

บทที่ 5

บทสรุปและเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

จากการศึกษาสภาพปัญหาการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่เกิดจากการนำพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไปใช้บังคับ ผู้วิจัยพบว่า บทบัญญัติของกฎหมายตั้งแต่ระดับพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง ตลอดจนหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง มีหลายประเด็นที่ควรจะต้องปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพปัญหา ก่อนนำไปบังคับใช้ให้เกิดผลอย่างมีประสิทธิภาพ ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย จากการศึกษาวิเคราะห์ในข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายดังกล่าวแล้ว จึงสามารถสรุปสภาพปัญหาออกได้ ดังนี้

ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (5) ไม่กำหนดสภาพบังคับให้ผู้จัดสรรเลือกวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตั้งแต่ในชั้นยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีเป้าหมายที่ชัดเจนตั้งแต่เบื้องต้นว่า สาธารณูปโภคจะบำรุงรักษาด้วยองค์กรใด มีผลต่อการจัดตั้งนิติบุคคลไม่ได้หรือจัดตั้งได้น้อย ดังนั้นจึงเสนอให้แก้ไข มาตรา 23(5) โดยให้ผู้จัดสรรระบุแผนงาน โครงการ ระยะเวลา และวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไปพร้อมกับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

2) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จมีผลต่อการจัดตั้งนิติบุคคลได้น้อย เนื่องจากการกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำไว้ เพียงอย่างเดียว ทำให้ผู้จัดสรรบางรายระบุระยะเวลาไว้ 3 ปี หรือมากกว่านั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงเคยชินต่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรและไม่คิดจัดตั้งองค์กรใดๆ ขึ้นมารับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภค ดังนั้นจึงเสนอให้แก้ไขประกาศคณะกรรมการดังกล่าวโดยไม่ระบุระยะเวลาขั้นต่ำ แต่ไประบุระยะเวลาขั้นสูงไว้ให้ผู้จัดสรรรับผิดชอบไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ

3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 กำหนดทางเลือกที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้มากเกินไปด้วยประสงค์ให้เกิดการถ่วงดุลและคานอำนาจระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีผลต่อการจัดตั้งนิติบุคคลโดยตรง เพราะมาตรา 44 จะดำเนินการต่อไปได้ต้องอาศัยกลไกขับเคลื่อนจากฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เริ่มต้นจากผู้จัดสรรแสดงความประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคด้วยการแจ้งให้ผู้ซื้อจัดตั้งองค์กรที่เป็นนิติบุคคลก่อน หากไม่จัดตั้งผู้จัดสรรที่ดินอาจดำเนินการขอจัดตั้งกองทุนหรือจดทะเบียนอินทรีพียูซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้กับภาครัฐได้ ทางเลือกดังกล่าวมาล้วนแต่มีผลต่อการจัดตั้งนิติบุคคลได้น้อย หรือจัดตั้งไม่ได้ ดังนั้นจึงเสนอให้แก้ไขมาตรา 44 โดยระบุให้ชัดว่าผู้จัดสรรจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อเป็นผู้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามวิธีที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้แล้ว เป็นการตัดหลักการดุลและคานอำนาจออกไปจากมาตรา 44

4) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) กำหนดให้ผู้จัดสรรแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลภายในกำหนดไม่น้อยกว่า 180 วัน มีผลต่อการจัดตั้งนิติบุคคลได้น้อยหรือจัดตั้งไม่ได้ เพราะผู้จัดสรรบางคนมีเจตนาที่จะไม่ให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลเนื่องจากมีผลประโยชน์ที่ต่อเนื่องในโครงการจึงกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลภายในกำหนดไม่เกิน 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อรายสุดท้ายได้รับแจ้งเป็นหนังสือ ซึ่งผู้จัดสรรรู้ข้อเท็จจริงตลอดมาว่า หากไม่เป็นผู้ประสานงานในด้านต่างๆ แล้ว ผู้ซื้อจะใช้เวลาเกินกว่าที่กำหนดไว้ทำให้จัดตั้งนิติบุคคลไม่ได้ตามเงื่อนไขของกฎหมาย ดังนั้น จึงเสนอให้แก้ไข มาตรา 44(1) โดยไม่กำหนดระยะเวลาให้จัดตั้งไว้ซึ่งสอดคล้องกับร่างกฎหมายเดิมที่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการร่างกฎหมายคณะที่ 7 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ไม่กำหนดระยะเวลาให้ดำเนินการไว้

5) บทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 70 วรรคสี่ ที่ใช้บังคับกับโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่ปรากฏว่าทำได้ยาก เนื่องจากขาดแกนนำหรือผู้รับผิดชอบดำเนินการ ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้ไม่สามารถแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้ไปกำหนดโทษกับผู้จัดสรรที่ดินที่ละทิ้งหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เพราะประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 มิได้มีบทบัญญัติที่เกี่ยวกับกรณีดังกล่าวไว้ ดังนั้น จึงเสนอให้แก้ไขปัญหาโดยวิธีใช้อำนาจในทางบริหารของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 18 แต่งตั้งคณะกรรมการออกไปตรวจสอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากทุกโครงการที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรร แต่ยังไม่จัดตั้งนิติบุคคลหรืออินทรีพียูให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากปรากฏว่าผู้จัดสรรละทิ้งหน้าที่ตามกฎหมายก็ให้ใช้อำนาจตาม

มาตรา 15 เรียกผู้จัดสรรมาชี้แจง และกำหนดมาตรการอย่างหนึ่งอย่างใด ให้ดำเนินการ โดยไม่ต้องให้มีผู้ร้องเรียนก่อน เป็นการแก้ไขปัญหาในเชิงรุกได้ทันที

6) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่กำหนดให้ผู้จัดสรรอำนวยความสะดวกด้านเอกสาร ในการประชุมและสถานที่ตามสมควร โดยไม่มีสภาพบังคับในลักษณะที่เป็นโทษอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้จัดตั้งนิติบุคคลได้น้อยหรือจัดตั้งไม่ได้ เพราะผู้จัดสรรที่ดินมีหลายประเภทอาจปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ ดังนั้นจึงเสนอให้แก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในข้อ 11 โดยระบุให้ชัดว่า ผู้จัดสรรมีหน้าที่จัดประชุมให้กับผู้ซื้อที่ดินเมื่อมีการร้องขอ

7) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 ไม่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการจัดตั้งนิติบุคคลเช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุดทำให้ขาดผู้รับผิดชอบจัดตั้งโดยอ้างว่าลักษณะของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรมีความแตกต่างกันหลายด้าน ซึ่งนับเป็นอุปสรรคที่สำคัญที่สุดในปัญหาของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นจึงเสนอให้แก้ไขมาตรา 45 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อพ้นระยะเวลาบำรุงรักษาที่รับผิดชอบและมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะช่วยแก้ไข ปัญหาในเรื่องความต่อเนื่องของการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้อีกด้วย

ปัญหาการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการและเป็นผู้แทนนิติบุคคลตามมาตรา 46 วรรคสอง และวรรคท้ายมีผลต่อการบริหารนิติบุคคลให้เกิดประสิทธิภาพที่ดีได้ยาก เพราะผู้เข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นเพียงผู้แทนชุมชนรับผิดชอบการบริหารเพียงบางเวลา มิใช่การทำงานเต็มเวลาแบบผู้มีอาชีพด้านการบริหารนิติบุคคลโดยเฉพาะ อีกทั้งคณะกรรมการหมู่บ้านส่วนใหญ่จะได้มาจากผู้มีจิตใจเสียสละเพื่อสังคมส่วนรวมเป็นหลัก มิได้เน้นด้านคุณสมบัติส่วนบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเฉพาะทาง แต่เข้ามาบริหารองค์กรในลักษณะที่เป็นนิติบุคคล ซึ่งจะต้องใช้ความรู้ในเชิงวิชาการหลายด้าน ดังนั้น จึงเสนอให้นำแนวคิดแบบผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการ โดยแก้ไขมาตรา 46 กำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ และเป็นผู้แทนนิติบุคคล ส่วนคณะกรรมการหมู่บ้านให้กำหนดนโยบายและควบคุมการบริหารงานของผู้จัดการ ตามมาตรา 46 ทวิ

2) กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวดที่ 2 ที่กำหนดสาระสำคัญเกี่ยวกับการบริหารของหมู่บ้านไว้น้อยเกินไป โดยเฉพาะรายละเอียดที่จะต้องปฏิบัติในสำนักงานของนิติบุคคล ซึ่งไม่มีรูปแบบให้ดำเนินการ มีโอกาส

ที่จะเกิดข้อบกพร่องได้ง่าย และเมื่อเกิดข้อบกพร่องเสียหาย คณะกรรมการหมู่บ้านก็ไม่ต้องรับผิดชอบเพียงแต่ดำเนินการแก้ไขตามคำแนะนำของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก็สามารถดำเนินการต่อไปได้ทำให้การบริหารไม่มีประสิทธิภาพดังนั้นก็จึงเสนอให้แก้ไขกฎกระทรวงในหมวดที่ 2 โดยกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่บริหารจัดการองค์การภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้าน

3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46 วรรคสอง และตามกฎกระทรวง กำหนดให้ที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิกทำหน้าที่ควบคุมการบริหารนิติบุคคล มีผลต่อการบริหารนิติบุคคลให้เกิดประสิทธิภาพได้ยาก เพราะสมาชิกไม่ให้ความสำคัญกับการร่วมประชุมใหญ่ไม่ว่าจะเป็นการประชุมสามัญประจำปี หรือการประชุมวิสามัญก็ตาม ทำให้การควบคุมการบริหารงานไม่ได้รับการควบคุมที่มีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ดังนั้นจึงเสนอให้เพิ่มการควบคุมการบริหารงานอีก 1 ขั้นตอน โดยเพิ่มเติมมาตรา 46 ทวิ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านควบคุมการบริหารก่อนที่ประชุมใหญ่แห่งสมาชิกนิติบุคคล

4) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49 วรรคสี่ และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดระยะเวลาเริ่มต้นจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ชัดเจนเพียงพอ ทำให้วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลและวันที่แจ้งให้สมาชิกทราบถึงอัตราค่าใช้จ่ายมิใช่วันเดียวกันจึงเกิดข้อพิพาทระหว่างสมาชิกกับคณะกรรมการหมู่บ้าน ดังนั้นจึงเสนอให้แก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ในหมวดที่ 2 ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการสาธารณูปโภคให้สอดคล้องกับ มาตรา 49 วรรคสี่ โดยให้นิติบุคคลจัดเก็บค่าใช้จ่ายได้ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลเป็นต้นไป ส่วนการแจ้งสมาชิกจะกระทำเมื่อใดไม่ถือเป็นสาระสำคัญ

5) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 วรรคสอง กำหนดสภาพบังคับกับสมาชิกของนิติบุคคลที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปจะถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค จะนับอย่างไร และการระงับสิทธิต่างๆ ของสมาชิกทำได้เพียงใดรูปแบบใดบ้าง ดังนั้นจึงเสนอให้แก้ไขโดยการออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินขยายความกรณีดังกล่าวให้ง่ายต่อการทำความเข้าใจ และให้มีมาตรฐานของการปฏิบัติ

6) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50 วรรคท้าย ที่กำหนดให้ถือว่านี่คำบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ โดยไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนองทำให้นี้ค้างชำระในส่วนนี้มีโอกาสที่จะได้รับชำระน้อยกว่าเจ้าหนี้จำนองเพราะที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรส่วนใหญ่ จดทะเบียนจำนองไว้ต่อสถาบันการเงิน หากนิติบุคคลดำเนินคดีและบังคับคดีกับที่ดินแปลงย่อยเจ้าหนี้จำนองจะได้รับชำระหนี้ก่อน ดังนั้นจึงเสนอให้นำแนวคิดแบบนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้โดยแก้ไขกฎหมายมาตรา 50 วรรคท้าย

กำหนดให้หนี้ในมูลรักษาสงหากริมทรัพย์ที่นิติบุคคลแจ้งให้เจ้าพนักงานระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาที่ตั้งแต่นั้นผู้วิจัยขอเสนอแนะให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไปพิจารณาทบทวนแก้ไขเพิ่มเติมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดตั้งและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประเด็นที่ได้วิเคราะห์ไว้แล้ว นอกจากนี้ยังพบว่า มีปัญหาทางกฎหมายที่น่าสนใจแต่อยู่นอกเหนือขอบเขตของการวิจัยนี้ ประกอบกับผู้วิจัยมีข้อจำกัดในด้านระยะเวลาดำเนินการ ดังนั้นจึงขอเสนอเป็นประเด็นปัญหาให้ผู้สนใจศึกษากฎหมายการจัดสรรที่ดินได้นำไปค้นหาคำตอบของปัญหาต่อไปในประเด็นดังนี้

1. หมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แม้จะมีสภาพทางกายภาพและองค์ประกอบในด้านต่าง ๆ เทียบเท่าหรือมากกว่าหมู่บ้านทั่วไปที่ไม่ผ่านการจัดสรรที่ดิน แต่หมู่บ้านจัดสรรมิได้มีสถานะทางกฎหมายเป็นหมู่บ้านตามกฎหมายลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 ทำให้ไม่มีอำนาจหน้าที่ที่จะรักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชนภายในเขตหมู่บ้านของตน และเมื่อมีงบประมาณแผ่นดินกระจายให้กับท้องที่ต่าง ๆ ตามนโยบายของรัฐบาล เช่น งบพัฒนา เอส เอ็ม แอล หรือเงินกองทุนหมู่บ้านตามพระราชบัญญัติเงินกองทุนหมู่บ้าน ทำให้หมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถรับไปพัฒนาได้ ทั้งนี้เพราะหมู่บ้านจัดสรรเป็นเพียงส่วนหนึ่งของหมู่บ้านทั่วไปที่อยู่ภายใต้การปกครองดูแลและรักษาความสงบเรียบร้อยโดยผู้ใหญ่บ้าน แต่ผู้ใหญ่บ้านก็มิได้ให้ความสำคัญที่จะเชื่อมโยงการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ให้กับหมู่บ้านจัดสรร จึงน่าจะมีการศึกษาวิจัยเพื่อพัฒนากฎหมายในส่วนนี้

2. การบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชนออกเป็น 2 ฉบับ ตามแนวทางของประเทศออสเตรเลีย โดยแบ่งแยกกันชัดเจนระหว่างโครงการจัดสรรที่จะต้องมืองค์กรเอกชนในลักษณะนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กับโครงการจัดสรรที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยหน่วยงานของรัฐจะสามารถคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ดีกว่า การมีเพียงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินเพียงฉบับเดียวหรือไม่

3. การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เปิดโอกาสให้เลือกจัดตั้งนิติบุคคลในรูปแบบอื่น ๆ ตามกฎหมายเอกชนทำหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคด้วย กรณีดังกล่าวมีผลต่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้น้อยลงหรือไม่ นิติบุคคลที่จัดตั้งตามกฎหมายอื่นมีประสิทธิภาพในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรรดีกว่าหรือด้อยกว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างไร

นิติบุคคลที่จัดตั้งตามกฎหมายเอกชนควรจะถูกกำหนดไว้เป็นทางเลือกในกฎหมายการจัดสรรที่ดินอีกต่อไปหรือไม่

4. ควรจะกำหนดความหมายของคำว่า สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ชัดเจนโดยการบังคับว่า เมื่อโครงการจัดสรรใดมีบริการสาธารณะด้วยจะต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกกรณี แต่หากโครงการใดมีเพียงสาธารณูปโภคไม่บังคับว่าจะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหรือไม่ กรณีดังกล่าวจะช่วยคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินได้ดีกว่าบทบัญญัติของกฎหมายการจัดสรรที่ดินในปัจจุบันหรือไม่

5. การดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยคณะกรรมการหมู่บ้านที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันไม่ได้รับความสนใจจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะแข่งขันสมัครเข้ารับการเลือกตั้งเป็นตัวแทนเข้าไปบริหารนิติบุคคล สาเหตุสำคัญที่สุดน่าจะมาจากการทำงานโดยไม่มีค่าตอบแทนและมีความเสี่ยงที่จะเกิดกรณีพิพาทกับสมาชิกของนิติบุคคลบ่อยครั้ง ดังนั้น หากต้องการให้เกิดการแข่งขันกันมากขึ้นก็น่าจะศึกษาในประเด็นที่ว่า ควรออกกฎหมายในลักษณะระเบียบขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านในลักษณะที่คล้ายกับค่าตอบแทนของสมาชิกองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ ได้ หากเป็นเช่นนี้น่าจะทำให้การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพมากกว่าที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันหรือไม่

6. ผู้ทำหน้าที่ดำเนินการแทนนิติบุคคลมีคุณสมบัติพิเศษเฉพาะทางโดยผ่านการรับรองมาตรฐานการบริหารงานชุมชนจากสถาบันการศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะจะทำให้เกิดความพึงพอใจจากสมาชิคนิติบุคคลมากกว่าการดำเนินการโดยบุคคลทั่วไปที่ไม่มีคุณสมบัติพิเศษเฉพาะทางได้มากหรือน้อยเพียงใด และควรกำหนดให้มีกฎหมายดังกล่าวในรูปแบบใด

7. สภาพบังคับของกฎหมายกรณีสมาชิคนิติบุคคลค้างชำระค่าสาธารณูปโภคหรือชำระล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด โดยกำหนดไว้เพียงสามระดับ คือ ชำระค่าปรับจากจำนวนเงินที่ค้างชำระ การงดใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการแจ้งระงับสิทธิการโอนที่ดินแปลงย่อยที่ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคให้กับบุคคลอื่นต่อไป มีความเหมาะสมเพียงพอที่จะทำให้การดำเนินกิจการของนิติบุคคลสามารถดำเนินการต่อไปได้ตลอดไปหรือไม่

จากประเด็นที่ยกมาเป็นเพียงตัวอย่างพอสังเขปสำหรับผู้สนใจศึกษาวิจัยกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจะนำไปคิดค้นเพื่อปรับปรุงกฎหมายให้ทัดเทียมกับการเกิดขึ้นของปัญหาสังคมที่นับวันแต่จะเพิ่มความสลับซับซ้อนมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เพราะกฎเกณฑ์แห่งกฎหมายที่กำหนดขึ้นบังคับใช้ในสังคมหนึ่ง ๆ จะไม่สามารถแก้ไขปัญหาคือทุกปัญหาตลอดไป หากไม่มีการปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นขณะนั้น