

นิตินุเคราะห์บ้านจัดสรร

กิตติยา ฝนิดร์ตนากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2548

ISBN 974 – 9745 – 46 – 9

THE DEVELOPED ESTATE JURISTIC ENTITY

KITTIYA PHANIDRATTANAKORN

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School, Dhurakij Pundit University

2005

ISBN 974 – 9745 – 46 – 9

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยดี เพราะได้รับความกรุณาจากท่านอาจารย์ ดร.พีรพันธุ์ พาลุสุข รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ท่านได้สละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำ ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี ผู้เขียนใคร่ขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์เป็นอย่างสูงที่ให้ ความกรุณาแก่ศิษย์

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อท่านรองศาสตราจารย์ ดร.สุธาบดี สัตต บุษย์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ท่านรองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ ไชวโกล ท่าน อาจารย์ นคร มุฑุศรี และท่านอาจารย์ วัลลภ นาคบัว ที่ได้กรุณารับเป็นกรรมการสอบ วิทยานิพนธ์ ตลอดจนได้สละเวลาให้คำปรึกษาแนะนำอันเป็นประโยชน์ และทำให้วิทยานิพนธ์ ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านพงษ์พันธุ์ นุตราวงศ์ ผู้พิพากษาประจำ ศาล ปกครองจังหวัดขอนแก่น และคุณประภัสสร เหล่าสีบรบ นิตกรประจำกองนิติการ กรมที่ดิน ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำแก่ผู้เขียนในเบื้องต้น ขอขอบคุณสามี ที่เป็นกำลังใจ ตลอดเวลาที่เรียนและทำวิทยานิพนธ์

อนึ่ง หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีคุณค่าและมีประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าของ ผู้สนใจ ผู้เขียนขอน้อมอุทิศแด่ บิดา มารดา และแต่ ครู อาจารย์ ทุกท่านที่ได้อบรมสั่งสอน ผู้เขียน ทั้งในอดีตและปัจจุบัน ส่วนความผิดพลาดและข้อบกพร่องใด ๆ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่ เพียงผู้เดียว

กิตติยา ฝนรัตน์นกร

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ณ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ซ
1 บทนำ	1
1. ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา	26
3. ขอบเขตของการศึกษา	27
4. สมมติฐานของการศึกษา	27
5. วิธีดำเนินการศึกษา	27
6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	28
2 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและงานศึกษาที่เกี่ยวข้อง	29
1. แนวคิด ทฤษฎี และประเภทของนิติบุคคล	29
1.1 ความหมายของนิติบุคคล	29
1.2 ทฤษฎีและแนวคิดของนิติบุคคล	30
1.3 ประเภทของนิติบุคคล	31
1.4 เปรียบเทียบนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลอาคารชุด	34
1.5 ข้อแตกต่างโครงสร้างการบริหารระหว่างนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรกับนิติบุคคลอาคารชุด	40
2. ความเป็นมาและแนวคิดของนิติบุคคลอาคารชุด	46
3. ความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	55
3.1 ความเป็นมา แนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	57
3.2 ทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	66
4. ความเป็นมาและแนวคิดการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของ โครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการ ไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร	67

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

5.	ความเป็นมาและแนวคิดเรื่องการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร	68
3	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	73
	สาระสำคัญของบทบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศของคณะ กรรมการจัดสรรที่ดินกลาง	74
1.	ความหมายของคำนิยาม	74
2.	การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	76
2.1	ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค	76
2.2	การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน	78
2.3	การบำรุงรักษาและการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของผู้จัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	81
3.	การจัดตั้งและการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	83
3.1	ขั้นตอนเตรียมการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร	84
3.2	การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	86
3.3	การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีการจัดสรรที่ดินตามประกาศ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	89
3.4	การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	91
3.5	การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	93
3.6	ผลของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	100
4.	การบริหารงาน การควม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	114
4.1	การบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	114
4.2	การควมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	116

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.3 การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	116
4 บทวิเคราะห์สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	118
1. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ จัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	119
1.1 ปัญหาการตีความผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษา กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคในมาตรา 70 วรรค 4	120
กรณีที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษา กิจการอันเป็นสาธารณูปโภค	120
กรณีที่ 2 ผู้จัดสรรที่ดินยังดูแลบำรุงรักษากิจการอันเป็น สาธารณูปโภคบ้าง	121
1.2 ปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมาย อื่นก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ ต่อมา ต้องการเปลี่ยนรูปแบบมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	123
2. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ	126
ปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการหรือไม่สามารถดำเนินการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดและผู้ จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามลำดับที่สองตาม มาตรา 44 (2) แล้ว ต่อมา ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่	128
3. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งของโครงการจัดสรร ที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของ โครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ	129
3.1 ปัญหาโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำ การจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร	132

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.2 ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	138
3.3 ปัญหาความยากในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการเพื่อมีมติให้จัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	144
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	156
1. บทสรุป	156
2. ข้อเสนอแนะ	158
บรรณานุกรม	160
ภาคผนวก	165
ประวัติผู้เขียน	180

หัวข้อวิทยานิพนธ์	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ชื่อนักศึกษา	กิตติยา ผนิครัตนากร
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์ ดร. พีรพันธุ์ พาลุสุข
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2547

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษารวบรวมข้อมูลที่เป็นประเด็นปัญหาที่ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวนน้อยยังไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ประสงค์จะให้มีการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นวิธีที่ดีในขณะนี้ ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษารวบรวมข้อมูลจากตัวบทกฎหมาย ตำรากฎหมาย เอกสาร บทความ หนังสือพิมพ์ วารสาร จุลสาร รวมทั้งการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดการที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และบุคคลที่มีส่วนเสนอร่างกฎหมายเรื่องนี้

จากการศึกษาได้แบ่งสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 จากการศึกษาค้นคว้าพบว่ามีปัญหาการตีความว่าการกระทำแบบไหน แคลไหน และอย่างไรของผู้จัดสรรที่ดินที่เข้าข่ายว่าได้ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค อันจะมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่โครงการตั้งอยู่ในเขต เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ตามมาตรา 70 วรรค 4 และปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ หากต้องการเปลี่ยนรูปแบบมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ จากการศึกษาค้นคว้าพบว่ามีปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการหรือไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใน

ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด และผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามลำดับที่สองตามมาตรา 44 (2) ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่

3. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ จากการศึกษาพบว่า โครงการที่ดิน แบ่งขายขณะมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับ และโครงการที่ดินแบ่งขาย เมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร โครงการเหล่านี้ไม่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งโครงการลักษณะนี้มีจำนวนมาก กฎหมายการจัดสรรที่ดินจะไม่บังคับคุ้มครองถึงผู้ซื้อที่ดิน โครงการเหล่านี้ จึงไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและส่งผลให้ต้องประสบปัญหาด้านบริหารจัดการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากยังได้รับประโยชน์จากการใช้สาธารณูปโภคอยู่ และปัญหาความยากในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงเสนอให้มีการทบทวน ปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อมีการประกาศใช้แล้วระยะเวลาหนึ่งประมาณ 5 – 7 ปี และหากมีการปรับปรุง แก้ไข กฎหมายดังกล่าว ก็ควรจะเสนอประเด็นปัญหาที่กล่าวข้างต้นเข้าไปด้วย เพื่อการใช้กฎหมายจะได้เกิดประสิทธิผลในทางปฏิบัติ

Name	Kittiya Phanidrattanakorn
Thesis Advisor	Dr. Phiraphan Phalusuk
Department	Law
Academic Year	2004

ABSTRACT

This thesis aims to study and collect data of problems minimizing the amount of developed-estate juristic entities, which does not accord with the law's intention in providing management and maintenance of public facilities in the form of developed-estate juristic entities. This form is regarded as the most appropriate at the present time. This study is based on data-collection from the Codes, legal texts, documents, articles, newspapers, magazines and journals, including interviews with managers of developed-estate juristic entities, land developers, purchasers of developed land, and those who are participants in proposing legal drafts concerning this matter.

From this study, the problems in establishing developed-estate juristic entity ce ๑ divided into three groups as follows:

1. The study of problems in establishing developed-estate juristic entity of the land development projects under the Announcement of the National Revolutionary Council No. 286, B.E. 2515, found that there are two problems; firstly, the problem of the interpretation of which action, how much and how the land developers are deemed to fail to perform duties in upholding and maintaining the activities which are the public facilities. This may enable the purchasers of the developed land of not less than one-half of sub-lots of land shown in the map under project to submit an application to the Changwad Land Official or the Branch Changwad Land Official in the offices where the certain project is operated for the purpose of establishing developed-estate juristic entity pursuant to Section 70, paragraph 4; Secondly, the problems of and development projects which manage, uphold and maintain the public facilities and public services in the form of juristic entities under other laws before the implementation of the Land Development Act, B.E. 2543 in the case that the form of the establishment of developed-estate juristic entity needs to be changed.

2. The study of problems in establishing developed-estate juristic entity of land development projects when the Land Development Act, B.E. 2543 is implemented found problems as follows. The purchasers of the developed land do not or can not precede developed-estate juristic entity within time limits prescribed by the land developers and the land developers have completed the second requirement pursuant to Section 44(2). Subsequently, the purchasers of the developed land want to establish a new developed-estate juristic entity.

3. The study of problems in establishing developed-estate juristic entity of land development projects under both the Announcement of the National Revolutionary Council No. 286, B.E. 2515 and the implementation of the Land Development Act, B.E. 2543 found that land projects divided for sale by the land developers were not licensed. This was because the application for permission for development was not submitted. Consequently these land projects were not subject to the Announcement of the National Revolutionary Council No. 286, B.E. 2515 and the Land Development Act, B.E. 2543. As there are a number of such projects, land development laws do not govern the purchasers of land under these projects. Thus, developed-estate juristic entity can not be established and this leads to three problems: Firstly, problems of management and maintenance of public facilities; secondly, problems in connection with land developers who do not want to establish developed-estate juristic entity as the existing public facilities are still somewhat beneficial; and thirdly difficulties in gathering the purchasers of the developed land of not less than one-half of sub-lots of land shown in the map under project for mutual agreement with the establishment of developed-estate juristic entity.

This thesis suggests that when they have been implemented for a period of approximately five to seven years, the Land Development Act, B.E. 2543, Minis ๙ Regulations, Rules, Announcements of Central Land Development Commission relating to developed-estate juristic entity should be reviewed, improved, amended and revised. Moreover, if such laws need to be improved and amended, the above-mentioned problems should be considered for the purpose of the compliance with the law which would be practical and efficient.

DRU

บทที่ 1

บทนำ

1. ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันประเทศไทยมีการปรับตัว เพื่อให้เข้ากับสภาวะการณ์ของโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วทุกด้าน รวมทั้งระบบเศรษฐกิจโดยเฉพาะการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่า ธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และธุรกิจอาคารชุดได้รับการพัฒนาให้ทันสมัยยิ่งขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น สืบเนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นสถานที่เสริมสร้างความอบอุ่น ความมั่นคง และการมีคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ครอบครัว ดังนั้นจึงมีผู้ประกอบการจำนวนมากลงทุนพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยในลักษณะต่าง ๆ เช่น ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม ที่ดินเปล่า โดยจัดสรรแบ่งขายเป็นที่ดินเปล่า หรือขายที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านให้ด้วยตามกำลังทรัพย์ของผู้ซื้อ หากการจำหน่ายที่ดินนั้นได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป หรือการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง แต่ต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวน ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน เรียกว่า การจัดสรรที่ดินวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่ดิน ไม่ว่าจะแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม หรือเพื่อประกอบอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม ถ้าได้ทำการค้าตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ส่วนเนื้อที่ของแปลงที่ดินจะมีจำนวนไม่น้อยเท่าใดก็ตาม ก็เป็นการจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น ผู้ประกอบการจะต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2543 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นมา

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21 บัญญัติ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูล ชื่อขายอสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือ ผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อย แต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร หรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จ ทั้งหมด หรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(7) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(10) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่ง จะเป็นผู้กำกับการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และกำ กับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

เมื่อมีการจัดสรรที่ดินผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด ไว้ “สาธารณูปโภค” ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และผู้ จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาตาม

ความหมายของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ข้อ 30 และตามความหมายของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 หมายถึง สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อระบายน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วออกสู่แหล่งรองน้ำ ฯลฯ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดคำนิยามความหมายของคำว่า “บริการสาธารณะ” ไว้ในมาตรา 4 หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)

ดังนั้น บริการสาธารณะจะแตกต่างกับสาธารณูปโภค เนื่องจากกฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินที่จะจัดให้ เช่น บริการรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ เมื่อได้กำหนดอย่างไรเป็นบริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดินแล้ว กฎหมายบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดให้มีตามที่กำหนดไว้

การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 (จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ค่าเช่า อาจตุรกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคหากค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน) มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ (มาตรา 53)

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับแรกของประเทศไทย ไม่ได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเท่าที่ควร ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่างของกฎหมายเอาเปรียบผู้ซื้อ กรมที่ดินจึงได้ออกข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 เพื่อควบคุมมาตรฐานการจัดให้มีสาธารณูปโภค และต่อมามีกรมที่ดินได้มีการปรับปรุงข้อกำหนดและได้ประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 แทน (ผู้เขียนได้สรุปข้อกำหนดฉบับนี้โดยสังเขปไว้ใน บทที่ 2 หัวข้อ 5. ว่าด้วยเรื่อง ความเป็นมา และแนวคิดเรื่องการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการที่ดินแบ่งขาย ที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร)

เมื่อประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แทนประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 จึงได้มีการประกาศใช้ข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 แทนข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 โดยมีนโยบายกระจายอำนาจสู่ระดับจังหวัด

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะเป็นผู้กำหนดข้อกำหนดควบคุมการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดของตน (ผู้เขียนได้สรุปข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 โดยสังเขปไว้ใน บทที่ 2 หัวข้อ 5. ว่าด้วยเรื่อง ความเป็นมา และแนวคิดเรื่องการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร)

การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 14 (1) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
- (4) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน (มาตรา 16)

สำหรับเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคนั้น ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ได้บัญญัติไว้ในข้อ 13 เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอ ก่อนออกใบอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้อย่างใดก็ตามในนามคณะกรรมการ ทั้งนี้เพื่อเป็นหลักประกันว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องได้รับสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะนั้น ๆ

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่บัญญัติไว้ในข้อ 30 เพียงข้อเดียว ดังนี้

สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้บังคับ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิสทรัพย์สิ่งดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ขณะมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเมื่อ

(ก) อุทิสทรัพย์สิ่งดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือ

(ข) โอนทรัพย์สิ่งดังกล่าวให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อกำหนดทั้งข้อ 13 และข้อ 30 นี้ใช้กับโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ซึ่งข้อกำหนดในข้อ 30 ไม่ได้กล่าวถึงคำว่า บริการสาธารณะไว้เลย

ปัญหาของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ก็คือ ไม่มีสภาพบังคับว่า หากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้สมประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรแล้ว จะมีผลอย่างไร ปัญหาความเดือดร้อนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอันเนื่องมาจากการขาดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงเกิดขึ้นและไม่ได้รับการแก้ไข

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังกล่าวจะต้องมีการดูแลบำรุงรักษา และการที่คนหมู่มากมาอยู่รวมกันเป็นหมู่บ้านเป็นชุมชน จำเป็นต้องมีกฎหมาย ข้อบังคับและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อที่สมาชิกในหมู่บ้านจะได้ปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน ทำให้เกิดความสงบสุข มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีสภาพแวดล้อมที่ดี และมีคุณภาพชีวิตที่ดีตลอดไป ดังนั้น การบริหารและการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น บ่อน้ำบาดน้ำเสีย ขยะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การรักษาความปลอดภัย ฯลฯ ในโครงการหรือในหมู่บ้านหรือชุมชน จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ต้องคำนึงถึงอย่างยิ่ง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในโครงการจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีได้นั้น สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังกล่าว จะต้องอยู่ในสภาพที่ดีด้วย ทำให้เกิดความจำเป็นที่จะต้องมีการจัดการดูแลทรัพย์สินต่าง ๆ เหล่านี้ เพื่อให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งในด้านการรักษาความปลอดภัยในชุมชน การรักษาความสะอาด การ

บำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภค การจัดประโยชน์ในสาธารณูปโภค การพัฒนาให้สาธารณูปโภคส่วนกลางมีคุณค่าเพิ่มมากขึ้น และการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง ฯลฯ

โครงการจัดสรรที่ดินจำนวนมากประสบปัญหาในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อันเนื่องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ความร่วมมือชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภคน้อย ทำให้มีงบประมาณไม่เพียงพอในการปรับปรุงซ่อมแซมให้สาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน สวนสาธารณะ บ่อบำบัดน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ ฯลฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดไปได้

การบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค ขณะมีคำสั่งของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับ ยังคงดำเนินการในรูปแบบเดิม ๆ โดยผู้จัดสรรที่ดินจะเลือกตั้งตัวแทนจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านทำหน้าที่บริหารและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งปัญหาการบริหารภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น มีมาก โดยเฉพาะอำนาจหน้าที่ที่ไม่มีกฎหมายรองรับ รวมทั้งการบริหารจัดการบัญชีและการเงินของส่วนรวม บางโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้ตั้งโครงการ และไม่รับผิดชอบจัดให้มีการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งไม่ได้มีการเลือกตั้งกรรมการหมู่บ้านเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบริหารดูแลกันเอง ส่งผลให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเสื่อมโทรม เช่น ถนนในโครงการพังไม่มีการซ่อมแซม ทำให้ไม่สะดวกในการใช้ถนน บ่อบำบัดน้ำเสียไม่มีการเปิดใช้เครื่อง ทำให้เกิดน้ำเน่าขังมีกลิ่นเหม็น สโมสรในโครงการขาดคนดูแล มีสภาพทรุดโทรม เป็นต้น บางโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้ยกสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ทำให้ความเป็นส่วนตัวที่เคยใช้เฉพาะผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมดไป โดยทางราชการได้เชื่อมต่อถนนในโครงการกับถนนภายนอกหรือใช้เป็นถนนทางลัด ทำให้บุคคลภายนอกสามารถเข้าออกภายในโครงการ และใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้ บางโครงการได้จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล สมาคม มูลนิธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เมื่อจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่น ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 66) และมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 67) เมื่อจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทใดแล้ว ก็ต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น ๆ ซึ่งกฎหมายเหล่านี้ไม่มีสภาพบังคับหากสมาชิกไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง และไม่มี

บทบัญญัติของกฎหมายให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเป็นสมาชิกด้วย ดังนั้น จึงทำให้ไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง และการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ

ต่อมาได้ยกเลิกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เนื่องจากใช้บังคับเป็นเวลานาน มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ จึงได้ตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับแทน โดยได้แก้ไขปรับปรุงและกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบเรื่องการบริหารรักษาสาธารณูปโภค นอกจากนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด กับทั้งกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตที่แน่นอน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคไว้ในมาตรา 24 ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จ ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ที่ต้องบริหารรักษาสาธารณูปโภค ดังนี้ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบริหารรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ (มาตรา 43 วรรคแรก)

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 43 วรรคท้าย)

ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินขณะเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ จะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกัน การจัดให้มีสาธารณูปโภค หากยังจัดทำไม่แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ และเมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ จะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หากผู้จัดสรรที่ดินยังดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอยู่ จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมาย เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ (มาตรา 44)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยเรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ พ.ศ. 2545 ได้กำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันไว้ในข้อ 3 ในกรณีที่ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันตามมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้ง ประมาณการค่าก่อสร้างเพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันด้วย ทั้งนี้ การประมาณการค่าก่อสร้างดังกล่าว จะต้องคำนวณตามราคากลางของทางราชการรวมกับราคาค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า โดยให้ปฏิบัติดังนี้

- (1) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันทั้งโครงการ
- (2) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จบางส่วน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันเฉพาะส่วนที่ยังมิได้จัดทำ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นครั้งแรก ตั้งแต่มาตรา 45 – 51 และ มาตรา 70 โดยนำสภาพและปัญหาที่แท้จริงในการบริหารดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินในขณะนั้นมาวิเคราะห์เป็นส่วน

ใหญ่ พร้อมกับนำข้อบกพร่องของนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบการพิจารณาเสนอร่างกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นผู้บัญญัติศัพท์คำว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ภาษาอังกฤษใช้คำว่า “The Developed Estate Juristic Entity”

การพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินบัญญัติไว้ในมาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ การดำเนินการตาม 1 และ 2 ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ได้กำหนดให้การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ กล่าวคือ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นภาระในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะต้องครบกำหนดระยะเวลาการทำหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยระหว่างที่รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษากับคณะกรรมการ (มาตรา 43 วรรคท้าย) และเมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วัน เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเตรียมการวางแผนและดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เข้ารับมอบจัดการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นไปตามมาตรา 45 และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และ

การขออนุมัติให้ดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 5 ถึง ข้อ 9 และข้อ 11 ถึง ข้อ 12

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบัญญัติไว้ในมาตรา 45 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 การควบคุม การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติให้ดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 6 กำหนดให้ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามข้อ 5. แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามมาตรา 44 วรรคท้าย ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็คือ อัตราร้อยละเจ็ดของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคนั่นเอง โดยประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ พ.ศ. 2545 ข้อ 4 การดำเนินการทำ

สัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา 44 (1) หรือ (2) เท่านั้น จึงจะต้องรับผิดชอบชำระจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ หากผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม (3) ก็ไม่ต้องรับผิดชอบชำระเงินจำนวนดังกล่าว (มาตรา 44 วรรคท้าย)

อนึ่ง ผู้ได้รับใบอนุญาต (ผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายเก่า) หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่ต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง (7%) ดังกล่าว เนื่องจากกรมที่ดินได้ออกหนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ที่ มท 0517.2/ว 7569 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547 ว่าด้วยเรื่อง จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคต้องรับผิดชอบตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยกเว้นความรับผิดให้ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

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

2. การอนุโลมให้ทำเท่าที่ทำได้นั้น ต้องให้ความยุติธรรมกับทั้งสองฝ่าย หากทำให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องเดือดร้อน ย่อมไม่สมควร เพราะถ้ากฎหมายกำหนดให้ทำแต่ผู้ปฏิบัติทำไม่ได้ ผู้ปฏิบัติก็จะไม่ดำเนินการอย่างใดหรือหลบหนีไป ความเดือดร้อนเสียหายจะตกอยู่กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด

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

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

เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46)

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่เกิดมลพิษ หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
- (6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (มาตรา 48)

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น ถือว่าเป็นประโยชน์ต่อสังคมร่วมกัน เพื่อให้ชุมชนที่อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดี นอกจากนี้จะทำให้ที่ดินและบ้านในโครงการมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ราคาไม่ตกเมื่ออยู่อาศัยไปนาน ๆ เนื่องจากการดูแลรักษาอย่างดี แต่ปัญหาใหญ่ของหลาย ๆ โครงการ ก็คือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ไม่มีสภาพบังคับในเรื่องนี้ แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดสภาพบังคับไว้เมื่อจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ (มาตรา 49 วรรค 2)

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 49 วรรคแรก)

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ออกระเบียบว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 ข้อ 5 ดังนี้

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ดังต่อไปนี้

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

มีการกำหนดขั้นตอนการลงโทษแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้เป็นลำดับ คือ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด (มาตรา 50 วรรคแรก)

ผู้ที่ยังชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกัน ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด (มาตรา 50 วรรค 2)

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ (มาตรา 50 วรรค 3)

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครได้ออกระเบียบว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.

2546 โดยได้กำหนดอัตราค่าปรับที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคต่ำกว่าเวลาที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ดังนี้

1. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด ตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

2. ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่า ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด ตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

การกำหนดตัวเลขค่าปรับไม่เกิน 10% ของวงเงินที่ค้างชำระ เพราะเกรงว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดราคาค่าปรับที่สูงกว่าที่ควรจะเป็น อันจะทำให้เกิดปัญหาข้อขัดแย้งระหว่างผู้ค้างชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเกิดความไม่เป็นธรรมเหมือนกับผู้ใช้บริการชุด ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดอัตราค่าปรับชำระล่าช้าไว้แต่อย่างใด จึงทำให้มีการกำหนดอัตราค่าปรับล่าช้าไว้ในข้อบังคับสูงเกินกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามกฎหมายหลายเท่า

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ออกระเบียบว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2546 ไว้ในข้อ 2 และข้อ 3 ดังนี้

ข้อ 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ 3 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาได้รับแจ้งตามข้อ 2 แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ลงในบัญชีอาชัฏ (บ.ท.ค. 27) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามหนังสือนิติบุคคล... ลงวันที่...” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี

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

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ลงบัญชีอาชัฏ

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น หากมองในภาพรวมแล้วมีผลดีมากกว่าผลเสีย กล่าวคือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะได้รับโอนทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการดูแลบำรุงรักษา มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46) ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับประโยชน์ในเรื่องของชุมชนน่าอยู่ มีระบบการจัดการที่ดี สามารถเก็บเงินจากสมาชิกมาบริหารจัดการ โดยมีสภาพบังคับตามกฎหมายและผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจ่ายเงิน 7% ของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย ซึ่งมาตรา 44 วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ออกระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติให้ดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 12 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีในข้อ 5 (1) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

สำหรับผู้จัดสรรที่ดินหากต้องการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็สามารถเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกัน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะเป็นผู้ร่างข้อบังคับ และรวบรวมเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ แสดงความจำนงในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติ

กรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามมาตรา 44 (1) ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร และเงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ก็ได้รับยกเว้นภาษีอากรด้วย (มาตรา 51)

แม้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นวิธีที่ดี ที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความเข้มแข็งในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมากขึ้น แต่เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องใหม่ที่บัญญัติไว้เป็นครั้งแรกในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเพิ่งเริ่มใช้ได้ไม่นาน จึงยังมีปัญหาอยู่มาก จากการที่ผู้เขียนได้ศึกษาสภาพปัญหาและกฎหมายดังกล่าว ทำให้เห็นปัญหาข้อกฎหมายที่สำคัญที่ควรมีการปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติมให้เกิดผลในทางปฏิบัติที่ดีในอนาคต เพื่อให้ตรงกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย โดยผู้เขียนได้แบ่งสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 (ตามกฎหมายเก่า)

มีปัญหาหลักสำคัญ 2 เรื่องดังนี้

(1) ปัญหาการตีความว่าผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคในมาตรา 70 วรรค 4

เนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ตั้งแต่มาตรา 45 – 51 และมาตรา 70 ให้สิทธิครอบคลุมไปถึงโครงการที่ได้มีการขออนุญาตจัดสรรภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ด้วย โดยบัญญัติไว้ในบทเฉพาะกาล มาตรา 70 ดังนี้ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 45 มาตรา 46 มาตรา 47 มาตรา 48 มาตรา 49 มาตรา 50 มาตรา 51 และมาตรา 52 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 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 หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 70 วรรค 5)

หากบุคคลดังกล่าวคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลดังกล่าวมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าบุคคลดังกล่าวได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 70 วรรค 6)

ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป (มาตรา 70 วรรคท้าย)

มีปัญหาโต้เถียงระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่าการกระทำของผู้จัดสรรที่ดินแบบไหน แคลไหน อย่างไร จึงจะถือว่าเป็นการมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 70 วรรค 4 ซึ่งควรจะมีการกำหนดการกระทำที่เข้าข่ายดังกล่าวให้ชัดเจน โดยออกเป็นประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(2) ปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ ต่อมาต้องการเปลี่ยนรูปแบบมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โครงการจัดสรรที่ดินขณะประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับ ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะจัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านบริหารดูแลบำรุงรักษา

สาธารณูปโภค แต่มีหลายแห่งจดทะเบียนจัดตั้งในรูปนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล สมาคม มูลนิธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เมื่อจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่น ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการดังกล่าวมีความประสงค์จะเปลี่ยนการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแทน จะทำได้หรือไม่ อย่างไร และเนื่องจากนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้ง 5 รูปแบบนี้ หากมีการเลิกนิติบุคคล เมื่อได้ชำระบัญชีแล้วยังมีทรัพย์สินเหลืออีก ต้องดำเนินการตามกฎหมายของนิติบุคคลนั้น 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 พนักงานอัยการผู้ชำระบัญชีหรือผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใด อาจร้องขอต่อศาลให้จัดสรรทรัพย์สินนั้นแก่มูลนิธิหรือนิติบุคคลอื่นที่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์ใกล้เคียงที่สุดกับวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 134 วรรคแรก)

ถ้ามูลนิธินั้นถูกศาลสั่งให้เลิกตามมาตรา 131 (1) หรือ (2) หรือการจัดสรรทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งไม่อาจกระทำได้ ให้ทรัพย์สินของมูลนิธิตกเป็นของแผ่นดิน (ประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 134 วรรคท้าย) ดังนั้น จึงไม่สามารถโอนสาธารณูปโภค ส่วนกลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

สหกรณ์ เมื่อได้ชำระหนี้ของสหกรณ์แล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้ผู้ ชำระบัญชีจ่ายตามลำดับ ดังต่อไปนี้

- (1) จ่ายคืนเงินค่าหุ้นให้แก่สมาชิกไม่เกินมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว
- (2) จ่ายเป็นเงินปันผลตามหุ้นที่ชำระแล้ว แต่ต้องไม่เกินอัตราที่นายทะเบียน

สหกรณ์กำหนดตามความเห็นชอบของคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ สำหรับสหกรณ์ แต่ละประเภท

- (3) จ่ายเป็นเงินเฉลี่ยคืนให้แก่สมาชิกตามส่วนธุรกิจที่สมาชิกได้ทำไว้กับ สหกรณ์ในระหว่างปี ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ถ้ายังมีทรัพย์สินเหลืออยู่อีก ให้ผู้ชำระบัญชีโอนให้แก่สหกรณ์อื่นหรือสันนิบาต สหกรณ์แห่งประเทศไทยตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือด้วยความเห็นชอบของนายทะเบียน สหกรณ์ ในกรณีที่ไม่อาจเรียกประชุมใหญ่ได้ ภายในสามเดือนนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จ (พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 มาตรา 86) ดังนั้น จึงไม่สามารถโอนสาธารณูปโภค ส่วนกลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ฉะนั้นจึงควรบัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมอีกมาตราหนึ่งให้โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้ บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในรูปแบบนิติบุคคลตาม กฎหมายอื่นเหล่านี้ สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และแก้ไขบทบัญญัติของสมาคม มูลนิธิ และสหกรณ์ให้สามารถโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้ เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์รับกันระหว่างกฎหมายเหล่านี้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอันจะทำให้ สามารถเปลี่ยนรูปแบบการบริหารจัดการจากรูปแบบเหล่านี้เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ถึงแม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดิน พ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หากจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามมาตรา 44 (1) และมีการออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ทำให้มีสภาพบังคับมากขึ้นก็ตาม โดย ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วย การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 10 กำหนดให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิกผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ ชื่อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการ จัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 ข้อ 5 กำหนดให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะ

จัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ ข้อ 7 กำหนดให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายและผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ และข้อ 9 กำหนดให้การแจ้งตามข้อ 7 ต้องระบุค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดหรือค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป และตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งแจ้งให้ทราบว่าหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้ บุริมสิทธิในมูลกรขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ แม้กฎหมายจะบัญญัติให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นมีสภาพบังคับมากขึ้นก็ตาม แต่หากมองในภาพรวมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดีกว่าการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพราะมีการกำหนดอำนาจหน้าที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างชัดเจน ในมาตรา 48 กำหนดให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการและเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 46 เป็นต้น ทำให้การบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีระบบที่ดี ง่ายในการทำความเข้าใจและปฏิบัติตามมากกว่านิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

กลุ่มที่ 2 สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ (ตามกฎหมายใหม่)

มีปัญหาหลักสำคัญ ดังนี้

ปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการ หรือไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ตามมาตรา 44 (1) และผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามวิธีการลำดับที่สอง ตามมาตรา 44 (2) แล้ว ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่

ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 44 (1) แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการภายในกำหนด อันเนื่องจากไม่เข้าใจจึงเพิกเฉยไม่ให้ความสำคัญ หรือเนื่องจากไม่สามารถรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 45 ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามวิธีการลำดับที่สอง ตามมาตรา 44 (2) หากภายหลังต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเปลี่ยนใจต้องการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่อีก

จะเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้บริโภค ซึ่งก็คือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั่นเอง ดังนั้นหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการต้องการจะจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ก็น่าจะทำได้ โดยเพิ่มบทบัญญัติอีกหนึ่งมาตราในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ได้และให้หน่วยงานที่รับบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและรับโอนสาธารณูปโภคตามวิธีที่สองไปแล้ว ต้องโอนสาธารณูปโภคคืนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพราะการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นหากผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงต้องการจะดูแลบริหารจัดการกันเอง ก็ยังเป็นสิ่งที่ดีเพราะจะดูแลบริหารจัดการกันได้ดีกว่าให้คนอื่นดูแลบริหารจัดการแทน

กลุ่มที่ 3 สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ (เป็นสภาพปัญหาทั้งของโครงการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเก่า และโครงการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายใหม่)

มีปัญหาหลักสำคัญ ดังนี้

(1) ปัญหาโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

การยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำได้เฉพาะโครงการที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรเท่านั้น ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินในโครงการที่ดินแบ่งขายที่เกิดขึ้นหลังประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับและผู้ซื้อที่ดินในโครงการที่ดินแบ่งขายที่เกิดขึ้นหลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ แต่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร โครงการดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทำให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการเหล่านี้ ซึ่งมีจำนวนมากไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ทั้ง ๆ ที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ซื้อแต่อย่างใด เนื่องจากการขออนุญาตจัดสรรเป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการหรือผู้ขาย ไม่ใช่หน้าที่ของผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อที่ดินในโครงการดังกล่าวไม่ได้รับความคุ้มครองจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทำให้ประสบ

ปัญหาด้านการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินโครงการเหล่านี้ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็ควรเพิ่มหมวดกฎหมายขึ้นอีก 1 หมวด และเพิ่มข้อความของค่านิยามในมาตรา 4 ให้หมายความรวมถึง ผู้ประกอบการ, ผู้ซื้อที่ดิน ในโครงการที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรด้วย แต่ถ้าหากไม่สามารถเพิ่มหมวดได้ เนื่องจากโครงการที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรไม่ได้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ควรหาวิธีอื่นคล้ายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อโครงการเหล่านี้ให้สามารถจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกันเองได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีกฎหมายรองรับมีสภาพบังคับให้สมาชิกต้องปฏิบัติ

อนึ่ง สิ่งที่สำคัญอย่างยิ่งก็คือ จะต้องมิบทบัญญัติกฎหมายให้สาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการได้จัดให้มีขึ้น เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินในโครงการทุกแปลง และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ (เทียบเคียงมาตรา 43 วรรคแรก) ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระการจำนอง (เทียบเคียงมาตรา 30 วรรค 2) ห้ามมิให้ผู้ประกอบการก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (เทียบเคียงมาตรา 33) และควรเพิ่มโทษในมาตรา 59 ให้ผู้ประกอบการที่จัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตรับโทษหนักขึ้นกว่าเดิมเป็นโทษจำคุก ไม่เกิน 5 ปี ปรับเป็น 10% ของมูลค่าก่อสร้างโครงการ (โทษจำคุกเทียบเคียงจากความผิดอาญาฐานฉ้อโกงประชาชนในประมวลกฎหมายอาญามาตรา 343 โทษปรับเทียบเคียงจากฐานะของผู้ประกอบการแต่ละราย

(2) ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากยังมีการพัฒนาขยายโครงการด้านข้าง ด้านหลังอีก ต้องอาศัย ถนนทางเข้า – ออก ของโครงการที่ดินจัดสรร โครงการแรกเชื่อมต่อกับโครงการที่ดินจัดสรรโครงการที่สอง โดยโครงการจัดสรรที่ดินโครงการที่สองไม่มีถนนทางเข้า – ออกอื่นอีก ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินกลัวว่า หากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโครงการแรก อาจเกิดปัญหาข้อพิพาทกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการแรกในเรื่องเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาถนนทางเข้าออกของโครงการที่ดินจัดสรรในโครงการแรก และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะมีอำนาจต่อรองในเรื่องอื่น ๆ รวมทั้งผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเสียค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นรายเดือนให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับที่ดินแปลงที่ยังขายไม่ได้ด้วย ตามมาตรา 49 วรรค 2 ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินเห็นว่าตนเสียผลประโยชน์ จึงไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเนื่องจากกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจาก

หน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ในมาตรา 44 (โครงการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายใหม่) และ มาตรา 70 วรรค 3 (โครงการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเก่า)

อนึ่งกฎหมายให้สิทธิผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้เลือกแต่ฝ่ายเดียว ไม่ได้ให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเลือกแต่อย่างใด กล่าวคือ มาตรา 44 ให้สิทธิผู้จัดสรรที่ดินเลือกหากต้องการพื้นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ถ้าหากผู้จัดสรรที่ดินต้องการจะเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตลอดไปก็สามารถทำได้ เพียงแต่เงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอัตราร้อยละ 7 ของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ จะยังไม่ได้รับคืนจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินถือโอกาสอาศัยช่องว่างของกฎหมาย ไม่แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามมาตรา 44 (1)

ข้อเสียของการเลือกตามวิธีที่สองตามมาตรา 44 (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็มีอยู่มาก เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้เสนอวิธีดำเนินการเพียงฝ่ายเดียว โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีส่วนเสนอความคิดเห็นใด ๆ

ข้อเสียของการเลือกวิธีที่สามตามมาตรา 44 (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทำให้สาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการกลายเป็นสาธารณะ บุคคลภายนอกสามารถใช้น้ำในโครงการผ่านเข้าออกได้โดยอิสระ ทำให้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการทรุดโทรมลงอย่างรวดเร็ว และที่สำคัญความเป็นส่วนตัวของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะลดน้อยลง

หากเลือกรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามมาตรา 44 (1) ก็ไม่มีกฎหมายกำหนดอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจนไว้เหมือนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นวิธีที่ดีที่สุดขณะนี้ ก็คือ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นวิธีที่จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับประโยชน์มากกว่าบริหารจัดการโดยวิธีอื่น เพราะสามารถบริหารดูแลจัดการสาธารณูปโภคร่วมกันโดยตรงมีกฎหมายรองรับตั้งแต่เริ่มแรกหลังจากผู้ประกอบการทำโครงการแล้วเสร็จและได้โอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในภายหลังด้วย กล่าวคือหากมีการให้สิทธิผู้จัดสรรที่ดินเลือกเช่นที่เป็นอยู่ในกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับปัจจุบัน ก็จะทำให้อาจจะมีการบริหารจัดการโดยรูปแบบอื่นก่อน หรือโดยบุคคลอื่นมาก่อน ต่อมาหากต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็จะมีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่ชำรุดให้มีสภาพดีเหมือนเดิมว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้ชำระ ก็จะทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในภายหลังมีปัญหาอีก และอีกเหตุผลหนึ่งที่ควรให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพียงวิธีเดียวเท่านั้นก็คือ

สาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินในโครงการทุกคน ไม่มีใครที่จะดูแล
ทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินในโครงการได้ดีกว่าผู้ซื้อที่ดินในโครงการด้วยกันเอง

ดังนั้น ควรมีการแก้ไขกฎหมายมาตรา 44 ให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่
บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรเพียงวิธีเดียว

อนึ่ง ควรมีการเพิ่มเติมกฎหมายอีก 1 มาตรา ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอม
พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค อันเนื่องมาจากมีพฤติกรรมการหาประโยชน์หรือมี
พฤติกรรมการไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิรวบรวมกันเองไม่น้อยกว่ากึ่ง
หนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ได้ และควรเพิ่มเติมในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ให้ผู้จัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286
พ.ศ. 2515 มีกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่จัดทำ
สาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หากไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหลังจากครบ
กำหนดนี้แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กลางกำหนด มาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เนื่องจากประกาศ
คณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ไม่ได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีการค้ำประกันการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เหมือนกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
2543 มาตรา 43 วรรค 2 แต่อย่างใด

(3) ปัญหาความยากในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ
จำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45

ถึงแม้การใช้หลักเสียงข้างมากของมาตรา 45 จะเป็นสิ่งที่ถูกต้อง เพราะการที่จะ
ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรับภาระเพิ่มขึ้นจากเดิม เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45
แล้ว กฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47
วรรคแรก) ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่
ตนซื้อ (มาตรา 49 วรรค 2) หากชำระล่าช้าจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้า (มาตรา
50 วรรคแรก) หากค้างชำระติดต่อดังแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้
สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มี
อำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้
ครบถ้วน (มาตรา 50 วรรค 2) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรับภาระเพิ่มขึ้น จากเดิมไม่มีหน้าที่ต้อง
ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภค แต่เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

มีหน้าที่ต้องชำระ จึงควรเป็นมติของเสียงส่วนใหญ่ แต่เนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นเรื่องใหม่ เพิ่งบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นครั้งแรก ผู้ซื้อที่ดินส่วนใหญ่ยังไม่เข้าใจถึงประโยชน์ที่ตนเองและครอบครัวจะได้รับ ประกอบกับเห็นว่าเป็นเรื่องไกลตัว ตนเองไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง เมื่อเห็นว่าตนเองไม่มีส่วนได้เสียโดยตรงก็จะไม่ให้ความสนใจ จึงเป็นปัญหาในการรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เพื่อให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบรรลุผลตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ควรเพิ่มเติมอีกวรรคหนึ่ง ในมาตรา 45 โดยยังถือหลักเสียงส่วนใหญ่เหมือนเดิม แต่เพิ่มขั้นตอนเป็น 2 ขั้นตอน ให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ง่ายขึ้น ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 คือขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 วรรคแรก ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง

หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวบรวมได้จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นมติของเสียงส่วนใหญ่ ก็จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ตามมาตรา 45 แต่ถ้าไม่สามารถรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ก็เข้าสู่ขั้นตอนที่ 2

ขั้นตอนที่ 2 ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาประชุมมีจำนวนน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก การประชุมครั้งใหม่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาประชุมเท่าไร ถือเป็นองค์ประชุม และให้ถือการออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม (เทียบเคียงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48)

อนึ่ง แม้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นวิธีการที่ดีวิธีหนึ่ง เนื่องจากมีกฎหมายรองรับ มีสภาพบังคับที่ชัดเจน ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีโอกาสบริหารชุมชนเพื่อการอยู่อาศัยของตนเอง ทำให้โครงการมีระเบียบมีคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดีตลอดไปก็ตาม แต่เนื่องจากยังเป็นเรื่องใหม่เพิ่งเริ่มใช้ได้ไม่นาน เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ จึงยังมีประเด็นปัญหาอีกมากที่ควรได้รับการทบทวน ปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติม ซึ่งถ้าหากได้มีการศึกษารวบรวมข้อมูลปัญหาต่าง ๆ แล้วนำเสนอปรับปรุงแก้ไขกฎหมายจะเป็นวิธีที่ดีที่สุด และเป็นวิธีที่สอดคล้องกับเรื่องของเหตุผลกับในเรื่องของการทำให้กฎหมายทันกับเหตุการณ์สภาพของสังคม ดังนั้น หากมีการปรับปรุง

กฎหมายฉบับนี้ ประเด็นปัญหาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ก็ควรจะเสนอเข้าไปด้วย เพื่อให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มากขึ้น สมดังเจตนารมณ์ของกฎหมาย

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

วัตถุประสงค์ของการศึกษาโดยสังเขปมีดังนี้

1. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515
2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ
3. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ เพื่อให้เกิดมีการทบทวน ปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาปัญหาข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พร้อมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และครอบคลุมไปถึงประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ด้วย

4. สมมติฐานของการศึกษา

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตลอดจนกฎกระทรวงระเบียบและประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีหลายประเด็นปัญหาที่ควรได้มีการทบทวน ปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติม เพื่อให้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งหวังให้มีประสิทธิภาพในทางปฏิบัติอย่างแท้จริง พร้อมทั้ง

หาวิธีการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดิน โครงการที่ผู้ประกอบการไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เพื่อให้สามารถบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยมีกฎหมายรองรับ มีสภาพบังคับด้วย

5. วิธีดำเนินการศึกษา

เป็นการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษาค้นคว้าจากตัวบทกฎหมาย ตำรากฎหมาย บทความ หนังสือพิมพ์ วารสาร จุลสาร รวมทั้งวิจัยสนาม (Field Research) โดยการสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับปัญหาต่างๆ เพื่อจะได้รวบรวมข้อมูลเสนอแก้ไขต่อไป

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515
2. ทำให้ทราบถึงสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ
3. ทำให้ทราบถึงสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ ทำให้เกิดมีการทบทวน ปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บทที่ 2

ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและงานศึกษาที่เกี่ยวข้อง

ชุมชนหรือโครงการจัดสรรที่ดินหรือโครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการย่อมประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากมาอยู่ร่วมกัน บางโครงการเป็นชุมชนขนาดใหญ่ บางโครงการเป็นชุมชนขนาดเล็ก ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการจะใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ร่วมกัน เช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น เป็นต้น ดังนั้น การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการให้ใช้ประโยชน์เต็มที่ มีอายุการใช้งานยาวนาน การจัดให้มีการบริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย การจัดให้มีระเบียบข้อบังคับ เพื่อสภาพแวดล้อมชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยในโครงการ อันเป็นที่มาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. แนวคิด ทฤษฎีและประเภทของนิติบุคคล

กฎหมายว่าด้วยบุคคล (Law on Person) ตามกฎหมายของประเทศต่าง ๆ ไม่ว่าประเทศที่ใช้ระบบคอมมอนลอว์ หรือใช้ระบบประมวลกฎหมาย ได้แบ่งบุคคลเป็นสองประเภทคือบุคคลธรรมดา (natural person) และนิติบุคคล (juristic person, legal person, artificial person, corporate body or juridical person) โดยสาระสำคัญของกฎหมายแต่ละประเภทก็บัญญัติไว้แตกต่างกันตามแนวคิดและระบบกฎหมายของประเทศนั้น ๆ¹

1.1 ความหมายของนิติบุคคล

นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 65)

นิติบุคคล เป็นบุคคลประเภทหนึ่งเกิดขึ้นเพราะอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย นิติบุคคลเมื่อได้จัดตั้งขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว กฎหมายได้รับรองสถานะของ

¹ ประสิทธิ์ โสวิไลกุล. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดทางอาญาของนิติบุคคล. พิมพ์ครั้งแรก. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2543, หน้า 3.

นิติบุคคลเป็นบุคคลอีกประเภทหนึ่งต่างหากจากบุคคลธรรมดาที่มีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามบทบัญญัติที่วางแห่งกฎหมายในขอบวัตถุประสงค์ ตามข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

นิติบุคคลเป็นบุคคลที่มีขึ้นได้ด้วยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย มีนักกฎหมายหลายท่านได้อธิบายความหมายของคำว่า “นิติบุคคล” ซึ่งมีความหมายที่ใกล้เคียงกัน เช่น

ศาสตราจารย์จิตติ ดิงศภัทย์ อธิบายว่า นิติบุคคล คือ บุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้นนี้ไม่ใช่บุคคลธรรมดาที่มีชีวิตจิตใจ กฎหมายเรียกว่านิติบุคคลต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้ จึงจะมีสภาพนิติบุคคลขึ้นได้ แต่ไม่จำเป็นต้องเป็นชนิดที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาจก่อตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลโดยกฎหมายอื่นก็ได้²

นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46 บัญญัติให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

สรุปได้ว่า นิติบุคคลก็คือบุคคลประเภทหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นโดยอำนาจของกฎหมาย มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น และจะต้องอยู่ภายในขอบเขตตามข้อบัญญัติแห่งกฎหมาย และวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลนั้น ๆ

1.2 ทฤษฎีและแนวคิดของนิติบุคคล

ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการเกิดสถานภาพและฐานะของนิติบุคคลนั้น ก็มีหลายทฤษฎีตามความแตกต่างของระบบกฎหมายแต่ละระบบ แต่ละประเทศ และนักนิติศาสตร์แต่ละท่านมีความคิดแตกต่างกัน เช่น ทฤษฎีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้³

1. ทฤษฎีสम्मติ (fiction theory)
2. ทฤษฎียึดถืออำนาจของรัฐ (concession theory)
3. ทฤษฎีที่เห็นว่านิติบุคคลได้เกิดขึ้นจริงและดำรงฐานะจริง (realistic theory หรือ organic theory)

² จิตติ ดิงศภัทย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยบุคคล. กรุงเทพมหานคร : หน้า 73.

³ ไสภณ รัตนากร. หุ้นส่วนและบริษัท. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ : 2537, หน้า 249. อ้างถึงในประสิทธิ์ ไชวโกล. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคล. พิมพ์ครั้งแรก. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2543, หน้า 5.

4. ทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้นเพราะผลของสัญญา หรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา (contractual theory)
5. ทฤษฎีที่ยึดถือความจำเป็นในทางการค้า (enterprises theory)
6. ทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล (aggregate theory)

1.3 ประเภทของนิติบุคคล

นิติบุคคล มีหลายประเภท ดังนี้

(1) นิติบุคคลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

ก. ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน แบ่งออกเป็นสองประเภท คือ

- ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มีผู้เป็นหุ้นส่วนตั้งแต่สองคนขึ้นไปตกลงเข้าหุ้นกัน เพื่อกระทำการค้าขายร่วมกัน ซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหมดทุกคนต้องรับผิดชอบในหนี้สินของห้างหุ้นส่วนโดยไม่จำกัดจำนวน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1012 ประกอบมาตรา 1025)

- ห้างหุ้นส่วนจำกัด คือ ห้างหุ้นส่วนซึ่งมีผู้เป็นหุ้นส่วนสองจำพวก คือ

(1) ผู้เป็นหุ้นส่วนคนเดียวหรือหลายคน ซึ่งจำกัดความรับผิดชอบเพียงไม่เกินวงเงินที่ตนรับจะลงหุ้นในห้างหุ้นส่วนนั้น และ

(2) ผู้เป็นหุ้นส่วนคนเดียวหรือหลายคน ซึ่งต้องรับผิดชอบร่วมกันในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนไม่จำกัดจำนวน

กฎหมายบังคับให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดต้องจดทะเบียน (มาตรา 1078 วรรคแรก) ถ้ายังมีได้จดทะเบียนอยู่ครบใด ให้ถือว่าเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญ ซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหมดย่อมต้องรับผิดชอบร่วมกันในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนโดยไม่จำกัดจำนวนจนกว่าจะได้จดทะเบียน (มาตรา 1079) ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด เมื่อจดทะเบียนแล้วจัดเป็นนิติบุคคลต่างหากจากผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหลาย ซึ่งรวมเข้ากันเป็นห้างหุ้นส่วนนั้น (มาตรา 1015)

ข. บริษัทจำกัด

บุคคลตั้งแต่เจ็ดคนขึ้นไปจะเริ่มก่อการ และตั้งเป็นบริษัทจำกัดด้วยการเข้าชื่อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อกระทำกิจกรรมร่วมกันโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แก่กิจการที่ทำนั้น ด้วยแบ่งทุนเป็นหุ้น มีมูลค่าเท่า ๆ กัน ผู้ถือหุ้นต่างรับผิดชอบจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ (มาตรา 1096 ประกอบ 1097)

เมื่อได้จดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล แยกต่างหากจากผู้ถือหุ้นทั้งหลาย ซึ่งรวมเข้ากันเป็นบริษัท (มาตรา 1015)

ค. สมาคม

สมาคม คือ องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อกระทำการใด ๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกันและมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ต้องมีข้อบังคับและจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (มาตรา 78)

สมาคมที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล (มาตรา 83) มีคณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 87)

ง. มูลนิธิ

มูลนิธิ ได้แก่ ทรัพย์สินที่จัดสรรไว้โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศล สาธารณะ การศาสนา ศิลป วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมีได้มุ่งหาประโยชน์มาแบ่งปันกันและได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้

การจัดการทรัพย์สินของมูลนิธิ ต้องมีใช่เป็นการหาผลประโยชน์เพื่อบุคคลใด นอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั่นเอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 110)

มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล (มาตรา 122 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) มีคณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทนของมูลนิธิในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 123)

(2) นิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน

กระทรวง ทบวง กรม ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน

(3) นิติบุคคลตามพระราชบัญญัติต่าง ๆ

มีพระราชบัญญัติจัดตั้งขึ้นเฉพาะ เช่น

ก. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 46 วรรคแรก)

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (มาตรา 44 (1))

มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (มาตรา 46 วรรค 2)

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46 วรรคท้าย)

ข. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 33 วรรคแรก)

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 33 วรรคท้าย)

ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ (มาตรา 35 วรรคแรก)

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้จัดการ (มาตรา 35 วรรคท้าย)

1.4 เปรียบเทียบนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด

หัวข้อเรื่อง	นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่ง	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพระราชบัญญัติการจัดสรร	นิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคาร
--------------	------------------------------	---	-------------------------------------

	และพาณิชย์	ที่ดิน พ.ศ. 2543	ชุด พ.ศ. 2522
การแบ่งประเภท	แบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ 1. ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล (มาตรา 1025) 2. บริษัทจำกัด (มาตรา 1096 ประกอบมาตรา 1097) 3. สมาคม (มาตรา 78) 4. มูลนิธิ (มาตรา 110)	โครงการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งขายที่ดิน เป็นแปลงย่อย ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพาณิชย์ เพื่อประกอบอุตสาหกรรม หรือเพื่อประกอบเกษตรกรรม (มาตรา 4)	อาคารชุด หมายถึงอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (มาตรา 4)
วัตถุประสงค์	ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล และบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แต่กิจการค้าที่ทำร่วมกัน (มาตรา 1012) สมาคม มีวัตถุประสงค์เพื่อกระทำการใด ๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกัน และมีใช่เป็นการหาผลกำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน (มาตรา 78) มูลนิธิ มีวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณ	เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ตามมาตรา 43 วรรคแรก ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (มาตรา 44 (1))	เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 33 วรรคท้าย)
หัวข้อเรื่อง	นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	นิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
	ประโยชน์อย่างอื่น โดยมิได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปัน		

<p>การจดทะเบียน</p>	<p>กัน (มาตรา 110)</p> <p>ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท เมื่อได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้แล้ว เป็นนิติบุคคลต่างหากจากผู้เป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งรวมเข้ากันเป็นห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทนั้น (มาตรา 1015) สماعคมที่ได้จดทะเบียนแล้ว เป็นนิติบุคคล (มาตรา 83) มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้ว เป็นนิติบุคคล (มาตรา 122)</p>	<p>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 46)</p>	<p>นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียน ตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 33 วรรคแรก)</p>
<p>ฐานะ</p>	<p>เป็นนิติบุคคลมีขึ้นด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้ (มาตรา 65) มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ภายใน ขอบแห่งอำนาจหน้าที่ หรือ วัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง (มาตรา 66) มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา</p>	<p>เป็นนิติบุคคล มีขึ้นด้วยอาศัยอำนาจกฎหมายอื่น ซึ่งก็คือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 65) มี สิทธิ และ หน้าที่ ตามบทบัญญัติกฎหมายอื่นซึ่งก็คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ภายในขอบแห่งอำนาจ</p>	<p>เป็นนิติบุคคลมีขึ้นด้วยอาศัยอำนาจกฎหมายอื่น ซึ่งก็คือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 65) มี สิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติกฎหมายอื่น ซึ่งก็คือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p>
<p>หัวข้อเรื่อง</p>	<p>นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p>	<p>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543</p>	<p>นิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p>
	<p>เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะ</p>	<p>หน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติหรือกำหนด</p>	<p>ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่ หรือ</p>

	<p>แก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น (มาตรา 67)</p>	<p>ไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือ ตราสาร จัดตั้ง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 66) มี สิทธิ และ หน้า ที่ เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ ซึ่ง โดยสภาพจะพึงมีพึง เป็นได้เฉพาะแก่บุคคล ธรรมดาเท่านั้น (ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 67) เพื่อประโยชน์ ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) กำหนดระเบียบ เกี่ยวกับการใช้ ประโยชน์ สาธารณูปโภค (2) กำหนดระเบียบ เกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายใน ที่ดินจัดสรร (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย ในการบำรุงรักษา 	<p>วัตถุประสงค์ดังได้ บัญญัติหรือกำหนดไว้ ในกฎหมายข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง (ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 66) มีสิทธิและหน้าที่ เช่นเดียวกับบุคคล ธรรมดา เว้นแต่สิทธิ และหน้าที่ซึ่งโดยสภาพ จะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะ แก่บุคคลธรรมดา เท่านั้น (ประมวล กฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา 67) ให้นิติบุคคลอาคารชุดมี อำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตาม วัตถุประสงค์เพื่อ จัดการ และดูแลรักษา ทรัพย์ส่วนกลาง ตาม มติของเจ้าของร่วม ภายใต้งบบังคับแห่ง พระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 33 วรรคท้าย) นิติบุคคลอาคารชุดอาจ</p>
หัวข้อเรื่อง	<p>นิติบุคคลตาม ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์</p>	<p>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543</p>	<p>นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคาร ชุด พ.ศ. 2522</p>
		<p>และการจัดการ</p>	<p>ใช้สิทธิของเจ้าของร่วม</p>

		<p>สาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก</p> <p>(4) ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป</p> <p>(5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์</p> <p>(6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา</p>	<p>ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในกรณีต่อสู้นิติบุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ (มาตรา 39) ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า</p> <p>(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่</p>
หัวข้อเรื่อง	นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	นิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

<p>ผู้แทน</p> <p>นิติบุคคลต้องมีผู้แทนคนหนึ่งหรือหลายคน ตามที่กฎหมายข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งจะได้กำหนดไว้ (มาตรา 70 วรรคแรก) ความประสงค์ของนิติบุคคลย่อมแสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล (มาตรา 70 วรรค 2) ในกรณีที่นิติบุคคลมีผู้แทนหลายคน การดำเนินกิจการของนิติบุคคลให้ เป็นไปตามเสียงข้างมากของผู้แทนของนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะได้มีข้อกำหนดไว้เป็นประการอื่น ในกฎหมายข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง (มาตรา 71)</p> <p>ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ถ้าผู้เป็นหุ้นส่วนมิได้ตกลงกันไว้ ในกระบวนการจัดการห้างหุ้นส่วน ผู้เป็นหุ้นส่วนย่อม</p>	<p>48 วรรคแรก) การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (มาตรา 48 วรรคท้าย)</p> <p>มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (มาตรา 46 วรรค 2) คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46 วรรคท้าย)</p>	<p>(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติ ตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด (มาตรา 40)</p> <p>ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ (มาตรา 35 วรรคแรก) ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35 วรรคท้าย)</p>	
<p>หัวข้อเรื่อง</p>	<p>นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่ง</p>	<p>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพระราชบัญญัติการจัดสรร</p>	<p>นิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคาร</p>

	และพาณิชย์	ที่ดิน พ.ศ. 2543	ชุด พ.ศ. 2522
	<p>จัดการห้างหุ้นส่วนนั้นได้ทุกคน ถือว่าผู้เป็นหุ้นส่วนย่อมเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการทุกคน (มาตรา 1033) แต่ถ้าได้ตกลงกันไว้ว่าจะให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหลายคนจัดการห้างหุ้นส่วนหุ้นส่วนผู้จัดการแต่ละคนจะจัดการห้างหุ้นส่วนนั้นก็ได้ แต่หุ้นส่วนผู้จัดการคนไหนคนใด จะทำการอันใด ซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการอีกคนหนึ่งทำที่วงนั้นไม่ได้ (มาตรา 1035)</p> <p>บริษัทจำกัด บุคคลซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจำกัด จะรับผิดชอบโดยไม่จำกัดก็ได้ ถ้ากรณีเป็นเช่นนั้น ต้องจดทะเบียนลงไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิด้วยความรับผิดชอบโดยไม่จำกัดของผู้เป็นกรรมการถึงที่สุด เมื่อล่วงเวลาสองปีนับแต่วันที่ตัวเขาออกจากตำแหน่งกรรมการ (มาตรา 1101)</p> <p>สมาคม คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินกิจการของสมาคมตามกฎหมายและข้อบังคับภายใต้การควบคุมดูแล</p>		
หัวข้อเรื่อง	<p>นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่ง</p>	<p>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรร</p>	<p>นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคาร</p>

	และพาณิชย์	ที่ดิน พ.ศ. 2543	ชุด พ.ศ. 2522
	เลขของที่ประชุมใหญ่ (มาตรา 86) มูลนิธิ คณะกรรมการของมูลนิธิเป็นตัวแทนของมูลนิธิ ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 123)		

1.5 ข้อแตกต่างโครงสร้างการบริหารระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กับนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
1.	การจัดตั้งนิติบุคคล	กฎหมายไม่บังคับต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 44) หากจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง(มาตรา 45)	กฎหมายบังคับต้องจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดรายแรก โดยยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับ และหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 31 วรรคแรก)
ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด

		พ.ศ. 2543	พ.ศ. 2522
2.	ข้อบังคับ	<p>ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติเห็นชอบข้อบังคับ (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 2 (1))</p>	<p>ไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ซื้อห้องชุด เนื่องจากเจ้าของอาคารชุด หรือผู้ขายจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อห้องชุดรายแรก (มาตรา 31 วรรคแรก)</p>
3.	คณะกรรมการนิติบุคคล	<p>กฎหมายบังคับต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนจำนวนเป็นไปตามความเหมาะสม ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (มาตรา 46 วรรค 2) คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46 วรรค 3)</p>	<p>จะมีหรือไม่ก็ได้ โดยเจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย กรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้ (มาตรา 37 วรรคแรก) การแต่งตั้งวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการอำนาจหน้าที่ และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 (มาตรา 37 วรรคท้าย)</p>

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
4.	คุณสมบัติของกรรมการ	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้ตราไว้ แต่ละโครงการกำหนดในข้อบังคับตนเอง	บุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ (1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี (3) ผู้จัดการ หรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม (มาตรา 38)
5.	ผู้จัดการนิติบุคคล	กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้	กฎหมายบังคับต้องมีผู้จัดการให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ (มาตรา 35 วรรคแรก) ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
			วรรคท้าย) ต้องแจ้งชื่อและที่อยู่ต่อสำนักงานเขตที่ดิน ในวันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 22 (3))
6.	อัตราส่วนค่าใช้จ่าย	อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกัน ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดพื้นที่ได้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 49 วรรคแรก)	กำหนดจากราคาขายในวันจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (มาตรา 14)
7.	การควบนิติบุคคล	ทำได้ กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไป ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจด	ทำไม่ได้ (ยกเว้นจดทะเบียนเล็กก่อน)

		ทะเบียน	
--	--	---------	--

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
		จัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 19)	
8.	องค์ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 2	ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้ องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ และการประชุมใหญ่นั้นสมาชิกมิได้ เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า สิบคน จึงจะเป็นองค์ประชุม (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 13 วรรค 2)	การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม (มาตรา 43)

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
9.	จำนวนคะแนนเสียง	ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุง และจัดการสาธารณูปโภค (กฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 14 วรรค 2)	ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง (มาตรา 45 วรรคแรก)
10.	ลักษณะและการดำเนินการ	เป็นสิ่งที่อยู่นอกแปลงที่ดินที่ซื้อ แต่มีการเชื่อมโยงใช้ด้วยกัน เช่น ทางสาธารณะ สาธารณูปโภคต่าง ๆ การเก็บขยะ การชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการทำให้สิ่งแวดล้อมมีคุณค่าชีวิตที่ดี ฉะนั้นบางส่วนจะมีส่วนคล้ายนิติบุคคลอาคารชุด แต่ในขณะเดียวกัน บางส่วนก็แยกออกมาต่างหาก โครงการจัดสรรที่ดินนั้น แม้ไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถอยู่ได้ ปัญหาจะเกิดขึ้นน้อยกว่าอาคารชุด	เป็นการอาศัยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เกี่ยวพันกับทรัพย์สินกลาง และการบริหารอาคารชุดให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยดีขึ้น ปัญหาสำคัญของอาคารชุดก็คือ ปัญหาที่จอดรถ การใช้พื้นที่ร่วมกันทั้งในห้องชุดและนอกห้องชุด การซ่อมรอยรั่วระหว่างชั้น และเรื่องการใช้ลิฟท์ ฯลฯ แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะไม่มีเรื่องเหล่านี้ เพราะฉะนั้นในเรื่องการดูแลบริหารจัดการจะแตกต่างกัน

			กรณีอาคารชุดถ้าไม่มีนิติบุคคลหรือคนกลาง หรือ
ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
			ตัวแทนมาบริหารจัดการ จะเกิดปัญหามากมาย จะอยู่ร่วมกันไม่ได้ ทำให้ตัวอาคารชุดยังอยู่ยั้งราคาดกต่ำลงเรื่อย ๆ จึงมีความจำเป็นต้องให้เกิดนิติบุคคลอาคารชุดทันทีเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อรายแรก เพื่อให้สามารถบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ อันจะทำให้เจ้าของร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน อย่างมีระเบียบ มีสิ่งแวดล้อมและมีคุณภาพชีวิตที่ดี

2. ความเป็นมาและแนวคิดของนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในหมวด 5 ตั้งแต่มาตรา 31 – 50 เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้คือ โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวาง

กรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (มาตรา 4)

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุด แต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอน และผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 31 วรรคแรก)

เมื่อนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา (มาตรา 31 วรรค 2)

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 31 วรรค 3)

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (มาตรา 31 วรรคท้าย)

นิติบุคคลอาคารชุดจัดตั้งได้ง่ายกว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาก เพียงมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อรายเดียวหรือหลายรายในครั้งแรกก็จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันเลย สืบเนื่องมาจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับนิติบุคคลอาคารชุด มีองค์ประกอบ มีวัตถุประสงค์ มีลักษณะ และมีการดำเนินการไม่เหมือนกันทีเดียว ในเรื่องนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการอาศัยการใช้ทรัพย์สินบุคคลเกี่ยวพันกับทรัพย์สินกลาง กับการที่จะบริหารตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยดีขึ้น ส่วนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสิ่งที่อยู่นอกแปลงที่ดินที่ซื้อ ที่มีการเชื่อมโยงใช้ด้วยกัน คือทางสาธารณะ สาธารณูปโภค การเก็บขยะ การชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การทำให้สิ่งแวดล้อมมีคุณภาพชีวิตที่ดี ฉะนั้น บางส่วนจะมีส่วนคล้ายกับนิติบุคคลอาคารชุด แต่ในขณะเดียวกัน บางส่วนก็แยกออกมาต่างหาก ปัญหาสำคัญของอาคารชุด ก็คือปัญหาที่จอดรถ การใช้พื้นที่ร่วมด้วยกันทั้งในห้องชุดและนอกห้องชุด การซ่อมรอยร้าวระหว่างชั้น และเรื่องการใช้ลิฟท์ ฯลฯ แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะไม่มีเรื่องเหล่านี้ เพราะฉะนั้นในเรื่องการดูแลบริหารจัดการก็จะแตกต่างกัน กรณีอาคารชุดถ้าไม่มีนิติบุคคลหรือคนกลางหรือตัวแทนมาบริหารจัดการ จะเกิดปัญหามากมาย จะอยู่ร่วมกันไม่ได้ ทำให้ตัวอาคารชุดยังอยู่ยั้งราคาดกต่ำลงเรื่อย ๆ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องให้เกิดนิติบุคคลอาคารชุดทันทีเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อรายแรก เพื่อให้สามารถบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ อันจะทำให้เจ้าของร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันอย่างมีระเบียบ มีความสงบสุขเรียบร้อย มีสิ่งแวดล้อมและมีคุณภาพชีวิตที่ดีตลอดไป ต่างจากโครงการจัดสรรที่ดิน แม้ไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถอยู่ได้ ปัญหาจะเกิดน้อยกว่าอาคารชุด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ามนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) ทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
- (6) การจัดการทรัพย์สินกลาง
- (7) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง
- (8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ตามที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

- (9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- (10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ามร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- (11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของ

ผู้จัดการ

- (12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 32 วรรคแรก)

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไป

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 32 วรรคท้าย)

ฐานะและวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 มีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 33 วรรคแรก) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (มาตรา 33 วรรคท้าย) และสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ (มาตรา 39)

ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดจะมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ (มาตรา 35 วรรคแรก) ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35 วรรคท้าย)

มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ (มาตรา 36)

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้ (มาตรา 37 วรรคแรก) การแต่งตั้งวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการอำนาจหน้าที่ และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 (มาตรา 37 วรรคท้าย) บุคคลดังกล่าวต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม (มาตรา

38)

ทรัพย์สินส่วนกลาง⁴

ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (มาตรา 4) คำว่า “ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” นั้น ไม่จำกัดว่าต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่รวมถึงสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น เครื่องมือ และเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (มาตรา 15 (5)) ดังนั้นสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและเป็นส่วนหนึ่งในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดได้

ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ (มาตรา 17) ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

ก. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง การใช้ตัวทรัพย์สินโดยตรง เช่น การใช้ทางเดินร่วม การใช้ลิฟท์ขึ้นลง เป็นต้น ตัวอย่างในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางไว้โดยตรง เพราะการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางมีรายละเอียดปลีกย่อยมากและขึ้นอยู่กับลักษณะอาคารชุดแต่ละแห่ง ซึ่งย่อมแตกต่างกันทั้งในทางสังคมและประเพณีนิยมของผู้อยู่อาศัย ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในฐานะเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับขึ้น สรุปได้ว่า เจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ ภายใต้ข้อบังคับที่กำหนดไว้

ข. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้นเจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิจะเข้าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรงได้ คงมีแต่สิทธิจัดการโดยอ้อม กล่าวคือ การควบคุมครอบงำ การจัดการอีกชั้นหนึ่ง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมและออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งขยายไปถึงคู่สมรสของเจ้าของร่วมด้วย (มาตรา 38 (1))

ทรัพย์สินต่อไปนี้นำให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

⁴ ประเสริฐ เชมรัตน์. “การจัดการอาคารชุด” วิทยานพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526, หน้า 86 - 87.

- (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (มาตรา 15)

ค่าใช้จ่ายร่วม

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 18 วรรคแรก) และต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 (มาตรา 18 วรรคท้าย) ในกรณีที่ขوجدทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอให้นำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว (มาตรา 29 วรรค 2)

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

เจ้าของร่วมต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด (มาตรา 40)

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด (มาตรา 41 วรรคแรก)

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง (มาตรา 41 วรรค 2)

การประชุมเจ้าของร่วม

ต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย (มาตรา 42) และต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม (มาตรา 43) เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ (มาตรา 47 วรรคแรก) ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้ (มาตรา 47 วรรคท้าย)

มติที่ประชุมเจ้าของร่วม

มติที่ประชุมเจ้าของร่วมแบ่งออกได้ดังนี้

1. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา 44)

2. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม (มาตรา 48)

3. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (10)

(2) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระคิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(5) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 49)

4. ในกรณีที่อาคารชำรุดเสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา 50 วรรคแรก)

5. ในกรณีที่อาคารชำรุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย มีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา 50 วรรค 2)

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย สำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกมาตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น (มาตรา 50 วรรค 3)

6. เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด (มาตรา 51 (2))

การลงคะแนนเสียง

ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 45 วรรคแรก) ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน (มาตรา 45 วรรคท้าย) หากมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง (มาตรา 46)

3. ความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะมีลักษณะโครงสร้างต่างกับนิติบุคคลในเชิงธุรกิจ เช่น ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล บริษัทจำกัด เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ไปจัดการดูแลบำรุงรักษาให้เกิดความเรียบร้อย

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีลักษณะคล้าย ๆ กับการบริหารเคหะชุมชน ซึ่งคำว่า “ชุมชน” (Community)⁵ หมายถึง กลุ่มคนที่มีชีวิตอยู่ในอาณาเขตบริเวณเดียวกัน มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกัน มีฐานะและอาชีพที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน มีลักษณะของการใช้ชีวิตร่วมกัน ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนมีความรู้สึกว่าเป็นคนในชุมชนเดียวกัน นอกจากนั้นยังมีการดำรงรักษาและสืบทอดคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมและศาสนา ถ่ายทอดไปยังลูกหลาน

โครงการจัดสรรที่ดินเปล่า หรือโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้านแต่ละโครงการย่อมประกอบด้วย ผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากมาอยู่รวมกัน บางโครงการอาจจะเป็นชุมชนขนาดใหญ่ บางโครงการก็อาจเป็นชุมชนขนาดเล็ก แม้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการ จะมีความเป็นอิสระต่อกันมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด แต่ก็ยังมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยใน

⁵ รายงานการวิจัย. “การดำรงอยู่ของชุมชน.” กระบวนการต่อสู้และการพัฒนา. หน้า 1 –

โครงการบ้านจัดสรรยังคงต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น เป็นต้น

การบริหารและการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเหล่านี้ที่ทุกคนในโครงการต้องใช้ร่วมกันให้เป็นไปโดยสงบ เรียบร้อย มีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ ตลอดจนสามารถอำนวยประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และสังคมที่แวดล้อม

สาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่หันมาให้ความสำคัญต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น เป็นเพราะที่ดินในโครงการบ้านจัดสรรถือเป็นที่ดินที่ได้มีการพัฒนาแล้ว มีระบบสาธารณูปโภค – สาธารณูปการที่เพียบพร้อม ในขณะเดียวกัน ผู้ที่เลือกซื้อบ้านจัดสรรต่างก็มุ่งหวังในด้านความมั่นคง ความสะดวกสบาย ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน นอกเหนือจากบ้านและที่ดินแล้ว ผู้ซื้อมักมีความคาดหวังที่จะได้รับบริการหลังการขายด้วย ผู้ซื้อบ้านจัดสรรแต่ละคนมักจะมาจากที่แตกต่างกัน มีอุปนิสัยและความต้องการที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งมักจะรักความเป็นอิสระ ชอบที่จะทำตามใจตนเอง ทำให้ค่อนข้างขาดความมีระเบียบในการอยู่ร่วมกัน⁶

การจัดการชุมชน⁷ จะเป็นเรื่องของการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค สาธารณูปโภคการในชุมชนให้ใช้ประโยชน์เต็มที่ และอายุการใช้งานได้ยาวนาน การดูแลชุมชนเป็นเรื่องของการจัดคนเข้าอยู่อาศัย การจัดให้มีการบริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย การจัดและรักษาระเบียบชุมชน การพัฒนา และส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชน การจัดการกับความขัดแย้งในชุมชน เป็นต้น ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมของชีวิตการอยู่อาศัยของสังคมนั่นเอง ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าการบริหารชุมชน เป็นการจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในชุมชน ให้สภาพแวดล้อมชีวิตการเป็นอยู่ในชุมชน ปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ นำมาซึ่งความสะดวกสบายด้วยความปกติสุขและสามารถระงับความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไป ตามอรรถภาพ

การจัดการชุมชน มีดังนี้

⁶ ยุวดี ศิริ. “แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร.” วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540, หน้า 25 – 27.

⁷ วรพงษ์ เอี้ยวฉาย. “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชน กรณีตัวอย่าง : เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น.” วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542, หน้า 15 – 17.

1) การจัดการทรัพย์สิน เป็นเรื่องการติดตามชำระเงิน และทรัพย์สิน การดูแลและเก็บประโยชน์จากทรัพย์สิน การจัดการทางการเงินของชุมชน

2) การดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นความต้องการให้ทรัพย์สินของชุมชน ได้แก่ อาคารและสาธารณูปโภคภายในอาคารที่ใช้ร่วมกัน สาธารณูปโภค สาธารณูปการอันเป็นสาธารณสมบัติของชุมชน มีอายุการใช้งานยาวนาน และประหยัดค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนทดแทน การดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สินในชุมชนให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตลอดเวลา

3.1 ความเป็นมา แนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เป็นกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับแรกของไทย ไม่ได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ มีเพียงเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้บัญญัติไว้ ในข้อ 30 เพียงข้อเดียว กล่าวคือ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในการจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้ออนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

กฎหมายฉบับนี้ไม่มีสภาพบังคับ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคทางปฏิบัติส่วนใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีการเลือกตั้งกรรมการหมู่บ้านจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านมีหน้าที่จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ออกข้อบังคับต่าง ๆ และเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีสถานะใด ๆ ทางกฎหมาย หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็ไม่สามารถลงโทษผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเหล่านั้นได้ บางโครงการบริหารจัดการโดยจดทะเบียนในรูปแบบเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัท จำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มูลนิธิ สมาคม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เมื่อจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล มี

สิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่น ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ที่ได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มี 5 รูปแบบ คือ

1. บริษัทจำกัด⁸

การจัดตั้งบริษัทจำกัด ต้องดำเนินการเป็นลำดับขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

1) ผู้เริ่มก่อการซึ่งจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ 7 คนขึ้นไป กระทำกิจการร่วมกัน มีวัตถุประสงค์ที่แสวงหากำไรมาแบ่งปันกัน โดยเข้าชื่อหรือร่วมลงชื่อกันทำเอกสารที่เรียกว่า หนังสือบริคณห์สนธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1097 จะต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1098 เช่น ชื่อบริษัทที่จะจัดตั้ง ที่ตั้งสำนักงาน วัตถุประสงค์ของบริษัท จำนวนหุ้น มูลค่าหุ้น ชื่อผู้เริ่มก่อการ เป็นต้น

2) นำหนังสือบริคณห์สนธิไปจดทะเบียนต่อทางราชการตามมาตรา 1099 โดยในเขตกรุงเทพมหานคร จดทะเบียนที่กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ ในต่างจังหวัดจดทะเบียนที่สำนักงานพาณิชย์จังหวัด

3) เปิดให้มีการลงชื่อซื้อหุ้นจนครบ

4) ผู้เริ่มก่อการต้องนัดหมายผู้เข้าชื่อซื้อหุ้นทั้งหมดมาประชุมกัน เรียกว่า ประชุมตั้งบริษัท (มาตรา 1107) จะต้องมีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทด้วย

5) หลังจากแต่งตั้งกรรมการบริษัทชุดแรกแล้ว กรรมการบริษัทจะรับมอบหมายงานจากผู้เริ่มก่อการไปดำเนินการต่อ โดยเริ่มด้วยการเรียกให้ผู้ถือชื่อซื้อหุ้นทั้งหมดชำระค่าหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 25 (มาตรา 1110)

6) กรรมการบริษัทต้องไปขอจดทะเบียนบริษัท หลังจากมีการชำระค่าหุ้นเสร็จแล้ว (มาตรา 1111) เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

ผลของการนำการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจดทะเบียนในรูปแบบบริษัท เมื่อจดทะเบียนบริษัทที่กรมทะเบียนการค้ากระทรวง

⁸ ธงชัย จันทรวีร์ชัย. หลักกฎหมายหุ้นส่วนบริษัท. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชนจำกัด, 2546, หน้า 101 – 102, 206 – 208.

พาณิชย์แล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล ถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการเป็นผู้ถือหุ้นทำหน้าที่บริหาร และเงินลงทุนของแต่ละคนเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือนหรือรายปี ซึ่งมีทั้งข้อดีข้อเสียดังนี้

ข้อดี มีระบบการบริหารเป็นรูปธรรม ทำความเข้าใจได้ง่าย รวมทั้งสะดวกต่อการตรวจสอบบัญชีและการเงิน

ข้อเสีย คณะกรรมการหมู่บ้านจะควบคุมการใช้ประโยชน์บ้านของสมาชิกที่ต่อเติมปรับปรุงจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัยกลายเป็นโรงงาน ร้านค้าได้ลำบาก นอกจากนั้นยังต้องยุ่งยากในการแจ้งเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือหุ้นเมื่อหลังหนึ่งหลังใดทำการขาย อีกทั้งยังต้องจ่ายค่าตรวจสอบบัญชีและเสียภาษีตามกฎหมาย

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบบริษัท เช่น หมู่บ้านชวนชื่น ถนนประชานิเวศน์ เลียบคลองประปา และหมู่บ้านสัมมากร ถนนสุขาภิบาล 3 เป็นต้น

2. ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล

เป็นข้อตกลงของบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป เพื่อกระทำการร่วมกัน มีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหากำไรมาแบ่งปันกัน ผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนต้องร่วมกันรับผิดชอบในหนี้สินของห้าง โดยไม่จำกัดจำนวน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1025) หน้าที่ผู้ชำระบัญชีและขั้นตอนการชำระบัญชีเมื่อห้างหุ้นส่วนเลิกกิจการจะเหมือนกับบริษัทจำกัด

จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลได้ที่กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ทำให้ผลของการนำการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจดทะเบียนในรูปแบบห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลมีฐานะเป็นนิติบุคคล ถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการเป็นผู้เป็นหุ้นส่วน

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลไม่ค่อยมี

3. สมาคม

⁹ นคร มุทศรี. หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร. ม.ป.ป. หน้า

การก่อตั้งสมาคมเพื่อกระทำการใด ๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกัน และมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ต้องมีข้อบังคับและจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 78 เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 83) ในกรณีที่มีการเลิกสมาคม ให้มีการชำระบัญชีสมาคมและให้นำบทบัญญัติในบรรพ 3 ลักษณะ 22 ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีสมาคมโดยอนุโลม (มาตรา 106) เมื่อได้ชำระบัญชีแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด จะแบ่งให้แก่สมาชิกของสมาคมนั้นไม่ได้ ทรัพย์สินที่เหลือนั้นจะต้องโอนให้แก่สมาคมหรือมูลนิธิ หรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับสาธารณกุศล ตามที่ได้ระบุชื่อไว้ในข้อบังคับของสมาคม หรือถ้าข้อบังคับไม่ได้ระบุชื่อไว้ก็ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ แต่ถ้าข้อบังคับของสมาคมหรือที่ประชุมใหญ่มิได้ระบุผู้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว หรือระบุไว้แต่ไม่สามารถปฏิบัติได้ ให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นตกเป็นของแผ่นดิน (มาตรา 107)

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปสมาคม เช่น หมู่บ้านศรีนครพัฒนา ถนนสุขาภิบาล 1 คลองกุ่ม

4. มูลนิธิ

มูลนิธิได้แก่ ทรัพย์สินที่จัดสรรไว้โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมีได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกัน และได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 110 การจัดการทรัพย์สินของมูลนิธิ ต้องมิใช่เป็นการหาผลประโยชน์ เพื่อบุคคลใดนอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั่นเอง มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล (มาตรา 122) ในกรณีที่มีการเลิกมูลนิธิ ให้มีการชำระบัญชีมูลนิธิและให้นำบทบัญญัติในบรรพ 3 ลักษณะ 22 ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีมูลนิธิโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีเสนอรายงานการชำระบัญชีต่อนายทะเบียน และให้นายทะเบียนเป็นผู้อนุมัติรายงานนั้น (มาตรา 133) เมื่อได้ชำระบัญชีแล้ว ให้โอนทรัพย์สินของมูลนิธิให้แก่มูลนิธิหรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ตามมาตรา 110 ซึ่งได้ระบุชื่อไว้ในข้อบังคับของมูลนิธิ ถ้าข้อบังคับของมูลนิธิมิได้ระบุชื่อมูลนิธิหรือนิติบุคคลดังกล่าวไว้ พนักงานอัยการผู้ชำระบัญชีหรือผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใด อาจร้องขอต่อศาลให้จัดสรรทรัพย์สินนั้นแก่มูลนิธิ หรือนิติบุคคลอื่นที่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์ใกล้เคียงที่สุดกับวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นได้ ถ้ามูลนิธินั้นถูกศาลสั่งให้เลิกตาม

มาตรา 131 (1) หรือ (2) หรือการจัดสรรทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งไม่อาจกระทำได้ ให้ทรัพย์สินของมูลนิธิตกเป็นของแผ่นดิน (มาตรา 134)

จดทะเบียนเป็นมูลนิธิได้ที่ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปมูลนิธิไม่ค่อยมี

5. สหกรณ์

เดิมก่อนมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 คำว่าสหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 หมายถึง การร่วมกัน หรือ วิธีจัดการโดยร่วมกันเพื่อบำรุงความเจริญทั้งส่วนตัวและส่วนรวม สหกรณ์ในประเทศไทยมีแปดชนิด¹⁰ คือ สหกรณ์หาทุน สหกรณ์การขาย สหกรณ์การซื้อ สหกรณ์บริการ สหกรณ์ผู้เช่าที่ดิน สหกรณ์ผู้เช่าซื้อที่ดิน สหกรณ์นิคมและสหกรณ์เอนกประสงค์ ระบบของสหกรณ์ก็คือการที่ประชาชนในกลุ่มเดียวกันมีความต้องการเช่นเดียวกันมารวมตัวเป็นสมาชิกสหกรณ์ เพื่อกระทำกิจกรรมร่วมกันโดยก่อให้เกิดประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนรวม สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่อยู่อาศัยคือ สหกรณ์เคหะสถาน และสหกรณ์สาธารณูปโภค สหกรณ์ทั้งสองเป็นสหกรณ์บริการรูปหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน สหกรณ์เคหะสถานนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกโดยตรง หลังจากนั้น จะมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภคตลอดจนการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ แก่สมาชิกในหมู่บ้านสหกรณ์นั้น ภาระในการให้บริการแก่สมาชิกจะถูกจัดการในรูปของ “สหบาล” ตามระเบียบสหบาล พ.ศ. 2520¹¹ สมาชิกทั้งหมดของสหกรณ์จะเป็นผู้เลือกผู้แทนสมาชิกทำการประชุมใหญ่และวินิจฉัยปัญหาทั้งปวงของสหกรณ์ ที่ประชุมใหญ่จะเป็นผู้เลือกตั้งคณะกรรมการดำเนินการเพื่อบริหารงานผ่านที่ปรึกษาหรือผู้แทนของสหกรณ์ และทำการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ส่วนสหกรณ์สาธารณูปโภคนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาสาธารณูปโภคที่ชุมชนของตนต้องการมาบริการแก่สมาชิก เช่นการขอน้ำประปาหรือไฟฟ้าเข้ามาใช้ในหมู่บ้าน เป็นต้น

¹⁰ สุภชัย มั่นสไพบูลย์. *รวมบทความและทัศนะเกี่ยวกับงานสหกรณ์*. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2515, หน้า 13.

¹¹ จุไรพร ภูเือก. “การจัดสรรที่ดินของเอกชน.” *วิทยานพนธ์ปริญญานิติศาสตร์มหาบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2529, หน้า 127.

การจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร สามารถกระทำได้โดยประชาชนที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรแห่งเดียวกันมารวมตัวกันเป็นสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบำรุง ดูแลรักษาสาธารณูปโภค ตลอดจนบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรได้จัดหาไว้ให้แล้ว ในการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรนี้จะกำหนดข้อบังคับไว้ว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทุกคนต้องเป็นสมาชิกของสหกรณ์ ตั้งแต่แรกที่ทำกรซื้อบ้านจัดสรร โดยสมาชิกแต่ละครอบครัวชำระค่าหุ้นไม่ต่ำกว่าอัตราค่าหุ้นที่สหกรณ์กำหนด และให้สมาชิกเลือกคณะกรรมการขึ้นมาบริหารงานตามความต้องการของสมาชิก ในกรณีนี้ทรัพย์สินหรือกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ของผู้จัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ที่กำหนดไว้ว่ายังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดินอยู่ จะต้องถูกโอนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์เพื่อสหกรณ์จะได้ดำเนินการในนามของตนได้ บรรดาสมาชิกก็จะมีความรู้สึกรู้สึกว่าตนเป็นเจ้าของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น ๆ ร่วมกัน ทำให้สามารถแก้ไขปัญหาด่าง ๆ ให้ลุล่วงไปได้ ตัวอย่างของสหกรณ์ที่ได้ดำเนินการเป็นผลสำเร็จมาแล้ว ได้แก่ สหกรณ์หมู่บ้านมนังคศิลา และหมู่บ้านสหกรณ์เคหะสถาน 4 คลองกลุ่ม

ผลดีของการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร ได้แก่¹²

1. สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างมีประสิทธิภาพจากเงินค่าหุ้นที่สมาชิกชำระมาเป็นค่าใช้จ่าย
2. สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ทันต่อความต้องการของสมาชิก โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้บริหารงาน
3. มีอำนาจในการฟ้องร้องต่อผู้คดีที่เกิดขึ้นได้ เนื่องจากการจัดตั้ง สหกรณ์เป็นการจัดตั้งองค์กรที่มีกฎหมายรับรอง
4. การดำเนินการโดยสมาชิก (หรือผู้แทนของสมาชิก) เพื่อสมาชิก (หรือตามความต้องการของสมาชิก) ถือเป็นแนวทางในการเสริมสร้างประชาธิปไตย

ต่อมาได้มีการยกเลิกพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 โดยให้ใช้พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 แทน ซึ่งได้นิยามคำว่า สหกรณ์ หมายความว่า คณะบุคคลซึ่งร่วมกันดำเนินกิจการ เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยช่วยตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ (พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 มาตรา 4) สหกรณ์จะตั้งขึ้นได้โดยการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อ

¹² จุไรพร ภูเือก. เรื่องเดียวกัน, หน้า 128.

ส่งเสริมผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมของบรรดาสมาชิกโดยวิธีช่วยตนเอง และช่วยเหลือซึ่งกันและกันตามหลักการ สหกรณ์และต้อง

- (1) มีกิจการร่วมกันตามประเภทของสหกรณ์ที่จดทะเบียน
- (2) มีสมาชิกเป็นบุคคลธรรมดาและบรรลุนิติภาวะ
- (3) มีทุนซึ่งแบ่งเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่า ๆ กัน และสมาชิกแต่ละคนจะต้องถือหุ้นอย่างน้อยหนึ่งหุ้น แต่ไม่เกินหนึ่งในห้าของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด
- (4) มีสมาชิกซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อบังคับภายใต้บทบัญญัติ มาตรา 43 (7) (มาตรา 33 วรรคแรก)

ประเภทของสหกรณ์ที่จะรับจดทะเบียนให้กำหนดโดยกฎกระทรวง (มาตรา 33 วรรค 2) ให้สหกรณ์ที่ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล (มาตรา 37 วรรคท้าย)

เมื่อได้ชำระหนี้ของสหกรณ์แล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้ผู้ชำระบัญชีจ่ายตามลำดับ ดังต่อไปนี้

- (1) จ่ายคืนเงินค่าหุ้นให้แก่สมาชิกไม่เกินมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว
- (2) จ่ายเป็นเงินปันผลตามหุ้นที่ชำระแล้ว แต่ต้องไม่เกินอัตราที่นายทะเบียนสหกรณ์กำหนด ตามความเห็นชอบของคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ สำหรับสหกรณ์แต่ละประเภท

(3) จ่ายเป็นเงินเฉลี่ยคืนให้แก่สมาชิกตามส่วนธุรกิจที่สมาชิกได้ทำไว้กับสหกรณ์ในระหว่างปีตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ถ้ายังมีทรัพย์สินเหลืออยู่อีก ให้ผู้ชำระบัญชีโอนให้แก่สหกรณ์อื่น หรือสันนิบาตสหกรณ์แห่งประเทศไทยตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือด้วยความเห็นชอบของนายทะเบียนสหกรณ์ ในกรณีที่ไม้อาจเรียกประชุมใหญ่ได้ภายในสามเดือนนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จ (มาตรา 86)

สหกรณ์ที่ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีข้อเสียคือ หากสมาชิกรายใดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางติดต่อกันหลายเดือน คุณสมบัติการเป็นสมาชิกก็จะหมดไป ทำให้คณะกรรมการสหกรณ์ไม่สามารถบังคับเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางกับรายนั้นได้อีกต่อไป

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบ สหกรณ์ เช่น หมู่บ้านแม่กมัว (รามอินทรา) ถนนรามอินทรา

ต่อมาได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ซึ่งใช้บังคับแทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน โดยได้

ประมวลข้อบกพร่องของการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ที่ยังมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ เช่น มาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย การกำหนดมาตรการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เป็นต้น

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

การให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกเป็นภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินนั้น ตามมาตรา 43 วรรคแรก ยังใช้หลักการเดิมเหมือนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ข้อ 30 วรรคแรก

หลักการใหม่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคที่กำหนดในกฎหมายใหม่นี้คือ มาตรา 43 วรรค 2 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เป็นหลักการที่กำหนดขึ้นใหม่ เพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีต่อไป ได้เพิ่มเติมถ้อยคำในวรรคสองที่ว่า “และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน” เพื่อให้ชัดเจนว่าภาระในการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค คงมีอยู่เฉพาะในช่วงที่สาธารณูปโภคนั้นยังอยู่ในความดูแลรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน อันจะเป็นมาตรการบังคับในทางอ้อมให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการโอนสาธารณูปโภคไปให้องค์กรอื่นรับช่วงไปดำเนินการต่อไปตามมาตรา 44 เพราะตราบใดที่ยังไม่โอนสาธารณูปโภคไปให้ผู้อื่นบริหารต่อผู้จัดสรรที่ดินก็จะมีภาระในการจัดหาผู้ค้ำประกันนั้นต่อไป และยิ่งนานวันไปจำนวนเงินค่าธรรมเนียมการค้ำประกันก็จะสูงขึ้น เพราะสาธารณูปโภคเหล่านั้นจะทรุดโทรมเพิ่มมากขึ้นตามกาลเวลา

คณะกรรมการวิสามัญของสภาผู้แทนราษฎร ได้จัดสัมมนาประชาพิจารณ์เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มตัวแทนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ธนาคารสถาบันการเงิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งภาครัฐและเอกชนแล้ว เห็นว่าในเบื้องต้นควรคำนึงถึงเรื่องหลักกรรมสิทธิ์ โดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จัดสร้างสาธารณูปโภค จึงเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินได้พิจารณาตั้งแต่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินว่ามีโครงการที่จะจัดให้มีและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นอย่างไร โดย

กำหนดเวลาที่ตนจะรับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคนั้นไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ถ้าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะได้รับประโยชน์ตอบแทนที่คุ้มค่า ผู้จัดสรรที่ดินอาจเลือกที่จะดูแลรักษาสาธารณูปโภคนั้นในระยะเวลาสั้น แต่อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินอาจเลือกที่จะดูแลรักษาสาธารณูปโภคนั้นก็จะมีภาระที่ต้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินเป็นคู่ค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่ง เมื่อพ้นจากระยะเวลาเบื้องต้นที่แจ้งไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องรับภาระในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากภาระการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็จะดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 โดยในประการแรกให้โอกาสแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สมาคม มูลนิธิ ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. 2542 เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลรักษาตนเองภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลรักษาได้ คณะกรรมการวิสามัญสภาผู้แทนราษฎรก็เห็นว่า ควรให้โอกาสฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินที่จะเลือกดำเนินการขออนุมัติต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อกำหนดวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม (2) เช่น การจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อดูแลรักษา หรืออาจโอนสาธารณูปโภคนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม (3) โดยไม่จำเป็นต้องขอรับความเห็นชอบจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เหตุผลในการแก้ไขร่างเดิมของรัฐบาลใน (3) ที่ไม่จำเป็นต้องขอรับความยินยอมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในจำนวนสองในสาม เป็นเพราะต้องการเปิดช่องทางอันเป็นการดูแลและคานอำนาจต่อกันในระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพราะมีฉะนั้นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจไม่กระตือรือร้นที่จะจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นดูแลรักษาสาธารณูปโภค และทำให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแบกรับภาระการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและจัดหาธนาคารมาค้ำประกันอย่างไม่มีที่สิ้นสุด¹³

ในอดีตที่ผ่านมาการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเกิดขึ้นน้อยมาก ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการเมื่อปิดการขายโครงการแล้วก็จะทิ้งโครงการ ปล่อยให้ผู้ซื้อดูแลกันเอง ทั้งในการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านหรือกรรมการชุมชน เพื่อจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางนำมาดูแลสภาพชุมชนให้ดีและหากต้องการให้หน่วยงานราชการหรือองค์กรท้องถิ่นเข้ามาช่วยเหลือ ก็จะขัดแย้งกับระเบียบทางราชการเพราะ โฉนดที่ดินของถนน ท่อระบายน้ำ สวนสาธารณะยังเป็นกรรมสิทธิ์

¹³ หมายเหตุ การพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 114, 158 – 162.

ของเจ้าของโครงการ ไม่ได้ยกให้เป็นสาธารณะ ภาครัฐจึงไม่สามารถเข้ามาช่วยเหลือได้ ดังนั้น เมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ขึ้นมา และมีการกำหนดให้ตั้งนิติบุคคลขึ้นมาดูแลชุมชน จึงมีส่วนช่วยให้โครงการจัดสรรมีสภาพดีขึ้น ผลดีจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีอยู่หลายประการ คือ เป็นนิติบุคคลที่ถูกต้องตามกฎหมาย มีหน้าที่ในการบริหารการจัดระเบียบ การใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค และการอยู่อาศัย ทำหน้าที่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยคณะกรรมการหมู่บ้านหรือผู้บริหารหมู่บ้านมีอำนาจในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนจากสมาชิกด้วยการใช้กฎหมายและข้อบังคับของหมู่บ้านเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อผู้ไม่ชำระ รวมถึงการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับ

นอกจากนี้ยังได้รับความช่วยเหลือจากท้องถิ่นหรือภาครัฐเป็นอย่างดี เพราะไม่ขัดกับระเบียบของทางราชการ เนื่องจากเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้ว จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ สวนสาธารณะ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแล รวมทั้งยังมีบทลงโทษในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนด

3.2 ทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หากได้ศึกษา ทฤษฎีต่าง ๆ ในหัวข้อ 1. เรื่องแนวคิด ทฤษฎี และประเภทของนิติบุคคลแล้ว อาจสรุปได้ว่า

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นการผสมรวมกันระหว่างทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้น เพราะผลของสัญญาหรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา (Contractual theory)¹⁴ และทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล (Aggregate theory)¹⁵ กล่าวคือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น สืบเนื่องมาจากการมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เข้าหลักทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้น เพราะผลของสัญญา หรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา (Contract theory) และหากภายหลังครบ

¹⁴ ไสภณ รัตนากร. **หุ้นส่วนและบริษัท**. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ : 2537, หน้า 249. อ้างถึงในประสิทธิ์ ไชวโกล. **คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดชอบอาญาของนิติบุคคล**. พิมพ์ครั้งแรก. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2543, หน้า 5.

¹⁵ ไสภณ รัตนากร. **เรื่องเดียวกัน**, หน้า 249.

กำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รวบรวมจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยกัน จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เพื่อประชุมลงมติเห็นชอบร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการรวมกลุ่มของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนดังกล่าวเป็นการรวมกลุ่มเป็นคณะบุคคลจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เข้าหลักทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล (Aggregate theory) ซึ่งฐานะของนิติบุคคลจะเข้าหลักทฤษฎีสมมติว่าเป็นบุคคล (Fiction Theory) เกิดขึ้นเพราะผลการรับรองของกฎหมาย โดยแบ่งสถานภาพออกจากบุคคลธรรมดา ซึ่งนิติบุคคลได้รับการปฏิบัติเสมือนเป็นบุคคล (They are treated as if they were persons) ความจริงนิติบุคคลไม่มีความเป็นอยู่ของสภาพบุคคลที่แท้จริง เพียงถือว่าเป็นบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้น เพื่อให้มีสิทธิและหน้าที่เสมือนบุคคลธรรมดาเท่านั้น

4. ความเป็นมาและแนวคิดการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร

โครงการที่ดินแบ่งขายที่เกิดขึ้นหลังมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 เป็นต้นมา ที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร จะไม่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เรื่องขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน เรื่องการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และเรื่องการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนใหญ่หลังจากโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ประกอบจะจัดให้มีการเลือกตั้งตัวแทนจากผู้ซื้อที่ดินเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน มีหน้าที่บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ปัญหาการบริหารภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นมีมากมาย กล่าวคือ ไม่มีกฎหมายรองรับอำนาจหน้าที่ บางโครงการมีปัญหาขาดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เนื่องจากผู้ประกอบการได้ละทิ้งโครงการไป และไม่ได้จัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นผลให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเสื่อมโทรม เช่น ถนนในโครงการพังชำรุด ขาดการซ่อมแซม สโมสรในโครงการขาดคนดูแล เป็นต้น

เนื่องจากเป็นโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร จึงไม่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินโครงการดังกล่าวจึงไม่ได้รับความคุ้มครองเหมือนอย่างผู้ซื้อที่ดินโครงการที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

อนึ่ง ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ได้บัญญัติให้ผู้ประกอบการต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ในข้อ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ และได้กำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนไว้ในข้อ 35 ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีและปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ต่อมาเมื่อประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติให้ผู้ประกอบการต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ในมาตรา 21 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และได้กำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนสูงขึ้นกว่าเดิมไว้ในมาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

5. ความเป็นมาและแนวคิดเรื่องการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับแรกของประเทศไทย ยังไม่ได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเท่าที่ควร ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่างของกฎหมายเอาเปรียบผู้ซื้อ กรมที่ดินจึงได้ออกข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 เพื่อควบคุมมาตรฐานการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดิน ต่อมากรมที่ดินได้มีการปรับปรุงข้อกำหนดและได้ประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 แทน ดังมีสาระสำคัญ เช่น

ข้อ 17 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

17.1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 100 แปลง หรือไม่เกิน 20 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร โดยมีความกว้างและผิวจราจร 6 เมตร และจัดทำทางเท้ายกระดับ ด้านที่ปกเสาไฟฟ้ามีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร

17.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 300 แปลงหรือไม่เกิน 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 9 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.5 เมตร

17.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12 เมตร และทางเท้าข้างละ 2 เมตร

ข้อ 32 ระบบการระบายน้ำ ต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนด

ข้อ 37 ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดคิอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมารับบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ในข้อ 30 และจะพ้นจากหน้าที่ต่อเมื่ออุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่โครงการที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

กฎหมายฉบับนี้ไม่มีสภาพบังคับ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ทางปฏิบัติส่วนใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีการเลือกตั้งกรรมการหมู่บ้านจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประมาณ 11 – 21 คน เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านมีหน้าที่จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ออกข้อบังคับต่าง ๆ และเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีสถานะใด ๆ ทางกฎหมาย หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็ไม่สามารถลงโทษผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเหล่านั้นได้ บางโครงการบริหารจัดการโดยจดทะเบียนในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มูลนิธิ สมาคม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือ สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เมื่อจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับได้บัญญัติเรื่องการออกข้อกำหนดไว้ในมาตรา 16 การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 14 (1) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่จัดสรร

(3) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(4) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

ได้มีการประกาศใช้ข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 แทนข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 โดยมีนโยบายกระจายอำนาจสู่ระดับจังหวัด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะเป็นผู้กำหนดข้อกำหนดควบคุมการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดของตน ข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 มีสาระสำคัญโดยสังเขปดังนี้

ข้อ 7 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

7.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่

7.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 – 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19 – 100 ไร่

7.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่

ข้อ 13 มีระบบการระบายน้ำ

ข้อ 14 มีระบบบำบัดน้ำเสีย

ข้อ 16 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 – 299 แปลง หรือเนื้อที่ 19 – 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 – 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 28 ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการหรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ 29 ระบบประปา

29.1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

29.2 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 29.1 ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการต่อไปนี้

(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปา และแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปา ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 32 สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ 33 โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

บทที่ 3

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นครั้งแรก โดยบัญญัติไว้ตั้งแต่มาตรา 45 – มาตรา 51 และบทเฉพาะกาล มาตรา 70 เกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย การจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค บทบังคับเกี่ยวกับผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 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 มีดังนี้¹⁶

¹⁶ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยเรื่องกำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2544.

1. บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์

- 1.1 บริษัทเงินทุนกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- 1.2 บริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
- 1.3 บริษัทเงินทุนทีเอสโก้ 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 ตามลำดับดังนี้¹⁷

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลจัดการสาธารณูปโภคภายใน

¹⁷ 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 มีทั้งข้อดีข้อเสียที่ต่างกันดังนี้¹⁸

รูปแบบที่ 1 จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

วิธีนี้จะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งความประสงค์ขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินว่าต้องการจะพ้นจากภาระในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยโอนสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อดี คือ คณะกรรมการหมู่บ้านมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารตามกฎหมาย ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจในการกำกับดูแล

¹⁸ 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 หรือได้โอนให้แก่องค์กรบริหารส่วนท้องถิ่นแห่งท้องถิ่น 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 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ¹⁹

3. การจัดตั้งและการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

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

3.1 ขั้นตอนเตรียมการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยสังเขป²⁰ มีดังนี้

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

ขั้นตอนที่ 2 ตรวจสอบทรัพย์สินที่จะต้องดูแลบำรุงรักษา โดยดูจากแผนผังที่ผู้จัดสรรที่ดินยื่นขอและได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร ซึ่งจะปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าบริเวณไหนเป็นพื้นที่ขาย และบริเวณใดเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน

¹⁹ หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 196 - 197.

²⁰ 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 ดังนี้²¹

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

²¹ 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 และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับ อนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่ง คະแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผัง และ โครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลัง มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและ ส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ (1) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ (4)

ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และ สถานที่ประชุมตามสมควร

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดให้มี ขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต 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 กรณี²²

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

²² 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 เมื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคนั้นให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งขึ้น 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) มีดังนี้²³

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

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

กว่าหนึ่งปี²⁴ นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ในช่วงเวลาดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถร้องขอให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และจะต้องดูแลสาธารณูปโภคจนครบตามที่ได้แสดงความจำนงไว้ เมื่อครบกำหนดแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น ทั้งนี้โครงการจัดสรรที่ดินนั้น ๆ ต้องมียอดขายไม่น้อยกว่า 50% ด้วย หากมียอดขายไม่ถึงก็ไม่สามารถแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลสาธารณูปโภคต่อไป²⁵

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

เนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีขั้นตอนมากมาย และมีผู้เกี่ยวข้องจำนวนมาก จึงทำให้เกิดปัญหาดังนี้

(1) เจ้าพนักงานที่ดิน ปฏิเสธการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเข้าข่ายข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้²⁶

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

²⁴ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545.

การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ไว้ ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ.

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

²⁶ 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 จึงเกิดการตีความตามความรู้ความเข้าใจของแต่ละคน²⁷

(2) ความยากของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร²⁸

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

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

²⁸ 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 วรรคหนึ่ง²⁹ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการหมู่บ้านจัดสรร ในลักษณะเป็นคณะบุคคล (Collective body) ร่วมกันบริหาร ซึ่งเป็นการนำปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นจากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมาปรับปรุงให้ดีขึ้น โดยมาตรา 35³⁰ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทน ซึ่งปรากฏอยู่เสมอว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้ดำเนินโครงการอาคารชุดได้แต่งตั้งพวกพ้องของตนเข้าเป็นผู้จัดการอาคารชุด เพื่อแสวงหาประโยชน์อยู่เนื่อง ๆ และใช้วิธีการบริหารที่ไม่เหมาะสม ซึ่งเป็นการใช้ดุลพินิจของบุคคลเพียงคนเดียว การพิจารณาจึงอาจไม่รอบคอบเพียงพอ³¹

(2) ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจะต้องจ่ายเงินส่วนหนึ่งให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร³² ตามมาตรา 44 วรรคท้าย³³ จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค³⁴ ก็คืออัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่า

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

²⁹ มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

³⁰ มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

³¹ หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 164.

³² ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

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

ก่อสร้างของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค³⁵ เป็นเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องจ่ายคิดเป็นเงินจำนวน 7% ของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ (ซึ่งไม่รวมมูลค่าก่อสร้างสโมสร) ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย โดยเฉพาะโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรหลังจากที่กฎหมายมีผลบังคับใช้แล้ว ถือเป็นกฎหมายบังคับใช้ที่มีอยู่ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแม้ว่าโครงการจัดสรรที่ดินจะปิดการขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออนสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องจ่ายเงินจำนวนนี้ไม่สามารถหลบเลี่ยงได้ เพราะขณะขออนุญาตจัดสรรจะมีการตีราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ในที่นี้ไม่รวมสโมสร โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกัน โดยสัญญาดังกล่าวต้องยื่นเป็นหลักฐานไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่โครงการนั้นตั้งอยู่ ดังนั้นจะไม่มีผู้จัดสรรที่ดินรายใดที่จะหลีกเลี่ยงได้ ส่วนเงินเรียกเก็บค่าส่วนกลางที่ผู้จัดสรร

³³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 44 วรรคท้าย

การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

³⁴ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

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

(1) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

³⁵ 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 แต่เป็นสิ่งที่เจ้าของโครงการจัดตั้งขึ้นด้วยความสมัครใจของคนในชุมชนเอง³⁶

สำหรับผู้ที่ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ 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

³⁶ 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 ผู้ปฏิบัติก็จะไม่ดำเนินการอย่างใดหรือหลบหนีไป 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 トラบที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นอยู่ ซึ่งจะเป็นการบังคับโดยทางอ้อมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเข้าร่วมประชุมใหญ่ เพื่อคัดเลือกผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำกับดูแลการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(4) สำหรับที่ดินแปลงที่ยังไม่ได้ขายหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย (มาตรา 47 วรรค

สอง) สำหรับคะแนนเสียงของผู้จัดสรรที่ดินในฐานะสมาชิกจะมีเพียงคะแนนเดียวหรือมีจำนวนเท่ากับแปลงที่ดิน ขึ้นอยู่กับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 (7)³⁷

(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)³⁸ กล่าวคือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่าย

³⁷ หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า165.

³⁸ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดิน ออกค่าใช้จ่ายสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดให้เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการ สาธารณูปโภคสามารถกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันได้ ตามประเภทการใช้ประโยชน์ ที่ดิน หรือขนาดของที่ดิน³⁹ เพื่อความเหมาะสมแก่ภาระในการเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่⁴⁰

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

³⁹ 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

⁴⁰ ข้อ 6 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

ในกรณีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 44 (1) เพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค การกำหนดหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะต้องกระทำโดยมติของที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา นี้ ให้เริ่มเก็บได้ต่อเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น ในระยะเวลาเริ่มต้นของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังคงมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ประกอบกับมาตรา 43 ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา นี้ไม่ได้⁴¹

เพื่อเป็นมาตรการบังคับแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงกำหนดขั้นตอนการลงโทษ (Sanction) ไว้เป็นลำดับ (มาตรา 50)⁴² คือ การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคช้ากว่าที่กำหนดตั้งแต่หนึ่งเดือนแต่ยังไม่ถึงสามเดือน

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรก จะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

⁴¹ หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 168 - 169.

⁴² พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.

มาตรา 50 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกัน ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เป็นหนี้ที่ริบสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

จะต้องเสียค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด⁴³ การชำระค่าบำรุงรักษา ค่าเช่าตั้งแต่สามเดือนแต่ไม่ถึงหกเดือน อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค ที่ตนได้รับประโยชน์นั้น และในกรณีที่ค้างชำระในระยะเวลาอันติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ⁴⁴

⁴³ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546

ข้อ 3 ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดดังนี้

(1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรม 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

⁴⁴ 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. 2522⁴⁵ ซึ่งกำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จะต้องมิหนังสือรับรองรายการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่เรียกว่าใบปลอดหนี้ จากผู้จัดการอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งหากใช้หลักการดังกล่าว จะมีผลกระทบเป็นภาระแก่เจ้าของที่ดินเป็นจำนวนมาก ทั้งผู้ที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและผู้ที่มีได้ค้างชำระ 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 และให้ถือว่านี่ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์⁴⁶ ซึ่งจะทำให้มีสิทธิในการรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหน้าสามัญเหนือที่ดินแปลงนั้น⁴⁷

อนึ่ง สำหรับอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้ระบุการชำระค่าปรับกรณีชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไว้ในพระราชบัญญัติข้างต้น ระบุเพียงผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เป็นเจ้าของร่วมหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น ถ้าไม่ชำระพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว ระบุให้นำห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปฟ้องคดีแพ่งทางศาลบังคับให้ชำระหนี้เท่านั้น เมื่อมิได้ระบุเรื่องบทกำหนดโทษกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการบางโครงการไม่กล้าจะอาศัยอำนาจตามความในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดำเนินการกำหนดบทลงโทษกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่าย เพราะเกรงจะมีผลกระทบในแง่ของการละเมิดสิทธิส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง⁴⁸

ความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทั้งหมดจำนวน 62 มาตรา มีโทษทางแพ่งต่อเจ้าของร่วมที่ปฏิเสธการชำระค่าใช้จ่ายตามที่ข้อบังคับให้อำนาจนิติบุคคล

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁴⁶ มาตรา 273 ถ้าหนี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลผู้ใดในมูลอย่างหนึ่งอย่างใดตั้งจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลผู้นั้นย่อมมีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ

(1) รักษาสงหาริมทรัพย์

(2)

(3)

⁴⁷ หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า. 170 - 171.

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

อาคารชุดเรียกเก็บเท่านั้น โทษทางอาญาที่มีต่อเจ้าของร่วมและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีกำหนดแต่อย่างใด⁴⁹

รายการค่าใช้จ่ายการบริหารการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ควรคำนึงถึงมีดังนี้⁵⁰

1. ค่าใช้จ่ายประเภทที่มีสัญญาว่าจ้าง ได้แก่ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย – ความสะอาด ค่าจ้างบริหารจัดการ คูแลร์รักษาสระว่ายน้ำ และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น

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

3. ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

4. ค่าใช้จ่ายประเภทซ่อมบำรุง และคูแลร์รักษา 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

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

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

ดังนั้น หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดปัญหากับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนมาก รายรับจะเป็นตัวแปรสำคัญยิ่งที่ทำให้รายรับไม่เพียงพอกับรายจ่ายที่เกิดขึ้น

สาเหตุที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะคณะกรรมการหมู่บ้านต้องการจะผลักดันให้โครงการที่ดินจัดสรรของตนเองจดทะเบียนตามกฎหมาย เข้าระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยเร็ว⁵¹ เพื่อต้องการจะอาศัยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จดทะเบียนแล้วมาบังคับกับบรรดาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีปัญหาไม่ยอมจ่ายค่าสาธารณูปโภค นอกจากนั้นยังต้องการให้มีการจัดระบบการบริหารจัดการในหลาย ๆ เรื่องให้มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการจัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายที่ถูกต้องเป็นที่ยอมรับ เสนอให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในโครงการทุกรายได้ทราบเกี่ยวกับงบประมาณค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

(8) “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” มีบทบาทและหน้าที่สำคัญต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁵² ดังนี้

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

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

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

ค้ำนองค์กรผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้บริหารงานโดยสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้กำกับ ควบคุม 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. 2544⁵³

⁵³ 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 นำมาใช้ในเรื่องการบริการสาธารณะได้โดยอนุโลม⁵⁴

4. การบริหารงาน การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4.1 การบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁵⁵

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

⁵⁴ หมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 177.

⁵⁵ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร. พ.ศ. 2545. หมวด 2. ข้อ 10 – ข้อ 14.

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

ประเด็นความยากของการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้⁵⁶

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

2. การพิจารณากำหนดบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อแบ่งสัดส่วนจำนวนบุคคลในส่วนของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจไม่ลงตัว

3. การพิจารณากำหนดตัวเลขค่าใช้จ่ายจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางภายในโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งโดยทั่วไปมักพบว่าการกำหนดตัวเลขค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อจดทะเบียนเข้าสู่ระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องชำระเป็นเงินที่สูงหรือมากกว่าเดิมที่เคยชำระอยู่

4. การพิจารณากำหนดบทลงโทษกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง ทั้งในส่วนของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายย่อยในประเด็นการคิดค่าเบี้ยปรับชำระล่าช้า หรือการงดให้บริการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งอาจมีคดีความฟ้องละเมิด เรียกค่าเสียหายต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

⁵⁶ พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “5 ปัจจัยความยากง่ายการจดทะเบียนและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จบ).” *อาคารที่ดินวันนี้*. 5 - 12 ตุลาคม 2546, หน้า 92.

5. ความยากในการบริหารจัดการระหว่างบุคคลจำนวนสองฝ่าย ได้แก่ ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะทำให้สามารถจัดผลประโยชน์ในการบริหารจัดการที่ลงตัวและเหมาะสมได้

4.2 การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁵⁷

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมิไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

4.3 การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁵⁸

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการ

⁵⁷ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. พ.ศ. 2545. หมวด 3. ข้อ 19 – ข้อ 20.

⁵⁸ 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

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 หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 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 ภายเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด 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 ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะมีความรับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นอย่างดี 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 จะต้องมีบทบัญญัติกฎหมายให้สาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการได้จัดให้มีขึ้น 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

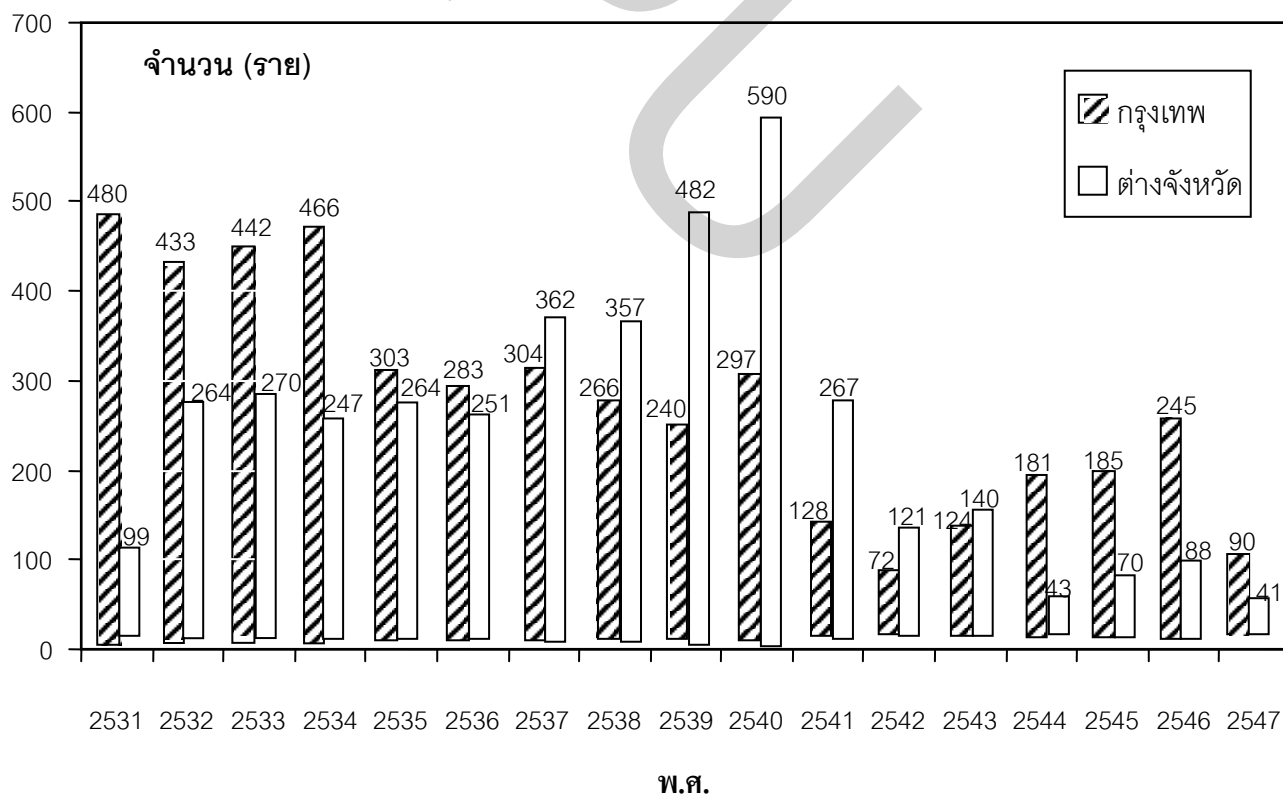
2541	123	267	390
2542	72	121	193
2543	124	140	264
2544	181	43	224
2545	185	70	255
2546	245	88	333
2547*	90	41	131
รวม	4,534	3,956	8,490

*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 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

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

(1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

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

รายเดี่ยว 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) ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ (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 โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั่นเอง

(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 ลาตุณ	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.บางกระดี 32 ถ. บางกระดี 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	มณฑนา – พระราม 9 วงแหวน	4/2547 ลว.08/06/2547	- 109/90 หมู่บ้านมณฑนา – 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.บ้านจู้ 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

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

จากการศึกษาสภาพปัญหาของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้เขียนพบว่า บทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตลอดจนกฎกระทรวง ระเบียบและประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง มีหลายเรื่องที่ต้องปรับปรุง แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้มีประสิทธิภาพในทางปฏิบัติที่ดีในอนาคต ซึ่งผู้เขียนได้วิเคราะห์และเสนอแนะ โดยได้แบ่งสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 3 กลุ่มดังนี้

1.1 สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515

(1) ควรออกเป็นประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดให้ชัดเจนว่าการกระทำอย่างไรของผู้จัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ที่เข้าข่ายมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในมาตรา 70 วรรค 4

(2) ควรเพิ่มบทบัญญัติอีกหนึ่งมาตราให้โครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ที่บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และควรแก้ไขบทบัญญัติของสมาคม มูลนิธิ และสหกรณ์ให้สามารถโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

1.2 สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ

ควรเพิ่มบทบัญญัติอีกหนึ่งมาตราให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด และผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามลำดับที่สองตามมาตรา 44 (2) แล้ว สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และให้หน่วยงานที่รับโอนสาธารณูปโภคไปแล้ว ต้องโอนคืนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.3 สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ

(1) ควรเพิ่มโทษผู้ประกอบการที่จัดสรรที่ดินโดยไม่ได้ขออนุญาตให้หนักขึ้นกว่าเดิม เป็นโทษจำคุกไม่เกิน 5 ปี ปรับเป็น 10% ของมูลค่าก่อสร้างโครงการ และควรปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติม ความหมายคำนิยามในมาตรา 4 ให้หมายความรวมถึงโครงการที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรด้วย และควรเพิ่มเติมอีกหนึ่งหมวด เป็นหมวดว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร หากไม่สามารถทำได้ รัฐก็ควรหาวิธีอื่นที่สามารถคุ้มครองสิทธิให้ผู้ซื้อที่ดินโครงการเหล่านี้สามารถบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกันเองได้ โดยมีกฎหมายรองรับคล้าย ๆ กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อนึ่ง สิ่งที่สำคัญอย่างยิ่งก็คือ จะต้องมีบทบัญญัติกฎหมายให้สาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการได้จัดให้มีขึ้น เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินในโครงการทุกแปลง ให้ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระการจำนองและห้ามมิให้ผู้ประกอบการก่อภาระผูกพันใด ๆ

(2) ควรแก้ไขมาตรา 44 ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้เพียงวิธีเดียว คือจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และควรเพิ่มเติมอีกหนึ่งมาตราให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และควรเพิ่มเติมในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องการกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 บำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หากเกินกำหนด ต้องจัดหาธนาคารมาค้ำประกัน

(3) ควรมีการเพิ่มเติมอีกวรรคหนึ่งเป็นขั้นตอนที่ 2 ลงในมาตรา 45 กล่าวคือ หากไม่สามารถรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก การ

ประชุมครั้งใหม่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาประชุมเท่าไรถือเป็นองค์ประชุม และให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนผู้เข้าประชุม

2. ข้อเสนอแนะ

ประเด็นปัญหาโครงการแบ่งขายที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ซึ่งอยู่ในข่ายต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่ผู้ประกอบการไม่ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ทำให้โครงการเหล่านี้ ซึ่งมีประมาณ 20,000 กว่าโครงการทั่วประเทศ ไม่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในกรณีเช่นนี้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินโครงการเหล่านี้สามารถบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค ควรให้ผู้ซื้อที่ดินมีสิทธิที่จะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 ได้ โดยถือเสมือนหนึ่งว่าเป็นโครงการที่ผู้ประกอบการได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยผู้ประกอบการจะต้องผูกพันตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้ เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ 1952/2539⁶¹

สำหรับประเด็นปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง ซึ่งจะต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเกินกึ่งหนึ่งแล้ว จึงจะสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ส่งผลกระทบต่อ

⁶¹ คำพิพากษาฎีกาที่ 1952/2539

โจทก์ได้ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวจากบริษัทจัดสรรที่ดิน โดยมีการประกาศโฆษณาว่ามีทางเข้าออกตึกแถวได้ แม้จะไม่ปรากฏว่าบริษัทจัดสรรที่ดินเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่าจัดให้มีสาธารณูปโภคคือทางพิพาท อันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 10 ส่วนการที่บริษัทจัดสรรที่ดินจะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ ก็เป็นเรื่องหนึ่งต่างหาก ดังนั้น ทางพิพาทจึงเป็นภาระจำยอมตามกฎหมายแก่ที่ดินที่จัดสรรและที่ดินที่โจทก์ซื้อ

การที่ทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอม โจทก์ซึ่งซื้อที่ดินพร้อมตึกแถวในที่ดินดังกล่าวย่อมมีสิทธิใช้ทางพิพาทได้ เมื่อจำเลยซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อจากบริษัทจัดสรรที่ดินยอมอยู่ในบังคับที่จะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ การที่มีการก่อสร้างโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างกีดขวางทางภาระจำยอม ย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยรื้อถอนโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างออกไปจากทางภาระจำยอมได้

การบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เนื่องจากอาจต้องใช้เวลาในการยาวนานหลายปี จึงจะสามารถขายได้เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ในขณะที่สาธารณูปโภคได้มีการสร้างเสร็จแล้ว และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม ดังนี้ ควรที่จะพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา 45 ให้สามารถเกิดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทันที เมื่อได้โอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายแรกเทียบเคียงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก และวรรคสอง⁶²

สืบเนื่องจากขณะมีการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีการโต้เถียงประเด็นปัญหาหลาย ๆ เรื่อง ทั้งมีความเห็นด้วยและไม่เห็นด้วย ระหว่างภาครัฐ ระหว่างภาคเอกชน เอกชนระหว่างผู้ประกอบการ ระหว่างผู้บริโภค ระหว่างนักวิชาการ ดังนั้น เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับจึงยังมีอีกหลายประเด็นปัญหา ซึ่งผู้ร่างกฎหมายและผู้เสนอกฎหมายอาจจะทิ้งบางประเด็นปัญหาเอาไว้ ทั้ง ๆ ที่รู้ว่ามีปัญหา กับยังมีปัญหาบางประเด็น ซึ่งไม่รู้ว่าจะเกิดขึ้น ทำให้มีประเด็นปัญหาที่รู้กับประเด็นปัญหาที่ไม่รู้ ดังนั้น ในการใช้กฎหมายให้เกิดประสิทธิผลนั้น เมื่อมีการใช้กฎหมายสักกระยะหนึ่ง ประมาณ 5 – 7 ปี ก็ควรนำข้อมูลที่ได้ศึกษารวบรวมเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่าง ๆ ทั้งปัญหาที่ไม่รู้ และปัญหาที่รู้แต่ไม่รู้ว่าจะทำอย่างไร เสนอปรับปรุงแก้ไขกฎหมายจะเป็นวิธีที่ดีที่สุด และเป็นวิธีที่สอดคล้องกับเรื่องของเหตุผลกับในเรื่องของการทำให้กฎหมายทันกับเหตุการณ์สภาพของสังคม

สำหรับประเด็นปัญหาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ เป็นประเด็นปัญหาที่ควรแก่การติดตาม ดังนั้น หากมีการปรับปรุงกฎหมายฉบับนี้ ประเด็นปัญหาเหล่านี้ ก็ควรจะเสนอเข้าไปด้วย ส่วนแนวทางจะออกเป็นรูปแบบอย่างไรนั้นควรจะศึกษาติดตามต่อไปอีก การที่จะกำหนดให้ตายตัวในขณะนี้ นั้น อาจจะยังเร็วจนเกินไป เพราะว่ากฎหมายฉบับนี้เพิ่งใช้บังคับมาประมาณ 4 ปี เท่านั้น

⁶² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

Draft

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- จิตติ ดิงศภัทย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยบุคคล. กรุงเทพมหานคร
ธงชัย จันทน์วิรัช. หลักกฎหมายหุ้นส่วนบริษัท. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด,
2546
- นคร มุฑุศรี. หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร.
ประสิทธิ์ โหมวิไลกุล. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคล และความรับ
ผิดทางอาญาของนิติบุคคล. พิมพ์ครั้งแรก. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม,
2543
- สุภชัย มนต์ไพบูลย์. รวมบทความและทัศนะเกี่ยวกับงานสหกรณ์. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2515
- โสภณ รัตนากร. คำอธิบายหุ้นส่วนและบริษัท. พิมพ์ครั้งที่ 4, 2537
- หนังสือหมายเหตุการพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกา.

วารสาร

- นคร มุฑุศรี. “เจ็ดปัจจัย จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้” สรรพสารตลาดบ้าน.
17–23 สิงหาคม 2546
- นคร มุฑุศรี. “เจ็ดปัจจัย จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้” สรรพสารตลาดบ้าน.
24–30 สิงหาคม 2546
- นคร มุฑุศรี. “4 ขั้นตอนโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแล” อาคารที่ดินวันนี้.
9–16 พฤศจิกายน 2546
- บริษัทแสนสิริ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส จำกัด. “หมู่บ้านจัดสรรกับการเตรียมความพร้อมสู่การบังคับ
ใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน” อาคารและที่ดิน Weekly. 12–18 ตุลาคม 2545
- พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “5 ปัจจัยความยากง่าย การจดทะเบียนและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
(ตอนจบ)” ดัชนีซื้อขายบ้านที่ดิน. 19–25 กันยายน 2546

พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “แก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (2)” อาคารที่ดินวันนี้.

19–26 ตุลาคม 2546

พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “แก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ตอนจบ)” ดัชนีซื้อขาย

บ้านที่ดิน. 17–23 ตุลาคม 2546

พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “ค่าใช้จ่ายเรียกเก็บในระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตอน 1” อาคารที่ดิน

อพเกรด. 19–26 มกราคม 2547

พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “5 ปัจจัยความยากง่ายการจดทะเบียนและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (1)”

อาคารที่ดินวันนี้. 28 กันยายน–5 ตุลาคม 2546

พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “5 ปัจจัยความยากง่ายการจดทะเบียนและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(จบ)” อาคารที่ดินวันนี้. 5–12 ตุลาคม 2546

พิสิฐ ชูประสิทธิ์. “นิติบุคคลอาคารชุดกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตอนจบ)” อาคารที่ดิน

อพเกรด. 9–16 กุมภาพันธ์ 2547

“ห้วงบ๑ นิติบุคคลจัดสรรบ้าน กรมที่ดินออกโรงคุมเพดานค่าปรับ” สัมภาษณ์บุญเชิด กิดเห็น

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. สรรพสารตลาดบ้าน. 7–

13 กันยายน 2546

เอกสารอื่นๆ

“ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั่วประเทศ” สำนักส่งเสริมธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 1952/2539.

รายงานการวิจัย “การดำรงอยู่ของชุมชน” กระบวนการต่อสู้และการพัฒนา

วัลลภ นาคบัว. “พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินและกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์” เอกสาร

ประกอบการบรรยายหลักสูตรอบรมการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติ

จัดทำโดย ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

“สถิติปริมาณการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ”. สำนักส่งเสริมธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์

หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ออกโดยกรมที่ดิน ที่ มท 0505/ว 3783 ลงวันที่ 7

กุมภาพันธ์ 2546. ว่าด้วยเรื่องการจัดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/

หรือบริการสาธารณะ

หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ออกโดยกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 7569 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547 ว่าด้วยเรื่อง จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคต้องรับผิดชอบตามมาตรา 44 แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

หนังสือพิมพ์

บุญเชิด คิคเห็น. “จับตาโอนสาธารณูปโภคส่วนกลาง ดอกเบี้ยลด เงินต้นหด ผู้ประกอบการ เบี้ยว” ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน.สยามธุรกิจ. 28 กันยายน – 4 ตุลาคม 2546

วิทยานิพนธ์

จุไรพร ภู่เือก. “การจัดสรรที่ดินของเอกชน” วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529

ประเสริฐ เขมรัตน์. “การจัดการอาคารชุด” วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526

ยุวดี สิริ. “แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร” วิทยานิพนธ์ ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540

วรพงษ์ เอี้ยวฉาย. “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชน กรณีตัวอย่าง:เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น”วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตร มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542

กฎหมายและระเบียบ

กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร พ.ศ. 2545

ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286. พ.ศ. 2515

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยเรื่องกำหนดสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2544

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องการกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ พ.ศ. 2545

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542

พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการบัญชี พ.ศ. 2545

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับ กรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2546

ภาคผนวก
D P U

กฎกระทรวง
ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ
และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หมวด ๑

การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
และการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๒ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา ๔๕ ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑)

(๔) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๓ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

(๘) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(๙) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ ๒ แล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการต่อไปนี้

(๑) คำขอและเอกสารหลักฐาน

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๕ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๖ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ ๔ ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาดำเนินการตามข้อ ๗ ต่อไป

ข้อ ๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ ๔ ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน

ข้อ ๘ ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๗ โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริง และสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย

ในกรณีไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เห็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่มือไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ที่มีมติให้เปลี่ยนแปลง
ข้อบังคับ

(๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาแล้วเห็นว่า
ถูกต้องให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการ
จดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียน
เปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

หมวด ๒

การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละ
หนึ่งครั้ง

ข้อ ๑๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะ
เห็นสมควร

สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด หรือสมาชิกจำนวนไม่
น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียก
ประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญตาม
วรรคสอง ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้น
ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตามวรรคสาม
สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียก
ประชุมเองก็ได้

ข้อ ๑๒ ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัด
ประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

หนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งต้องระบุ วัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการ
ประชุม

ข้อ ๑๓ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นไม่ได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที้นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๑๔ มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ ๑๕ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ ๑๖ ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะทั้งหมด หรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การพิจารณาของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วย และคณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว ดำเนินการด้วยก็ได้

ข้อ ๑๗ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงิน หรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือรายงานของคณะกรรมการตามข้อ ๑๗ หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(๑) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(๒) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้น ให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

หมวด ๓

การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- (๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่ง ที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๓) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- (๕) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ให้หมายเหตุการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

ข้อ ๒๐ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

หมวด ๔

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒๑ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตาม (๓) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๒๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชี ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ ๒๓ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ ๒๑ (๕)

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) จดทะเบียนโอนที่ดิน อันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการใช้บริการ หรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕

สมบัติ อุตัยสง

(นายสมบัติ อุตัยสง)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๙ ตอนที่ ๕๖ ก วันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๕)

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบคุม การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้.

**ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**

พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการ
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อ
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้น
ไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้
ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้
ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๕ ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่
ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบ
กำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๒๓
(๕) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ
แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการ จัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้อง รับผิดชอบ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ในกรณีที่แผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับ อนุญาต ได้จัดให้มีบริการสาธารณะให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ ทั้งหมด และที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สิน ตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชี แนบท้ายประกาศนี้

(๒) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) เพื่อ ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สิน ดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(๓) การแจ้งตาม (๒) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมทั้งปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (๔) โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้ จัดสรรที่ดิน ในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศใน หนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(๔) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (๑) ให้แล้วเสร็จ แต่ต้องไม่น้อย กว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุม เพื่อมีมติ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับ อนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๗ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่ง คะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับ อนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยก ออกไปภายหลัง มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๘ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

ข้อ ๙ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและ ส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๕ (๑) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕ (๔)

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้ง นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้องและต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มี ขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น จะต้องมีส่วนชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผัง โครงการ และแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบ จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๕ (๑) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด ต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕ (๔)

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ข้อ ๑๒ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีในข้อ ๕ (๑) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

หมวด ๒

การขออนุมัติให้ดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๓ เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ และผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐานดังนี้

- (๑) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (๒) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (๓) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน
- (๔) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอตามข้อ ๑๓ แล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมรายละเอียดตามข้อ ๑๓ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมกันนั้นให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการ

จัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง ๆ ละหนึ่งชุด มีกำหนดสามสัปดาห์ กรณีประกาศ ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบครบกำหนดสามสัปดาห์ นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินและประกาศหนังสือพิมพ์ครบแล้ว ให้รวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบ เพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ประกาศ ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕

ประวิทย์ สีหิโสภณ
(นายประวิทย์ สีหิโสภณ)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล

นางกิตติยา ผนิดรัตนกร

วัน เดือน ปีเกิด 26 พฤษภาคม 2501

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2523

นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) รุ่น 7

จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง

พ.ศ. 2526

เนติบัณฑิตไทย สมัย 36

พ.ศ. 2544

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (สำหรับผู้บริหาร) รุ่น 3

จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการทำงาน

พ.ศ. 2525 – 2527

เป็นอาจารย์ประจำโรงเรียนเซนต์จอห์นอาชีวศึกษา

พ.ศ. 2529 – 2530

เป็นอาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ วิทยาลัยคณาาสตร์

จังหวัดมหาสารคาม

พ.ศ. 2531

เป็นอาจารย์ประจำโรงเรียนคฤสพิชญ์วิชาการ

พ.ศ. 2532 – 2535

เป็นอาจารย์ประจำคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

พ.ศ. 2535 – 2546

เป็นกรรมการผู้จัดการบริษัท ทองรัตนมณี จำกัด

พ.ศ. 2537 – 2546

เป็นกรรมการผู้จัดการบริษัท ชะอำเเคคาร์ทเด็น จำกัด

พ.ศ. 2538 – ปัจจุบัน

เป็นกรรมการ บริษัท รัตนลือชา จำกัด