



เอกสารประกอบการพิจารณา

ญัตติ

เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาหามาตรการ
แก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน
ในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

เพิ่มเติม (Supplement) จาก อ.พ. 12/2563

อ.พ. 24/2563 สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง



อ.พ. 24/2563
สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง



อ.พ. 12/2563
สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง

สำนักวิชาการ
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๐-๒

ญัตติ

เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาหามาตรการ
แก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน
ในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

(ศาสตราจารย์โกวิททย์ พวงงาม กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

เพิ่มเติม (Supplement) จาก อ.พ. 12/2563

ญัตติ

เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหา
การบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สิน
ที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล

(นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา และนางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์ เป็นผู้เสนอ)

เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหา
การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันบนที่ดินเอกชนของกรุงเทพมหานคร

(นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหา
การบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไป
ใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล

(นายบุญสิงห์ วรินทร์รักษ์ เป็นผู้เสนอ)

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) นี้ จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ประกอบรัฐธรรมนูญ ร่างพระราชบัญญัติ ญัตติขอแก้ไขเพิ่มเติมรัฐธรรมนูญ พระราชกำหนด ญัตติ หรือหนังสือสัญญา ระหว่างประเทศ ที่เข้าสู่การประชุมของสภาผู้แทนราษฎร และที่ประชุมร่วมกันของรัฐสภา โดยศึกษา รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล สถิติ ข้อเท็จจริง บทความทางวิชาการ และ/หรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้น ให้กับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร สมาชิกวุฒิสภา กรรมการ และบุคคลในวงงานรัฐสภา ใช้ในการประกอบการพิจารณา ตลอดจนเป็นข้อมูลอ้างอิงสำหรับผู้สนใจทั่วไป

สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ผู้รับผิดชอบ

นายมานิช อินทนิม

ผู้อำนวยการสำนักวิชาการ

นายทรงศักดิ์ สุระคำแหง

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานบริการวิชาการ 1

ผู้จัดทำและรับผิดชอบ

นายโชคสุข กรกิตติชัย

วิทยากรชำนาญการพิเศษ

นางสาวอรุณี ชัยสุวรรณ

นิติกรชำนาญการ

นางสาวอุษณีย์ อินทองช่วย

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางสาวเปรมฤดี วงศ์สาคร

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางเมตตาพร กาญจนินทุ

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

สิงหาคม 2563

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

หน่วยงานภาครัฐเป็นผู้จัดสรรที่ดินที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคบางประการให้ประชาชน เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โดยมีจุดประสงค์ที่จะช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม ต่อมาจำนวนประชากรเริ่มมีจำนวนมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้ภาครัฐไม่สามารถจัดหาที่ดินให้กับประชาชนเพื่อที่จะอยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ จึงเกิดการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชน การประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชนในช่วงแรกเป็นไปอย่างเสรี ยังไม่มีกฎหมายมาใช้ควบคุม การประกอบธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ปัญหาในช่วงที่ยังไม่มีกฎหมายมาใช้บังคับในการประกอบธุรกิจดังกล่าว ส่วนใหญ่มักจะเป็นปัญหาในเรื่อง การไม่จัดทำสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร หรือจัดทำสาธารณูปโภค แต่ไม่เรียบร้อย การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ความไม่แน่นอนในการโอนสิทธิที่ดินให้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทำให้เกิดข้อพิพาทหลายประการ จึงได้มีการประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือที่เรียกกันว่า “ปว. 286” ออกใช้บังคับเป็นกฎหมาย โดยที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ยังไม่มีหลักการในเรื่องการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด มีเพียงจุดประสงค์ที่จะควบคุม การจัดสรรที่ดิน และวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ ผังเมือง เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง เท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ปว. 286 ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่าง ดังกล่าวเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนั้น จึงมีการรวบรวมปัญหาข้อพิพาทกรณีต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้ในการออก กฎหมายใช้บังคับแทนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อปรับปรุงและกำหนดมาตรฐานในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เหมาะสมกับสภาพสังคมยิ่งขึ้น ต่อมา ได้ออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เพื่อแก้ไขปัญหากรณีการกำหนดที่ดินอันเป็น แปลงสาธารณูปโภค หรือที่ดินเพื่อใช้บริการสาธารณะ รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคของผู้จัดสรร แม้ว่าจะมีการบัญญัติกฎหมายหรือมีระเบียบ ประกาศ เพื่อออกมาแก้ไขปัญหานั้น อันเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน อีกทั้งได้รับเรื่องร้องเรียนร้องทุกข์ของประชาชนที่มีปัญหาเกี่ยวเนื่องกับภารกิจหน้าที่ ของกรมที่ดิน พบว่า ยังมีปัญหาบางประการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากหลักการ การตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่เคยมีในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่เป็นหลักการที่เพิ่งบัญญัติ ภายหลังประกาศใช้บังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ปัจจุบันรูปแบบที่อยู่อาศัยมีความหลากหลาย อาทิ หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด อาคารพาณิชย์ อาคารสูง เป็นต้น สืบเนื่องมีการเปิดตัวของโครงการใหม่ ๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากทั้งในเขตเมือง และเขตนอกเมืองทั่วประเทศ มักประสบปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง มีหมู่บ้าน จัดสรรหรืออาคารชุดบางแห่งประสบปัญหาจากกรณีที่ดินบุคคลทั้งหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดถูกยกเลิก จึงไม่มีการบริหารจัดการที่ดีทำให้หมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุดถูกทิ้งร้าง ปลอมให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อน แต่การที่หน่วยงานภาครัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศจะเข้าไปบริหารจัดการนั้น ไม่อาจสามารถ

เข้าไปดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมต่าง ๆ ได้ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ของเอกชน จะต้องได้รับความยินยอมเสียก่อน

ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนดังกล่าว จึงได้มีการเสนอญัตติเพื่อขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชนในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

เอกสารประกอบการพิจารณา

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร	ก
ส่วนที่ 1 สารระสำคัญ ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษา หามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน ในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ (ศาสตราจารย์โกวิททย์ พวงงาม กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	1
ส่วนที่ 2 บทวิเคราะห์	3
ส่วนที่ 3 ข้อมูลประกอบการพิจารณา	5
- ข้อมูลทางการปกครอง	5
- ข้อมูลจำนวนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	6
- ความหมายของการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	7
- คำจำกัดความและความหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน	10
- งบประมาณรายจ่ายของกระทรวงมหาดไทยและหน่วยงานในกำกับ ตั้งแต่ปี 2558-2563	14
- ปัญหาการจัดสรรที่ดินและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	15
- แผนผังโดยสังเขปของแนวทางการแก้ปัญหา	20
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	24
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559	46

ส่วนที่ 1

สาระสำคัญ

ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษา
หามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกัน
ของประชาชนในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ
(ศาสตราจารย์โกวิท พวงงาม กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

หลักการ

ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหา
การบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชนในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
และพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

เหตุผล

ด้วยปัจจุบันที่อยู่อาศัยของประชาชนจำนวนมากที่จัดอยู่ในรูปแบบการจัดสรรที่ดิน เช่น พื้นที่
บ้านจัดสรร หรืออาคารชุด ซึ่งมีการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ที่กำหนด
มาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มี
ผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น
ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นนั้นต่อไป โดยผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค
เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยได้มีการ
ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว เป็นต้น แต่ปัญหาในทางปฏิบัติยังมีอยู่มากมายที่ส่งผลกระทบต่อ
ประชาชนซึ่งอยู่อาศัยในที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะโครงการที่ดินจัดสรรที่มีมาก่อนกฎหมายดังกล่าวใช้
บังคับ เช่น หมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ เจ้าของที่ดินจัดสรรใช้พื้นที่สาธารณะ
ส่วนกลางของหมู่บ้านหาผลประโยชน์ เช่น ให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินส่วนกลางของหมู่บ้านหรือจ้างที่ดินหรือ
ถนนหมู่บ้าน ทำให้การดูแลพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันของหมู่บ้านขาดประสิทธิภาพเกิดปัญหาน้ำท่วมขังถนน
หมู่บ้าน ปัญหาถนนหมู่บ้านชำรุดเสียหาย นอกจากนี้ ยังมีปัญหาเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะต่าง ๆ ที่ประชาชน

ใช้ประโยชน์ร่วมกันในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) หลาย ๆ แห่ง ทั่วประเทศ ยังขาด การดูแลและทำนุบำรุงรักษา เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด ศาลาสถาน ฯลฯ โดยที่หน่วยงานภาครัฐไม่มีอำนาจ เข้าไปดำเนินการแก้ไขปัญหามาที่ประชาชนร้องขอได้เนื่องจากติดขัดกฎ ระเบียบ และข้อบังคับ ข้อบัญญัติ ต่าง ๆ ไม่รองรับ เพราะเป็นพื้นที่ในเขตที่ดินเอกชน

ปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชน ซึ่งทุกภาคส่วน ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะสภาผู้แทนราษฎรควรมีส่วนร่วมศึกษาปัญหาข้อขัดข้องของกฎระเบียบของพื้นที่ ทั้งในกรุงเทพมหานครรวมถึงพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ทั่วประเทศ อย่างบูรณาการ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการหามาตรการแก้ไขปัญหารักษาความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดี ของประชาชน ความมั่นคงทางเศรษฐกิจเมืองให้ได้รับการพัฒนาด้านต่าง ๆ อย่างเหมาะสม

ส่วนที่ 2

บทวิเคราะห์

การมีที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยพื้นฐานหนึ่งในสี่ปัจจัยที่สำคัญแก่การดำรงชีวิตของมนุษย์ แต่เมื่ออัตราของประชากรในประเทศเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นและมีผลกระทบต่อประชาชนอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ จึงทำให้เกิดธุรกิจใหม่ขึ้นมาเพื่อสนองความต้องการของประชาชน คือ การนำที่ดินแบ่งขายเป็นแปลงย่อย ซึ่งต่อมาเป็นที่รู้จักกันดีในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร โดยแต่เดิมเป็นการแบ่งขายเฉพาะที่ดินให้ผู้ซื้อนำไปปลูกบ้านอยู่อาศัยเอง ซึ่งผลการประกอบธุรกิจดังกล่าวประสบความสำเร็จพอสมควร เนื่องจากสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้เป็นอย่างดี ทำให้มีการขยายและพัฒนาธุรกิจด้านนี้ขึ้นมาเป็นลำดับ จากเดิมที่เป็นการแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยเพียงอย่างเดียวก็ได้มีการจัดทำบริการด้านอื่นควบคู่กันไปด้วย เช่น จัดทำถนน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ตลอดจนปลูกบ้านขายไปพร้อมกับที่ดินด้วย¹

ในการประกอบธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรนั้น ผู้ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยหลักฐานประกอบการยื่นคำขอนั้นจะมีรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (4) ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 24 เห็นได้ว่า ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการ และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าวได้นั้น ผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 ข้อ 6 เมื่อคณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ

¹ ไพจิตร พึ่งภพ. (มกราคม-เมษายน 2555). แนวทางแก้ไขปัญหาทางกฎหมายและทางปฏิบัติเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน. วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยปทุมธานี, 4(1), 87.

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว จะมีการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (1) ประกอบระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นฯ ข้อ 7 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (2) ประกอบระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นฯ ข้อ 15 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สินทราบ และให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ให้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นฯ ข้อ 18

การดูแลรักษาที่สาธารณะและที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเป็นอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 มาตรา 16 และมาตรา 17 และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. 2553 ข้อ 6 ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะดูแลรักษาที่ดินสาธารณะต่าง ๆ และหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ให้อยู่ในสภาพดี แต่ในบางอำเภออาจมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมากกว่า 1 แห่ง จึงอาจเกิดปัญหาการทับซ้อนของพื้นที่รับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นละเลยในการดูแลรักษาที่สาธารณะเพราะคิดว่าอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอีกแห่งหนึ่ง เกิดการบ่ายเบี่ยงความรับผิดชอบในการดูแลรักษาที่สาธารณะ ดังนั้น จึงควรมีการกำหนดความรับผิดชอบให้ชัดเจนในพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ส่วนที่ 3

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

ข้อมูลทางการปกครอง²

การปกครองทั่วประเทศที่มีด้วยกันเวลานี้ จากข้อมูลของกรมการปกครอง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ปรากฏตามตารางดังนี้

ข้อมูล	จำนวน / หน่วย
ข้อมูลการปกครองส่วนภูมิภาค	
จำนวนจังหวัด	76 จังหวัด
จำนวนอำเภอ	878 อำเภอ
จำนวนตำบล	7,255 ตำบล
จำนวนหมู่บ้าน	75,086 หมู่บ้าน
ข้อมูลด้านประชากร	
จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักร	66,558,935 คน
- ชาย	32,605,100 คน
- หญิง	33,953,835 คน
(หมายเหตุ จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักรตามหลักฐานการทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534 ประกาศ ณ วันที่ 8 มกราคม 2563)	

² กรมการปกครอง. (2563). ประกาศกรมการปกครอง เรื่อง แจ้งข้อมูลทางการปกครอง. สืบค้น 31 กรกฎาคม 2563 จาก file:///C:/Users/Parliament/Downloads/ข้อมูลทางการปกครอง%20(3).pdf

ข้อมูลจำนวนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น³

การปกครองส่วนท้องถิ่นทุกระดับทั่วประเทศ จากข้อมูลของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น มีจำนวน 7,852 แห่ง (ข้อมูล ณ วันที่ 20 เมษายน 2563) ปรากฏตามตารางดังนี้

ประเภทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	จำนวน (แห่ง)	รวม (แห่ง)
องค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.)	76	76
เทศบาล		2,454
เทศบาลนคร	30	
เทศบาลเมือง	187	
เทศบาลตำบล	2,237	
องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)	5,320	5,320
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ		2
กรุงเทพมหานคร	1	
เมืองพัทยา	1	
รวมทั้งหมด		7,852

³ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น. ข้อมูลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. สืบค้น 31 กรกฎาคม 2563 จาก <http://www.dla.go.th/work/abt/>

ความหมายของการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁴

การจัดสรรที่ดิน คือ การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ซึ่งในปัจจุบันตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน

ซึ่งผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินจำเป็นต้องขออนุญาต จึงจะทำการจัดสรรที่ดินได้ และเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรแล้วจำเป็นต้องดำเนินการโครงการจัดสรรให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาต โดยสังฆาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป จะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดินจำเป็นต้องดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ซึ่งหนึ่งในวิธีการที่กฎหมายเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว คือ การแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าว (สาธารณูปโภคต่าง ๆ) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใต้อำนาจหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ การที่ตั้งองค์กรขึ้นมาเพื่อดูแลบำรุงรักษาสังฆาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรแทนผู้จัดสรรต่อไป โดยเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ตัวนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก สมาชิกในที่นี้ก็คือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกฎหมายได้กำหนดว่า เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดยอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นหลัก ๆ ก็คือ การบำรุงดูแลรักษาสังฆาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้าน ได้รับโอนมาเพื่อดูแลบำรุง และค่าใช้จ่ายเงินทุนในการบริหารจัดการนั้น ตัวผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องร่วมกันออก ซึ่งมักจะรู้จักในนามของ “ค่าส่วนกลาง” ซึ่งอัตราในการจัดเก็บย่อมเป็นไปตามที่กฎหมาย

⁴โครงการกฎหมายบริการสังคม วิชาหลักวิชาชีพนักกฎหมาย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (ม.ป.ป.). คู่มือแนวทางการแก้ไขปัญหาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรขาดผู้ดูแล. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด จะกำหนดตามอำเภอใจมิได้ ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดภาระแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มากเกินไปนั่นเอง ซึ่งหากสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดนำส่งค่าส่วนกลางดังกล่าวนี้ล่าช้า กฎหมายก็กำหนด โทษไว้ คือ จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด และผู้ค้างชำระเงินค่า บำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิ ในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด และให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิ ในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

อย่างไรก็ตาม หากสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้นไม่ประสงค์จะดำเนินการต่าง ๆ ของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ก็สามารถขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและยกที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้ เป็นสาธารณประโยชน์ได้ เมื่อได้โอนเป็นสาธารณประโยชน์แล้วองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ก็จะสามารถนำงบประมาณมาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ทั้งนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาท้องถิ่นด้วย

หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 บัญญัติให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็น หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิม โดยผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใด อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ นอกจากนั้น ยังกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดิน ต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัด ให้มีขึ้น โดยหน้าที่ในการดูแลบำรุงสิ่งสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้นนี้ ทางผู้จัดสรรที่ดินจะมีอยู่ตามระยะเวลาที่ได้ กำหนดไว้ตอนขออนุญาตจัดสรร ภายหลังจากเมื่อพ้นระยะเวลาในการบำรุงรักษาสิ่งสาธารณูปโภคดังกล่าวแล้ว หากตัวผู้จัดสรรไม่ได้แสดงความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสิ่งสาธารณูปโภคตามที่กฎหมาย กำหนด ตัวผู้จัดสรรก็ยังคงมีหน้าที่ในการบำรุงดูแลสิ่งสาธารณูปโภคเช่นว่านั้นอยู่

ซึ่งกฎหมายได้กำหนดวิธีการพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินไว้ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยกำหนดว่า ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรร ที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้มี การดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามลำดับ ดังนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สิน ดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

ซึ่งการแสดงความจำนงจะพ้นจากหน้าที่ของผู้จัดสรรในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมายนี้ทางผู้จัดสรรจะต้องดำเนินการตามลำดับ จะข้ามขั้นตอนเสียไม่ได้

คำจำกัดความและความหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน⁵

คำจำกัดความและความหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ปรากฏตามตาราง ดังต่อไปนี้

ตาราง คำจำกัดความและความหมาย

คำศัพท์	ความหมาย
การจัดสรรที่ดิน	<p>การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงเดิมเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย</p> <p>หากดำเนินการในลักษณะที่เป็นการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก็จะมีผลผิดทางอาญาและมีโทษ คือ จำคุกไม่เกิน 2 ปี และปรับตั้งแต่ 40,000 บาท ถึง 100,000 บาท</p>
สิทธิในที่ดิน	<p>กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย</p> <p>ผู้ที่ขอทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แต่จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งมีโฉนดหรือมีฉันทินจะต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีเอกสารหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.) โดยจะต้องเป็นผู้มีชื่อที่ปรากฏอยู่ในรายการทะเบียนของเอกสารนั้นด้วย มิใช่เพียงแต่มีสิทธิครอบครองลอย ๆ เท่านั้น</p>
ผู้จัดสรรที่ดิน	<p>ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย ซึ่งในที่นี้หมายถึง ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือได้รับใบอนุญาตให้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ซึ่งจะต้องได้รับใบอนุญาตก่อน เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก็จะเรียกว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน”</p>
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	<p>ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงหมายถึง ผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรร แม้จะยัง</p>

⁵ เรียบเรียงโดยนายโชคสุข กรกิตติชัย วิทยากรชำนาญการพิเศษ กลุ่มงานบริการวิชาการ 1 สำนักวิชาการ รวบรวมและเรียบเรียงจาก บทวิเคราะห์ศัพท์ที่ควรรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน. (ม.ป.ป.). สืบค้น 31 กรกฎาคม 2563 จาก <http://vtlandlawoffice.com/technicaltermjudsantedin.html>

คำศัพท์	ความหมาย
	<p>ไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรมาเป็นของผู้ซื้อที่อยู่ในฐานะเรียกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว</p> <p>“ผู้รับโอนสิทธิในที่ดิน” ผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ไม่อยู่ในฐานะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามความหมายนี้ เพราะไม่ใช่ผู้รับโอนมา ซึ่งสิทธิในที่ดิน คือ ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงนั้นตามกฎหมายว่าด้วยการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ซึ่งจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กล่าวโดยสรุป ผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อมาจะต้องปรากฏว่ารับโอนโดยมีการจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินหรือรับโอนสิทธิครอบครองโดยปรากฏรายการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ น.ส.3</p>
บริการสาธารณะ	<p>การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินนั้น ก็คือ ผู้จัดสรรจะต้องระบุว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินมีอะไรบ้าง เช่น การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับไฟฟ้าริมถนนในหมู่บ้านจัดสรร การบริการเก็บขยะให้ทุกหมู่บ้าน การบริการล้างท่อระบายน้ำในหมู่บ้านจัดสรรที่ดิน เป็นต้น</p> <p>อนึ่ง ยังมีความหมายอีกคำหนึ่งที่ใกล้เคียงกับคำว่า “บริการสาธารณะ” ได้แก่ คำว่า “สาธารณูปโภค” ซึ่งหากมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ที่เป็นสมาชิกหรือซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องเสียเงินค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 สาธารณูปโภคดังกล่าวนี้เข้าใจง่าย ได้แก่ ถนน สนามเทนนิส สนามฟุตบอล ซึ่งอาจจะเทียบได้กับทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรนั่นเอง ส่วนบริการสาธารณะนั้นเป็นเรื่องการให้บริการที่มีลักษณะคล้ายกับส่วนรวมทั่วไป คำว่า “สาธารณูปโภค” จึงหมายถึง ตัวทรัพย์สิน ส่วนบริการสาธารณะนั้น หมายถึง การให้บริการที่มีลักษณะเป็นส่วนรวม</p>
คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน	<p>1. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งมีคณะเดียว มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(2) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน</p>

คำศัพท์	ความหมาย
	<p>(3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และ/หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเสนอ</p> <p>(4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการ</p> <p>(5) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้จัดสรรที่ดินของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน</p> <p>(6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือกฎหมายอื่น</p> <p>2. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีทุกจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง</p> <p>(2) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน</p> <p>(3) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต</p> <p>(4) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือกฎหมายอื่น</p>
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง	<p>ประกอบด้วย</p> <p>(1) ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ</p> <p>(2) อัยการสูงสุด</p> <p>(3) เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>(4) เลขาธิการสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม</p> <p>(5) อธิบดีกรมการปกครอง</p> <p>(6) อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง</p> <p>(7) อธิบดีกรมชลประทาน</p> <p>(8) ผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีก 6 คน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>

คำศัพท์	ความหมาย
	<p>การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย</p> <p>(9) อธิปไตยที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ</p>
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด	<p>ประกอบด้วย</p> <p>(1) ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ</p> <p>(2) อัยการจังหวัด</p> <p>(3) ปลัดจังหวัด</p> <p>(4) โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด</p> <p>(5) ผู้แทนกรมชลประทาน</p> <p>(6) นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด</p> <p>(7) ผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีก 4 คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง</p> <p>(8) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ</p>

งบประมาณรายจ่ายของกระทรวงมหาดไทยและหน่วยงานในกำกับ ตั้งแต่ปี 2558-2563⁶

หน่วยงาน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระทรวงมหาดไทย (รวม)	340,171,626,300	341,820,817,100	335,145,525,000	386,179,348,900	371,801,731,300	314,660,815,600
สำนักงานปลัดกระทรวง มหาดไทย	4,177,413,600	5,005,436,800	5,060,948,600	25,134,785,000	5,598,248,500	6,244,963,400
กรมการปกครอง	36,446,573,400	37,320,298,600	38,446,186,200	41,691,963,000	41,644,402,300	42,964,928,500
กรมการพัฒนาชุมชน	5,020,645,600	5,181,540,700	6,317,571,500	16,376,334,400	6,932,726,100	6,568,717,100
กรมที่ดิน	6,491,354,300	5,792,075,700	6,137,244,800	6,403,422,900	6,035,588,000	6,815,694,000
กรมป้องกันและบรรเทา สาธารณภัย	5,702,971,300	5,989,540,300	6,029,727,700	5,994,321,300	7,426,476,400	7,570,290,100
กรมโยธาธิการและผังเมือง	23,210,557,400	25,121,898,300	25,623,004,200	26,752,995,800	26,049,185,000	26,524,383,800
กรมส่งเสริมการปกครอง ท้องถิ่น	242,555,110,700	239,311,270,900	225,898,850,200	241,162,880,800	254,882,593,600	217,971,838,700
กรุงเทพมหานคร	15,068,000,000	16,510,400,000	19,974,991,800	20,895,097,100	21,490,694,000	24,469,809,100
เมืองพัทยา	1,499,000,000	1,588,355,800	1,657,000,000	1,767,548,600	1,741,817,400	1,915,535,700

⁶ เรียบเรียงโดยนายโชคสุข กรกิตติชัย วิทยากรชำนาญการพิเศษ กลุ่มงานบริการวิชาการ 1 สำนักวิชาการ รวบรวมและเรียบเรียงจาก เอกสารงบประมาณ งบประมาณรายจ่ายประจำปี งบประมาณ ตั้งแต่ปี 2558-2563

ปัญหาการจัดสรรที่ดินและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁷

ในสมัยก่อน รัฐเป็นผู้จัดสรรที่ดินที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคบางประการให้ประชาชน เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โดยมีจุดประสงค์ที่จะช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม ในสมัยรัฐบาลจอมพล ป. พิบูลสงคราม จึงได้มีการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไม่ได้ทำหน้าที่เพียงสนับสนุนด้านการเงิน ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย แต่ยังทำหน้าที่เป็นผู้จัดสรรไปในคราวเดียวกัน โดยจัดทำโครงการที่ดินจัดสรรโครงการแรก คือ “โครงการพิบูลเวศน์” (บริเวณพระโขนง-คลองตัน) และได้ดำเนินการต่อเนื่องอีกหลายโครงการ ต่อมาจำนวนประชากรเริ่มมีจำนวนมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้รัฐไม่สามารถจัดหาที่ดินให้กับประชาชน เพื่อที่จะอยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ จึงเกิดการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชน การประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชนดังกล่าว ในขั้นแรกเป็นไปอย่างเสรี ยังไม่มีกฎหมายมาใช้ควบคุมการประกอบธุรกิจดังกล่าวแต่อย่างใด เอกชนบางรายประสบความสำเร็จจากการประกอบธุรกิจแต่เอกชนบางรายก็ไม่ประสบความสำเร็จ เกิดผลกระทบต่อบุคคลประกอบธุรกิจโดยตรง และผลกระทบบางประการต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อย่างไรก็ตาม ปัญหาในช่วงที่ยังไม่มีกฎหมายมาใช้บังคับ ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว ส่วนใหญ่มักจะเป็นปัญหาในเรื่องการไม่จัดทำสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร หรือจัดทำสาธารณูปโภคแต่ไม่เรียบร้อย การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ความไม่แน่นอนในการโอนสิทธิที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทำให้เกิดข้อพิพาทหลายประการ จึงได้มีการประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือที่เรียกกันว่า “ปว. 286” ออกใช้บังคับเป็นกฎหมาย โดยที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ยังไม่มีหลักการในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด มีเพียงจุดประสงค์ที่จะควบคุมการจัดสรรที่ดิน และวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง เท่านั้น

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 บังคับใช้มาเป็นเวลากว่า 28 ปี พบว่า ยังมีหลักการและรายละเอียดของกฎหมายบางประการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่ทุกขณะ อีกทั้งยังไม่ให้ความสำคัญกับสาธารณูปโภคเท่าที่ควร ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่างดังกล่าวเอาเปรียบกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงมีการรวบรวมปัญหาข้อพิพาท และมีการออกกฎหมายมาใช้บังคับแทนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อปรับปรุงและกำหนดมาตรฐานในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เหมาะสมกับสภาพสังคมยิ่งขึ้น สาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหันมาให้ความสำคัญต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเป็นที่ดินที่ได้มีการพัฒนา มีระบบสาธารณูปโภค ในขณะเดียวกันผู้ซื้อที่ดินจัดสรรย่อมมุ่งหวังความมั่นคง สะดวกสบาย ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและคาดหวัง

⁷ ญัตติ แซ่อึ้ง. (2561). ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะนิติศาสตร์.

ในบริการหลังการขาย โดยในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้เพิ่มหลักการที่สำคัญในเรื่องการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แน่นอน รวมถึงการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ด้วย หนึ่งในหลักการที่กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค คือ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีจุดประสงค์เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินมาดูแลต่อจากผู้จัดสรร เพราะการที่จะให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่รับภาระในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไป ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินประกอบธุรกิจโดยมุ่งประสงค์ที่จะหากำไร แต่ในทางกลับกัน ผู้จัดสรรที่ดินก็มีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบสาธารณูปโภคที่อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ และได้มาตรฐาน อีกทั้งเพื่อให้เป็นการกระจายอำนาจในการบริหารดูแลบำรุงรักษาแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงได้มีการกำหนดขั้นตอนและวิธีการเพื่อให้ผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่โดยการกำหนดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น โดยแนวคิดของการกำหนดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยการบริหารของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ในลักษณะเป็นคณะบุคคล (Collective body) ร่วมกันบริหารนั้น เป็นการนำปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นจากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมาปรับปรุงให้ดีขึ้น

ส่วนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้บัญญัติเพื่อแก้ไขปัญหากรณีการกำหนดที่ดินอันเป็นแปลงสาธารณูปโภค หรือที่ดินเพื่อใช้บริการสาธารณะ จะมีผลในเรื่องการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่น รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร

แม้ว่าจะมีการบัญญัติกฎหมายหรือมีระเบียบ ประกาศ เพื่อออกมาแก้ไขปัญหานั้นเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน อีกทั้งได้รับเรื่องร้องเรียนร้องทุกข์ของประชาชนที่มีปัญหาเกี่ยวเนื่องกับภารกิจหน้าที่ของกรมที่ดิน พบว่ายังมีปัญหาบางประการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากหลักการการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่เคยมีในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่เป็นหลักการที่เพิกบัญญัติภายหลังประกาศใช้บังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะแบ่งออกเป็นสองช่วง คือ ช่วงที่หนึ่ง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และช่วงที่สอง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยสองช่วงดังกล่าวเปรียบเทียบกันจะทำให้เห็นถึงสภาพปัญหาและอุปสรรค ในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยได้ประมวลปัญหาออกเป็น 3 ด้าน ดังนี้

1. เวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยเงื่อนไขของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย จะจัดตั้งได้ต่อเมื่อผู้จัดสรรพร้อมหรือผู้จัดสรรประสงค์ที่จะพ้นจากการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค เห็นได้จากในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่กำหนดให้หาก “ผู้จัดสรรประสงค์จะพ้นจากการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค” ให้ผู้จัดสรรแจ้งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้รวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน... หรือกรณีที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ที่กำหนดเงื่อนไขในกรณีนี้ “ผู้จัดสรรละทิ้ง” ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงจะสามารถรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ตามมาตรา 70 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ซึ่งต่างจากนิติบุคคลอาคารชุด ที่กฎหมายบังคับให้มีผลเป็นนิติบุคคลอาคารชุดทันทีนับตั้งแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก

จากการที่กฎหมายกำหนดเงื่อนไขในการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยขึ้นอยู่กับความสมัครใจของผู้จัดสรรดังกล่าว จึงทำให้เกิดปัญหาในเรื่องการตีความ กรณี ผู้จัดสรรมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือที่เรียกว่า “ผู้จัดสรรละทิ้ง” ตามมาตรา 70 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คำว่า “มิได้ปฏิบัติหน้าที่” ในมาตรานี้มีความหมายเพียงใด ต้องตีความโดยใช้สถานะของผู้จัดสรร หรือโดยพฤติการณ์ของผู้จัดสรร การตีความในกรณีดังกล่าว จะส่งผลที่ว่าหากผู้จัดสรรมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษา ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยมีกรณีศึกษา “หมู่บ้านพงษ์ศิริ 2” และ “หมู่บ้านภาณุ”

ประเด็นปัญหาที่สอง คือ ปัญหาเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 70 วรรคสี่ โดยเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้รับสาธารณูปโภคที่ชำรุดตามสภาพ ไม่สามารถเรียกผู้จัดสรรให้มาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อนการโอนสาธารณูปโภคได้ ต่างจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่จะมีเงินบำรุงสาธารณูปโภค ร้อยละ 7 ที่ผู้จัดสรรได้นำเงินดังกล่าววางไว้ และสามารถนำออกมาใช้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยหลักการเงินบำรุงสาธารณูปโภคเพิ่งเพิ่มเข้ามาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 วรรคสอง ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบ ดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีต่อไป และอาศัยอำนาจตามตราดังกล่าว จึงมีประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4 ที่กำหนดอัตราร้อยละ 7 ของราคาก่อสร้างกลางของทางราชการ ในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนั้น หากเป็นหมู่บ้านที่ตั้งตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 จะไม่มีการวางเงินบำรุงสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ลูกบ้านได้รับสาธารณูปโภคไปตามสภาพ ไม่มีทุนที่จะมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

2. รูปแบบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้สามารถตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายนี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายต้องการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลได้หลากหลายรูปแบบ แต่อย่างไรก็ดี การจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะมีเป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมาคม มูลนิธิ หรือถ้าเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายเฉพาะหรือตามกฎหมายอื่นก็จะเป็นในรูปของสหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 ในรูปแบบของนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น พบว่า ยังมีข้อจำกัดและอุปสรรคบางประการที่ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่เป็นที่นิยมและไม่อาจรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้สอดคล้องตามเจตนารมณ์ของการมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ดังนี้

ประเด็นแรก ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 การจะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายอื่นสามารถมีได้ในกรณีเดียว คือ ตามมาตรา 70 วรรคสาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คือ ต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมีความต้องการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคเท่านั้น แต่จะมาใช้ในกรณี มาตรา 70 วรรคสี่ คือ กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรมิได้ โดยมีกรณีศึกษาหมู่บ้านเมืองเอก คดีหมายเลขดำ ที่ อ.355/2548 คดีหมายเลขแดงที่ อ. 19/2554

ประเด็นที่สอง ในทางปฏิบัติพบว่า การตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายอื่นนั้น มีเพียงรูปแบบของ “สหกรณ์” ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 ที่เป็นที่ยอมรับใช้รูปแบบดังกล่าว เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ของการตั้งสหกรณ์ คือ เพื่อส่งเสริมผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมของสมาชิก มีจุดมุ่งหมายเพื่อหากำไร แต่สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีจุดประสงค์เพียงรับโอนสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรไปดูแล จะเห็นได้ว่า วัตถุประสงค์หรือคุณสมบัติบางประการของสหกรณ์อาจมีความไม่เหมาะสมกับการเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในขณะที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายอื่น เช่น สมาคม มูลนิธิ ก็ไม่ได้รับความนิยม สาเหตุอันเนื่องมาจาก เรื่องของภาษี เป็นต้น

3. **หน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** สาเหตุประการสำคัญที่ให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นก็เพื่อรับโอน สาธารณูปโภคของส่วนกลาง หรือหมู่บ้านจัดสรรไปดูแลบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี เสมือนตอนที่ผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรซื้อที่ดินจัดสรร แต่อย่างไรก็ดีหนึ่งในปัญหาที่เกี่ยวกับหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่พบในเรื่อง ร้องเรียนส่วนใหญ่ คือ การตีความในเรื่อง ทรัพย์สินใดเป็นสาธารณูปโภค และทรัพย์สินใดเป็นบริการสาธารณะ เนื่องจากคำว่า “สาธารณูปโภค” ในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้นิยามไว้เพียงกว้าง ๆ ว่าเป็นสิ่งที่อำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต อาจพิจารณาในภาพรวมว่า เป็นสิ่งที่ผู้จัดสรร ต้องจัดไว้ให้มี เป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานของมนุษย์ เช่น ประปา ถนน ท่อระบายน้ำ โดยในมาตรา 43 กฎหมาย รับรองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่า ผู้จัดสรรมีหน้าที่ต้องบำรุงดูแลรักษาให้สาธารณูปภคนั้นคงสภาพต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้สาธารณูปภคนั้นเสื่อมความสะดวกไม่ได้ และได้กำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐาน ต่าง ๆ ของสาธารณูปโภค แต่สำหรับบริการสาธารณะ ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ให้ คำนิยามไว้ว่า เป็นการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขอ อนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) แต่ไม่ได้รับรองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ชัดเจนเหมือนสาธารณูปโภค

ดังนั้น การที่สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ กฎหมายได้รับรองสิทธิไว้ต่างกัน จึงก่อให้เกิดปัญหา ในการตีความว่า พื้นที่บริเวณใดเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ในทางปฏิบัติยังมีความสับสน และเข้าใจ คลาดเคลื่อนอยู่ไม่น้อย ปรากฏอยู่ในคำพิพากษาของศาลปกครองกลางหมายเลขแดงที่ 879/2553 กรณี การตีความสนามเทนนิสว่าเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ

ประเด็นที่สอง ปัญหากรณีการระงับข้อพิพาท อันเกิดจากการพิพาทระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยตนเอง หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กับ ผู้จัดสรร จนอาจเกิดเป็นปัญหาที่ทำให้ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ตามกฎหมายของประเทศไทยในเรื่องการระงับข้อพิพาทไม่ได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะแต่อย่างใดแต่หากเกิดข้อพิพาทขึ้นจะเป็นการระงับข้อพิพาทโดยใช้กระบวนการของศาล อาจจะทำให้ด้วยเรื่องละเมิด หรือนิติกรรมสัญญาแล้วแต่มูลเหตุของข้อพิพาทนั้น การระงับข้อพิพาทโดยใช้กระบวนการของศาลที่มีปัญหา คือ ใช้ระยะเวลาเวลานานจนล่วงเลยแก่เวลาจนสุดท้ายก็อาจจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ หรือในกรณีที่มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้วเกิดกรณีพิพาทระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยตนเอง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่ได้มีหน้าที่โดยตรงในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเหล่านั้น หรือมีการจัดการข้อพิพาทอย่างเป็นระบบ ผลักภาระแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ไปดำเนินคดีด้วยตนเอง ทั้งนี้ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ก็ไม่ได้มีกฎหมายบัญญัติถึงการให้อำนาจกระทำการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท หรือการระงับข้อพิพาทไว้แต่อย่างใด

แผนผังโดยสังเขปของแนวทางการแก้ปัญหา⁸

ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภคจนกว่าจะมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
หรือดำเนินการตามกฎหมายเพื่อพ้นหน้าที่ดูแลดังกล่าว

1.

วิธีการ ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
โดยผู้จัดสรรริเริ่ม



ผู้จัดสรรต้องแสดงเจตนาต้องการพ้นจากหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง
โดยผู้จัดสรรแจ้งผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรรวมตัวตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

รวมตัวกันอย่างน้อยครั้งหนึ่งของ
จำนวนแปลงที่ดินในโครงการทั้งหมด
ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด
ซึ่งผู้จัดสรรต้องกำหนดไม่น้อยกว่า 180 วัน



ผู้ซื้อที่ดินรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



เกิดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หรือ

การประชุมใหญ่
จะต้องมีสมาชิกจำนวนอย่างน้อย 1 ใน 3
มาประชุมสมาชิกทุกคนที่มาร่วมประชุม
ต้องลงเสียงให้เลิกนิติบุคคลฯ(มติเอกฉันท์)



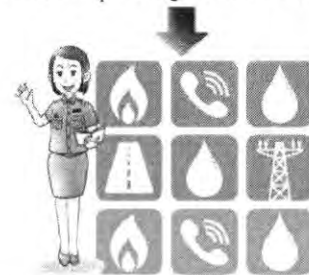
นิติบุคคลฯเรียกประชุมใหญ่ให้มีมติเลิกนิติบุคคลฯ



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแล

สาธารณูปโภคส่วนกลางต่อไป

นิติบุคคลฯจะเก็บเงินค่าส่วนกลางจากผู้ซื้อที่ดินมาใช้ดูแล



เทศบาล/อบต.จะมาดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง
เมื่อยกเลิกนิติบุคคลฯผู้ชำระบัญชีของที่ประชุมใหญ่นิติบุคคลฯ
มีหน้าที่จัดส่วนกลางเป็นสาธารณประโยชน์โดยความเห็นชอบ
จากสภาท้องถิ่นซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเข้ามาดูแล

⁸ โครงการกฎหมายบริการสังคมวิชาสหวิชาชีพนักกฎหมาย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (ม.ป.ป.).

2.



หากผู้ซื้อที่ดินไม่รวมตัวกัน
หรือรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ทัน
ตามที่ผู้จัดสรรแจ้ง



เมื่อครบระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด
ให้ผู้จัดสรรยื่นเสนอแผน
การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง
ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา



คณะกรรมการไม่อนุมัติแผนงาน
อาจเนื่องจากผู้ซื้อที่ดินคัดค้าน



ผู้จัดสรรจดทะเบียน
สาธารณูปโภคส่วนกลาง
ให้เป็นสาธารณประโยชน์
โดยได้รับความเห็นชอบ
จากสภาท้องถิ่น



คณะกรรมการอนุมัติแผนงาน
ผู้จัดสรรดูแลสาธารณูปโภคตามแผน



เมื่อสาธารณูปโภคส่วนกลาง
ตกเป็นของสาธารณประโยชน์แล้ว
เทศบาลย่อมมีหน้าที่เข้ามาดูแล
เทศบาล/อบต.จะเข้ามาดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

3.

กรณี ผู้จัดสรรยังไม่พินหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภค และไม่ทำการดูแลสาธารณูปโภค
ผู้ซื้อที่ดินจะอย่างไรได้บ้าง

วิธีที่ 2 ผู้ซื้อที่ดินรวมตัวกัน

จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เงื่อนไข

1)โครงการจัดสรรได้รับอนุญาตก่อน ปี 43

(ใบอนุญาตออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286)

2)ผู้จัดสรรไม่ดูแลสาธารณูปโภค

วิธีที่ 1 ฟ้องเป็นคดีแพ่งหรือคดีผู้บริโภค
เพื่อให้ผู้จัดสรรกลับมาดูแลสาธารณูปโภค



ผู้ซื้อที่ดินรวมตัวกัน

รวมตัวกันอย่างน้อยครั้งหนึ่ง
ของจำนวนแปลงที่ดินในโครงการทั้งหมด



เกิดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



ยื่นคำขอตังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา

หากได้ความว่าเจ้าของโครงการละเอียดจริงสำนักงานก็จะอนุมัติให้



หรือ



ยกเลิก

นิติบุคคลฯเรียกประชุมใหญ่ให้มีมติเลิกนิติบุคคลฯ
การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกจำนวนอย่างน้อย 1 ใน 3 มาประชุม
สมาชิกทุกคนที่มาร่วมประชุมต้องลงเสียงให้เลิกนิติบุคคลฯ(มติเอกฉันท์)



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแล

สาธารณูปโภคส่วนกลางต่อไป

นิติบุคคลฯจะเก็บเงินค่าส่วนกลางจากสมาชิกมาใช้ดูแล

เทศบาล/อบต.

จะมาดูแล

สาธารณูปโภคส่วนกลาง

เมื่อยกเลิกนิติบุคคลฯผู้ชำระบัญชีของที่ประชุมใหญ่นิติบุคคลฯ
มีหน้าที่จัดส่วนกลางเป็นสาธารณประโยชน์โดยความเห็นชอบ
จากสภาท้องถิ่นซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเข้ามาดูแล

วิธีที่ 3 ร้องเรียนต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ให้ใช้อำนาจสั่งผู้จัดสรรให้ดูแลสาธารณูปโภค

4.

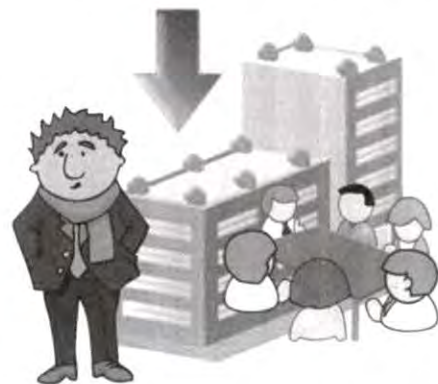
เมื่อสาธารณูปโภค
ส่วนกลางใดๆเสียหาย



กรณีถ้าผู้จัดสรรไม่ยอมแก้ไข



ผู้ซื้อที่ดินแจ้งให้
ผู้จัดสรรมาแก้ไข



ให้ผู้ซื้อที่ดินแจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา



คณะกรรมการฯ ออกคำสั่งบังคับ
ให้ผู้จัดสรรไปดูแลแก้ไขสาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรจำต้องเข้ามาแก้ไขสาธารณูปโภค ดังกล่าว

หากไม่ทำจะมีโทษทางอาญา
เนื่องจากเมื่อโครงการจัดสรรยังไม่มีนิติบุคคลฯ
หรือ ยังไม่ได้จดทะเบียน
โอนสาธารณูปโภคเป็นสาธารณประโยชน์
ผู้จัดสรรย่อมมีหน้าที่ตามกฎหมาย
ในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดไป



พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓
เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ
ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของ
บุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอม
ของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓”

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน
พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน
ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่
ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการ
ดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติม
ภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗/ตอนที่ ๔๕ ก/หน้า ๑/๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“สาธารณูปโภค”^๒ หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗^๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

^๒ มาตรา ๔ บทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

^๓ มาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ^๔

ในกรณีที่เป็นการศึกษาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

^๔ มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณสุขที่จำเป็นต่อการรักษาสุขภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๒
การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เห็นเป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

- (๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน
- (๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- (๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- (๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้อย่างคดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน

กำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘^๕ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จัดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

^๕ มาตรา ๒๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้นำพนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้นั้น

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด ๓

การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ ผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระ ราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดย ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิ ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการ ชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะ ขยายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือ ที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจาก บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มี การส่งมอบ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและ ธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอม ด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสีทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไป โดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๓/๑^๖ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๔^๗ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

^๖ มาตรา ๔๓/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

^๗ มาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

- (๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (๒) วัตถุประสงค์
 - (๓) ที่ตั้งสำนักงาน
 - (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
 - (๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
 - (๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
 - (๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
 - (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
 - (๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
 - (๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
 - (๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
 - (๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้
- การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด^๔

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

^๔ มาตรา ๕๐ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๕๓ ลุดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕ การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๖
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๗) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖^๔ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำ และละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดาฎีกะทรงวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีฎีกะทรงวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

^๔ มาตรา ๖๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐

จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	ไร่ละ	๕๐๐ บาท
(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	รายละ	๕,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

*พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕^{๑๐}

มาตรา ๑๓ ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการ” เป็น “อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง” คำว่า “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม” เป็น “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” และคำว่า “ผังเมืองจังหวัด” เป็น “โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด”

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีการกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัตินี้ได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ที่โอนไปด้วย ฉะนั้น เพื่อนำให้ไปเป็นไปตามหลักการที่ปรากฏในพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว โดยแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีการเปลี่ยนชื่อส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการให้ตรงกับการโอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในคณะกรรมการให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้ว ซึ่งเป็นการแก้ไขให้ตรงตามพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘^{๑๑}

^{๑๐} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙/ตอนที่ ๑๐๒ ก/หน้า ๖๖/๘ ตุลาคม ๒๕๔๕

^{๑๑} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒/ตอนที่ ๙๒ ก/หน้า ๑๕/๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๑๐ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจัดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐^{๑๒}

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ศาลรัฐธรรมนูญได้มีคำวินิจฉัยว่าพระราชบัญญัติขายตรงและตลาดแบบตรง พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๕๔ เฉพาะในส่วนที่สันนิษฐานให้กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษทางอาญาร่วมกับการกระทำความผิดของนิติบุคคล โดยไม่ปรากฏว่ามีการกระทำหรือเจตนาประการใดอันเกี่ยวกับการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น ชัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

^{๑๒} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔/ตอนที่ ๑๘ ก/หน้า ๑/๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๓๙ วรรคสอง เป็นอันใช้บังคับไม่ได้ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๖ และต่อมาศาลรัฐธรรมนูญได้มีคำวินิจฉัยในลักษณะดังกล่าวทำนองเดียวกัน คือ พระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ มาตรา ๗๔ พระราชบัญญัติการประกอบกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ มาตรา ๗๘ พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๙ มาตรา ๒๘/๔ และพระราชบัญญัติปุ๋ย พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๗๒/๕ ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๓๙ วรรคสอง เป็นอันใช้บังคับไม่ได้ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๖ ดังนั้น เพื่อแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวและกฎหมายอื่นที่มีบทบัญญัติในลักษณะเดียวกันมิให้ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียน
โอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“ภูมิสำเนา” หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑

การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินตามที่ได้รับมอบหมาย

เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ หลักฐานการตรวจสอบให้มีอายุหนึ่งปี นับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไป ถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ต่อไป เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายสั่งให้ดำเนินการแล้ว จึงให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน

หลักฐานการตรวจให้เป็นไปตามแบบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๗ ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓(๕) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ในกรณีที่แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีท้ายระเบียบนี้

(๒) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(๓) การแจ้งตาม (๒) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (๔) ทั้งนี้ การแจ้งให้มีผลเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อที่ดินรายสุดท้ายทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(๔) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

หมวด ๒

การโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๑๐ ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ พร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๓ คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ดำเนินการไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ ๖ และข้อ ๑๒ วรรคสอง ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ข้อ ๑๔ เมื่อได้รับตรวจสอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๖ แล้วว่าสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑)

เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑) ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

หมวด ๓

การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ ๗ (๒) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ ๗ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๖ คำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- (๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖
- (๒) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
- (๔) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน
- (๕) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ ๑๕ แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมรายละเอียดตามข้อ ๑๖ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุด มีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอนั้นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติแผนดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สินทราบ และให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๙ การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖

(๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๗ ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(๔) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๙



(นายประทีป กิรติเรชา)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง



สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๐-๒

Bureau of Academic Services

The Secretariat of the House of Representatives

0 2244 2070-2

พิมพ์ที่ : สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร