

### บทที่ 3

#### นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นครั้งแรก โดยบัญญัติไว้ตั้งแต่มาตรา 45 – มาตรา 51 และบทเฉพาะกาล มาตรา 70 เกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย การจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค บทบังคับเกี่ยวกับผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ด้วย นอกจากนี้ยังมีกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เช่น กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 เป็นต้น เพื่อแก้ไขปัญหาชุมชนในโครงการจัดสรรที่ดินภายหลังที่ผู้จัดสรรที่ดินได้โอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว

ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โครงการที่ดินแบ่งขายที่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น จึงจะขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ อันได้แก่

1. โครงการจัดสรรที่ดินที่เกิดขึ้นหลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศบังคับใช้ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งแผนการบริหารจัดการสาธารณูปโภคให้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในขณะที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนว่า ต้องการจะพ้นจากหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยโอนให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังครบกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ซึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ โดยผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน

เวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (มาตรา 44 (1)) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดประชุม เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 45)

2. โครงการจัดสรรที่ดินที่เกิดขึ้นขณะประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ประกาศใช้บังคับที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ (มาตรา 70 วรรค 4)

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 70 วรรค 3)

สาระสำคัญของบทบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลาง

#### 1. ความหมายของคำนิยามในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อย รวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบพาณิชยกรรม หรือเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือเพื่อเกษตรกรรม ถ้าได้ทำเพื่อการค้า ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปก็จะอยู่ในลักษณะของคำนิยามการจัดสรรที่ดินนี้

**“สิทธิในที่ดิน”** หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

**“ใบอนุญาต”** หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน  
ที่ดินที่จะนำมาใช้ทำการจัดสรรที่ดิน จะเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ คือ โฉนดที่ดินหรือที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครอง คือ น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก ก็ได้

**“ผู้จัดสรรที่ดิน”** หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

**“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร”** หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

**“บริการสาธารณะ”** หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)

กฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี การบริการสาธารณะ เช่น การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ แต่หากผู้จัดสรรที่ดินกำหนดสิ่งใดให้เป็นบริการสาธารณะแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องจัดให้มีบริการสาธารณะดังกล่าว

**“คณะกรรมการ”** หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

**“พนักงานเจ้าหน้าที่”** หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**“รัฐมนตรี”** หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

การกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประจำจังหวัดทุกจังหวัด เพื่อให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินภายในเขตจังหวัด ไม่มีบัญญัติไว้ในประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515

## 2. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไว้ในหมวด 4 โดยมีสาระสำคัญดังนี้

## 2.1 ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ (มาตรา 43 วรรคแรก)

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 43 วรรคท้าย)

ผู้จัดสรรที่ดินจะกำหนดแผนงาน โครงการ และระยะเวลาที่จะดูแลรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินไว้ในคำขอ เมื่อยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน ระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ในคำขอนั้นผู้จัดสรรที่ดินจะต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาและจัดหาหลักประกันให้ครอบคลุมระยะเวลาดังกล่าว (มาตรา 23 (5))

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง (มาตรา 30 วรรค 2) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (มาตรา 33 วรรคแรก)

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินตามรายชื่อที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเฉพาะในช่วงที่สาธารณูปโภคนั้นยังอยู่ในความดูแลบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน

สถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ให้สามารถเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มีดังนี้<sup>16</sup>

<sup>16</sup> ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยเรื่องกำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2544.

1. บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์

- 1.1 บริษัทเงินทุนกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- 1.2 บริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
- 1.3 บริษัทเงินทุนทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
- 1.4 บริษัทเงินทุนทักษิณธนากิจ จำกัด
- 1.5 บริษัทเงินทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน)
- 1.6 บริษัทเงินทุนรัตนทุน จำกัด (มหาชน)
- 1.7 บริษัทเงินทุนไพรมัส จำกัด
- 1.8 บริษัทเงินทุนสินอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- 1.9 บริษัทเงินทุนจีอี เอเชียไฟแนนซ์ จำกัด (มหาชน)
- 1.10 บริษัทเงินทุนบุคคลภัย จำกัด (มหาชน)
- 1.11 บริษัทเงินทุนสินเอเชีย จำกัด (มหาชน)
- 1.12 บริษัทเงินทุนเอกชาติ จำกัด (มหาชน)
- 1.13 บริษัทเงินทุนกรุงไทยธนกิจ จำกัด (มหาชน)
- 1.14 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงเทพธนাত্র จำกัด (มหาชน)
- 1.15 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์โกลบอลไทย จำกัด
- 1.16 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ซิติคอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด
- 1.17 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ไทยชาภูระ จำกัด
- 1.18 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์บีทีเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด
- 1.19 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอ็นเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด
- 1.20 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอสเค จำกัด
- 1.21 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอไอจีไฟแนนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด

(มหาชน)

2. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์

- 2.1 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์กรุงเทพเคหะ จำกัด
- 2.2 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ไทยเคหะ จำกัด
- 2.3 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ธนพัฒน์ จำกัด
- 2.4 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ยูนิโก้เฮ้าซิ่ง จำกัด

- 2.5 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด
- 2.6 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์วานิช จำกัด
- 2.7 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด
- 2.8 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สหวิริยา จำกัด
- 2.9 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์เอเชีย จำกัด
- 2.10 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สินเลทหาร จำกัด

## 2.2 การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ (มาตรา 44 วรรคแรก)

การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย (มาตรา 44 วรรคท้าย)

ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากภาระการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 ตามลำดับดังนี้<sup>17</sup>

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลจัดการสาธารณูปโภคภายใน

<sup>17</sup> หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 160 – 161.

หมู่บ้านจัดสรรตนเอง ในทำนองเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพียงแต่กฎหมายไม่ได้บังคับให้จัดตั้งเหมือนกับนิติบุคคลอาคารชุด ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่เลือกวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจรวมกันตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สมาคม มูลนิธิ ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล บริษัทจำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือ สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการตนเองก็ได้

2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอื่นใด เพื่อดูแลรักษาสาธารณูปโภค เช่น การจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อดูแลรักษา โดยผู้จัดสรรที่ดินออกเงินสมทบจำนวนหนึ่งและเฉลี่ยกันออกในระหว่างผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภค เป็นต้น

3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยไม่จำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เหตุผลที่กำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภค เนื่องจากต้องการให้มีการดำเนินการเป็นกิจจะลักษณะ ให้นายงานราชการที่มีหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคนั้น ได้รับทราบและมีการจดทะเบียนเป็นหลักฐานแน่นอน เพราะถ้าปล่อยให้ผู้จัดสรรที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียวแสดงเจตนาอุทิศสาธารณูปโภคให้ตกเป็นสาธารณะประโยชน์ โดยไม่มีผู้ใดมาดูแลต่อ สาธารณูปโภคเหล่านั้น ก็จะทรุดโทรมลงอย่างรวดเร็วในที่สุด

**การเลือกวิธีดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตามมาตรา 44 ทั้ง 3 รูปแบบ มีทั้งข้อดีข้อเสียที่ต่างกันดังนี้<sup>18</sup>**

**รูปแบบที่ 1** จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

วิธีนี้จะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งความประสงค์ขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินว่าต้องการจะพ้นจากภาระในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยโอนสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

**ข้อดี** คือ คณะกรรมการหมู่บ้านมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารตามกฎหมาย ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจในการกำกับดูแล

<sup>18</sup> บริษัท แสนสิริ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส จำกัด. “หมู่บ้านจัดสรรกับการเตรียมความพร้อมผู้การ บังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน.” **อาคารและที่ดิน Weekly**. 12 – 18 ตุลาคม 2545, หน้า 79.

**ข้อเสีย** คือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และต้องเป็นโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินไว้ตั้งแต่ต้นว่าต้องการยกสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

**รูปแบบที่ 2** ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้เสนอแผนในการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นชอบ

**ข้อเสีย** คือ กรรมการหมู่บ้านซึ่งสมาชิกภายในโครงการเลือกตั้งขึ้น ไม่มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

**รูปแบบที่ 3** โอนให้เป็นสาธารณะ

สาธารณูปโภคส่วนกลางจะกลายเป็นของท้องถิ่น ถนนภายในโครงการจะไม่สามารถปิดกั้นไว้เป็นส่วนบุคคลได้อีกต่อไป สวนสาธารณะหรือสนามกีฬาและสนามเด็กเล่นของโครงการจะกลายเป็นสาธารณะ ผู้ที่อยู่ภายนอกโครงการสามารถเข้ามาใช้บริการได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

**ข้อดี** มีอยู่เพียงประการเดียวคือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เนื่องจากสาธารณูปโภคส่วนกลางตกอยู่ภายใต้การดูแลของท้องถิ่น

**ข้อเสีย** คือ ผู้อยู่ในหมู่บ้านจะขาดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากไม่สามารถตรวจสอบผู้ที่เข้า – ออกโครงการได้อย่างเป็นระบบ ความเป็นส่วนตัวจะน้อยลง ทำให้คุณภาพชีวิตลดลง รวมทั้งสาธารณูปโภคที่ยกให้เป็นของรัฐจะทรุดโทรมเสื่อมสภาพเร็วกว่าเวลาอันควร เนื่องจากท้องถิ่นขาดงบประมาณในการดูแลรักษา และจะกลายเป็นปัญหาสำคัญที่ทำให้ราคาบ้านในโครงการลดต่ำลง หากมีการซื้อขายเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ครั้งใหม่ หรือมีการประเมินราคา เพื่อนำบ้านหลังนั้น ๆ มาเป็นหลักประกันทางการเงิน

## 2.3 การบำรุงรักษา และการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515

ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 69)

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 45 มาตรา 46 มาตรา 47 มาตรา 48 มาตรา 49 มาตรา 50 มาตรา 51 และมาตรา 52 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม (มาตรา 70 วรรคแรก)



การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา 53 มาใช้บังคับแก่การ จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม (มาตรา 70 วรรค 2)

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับ ใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 70 วรรค 3)

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะ ปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติ หน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้า พนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ (มาตรา 70 วรรค 4)

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณ ที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอน ใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอัน เป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 70 วรรค 5)

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งเรื่องให้ คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอน ใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอัน เป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำ ความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็น สาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 70 วรรค 6)

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะ ปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้าน

หรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป (มาตรา 70 วรรคท้าย)

การจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 (ตามกฎหมายเก่า) สามารถนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไปใช้บังคับได้กล่าวคือ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การจัดการสาธารณูปโภค และบทบังคับเกี่ยวกับผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อให้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินที่มีอยู่เดิม สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีความมุ่งหมายว่าสามารถแก้ไขปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้ประกอบการละทิ้งหลบหนีไปหรือสิ้นสุดโครงการไปนานแล้ว ทำให้สาธารณูปโภคชำรุดทรุดโทรมอันเป็นปัญหามานานแล้วสามารถเริ่มต้นจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบูรณะและดูแลรักษาสาธารณูปโภคได้เช่นเดียวกับการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายนี้ โดยที่ไม่จำเป็นต้องสิ้นเปลืองงบประมาณที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด

พิจารณาในด้านผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสิ้นสุดลง เมื่อมีการอุทิสทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นแห่งท้องถิ่น โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับแล้ว การพ้นภาระการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 (มาตรา 70 วรรค 3) และถ้าหากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น ยื่นคำขอจัดตั้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในเขต (มาตรา 70 วรรค 4) ซึ่งกระบวนการจะแตกต่างจากการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามปกติ เพราะจะเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะต้องพิจารณาว่า ผู้จัดสรรที่ดินได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่ หากพิจารณาได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็จะอนุมัติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ (มาตรา 70 วรรคท้าย)

แต่ถ้าหากพิจารณาได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็จะตั้ง ยกเลิกคำร้องขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (มาตรา 70 วรรค 6) และให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นต่อไป โดยต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และเข้าสู่ระบบปกติในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามหมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ<sup>19</sup>

### 3. การจัดตั้งและการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นครั้งแรก โดยนำสภาพและปัญหาที่แท้จริงในการบริหารดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินในขณะนั้นมาวิเคราะห์เป็นส่วนใหญ่ พร้อมกับนำข้อบกพร่องของนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบการพิจารณาเสนอร่างกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นผู้บัญญัติศัพท์คำว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ภาษาอังกฤษใช้คำว่า “The Developed Estate Juristic Entity”

#### 3.1 ขั้นตอนเตรียมการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยสังเขป<sup>20</sup> มีดังนี้

**ขั้นตอนที่ 1** ควรศึกษาข้อกำหนดให้ละเอียด โดยเฉพาะบทบาทหน้าที่และวิธีการบริหารการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งบัญญัติอยู่ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตลอดจนกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

**ขั้นตอนที่ 2** ตรวจสอบทรัพย์สินที่จะต้องดูแลบำรุงรักษา โดยดูจากแผนผังที่ผู้จัดสรรที่ดินยื่นขอและได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร ซึ่งจะปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าบริเวณไหนเป็นพื้นที่ขาย และบริเวณใดเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน

<sup>19</sup> หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 196 - 197.

<sup>20</sup> นคร มุขศรี. “หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร.” ม.ป.ป. หน้า 134 - 136.

**ขั้นตอนที่ 3** ควรจัดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็น และร่วมตัดสินใจเลือกแนวทางการจัดการร่วมกัน ทั้งนี้ ควรเชิญผู้รู้หรือผู้ทรงคุณวุฒิเป็นวิทยากรเพื่ออธิบายรูปแบบบริหาร วิธีการจัดการ และเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียโดยละเอียดทุกประเด็น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็ต้องพิจารณาหาแนวทางอื่น ๆ เช่น จัดตั้งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในรูปบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล สมาคม มูลนิธิ หรือสหกรณ์ เป็นต้น แต่ถ้าหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ให้ความเห็นชอบกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็เตรียมร่างข้อบังคับ

**ขั้นตอนที่ 4** การร่างข้อบังคับ ควรเชิญผู้ที่มีความเชี่ยวชาญด้านกฎหมาย ด้านบัญชีการเงิน เพื่อปฏิบัติการกิจสำคัญ 3 ประการ คือ

1. ยกร่างข้อบังคับตามกฎหมายเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 กำหนดเอาไว้ให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) วัตถุประสงค์
- (3) ที่ตั้งสำนักงาน
- (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

2. กำหนดวงเงินกองทุน และจัดตั้งงบประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ประมาณ 5 รายการ ดังนี้

- หมวดที่ 1 ค่าบริหารการจัดการ
- หมวดที่ 2 ค่าสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์

หมวดที่ 3 ค่าบริการตามสัญญาจ้างดูแลรักษาความปลอดภัยและ  
จัดเก็บขยะ ฯลฯ

หมวดที่ 4 เงินเดือน และสวัสดิการของพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่  
ประจำ รวมไปถึงลูกจ้างรายวัน

หมวดที่ 5 ค่าจัดซื้อทรัพย์สิน และพัฒนาซ่อมแซมสาธารณูปโภค  
ส่วนรวม

3. ขอร่างหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รายเดือนหรือ  
รายปี เสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาอนุมัติ ซึ่งมีแนวทางเลือกได้หลายประการ  
เช่น กำหนดจากพื้นที่หรือแบ่งแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์

**ขั้นตอนที่ 5** เตรียมประชุมใหญ่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อลงคะแนนเสียง  
เห็นชอบอีกครั้งพร้อม ๆ กับการเลือกตั้งคณะกรรมการเข้าไปเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล  
หมู่บ้านจัดสรร สำหรับรายละเอียดคุณสมบัติ จำนวนและวาระการดำรงตำแหน่งนั้น จะต้อง  
เป็นไปตามข้อบังคับที่ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง อำนาจหน้าที่ของ  
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตาม มาตรา 48 ดังนี้

เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจ  
หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดิน  
จัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค  
ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (4) ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบ  
สิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงิน  
หรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
- (6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของ  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตาม  
พระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่  
ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ขั้นตอนที่ 6 เตรียมยื่นจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อสำนักงานเขตที่ดินในท้องที่ที่โครงการนั้นตั้งอยู่

### 3.2 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นการตั้งนิติบุคคลลักษณะเฉพาะขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยกำหนดให้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งจะเป็นเจ้าพนักงานดูแลกำกับการค้าเนิการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ส่วนหลักเกณฑ์การจัดตั้งและการบริหารก็ได้กำหนดขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยกำหนดรายละเอียดไว้ในกฎกระทรวง

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) วัตถุประสงค์
- (3) ที่ตั้งสำนักงาน
- (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ (มาตรา 45 วรรคแรก)

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 45 วรรค 2)

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีรายละเอียด ดังนี้<sup>21</sup>

ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(1) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ซึ่งก็คือ จำนวนเงิน 7% ของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการนั่นเอง)

ในกรณีที่แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ได้จัดให้มีบริการสาธารณะให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมด และที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สิน ตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีแนบท้ายประกาศนี้

(2) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (1) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(3) การแจ้งตาม (2) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมทั้งปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (1) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (4) โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้ง

<sup>21</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 5, 6, 7, 8, 9, 11 และ 12.

จากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศ ในหนังสือพิมพ์และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(4) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (1) ให้แล้วเสร็จ แต่ ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรร ที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุม เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อม ด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับ อนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่ง คะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลัง มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและ ส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ (1) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ (4)

ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และ สถานที่ประชุมตามสมควร

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีใน (1) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว



ภายหลังได้รับอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จะต้องเรียกประชุมใหญ่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อพิจารณาเห็นชอบ 2 เรื่องสำคัญ คือ

1. แต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อทำหน้าที่บริหารการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดคุณสมบัติ และจำนวนเอาไว้ในข้อบังคับ
2. ลงมติเห็นชอบงบประมาณค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

**3.3 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 แยกเป็น 2 กรณี<sup>22</sup>**

**กรณีที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 70 วรรค 3 บัญญัติให้การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้นขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้หลักกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งตามกฎหมายใหม่

**กรณีที่ 2 ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภคไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยมาตรา 70 วรรค 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้**

<sup>22</sup> วัลลภ นาคบัว. “พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินและกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์.” เอกสารประกอบการบรรยายหลักสูตรอบรมกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติ จัดทำโดยภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 28 – 29.

การยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษา  
สาธารณูปโภค

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตาม  
แผนผังโครงการยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่  
โครงการตั้งอยู่ในเขต ฯ จะปิดประกาศคำขอเป็นเวลา 30 วัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรร  
ที่ดินทราบ

กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้า  
พนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่โครงการตั้งอยู่ในเขตส่งเรื่องให้  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จัดสรร  
ที่ดินไม่บำรุงรักษาจริง ต้องให้ผู้จัดสรรที่ดินทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษา ถ้าเห็นว่าผู้จัดสรร  
ที่ดินยังบำรุงรักษาอยู่ ให้ยกเลิกการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ถ้าผู้จัดสรรที่ดิน  
ไม่คัดค้านหรือไม่ทำสัญญาค้ำประกันให้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

### 3.4 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการ  
ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ได้บัญญัติเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้าน  
จัดสรรไว้ดังนี้

ข้อ 2 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน  
จัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา 45 ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด  
สาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง  
ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบ  
ข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร  
และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)

(4) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดิน  
ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือ  
แสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 3 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) วัตถุประสงค์
- (3) ที่ตั้งสำนักงาน
- (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
- (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- (8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- (9) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ 2 แล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- (1) คำขอและเอกสารหลักฐาน
- (2) สำเนาข้อบังคับ
- (3) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 5 ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สิ่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 6 ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 4 ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้พนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาดำเนินการตามข้อ 7 ต่อไป

ข้อ 7 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 4 ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่

สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน

ข้อ 8 ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามข้อ 7 โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริง และสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย

ในกรณีที่ไม่มีผู้คัดค้านหรือมีการคัดค้าน แต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญของในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

### 3.5 การจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตซึ่งเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการอินเทอร์เน็ตซึ่งเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (มาตรา 51 วรรคแรก)

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร (มาตรา 51 วรรค 2)

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้ (มาตรา 51 วรรคท้าย)

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544.

มาตรา 3 ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน 2 และส่วน 3 หมวด 3 ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด 5 และอากรแสตมป์ตามหมวด 6 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายได้ รายรับ และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการจัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

มาตรา 4 ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น สำหรับมูลค่าของฐานภาษีอันเนื่องมาจากการให้บริการในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

กรมที่ดินได้ออกหนังสือที่ มท 0505/ว 3783 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2546 ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด เรื่องการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือ บริการสาธารณะ มีข้อความดังนี้

ด้วยได้มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับและตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคนั้นให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น และตามมาตรา 51 กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ดังกล่าวได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรวางแผนปฏิบัติการดังกล่าวเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

1. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินขอให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค” หรือ “โอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ” แล้วแต่กรณี กรณีผู้ขอมีความประสงค์จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ในคราวเดียวกัน ให้จดทะเบียนประเภท “โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ” อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างที่ส่งมาด้วย 1

2. ในการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะดังกล่าวข้างต้นได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544 ประกอบกับข้อ 1 ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่ส่งมาตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค 0706/53 ลงวันที่ 6 มกราคม 2546 ที่ส่งมาด้วย 2 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่ออธิบดีกรมสรรพากร ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยแบบแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือ บริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรียกแบบแจ้งการโอนทรัพย์สินฯ ดังกล่าว และเอกสารที่ระบุไว้ในแบบจากผู้จัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแจ้งให้นิติบุคคลผู้รับโอนทราบว่า จะต้องแจ้งการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะดังกล่าวต่ออธิบดีกรมสรรพากรตามแบบแจ้งและภายในกำหนดในข้อ 2 ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ดังกล่าวด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว ให้ส่งสำเนานับที่กข้อตกลงการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ แบบแจ้งการโอนทรัพย์สินฯ และเอกสารที่เรียกไว้จากผู้จัดสรรที่ดินให้กรมสรรพากร

**สรุป** ขั้นตอนการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ มาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามระเบียบปฏิบัติทางราชการ (หนังสือออกโดยกรมที่ดินที่ มท 0505/ว 3783) มีดังนี้<sup>23</sup>

**ลำดับแรก** นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยประธานคณะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ แจ้งวันเวลารับโอนทรัพย์สินและรับเงินที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง ตามมาตรา 44 วรรคท้าย จากผู้จัดสรรที่ดิน สำหรับรายการทรัพย์สินที่รับมอบประกอบด้วย ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของถนนทั้งหมด ส่วนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบส่วนหนึ่งนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจ่ายให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในจำนวนอัตรา ร้อยละเจ็ดของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

**ลำดับที่สอง** แจ้งการรับโอนทรัพย์สินต่อกรมสรรพากร เพื่อประโยชน์ ทางด้านการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษี โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้ดำเนินการตามประกาศ ของอธิบดีที่กำหนดไว้ คือให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะตามแผนผัง โครงการ ต่ออธิบดีกรมสรรพากร ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ เบื้องต้น สิทธิและนิติกรรม ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยใช้แบบ การแจ้งโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของกรมสรรพากร

**ลำดับที่สาม** จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้กับ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ณ สำนักงานเขตที่ดินที่โครงการนั้นตั้งอยู่

**ลำดับที่สี่** ภายหลังจากจดทะเบียนนิติกรรมการโอนลำดับที่สามเสร็จเรียบร้อยแล้ว สุดท้ายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องส่งสำเนารายการทรัพย์สินต่อกรมสรรพากรอีกครั้ง ซึ่งเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติในประกาศฉบับเดียวกันคือ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้น แจ้งการรับโอนทรัพย์สินตามขั้นตอนที่สอง และการเป็นผู้ให้บริการในการบำรุงรักษาและการ จัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่ออธิบดีกรมสรรพากร

ในขณะที่ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องระบุ ระยะเวลาที่จะดูแลสาธารณูปโภคไว้ในคำขอว่าจะดูแลสาธารณูปโภคเป็นเวลากี่ปี ซึ่งต้องไม่น้อย

<sup>23</sup> นคร มุฑุศรี. “4 ขั้นตอนโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแล.” อาคาร ที่ดินวันนี้. 9 – 16 พฤศจิกายน 2546, หน้า 86.

กว่าหนึ่งปี<sup>24</sup> นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ในช่วงเวลาดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถร้องขอให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และจะต้องดูแลสาธารณูปโภคจนครบตามที่ได้แสดงความจำนงไว้ เมื่อครบกำหนดแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น ทั้งนี้โครงการจัดสรรที่ดินนั้น ๆ ต้องมียอดขายไม่น้อยกว่า 50% ด้วย หากมียอดขายไม่ถึงก็ไม่สามารถแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลสาธารณูปโภคต่อไป<sup>25</sup>

ส่วนโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หากผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการไปหรือหาตัวผู้จัดสรรที่ดินไม่เจอ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่โครงการจัดสรรที่ดินตั้งอยู่ในเขต เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ (มาตรา 70 วรรค 4)

เนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีขั้นตอนมากมาย และมีผู้เกี่ยวข้องจำนวนมาก จึงทำให้เกิดปัญหาดังนี้

### (1) เจ้าพนักงานที่ดิน ปฏิเสธการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเข้าข่ายข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้<sup>26</sup>

1) ยื่นจดทะเบียนขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 44 ว่า หากผู้จัดสรรประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา

<sup>24</sup> ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545.

การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ไว้ ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ.

<sup>25</sup> “ห่วงงบฯ นิติบุคคลจัดสรรบ้าน กรมที่ดินออกโรงคุมเพดานค่าปรับ.” สรรพสารตลาดบ้าน. 7 – 13 กันยายน 2546, หน้า 4.

<sup>26</sup> นคร มุขศรี. “เจ็ดปัจจัย จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้.” สรรพสารตลาดบ้าน. 17 – 23 สิงหาคม 2546, หน้า 12.



สาธารณูปโภคโดยการจดทะเบียนบริหารการจัดการในรูปแบบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางอย่างน้อย 3 ประการ คือ

ก. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค พร้อมรายละเอียด หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแล บำรุงรักษา

ค. การแจ้งตามข้อ ข. ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ทำเป็นหนังสือส่งทาง ไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่ง แพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมทั้งปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย

ประเด็นที่ชัดเจนารมณัฎหมาย คือมักจะไมแจ้งผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรหรือแจ้งโดยไม่แนบบัญชีทรัพย์สิน รวมทั้งแจ้งไม่ครบถ้วนทั้ง 3 วิธี

2) ไม่เป็นไปตามลำดับขั้นตอนของกฎกระทรวง และระเบียบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คือ แทนที่ผู้จัดสรรที่ดินจะทำหน้าที่แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยวิธี ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กลับกลายเป็น คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ลงนามแทน นอกจากนั้นบางโครงการผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังลดขั้นตอน โดยจัดประชุมลงมติไปก่อนผู้จัดสรรที่ดินออกจดหมายแจ้ง

3) ผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินและทรัพย์สินนอกรายการ ยกให้นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร โดยไม่มีการแก้ไขแผนผังโครงการก่อน เช่น การโอนอาคารสโมสร สำนักงาน คณะกรรมการหมู่บ้านและพื้นที่พิเศษ เดิมผู้จัดสรรที่ดินอาจจะมิวัตถุประสงค์เพื่อขายหรือกันเอาไว้ สำหรับพัฒนาเป็นอย่างใดอย่างหนึ่ง แต่ภายหลังมีการเปลี่ยนใจส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีเช่นนี้ย่อมจะไม่ตรงกับแผนผังที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรร จะต้องยื่นแก้ไขให้ตรงตาม เจตนารมณ์ใหม่ หากไม่ดำเนินการหรือไม่มีหนังสือยินยอมยืนยันของผู้จัดสรรที่ดินเป็นลายลักษณ์ อักษร เจ้าพนักงานก็อาจจะปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ ทั้ง ๆ ที่ผู้จัดสรร ที่ดินมีความประสงค์ที่จะมอบให้

4) เจ้าพนักงานที่ดินตีความไปคนละทางกับผู้ขอยื่นจดทะเบียน ผู้ ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยืนยันว่าต้องเป็นอย่างหนึ่ง ฝ่ายเจ้าหน้าที่ที่ดินตีความไปคน ละทาง เช่น หมู่บ้านที่มีการแบ่งพื้นที่พัฒนาเป็นเฟสย่อยๆ จำนวนหลายโครงการ ภายใต้อัฒติ เดียวกัน เพียงแต่มีเลขกำกับต่อท้าย (เช่นใช้ชื่อว่า โครงการสุขสบาย เฟส 9) คณะกรรมการ

หมู่บ้านในฐานะตัวแทนทั้งฝ่ายผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและทั้งผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นจดทะเบียนรวมเป็นหนึ่งนิติบุคคล พอถึงขั้นพิจารณาเจ้าพนักงานที่ดินกลับแจ้งว่า ต้องทำการยื่นจดทะเบียนใหม่โดยแบ่งแยกออกเป็นหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามจำนวนโครงการ เมื่อไม่มีการกำหนดระเบียบกฎเกณฑ์ในเรื่องนี้เอาไว้อย่างชัดเจน จึงเกิดการตีความตามความรู้ความเข้าใจของแต่ละคน<sup>27</sup>

## (2) ความยากของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>28</sup>

ความยากของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้อำนาจพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กับโครงการที่ดินจัดสรรในอดีตที่เกิดขึ้นก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศบังคับใช้นั้น มีดังนี้

1. ความยากต่อการทำความเข้าใจให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบถึงผลดีและผลเสีย ของการจดทะเบียนเข้าสู่ระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ความยากต่อการจัดหางบประมาณดำเนินการ ทั้งในแง่ของการประชาสัมพันธ์ และการดำเนินงานในการจัดทำเอกสารและการประชุมใหญ่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อขออนุมัติจดทะเบียนเข้าสู่ระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. ความยากในการสำรวจตรวจสอบ เพื่อจัดทำบัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
4. ความยากในการเรียกชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระทั้งที่มีอยู่ก่อนในอดีตจนถึงปัจจุบัน
5. ความยากในการกำหนดตัวเลข ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง ที่จะส่งผลบังคับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงย่อยหรือผู้จัดสรรที่ดินที่ยังจำหน่ายที่ดินจัดสรรไม่ได้ตกลงร่วมกัน และเห็นชอบต่อการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับโครงการจัดสรรที่ดินที่เกิดขึ้น หลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับการจะยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับเจ้าหน้าที่ที่ดิน ภายใต้อำนาจพระราชบัญญัติข้างต้น ไม่เป็นเรื่องลำบาก ทั้งนี้เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินจะพิจารณาความรับผิดชอบในการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้นั้น จะต้องครบกำหนดระยะเวลาการทำหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำและมอบไว้ให้กับ

<sup>27</sup> นคร มุรุศรี. “เจ็ดปัจจัย จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้.” สรรพสารตลาดบ้าน. 24 – 30 สิงหาคม 2546, หน้า 18.

<sup>28</sup> พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “5 ปัจจัยความยากง่ายการจดทะเบียนและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตอนจบ).” ดัชนีซื้อขายบ้านที่ดิน. 19 – 25 กันยายน 2546, หน้า 60.

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด หรือจังหวัดสาขา และกรณีที่ประสงค์จะพ้นจากความรับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินยังต้องมีหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วัน เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเตรียมการวางแผนและดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เข้ามารับมอบจัดการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

เรื่องข้างต้นจะไม่เป็นการลำบากต่อผู้จัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังนี้

- 1) ได้ทำความเข้าใจเรื่องการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว
  - 2) มีข้อมูลเอกสารหลักฐานประกอบการดำเนินการเรื่องดังกล่าวไว้พร้อมแล้ว ทั้งสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์หรือโฉนดที่ดินจัดสรรแปลงย่อย ชื่อ - ที่อยู่ ที่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้
  - 3) มีบัญชีเอกสารรายการที่ดินจัดสรรที่จดทะเบียนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้เรียบร้อยแล้ว
  - 4) มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ที่ดินเรียบร้อยแล้ว
  - 5) มีความพร้อมของบุคคล หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้ามารองรับงานในตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร พร้อมแล้ว
- ถ้าเรื่องทั้ง 5 ข้อข้างต้นมีความพร้อม การดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถดำเนินการต่อไปได้ ไม่เป็นปัญหาและอุปสรรคแต่อย่างใด

### 3.6 ผลของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 46 วรรคแรก) เพื่อเป็นการรองรับฐานะทางกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้สามารถทำนิติกรรมสัญญาเป็นโจทก์ฟ้องคดี หรือเป็นจำเลยได้ อันจะทำให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพและคล่องตัวในการติดต่อกับบุคคลภายนอก ในทำนองเดียวกับนิติบุคคลอาคาร

ชุดตามมาตรา 33 วรรคหนึ่ง<sup>29</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการหมู่บ้านจัดสรร ในลักษณะเป็นคณะบุคคล (Collective body) ร่วมกันบริหาร ซึ่งเป็นการนำปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นจากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมาปรับปรุงให้ดีขึ้น โดยมาตรา 35<sup>30</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทน ซึ่งปรากฏอยู่เสมอว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้ดำเนินโครงการอาคารชุดได้แต่งตั้งพวกพ้องของตนเข้าเป็นผู้จัดการอาคารชุด เพื่อแสวงหาประโยชน์อยู่เนื่อง ๆ และใช้วิธีการบริหารที่ไม่เหมาะสม ซึ่งเป็นการใช้ดุลพินิจของบุคคลเพียงคนเดียว การพิจารณาจึงอาจไม่รอบคอบเพียงพอ<sup>31</sup>

(2) ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจะต้องจ่ายเงินส่วนหนึ่งให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>32</sup> ตามมาตรา 44 วรรคท้าย<sup>33</sup> จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค<sup>34</sup> ก็คืออัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่า

#### พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

<sup>29</sup> มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

<sup>30</sup> มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

<sup>31</sup> หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 164.

<sup>32</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

ข้อ 12. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดให้ขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีในข้อ 5 (1) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

ก่อสร้างของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค<sup>35</sup> เป็นเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องจ่ายคิดเป็นเงินจำนวน 7% ของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ (ซึ่งไม่รวมมูลค่าก่อสร้างสโมสร) ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย โดยเฉพาะโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรหลังจากที่กฎหมายมีผลบังคับใช้แล้ว ถือเป็นกฎหมายบังคับใช้ที่มีอยู่ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแม้ว่าโครงการจัดสรรที่ดินจะปิดการขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออนสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องจ่ายเงินจำนวนนี้ไม่สามารถหลบเลี่ยงได้ เพราะขณะขออนุญาตจัดสรรจะมีการตีราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ในที่นี้ไม่รวมสโมสร โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกัน โดยสัญญาดังกล่าวต้องยื่นเป็นหลักฐานไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่โครงการนั้นตั้งอยู่ ดังนั้นจะไม่มีผู้จัดสรรที่ดินรายใดที่จะหลีกเลี่ยงได้ ส่วนเงินเรียกเก็บค่าส่วนกลางที่ผู้จัดสรร

<sup>33</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 44 วรรคท้าย

การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

<sup>34</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

ข้อ 5. ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(1) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

<sup>35</sup> ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณา แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ พ.ศ. 2545

มาตรา 4 การดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ที่ดินเก็บกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตอนทำสัญญาซื้อขายนั้น ไม่เกี่ยวกับที่กฎหมายกำหนด แต่เป็นสิ่งที่เจ้าของโครงการจัดตั้งขึ้นด้วยความสมัครใจของคนในชุมชนเอง<sup>36</sup>

สำหรับผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งก็คือโครงการจัดสรรที่ดินก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้นับนับ ไม่ต้องรับผิดชอบจ่ายเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยกรมที่ดินได้ออกหนังสือที่ มท 0517.2/ว 7569 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547 ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด เรื่อง จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคต้องรับผิดชอบตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีข้อความดังนี้

ด้วยมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ กรณีการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษาผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 5 (1) หรือไม่ อย่างไร

กรมที่ดินได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2547 ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่ต้อง

<sup>36</sup> บุญเชิด คิดเห็น. ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. “จับตาโอนสาธารณูปโภคส่วนกลาง ดอกเบี้ยลด เงินต้นหด ผู้ประกอบการเบียด.” สยามธุรกิจ. 28 กันยายน - 4 ตุลาคม 2546, หน้า 24.

รับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. การนำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม คือ อนุโลมให้ทำเท่าที่จะทำได้ เมื่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ไม่ได้กำหนดให้ทำสัญญาค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่ได้จัดเตรียมเงินดังกล่าวไว้สำหรับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

2. การอนุโลมให้ทำเท่าที่ทำได้นั้น ต้องให้ความยุติธรรมกับทั้งสองฝ่าย หากทำให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องเดือดร้อน ย่อมไม่สมควร เพราะถ้ากฎหมายกำหนดให้ทำแต่ผู้ปฏิบัติทำไม่ได้ ผู้ปฏิบัติก็จะไม่ดำเนินการอย่างไรหรือหลบหนีไป ความเดือดร้อนเสียหายจะตกอยู่กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด

3. กรณีที่เจ้าของโครงการทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษา ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 70 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การจัดตั้งนิติบุคคล ฯ ดังกล่าวก็ไม่ได้รับเงินค่าบำรุงรักษา เนื่องจากเจ้าของโครงการทิ้งไปแล้ว

4. โครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ได้ก่อสร้างสาธารณูปโภคเสร็จจนแล้ว จึงเป็นการยากที่จะนำราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะนั้น มาเป็นฐานในการคำนวณจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

**(3) เจ้าของที่ดินทุกแปลงต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47 วรรคแรก) แม้ว่าในขณะที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดจะเป็นฝ่ายข้างน้อยที่ไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ตาม เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนก็ต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผลของกฎหมายบังคับไว้ ผลต่อเนื่องของการที่กฎหมายกำหนดบังคับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ สมาชิกผู้ใดไม่พอใจการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ก็ไม่สามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกหรือปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ครอบที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นอยู่ ซึ่งจะเป็นการบังคับโดยทางอ้อมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเข้าร่วมประชุมใหญ่ เพื่อคัดเลือกผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำกับดูแลการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร**

**(4) สำหรับที่ดินแปลงที่ยังไม่ได้ขายหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย (มาตรา 47 วรรค**

สอง) สำหรับคะแนนเสียงของผู้จัดสรรที่ดินในฐานะสมาชิกจะมีเพียงคะแนนเดียวหรือมีจำนวนเท่ากับแปลงที่ดิน ขึ้นอยู่กับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 (7)<sup>37</sup>

(5) มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก (มาตรา 46 วรรคสอง) คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46 วรรคสาม)

(6) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ (มาตรา 48) โดยมีกฎหมายรองรับดังนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (4) ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
- (6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(7) เจ้าของที่ดินจัดสรรทุกแปลงจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค (มาตรา 49)<sup>38</sup> กล่าวคือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่าย

<sup>37</sup> หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า165.

<sup>38</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543  
มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด



ในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดิน ออกค่าใช้จ่ายสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดให้เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการ สาธารณูปโภคสามารถกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันได้ ตามประเภทการใช้ประโยชน์ ที่ดิน หรือขนาดของที่ดิน<sup>39</sup> เพื่อความเหมาะสมแก่ภาระในการเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่<sup>40</sup>

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดิน จัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดิน แปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44 (1) หรือคณะกรรมการตาม มาตรา 44 (2)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคล ตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) โดยให้นิติบุคคลตาม มาตรา 44 (1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ตามมาตรา 44 (2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการ จัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

<sup>39</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการ จัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545.

ข้อ 5 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่ จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือ ขนาดพื้นที่ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม
- (2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม
- (3) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
- (4) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
- (5) ที่ดินเปล่า

<sup>40</sup> ข้อ 6 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

ในกรณีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 44 (1) เพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค การกำหนดหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะต้องกระทำโดยมติของที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา นี้ ให้เริ่มเก็บได้ต่อเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น ในระยะเวลาเริ่มต้นของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังคงมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ประกอบกับมาตรา 43 ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา นี้ไม่ได้<sup>41</sup>

เพื่อเป็นมาตรการบังคับแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงกำหนดขั้นตอนการลงโทษ (Sanction) ไว้เป็นลำดับ (มาตรา 50)<sup>42</sup> คือ การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคช้ากว่าที่กำหนดตั้งแต่หนึ่งเดือนแต่ยังไม่ถึงสามเดือน

---

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรก จะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

<sup>41</sup> หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 168 - 169.

<sup>42</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.

มาตรา 50 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกัน ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เป็นหนี้ที่ริบสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

จะต้องเสียค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด<sup>43</sup> การชำระค่าบำรุงรักษา ค่าเช่าตั้งแต่สามเดือนแต่ไม่ถึงหกเดือน อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค ที่ตนได้รับประโยชน์นั้น และในกรณีที่ค้างชำระในระยะเวลาอันติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ<sup>44</sup>

<sup>43</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546

ข้อ 3 ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดดังนี้

(1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบกรอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

(2) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

<sup>44</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2546

ข้อ 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการ ที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ 3 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ได้รับแจ้งตามข้อ 2 แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ลงในบัญชีอายัด (บ.ท.ด. 27) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามหนังสือนิติบุคคล.....ลงวันที่....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อม วัน เดือน ปี

(2) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.37) กัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับ

เช่น ห้ามทำการซื้อขาย จำนอง ฯลฯ และระงับการบริการทุประเภท จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน พร้อมกับต้องเสียค่าปรับอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระด้วย ซึ่งอัตราค่าปรับดังกล่าว เป็นระเบียบที่ออกโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สำหรับจังหวัดอื่น ๆ เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในแต่ละจังหวัดจะต้องออกระเบียบและกำหนดอัตราค่าปรับเอง

ต่อมาภายหลังหากได้ชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่โครงการตั้งอยู่ในเขต ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่เข้าของที่ดินชำระเงินจำนวนดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 50 ที่ว่า ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

หลักการนี้แตกต่างจากที่ใช้อยู่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522<sup>45</sup> ซึ่งกำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จะต้องมิหนังสือรับรองรายการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่เรียกว่าใบปลอดหนี้ จากผู้จัดการอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งหากใช้หลักการดังกล่าว จะมีผลกระทบเป็นภาระแก่เจ้าของที่ดินเป็นจำนวนมาก ทั้งผู้ที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและผู้ที่มิได้ค้างชำระ จึง

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ลงบัญชีอายัด

#### พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด มาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ได้ใช้วิธีกำหนดมาตรการบังคับเอาแก่เฉพาะผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จะถูกห้ามจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือทำนิติกรรมในที่ดินจัดสรร จนกว่าจะมีหลักฐานแสดงการชำระเงินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ จะได้มีการประสานกันระหว่างผู้มีอำนาจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฯลฯ) กับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด และให้ถือว่านี่ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์<sup>46</sup> ซึ่งจะทำให้มีสิทธิในการรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหน้าสามัญเหนือที่ดินแปลงนั้น<sup>47</sup>

อนึ่ง สำหรับอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้ระบุการชำระค่าปรับกรณีชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไว้ในพระราชบัญญัติข้างต้น ระบุเพียงผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เป็นเจ้าของร่วมหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น ถ้าไม่ชำระพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว ระบุให้นำห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปฟ้องคดีแพ่งทางศาลบังคับให้ชำระหนี้เท่านั้น เมื่อมิได้ระบุเรื่องบทกำหนดโทษกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการบางโครงการไม่กล้าจะอาศัยอำนาจตามความในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดำเนินการกำหนดบทลงโทษกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่าย เพราะเกรงจะมีผลกระทบในแง่ของการละเมิดสิทธิส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง<sup>48</sup>

ความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทั้งหมดจำนวน 62 มาตรา มีโทษทางแพ่งต่อเจ้าของร่วมที่ปฏิเสธการชำระค่าใช้จ่ายตามที่ข้อบังคับให้อำนาจนิติบุคคล

#### ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

<sup>46</sup> มาตรา 273 ถ้าหนี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลผู้ใดในมูลอย่างหนึ่งอย่างใดตั้งจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลผู้นั้นย่อมมีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ

- (1) รักษาสงหาริมทรัพย์
- (2) .....
- (3) .....

<sup>47</sup> หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า. 170 - 171.

<sup>48</sup> พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “แก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (2).” อวาทที่ดินวันนี้. 19 - 26 ตุลาคม 2546, หน้า 88.

อาคารชุดเรียกเก็บเท่านั้น โทษทางอาญาที่มีต่อเจ้าของร่วมและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีกำหนดแต่อย่างใด<sup>49</sup>

รายการค่าใช้จ่ายการบริหารการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ควรคำนึงถึงมีดังนี้<sup>50</sup>

1. ค่าใช้จ่ายประเภทที่มีสัญญาว่าจ้าง ได้แก่ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย – ความสะอาด ค่าจ้างบริหารจัดการ ดูแลรักษาสระว่ายน้ำ และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายประเภทค่านินงาน ได้แก่ ค่าจ้างแรงงาน เงินเดือนสวัสดิการบุคลากร ค่าใช้จ่ายจัดประชุมคณะกรรมการหมู่บ้าน – ประชุมใหญ่สมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ค่าเครื่องเขียน – แบบพิมพ์ เป็นต้น

3. ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

4. ค่าใช้จ่ายประเภทซ่อมบำรุง และดูแลรักษา ได้แก่ ค่าซ่อมแซมระบบไฟฟ้า – ประปา โทรศัพท์ บ่อบำบัดน้ำเสีย ค่าเก็บขยะ เป็นต้น

5. ค่าใช้จ่ายประเภทอื่นถ้ามี ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันทรัพย์สินส่วนกลาง ค่ากำจัดปลวก มด แมลงสาป ค่าจัดซื้อทรัพย์สิน – อุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น

สาเหตุที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอ้างไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มีดังนี้

1. เพราะยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรร  
 2. เพราะยังขายที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ได้  
 3. เพราะระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะใช้งานไม่ได้  
 4. เพราะคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ไม่สามารถแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนให้กับผู้อาศัย

5. เพราะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สอดคล้องกับระเบียบข้อบังคับ

<sup>49</sup> พิลีสู่ ชูประสิทธิ์. “แก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ตอนจบ).” ดัชนีซื้อขายบ้านที่ดิน. 17 – 23 ตุลาคม 2546, หน้า 56.

<sup>50</sup> พิลีสู่ ชูประสิทธิ์. “ค่าใช้จ่ายเรียกเก็บในระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตอน 1.” อาคารที่ดินอัมพกระด. 19 – 26 มกราคม 2547, หน้า 58.

ดังนั้น หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดปัญหากับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนมาก รายรับจะเป็นตัวแปรสำคัญยิ่งที่ทำให้รายรับไม่เพียงพอกับรายจ่ายที่เกิดขึ้น

สาเหตุที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะคณะกรรมการหมู่บ้านต้องการจะผลักดันให้โครงการที่ดินจัดสรรของตนเองจดทะเบียนตามกฎหมาย เข้าระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยเร็ว<sup>51</sup> เพื่อต้องการจะอาศัยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จดทะเบียนแล้วมาบังคับกับบรรดาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีปัญหาไม่ยอมจ่ายค่าสาธารณูปโภค นอกจากนั้นยังต้องการให้มีการจัดระบบการบริหารจัดการในหลาย ๆ เรื่องให้มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการจัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายที่ถูกต้องเป็นที่ยอมรับ เสนอให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในโครงการทุกรายได้ทราบเกี่ยวกับงบประมาณค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

(8) “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” มีบทบาทและหน้าที่สำคัญต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>52</sup> ดังนี้

1. ชำระค่าใช้จ่ายการดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามอัตราส่วน กรรมสิทธิ์ที่ตนเองถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร ตามที่จดทะเบียนไว้ในข้อบังคับโดยชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นรายเดือน
2. ใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้สอดคล้องถูกต้องตามระเบียบข้อบังคับ
3. เข้าร่วมใหญ่สามัญ/วิสามัญสมาชิกที่กำหนดให้มีขึ้นปีละครั้ง โดยสามารถแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อที่ประชุมใหญ่พิจารณาได้
4. สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้ เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกลงมติอนุมัติรับรอง
5. รวมตัวกับสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น จำนวน 10 คน ขึ้นไป ยื่นฟ้องบุคคลภายนอกกรณีกระทบสิทธิของสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

<sup>51</sup> พิลีสู่ ชูประสิทธิ์. “5 ปัจจัยความยากง่ายการจดทะเบียนและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (1).” อาคารที่ดินวันนี้. 28 กันยายน – 5 ตุลาคม 2546, หน้า 80.

<sup>52</sup> พิลีสู่ ชูประสิทธิ์. “นิติบุคคลอาคารชุดกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตอนจบ).” อาคารที่ดินอัปเดต. 9 – 16 กุมภาพันธ์ 2547, หน้า 62.

ค้ำนองค์กรผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้บริหารงานโดยสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้กำกับ ความคุม ดูแลและตรวจสอบ

**(9) ใ้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร**

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (มาตรา 51 วรรคแรก)

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ใ้ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร (มาตรา 51 วรรค 2)

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้ (มาตรา 51 วรรคท้าย)

การยกเว้นดังกล่าวเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วย การยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544<sup>53</sup>

<sup>53</sup> พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544.

**มาตรา 3** ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน 2 และส่วน 3 หมวด 3 ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด 5 และอากรแสตมป์ตามหมวด 6 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายได้ รายรับ และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

**มาตรา 4** ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น สำหรับมูลค่าของฐานภาษีอันเนื่องมาจากการให้บริการในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด



พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แยกเรื่องการจัดการ และการบำรุงรักษาบริการสาธารณะกับการจัดการ และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคออกจากกัน เนื่องจากในเรื่องการให้บริการสาธารณะมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการกำกับกัน เหมือนกับสาธารณูปโภค ดังนั้น จึงไม่นำมาตรการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมาใช้ในการ บริการสาธารณะ ยกเว้นในกรณีเรื่องมาตรการฝ่าฝืนค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่ง นำมาใช้ในเรื่องการบริการสาธารณะได้โดยอนุโลม<sup>54</sup>

#### 4. การบริหารงาน การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

##### 4.1 การบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>55</sup>

ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

จะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร สมาชิก จำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด หรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนด ไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่สามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียก ประชุมใหญ่สามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ ถ้า คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลา สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือ สมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้ ในการเรียกประชุม ใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิก ทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน หนังสือนัดประชุมต้องระบุ วัน เวลา สถานที่ และ ระเบียบวาระการประชุม การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่ น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะ กำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนด ไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ก็ให้แจ้งการประชุม แต่ถ้าเป็นการ

<sup>54</sup> หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 177.

<sup>55</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร. พ.ศ. 2545. หมวด 2. ข้อ 10 – ข้อ 14.

ประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ประเด็นความยากของการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้<sup>56</sup>

1. การพิจารณาจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อาจสร้างปัญหาในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หรือผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ความในระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สอดคล้องกับความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2. การพิจารณากำหนดบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อแบ่งสัดส่วนจำนวนบุคคลในส่วนของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจไม่ลงตัว

3. การพิจารณากำหนดตัวเลขค่าใช้จ่ายจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางภายในโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งโดยทั่วไปมักพบว่าการกำหนดตัวเลขค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อจดทะเบียนเข้าสู่ระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องชำระเป็นเงินที่สูงหรือมากกว่าเดิมที่เคยชำระอยู่

4. การพิจารณากำหนดบทลงโทษกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง ทั้งในส่วนของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายย่อยในประเด็นการคิดค่าเบี้ยปรับชำระล่าช้า หรือการงดให้บริการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งอาจมีคดีความฟ้องละเมิด เรียกค่าเสียหายต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

<sup>56</sup> พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “5 ปัจจัยความยากง่ายการจดทะเบียนและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จบ).” อาคารที่ดินวันนี้. 5 - 12 ตุลาคม 2546, หน้า 92.

5. ความยากในการบริหารจัดการระหว่างบุคคลจำนวนสองฝ่าย ได้แก่ ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะทำให้สามารถจัดผลประโยชน์ในการบริหารจัดการที่ลงตัวและเหมาะสมได้

#### 4.2 การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>57</sup>

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมิไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

#### 4.3 การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>58</sup>

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการ

<sup>57</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. พ.ศ. 2545. หมวด 3. ข้อ 19 – ข้อ 20.

<sup>58</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. พ.ศ. 2545. หมวด 4. ข้อ 21 - ข้อ 23.

ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชี ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ 21 (5) ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (2) จดทะเบียนโอนที่ดิน อันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการใช้บริการ หรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- (3) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค