

ประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑ คำถาม สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน หมายถึงอะไร

คำตอบ สาธารณูปโภค หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตที่มาของคำตอบ

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อ ๒ คำถาม บริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน หมายถึงสิ่งใด ผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้หรือไม่

คำตอบ บริการสาธารณะ หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เช่น การให้บริการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาดการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง การให้บริการจัดเก็บขยะ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่อการอุปโภคบริโภค การให้บริการสโมสร สระว่ายน้ำ การบริหารจัดการบริการสาธารณะได้แก่ คนรับจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลให้บริการสาธารณะประเภทต่าง ๆ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

ที่มาของคำตอบ ๑. มาตรา ๔ มาตรา ๒๓ (๔) และมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. หนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๒๐๗๐๗ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๒

ข้อ ๓ คำถาม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่ใด

คำตอบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำ ร้องหรือคำ อุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๔ คำถาม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจหน้าที่ใด

คำตอบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้เมื่ออำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
- (๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
- (๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๕ คำถาม การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกี่วัน

คำตอบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะต้องพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินของผู้ขอให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๖ คำถาม กรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งหรือมีมติไม่เห็นชอบหรือไม่อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอจะต้องดำเนินการอย่างไร ภายในระยะเวลาเท่าใด

คำตอบ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๗ คำถาม เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดหรือไม่

คำตอบ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ ส่วนที่ดินบริการสาธารณะผู้จัดสรรที่ดินจะโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ก็ได้

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๔ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อ ๘ คำถาม การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีคะแนนเสียงรวมกันเท่าใดและการลงคะแนนเสียงของสมาชิกมีวิธีการนับคะแนนอย่างไร

คำตอบ การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ จะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ส่วนการลงมติของที่ประชุมใหญ่ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับของนิติบุคคลฯ จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และในการลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนน

ที่มาของคำตอบ กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

ข้อ ๙ คำถาม โครงการจัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

คำตอบ กรณีดังกล่าวศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษา คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๙/๒๕๕๖ วางแนวปฏิบัติไว้ว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น

ดังนั้นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้

ที่มาของคำตอบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๗.๒/ว ๑๔๖๐๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๓)

ข้อ ๑๐ คำถาม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องชำระค่าธรรมเนียมภาษีและอากรแสตมป์อย่างไร

คำตอบ การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน เพราะไม่มีบทบัญญัติให้เรียกเก็บ

ที่มาของคำตอบ ๑. พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๘) พ.ศ. ๒๕๔๔

๒. ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๕

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่อง การจัดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

ข้อ ๑๑ คำถาม “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” มีอำนาจหน้าที่อย่างไรบ้าง

คำตอบ ๑. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่รับโอนมาจากผู้จัดสรรที่ดิน

๒. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

๓. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ มีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกตามอัตราที่นิติบุคคลกำหนด (โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด)

๔. ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องคดีแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ ๑๐ คนขึ้นไป

๕. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณูปโภค

๖. ดำเนินการอื่นใด ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ (ได้แก่ ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง, จัดทำรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี โดยมีผู้สอบบัญชีรับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี)

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก มาตรา ๔๕

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๑๒ คำถาม การ “แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” สามารถกระทำได้อย่างไร

คำตอบ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ สามารถกระทำได้ตามที่ “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกำหนดไว้”

โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบจ.ส.ก.๗(คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ)พร้อมด้วยหลักฐาน (๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

ที่มาของคำตอบ (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๘) ข้อกำหนดเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ประกอบข้อ ๙)

ข้อ ๑๓ คำถาม การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาดูแลกันเองกับการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นที่สาธารณะอย่างไหนจะดีกว่ากัน

คำตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์ที่จะบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินมีคุณภาพชีวิตที่ดี และเป็นไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง โดยมีหลักการที่ให้ผู้อยู่อาศัยบริหารงานกันเอง ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะต้องร่วมมือกันกำกับดูแลการบริหารงานให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม ส่วนการโอนเป็นที่สาธารณะก็มีข้อดี คือ ไม่ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายผู้อยู่อาศัย แต่การดูแลรักษาจะขึ้นอยู่กับงบประมาณของทางราชการ และบุคคลทั่วไปสามารถใช้สาธารณูปโภคในโครงการได้ด้วย การตัดสินใจว่าอย่างใดจะดีกว่ากัน คงขึ้นอยู่กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่จะต้องเป็นผู้ตัดสินใจร่วมกัน

ที่มาของคำตอบ ๑. มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙

ข้อ ๑๔ คำถาม หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค

คำตอบ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้วให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน นับแต่วันในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๑๕ คำถาม ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเก่า (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖) ไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภค หลบหนีไป จะมีวิธีการอย่างไรเพื่อให้มีผู้ดูแลสาธารณูปโภค

คำตอบ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตฯ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง(การรวบรวมรายชื่ออาจทำโดยการจัดประชุมเพื่อมีมติหรือการเข้าชื่อร่วมกันเป็นหนังสือ) เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๑๖ คำถาม อัตราค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำตอบ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

๑. ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ ๑๐๐ บาท

(ข) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ ๒๕๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

๒. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๓,๐๐๐ บาท

ที่มาของคำตอบ ๑. มาตรา ๖ และมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔

ประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด

๑. คำถาม ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสสิทธิอุทธรณ์ต่อผู้ใดภายในกี่วัน

คำตอบ อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำถาม การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกเพื่อดำเนินการใด

คำตอบ ๑. แต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

๒. พิจารณาให้ความเห็นชอบหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่เจ้าของโครงการยื่นขอจดทะเบียนไว้

๓. พิจารณาให้ความเห็นชอบหรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการในกรณีไม่เห็นชอบกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ยื่นขอจดทะเบียนไว้

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. คำถาม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในกี่เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

คำตอบ ๖ เดือน

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔. คำถาม คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่มีได้จำนวนกี่คน และมีวาระกี่ปี

คำตอบ ไม่น้อยกว่าสามคนไม่เกินเก้าคน วาระสองปี

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๕. คำถาม กรณีที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องนำรายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกี่วัน

คำตอบ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๓๗ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๖. คำถาม ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมสามัญปีละครั้งภายในกึ่งวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

คำตอบ ภายใน ๑๒๐ วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๒/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๗. คำถาม มติเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน จะต้องได้รับคะแนนเสียงเท่าใดจึงจะดำเนินการได้

คำตอบ ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๘. คำถาม ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมสามารถมอบให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนได้โดยผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งสามารถรับมอบฉันทะและออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งได้กี่ห้องชุด

คำตอบ ไม่เกิน ๓ ห้องชุด

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๙. คำถาม การอุทธรณ์ไม่จดทะเบียนอาคารชุด เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับคำอุทธรณ์ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาภายในกี่วัน เพื่อส่งให้รัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

คำตอบ ๑๐ วัน

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๒

๑๐. คำถาม เจ้าของร่วมจำนวนเท่าใด มีสิทธิร้องขอให้จัดประชุมใหญ่วิสามัญ

คำตอบ ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๒/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๑. คำถาม การนับคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดจะคิดอย่างไร

คำตอบ คะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดเป็นไปตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของห้องชุดแต่ละห้องชุด

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๑๒. คำถาม หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่ง เจ้าของร่วมสามารถถอดถอนก่อนครบวาระการดำรงตำแหน่งได้หรือไม่

คำตอบ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แม้จะยังไม่ครบวาระการดำรงตำแหน่งของ เจ้าของร่วมสามารถประชุมเพื่อมีมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๓๕/๓ (๕) และ (๖) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๓. คำถาม หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่เอาใจใส่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้หรือไม่

คำตอบ เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามกฎหมาย จะอ้างว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่เอาใจใส่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อจะไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ หากเห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติหน้าที่ ใดๆ ต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๔. คำถาม เจ้าของห้องชุดที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในห้องชุดและเจ้าของโครงการที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยยังมีได้จำหน่ายห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่าย ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่

คำตอบ ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดโดยมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ว่าจะอาศัยอยู่ในห้องชุดหรือไม่ รวมทั้งเจ้าของโครงการที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดโดยยังมีได้จำหน่ายห้องชุดมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่าย ในการดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๕. คำถาม หากเจ้าของร่วมเห็นว่าการประชุมใหญ่ไม่เป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ จะต้องฟ้องให้ศาลสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมได้ภายใน ๑ เดือน นับแต่วันที่มีมติที่ประชุม

ที่มาของคำตอบ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๒๑/๒๕๕๘

๑๖. คำถาม ผังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนัก เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล

คำตอบ เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๔

๑๗. คำถาม ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องยื่นหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ฯลฯ หรือไม่

คำตอบ ไม่ต้องยื่น

ที่มาของคำตอบ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๔

๑๘.คำถาม นิติบุคคลอาคารชุดต้องเก็บรักษารายงานประจำปีซึ่งแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลากี่ปี

คำตอบ ๑๐ ปี

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๓๘/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๙. คำถาม กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้หรือไม่

คำตอบ ไม่ได้

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๓ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒๐. คำถาม การจัดหาประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดสามารถกระทำได้หรือไม่ หากได้ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ การนำพื้นที่ส่วนกลางออกให้เช่าเป็นการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางต้องได้รับมติจากเจ้าของร่วมตามนัยมาตรา ๔๘ (๗) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔๘ (๗) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒๑. คำถาม เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ยกเว้นเป็นการจดทะเบียนประเภทใด

คำตอบ จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒๒. คำถาม ที่จอดรถในอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้หรือไม่

คำตอบ ได้ เนื่องจากการกำหนดให้ที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๔ และมาตรา ๖ (๓)

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๔ และมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓
ข้อ ๑๐ (๑)

๒๓. คำถาม อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราใด

คำตอบ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๑

๒๔. คำถาม กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งแล้วสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้อีกหรือไม่

คำตอบ ได้ หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๑

๒๕. คำถาม คะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมใหญ่ ตามมาตรา ๔๔ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุมหรือไม่

คำตอบ ไม่ต้อง

ที่มาของคำตอบ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๓๒๗๑๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๙ เรื่อง ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมของอาคารชุด