



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๕๖๐๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๔ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการที่ได้รับใบอนุญาต

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาสรุปย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๙/๒๕๕๖

ด้วยมีปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประการหนึ่งว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะสามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวได้มีแนวคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๙/๒๕๕๖ สรุปได้ว่า การที่บริษัทจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยโดยไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จึงมิใช่ผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑ ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เมื่อต่อมามีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมีผลเป็นการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว ซึ่งบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๖๙ ได้บัญญัติรับรองสถานะของใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ยังคงมีผลใช้บังคับได้ต่อไป โดยให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวโดยอนุโลม และวรรคสามบัญญัติให้นำมาตรา ๔๔ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับในกรณีเกี่ยวกับการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และวรรคสี่บัญญัติให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการ

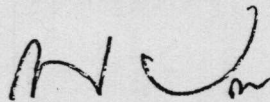
/อันเป็น...

อันเป็นสาธารณูปโภค กรณีจึงเห็นได้ว่า การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและ ได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรได้ประชุมสมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการ มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก็ตาม แต่เมื่อบริษัท มิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพ้นจากความรับผิดชอบ ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ดังนั้น โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ จัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปดูแลบำรุงรักษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพีระศักดิ์ หินเมืองเก่า)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร รักษาการในตำแหน่ง

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๕๖ คดีหมายเลขดำที่ อ.๔๘๕/๒๕๕๖

บริษัท ธ. เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

เลขที่ ๖๔๘ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และได้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็น
ที่ดินแปลงย่อยจำนวน ๑๐๘ แปลง เพื่อจำหน่ายตามโครงการหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า บริษัท ธ.
ได้จัดสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
ในใบโฆษณาเชิญชวนโครงการหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า พร้อมทั้งได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี) แจ้งว่าหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ใน
หลักเกณฑ์ ที่จะยื่นคำขออนุญาตตามข้อ ๑๑ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔
พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทำการแบ่งแยกที่ดินในโครงการทำให้ที่ดินในโครงการ
มีจำนวน ๑๑๔ แปลง และผู้ซื้อที่ดินได้ประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า มีผู้มีสิทธิ
ลงคะแนนเสียงทั้งสิ้น ๑๑๔ คน ตามจำนวนที่ดินตามแผนผังโครงการ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้มีการจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๗๓ คะแนน และเห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีเป็น
ตัวแทนยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๙
ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี
สาขาบางละมุง) มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๙ แจ้งว่าไม่รับคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า เนื่องจากโครงการดังกล่าวมิได้มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตาม
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔
พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมาย ผู้ฟ้องคดี
ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือลงวันที่
๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๙ แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การที่
ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปฏิเสธไม่ยอมรับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แก่ผู้ฟ้องคดี และการที่
ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย
เนื่องจากไม่มีนิติบุคคล ที่จะกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนจัดให้มี
บริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการและประโยชน์ส่วนรวมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวได้ ขอให้ศาล มีคำพิพากษา
หรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตามหนังสือลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๙ และวันที่ ๒๐ ธันวาคม
๒๕๔๙ รวมทั้งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามหนังสือลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ยกอุทธรณ์
ของผู้ฟ้องคดีพร้อมกับให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า
ให้แก่ ผู้ฟ้องคดี เห็นว่า การที่บริษัท ธ. แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย ๑๐๘ แปลง เพื่อจำหน่ายโดย
มีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค อันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น แต่อย่างไรก็ตาม
เนื่องจากที่ดินที่บริษัท ธ. ทำการจัดสรรเป็นที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)
มิใช่โฉนดที่ดินอันเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิในที่ดิน บริษัท ธ. จึงไม่อยู่ในบังคับ ที่จะต้องยื่นคำขออนุญาต

ทำการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๑๐ ประกอบกับข้อ ๑๑ ของประกาศ คณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ดังนั้น การที่บริษัท ๘. ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน บริษัท ๘. จึงมิใช่ผู้จัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๑ ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับเดียวกัน เมื่อต่อมาได้มีการตรา พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมีผลเป็นการยกเลิก ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เห็นว่า การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้น จากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ตาม มาตรา ๔๕ แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน จากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ พาราไดซ์ วิลล่า ได้ประชุม สมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๙ และผู้ซื้อที่ดิน จำนวน ๗๓ ราย ซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้ แต่งตั้งผู้ฟ้องคดี เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ต่อผู้ถูกฟ้อง คดีที่ ๑ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง) ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ก็ตาม แต่เมื่อ บริษัท ๘. มิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๗๐ วรรค สาม แห่ง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพ้นจากความรับผิดชอบในการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่ง พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว มาใช้บังคับได้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรโครงการ พาราไดซ์ วิลล่า และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี) มีคำสั่ง ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว