมีการขุดพื้นที่กลางหมู่บ้านเป็นทะเลสาบทำให้เกิดความเย็นสบายและเป็นทัศนียภาพที่ชวนมอง บางโครงการมีร้านค้าย่อยคล้าย ๆ ห้างสรรพสินค้าขนาดย่อมไว้บริการแก่ลูกค้าด้วย จะเห็นได้ว่าบริการสาธารณะแต่ละอย่างมีต้นทุนที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนในการเริ่มดำเนินการก่อสร้างหรือต้นทุนในการบำรุงรักษาก็ตาม ภาระของค่าใช้จ่ายเหล่านี้ไม่ควรตกแก่รัฐ เนื่องจากบริการบางอย่างอาจจะสูงกว่ามาตรฐานที่ประชาชนทั่วไปในสังคมได้รับอยู่ เมื่อมองตามหลักความเป็นธรรมแล้ว จึงไม่ควรให้รัฐนำภาษีที่เก็บมาจากคนส่วนใหญ่มาบำรุงคนส่วนน้อยซึ่งมีคุณภาพชีวิตสูงกว่ามาตรฐานของสังคมอยู่แล้ว บริการสาธารณะเหล่านี้อาจกำหนดให้ลูกบ้านได้ใช้โดยเป็นสมาชิกและบริการแก่บุคคลภายนอกด้วย เพื่อให้มีรายได้มาเลี้ยงกิจการให้ดำรงอยู่ได้ด้วยตนเอง หรืออาจมีไว้เพื่อให้ลูกบ้านได้ใช้โดยเฉพาะเท่านั้น เพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวของคนในหมู่บ้านก็ได้ แต่ถ้านำไปยกให้รัฐ ความเป็นส่วนตัวก็จะหมดไป

การที่กรมที่ดินได้เสนอให้มีการค้าประกันสาธารณูปโภคจนกว่าจะได้ฤกษ์ให้ เป็นสาธารณประโยชน์นั้น ผู้ประกอบการส่วนมากไม่เห็นด้วย เนื่องจากเห็นว่าจะส่งผลให้ต้นทุนในการประกอบการสูงขึ้นซึ่งจะตกเป็นภาระของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในที่สุด

ผู้ประกอบการแทบทุกรายมีความเห็นว่าการที่กฎหมายกำหนดให้ เป็นหน้าที่ของตนที่จะต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปจนกว่าจะฤกษ์ให้ เป็นสาธารณประโยชน์นั้น เป็นภาระซึ่งหนักเกินกว่าตนจะแบกรับไหวได้ เนื่องจากการดูแลรักษาสาธารณูปโภคเป็นงานที่ต้องใช้เวลาทำให้เกิดต้นทุนค่าเสียโอกาสที่จะไปดำเนินการในโครงการใหม่ หรือประกอบกิจการอย่างอื่นต่อไป ทั้งยังมีความเป็นไปได้สูงที่จะต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวอีกด้วย เนื่องจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรมักไม่เต็มใจที่จะเสียค่าใช้จ่ายในกรณีที่ทราบว่ากฎหมายกำหนดให้ เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการที่จะต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การผลักภาระโดยการรวมต้นทุนส่วนนี้เข้าไว้ในราคาขายบ้านก็กระทำไม่ได้ง่ายนักในภาวะที่การประกอบธุรกิจชนิดนี้มีการแข่งขันสูงและมีการนำกลยุทธ์ทางการตลาดจำนวนมากเข้ามาใช้ทางออกของผู้ประกอบการเหล่านี้มีหลายทาง เช่น การย้ายสำนักงานขายออกจากโครงการไปเมื่อขายบ้านจัดสรรได้หมดแล้วโดยปล่อยให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรดูแลกันเองตามลำพัง บางรายก็ไปดำเนินการอุทิศสาธารณูปโภคให้ เป็นสาธารณประโยชน์ เพื่อให้ตนพ้นจากภาระการดูแลรักษา

สาธารณูปโภคนั้น บางรายก็รับดูแลสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนดโดยที่ขอเก็บค่าใช้จ่ายรายเดือนจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรเพียงเล็กน้อย เนื่องจากเป็นโครงการบ้านจัดสรรรุ่นแรก ๆ ซึ่งมุ่งทำเพื่อคนในระดับที่มีคุณภาพชีวิตค่อนข้างสูง บ้านมีราคาแพง และไม่เคยมุ่งต่อผู้ซื้อบ้านไว้ก่อนว่าจะมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้น แม้ว่าจะมีลูกบ้านหลายรายไม่ให้ความร่วมมือจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางของหมู่บ้าน แต่ทางผู้ประกอบการก็ยังรับดูแลโครงการไว้เพื่อมุ่งหวังชื่อเสียง บางรายเรียกเก็บเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตั้งแต่แรกที่ตกลงซื้อขายบ้านจัดสรรกัน โดยเก็บคราวเดียวทั้งจำนวนและไม่มีมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนอีก แต่บางรายก็มีสัญญาว่าจะนำเงินที่เรียกเก็บนั้นไปซื้อตั๋วสัญญาใช้เงิน แล้วนำดอกผลมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายเป็นระยะเวลาหนึ่งเช่น 3 ปี หรือ 5 ปี หลังจากนั้นจะคืนเงินต้นให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรพร้อมกับการริเริ่มตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านไว้ในโครงการ เพื่อรับหน้าที่ดูแลหมู่บ้านจัดสรรแทนผู้ประกอบการต่อไป

โดยทั่วไปผู้ประกอบการขนาดเล็กที่มีทุนทรัพย์น้อย มักไม่สนใจที่จะรักษาชื่อเสียงของตน บางรายตั้งบริษัทใหม่ทุกครั้งที่ทำโครงการแห่งใหม่ พอหมดโครงการก็ปิดบริษัทไปเลย ส่วนผู้ประกอบการที่มีทุนทรัพย์อยู่บ้าง ก็จะรับดูแลโครงการไว้ในช่วงต้น ๆ ที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรยังเข้ามาอยู่ในหมู่บ้านไม่ครบทุกหลัง โดยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายรายเดือนไปพลาง และพยายามให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรรวมตัวกันในรูปคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อมารับหน้าที่ต่อจากตนในระยะเวลาที่สั้นที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีทุนทรัพย์สูง มักให้ความสนใจที่จะรักษาชื่อเสียงของตน ผู้ประกอบการประเภทนี้ จะมีมาตรการช่วยเหลือดูแลโครงการไว้ในระยะยาวกว่าผู้ประกอบการประเภทอื่น และมีการวางแผนงานเป็นขั้นเป็นตอนอย่างรัดกุม เพื่อช่วยให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมีส่วนร่วมในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรของตนด้วยความเต็มใจและเข้าใจในหลักการพึ่งพาตนเอง ผู้ประกอบการชนิดนี้จะมีส่วนช่วยริเริ่มก่อตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านให้ลูกบ้าน ทำหน้าที่คอยเป็นที่ปรึกษาให้คำแนะนำในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร แล้วจึงค่อย ๆ ถอนตัวออกไปในเวลาอันสมควร บางรายคอยดูแลติดตามข่าวสารของการบริหารและการจัดการหมู่บ้านจัดสรรโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นระยะ ๆ เมื่อใดที่คณะกรรมการหมู่บ้านชุดใดเกิดปัญหาขัดแย้งในการดำเนินการ ผู้ประกอบการจะเข้าไปช่วยเป็นที่ปรึกษาคอยให้คำแนะนำอีก ผู้ประกอบการบางรายซึ่งดำเนินธุรกิจด้านนี้มานานจนมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันทั่วไป จะมีความผูกพันกับผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการต่าง ๆ ของตนเอง

ถึงขนาดที่มีส่วนร่วมรับผิดชอบซ่อมแซมสาธารณูปโภคหลัก ซึ่งจะต้องเสียค่าซ่อมแซมสูงให้⁸ แม้ว่าหลายฝ่ายอาจมองว่านั่นเป็นการทำหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด แต่ในสภาพความเป็นจริง ซึ่งผู้ประกอบการจำนวนมากไม่อาจรับภาระหน้าที่ดังกล่าวได้ หลายฝ่ายจึงอดมิได้ที่จะรู้สึกว่าผู้ประกอบการที่มีความรับผิดชอบเช่นนี้ เป็นผู้ที่ควรได้รับการยกย่องในสังคม

ในการประกอบธุรกิจ ไม่มีการดำเนินการใดที่จะปราศจากต้นทุน การที่ผู้ประกอบการรับหน้าที่ดูแลบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ก็ย่อมต้องมีต้นทุนเช่นเดียวกัน ต้นทุนเหล่านี้ย่อมถูกผลักภาระไปยังผู้ซื้อบ้านจัดสรรตามหลักที่ว่า ผู้ใดใช้หรือได้ประโยชน์จากการใด ผู้นั้นพึงจ่ายค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ที่ตนได้รับนั้น การผลักภาระดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงใดของกระบวนการก็ได้ เช่น ในกรณีที่ผู้ประกอบการรวมราคาค่าบริการลงไปในราคาของบ้านจัดสรรแล้ว ก็เท่ากับว่าผู้ซื้อบ้านจัดสรรรับภาระตั้งแต่ต้น ส่วนในกรณีที่ผู้ประกอบการเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคเป็นรายปีหรือรายเดือน ก็เท่ากับว่าผู้ซื้อบ้านจัดสรรรับภาระในภายหลัง การที่ผู้ประกอบการจะผลักภาระให้ผู้บริโภคในช่วงแรกหรือช่วงหลัง ก็ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในเวลานั้น เป็นต้นว่า ผู้ประกอบการอาจผลักภาระให้ผู้บริโภคในช่วงแรก เนื่องจากเป็นการขายบ้านจัดสรรให้คนในระดับที่มีรายได้สูง สามารถจ่ายเงินจำนวนมากในคราวเดียวได้และไม่พอใจที่จะถูกเรียกเก็บเงินเล็ก ๆ น้อย ๆ ทุกเดือน แต่ถ้าโครงการอื่นซึ่งเป็นคู่แข่งกันใช้กลยุทธ์ตัดราคาขายให้ต่ำกว่า ผู้ประกอบการก็อาจจะต้องเปลี่ยนการผลักภาระในช่วงต้นเป็นการผลักภาระในช่วงหลังแทน โดยการไม่รวมภาระนั้นลงไปในราคาขายบ้านจัดสรร หากแต่นำไปเฉลี่ยเรียกเก็บทีละเล็กละน้อยเป็นรายเดือนแทน ไม่ว่าผู้ประกอบการจะเลือกที่จะผลักภาระให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรด้วยวิธีใดก็ตาม ผลที่ตามมา ก็จะเป็นเช่นเดียวกัน กล่าวคือ ถ้าเงินที่เรียกเก็บได้ไม่พอกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง เจ้าของโครงการก็จะขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรแห่งนั้นในที่สุด ในกรณีที่ผู้ประกอบการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเป็นก้อนไปก่อน เมื่อเงินจำนวนนี้หมดลงในวันใดวันหนึ่งข้างหน้า ปัญหาที่จะเกิดขึ้นก็คือ ผู้อยู่อาศัยอาจไม่ยอมจ่ายค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เนื่องจากมีความ

⁸ สัมภาษณ์ ประเมษฐ์ บรรจงจิตต์, ผู้จัดการส่วนฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 1 มีนาคม 2537.

เคยชินต่อการที่ไม่ต้องจ่ายค่าใช้จ่าจ่ายนั้นมานาน การที่ผู้ประกอบการจะกะประมาณจำนวนค่าใช้จ่าจ่ายให้เพียงพอสำหรับระยะเวลาที่ผ่านนั้นค่อนข้างทำได้ยาก นอกจากนี้ก็ยังมีตัวแปรอื่น ๆ เช่น ค่าของเงินที่ลดลงตามเวลาที่ผ่านไป อัตราดอกเบี้ยที่ผันแปรขึ้นลงอยู่เสมอ⁹ ส่วนในกรณีที่ผู้ประกอบการเลือกใช้วิธีเรียกเก็บค่าใช้จ่าจ่ายเป็นรายเดือนหรือรายปี ก็ยังมีความเสี่ยงตรงที่จะมีปัญหานในการเรียกเก็บค่าใช้จ่าจ่ายทุกเดือน บางเดือนอาจเก็บได้ไม่ครบ ทำให้ขาดเงินทุนสำรองที่จะนำมาเป็นค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลาง กล่าวโดยสรุปก็คือ ไม่ว่าผู้ประกอบการจะเลือกใช้วิธีการใด สักวันหนึ่งก็มีโอกาสขาดเงินที่จะมาใช้จ่าจ่ายในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรได้เสมอ

หลักสำคัญในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรก็คือ การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการดูแลรักษาความสงบเรียบร้อยร่มเย็นเป็นสุข ตลอดจนรักษาระเบียบวินัยในการอยู่ร่วมกัน วันใดที่ขาดเงินมาหมุนเวียนเป็นค่าใช้จ่าจ่ายในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร วันนั้นคุณภาพชีวิตที่ดีของชาวหมู่บ้านจัดสรรก็จะเริ่มขาดหายไป สภาพความเสื่อมโทรมก็จะเริ่มเข้ามาแทนที่ การที่ไม่มีหลักประกันว่าหมู่บ้านจัดสรรจะมีเงินทุนหมุนเวียนมาใช้เพื่อการดังกล่าวตลอดไปอย่างแน่นอน จึงเป็นอุปสรรคที่สำคัญในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการจึงเล็งเห็นว่าหนทางเดียวที่จะทำให้มีหลักประกันอันแน่นอนในเรื่องนี้ก็คือ การกำหนดให้มีกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรเพื่อมารองรับอำนาจของผู้ดูแลบริหารชุมชนบ้านจัดสรร ให้สามารถเรียกเก็บเงินเป็นค่าใช้จ่าจ่ายในการดังกล่าวได้ ทั้งนี้โดยหาหนทางที่จะบัญญัติกฎหมายซึ่งเหมาะสมต่อสภาพบ้านจัดสรรของไทยอย่างแท้จริง

รูปแบบขององค์กรในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรที่ผู้ประกอบการเสนอมาก็คือ เป็นองค์กรที่มาจากตัวแทนของผู้ซื้อบ้านจัดสรรด้วยกันเองในโครงการเดียวกัน อาจตั้งขึ้นมาในรูปของคณะกรรมการกลางหรือนิติบุคคลก็ได้ ในการจัดตั้งองค์กรนั้นควรเริ่มต้น

⁹สัมภาษณ์ พรรณี พุทธาริ, กรรมการผู้จัดการบริษัท ธนธรรมา จำกัด, 5 มีนาคม

เมื่อโครงการบ้านจัดสรรแห่งนั้นได้ขายบ้านจัดสรรไปแล้วบางส่วน มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไปแล้วไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของโครงการ ทั้งนี้ เพื่อให้มีจำนวนผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการนั้นมากพอสมควรที่จะเป็นตัวแทนในการดำเนินงานไปได้ อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการส่วนมากมีความเห็นว่าองค์กรนี้ควรได้รับการจัดตั้งขึ้นก่อนที่โครงการจะเสร็จสิ้น เนื่องจากว่าจะเป็น การเข้าเงินไปถ้าหากจะรอให้ถึงเวลานั้น การรับมอบหน้าที่ดูแลหมู่บ้านจัดสรรจากผู้ประกอบการ จะขาดความต่อเนื่องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกันไปบ้างแล้ว จนเป็นปัญหาที่ต้องตามแก้ไขมากกว่าที่จะเป็นการป้องกันปัญหา

การจดทะเบียนจัดตั้งองค์กรดังกล่าว ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าควรบังคับให้กระทำโดยเสมอภาคทุกโครงการมากกว่าปล่อยให้ไปไปตามความสมัครใจ เพื่อความเป็นระเบียบและเป็น การเคารพต่อกฎหมาย ส่วนโครงการใดที่คิดว่าไม่พร้อมที่จะมีองค์กรเช่นนี้ ก็ให้แสดงเจตนาสมัครในการประชุมใหญ่ประจำปีไว้ว่าไม่มีนโยบายที่จะดำเนินการใด ๆ หรือไม่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนั้น¹⁰ ในขณะที่ผู้ประกอบการส่วนน้อยมีความเห็นว่าควรให้การจดทะเบียนจัดตั้งองค์กรเป็นไปโดยความสมัครใจ เนื่องจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรในบางโครงการ อาจไม่มีความพร้อมที่จะดำเนินการในเรื่องนี้ บางโครงการอาจจะพอใจคุณภาพชีวิตในปัจจุบันของตนเองแล้ว จึงควรให้ทางเลือกแก่เขามากกว่าที่จะออกกฎหมายบังคับให้ปฏิบัติตาม

เนื่องจากผู้ประกอบการทุกรายเล็งเห็นว่าปัญหาเกี่ยวกับเรื่องค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร เป็นปัญหาสำคัญที่สุดในการที่จะบริหารชุมชนบ้านจัดสรรให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีได้ ผู้ประกอบการจึงเห็นว่าควรมีกฎหมายกำหนดมาตรการรองรับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายนี้และมีสภาพบังคับสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตาม ทั้งนี้ เพื่อให้โครงการบ้านจัดสรรหลุดพ้นจากวงจรเดิมที่ผู้ประกอบการและกรรมกรหมู่บ้านได้ประสบกันมาในการไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านได้ จนต้องยกเลิกการดูแลรักษาทรัพย์สินเหล่านั้นไป มาตรการทางกฎหมายที่ผู้ประกอบการเห็นว่าควรนำมาใช้บังคับ ควรมีตั้งแต่

¹⁰ สัมภาษณ์ ทัศนอม อังคะวัฒนา, ประธานกรรมการบริหารบริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 1 มีนาคม 2537.

มาตรการขั้นต่ำอย่างเช่น โทษปรับ ไปจนถึงมาตรการขั้นรุนแรงอย่างเช่น การให้มีบุริมสิทธิ ยึดบ้านไปจำหน่ายเพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินส่วนนี้ได้ แม้ว่าในทางปฏิบัติจะไม่มีผู้ใดต้องการใช้ มาตรการที่รุนแรงถึงขั้นนั้นก็ตาม แต่ก็เห็นว่าถ้ามีกฎหมายซึ่งมีมาตรการบังคับค่อนข้างรุนแรง จะช่วยให้ผู้ปฏิบัติเกิดความเกรงกลัว และไม่ปล่อยปละละเลยให้เหตุการณ์ดำเนินไปจนถึงขั้นรุนแรงนั้นได้ ทุกฝ่ายย่อมต้องช่วยกันป้องกันและบรรเทาความเสียหายอย่างแข็งขัน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังเห็นว่าองค์กรควรมีเงินกองทุนจำนวนหนึ่ง เพื่อเป็นเงินสำรองในการใช้จ่าย มากกว่าที่จะพึ่งพาจากการจัดเก็บค่าใช้จ่ายรายเดือนซึ่งอาจทำให้การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร เกิดการชะงักงันได้ในยามที่ไม่สามารถจัดเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ ผู้ประกอบการบางราย เสนอว่าองค์กรควรมีรายได้เป็นของตนเองจากการให้บริการอื่นด้วย เช่นว่า นำพื้นที่ส่วนกลาง บางส่วนไปให้เช่าทำกิจการซึ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านบ้านจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ด้วย องค์กรเอง ก็มีค่าเช่าสถานที่เป็นรายได้ หรือองค์กรเปิดร้านค้าย่อยขึ้นมาเองเพื่อขายสินค้าและบริการที่ จำเป็นแก่คนในหมู่บ้านหรืออาจรวมถึงบุคคลภายนอกด้วย เมื่อดำเนินงานมีผลกำไรเป็นรายได้ ของตนเองจะสามารถนำมาช่วยเหลือให้ค่าใช้จ่ายที่จัดเก็บรายเดือนจากลูกบ้านลดลง สำหรับ ผลกระทบในการที่ต้องเสียภาษีให้รัฐ เนื่องมาจากการมีรายได้ขององค์กรนั้น ผู้ประกอบการ เห็นว่ารัฐควรเก็บภาษีจากกิจการที่มุ่งค้าหากำไร และควรงดเว้นการเก็บภาษีจากกิจการที่ มิได้มุ่งค้าหากำไร ในกรณีเช่นนี้หมายความว่าเงินค่าใช้จ่ายที่จัดเก็บรายเดือนจากผู้อยู่อาศัย ในโครงการบ้านจัดสรรนั้น มิได้เป็นไปเพื่อการค้าหากำไร หากแต่มุ่งเก็บเพื่อชดเชยรายจ่าย ที่เกิดขึ้นเท่านั้น เงินที่ได้จากการจัดเก็บในลักษณะนี้จึงไม่ควรต้องนำไปคำนวณเพื่อเสียภาษีให้ แก่รัฐ ส่วนเงินที่ได้จากการให้บริการอื่น ๆ เช่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง รายได้จาก การดำเนินงานร้านค้าย่อยในหมู่บ้าน ถือเป็นรายได้จากกิจการที่มุ่งค้าหากำไร ผู้มีรายได้ ดังกล่าวย่อมเต็มใจที่จะเสียภาษีจากเงินได้ส่วนนี้อยู่แล้ว ดังเช่นกิจการที่มุ่งค้าหากำไรทั่วไป

4.2.3 การจัดตั้งองค์กรตามความเห็นของเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมดูแลกฎหมายของรัฐ

ในช่วงระยะเวลาเกือบสิบปีที่ผ่านมาซึ่งมีการกล่าวถึงการกำหนดให้มีองค์กรบริหาร และจัดการชุมชนบ้านจัดสรรนั้น เจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีหน้าที่ควบคุมดูแลกฎหมายเกี่ยวกับเรื่อง นี้ เคยให้ความเห็นในเรื่องการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรไว้ว่า เป็นการดีที่จะมี องค์กรเข้ามาทำหน้าที่ดูแลปัญหาหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเอกชน ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการ

จัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป โดยรัฐไม่มีอำนาจหน้าที่ เข้าไปดำเนินการแต่อย่างใด ทำให้เป็นภาระแก่ผู้ประกอบการที่จะต้องรับหน้าที่นี้ตลอดไป แม้ว่ากฎหมายจะมีทางออกให้ผู้ประกอบการสามารถโอนสาธารณูปโภคดังกล่าวให้แก่รัฐได้ แต่บางกรณีและบางพื้นที่ทางรัฐก็ไม่มีแผนงานและงบประมาณในการเข้าไปดูแลรักษาแต่อย่างใด นอกจากนี้กลุ่มองค์กรที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรบางแห่งจัดตั้งขึ้นเพื่อจัดการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรในรูปแบบต่าง ๆ เช่น คณะกรรมการ ก็ไม่มีกฎหมายรองรับในอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินการ จึงเกิดเป็นปัญหาอย่างมากในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร การจัดสัมมนาเพื่อพิจารณาแนวทางการจัดตั้งองค์กรเพื่อดำเนินการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินให้มีผลทางกฎหมาย จึงนับว่าเป็นเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจะเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระของรัฐต่อไปได้ในภายหน้า¹¹

อย่างไรก็ดี แม้ว่าแนวความคิดในการจัดให้มีนิติบุคคลบ้านจัดสรร จะเป็นแนวปฏิบัติที่ดีในการจัดระเบียบชุมชนในโครงการต่าง ๆ ให้ดีขึ้น แต่การที่จะกำหนดให้เป็นกฎหมายนั้นจะต้องคำนึงถึงความเหมาะสมในรายละเอียดให้รัดกุม¹² ทั้งในข้อกำหนดของกฎหมายและวิธีการใช้บังคับที่ได้ผลในทางปฏิบัติ ในเรื่องนี้เจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีหน้าที่ควบคุมดูแลกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวได้เสนอหลักเกณฑ์การวางเงื่อนไขของการจัดตั้งองค์กรเพื่อจัดระเบียบชุมชนบ้านจัดสรรไว้ดังนี้¹³

1. องค์กรควรจัดตั้งขึ้นในช่วงใดของการพัฒนาโครงการ และจะมีการโอนมอบอำนาจในการบริหารโครงการให้แก่องค์กรได้เมื่อใด

11อนันต์ อนันตกุล, "นิติบุคคลบ้านจัดสรร," บรรยาย ณ โรงแรมเจ้าพระยาบาร์ค, 3 กันยายน 2536. (พิมพ์ดีด).

12สัมภาษณ์ นิกร เวชภูติ, รองอธิบดีกรมที่ดิน, 3 กันยายน 2536.

13"3 ฝ่ายเสนอแนวคิดออกกฎกระทรวงนิติบุคคลบ้านจัดสรร," กรุงเทพธุรกิจ 6 กันยายน 2536): 12.

2. รายละเอียดของข้อบังคับในองค์กร จะต้องกำหนดกฎเกณฑ์การปฏิบัติการ แยกแยะสาธารณูปโภค รวมถึงค่าใช้จ่ายที่จะต้องรับผิดชอบ
 3. ผู้บริหารหรือจัดการองค์กร จะมีขอบเขตของอำนาจหน้าที่เพียงใด
 4. รายละเอียดของการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารองค์กรกำหนดมาจากผู้ใดบ้าง
 5. หลักเกณฑ์ในการจัดประชุมผู้อยู่อาศัย การกำหนดเกณฑ์การบริหารโดยอาศัยคะแนนเสียงจากผู้อยู่ในโครงการ จะทำกันอย่างไร
 6. หลักเกณฑ์ในการโอนทรัพย์สินส่วนกลาง ให้แก่องค์กร
 7. กำหนดระยะเวลาการสิ้นสุดขององค์กร
- การที่จะจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรหรือไม่นั้น เจ้าหน้าที่ของรัฐได้ให้ความเห็นเห็นว่าน่าจะปล่อยให้ไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อบ้านจัดสรรว่า ต้องการให้มีองค์กรดังกล่าวหรือไม่ อาจมีการแบ่งระดับของความพร้อมโดยดูจากกำลังซื้อ คือรายได้ของผู้ซื้อเป็นหลักว่าผู้ซื้อที่มีรายได้เท่าใดจึงควรมีองค์กรนี้ กรณีเช่นนี้อาจเห็นได้ชัดเจนขึ้นว่า ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการตามต่างจังหวัดคงมีกำลังซื้อไม่มากเท่าในเมืองหลวง¹⁴ นอกจากนี้ก็อาจพิจารณาจากขนาดของโครงการ ขนาดของประชากร หรือทำเลที่ตั้งของชุมชน

ในเรื่องการควบคุมดูแลโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐนั้น เจ้าหน้าที่บางท่านให้ความเห็นว่าน่าจะยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) แล้วปล่อยให้เอกชนคุมกันเอง โดยตั้งเป็นสภาที่อยู่อาศัย แต่มีเงื่อนไขว่าต้องมีการค้ำประกันความเสียหายให้แก่ลูกบ้าน เพื่อให้ลูกบ้านเรียกร้องได้ในยามที่เกิดความเสียหายต่อสาธารณูปโภคขึ้น¹⁵

เจ้าหน้าที่ของรัฐบางท่านเสนอให้ผู้ประกอบการใช้วิธีค้ำประกันดูแลสาธารณูปโภค ให้คงสภาพจนกว่าจะมีการยกให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่ต้องมีการจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหาร

¹⁴ สัมภาษณ์ ธนู หิมพกรณ์, หัวหน้างานตรวจสอบและพัฒนาธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน, 10 สิงหาคม 2536.

¹⁵ สัมภาษณ์ สุชาติ มงคลเลิศพล, ผู้อำนวยการพิเศษด้านนิติกรทั่วไป กรมที่ดิน, 28 กันยายน 2536.

และจัดการชุมชนบ้านจัดสรร¹⁶ โดยมองว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้รัฐเป็นผู้ดูแล หน่วยงานของรัฐในท้องถิ่นจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการที่รัฐบาลมีนโยบาย กระจายรายได้ให้แก่ท้องถิ่น ซึ่งช่วยให้สามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษีมาบูรณะ ซ่อมแซมสาธารณูปโภค อาทิ ถนนต่าง ๆ ได้ โดยเฉพาะโครงการจัดสรรในกรุงเทพมหานคร นั้น หากให้ทางกรุงเทพมหานครเข้ามารับผิดชอบจะแก้ปัญหาเรื่องการจราจรได้ โดยการ ตัดถนนเชื่อมทะเลซอยต่าง ๆ ถึงกัน¹⁷

เจ้าหน้าที่ของรัฐบางท่านได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า องค์กรเพื่อการบริหารและ การจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ยังไม่ใช่สิ่งจำเป็นอย่างยั้งที่จะต้อง มี องค์กรนี้จะเหมาะสำหรับ ลูกบ้านที่มีความพร้อมแล้วที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้รับความสะดวกสบายและมีคุณภาพชีวิตที่ดี ขึ้น แต่ถ้าลูกบ้านไม่พร้อมจะจ่ายเงิน การมีองค์กรนี้จะกลายเป็นภาระของผู้ซื้อบ้านจัดสรร ซึ่ง เป็นภาระที่ถูกผลักมาจากผู้ประกอบการ ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของ ผู้ประกอบการที่จะต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดไป การที่มีองค์กรเพื่อการบริหารและการ จัดการชุมชนบ้านจัดสรร เข้ามาดูแลรักษาสาธารณูปโภค และให้บริการหลังการขาย จึง เท่ากับ ว่าเป็นการลดภาระของผู้ประกอบการลงไป

ในขณะเดียวกัน เจ้าหน้าที่ของรัฐบางท่านได้ให้ความเห็นว่า ควรมีการแบ่งแยก สาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะออกจากกันอย่างชัดเจน เนื่องจากสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ เป็นกรณีที่ผู้ประกอบการต้องดูแลรักษาให้ลูกบ้านตามกฎหมาย ไม่อาจเรียก เก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากลูกบ้านได้ แต่บริการสาธารณะนั้น ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) มิได้บังคับไว้ให้เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการที่จะต้องบำรุงรักษาจนกว่าจะ โอนให้เป็นสาธารณประโยชน์¹⁸

¹⁶พระราชชาติธุรกิจ (27-29 มกราคม 2537).

¹⁷ฐานเศรษฐกิจ (27-29 มกราคม 2537): 26.

¹⁸สัมภาษณ์ วัลลย์ ทิมसार, หัวหน้าฝ่ายคุ้มครองและพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด กรมที่ดิน, 10 สิงหาคม 2536.

นอกจากนี้ เจ้าหน้าที่ของรัฐจากกรมควบคุมมลพิษ ยังได้ทำหนังสือมายังกรมที่ดิน เพื่อขอความร่วมมือจากกรมที่ดินในการพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เพื่อแสดงให้เห็นโดยชัดแจ้งว่านิติบุคคล บ้านจัดสรรที่จะจัดตั้งขึ้นมานั้น มีหน้าที่ดูแลระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการบ้านจัดสรรรวมทั้ง มีอำนาจเรียกเก็บค่าบริการจากบุคคล ซึ่งใช้บริการระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ บ้านจัดสรรได้ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากทางกรมควบคุมมลพิษกำลังดำเนินการตามขั้นตอนเพื่ออาศัย อำนาจตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มาตรา 69 กำหนดให้โครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ เป็นต้นว่า โครงการบ้านจัดสรรที่มีขนาดตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไป เป็นโครงการที่จะต้องจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม เพื่อควบคุมการระบาย น้ำเสียออกสู่สิ่งแวดล้อมหรือแหล่งน้ำสาธารณะ การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเช่นนี้ จะช่วยให้ ปราศจากข้อโต้แย้งว่าการจัดบริการสาธารณะจะครอบคลุมถึง ระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่นิติบุคคล บ้านจัดสรรได้จัดให้มีขึ้นด้วยหรือไม่¹⁹

จากความเห็นต่าง ๆ ของบรรดาเจ้าหน้าที่ของรัฐนี้ ความเห็นประการหนึ่งที่ตรง กันก็คือ การที่จะกำหนดให้มีองค์กรเพื่อการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรนั้น จำเป็นต้องมีสภาพบังคับด้วย เพื่อกำหนดให้ผู้อยู่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตาม ไม่เช่นนั้นแล้วการมีองค์กรนี้ก็คงไม่ ต่างกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้านในปัจจุบัน นอกจากนี้สิ่งหนึ่งที่เจ้าหน้าที่ของรัฐแต่ละท่านเห็น พ้องต้องกันก็คือปัญหาในการกำหนดสภาพบังคับว่าจะกำหนดออกมาอย่างไร อาทิเช่น จะมีวิธีการอย่างไรที่จะป้องกันมิให้ลูกบ้านหลีกเลี่ยงการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งถ้าหากไม่สามารถหาข้อสรุปในเรื่องนี้ได้ ทางฝ่ายเจ้าหน้าที่ของรัฐเห็นว่าจะเกิดปัญหาเช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุด

4.2.4 การจัดตั้งองค์กรตามความเห็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรร

ในขณะที่ผู้ประกอบการของธุรกิจบ้านจัดสรร และเจ้าหน้าที่ของภาครัฐได้ผลักดัน

¹⁹หนังสือด่วนที่สุด กรมควบคุมมลพิษ ที่ วว 0305/1391 ลงวันที่ 16 เมษายน

3. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการซึ่งมีมานานแล้วมักจะไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการซึ่งมีบ้านจัดสรรเป็นแบบทาวน์เฮ้าส์ เป็นส่วนใหญ่หรือทั้งหมด ส่วนผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการยุคหลัง ๆ มักจะมีคณะกรรมการหมู่บ้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่มีบ้านจัดสรรเป็นแบบบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านเกิดขึ้นได้ทั้งกรณีผู้ประกอบการช่วยเริ่มต้นให้ และกรณีที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรรวมตัวกันคิดริเริ่มตั้งกันเอง และมักเกิดขึ้นเมื่อลูกบ้านเข้าอยู่อาศัยไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนบ้านในโครงการ ในกรณีที่ผู้ประกอบการช่วยเริ่มต้นการมีคณะกรรมการหมู่บ้านให้ นั้น ผู้ประกอบการมักจะทำหน้าที่เป็นที่เลี้ยงคอยดูแลแนะนำคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อให้เข้าใจถึงการดำเนินงานในการดูแลชุมชนบ้านจัดสรรเป็นระยะเวลาหนึ่ง เช่น ประมาณหนึ่งถึงสองปี แต่ไม่เกินห้าปี

4. อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จัดเก็บมีทั้งที่เก็บเท่า ๆ กันทุกบ้าน และที่เก็บมากน้อยตามขนาดที่ดิน ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เห็นว่าบริการที่ได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายแล้วค่อนข้างเหมาะสม

5. การเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หมู่บ้านส่วนใหญ่เก็บได้ไม่ครบ มาตรการที่ใช้ปฏิบัติต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ไม่ให้ความร่วมมือในเรื่องนี้ก็คือ การทำหนังสือเวียนแจ้งให้ลูกบ้านทุกรายได้ทราบทั่วกันว่ามีบ้านหลังใดไม่ให้ความร่วมมือบ้าง การปิดไฟถนนบริเวณหน้าบ้านนั้น การไม่เก็บขยะให้ การไม่ให้บัตรติดรถยนต์สำหรับผ่านเข้าออก (sticker) ซึ่งจะทำให้ลูกบ้านรายนั้นไม่ได้รับความสะดวก เช่น ในบางหมู่บ้านเวลาจะผ่านเข้าออกต้องแลกบัตรเหมือนบุคคลภายนอก ในบางหมู่บ้านห้ามรถที่ไม่ได้ติดบัตรผ่านดังกล่าวเข้าหมู่บ้านเลย

ข) ความเห็นและความต้องการของผู้ซื้อบ้านจัดสรร

1. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เห็นว่าหน้าที่ดูแลบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรควรเป็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรรดูแลกันเอง เนื่องจากผู้ซื้อจะทราบความต้องการที่แท้จริงในชุมชนของตนมากที่สุด เป็นแนวทางที่เป็นประชาธิปไตยเบื้องต้นภายในชุมชนบ้านจัดสรร เนื่องจากเป็นการบริหารโดยคนในหมู่บ้าน เพื่อคนในหมู่บ้านเอง

ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนน้อยเห็นว่าควรให้เจ้าของโครงการดูแล เนื่องจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ลงทุนซื้อบ้านในโครงการดังกล่าวด้วยราคาที่ค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการ



ตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาดูแลบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร โดยพึ่งพาตนเองให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ จึงช่วยลดการร้องเรียนที่ปรากฏต่อสาธารณสุขลงไปได้อีกทางหนึ่ง

อย่างไรก็ตามจากการที่ผู้เขียนได้พูดคุยสอบถามและสัมภาษณ์ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ตลอดจนจนรวบรวมความคิดเห็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรรซึ่งได้แสดงไว้ในที่ต่าง ๆ พอจะสรุปถึงการจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรตามความคิดเห็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ดังนี้

- ก) สภาพการณ์ในปัจจุบันที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประสบ
- ข) ความเห็นและความต้องการของผู้ซื้อบ้านจัดสรร

- ก) สภาพการณ์ในปัจจุบันที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประสบ

1. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจำนวนไม่น้อยมักไม่ทราบชัดเจนว่าสาธารณสุขปกคินหมู่บ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของใคร ยังเป็นของหมู่บ้านหรือเป็นเจ้าของโครงการได้ไปทำเรื่องยกให้เป็นสาธารณสุขประโยชน์แล้ว หลายโครงการผู้ประกอบการไม่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อทราบ บางโครงการได้ยกให้เป็นสาธารณสุขประโยชน์แล้ว แต่ผู้ซื้อไม่ทราบและเข้าใจว่ายังมีได้ยกให้แก่รัฐเนื่องจากทางหมู่บ้านมีการตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลกันเอง และจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลรักษาสาธารณสุขปกคินภายในหมู่บ้านโดยที่รัฐไม่เคยมาดูแลรักษาหรือซ่อมแซมให้เลย

2. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการที่สาธารณสุขปกคินได้รับการดูแลรักษา มักจะเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่ว่าสาธารณสุขปกคินในโครงการจะได้ยกให้เป็นสาธารณสุขประโยชน์แล้วหรือไม่ กล่าวคือ บางหมู่บ้าน ผู้ประกอบการทำหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณสุขปกคินให้โดยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง บางหมู่บ้านยกสาธารณสุขปกคินให้เป็นสาธารณสุขประโยชน์ไปแล้ว แต่ทางองค์การส่วนท้องถิ่นไม่มาดูแลสาธารณสุขปกคินให้โดยให้เหตุผลว่าเป็นหมู่บ้านเล็ก ๆ มีทางเข้าออกทางเดียว ไม่สามารถตัดทะลุกับถนนหรือซอยอื่น ๆ ได้ ไม่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมเท่าที่ควร ขอให้ทางกรรมการหมู่บ้านดูแลรักษาตนเอง กรรมการหมู่บ้านก็จะเป็นผู้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ สำหรับผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการที่สาธารณสุขปกคินไม่ได้รับการดูแลรักษา มักไม่มีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายที่จัดเก็บมีทั้งการจ่ายเป็นก้อนและการจ่ายเป็นงวด เช่น รายเดือนหรือรายปี

ตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาดูแลบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร โดยพึ่งพาตนเองให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ จึงช่วยลดการร้องเรียนที่ปรากฏต่อสาธารณสุขลงไปได้อีกทางหนึ่ง

อย่างไรก็ตามจากการที่ผู้เขียนได้พูดคุยสอบถามและสัมภาษณ์ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ตลอดจนรวบรวมความคิดเห็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรรซึ่งได้แสดงไว้ในที่ต่าง ๆ พอจะสรุปถึงการจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรตามความคิดเห็นของผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ดังนี้

- ก) สภาพการณ์ในปัจจุบันที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประสบ
- ข) ความเห็นและความต้องการของผู้ซื้อบ้านจัดสรร

- ก) สภาพการณ์ในปัจจุบันที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประสบ

1. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจำนวนไม่น้อยมักไม่ทราบชัดเจนว่าสาธารณูปโภคในหมู่บ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของใคร ยังเป็นของหมู่บ้านหรือเป็นเจ้าของโครงการได้ไปทำเรื่องยกให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้ว หลายโครงการผู้ประกอบการไม่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อทราบ บางโครงการได้ยกให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้ว แต่ผู้ซื้อไม่ทราบและเข้าใจว่ายังมีได้ยกให้แก่รัฐเนื่องจากทางหมู่บ้านมีการตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลกันเอง และจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านโดยที่รัฐไม่เคยมาดูแลรักษาหรือซ่อมแซมให้เลย

2. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการที่สาธารณูปโภคได้รับการดูแลรักษา มักจะเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่ว่าจะสาธารณูปโภคในโครงการจะได้ยกให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้วหรือไม่ กล่าวคือ บางหมู่บ้าน ผู้ประกอบการทำหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้โดยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง บางหมู่บ้านยกสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ไปแล้ว แต่ทางองค์การส่วนท้องถิ่นไม่เคยมาดูแลสาธารณูปโภคให้โดยให้เหตุผลว่าเป็นหมู่บ้านเล็ก ๆ มีทางเข้าออกทางเดียว ไม่สามารถตัดทะลุกับถนนหรือซอยอื่น ๆ ได้ ไม่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมเท่าที่ควร ขอให้ทางกรรมการหมู่บ้านดูแลรักษาตนเอง กรรมการหมู่บ้านก็จะเป็นผู้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ สำหรับผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการที่สาธารณูปโภคไม่ได้รับการดูแลรักษา มักไม่มีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายที่จัดเก็บมีทั้งการจ่ายเป็นก้อนและการจ่ายเป็นงวด เช่น รายเดือนหรือ

แห่งอื่น จึงคิดว่าทางผู้ประกอบการน่าจะได้รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรไว้ด้วยแล้วในราคาขาย อีกทั้งเป็นผู้มีประสบการณ์ในการจัดทำและการดูแลสาธารณูปโภคมากกว่าลูกบ้าน จึงควรมีหน้าที่ดูแลบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรร แต่ในกรณีที่เจ้าของโครงการไม่ดำเนินการให้ไม่ว่าด้วยประการใด ๆ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนนี้ก็เห็นว่าควรมอบให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน เนื่องจากคิดว่ารัฐคงไม่มีงบประมาณเพียงพอที่จะนำมาใช้จ่ายเพื่อการดังกล่าว การดูแลเอาใจใส่ในแต่ละหมู่บ้านอย่างใกล้ชิดคงเป็นไปได้ยากกว่าที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรจะดูแลกันเอง

นอกจากนี้ มีผู้ซื้อบ้านจัดสรรบางรายที่เห็นว่าน่าจะให้รัฐเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลชุมชนบ้านจัดสรร เนื่องจากเวลาที่มีรายการซ่อมแซมสาธารณูปโภคใหญ่ ๆ ค่าใช้จ่ายจะสูงมากจนเป็นภาระที่หนักเกินกว่าจะเฉลี่ยกันออกกันในระหว่างผู้ซื้อบ้านจัดสรรด้วยกันได้

2. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรเกือบทั้งหมดเห็นว่าควรมีกรรมการหมู่บ้านมาดูแลและเบียบในชุมชนบ้านจัดสรรของตน เพื่อให้หมู่บ้านของตนมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความสุขและสงบเรียบร้อย มีผู้ซื้อบ้านจัดสรรบางรายเท่านั้นที่เห็นว่า ถ้าเหตุการณ์ยังคงเป็นไปโดยเรียบร้อยดังเช่นในหมู่บ้านของตนที่มีผู้ประกอบการคอยดูแลรักษาสาธารณูปโภคที่อยู่แล้ว การไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านจะดีกว่า เนื่องจากอาจทำให้เกิดความเห็นโต้แย้งแตกต่างกันออกไปจากการที่มีกรรมการหมู่บ้านหลายคน

3. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทุกรายมีความเห็นพ้องต้องกันว่า กรรมการหมู่บ้านไม่มีอำนาจตามกฎหมายในการดำเนินการดูแลบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ถ้าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรไม่ให้ความร่วมมือ กรรมการหมู่บ้านก็ไม่อาจบังคับให้พวกเขาเหล่านั้นปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของชุมชนบ้านจัดสรรแห่งนั้นได้ ในทางปฏิบัติคงทำได้เพียงการใช้วิธีการทางรัฐศาสตร์ เช่น การประณาม หรือการไม่คบค้าด้วยเท่านั้น

4. ในกรณีที่เพื่อนบ้านเปลี่ยนแปลงการใช้บ้านเป็นสถานที่ทำการค้าหรือเป็นโกดังเก็บของ ฯลฯ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการประเภทที่เป็นบ้านเดี่ยว ไม่ใคร่พบปัญหาดังกล่าว เนื่องจากแต่ละบ้านมักจะใช้เป็นที่พักพิงในสภาพที่เป็นบ้านอย่างแท้จริง ไม่มีเรื่องของการค้าเข้ามาเจือปน ส่วนในบางโครงการที่เผชิญพบเหตุการณ์ที่เพื่อนบ้านเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์

ประสงค์ของการใช้บ้านดังกล่าว กรรมการหมู่บ้านจะเป็นผู้ไปเจรจาขอซื้อเพื่อนบ้านรายนั้น ให้เลิกล้มการกระทำนั้นเสีย เพื่อเห็นแก่ความสงบสุข และคุณภาพชีวิตที่ดีของทุก ๆ คนในหมู่บ้าน ส่วนผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการประเภทที่เป็นทาวน์เฮ้าส์ มักจะพบปัญหาเช่นนี้บ้างไม่มากนักน้อย ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าไม่ขัดข้องถ้าไม่ทำให้ผู้อื่นได้รับความเดือดร้อนรำคาญ แม้ว่าในความรู้สึกส่วนลึกแล้วจะไม่สู้เต็มใจให้เพื่อนบ้านเปลี่ยนแปลงการใช้บ้านไป เช่นนั้นก็ตามบางหมู่บ้านคณะกรรมการหมู่บ้านจะขอซื้อลูกบ้านรายนั้นให้ระงับการกระทำดังกล่าวเพื่อเห็นแก่ความสงบสุขของเพื่อนบ้าน ถ้าลูกบ้านรายนั้นไม่ยินยอมไม่ว่าจะโดยการอ้างความจำเป็นหรือเหตุผลอื่นใด ทางคณะกรรมการหมู่บ้านจะจำกัดพื้นที่ทำการของลูกบ้านรายนั้นให้ดำเนินการได้เฉพาะในรั้วบ้านของเขาเท่านั้น เช่น ลูกบ้านอ้างว่ารับซ่อมแซมจักรยานเล็ก ๆ น้อย ๆ ไม่ก็คัน ก็จำกัดพื้นที่ไว้ว่าต้องนำเข้าไปทำภายในบ้านของเขาเอง จะนำรถของลูกค้าออกมาซ่อมแซมนอกตัวบ้านไม่ได้ เป็นต้น แต่ถ้าเป็นกรณีที่ใช้เป็นที่เก็บของที่อาจเป็นอันตรายหรือวัตถุมีพิษ ก็จะไปแจ้งให้เจ้าหน้าที่ของรัฐในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ เพื่อให้มาตัดเตือนเจ้าของบ้านหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามสมควร

5. ในกรณีที่รัฐรับดูแลชุมชนบ้านจัดสรรให้และนำถนนในหมู่บ้านไปจัดระบบจราจรโดยใช่เป็นทางลัดนั้น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรแทบทุกรายไม่เห็นด้วยกับความคิดนี้ บางรายแสดงความคิดเห็นคัดค้านค่อนข้างรุนแรง ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าโครงการบ้านจัดสรรมักเน้นความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในโครงการเป็นสำคัญ กล่าวคือ นอกจากจะมียามคอยรักษาความปลอดภัยแล้ว ก็มักจะให้มีทางผ่านเข้าออกเพียงทางเดียวเพื่อช่วยในการควบคุมผู้ผ่านเข้าออกที่อาจเป็นโจรผู้ร้ายได้ด้วย การนำถนนในหมู่บ้านไปจัดการจราจรโดยใช่เป็นทางลัดจะทำให้ระบบผ่านเข้าออกทางเดียวของหมู่บ้านจัดสรรเสียไป อาจเป็นช่องทางให้โจรผู้ร้ายเข้าไปก่ออาชญากรรมในหมู่บ้านจัดสรรได้ นอกจากนี้ยังก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการทำให้ขาดความเป็นส่วนตัว ถนนภายในหมู่บ้านก็จะชำรุดเร็วกว่าที่ควรจะเป็น แม้ว่ารัฐจะรับดูแลซ่อมแซมให้ แต่ก็อาจล่าช้าเกินการ เนื่องจากรัฐมีงบประมาณไม่เพียงพอที่จะดำเนินการให้โดยเร็ว ความคิดเห็นคัดค้านปรากฏอย่างรุนแรงยิ่งขึ้นในโครงการบ้านจัดสรรที่มีระดับคุณภาพชีวิตค่อนข้างสูง มีบ้านจัดสรรราคาแพงและมีสาธารณูปโภค ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกสูงกว่ามาตรฐานของหมู่บ้านจัดสรรทั่วไป ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการเหล่านี้ให้ความเห็นว่า พวกตนยอมเสียเงินและค่าใช้จ่ายสูงมากเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของตนให้มี

ความสงบสุข ความเป็นส่วนตัว ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การที่รัฐจะนำถนน
ในหมู่บ้านของตนไปใช้ เป็นทางลัดเพื่อแก้ปัญหาจราจรนั้น แม้ว่าจะเป็นการช่วยเหลือส่วนรวม
แต่ก็ไม่ควรทำให้พวกตนสูญเสียความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตที่ตนแลกมาโดยสุจริต หากรัฐ
สามารถให้หลักประกันที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร เหล่านี้มั่นใจได้ว่าความปลอดภัยจะ
ไม่ลดลงและจะไม่ได้ได้รับความเดือดร้อนรำคาญ พวกตนก็ไม่ขัดข้องที่รัฐจะเข้ามาดำเนินการ
ใด ๆ ในหมู่บ้านของตน

มีผู้ซื้อบ้านจัดสรรเพียงบางรายเท่านั้น ที่เห็นด้วยกับความคิดที่จะให้รัฐรับดูแลชุมชน
บ้านจัดสรรให้ แล้วนำถนนในหมู่บ้านไปใช้ เป็นทางลัดเพื่อจัดระบบจราจร โดยให้ความเห็นว่า
จะช่วยให้เกิดความสะดวกในการสัญจรของส่วนรวมเพิ่มขึ้น แม้ว่าคุณภาพความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย
ในชุมชนบ้านจัดสรรจะลดลงก็ตาม เนื่องจากตนเองเห็นว่าถึงอย่างไรความสะดวกส่วนรวม
และความปลอดภัยส่วนตนก็มักจะไม่ได้เกิดพร้อมกันอยู่แล้ว แต่ในยามใดที่ถนนในหมู่บ้านเสียหาย
ค่าซ่อมแซมจะสูงมาก แม้ว่าจะเฉลี่ยกันออกเงินในระหว่างลูกบ้านด้วยกันเอง ก็คงสู้ไม่ไหว
ดังนั้นการที่รัฐ เข้ามาดูแลบ้านจัดสรรให้รัฐก็จะช่วยซ่อมแซมถนนที่ชำรุด เพราะการนำไปใช้เพื่อ
ประโยชน์ส่วนรวมนั้นได้ อย่างไรก็ตาม ตนเชื่อว่าหนทางที่จะทำเช่นนั้นได้อาจเป็นไปได้ยาก
เนื่องจากลูกบ้านรายอื่น ๆ คงไม่เห็นด้วย เพราะเกรงว่าจะเกิดความวุ่นวายจนขาดความ
เป็นส่วนตัวและขาดความปลอดภัยในหมู่บ้านจัดสรรของตน

6. ผู้ซื้อบ้านจัดสรรแทบทุกรายเห็นว่าควรมีกฎหมาย เกี่ยวกับการบริหารและการ
จัดการชุมชนบ้านจัดสรร เพื่อช่วยรองรับการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านให้สามารถ
ยื่นฟ้องได้ หรือแจ้งตำรวจได้ โดยถือว่าเป็นนิติชุมชน เจ้าหน้าที่ของรัฐจะได้ยอมรับแจ้ง
ความหรือคำร้องทุกข์ ไม่เช่นนั้นการออกกฎระเบียบมาควบคุมดูแลกันเองในชุมชนบ้านจัดสรรก็
จะกลายเป็นเพียง "เสือกระดาษ" ที่ดูน่ากลัวเกรงแต่ไม่อาจบังคับให้คนที่ไม่ให้ความร่วมมือ
หรือก่อความเดือดร้อนแก่เพื่อนบ้านเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมกรอยู่ร่วมกันในชุมชนบ้านจัดสรรได้
บางรายเสนอให้มีโทษสูงกว่าโทษปรับ โดยให้เหตุผลว่าแม้จะฟังดูรุนแรง แต่ก็จำเป็นต่อการ
รักษาประโยชน์ส่วนรวมของชุมชนบ้านจัดสรรไว้ การที่มีกฎหมายกำหนดโทษที่ค่อนข้างรุนแรง
ไว้ย่อมดีกว่าที่จะกำหนดโทษสถานเบา เนื่องจากทำให้คนที่คิดจะเอาเปรียบเพื่อนบ้านเกิด
ความกลัวเกรงที่จะฝ่าฝืนกฎระเบียบของชุมชน ส่วนการพิจารณาโทษในทางปฏิบัติก็สามารถ
ยืดหยุ่นใช้กฎหมายได้ตามความเหมาะสม โดยที่ไม่จำเป็นต้องลงโทษขั้นสูงสุด ทำที่กฎหมายให้

อำนาจไว้ก็ได้ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรบางรายให้ความเห็นว่า กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรมีความจำเป็นสำหรับกรณีที่เกิดปัญหาแก่ลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร แต่ไม่จำเป็นสำหรับหมู่บ้านจัดสรรบางแห่งซึ่งมีขนาดเล็ก และมีผู้ประกอบการรับดูแลรักษา สาธารณูปโภคในชุมชนให้ตามสมควรจนกระทั่งลูกบ้านไม่รู้สึกว่าปัญหาในชุมชนของตน

7. ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ผู้ซื้อบ้านจัดสรรมีความเห็นในเรื่องของการบังคับทุกหมู่บ้านให้จดทะเบียนเป็นองค์กรภายใต้กฎหมายนี้แตกต่างกันเป็นสองทางในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคือ ส่วนหนึ่งเห็นว่าควรบังคับทุกหมู่บ้านให้เข้ามาอยู่ภายใต้กฎหมายนี้ เนื่องจากไม่ควรมีการเลือกปฏิบัติ หากกฎหมายไม่บังคับ หมู่บ้านจัดสรรที่เรียบร้อยอยู่แล้วก็จะไม่เห็นความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียน ซึ่งต่อไปในภายหน้าอาจจะเกิดปัญหาขึ้นเมื่อใดก็ได้ อีกส่วนหนึ่งเห็นว่าไม่ควรใช้วิธีบังคับทุกหมู่บ้าน แต่ให้เป็นทางเลือกตามความสมัครใจ เนื่องจากแต่ละหมู่บ้านมีความพร้อมที่จะรักษาหรือยกระดับคุณภาพชีวิตภายในชุมชนบ้านจัดสรรของตนไม่เท่าเทียมกัน หมู่บ้านจัดสรรบางแห่งมีขนาดเล็กและประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยประเภทที่ต้องคำนึงถึงการทำมาหากินเพื่อเลี้ยงปากท้อง มากกว่าที่จะให้ความสำคัญพิถีพิถันกับคุณภาพชีวิตของตน การดูแลบริหารชุมชนบ้านจัดสรร ย่อมต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งนับเป็นภาระที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรแห่งนั้นต้องมีส่วนเฉลี่ยกันรับไป หมู่บ้านประเภทนี้ย่อมไม่พร้อมที่จะเข้าร่วมโครงการที่กฎหมายกำหนด หากใช้วิธีบังคับ คนในหมู่บ้านย่อมไม่พอใจ การออกกฎหมายที่สวนทางกับความต้องการหรือความจำเป็นของประชาชนย่อมก่อให้เกิดปัญหามากกว่าที่จะป้องกันหรือแก้ไขปัญหา การจะนำกฎหมายเช่นนี้มาใช้บังคับมักจะไม่ประสบผลสำเร็จ และจะมีผู้กระทำการฝ่าฝืนอยู่เนือง ๆ จนกระทั่งอาจจะต้องพิจารณยกเลิกกฎหมายดังกล่าวไปในที่สุด

ผู้ซื้อบ้านจัดสรรบางรายเสนอว่า ควรมีการกำหนดมาตรการขั้นต่ำในเรื่องนี้ไว้ เช่น กำหนดจำนวนลูกบ้าน หรือจำนวนบ้านในโครงการบ้านจัดสรรว่าต้องไม่ต่ำกว่าเท่าใดจึงจะถูกบังคับให้อยู่ภายใต้กฎหมายนี้ หมู่บ้านใดที่ไม่ถึงเกณฑ์ขั้นต่ำแต่มีความประสงค์จะเข้าร่วมใช้กฎหมายด้วย ก็เปิดโอกาสให้เข้าร่วมได้ เป็นต้น

8. ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ต้องการให้ใช้ระบบกรรมการหมู่บ้านบริหารกันเองมากกว่าที่จะจ้างมืออาชีพ

เข้ามาจัดการบริหารให้ โดยให้เหตุผลว่าการที่ได้ผู้บริหารเป็นคนซึ่งอยู่อาศัยในชุมชนเดียวกัน จะช่วยให้ลูกบ้าน เกิดความเกรงใจ มองว่าผู้บริหารก็เป็นผู้ที่มีส่วนร่วมรับทุกข์รับสุขด้วยใน หมู่บ้านเดียวกัน มิใช่ เป็นเพียงผู้รับจ้างมาบริหารให้ตามหน้าที่ เท่านั้น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรบางราย ที่เห็นว่าควรวางมืออาชีพ เข้ามาบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรให้ความเห็นว่าเป็นว่า กรรมการ หมู่บ้านแต่ละคนมักมีงานประจำทำอยู่แล้ว ทำให้ไม่ค่อยมีเวลาในการบริหารและจัดการชุมชน บ้านจัดสรรเท่าที่ควร เท่าที่ปรากฏมักขาดประชุม เสมอจนบางครั้ง ไม่ครบองค์ประชุม

9. ในเรื่องการลงคะแนนเสียงในการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ส่วนมากต้องการให้ใช้เกณฑ์ในการออกเสียงบ้านละหนึ่งเสียงเท่ากันทุกบ้าน โดยไม่คำนึงถึง ว่าบ้านหลังใดจะมีพื้นที่ใหญ่หรือเล็ก โดยให้เหตุผลว่าทุกคนก็อยู่ในชุมชนบ้านจัดสรรเดียวกันจึง ควรมีสีทธิออกเสียงเท่ากัน ในขณะที่เดียวกันก็มีผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนน้อย เห็นว่าควรรักษาสิทธิใน การลงคะแนนเสียงตามขนาดของพื้นที่ที่ดิน ให้เจ้าของที่ดินแปลงใหญ่มีเสียงมากกว่าเจ้าของ ที่ดินแปลงเล็ก เนื่องจากบางครั้งการออกเสียงลงคะแนนเป็นเรื่องที่ต้องมีค่าใช้จ่ายตามมา หรือเป็นเรื่องที่ต้องการยกระดับคุณภาพชีวิตของคนในหมู่บ้าน ถ้ากำหนดให้เจ้าของที่ดินต่าง ขนาดมีสิทธิออกเสียงเท่ากันแล้ว เวลาลงคะแนนเสียงบรรดาเจ้าของที่ดินแปลงเล็กมักจะ คัดค้านหรือขัดข้องอยู่เสมอ ทำให้ไม่อาจบริหารชุมชนบ้านจัดสรรให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ของ เจ้าของบ้านซึ่งมีพื้นที่ส่วนใหญ่ในโครงการบ้านจัดสรรได้

จากรูปแบบขององค์การในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรรเท่าที่ได้ประมวล มาไว้ในบทนี้ จะเห็นได้ถึง ความหลากหลายของรูปแบบต่าง ๆ ทั้งที่เป็นที่นิยมและที่เป็นไป ตามความเห็นของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในเรื่องการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละ รูปแบบก็มีข้อดีและข้อด้อยอยู่ในตัวของมันเอง ในบทถัดไปจะนำข้อมูลที่ได้รับจากบทนี้ไป วิเคราะห์หาแนวความคิด เพื่อเป็นหลักในการเสนอกฎหมายเกี่ยวกับองค์การที่ทำหน้าที่บริหาร และจัดการชุมชนบ้านจัดสรร