

บทวิเคราะห์สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แม้ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อันเนื่องมาจากผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ จะมีผลดีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นอย่างมากก็ตาม กล่าวคือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความมั่นใจว่าเมื่อที่ดินหรือบ้านในโครงการขายหมดสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจะมีคนดูแลรักษาอย่างแน่นอน โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมดร่วมกันออกค่าใช้จ่าย เพื่อนำเงินที่เก็บได้มาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้มีสภาพดีตลอดไป แต่การจัดเก็บค่าใช้จ่ายมีปัญหาหลายรายจ่ายอันเกิดจากการบริหารดูแลจัดการระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหลัก ๆ ประกอบด้วย ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างคนงานดูแลสวน สโมสร คลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ น้ำ ค่าสารเคมี ค่าซ่อม ค่าบำรุงรักษา ค่าจัดเก็บขยะ ค่าไฟฟ้า ค่าจ้างพนักงานดูแลจัดการและจัดเก็บค่าใช้จ่าย เป็นต้น แม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีข้อดีอยู่มากก็ตาม แต่ก็ยังมีปัญหาทั้งด้านกฎหมายและด้านการปฏิบัติหลายประการ เนื่องจากเป็นเรื่องใหม่ที่บัญญัติไว้เป็นครั้งแรกในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพิ่งเริ่มใช้ไม่นาน จึงยังมีปัญหาอยู่มาก และเนื่องจากประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ยังมีความรู้เรื่องนี้น้อย แต่ก็เป็นสิ่งที่ดีที่จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความเข้มแข็งในการบริหารชุมชนมากขึ้น ดังนั้น จึงต้องทำความเข้าใจศึกษาปัญหาข้อกฎหมายและข้อเท็จจริง เพื่อเป็นแนวทางปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติม กฎหมายให้เกิดผลในทางปฏิบัติที่ดีในอนาคต ซึ่งผู้เขียนได้แบ่งสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515
2. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ
3. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ

1. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 (ตามกฎหมายเก่า)

โครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 (ตามกฎหมายเก่า) นั้น เมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 69)

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ตั้งแต่ มาตรา 45 – 51 และมาตรา 70 ซึ่งบทเฉพาะกาลมาตรา 70 ให้สิทธิครอบคลุมไปถึงโครงการที่ได้มีการขออนุญาตจัดสรรภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ด้วย ดังนี้

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 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม (มาตรา 70 วรรค 2)

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 70 วรรค 3)

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ (มาตรา 70 วรรค 4)

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอน

ใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 70 วรรค 5)

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 70 วรรค 6)

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป (มาตรา 70 วรรคท้าย)

สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515

1.1 ปัญหาการตีความผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ในมาตรา 70 วรรค 4 แยกเป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค

มาตรา 70 วรรค 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เปิดช่องให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ขณะมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับ ที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรไว้ สามารถรวมตัวกันจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลง

ข้อยกเว้นของโครงการ ลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ดังนั้น โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ละทิ้งโครงการไป จึงไม่มีปัญหาว่าผู้จัดสรรที่ดินจะมีข้อโต้แย้งคัดค้านแต่อย่างใด

ทั้งนี้ เนื่องจากเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 70 วรรค 4 แล้ว ต้องปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ได้ให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 70 วรรค 5)

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป (มาตรา 70 วรรคท้าย)

กรณีที่ 2 ผู้จัดสรรที่ดินยังคงดูแลบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคบ้าง

เนื่องจากข้อความที่ว่า มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ในมาตรา 70 วรรค 4 มีปัญหาในการตีความว่า การกระทำแบบไหน แคไหน และอย่างไรของผู้จัดสรรที่ดินที่เข้าข่ายว่ามิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค อันจะมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่โครงการตั้งอยู่ในเขต เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ประเด็นนี้หากผู้จัดสรรที่ดินโต้แย้งว่าไม่ได้ละทิ้ง ยังทำหน้าที่บริหารจัดการอยู่ เช่น ผู้จัดสรรที่ดินอ้างว่ายังมีการซ่อมแซมถนน เป็นต้น ซึ่งความจริง ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ใส่ใจดูแลเท่าที่ควร เมื่อผู้จัดสรรที่ดินคัดค้าน หากคณะกรรมการหมู่บ้านหรือตัวแทนไปยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอาศัยความในมาตรานี้ เจ้าพนักงานที่ดินก็ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้

เมื่อมีการประกาศตามวรรค 5 แล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินคัดค้าน ผู้ที่มีหน้าที่ในการพิจารณาว่าผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติ หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคก็คือ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกล่าวคือ เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม (ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค) หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 70 วรรค 6)

ผู้เขียนเห็นว่าควรจะมีการทบทวน ปรับปรุง มาตรา 70 วรรค 4 โดยเพิ่มเติมว่า การกระทำอย่างไรของผู้จัดสรรที่ดินที่เข้าข่าย มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค โดยเขียนให้ชัดเจนเป็นข้อ ๆ เช่น การกระทำที่ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการ อันเป็นสาธารณูปโภคต้องเข้าข่ายอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ไม่จัดให้มีการซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่ชำรุด
2. ไม่ดำเนินการซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่ชำรุดภายใน 15 วัน ภายหลังจากที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นต้น

ดังนั้น ถ้าหากมีการเขียนให้ชัดเจนว่าอะไรที่เข้าข่ายการกระทำที่ว่าผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคแล้ว ปัญหาต่าง ๆ ก็จะหมดไป ผู้จัดสรรที่ดินจะได้แย้งคัดค้าน ไม่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ หากการกระทำของตนเข้าข่ายข้อใดข้อหนึ่งที่กฎหมายกำหนดไว้

อนึ่ง การจะพิจารณาเพิ่มเติมข้อความให้ชัดเจนขึ้นในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 70 วรรค 4 จะต้องใช้เวลาในการพิจารณานาน มีขั้นตอนยุ่งยาก จึงควรออกเป็นประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดการกระทำของผู้จัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ที่เข้าข่ายมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทน

1.2 ปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ ต่อมาต้องการเปลี่ยนรูปแบบมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โครงการจัดสรรที่ดินขณะประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับ ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะจัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านบริหารดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และมีจำนวนไม่น้อยที่จดทะเบียนจัดตั้งในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล สมาคม มูลนิธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เมื่อจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่น ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ที่ได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้ง 5 รูปแบบนี้ หากมีการเลิกนิติบุคคล เมื่อได้ชำระบัญชีแล้วหากยังมีทรัพย์สินเหลืออีก ให้ดำเนินการตามกฎหมายของนิติบุคคลนั้น ๆ ดังนี้

บริษัทและห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ในกรณีมีทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทเหลืออยู่ หลังจากชำระให้แก่เจ้าหนี้แล้ว ก็ต้องแบ่งคืนให้แก่ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1269) ดังนั้นสามารถโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

สมาคม เมื่อได้ชำระบัญชีแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด จะแบ่งให้แก่สมาชิกของสมาคมนั้นไม่ได้ ทรัพย์สินที่เหลือนั้นจะต้องโอนให้แก่สมาคมหรือมูลนิธิหรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับสาธารณกุศล ตามที่ได้ระบุชื่อไว้ในข้อบังคับของสมาคม หรือถ้าข้อบังคับไม่ได้ระบุชื่อไว้ก็ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ แต่ถ้าข้อบังคับของสมาคมหรือที่ประชุมใหญ่มิได้ระบุรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไว้ หรือระบุไว้แต่ไม่สามารถปฏิบัติได้ ให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นตกเป็นของแผ่นดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 107) ดังนั้นจึงไม่สามารถโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

มูลนิธิ เมื่อได้ชำระบัญชีแล้ว ให้โอนทรัพย์สินของมูลนิธิให้แก่มูลนิธิหรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ตามมาตรา 110 ซึ่งได้ระบุชื่อไว้ในข้อบังคับของมูลนิธิ ถ้าข้อบังคับของมูลนิธิมิได้ระบุชื่อมูลนิธิหรือนิติบุคคลดังกล่าวไว้ พนักงานอัยการผู้ชำระบัญชีหรือผู้มีส่วนได้เสีย

คนหนึ่งคนใด อาจร้องขอต่อศาลให้จัดสรรทรัพย์สินนั้นแก่มูลนิธิหรือนิติบุคคลอื่นที่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์ใกล้เคียงที่สุดกับวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 134 วรรคแรก)

ถ้ามูลนิธินั้นถูกศาลสั่งให้เลิกตามมาตรา 131 (1) หรือ (2) หรือการจัดสรรทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งไม่อาจกระทำได้ ให้ทรัพย์สินของมูลนิธิตกเป็นของแผ่นดิน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 134 วรรคท้าย) ดังนั้น จึงไม่สามารถโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

สหกรณ์ เมื่อได้ชำระหนี้ของสหกรณ์แล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้ผู้ชำระบัญชีจ่ายตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) จ่ายคืนเงินค่าหุ้นให้แก่สมาชิกไม่เกินมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว
 (2) จ่ายเป็นเงินปันผลตามหุ้นที่ชำระแล้ว แต่ต้องไม่เกินอัตราที่นายทะเบียนสหกรณ์กำหนดตามความเห็นชอบของคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ สำหรับสหกรณ์แต่ละประเภท

(3) จ่ายเป็นเงินเฉลี่ยคืนให้แก่สมาชิกตามส่วนธุรกิจที่สมาชิกได้ทำไว้กับสหกรณ์ในระหว่างปี ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ถ้ายังมีทรัพย์สินเหลืออยู่อีก ให้ผู้ชำระบัญชีโอนให้แก่สหกรณ์อื่นหรือสันนิบาตสหกรณ์แห่งประเทศไทยตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือด้วยความเห็นชอบของนายทะเบียนสหกรณ์ ในกรณีที่ไมอาจเรียกประชุมใหญ่ได้ ภายในสามเดือนนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จ (พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 มาตรา 86) ดังนั้น จึงไม่สามารถโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

หากโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในรูปสมาคม มูลนิธิ หรือสหกรณ์ ก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ ซึ่งนิติบุคคลทั้ง 3 รูปแบบข้างต้น เมื่อมีการเลิกนิติบุคคล หากมีทรัพย์สินเหลือจากการชำระบัญชี กฎหมายของนิติบุคคลประเภทนั้น ๆ บัญญัติห้ามโอนให้แก่นิติบุคคลประเภทอื่น ยกเว้นโอนให้แก่นิติบุคคลประเภทเดียวกัน ปัญหาที่ว่าภายหลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศบังคับใช้แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะทำได้หรือไม่ อย่างไร เช่น ได้จัดตั้งเป็นสหกรณ์และได้โอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่สหกรณ์แล้วก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ ซึ่งกฎหมายสหกรณ์บัญญัติห้ามโอนทรัพย์สินของสหกรณ์ให้นิติบุคคลอื่น ยกเว้นสหกรณ์ด้วยกัน กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนเลิกสหกรณ์และชำระบัญชี ทรัพย์สินที่สหกรณ์เหลืออยู่ หรือที่

สหกรณ์รับผิดชอบอยู่ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนให้แก่สหกรณ์อื่น หรือสันนิบาตสหกรณ์แห่งประเทศไทย ตามมติของที่ประชุมใหญ่โดยความเห็นชอบของนายทะเบียน (พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 มาตรา 86) ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการเปลี่ยนรูปแบบใหม่เป็นจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงไม่สามารถทำได้ เพราะ สหกรณ์ไม่สามารถโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แม้กฎหมายการจัดสรรที่ดินเปิดช่องให้รับโอนได้ แต่กฎหมายสหกรณ์ปิดช่องไม่ให้โอน

ผู้เขียนเห็นว่าควรจะคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยบัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมขึ้นอีกมาตราหนึ่งให้โครงการจัดสรรที่ดินที่บริหารจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และแก้ไขบทบัญญัติของสมาคม มูลนิธิ และสหกรณ์ให้สามารถโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์รับกันระหว่างกฎหมายเหล่านี้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอันจะทำให้สามารถเปลี่ยนรูปแบบการบริหารจัดการจากรูปแบบเดิมนี้เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ถึงแม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หากจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามมาตรา 44 (1) ทำให้สมาชิกต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 หากชำระล่าช้าต้องจ่ายค่าปรับตามมาตรา 50 การจดทะเบียน สิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร และเงินที่ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้รับยกเว้นภาษี ตามมาตรา 51 และมีกรอบระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ทำให้มีสภาพบังคับมากขึ้นก็ตาม โดยระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วย การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 10 กำหนดให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิกผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 ข้อ 5 กำหนดให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ ข้อ 7 กำหนดให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย

และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ และข้อ 9 กำหนดให้การแจ้งตามข้อ 7 ต้องระบุ ค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป และตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งแจ้งให้ทราบว่า หนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้ นุริมสิทธิในมูลรักษายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ถึงแม้กฎหมายจะบัญญัติให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นมีสภาพบังคับมากขึ้นก็ตาม แต่หากมองใน ภาพรวมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดีกว่าการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพราะมี การกำหนดอำนาจหน้าที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างชัดเจน ในมาตรา 48 กำหนดให้มี คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการและเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตาม มาตรา 46 เป็นต้น ทำให้การบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรมีระบบที่ดี ง่ายในการทำความเข้าใจและปฏิบัติตามมากกว่านิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

2. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ (ตามกฎหมายใหม่)

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ตั้งแต่มาตรา 45 – 51 ในหมวด 4 ว่าด้วยการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ และมาตรา 70 ในบทเฉพาะกาล

ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 ดังนี้

สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คง สภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำ ยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการ บำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน บัญญัติไว้ในมาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บัญญัติไว้ในมาตรา 45 ดังนี้

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนอื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด 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

สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน
เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ

ปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการ หรือไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด และผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามลำดับ
ที่สองตามมาตรา 44 (2) แล้ว ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่

ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5)⁵⁹ แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรรดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบ
วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน มาตรา 44 (1) แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการ
หรือไม่สามารถดำเนินการภายในกำหนด อันเนื่องจากไม่เข้าใจจึงเพิกเฉยไม่ให้ความสำคัญ หรือ
เนื่องจากไม่สามารถรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตาม
แผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินได้รับ
อนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามวิธีการลำดับที่สอง
มาตรา 44 (2) หากภายหลังต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเปลี่ยนใจต้องการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรใหม่อีก

ผู้เขียนเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครอง
ประโยชน์ของผู้บริโภค ซึ่งก็คือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั่นเอง ดังนั้นหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่
น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการต้องการจะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรใหม่ก็น่าจะทำได้ โดยเพิ่มบทบัญญัติอีกหนึ่งมาตราในพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และให้หน่วยงานที่รับบริหาร
จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและรับโอนสาธารณูปโภคตามวิธีที่สองไปแล้ว ต้องโอน
สาธารณูปโภคคืนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพราะการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้น

⁵⁹ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภค พ.ศ. 2545.

การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้ง
โครงการแล้วเสร็จ

หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงต้องการจะดูแลบริหารจัดการกันเอง ก็ยังเป็นสิ่งที่ดีเพราะจะดูแลบริหารจัดการกันได้ดีกว่าให้คนอื่นดูแลบริหารจัดการแทน

3. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ (เป็นสภาพปัญหาทั้งของโครงการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเก่า และโครงการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายใหม่)

สืบเนื่องจากประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ข้อ 1 ได้ให้คำนิยามคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทนและมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 ได้ให้คำนิยามคำว่า

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

มาตรา 21 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขออนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร หรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมด หรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

- (7) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- (9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- (10) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

จะเห็นว่าทั้งประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้ได้เฉพาะกับโครงการแบ่งขายที่ดินที่ผู้ประกอบการมีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น ดังนั้น โครงการแบ่งขายที่ดินที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จะไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายทั้ง 2 ฉบับดังกล่าวแต่อย่างใด

สำหรับโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้น สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ (มาตรา 43 วรรคแรก)

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 43 วรรคท้าย)

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใต้อำนาจที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
- (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

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

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 45)

สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ

3.1 ปัญหาโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร

โครงการที่ดินแบ่งขายขณะมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับ และโครงการที่ดินแบ่งขายเมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรโครงการดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งโครงการลักษณะนี้มีจำนวนมาก กฎหมายการจัดสรรที่ดินจะไม่บังคับคุ้มครองถึงผู้ซื้อที่ดินโครงการเหล่านี้ จึงไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและส่งผลให้ต้องประสบปัญหาด้านบริหารจัดการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งสาเหตุส่วนหนึ่งที่ผู้ประกอบการสามารถหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินได้ เนื่องมาจากเจ้าหน้าที่แนะนำและให้ความร่วมมือในการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน

โครงการที่ดินแบ่งขายดังกล่าว เมื่อผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามขั้นตอนของมาตรา 44 (1) และบทเฉพาะกาลในมาตรา 70 วรรค 3 และ วรรค 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

กล่าวคือ โครงการที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร และได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ตามมาตรา 44 (1) สำหรับโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ตามมาตรา 70 วรรค 3 และ วรรค 4 ดังนี้

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 70 วรรค 3)

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ (มาตรา 70 วรรค 4)

เนื่องจากกฎหมายทั้งสองฉบับบังคับให้โครงการที่ดินแบ่งขาย ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปจะต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ดังนั้น โครงการที่ดินแบ่งขายโครงการใดไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ก็จะไม่อยู่ในบังคับของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ส่งผลให้ไม่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เท่าที่ผ่านมามีบรรดาผู้ซื้อที่ดินโครงการดังกล่าว จำเป็นต้องจัดการรับผิดชอบดูแลกันเอง ซึ่งปัญหาโครงการดังกล่าวนี้ แยกได้เป็น 3 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 ผู้ประกอบการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างดี

บางโครงการแม้ผู้ประกอบการจะไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร แต่ก็ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคเหมือนโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรทุกประการ ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะมีความรับผิดชอบต่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นอย่างดี หากไม่ต้องการดูแลด้วยตนเอง เพราะเกรงว่าจะเป็นภาระตกทอดแก่ลูกหลาน ก็จะจัดให้มีการเลือกตั้งกรรมการหมู่บ้าน โดยเลือกจากผู้ซื้อที่ดินในโครงการประมาณ 11 – 21 คน เป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน ทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง เก็บเงินค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง ออกกฎระเบียบข้อบังคับใช้ภายในโครงการ เป็นต้น ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านก็จะทำหน้าที่อย่างเข้มแข็ง แต่ก็มีปัญหาเนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน หากผู้

ซื้อที่ดินคนใดไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้ประกอบการหรือคณะกรรมการหมู่บ้านก็ไม่สามารถบังคับให้ชำระได้

กรณีที่ 2 ผู้ประกอบการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคบ้าง

โครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรไว้ และผู้ประกอบการยังดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคบ้าง เช่น ยังมีการซ่อมแซมถนนที่พังชำรุดบ้าง ส่งผลให้สาธารณูปโภคเสื่อมโทรม ประสิทธิภาพในการใช้งานลดน้อยลงไปมาก

กรณีที่ 3 ผู้ประกอบการละทิ้งโครงการไป ไม่ได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

โครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรไว้ และผู้ประกอบการละทิ้งไม่จัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการขนาดเล็ก และขนาดกลาง ที่ไม่ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคเหมือนกับโครงการที่ผู้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรร ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการโครงการเหล่านี้เมื่อโอนสิทธิในที่ดินให้กับผู้ซื้อที่ดินแล้ว ก็จะละทิ้งโครงการไปไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือไม่ได้จัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อผู้ซื้อที่ดินจะได้ดูแลบริหารจัดการกันเอง ดังนั้น เมื่อผู้ประกอบการละทิ้งไป จึงไม่มีคนดูแลบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี สภาพโครงการก็จะชำรุดทรุดโทรมลงเรื่อย ๆ ไม่มีความเป็นระเบียบเนื่องจากไม่มีกฎระเบียบ ข้อบังคับ ทำให้ราคาที่ดินและบ้านเสื่อมค่าลงอย่างรวดเร็ว คุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัยหมดไป

ปัญหานี้ผู้เขียนมีความเห็นและขอเสนอแนะทางแก้ไขเป็น 2 วิธี ดังนี้

วิธีที่ 1 ควรปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติมคำนิยามในมาตรา 4 ให้หมายความรวมถึงผู้ประกอบการโครงการที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินด้วย

เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้ผู้ประกอบการมีหน้าที่ยื่นขออนุญาตจัดสรร เมื่อผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ก็สมควรจะลงโทษผู้ประกอบการแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยเพิ่มโทษในมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้นัก เพื่อให้ผู้ประกอบการที่มีเจตนาจะหลีกเลี่ยงกฎหมายเกิดความเกรงกลัว เช่น กำหนดโทษจำคุกไม่เกิน 5 ปี และปรับเป็น 10% ของมูลค่าก่อสร้างโครงการ เป็นต้น ซึ่งโทษจำคุกไม่เกิน 5 ปีนั้น เทียบเคียงจากความผิดอาญาฐานฉ้อโกงประชาชน ในประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 343 ซึ่งผู้กระทำความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ สำหรับโทษปรับนั้นหากปรับเป็นจำนวนเงินน้อยก็จะไม่เกิดผลในทางปฏิบัติ จึงควรกำหนดจากมูลค่าก่อสร้างโครงการของแต่ละโครงการ เป็นการกำหนดตามฐานะของผู้ประกอบการ ซึ่งปัจจุบันอัตราโทษตามมาตรา 59

สำหรับความผิดที่จัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 21 มีโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท โดยได้มีการบัญญัติไว้ตั้งแต่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 35⁶⁰ แล้ว เพียงแต่ มาตรา 59 มีการเพิ่มโทษสูงขึ้นกว่าเดิม

สำหรับผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นผู้บริโภคไม่ควรจะได้รับผลกระทบในเรื่องนี้ รัฐควรจะให้ความคุ้มครองรักษาประโยชน์ผู้ซื้อซึ่งมีจำนวนมาก เนื่องจากไม่ใช่ความผิดของผู้ซื้อ และเรื่อง การจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นเรื่องภายหลังการโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้ซื้อแล้ว ซึ่งผู้ซื้อ ที่ดินเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง มีส่วนได้ก็คือได้ใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคอย่างมี ประสิทธิภาพ มีคุณภาพชีวิตและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี หากมีการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษา สาธารณูปโภคอย่างดี มีกฎระเบียบ ข้อบังคับปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน มีส่วนเสียก็คือ หาก สาธารณูปโภคขาดการดูแลบำรุงรักษา ก็จะทำให้สาธารณูปโภคชำรุดทรุดโทรมลงอย่างรวดเร็ว สภาพชุมชนไม่น่าอยู่ ไม่มีกฎระเบียบข้อบังคับที่จะปฏิบัติร่วมกัน ต่างคนต่างมีอิสระในการ กระทำการ ทำให้ชุมชนขาดระเบียบวินัยในการอยู่ร่วมกัน ต่างกับผู้ประกอบการซึ่งเมื่อทำ โครงการเสร็จและโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้ซื้อแล้ว ก็ไม่มีผลประโยชน์ในโครงการอีกต่อไป จึงไม่มี ส่วนได้เสียในสาธารณูปโภค และไม่ได้รับผลกระทบใด ๆ เกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษา สาธารณูปโภค ดังนั้นควรแยกเรื่องการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคออกจากเรื่อง การจัดให้มี และเนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินบริหารจัดการ สาธารณูปโภคกันเองได้ดี เพราะมีกฎหมายรองรับ อำนาจหน้าที่มีสภาพบังคับ เมื่อได้รับความ ร่วมมือจากผู้ซื้อที่ดินในการจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมากขึ้น ก็สามารถนำเงินที่ได้รับนั้นไป บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้อย่างเต็มที่ สมาชิกหรือผู้อยู่อาศัยในโครงการก็จะมี คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่ มีสุขภาพจิต สุขภาพกายที่ดี ลูกหลานอยู่ดีมีสุข เป็น พลเมืองที่ดีของชาติต่อไป ดังนั้นรัฐควรส่งเสริมสนับสนุนให้ผู้ซื้อที่ดินไม่ว่าจะเป็นโครงการที่ ผู้ประกอบการขออนุญาตจัดสรร หรือโครงการที่ผู้ประกอบการไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร ให้ สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ซึ่งก็เป็นการลดภาระของรัฐเองด้วย เนื่องจากความจริง แล้ว หน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่ประชาชนนั้น เป็นหน้าที่ของรัฐโดยตรง ซึ่งเมื่อสนับสนุนให้ประชาชนในชุมชนสามารถบริหารจัดการดูแลกันเองได้ ก็เป็นการประหยัด งบประมาณของแผ่นดินโดยตรงด้วย

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286. พ.ศ. 2515

⁶⁰ ข้อ 35 ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่ง (ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับ อนุญาตจากคณะกรรมการ) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท.

ผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมความหมาย คำนิยาม ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้

“ผู้จัดสรรที่ดิน” ให้หมายความรวมถึง ผู้ประกอบการโครงการที่ดินแบ่งขายที่ไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” ให้หมายความรวมถึง ผู้ซื้อที่ดินโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรด้วย

“บริการสาธารณะ” ให้หมายความรวมถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรด้วย

และผู้เขียนเห็นว่า ควรเพิ่มเติมอีก 1 หมวด ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นหมวดว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรด้วย เพื่อผู้ซื้อที่ดินโครงการเหล่านี้จะได้เข้าสู่ระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เพราะเป็นกฎหมายที่ออกมาเป็นคุณกับประชาชน ควรจะแยกในส่วนขั้นตอนการจัดสรรที่ดินซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการที่จะต้องดำเนินการสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ปรับปรุงที่ดินและแบ่งแยกสิทธิในที่ดิน ออกจากส่วนขั้นตอนการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง ซึ่งในส่วนการบริหารจัดการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคนี้ ผู้ที่ได้รับผลกระทบเดือดร้อนอย่างแท้จริง และโดยตรงเป็นผู้ซื้อที่ดิน ไม่ใช่ผู้ประกอบการแต่อย่างใด

แม้โครงการที่ไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร จะไม่มีแผนผังโครงการอยู่กับเจ้าพนักงานที่ดิน แต่การที่จะทราบว่ามีแปลงย่อยกี่แปลง แปลงใดเป็นแปลงสาธารณูปโภค ซึ่งปัญหาเหล่านี้สามารถหาหลักฐานได้ โดยดูจากใบโบรชัวร์ (ซึ่งจะมีแผนผังโครงการทั้งหมดผู้ประกอบการจะแจกให้แก่ผู้ซื้อขณะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน) ว่าโครงการนี้มีแปลงย่อยจำนวนกี่แปลง เพื่อจะได้ทราบว่าจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยของแผนผังโครงการคือจำนวนเท่าใด ซึ่งเป็นองค์ประชุมในการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือโดยคณะกรรมการหมู่บ้านรับรองก็ได้ เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านจะทราบว่าจำนวนแปลงที่พวกเขาบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมีกี่แปลง เจ้าของแปลงชื่ออะไร หากไม่ทราบชื่อเจ้าของแปลงก็สามารถตรวจสอบรายชื่อได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดที่โครงการนั้นตั้งอยู่ในเขต ซึ่งสามารถตรวจได้ไม่ยากเพราะเป็นที่ดินแปลงติด ๆ กัน สิทธิในที่ดินจะเรียงเลขเป็นลำดับ

ไป ดังนั้นแม้ผู้ประกอบการจะไม่มอบแผนผังโครงการและรายชื่อผู้ซื้อที่ดินแต่ละแปลงให้ ก็ไม่มีปัญหาในการตรวจสอบแต่อย่างใด

อนึ่ง สำหรับโครงการที่ผู้ประกอบการละทิ้งไปไม่ได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้ซื้อที่ดินได้รับความเดือดร้อนมาก หากจะรอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ก็อาจจะช้าไม่ทันการ เกิดความเสียหายมากขึ้น เพราะการแก้กฎหมายนั้น ต้องใช้เวลาพิจารณานาน ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินก็อาจจะรวมตัวกันยื่นคำร้องต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย หรือศาลปกครองให้มีคำสั่งให้กรมที่ดินพิจารณาอนุมัติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งกรมที่ดินอาจจะพิจารณารายละเอียดต่าง ๆ แล้วอนุมัติเป็นโครงการ ๆ ไปก็ได้ เป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน

วิธีที่ 2 ในกรณีที่ไม้อาจแก้ไขเพิ่มเติมคำนิยามและเพิ่มเติมอีก 1 หมวดได้ตามวิธีที่ 1 ที่กล่าวข้างต้น รัฐก็ควรจะหาวิธีอื่นที่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินโครงการที่ผู้ประกอบการไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินโครงการเหล่านี้สามารถบริหารจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกันเองได้ โดยมีกฎหมายรองรับคล้าย ๆ กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สิ่งที่สำคัญอย่างยิ่งก็คือ จะต้องมิขบถบัญญัติกฎหมายให้สาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการได้จัดให้มีขึ้น เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินในโครงการทุกแปลง และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบล้างหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ซึ่งหลักเกณฑ์นี้เทียบเคียงกับมาตรา 43 วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบล้างหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

สืบเนื่องจากสาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการได้จัดให้มีขึ้น เช่น ถนน ทางเท้า สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา รั้วรอบโครงการและสะพาน เป็นสาธารณะประโยชน์ที่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการใช้ร่วมกัน แม้จะเป็นโครงการที่ผู้ประกอบการไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร รัฐก็ควรคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินให้สามารถใช้สาธารณูปโภคได้ตลอดไป โดยให้สาธารณูปโภคดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมโดยบทบัญญัติของกฎหมาย เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินในโครงการทุกแปลง และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบล้างหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ (เทียบเคียง มาตรา 43 วรรคแรก) และให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมรดกซื้อ

ขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระการจำนอง (เทียบเคียงมาตรา 30 วรรค 2) ห้ามมิให้ผู้ประกอบการก่อสร้างผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (เทียบเคียงมาตรา 33 วรรคแรก) ซึ่งจะเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินโครงการดังกล่าว ไม่ให้ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

3.2 ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังนี้

วิธีที่หนึ่ง จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น วิธีที่สอง ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และวิธีที่สาม ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์

สำหรับโครงการที่สร้างขณะประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับ จะมีบทเฉพาะกาลในมาตรา 70 วรรค 3 ให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็คือ ยังมีโครงการจัดสรรที่ดินเฟสใหม่ ต้องใช้ทางเข้า – ออก ร่วมกันกับโครงการแรก ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่มองว่า หากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว การดำเนินการต่าง ๆ จะไม่สะดวก ต้องขออนุญาตคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะมีอำนาจในการต่อรองและผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเสียค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแปลงที่ยังขายไม่หมดด้วย จึงไม่ต้องการพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการจะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่อาจทำได้ เพราะกฎหมายให้สิทธิผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้เลือกแต่ฝ่ายเดียว ไม่ได้ให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเลือกแต่อย่างใด

ผู้เขียนเห็นว่าควรจะมีการแก้ไขมาตรา 44 โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 หลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่รับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพียงวิธีเดียวเท่านั้น เพราะนิติ

บุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมาย (มาตรา 48) และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจในการกำกับดูแล

สำหรับการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบอื่น ๆ ยังมีข้อเสียน้อยมาก ดังนี้

รูปแบบวิธีที่หนึ่งตามมาตรา 44 (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด มีข้อเสียคือ ไม่มีกฎหมายกำหนดอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจนไว้เหมือนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

รูปแบบวิธีที่สองตามมาตรา 44 (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้น มีข้อเสีย คือ ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้เสนอวิธีดำเนินการเพียงฝ่ายเดียว โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีส่วนเสนอความคิดเห็นใด ๆ กรรมการหมู่บ้านซึ่งสมาชิกภายในโครงการเลือกตั้งขึ้น ไม่มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

รูปแบบวิธีที่สามตามมาตรา 44 (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ มีข้อเสียคือ ถนนในโครงการ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ บุคคลภายนอกสามารถใช้ได้ ความเป็นส่วนตัวจะมีน้อยลง สาธารณูปโภคจะทรุดโทรมเร็ว เนื่องจากราชการขาดงบประมาณในการดูแลรักษา

ดังนั้น ควรจะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นวิธีที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับประโยชน์สูงสุดเพียงวิธีเดียวเท่านั้น เพื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกันเองโดยตรงตั้งแต่เริ่มแรก โดยมีกฎหมายรองรับและมีสภาพบังคับและเพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในภายหลังด้วย กล่าวคือหากมีการให้สิทธิผู้จัดสรรที่ดินเลือกเช่นที่เป็นอยู่ในกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับปัจจุบัน ก็จะทำให้อาจจะมีการบริหารจัดการโดยรูปแบบอื่นก่อน หรือโดยบุคคลอื่นมาก่อน ต่อมาหากต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็จะมีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่ชำรุดให้มีสภาพดีเหมือนเดิมว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้ชำระ ก็จะทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในภายหลังมีปัญหาอีก สาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทุกคน ไม่มีใครที่จะดูแลทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการได้ดีกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการด้วยตนเอง เมื่อมีกฎหมายรองรับ มีสภาพบังคับ

อนึ่ง ผู้เขียนเห็นว่าควรเพิ่มเติมบทบัญญัติอีกหนึ่งมาตรา ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยกันจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตาม

แผนผังโครงการ เพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (3) แล้ว อันเนื่องมาจากมีพฤติกรรมที่หาประโยชน์จากสาธารณูปโภค หรือมีพฤติกรรมที่ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค แม้มาตรา 43 วรรค 2 จะบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่หากผู้จัดสรรที่ดินยังใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคอยู่ ก็จะไม่ยอมพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และควรเพิ่มเติมในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ให้ผู้จัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 มีกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หากไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหลังจากครบกำหนดนี้แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด มาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เนื่องจากประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ไม่ได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เหมือนกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 วรรค 2 แต่อย่างใด

สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. 2515 – 2547 (ข้อมูลของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน) โครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 มีประมาณ 8,289 โครงการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ถึง ณ เดือนมิถุนายน 2547 มีประมาณ 1,075 โครงการ ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการเหล่านี้อาจได้รับความเดือดร้อนจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่

สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ
ตั้งแต่ พ.ศ. 2515 – 2530
(ข้อมูลของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน)

ปี พ.ศ.	ออกใบอนุญาตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด (จำนวนราย)
2515	-
2516	-
2517	2
2518	2
2519	-
2520	-
2521	2
2522	-
2523	-
2524	-
2525	22

2526	97
2527	121
2528	142
2529	171
2530	315
รวม	874

สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ
ตั้งแต่ พ.ศ. 2531 – พ.ศ. 2547

ปี พ.ศ.	ออกใบอนุญาต		
	กรุงเทพฯ (จำนวนราย)	ต่างจังหวัด (จำนวนราย)	รวมทั้งประเทศ
2531	480	99	579
2532	433	264	697
2533	442	270	712
2534	466	247	713
2535	303	264	567
2536	283	251	534
2537	304	362	666
2538	266	357	623
2539	240	482	722
2540	297	590	887

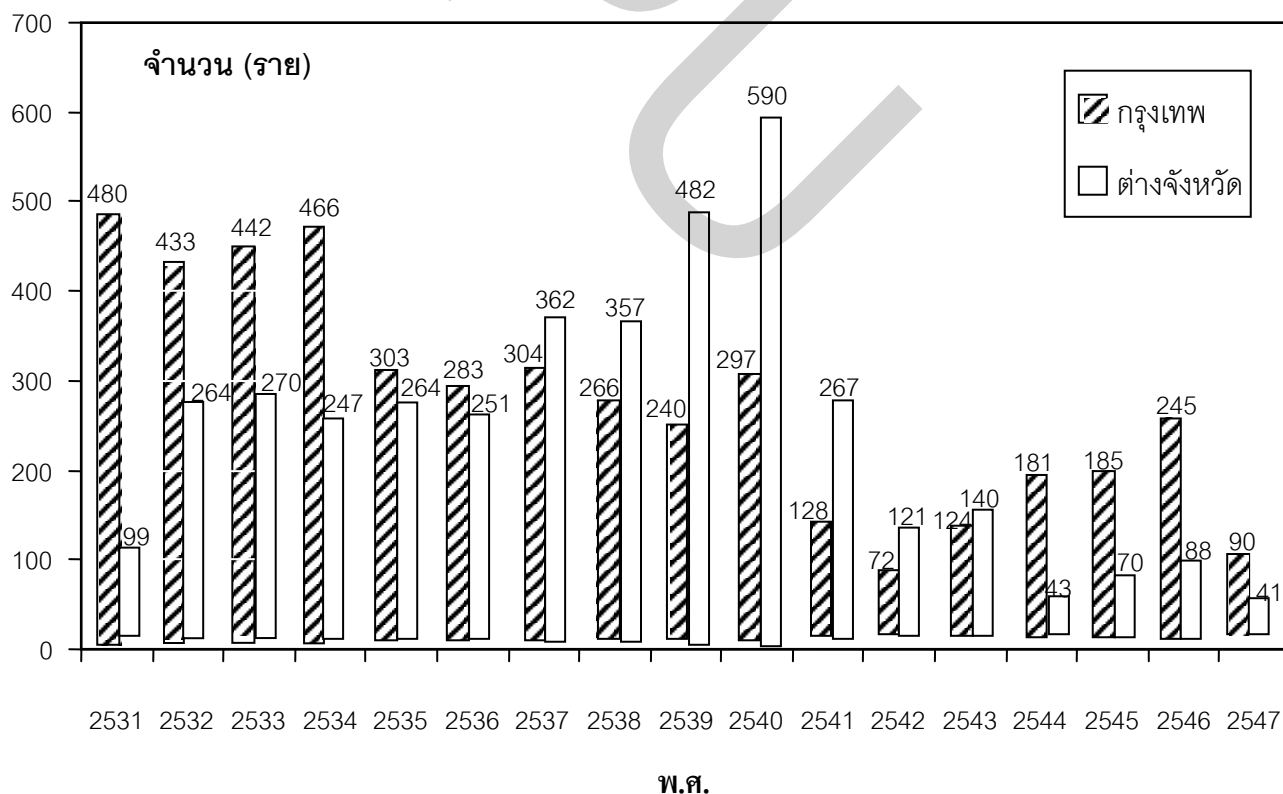
2541	123	267	390
2542	72	121	193
2543	124	140	264
2544	181	43	224
2545	185	70	255
2546	245	88	333
2547*	90	41	131
รวม	4,534	3,956	8,490

* หมายเหตุ : พ.ศ. 2547 (เป็นรายงานการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินมายังกรมที่ดิน ณ เดือนมิถุนายน)

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2547

ที่มา สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ



หมายเหตุ : พ.ศ. 2547 เป็นข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน (สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

3.3 ปัญหาความยากในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 บัญญัติให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

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

กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 2 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา 45 ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 5 ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากรบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(4) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (1) ให้แล้วเสร็จ แต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 5 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อนึ่ง เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นกฎหมายใหม่ หากพิจารณาเทียบเคียงกับนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดนั้นเกิดขึ้นทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายแรก หรือหลายรายให้แก่ผู้ซื้อ โดยกฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกัน (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31) สำหรับการลงมติต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 48)

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมวด 5 ว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอน และผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยนำสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้ผู้นั้นเอง

(2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ผู้เขียนมีความเห็นว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งตามมาตรา 45 นั้น เป็นจำนวนที่สูง เนื่องจากถ้าเป็นโครงการเล็กมีแปลงย่อยน้อยจะไม่ค่อยมีปัญหาการรวมตัวกันเป็นไปได้ง่าย สามารถรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งได้ไม่ยาก แต่ถ้าเป็นโครงการใหญ่มีแปลงย่อยมาก การที่จะรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแผนผังโครงการ เพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นเรื่องยาก เพราะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางคนไม่ให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ บางคนเพิกเฉยไม่ใส่ใจเพราะไม่มีเวลา บางคนเห็นว่าเป็นเรื่องไกลตัว และส่วนใหญ่ยังไม่มีความเข้าใจ เนื่องจากเป็นกฎหมายใหม่เพิ่งเริ่มใช้ไม่นานเมื่อปี 2543 จึงทำให้มีปัญหาในการรวบรวมจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ แม้จะสามารถมอบอำนาจได้ ก็เป็นภาระแก่คณะกรรมการหมู่บ้านที่จะต้องไปอธิบายทำความเข้าใจให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละคนเข้าใจเพื่อขอมอบอำนาจให้ลงมติแทน ต้องใช้เวลามาก ซึ่งกรรมการหมู่บ้านแต่ละคนก็มีงานที่จะต้องทำหาเลี้ยงชีพตนเองและครอบครัวจึงไม่ค่อยมีเวลา หากมาไม่ครบองค์ประชุม ก็จะทำให้เกิดความเบื่อหน่ายแก่คนที่มีความรับผิดชอบและตั้งใจมาประชุมครั้งแรก การให้ความร่วมมือในครั้งต่อไปก็จะลดลงเรื่อย ๆ เพราะเกรงว่าจะมาเกือบเหมือนครั้งก่อน การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถ้าเทียบเคียงกับนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดจัดตั้งได้ง่ายกว่ามาก เพียงมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อ

รายเดียว หรือหลายราย ในครั้งแรกก็จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันเลย สืบเนื่องมาจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับนิติบุคคลอาคารชุด มีองค์ประกอบ มีวัตถุประสงค์ มีลักษณะ และมีการดำเนินการไม่เหมือนกันทีเดียว ในเรื่องนิติบุคคลอาคารชุดมีแนวคิดจากการที่อาคารชุดเป็นการอยู่อาศัยโดยการใช้ทรัพย์สินส่วนตัวเกี่ยวพันกับทรัพย์สินกลาง โดยการบริหารให้อาคารชุดอยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยดีขึ้นไป ส่วนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสิ่งที่อยู่นอกที่ดินแปลงที่ซื้อ ที่มีการเชื่อมโยงใช้ด้วยกัน เช่น ทางสาธารณะ สาธารณูปโภคต่าง ๆ การเก็บขยะ การชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การทำให้สิ่งแวดล้อมมีคุณภาพชีวิตที่ดี เป็นต้น ฉะนั้น บางส่วนจะมีส่วนคล้ายกับนิติบุคคลอาคารชุด แต่ในขณะที่เดียวกัน บางส่วนก็แยกออกมาต่างหาก ปัญหาสำคัญของอาคารชุด ก็คือ ปัญหาที่จอดรถ การใช้พื้นที่รวมด้วยกันทั้งในห้องชุดและนอกห้องชุด การซ่อมรอยร้าวระหว่างชั้น และเรื่องการใช้ลิฟท์ ฯลฯ แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะไม่มีเรื่องเหล่านี้ เพราะฉะนั้นในเรื่องการดูแลบริหารจัดการก็จะแตกต่างกัน กรณีอาคารชุดถ้าไม่มีนิติบุคคลหรือคนกลางหรือตัวแทนมาบริหารจัดการ จะเกิดปัญหามากมาย จะอยู่ร่วมกันไม่ได้ ทำให้ตัวอาคารชุดยิ่งอยู่ยิ่งราคาตกต่ำลงเรื่อย ๆ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องให้เกิดนิติบุคคลอาคารชุดทันทีเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อรายแรก เพื่อให้สามารถบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ อันจะทำให้เจ้าของร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันอย่างมีระเบียบ มีความสงบสุขเรียบร้อย มีสิ่งแวดล้อมและมีคุณภาพชีวิตที่ดีตลอดไป สำหรับโครงการจัดสรรที่ดินนั้น แม้ไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถอยู่ได้ ปัญหาจะเกิดน้อยกว่าอาคารชุด

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ถึงแม้การใช้หลักเสียงส่วนใหญ่ของมาตรา 45 จะเป็นสิ่งที่ถูกต้อง เพราะการที่จะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรับภาระเพิ่มขึ้นจากเดิม เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 แล้ว กฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47 วรรคแรก) ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ (มาตรา 49 วรรค 2) หากชำระล่าช้าจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด (มาตรา 50 วรรคแรก) หากค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน (มาตรา 50 วรรค 2) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรับภาระเพิ่มขึ้น จากเดิมไม่มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วมีหน้าที่ต้องชำระ จึงควรเป็นมติของเสียงส่วนใหญ่ แต่เนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็น

เรื่องใหม่ เพิ่งบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นครั้งแรก ผู้ซื้อที่ดินส่วนใหญ่ยังไม่เข้าใจถึงประโยชน์ที่ตนเองและครอบครัวจะได้รับ ประกอบกับเห็นว่าเป็นเรื่องไกลตัว ตนเองไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง เมื่อเห็นว่าตนเองไม่มีส่วนได้เสียโดยตรงก็จะไม่ให้ความสนใจ จึงเกิดปัญหาในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้เขียนมีความเห็นว่า เพื่อให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบรรลุผลตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ควรเพิ่มเติมอีกวรรคหนึ่งในมาตรา 45 โดยยังถือหลักเสียงส่วนใหญ่เหมือนเดิม แต่เพิ่มขึ้นตอนเป็น 2 ขั้นตอน ให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ง่ายขึ้น ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 คือขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 วรรคแรก ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง

หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวบรวมได้จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นมติของเสียงส่วนใหญ่ ก็จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ตามมาตรา 45 วรรคแรก ซึ่งเป็นหลักการเดิม แต่ถ้าไม่สามารถรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ก็เข้าสู่ขั้นตอนที่ 2

ขั้นตอนที่ 2 ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาประชุมมีจำนวนน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก การประชุมครั้งใหม่นี้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาประชุมเท่าไร ถือเป็นองค์ประชุม และให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนผู้เข้าประชุม ทั้งนี้ควรเพิ่มเติมระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 6 วรรค 2 ที่ว่ามติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยเพิ่มเติมอีกวรรคหนึ่งเป็นขั้นตอนที่ 2 ด้วย

ดังนั้น หากมีการเพิ่มเติมอีกวรรคหนึ่งเป็นขั้นตอนที่ 2 ลงในมาตรา 45 ก็จะทำให้ปัญหาในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมดไป ทั้งยังใช้หลักเสียงข้างมาก

เหมือนเดิม กล่าวคือ การประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้
 ชื่อที่ดินจัดสรรที่เข้าประชุม หลักการนี้เทียบเคียงกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา
 48 ที่บัญญัติไว้ดังนี้

มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนน
 เสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อ
 ทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้ผู้นั้นเอง

(2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง
 ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่ให้ออก
 เสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ปัจจุบันมีโครงการจัดสรรที่ดินยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 ยังน้อยอยู่ จะเห็นได้จากสถิติข้อมูลของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ดังต่อไปนี้

(ถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2547)

**ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2546
(ที่แจ้งมายังสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน)**

ลำดับ ที่	สาขา	ชื่อนิติบุคคล	จดทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ / วัน / เดือน / ปี	ที่ตั้งสำนักงาน
1	หนองแขม	ศุภาลัยออร์คิด ปาร์ค 1	1/2546 ลว.18/09/2546	- 7/93 ถ.ราชมนตรี แขวงบาง ไผ่ เขตบางมด กทม.
2	บางขุนเทียน	ลดาวัลย์ – เลคโค โลเนียล	1/2546 ลว. 8/10/2546	- 41/161 ถ.กาญจนาภิเษก หมู่ 5 แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.
3	หนองแขม	พิมาน – ปิ่นเกล้า	2/2546 ลว. 4/11/2546	- 5/236 ถ.กาญจนาภิเษก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม.
4	บางขุนเทียน	พฤษกริมย์ – บาง ขุนเทียน	2/2547 ลว. 9/12/2546	- 99/179 ถ.พระราม 2 หมู่ 5 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.
5	บางขุนเทียน	พฤษกริมย์ – บาง ขุนเทียน 2	3/2547 ลว. 9/12/2546	- 99/179 ถ.พระราม 2 หมู่ 6 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม.
6	มีนบุรี	ลิฟวิ่ง ลาดูน	1/2546 ลว.14/10/2546	- 37/144 ถ.พระยาสุเรนทร์ หมู่ 7 แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กทม.

**ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2547
(ที่แจ้งมายังสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน)**

ลำดับ ที่	สาขา	ชื่อนิติบุคคล	จดทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ / วัน / เดือน / ปี	ที่ตั้งสำนักงาน
1	หนองแขม	ลดาวัลย์ (ปิ่นเกล้า – เพชรเกษม 1)	1/2547 ลว.19/01/2547	- 143/44 ถ.กาญจนาภิเษก หมู่ 10 แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
2	หนองแขม	ลดาวัลย์ (ปิ่นเกล้า – เพชรเกษม 2)	2/2547 ลว.19/01/2547	- 143/44 ถ.กาญจนาภิเษก หมู่ 10 แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
3	บางขุนเทียน	ชัยพฤกษ์ – บางขุนเทียน	4/2547 ลว.30/01/2547	- 99/65 ซ.บางกระดี่ 32 ถ. บางกระดี่ หมู่ 2 แขวงสามค่า เขตบางขุนเทียน กทม.
4	บางขุนเทียน	พฤษ์ภิรมย์ บางขุนเทียน	5/2547 ลว.24/03/2547	- 99/179 หมู่ 5 ถ.พระราม 2 แขวงสามค่า เขตบางขุน เทียน กรุงเทพมหานคร
5	บางกอกน้อย	ปทุมพรการ์เด็น	1/2546 ลว.23/12/2546	- 49/69 ถ.พุทธมณฑลสาย 4 หมู่ 5 แขวงทวีวัฒนา เขตทวี วัฒนา กรุงเทพฯ
6	บางกอกน้อย	บ้านสวน พุทธมณฑล	1/2547 ลว.29/03/2547	- 21/23 ถ.พุทธมณฑลสาย 1 หมู่ 2 แขวงบางระมาด เขต

				ตลิ่งชัน กรุงเทพฯ
7	พระโขนง	บ้านกลางกรุง บริติชทาวน์ – ทองหล่อ	1/2547 ลว.11/05/2547	- 488/101 ซอยทองหล่อ ถ. สุขุมวิท 55 แขวงคลองตัน เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
8	บึงกุ่ม	ชวนชื่นนีโอเฮ้าส์	1/2547 ลว.17/12/2546	- 95/450 ซอยคูบัวถน ถ.ราม อินทรา แขวงกันนายาว เขต กันนายาว กรุงเทพฯ
ลำดับ ที่	สาขา	ชื่อนิติบุคคล	จดทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ / วัน / เดือน / ปี	ที่ตั้งสำนักงาน
9	บึงกุ่ม	บ้านรามอินทรา	2/2547 ลว.12/05/2547	- 26/4 หมู่ 5 ซอยประเสริฐ ธรรม ถ.รามอินทรา แขวง กันนายาว เขตกันนายาว กรุงเทพฯ
10	บึงกุ่ม	เซ็นเตอร์เพลส รามคำแหง	3/2547 ลว.25/05/2547	- 48/197 ถ.รามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพาน สูง กรุงเทพฯ
11	บางขุนเทียน	บ้านสวนริมคลอง บางมด	6/2547 ลว.11/05/2547	- 9/260 ถ.พุทธบูชา หมู่ 7 แขวงบางมด เขตจอมทอง กรุงเทพฯ
12	พระโขนง	โฮมเพลส สุขุมวิท 71	2/2547 ลว.08/06/2547	- 172/61 ซอยพานิชกุล ถนนสุขุมวิท 71 แขวงพระ โขนงเหนือ เขตวัฒนา กทม.
13	บางกอกน้อย	โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 1	2/2547 ลว.14/06/2547	- 121 ถ.ปิ่นเกล้า-นครชัยศรี หมู่ 5 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กทม.
14	บึงกุ่ม	มณฑานา – พระราม 9 วงแหวน	4/2547 ลว.08/06/2547	- 109/90 หมู่บ้านมณฑานา – พระราม 9
15	กรุงเทพฯ	สารินปาร์ค	1/2547 ลว.30/06/2547	- 54, 56, 58 ซ.รัชดาภิเษก 66 ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กทม.

16	คอนเมือง	ชุมชนเคหะสถาน ครูไทยคอนเมือง	1/2547 ลว.23/06/2547	- 236/21 หมู่บ้านเคหะสถาน ครูไทย ช. 3 หมู่ 3 แขวงสี กัน เขตคอนเมือง กทม.
17	บางขุนเทียน	นันทวัน พระราม 2	7/2547 ลว.17/06/2547	- 60 ม.5 ถ. พระราม 2 แขวง แสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างจังหวัด พ.ศ. 2546

(ที่แจ้งมายังสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน)

ลำดับ ที่	ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน ชื่อโครงการ	โฉนดที่ดิน ตำบล/อำเภอ	จังหวัด	ชื่อนิติบุคคล	จดทะเบียน นิติบุคคล เลขที่ / วัน / เดือน / ปี	ที่ตั้ง สำนักงาน
	บริษัท เจ เอส วิว จำกัด โครงการ เจ ซี การ์เด็น วิลล์ เฟส 4	174 ต.สันปูเลย อ.ดอยสะเก็ด	เชียงใหม่	เจ.ซี. การ์เด็นวิลล์ เฟส 4	1/2546 ลว.2ก.ย.46	99 หมู่ 4 ต.สันนาเม็ง อ.สันทราย จ.เชียงใหม่
	-	-	ปทุมธานี	รอยัล เอกเซ็ค คิวทีพี มารีน่า	1/2546 ลว 7ต.ค.46	38/4 หมู่ 5 ต.บ้านจิว อ.สามโคก จ.ปทุมธานี

ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างจังหวัด ปี พ.ศ. 2547

(ที่แจ้งมายังสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน)

ลำดับ ที่	จังหวัด	ชื่อนิติบุคคล	จดทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ / วัน / เดือน / ปี	ที่ตั้งสำนักงาน
1	นนทบุรี	พัชรวิลล์ – รัตนาธิ เบสร	1/2546 ลว. 4/08/2546	- 77/95 ถ.บางกรวย-ไทรน้อย หมู่ 2 ต.บางเลน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

2	ปทุมธานี	บ้านฟ้าลาภูน	1/2546 ลว. 1/12/2546	- 144/901 หมู่ 3 ต. ประชาธิปัตย์ อ.ชัยบุรี จ. ปทุมธานี
3	ปทุมธานี	บ้านฟ้ารังสิต	1/2547 ลว. 3/02/2547	- 69 ถนนรังสิต – นครนายก หมู่ 3 ต.บึงยี่โถ อำเภอ ชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี

ลำดับ ที่	จังหวัด	ชื่อนิติบุคคล	จดทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ / วัน / เดือน / ปี	ที่ตั้งสำนักงาน
4	ปทุมธานี	สาริน ปาร์ค รังสิต คลอง 5	2/2547 ลว. 9/03/2547	- 72/526 ถ.สุวินทวงศ์ หมู่ 16 แขวงแสนแสบ เขตมีน บุรี กทม.
5	ชลบุรี	ศิวารมณี	1/2547 ลว. 27/02/2547	- 101/142 หมู่ 3 ถ.อ่างศิลา ต.เสม็ด อ.เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
6	สมุทรปราการ	ลดาวัลย์ – ศรีนครินทร์ 8	1/2547 ลว. 15/03/2547	- 33/197 ถ.ศรีนครินทร์ ม.1 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นว่ามิโครงการจัดสรรที่ดินยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังน้อยอยู่ เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลาที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศบังคับใช้ เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2543 ถึงปัจจุบันเป็นเวลา 4 ปีแล้ว

ผู้เขียนมีความเห็นว่า สาเหตุที่โครงการจัดสรรที่ดินยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรน้อย อาจจะเป็นเนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องใหม่ ซึ่งบัญญัติขึ้นเป็นครั้งแรกในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบุคคลที่เกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไปยังไม่มีความรู้ ความเข้าใจ จึงต้องใช้เวลาศึกษากฎหมายนี้ อย่างละเอียด เพื่อความเข้าใจอย่างถ่องแท้เสียก่อน จึงจะสามารถวิเคราะห์ถึงข้อดีข้อเสียของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ อันจะนำไปสู่การตัดสินใจว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

ผู้เขียนมีความเห็นว่า สาเหตุอีกประการหนึ่งที่โครงการจัดสรรที่ดินยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรน้อย อาจเนื่องมาจากปัญหาความยากในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่จะลงมติเห็นชอบร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามเหตุผลที่ผู้เขียนได้กล่าวแล้วข้างต้น

D
P
U